

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA GIUDIZIARIA

n. 09/2023 RGEI

. con sede a
PROMOSSA DA
C.F. P.IVA
CONTRO
C.F.

GIUDICE della ESECUZIONE: Dott. Nicolò Cristina

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Alessio Scheggi

C.T.U. per la stima Arch.

**RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili**

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Elena Fredianelli, iscritta all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Grosseto al n. 313, veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni immobili di cui alla procedura giudiziaria n. 09/2023.

In data 06/09/2023 la scrivente trasmetteva la formula di giuramento del CTU in modalità telematica all'Autorità Giudiziaria, dichiarando di bene e fedelmente adempiere all'incarico affidatogli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

1° Quesito: *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

2° Quesito: *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

3° Quesito: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

4° Quesito: *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

5° Quesito: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinata disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

7° Quesito: *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

8° Quesito: *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento alleggando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

9° Quesito: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

10° Quesito: *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

11° Quesito: *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

12° Quesito: *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno **12/01/2024**, data in cui è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al Custode giudiziario che redigeva il verbale di accesso.

QUESITO N.1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. risulta completa.

Risultando mancante parte della documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione, quali le planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna degli stessi, la sottoscritta ha provveduto ad acquisire tale documentazione.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Vista la Relazione Notarile, redatta dallo Studio Notarile Dott. Carlo Biotti notaio in Milano, si rileva, così come alla data di trascrizione del pignoramento da cui trae origine la procedura esecutiva n. 09/2023 RGEI, che gli immobili di interesse risultano essere i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima

n. elenco	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
01								
1 C.F.	147	130	3	A/4	4	4,5 vani	Totale: 105 m ² Totale escluse aree scoperte: 101 m ²	€ 325,37
2 C, F.	147	130	9	C/6	10	Mq 12	-	€50,20
Indirizzo 1 VIA PIETRO SARCOLI n. 17 Piano T-2								

Indirizzo 2 VIA GIOVANNI PASCOLI Piano T
Intestati: Pesci Simone nato a Massa marittima (GR) il 21/07/1969 c.f. PSC SMN 69L21 F032 P

STORIA IPOTECARIA

Relativamente ai suddetti beni ed al soggetto esecutato, effettuata ulteriore ricerca presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si documenta che gli stessi sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, come di seguito riportato:

Ipoteca volontaria dell' 11/05/2004 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto ai **nn.7940/1624** per un importo pari a € 190.000,00 di cui € 95.000,00 per capitale a favore:
contro:

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 13/02/2023 ai nn. 2408/1697 a con sede a Milano CF contro: nato a gravante sulle uu. ii. In oggetto fino alla concorrenza di €53.214,95 oltre interessi e spese.

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

L'atto di provenienza ultraventennale è presente nella documentazione agli atti della procedura esecutiva, ed è stato redatto dallo Studio Notarile Dott. Carlo Biotti notaio in Milano.

Oltre il ventennio le porzioni immobiliari in oggetto erano intestate a , nato ad , nata a per

acquisto fattone da ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI della Provincia di Grosseto con sede in Grosseto, con atto del 10/11/1979 del notaio Antonio Savona di Massa Marittima, registrato a Massa Marittima il 27/11/79 al n. 1371 vol. 87 e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Grosseto il 04/12/1979 ai nn. 12939/9611;

per successione apertasi in morte di , come risulta dalla dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del registro di massa Marittima il 21/06/1991 al n. 21vol. 198 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 13/07/1991 ai nn. 9366/6508, la quota di comproprietà in ragione di ½ delle porzioni immobiliari in oggetto passava al coniuge , nata a Massa Marittima il

01/01/1965 c.f. E e nato a Massa Marittima il
29/11/1968 c.f. in ragione di 1/6 ciascuno;

con l'atto di divisione a stralcio del 01/06/1991 n. 106068 di rep. Del notaio Antonio Savona, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Grosseto il 17/06/1991 ai nn. 8130/5544 la proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto viene assegnata a ragione di 9/12 e in ragione di 3/12;

con l'atto di compravendita del 12/03/2022 n. 15352 di rep. Del notaio Francesco Luigi Savona di Massa Marittima, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto il 15/03/2022 ai nn. 3886/2878, la proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto passava da per la piena proprietà nonché successiva nota in rettifica del 27/10/2003 nn. 16647/11126 per errata indicazione della data di nascita di

QUESITO N.2

*descriva, **previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PREMESSA

In data 12/01/2024, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, C.P.C., la sottoscritta si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione e, alla presenza del custode delegato Diego Alessandri, venivano espletate le previste operazioni di sopralluogo.

Durante tali operazioni è stata accertata la conformità tra quanto indicato nel pignoramento e lo stato attuale dei luoghi.

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è costituito da immobili ricadenti nel Comune di Massa Marittima, Via Pietro Sarcoli n.17, in dettaglio:

Quota pari alla PIENA PROPRIETÀ di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e corredato da box al piano terreno, entrambi ubicati nel Comune di Massa Marittima e censiti al C.F Foglio 147 p.lla 130 sub. 3 e **Autorimessa** al piano terreno censita al C.F Foglio 147 p.lla 130 sub. 9

L'appartamento è situato in Via Pietro Sarcoli n.17, l'edificio venne realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari nel 1959 e realizzato dalla cooperativa G. Toniolo

Il progetto originario dell'edificio, reperito presso gli archivi del Comune, ha ottenuto il Parere Favorevole della Commissione Edilizia prot. n° 3356 del 17.03.1959.

Il progetto è corredato dalla certificazione di abitabilità, datata 12.07.1962, ove il Sindaco autorizza l'abitabilità di due fabbricati costruiti dalla Gestione INA – Casa.

Per INA-Casa si intende il piano di intervento dello Stato italiano, vigente tra il 1949 e il 1963 ed ideato dal ministro del lavoro A. Fanfani (detto per questo anche Piano Fanfani), per realizzare edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio italiano.

L'appartamento è posto al piano secondo dell'edificio ed è composto da soggiorno con balcone, disimpegno, cucina con balcone, ripostiglio, un bagno, due camere, un garage posto al piano terra avente accesso da via Giovanni Pascoli.

È stata altresì reperita la D.I.A prot. 12543 del 02/09/2004 per la ristrutturazione interna dell'unità immobiliare.

L'appartamento ha una superficie utile calpestabile di mq 79,50 pari a mq 105,00 di superficie commerciale lorda. L'autorimessa ha una superficie utile calpestabile di mq 12,80 pari a mq 15,80 di superficie commerciale lorda, la cantina ha una superficie utile calpestabile di mq 6,30 pari a mq 7,70 di superficie commerciale lorda

L'edificio esternamente necessita di un intervento generale di manutenzione delle facciate.

Le unità immobiliari sopra descritte sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima:

n. elenco	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
01								
1 C.F.	147	130	3	A/4	4	4,5 vani	Totale: 105 m ² Totale escluse aree scoperte: 101 m ²	€ 325,37
2 C, F.	147	130	9	C/6	10	Mq 12	-	€50,20
Indirizzo 1 VIA PIETRO SARCOLI n. 17 Piano T-2 Indirizzo 2 VIA GIOVANNI PASCOLI Piano T								

Intestati:

...

Diritto di Proprietà per 1/1

Confini: l'appartamento confina con vano scale

Stato di occupazione: libero

INDICI METRICI

Parametro	Totale
Superficie utile calpestabile appartamento <i>(al netto delle murature)</i>	Mq 79,50
Superficie utile calpestabile cantina	mq 6,30
Superficie utile calpestabile autorimessa	mq 12,80
Altezza	Varie, vedasi elaborato tecnico

SUPERFICIE COMMERCIALE

	Coefficiente Riduzione	Superficie commerciale
Superficie lorda appartamento		Mq 105,00
Superficie lorda cantina		mq 7,70
Superficie lorda autorimessa		mq 15,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, sono incluse le superfici dei vani accessori (cantina) mentre non sono incluse le pertinenze come disposto dal G.E.</i>		

Si fa infine presente che lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo è stato documentato con foto e graficamente riportato negli elaborati tecnici allegati, cui si rimanda per ulteriori chiarimenti e dettagli.

QUESITO N.3

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

Di seguito i dati indicati nell'atto di pignoramento, di cui alla nota di trascrizione del 13/02/2023 Registro generale n. 2408 Registro particolare n. 1697, Repertorio n. 2/2023 del 12/01/2023

Immobili: Comune di Massa Marittima, Catasto fabbricati, Foglio 147 Particella 130 Subalterno 3 A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4,5 vani VIA SARCOLI N. civico 17 e Foglio 147 Particella 130 Subalterno 9 C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 12 metri quadri

A Favore:

Per il diritto di PROPRIETA' di 1/1

Contro:

Per il diritto di PROPRIETA' di 1/1

I dati contenuti nell'atto di pignoramento identificano il bene e risultano completi.

QUESITO N.4

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e da quanto riportato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto, si rileva una sostanziale corrispondenza tra la rappresentazione planimetrica della cantina e dell'autorimessa; per quanto attiene l'appartamento si rilevano le seguenti eccezioni:

- nel locale soggiorno la portafinestra più piccola è stata oggetto di tamponamento, infatti all'interno si rileva la presenza di una nicchia nella parete adibita a libreria, mentre all'esterno è stato mantenuto intatto l'avvolgibile al fine di non modificare il prospetto del fabbricato.
- la porta di accesso alla cucina abitabile è stata tamponata ed è stato demolito invece una porzione di tramezzo al fine di creare un'apertura più grande e mettere in comunicazione il soggiorno con la cucina stessa;
- è stato creato un piccolo ripostiglio a servizio della cucina.

Le difformità rilevate possono essere evidenziate attraverso il confronto di quanto riportato nell'allegata documentazione tecnica con le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio.

Si ritiene che le difformità rilevate, non incidendo sostanzialmente sulla consistenza e sulla rendita catastale, non pregiudichino un eventuale atto di trasferimento; lo stato di attuale irregolarità planimetrica è superabile dall'eventuale futuro aggiudicatario del bene stesso mediante aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale da parte di professionista abilitato.

QUESITO N.5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Massa Marittima è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.48 del 30/07/2007; in data 25/03/2021, con deliberazione n. 4, è stato adottato il Piano Strutturale intercomunale.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.43 del 10.07.2023 del Comune di Massa Marittima, ai sensi dell'Art.19 della L.R.n.65/2014 è stato adottato il PIANO OPERATIVO COMUNALE. Il P.O. ricomprende l'edificio in cui si inserisce il fabbricato oggetto della presente procedura nel *“Tessuto puntiforme collinare ad aggregazione lineare – Tc2”* disciplinato all'art. 29 delle NTA.

“I Tessuti puntiforme collinare ad aggregazione lineare - Tc2 sono rappresentati nel Piano Operativo con l'edificato formatosi per crescita incrementale lungo un'arteria viaria di scorrimento o di distribuzione locale. Sono costituiti da tipologie edilizie miste isolate nel lotto di pertinenza e, talvolta, da edifici lineari in diretto rapporto con lo spazio pubblico.

Nei Tessuti puntiforme collinare ad aggregazione lineare – Tc2 gli interventi ammessi sono volti alla conservazione dei caratteri dell'unitarietà formale del patrimonio edilizio esistente, all'incentivazione dell'impiego di tecniche costruttive sostenibili e in grado di contenere il consumo energetico, alla riorganizzazione degli spazi pubblici per favorire la connessione e l'incentivazione della mobilità pedonale.

Non si rilevano previsioni puntuali di incremento volumetrico.

QUESITO N.6

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinata disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

REGOLARITA' EDILIZIA - AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Dalle ricerche di archivio effettuate presso il Comune di Massa Marittima, Istanza di accesso agli atti prot. 18664 del 31/10/2023, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

1) il progetto originario dell'edificio, che ha ottenuto il Parere Favorevole della Commissione Edilizia prot. n° 3356 del 17.03.1959 è stata altresì reperita la D.I.A prot. 12543 del 02/09/2004 per la ristrutturazione interna dell'unità immobiliare.

Il progetto è corredato dalla certificazione di abitabilità, datata 12.07.1962, ove il Sindaco autorizza l'abitabilità di due fabbricati costruiti dalla Gestione INA – Casa.

Per INA-Casa si intende il piano di intervento dello Stato italiano, vigente tra il 1949 e il 1963 ed ideato dal ministro del lavoro A. Fanfani (detto per questo anche Piano Fanfani), per realizzare edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio italiano.

2) la P.E. prot. 12543 del 02/09/2004. Si tratta di una D.I.A. a firma dell'ing. Guerrini Antonio, rilasciata al Sig. Simone Pesci, per la ristrutturazione interna dell'appartamento mediante realizzazione dell'impianto di riscaldamento a gas metano con installazione della caldaia nel terrazzo della cucina, creazione di un ripostiglio sempre nella cucina, spostamento della porta di accesso alla cucina e trasformazione di una finestra in portafinestra nel soggiorno.

L'unità immobiliare, allo stato attuale, presenta le seguenti difformità rispetto alla pratica edilizia rilasciata: nel soggiorno il previsto tamponamento della porta finestra piccola è stata realizzato in modo da creare una nicchia interna ove è stata realizzata una libreria;

la porta di accesso della cucina presenta un'apertura con dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato nella d.i.a.

Le difformità interne sopra descritte sono classificabili come interventi di “*manutenzione straordinaria di cui all'art. 135 comma 2 lettera b) della L.R.T. 65/2014* che, ai sensi del successivo art. 136 comma 2. lett. a), è possibile eseguire senza alcun titolo abilitativo previa comunicazione, anche per via telematica dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato allo sportello unico, comprensiva dell'identificazione dell'immobile o dell'unità immobiliare.

La mancata comunicazione dell'inizio lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1000,00 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione. Le difformità potranno essere quindi regolarizzate mediante presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi dell'art. 136 comma 6 della Legge regionale, allegando la documentazione grafica e la relazione tecnica rappresentativa dello stato di fatto, unitamente al pagamento della sanzione pecuniaria quantificabile in euro 333,00. Restano escluse le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia a firma di professionista abilitato.

QUESITO N.7

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, la sottoscritta C.T.U., vista la consistenza dell'immobile pignorato, ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in **unico LOTTO**, così costituito:

LOTTO UNICO

Quota pari alla PIENA PROPRIETÀ di appartamento per civile abitazione corredato da autorimessa e cantina ubicato nel Comune di Massa Marittima.

L'appartamento è situato in Via Pietro Sarcoli n.17, in una palazzina realizzata nel 1959 dall'Istituto Autonomo Case Popolari. È stato reperito presso gli archivi del Comune di M. Marittima il progetto originario dell'edificio che ha ottenuto il Parere Favorevole della Commissione Edilizia prot. n° 3356 del 17.03.1959

Il progetto è corredato dalla certificazione di abitabilità, datata 12.07.1962, ove il Sindaco autorizza l'abitabilità di due fabbricati costruiti dalla Gestione INA – Casa.

Per INA-Casa si intende il piano di intervento dello Stato italiano, vigente tra il 1949 e il 1963 ed ideato dal ministro del lavoro A. Fanfani (detto per questo anche Piano Fanfani), per realizzare edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio italiano.

È stata altresì reperita la D.I.A prot. 12543 del 02/09/2004 per la ristrutturazione interna dell'unità immobiliare.

L'appartamento è posto al piano secondo di una palazzina di n. 4 elevazioni ed è composto da un ingresso aperto sul soggiorno dotato di balcone, una cucina abitabile con ripostiglio e balcone, collegata col soggiorno da un'ampia apertura con arco, un disimpegno separa la zona notte composta da un servizio igienico e da due camere da letto. L'appartamento è corredato da una cantina posta al piano seminterrato e da una autorimessa posta al piano terra, avente accesso da via Giovanni Pascoli.

L'appartamento ha una superficie utile calpestabile di mq 79,50 pari a mq 105,00 di superficie commerciale lorda. L'autorimessa ha una superficie utile calpestabile di mq 12,80 pari a mq 15,80 di superficie commerciale lorda.

L'edificio in generale necessita di interventi esterni di manutenzione delle facciate.

Le unità immobiliari sopra descritte sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (GR) come segue:

n. elenco	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
01	147	130	3	A/4	4	4,5 vani	Totale: 105 m ² Totale escluse aree scoperte: 101 m ²	€ 325,37
2 C, F.	147	130	9	C/6	10	Mq 12	-	€50,20
Indirizzo 1 VIA PIETRO SARCOLI n. 17 Piano T-2								
Indirizzo 2 VIA GIOVANNI PASCOLI Piano T								

Intestati:

...

Diritto di Proprietà per 1/1

Confini: l'appartamento confina con vano scale

Stato di occupazione: libero

QUESITO N.8

***dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

L'immobile per civile abitazione risulta pignorato per l'intero, esso risulta in proprietà al soggetto esecutato cui è stata pignorata la quota di proprietà dell'intero. Considerando le caratteristiche dell'appartamento e delle sue pertinenze, non potendo essere individuate porzioni che siano suscettibili di autonomo e libero godimento, non è possibile dividere in natura gli immobili, si esprime pertanto compiuto giudizio di indivisibilità e si procede alla stima dell'intero, secondo l'individuazione di un unico lotto di vendita di cui al precedente quesito.

QUESITO N.9

***accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

9.1 STATO LOCATIVO

La sottoscritta CTU facendo seguito a quanto attestato dall'Agenzia delle Entrate in data 5/02/24 a seguito della istanza prot. 5790 del 29/01/2024, ritiene che, da un punto di vista estimativo, il compendio immobiliare risulti LIBERO ad ogni effetto di legge.

QUESITO N.10

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

I beni descritti nella presente relazione **NON RIENTRANO** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

QUESITO N.11

***indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Gli immobili oggetto di stima non sono ricompresi in aree gravate da vincoli, diritti o servitù.

QUESITO N.12

***determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Valutazioni e Motivazioni:

Nel caso di cui trattasi, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè dicembre 2022, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

L'importo a metro quadrato è stato inoltre dedotto a seguito delle informazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio opportunamente integrato e modificato in base alle risultanze dei colloqui con le agenzie che trattano vendite immobiliari del luogo.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Nella definizione della stima si è tenuto conto, inoltre, delle condizioni di mercato attuali.

Sono inoltre stati analizzati tre atti di compravendita che riguardano beni analoghi a quello oggetto di stima posti proprio nello stesso fabbricato che ospita l'appartamento di cui alla presente perizia, in Via Pietro Sarcoli n. 17 sono stati estrapolati i seguenti dati:

Progr	Dati atto compravendita	Tipologia immobile	Dati catastali immobili	Prezzi dichiarati nell'atto
1	Atto notaio Dottor Francesco Luigi Savona rep. n. 32381 Racc. n. 14482 del 03/10/2017 R.G. 12604 R.P. 9234	Appartamento civile abitazione al piano primo e autorimessa posta al piano terreno cantina al piano seminterrato	Catasto Fabbricati del Comune di M. Marittima Foglio 147 particella 130 subalterno 1 categoria A/4 classe 4 vani 5 Totale: 108 m ² Totale: escluse aree scoperte: 104 m ² rendita catastale € 361,52 Foglio 147 particella 130 subalterno 13 categoria C/6 classe 10 consistenza catastale Mq 13, rendita catastale di Euro 54,38	€77.500,00
2	Atto notaio Dottor Sergio Graziosi rep. n. 47558 Racc. n. 24788 del 15/07/2021 R.G. 12118 R.P. 9117	Appartamento civile abitazione al piano primo e autorimessa posta al piano terreno cantina al piano seminterrato	Dati catastali come sopra	€85.000,00
3	Atto notaio Dottor Carlo Tarrow rep. n. 284 Racc. n. 224 del 06/07/2020 R.G. 7320 R.P. 5251	Appartamento civile abitazione al piano secondo e autorimessa posta al piano terreno cantina al piano seminterrato	Catasto Fabbricati del Comune di M. Marittima Foglio 147 particella 130 subalterno 6 categoria A/4 classe 4 vani 6,5 Totale: 108 m ² Totale: escluse aree scoperte: 118 m ² rendita catastale € 469,98 Foglio 147 particella 130 subalterno 11 categoria C/6 classe 10 consistenza	€53.000,00

			catastale Mq 13, rendita catastale di Euro 54,38	
4	Atto notaio Dottor Francesco Luigi Savona rep. n. 35816 Racc. n. 17294 del 29/11/2021 R.G. 19684 R.P. 14853	Appartamento civile abitazione al piano secondo e cantina al piano seminterrato	Catasto Fabbricati del Comune di M. Marittima Foglio 147 particella 128 subalterno 5 categoria A/4 classe 4 vani 6,5 Totale: 108 m ² Totale: escluse aree scoperte: 124 m ² rendita catastale € 469,98	€115.000,00
5	Atto notaio Dottor Carlo Tarroux rep. n. 2881 Racc. n. 2468 del 28/11/2023 R.G. 18924 R.P. 14579	Appartamento civile abitazione al piano secondo e autorimessa posta al piano terreno cantina al piano seminterrato	Catasto Fabbricati del Comune di M. Marittima Foglio 147 particella 128 subalterno 3 categoria A/4 classe 4 vani 6,5 Totale: escluse aree scoperte: 116 m ² rendita catastale € 469,98 Foglio 147 particella 128 subalterno 8 categoria C/6 classe 10 consistenza catastale Mq 13, rendita catastale di Euro 54,38	€105.000,00

OMI

Inoltre si prende a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari che, nel Comune di Massa Marittima, per immobili con stato conservativo normale, indica cifre che per abitazioni di tipo economico, per il primo semestre 2023, vanno da un minimo di €750/mq ad un massimo di €1050/mq; mentre per le autorimesse i valori vanno da un minimo di €445/mq ad un massimo di €660/mq

12.2 Valutazioni e motivazioni

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano, le caratteristiche della zona, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo (le unità immobiliari sono da considerarsi LIBERE), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

quindi, tenuto conto

- che tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10% ;
- dell'attuale situazione del mercato immobiliare;
- dello stato di conservazione;
- che le u.i. individuate sono da ritenersi LIBERE;

- dei valori desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari predisposta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- delle analisi degli atti di compravendita di beni assimilabili a quello oggetto di stima di cui alla tabella del paragrafo 12.1;
- della localizzazione degli immobili;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

si ritiene che il più congruo valore di mercato degli immobili oggetto di stima possa essere determinato in €1.150,00/mq per appartamenti di civile abitazione ed €600,00/mq per autorimesse e cantine.

12.3 Valore di mercato degli immobili

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

Descrizione e dati catastali	Superficie utile calpestabile (mq) (al netto delle murature)	Superficie commerciale (mq) (consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori)	Altezza media (ml)	Prezzo €/mq	Totale
Appartamento per civile abitazione corredato da cantina	79,50	105,00	3,00	€930,00	97.650
AUTORIMESSA	12,80	15,80	2,30	€450,00	7.110
					€ 104.760
				Arrotondabile a	€ 105.000

Pertanto la valutazione **DELL'INTERA PIENA PROPRIETÀ** del bene oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde a:

€ 104.760,00
arrotondabile a €105.000,00
diconsi euro centocinquemila/00

VALORE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Conoscendo la rendita catastale degli immobili riportata alla risposta al Quesito n. 2 della presente memoria, in forza della normativa vigente in materia, si valuta di seguito il valore catastale derivante dalla *Rendita Catastale* dei beni oggetto di stima:

Fabbricati A $VALORE CATASTALE = (Rendita + 5\% Rendita) \times 120$

Terreni *Reddito dominicale* $\times 1,25 \times 90$

Sommando le rendite catastale dell'appartamento e dell'autorimessa si ha una rendita pari ad €325,37+ € 50,20= € 375,57

pertanto:

$(€ 375,57+18,78) \times 120 = €47.322,00$

VALORE CATASTALE € 47.322,00

2.3 VALORE DEI LOTTI - PREZZO BASE

LOTTO UNICO

Quota pari alla PIENA PROPRIETÀ di appartamento per civile abitazione corredato da autorimessa e cantina ubicato nel Comune di Massa Marittima.

L'appartamento è situato in Via Pietro Sarcoli n.17, in una palazzina realizzata nel 1959 dall'Istituto Autonomo Case Popolari. È stato reperito presso gli archivi del Comune di M. Marittima il progetto originario dell'edificio che ha ottenuto il Parere Favorevole della Commissione Edilizia prot. n° 3356 del 17.03.1959

Il progetto è corredato dalla certificazione di abitabilità, datata 12.07.1962, ove il Sindaco autorizza l'abitabilità di due fabbricati costruiti dalla Gestione INA – Casa.

Per INA-Casa si intende il piano di intervento dello Stato italiano, vigente tra il 1949 e il 1963 ed ideato dal ministro del lavoro A. Fanfani (detto per questo anche Piano Fanfani), per realizzare edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio italiano.

È stata altresì reperita la D.I.A prot. 12543 del 02/09/2004 per la ristrutturazione interna dell'unità immobiliare.

L'appartamento è posto al piano secondo di una palazzina di n. 4 elevazioni ed è composto da un ingresso aperto sul soggiorno dotato di balcone, una cucina abitabile con ripostiglio collegata col soggiorno da un'ampia apertura con arco, un disimpegno separa la zona notte composta da un servizio igienico e da due camere da letto. L'appartamento è corredato da una cantina posta al piano seminterrato e da una autorimessa posta al piano terra, avente accesso da via Giovanni Pascoli.

L'appartamento ha una superficie utile calpestabile di mq 79,50 pari a mq 105,00 di superficie commerciale lorda. L'autorimessa ha una superficie utile calpestabile di mq 12,80 pari a mq 15,80 di superficie commerciale lorda.

L'edificio in generale necessita di interventi esterni di manutenzione delle facciate.

Le unità immobiliari sopra descritte sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (GR) come segue:

n. elenco	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
01	147	130	3	A/4	4	4,5 vani	Totale: 105 m ² Totale escluse aree scoperte: 101 m ²	€ 325,37
2 C, F.	147	130	9	C/6	10	Mq 12	-	€50,20
Indirizzo 1 VIA PIETRO SARCOLI n. 17 Piano T-2 Indirizzo 2 VIA GIOVANNI PASCOLI Piano T								

Intestati:

...

Diritto di Proprietà per 1/1

Confini: l'appartamento confina con vano scale, corte coune

Stato di occupazione: libero

Formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria dell' 11/05/2004 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto ai **nn.7940/1624** per un importo pari a € 190.000,00 di cui € 95.000,00 per capitale a favore: ...

contro: ...

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 13/02/2023 ai nn. 2408/1697 a favore ... contro: Pesci Simone nato ...gravante sulle uu. ii. In oggetto fino alla concorrenza di €53. 214,95 oltre interessi e spese.

PREZZO BASE

€ 105.000,00

diconsi: euro centocinquemila/00

Grosseto, li
15/02/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Elena Fredianelli

Elenco Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Elaborato tecnico
3. Schema punti di scatto foto
4. Atto di provenienza Contratto Rep. 15352 Racc. 5020 del 12/03/2002
5. Estratto di mappa catastale
6. Planimetrie catastali
7. Visure catastali
8. Dichiarazione Agenzia entrate su stato locativo immobile
9. Documentazione agli atti del comune di Massa Marittima:
 - progetto originario pianta tipo;
 - parere commissione edilizia;
 - certificato di abitabilità;
 - DIA per ristrutturazione interna
10. Inquadramento urbanistico

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO unico - Documentazione fotografica

Foto 1 estratto ortototo google maps



Foto 2



Foto 3 vista da Via Sarcoli



Foto 4 particolare rivestimento in pietra piano terra



Foto 5 vista scale condominiali



Foto 6 vista del soggiorno



Foto7 vista portafinestra del soggiorno



Foto 8 particolare libreria



Foto 9 vista della cucina



Foto 10 la cucina



Foto 11 vista del ripostiglio



Foto 12 il balcone



Foto 13 caldaia a metano



Foto 14 vista dell'ingresso



Foto 15 vista del disimpegno



Foto 16 il bagno



Foto 17 il bagno



Foto 18 la camera matrimoniale



Foto 19 la cameretta



Foto 20 la cameretta



Foto 21 vista dalla cameretta



Foto 22 il ripostiglio



Foto 23 il garage (portellone di accesso)



Foto 24 il garage



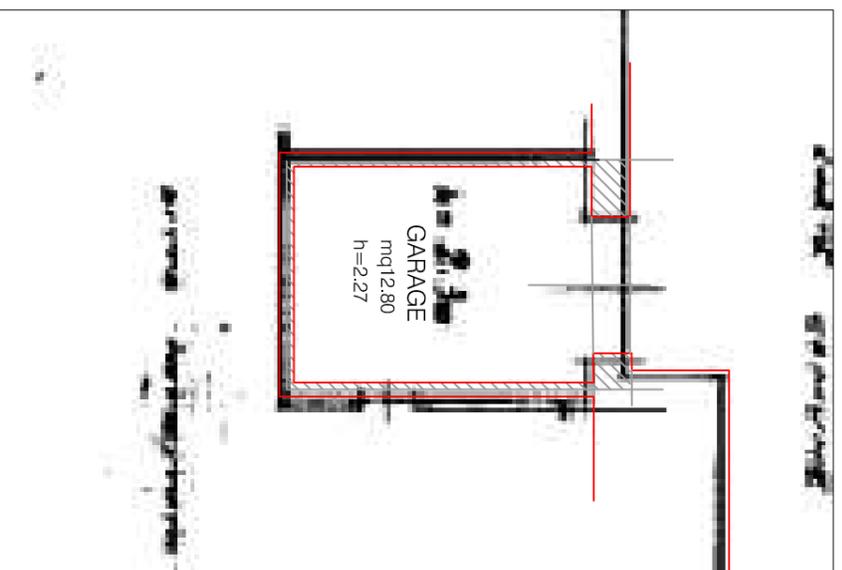


Foto aerea

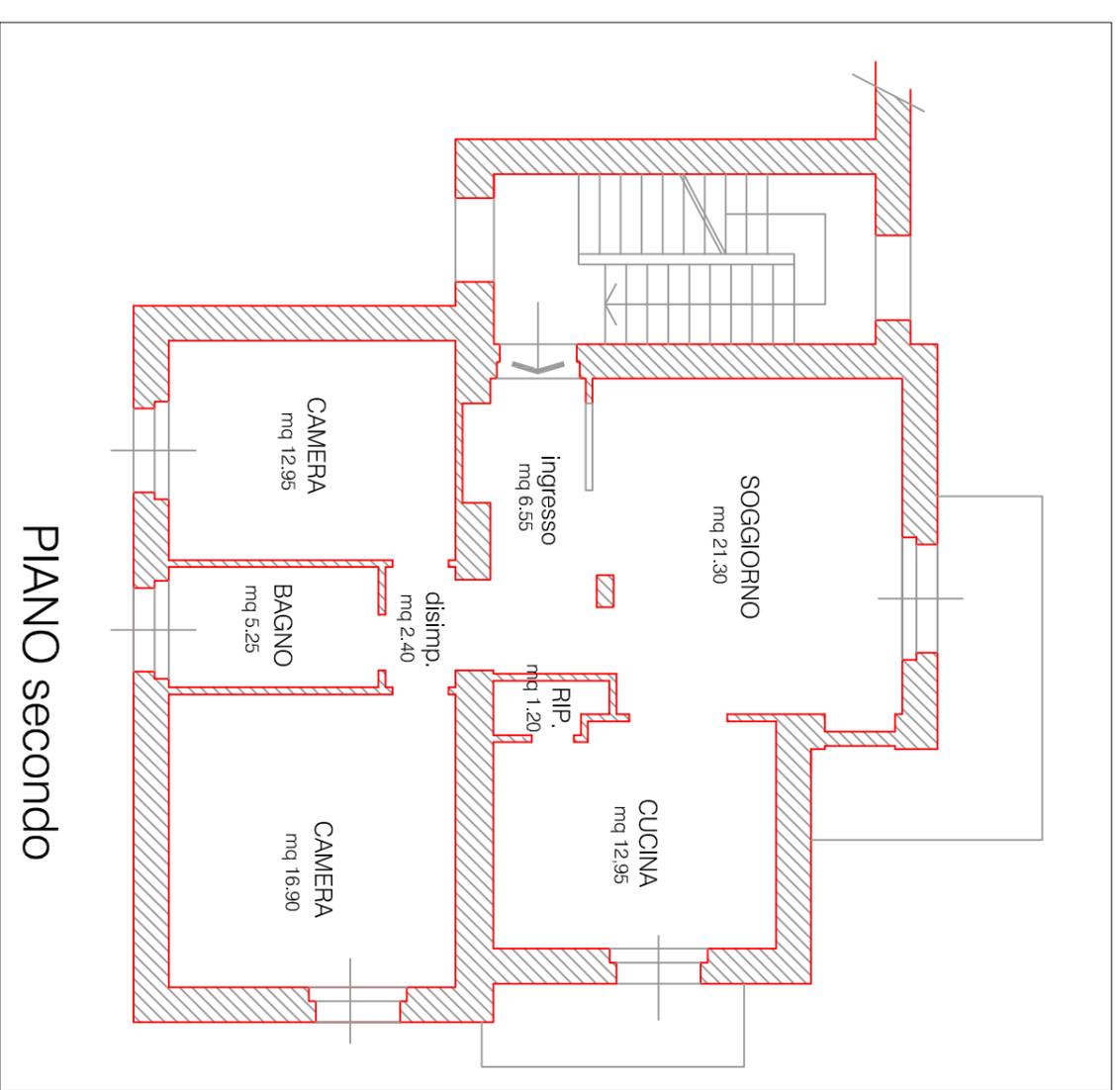
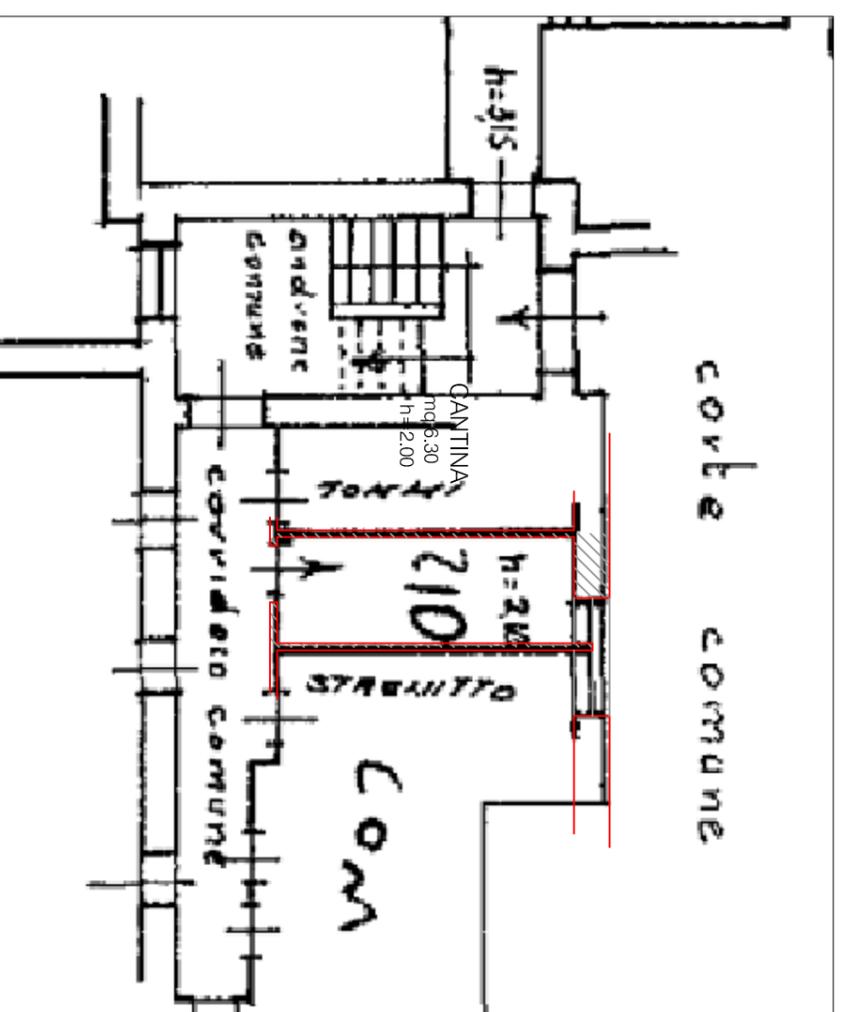
LOTTO UNICO

COMUNE DI MASSA MARITTIMA
VIA PIETRO SARCOLI n. 17 Piano t - 2
C.F. FOGLIO 147 part.130 sub. 3
C.F. FOGLIO 147 part.130 sub. 9

INDICI METRICI	
SOGGIORNO	MQ 21.30
BAGNO	MQ 5.25
CAMERA	MQ 12.95
CAMERA	MQ 16.90
DISIMPEGNO	MQ 2.40
INGRESSO	MQ 6.55
CUCINA	MQ 12.95
RIPOSTIGLIO	MQ 1.20
TERRAZZO	MQ 9.70
TERRAZZO	MQ 4.40
TOTALE	
SUP. UTILE NETTA	MQ 79.50
SUP. COMMERCIALE LORDA	MQ 105.00
GARAGE sup. netta	MQ 12.80
sup.lorda	MQ 15.80
CANTINA sup. netta	MQ 6.30
sup. lorda	MQ 7.70



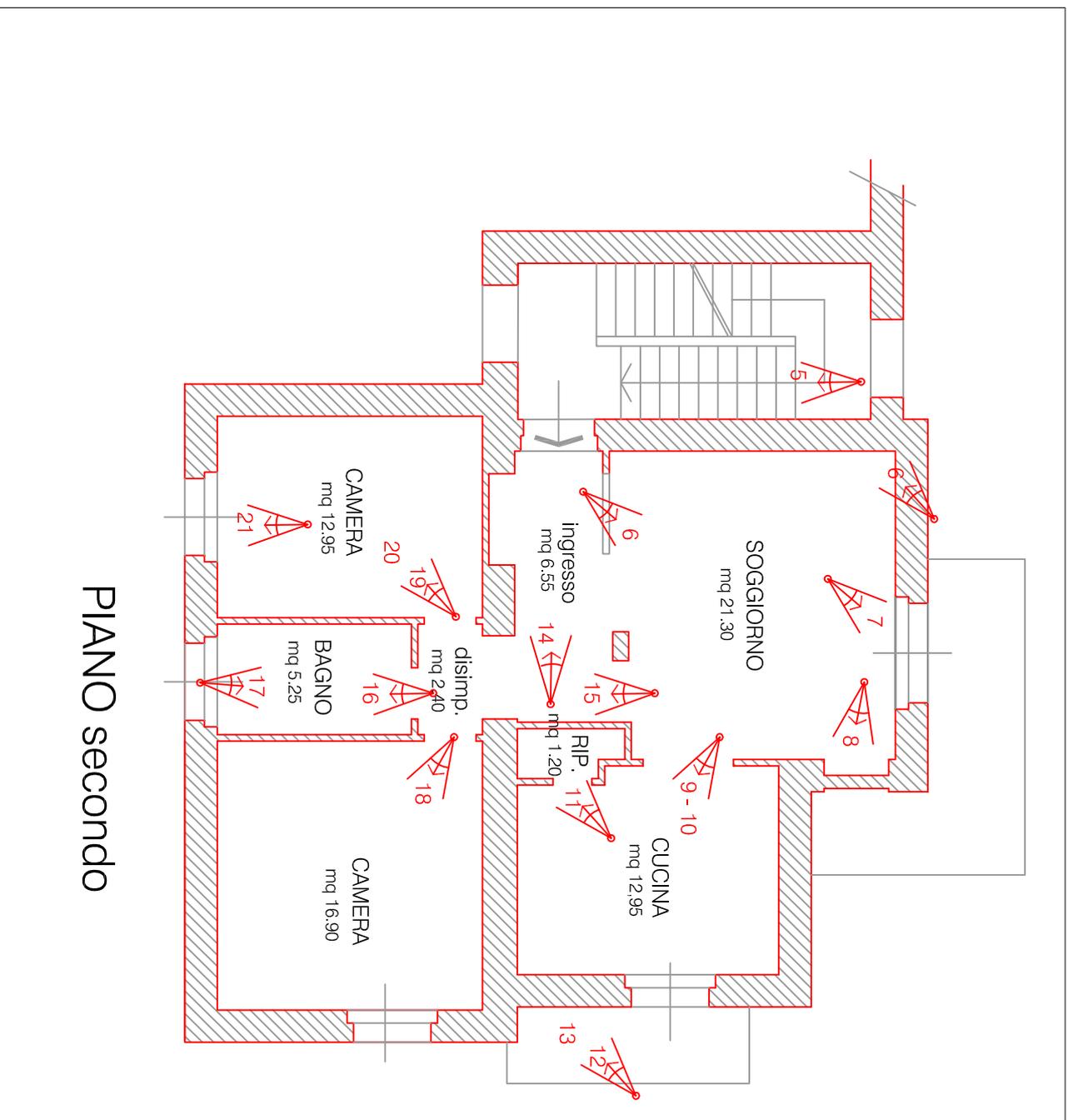
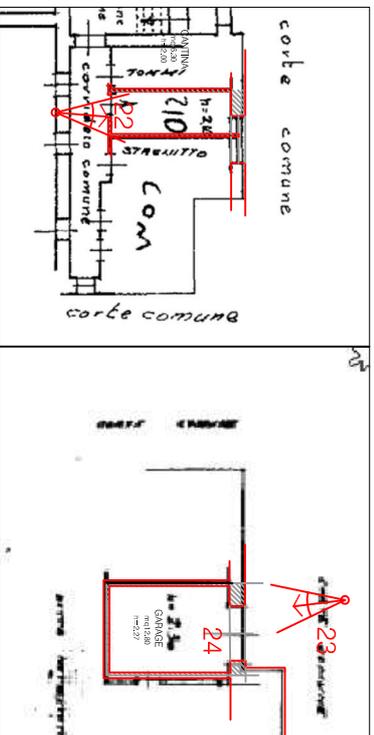
Planimetria generale GARAGE e CANTINA

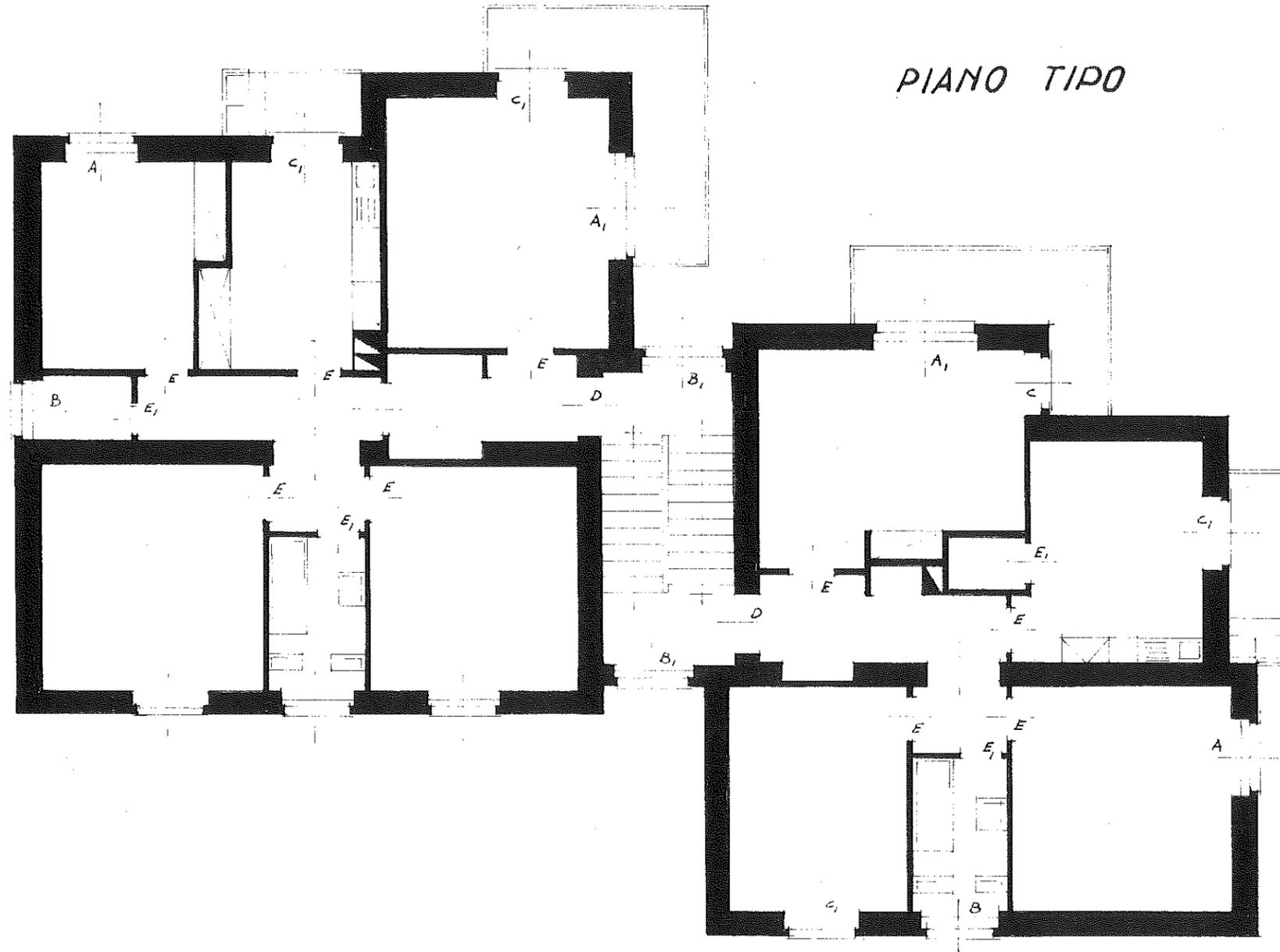


Planimetria generale APPARTAMENTO

PIANO secondo

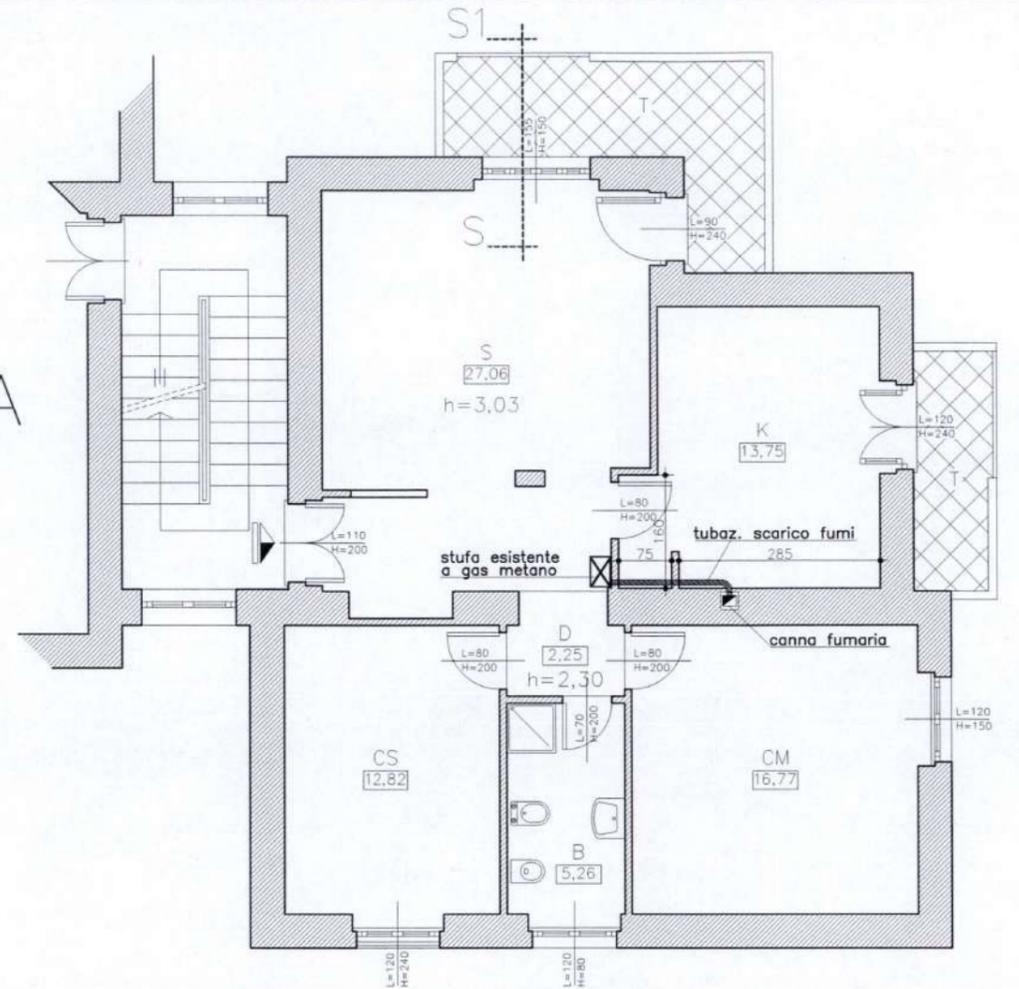
LOTTO unico



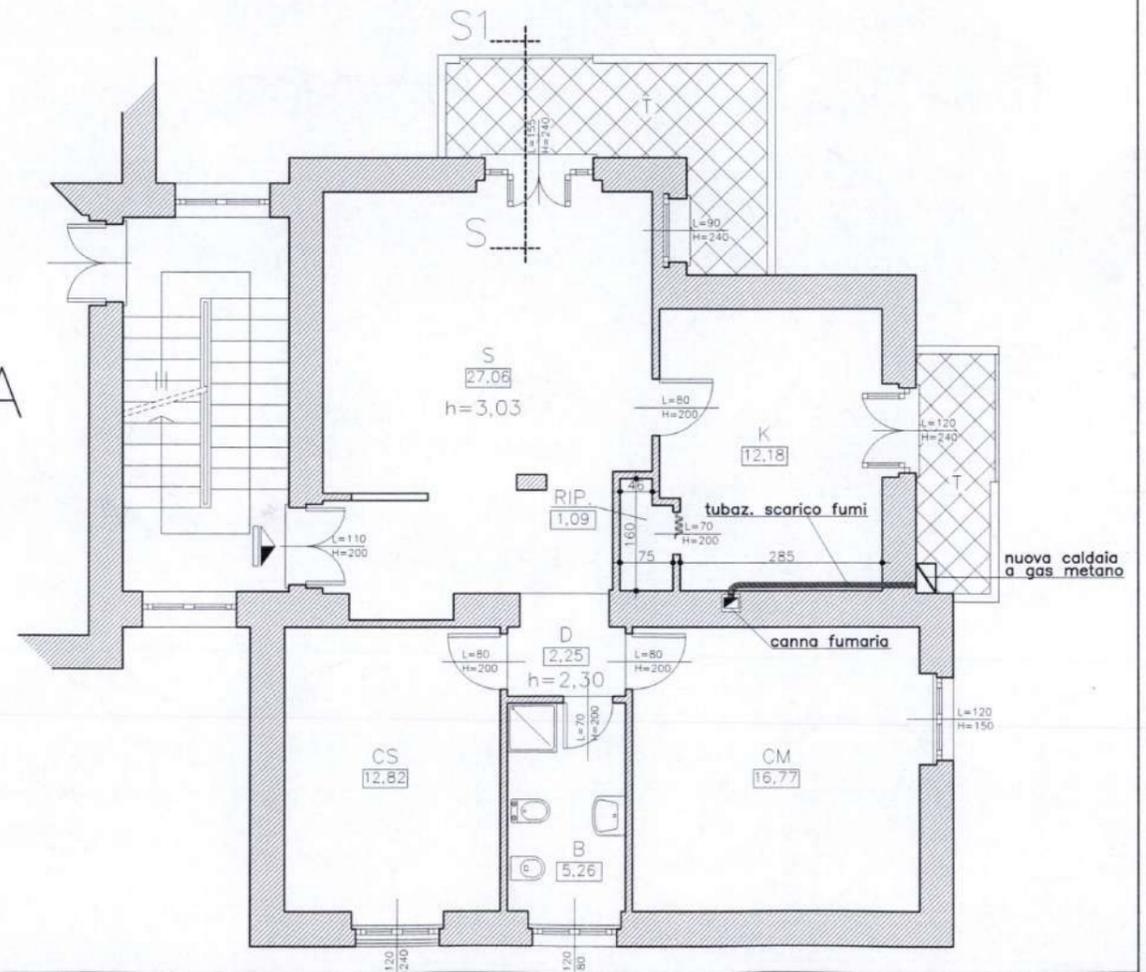


Comune di: MASSA MARITTIMA	Antonio Guerrini ingegnere civile Viale A. Fratti, 33 58024 Massa Marittima (GR) Tel. 0566/901992 Codice Fiscale GRR NTN 68P13 F032Y P. IVA n. 01116290535
Progetto: Manutenzione straordinaria	
Località: MASSA MARITTIMA	Data: Agosto 2004
VIA SARCOLI 17	Scala 1:100
Elaborato: PLANIMETRIA E SEZIONE ATTUALE E VARIATA	Tav. N° 1
Committente: Sig. PESCI SIMONE Cod. Fisc. PSC SMN 69L21 F032P	Disegnatore: ----
	File: PESCIPLANE08/04
<small>A norma di legge il presente disegno non potrà essere riprodotto né consegnato a terzi né utilizzato per scopi diversi da quello di destinazione senza l'autorizzazione scritta di questo studio tecnico che ne detiene la proprietà.</small>	

PLANIMETRIA ATTUALE



PLANIMETRIA VARIATA



SEZIONE S-S1 ATTUALE VARIATA

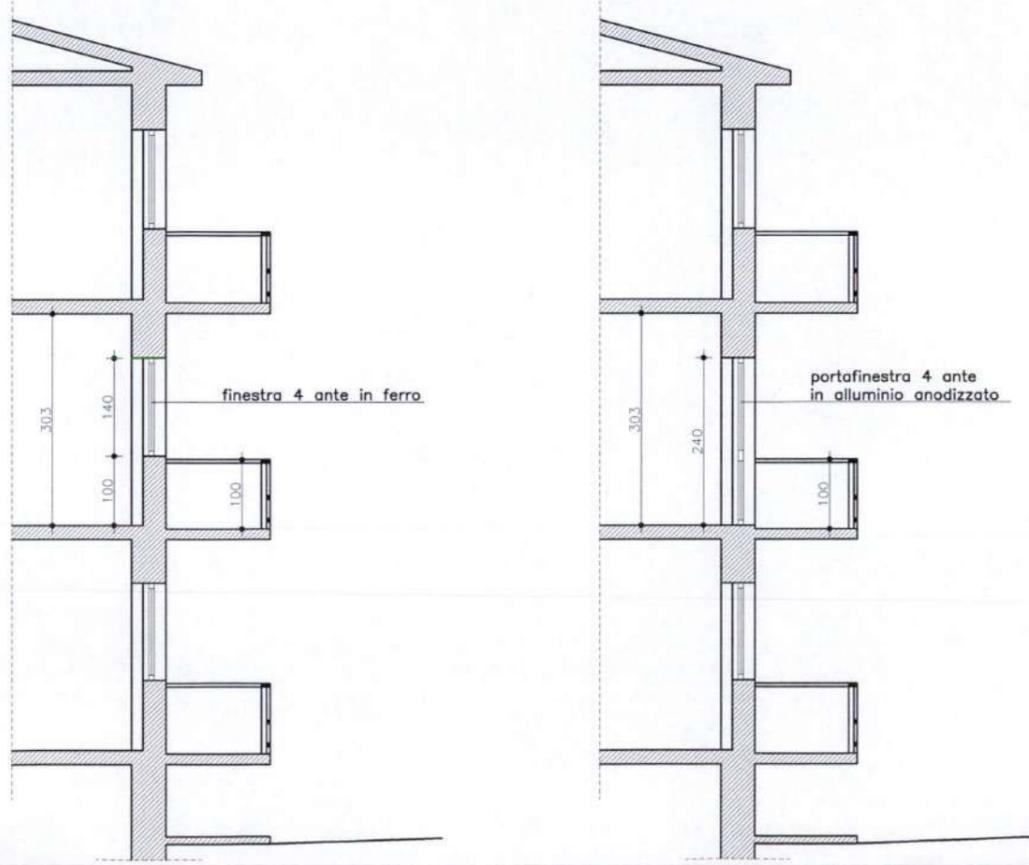


FOTO 3

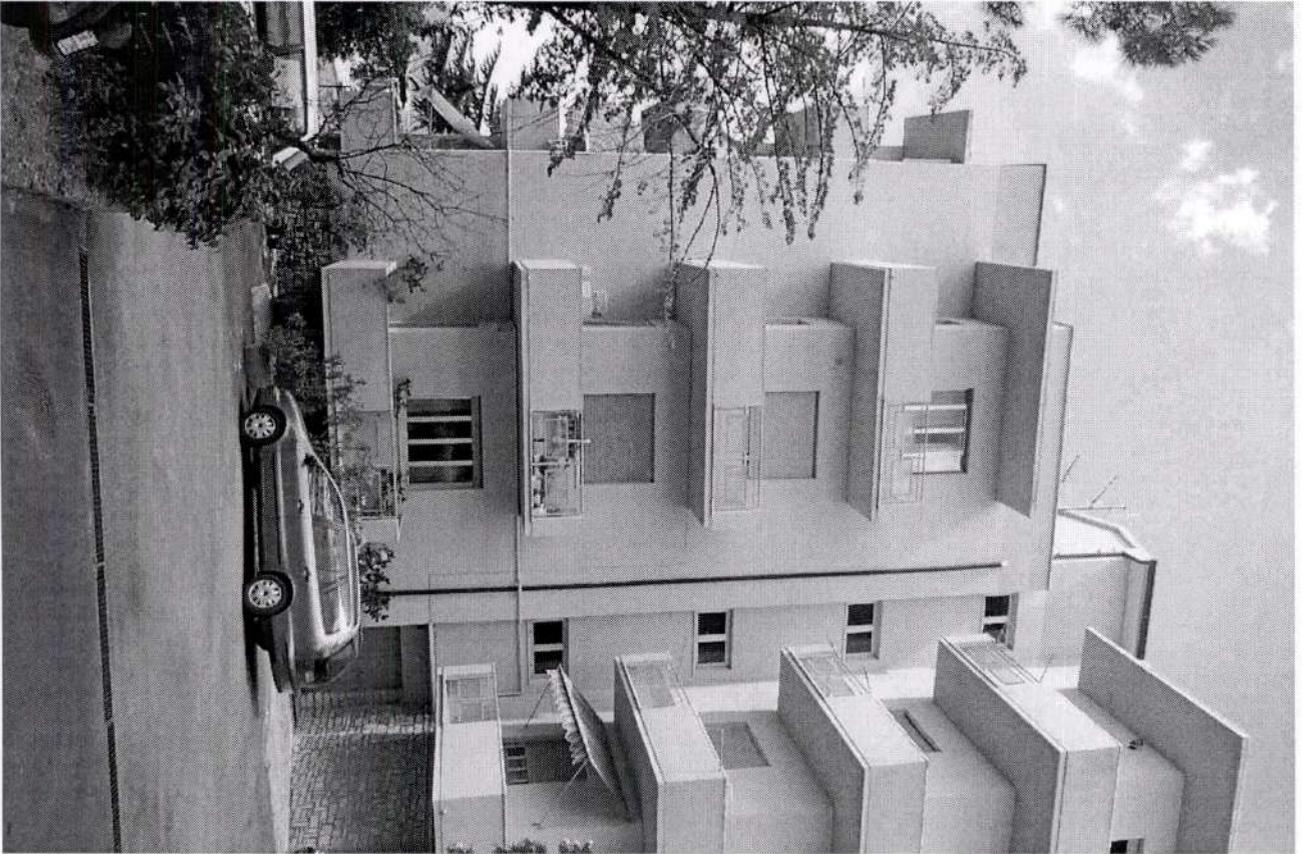
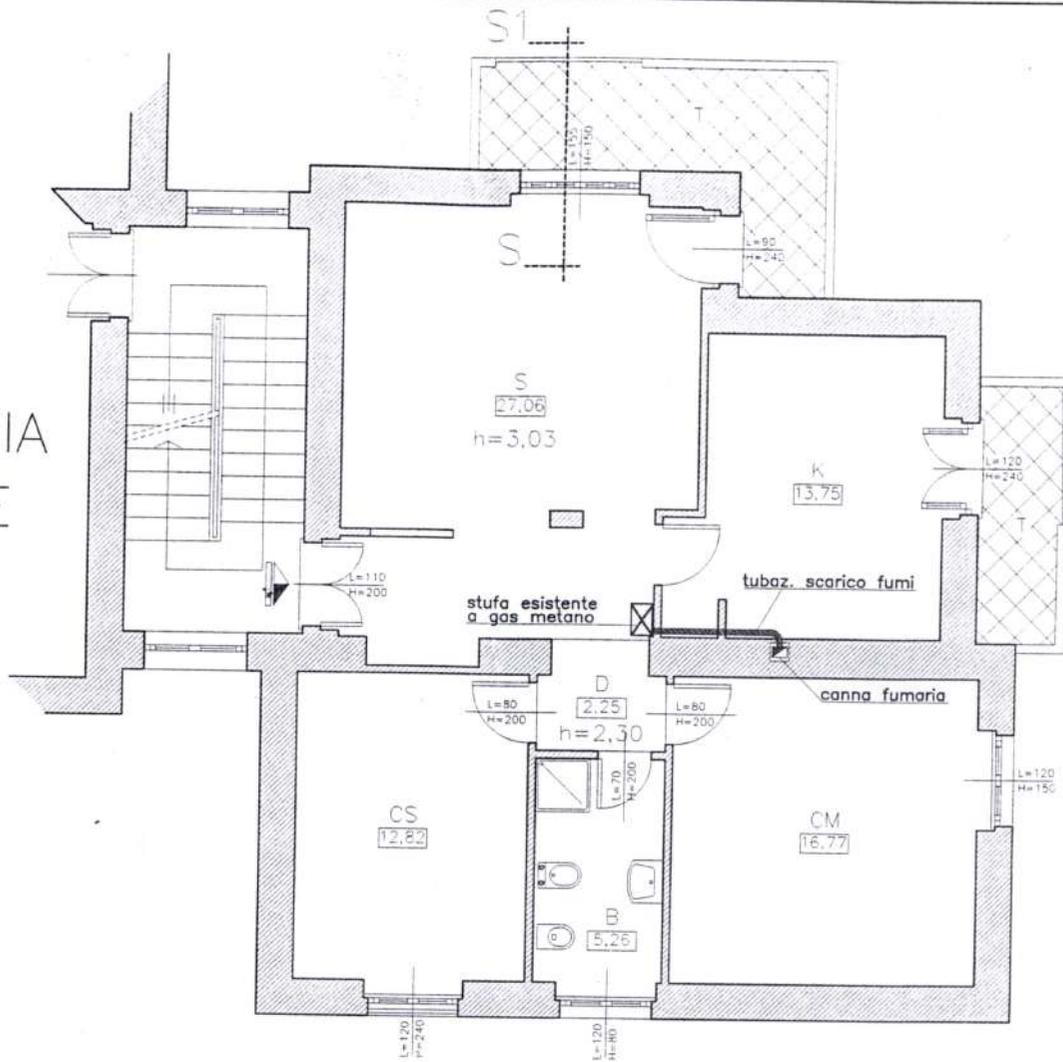


FOTO 4

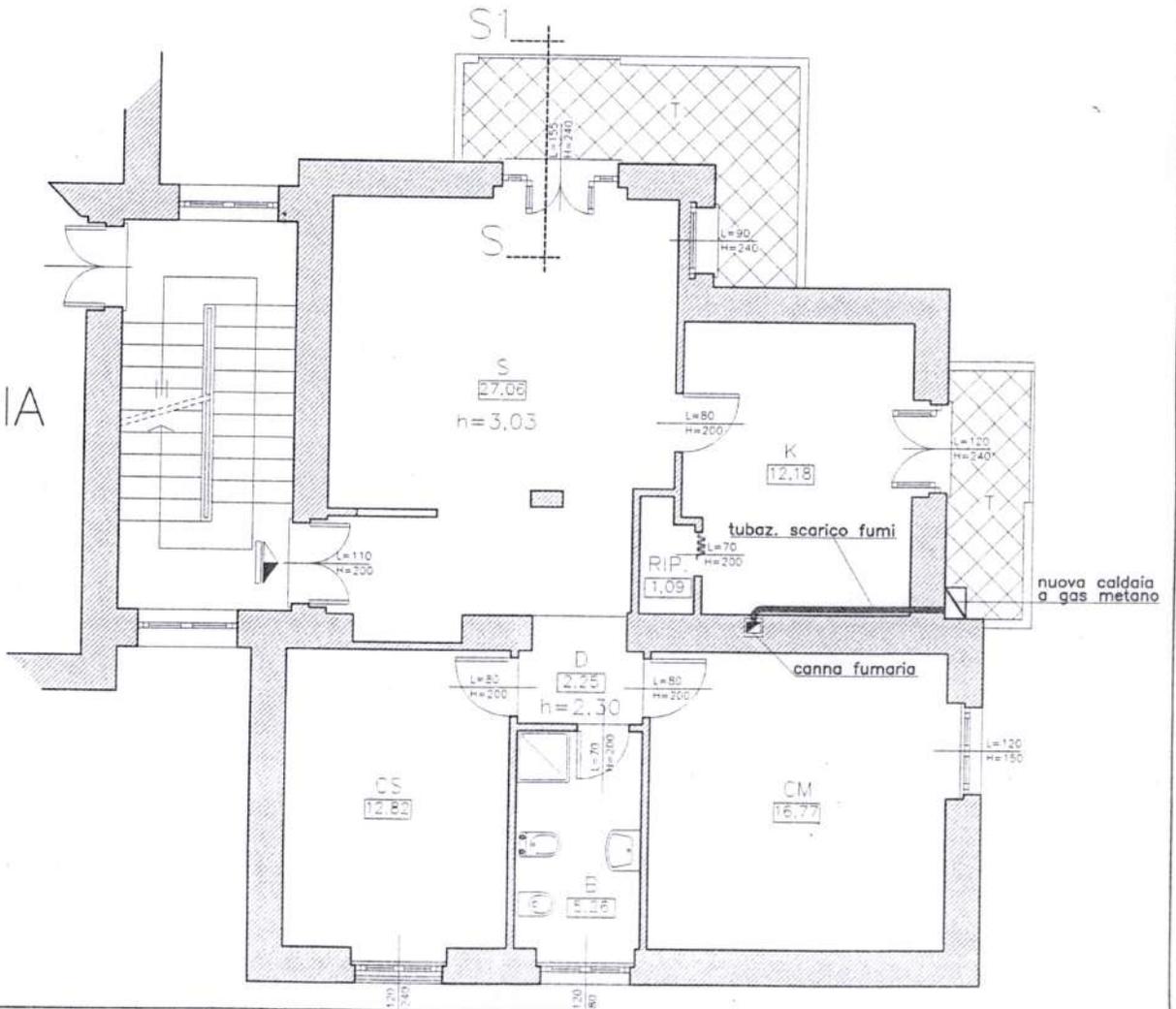


finestra da trasformare in portafinestra

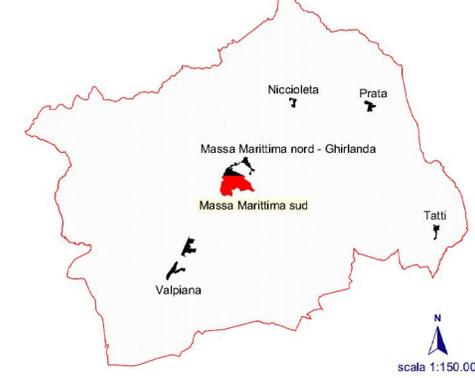
PLANIMETRIA
ATTUALE



PLANIMETRIA
VARIATA



INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO



scala 1:150.000

LEGENDA

- LA CITTA' ANTICA**
 - Beni e complessi architettonici monumentali (Parte II D.lgs 42/2004 - Art. 24 delle Norme di Piano)
 - Tessuto storico di impianto medievale (Art. 25 delle Norme di Piano)
 - Tessuto storico di impianto ottonevicesco (Art. 26 delle Norme di Piano)
 - LA CITTA' CONTEMPORANEA**
 - Tc1 Tessuto isolato aperto con tipologie miste (Art. 28 delle Norme di Piano)
 - Tc2 Tessuto puntiforme collinare ad aggregazione lineare (Art. 29 delle Norme di Piano)
 - Tc3 Tessuto di edilizia pianificata (Art. 30 delle Norme di Piano)
 - Tc4 Tessuto puntiforme sfrangiato e di margine (Art. 31 delle Norme di Piano)
 - LA CITTA' PRODUTTIVA**
 - Tp1 Piattforme commerciali e di servizi (Art. 33 delle Norme di Piano)
 - Tp2 Piattforme artigianali produttive (Art. 34 delle Norme di Piano)
 - ATTREZZATURE TERRITORIALI SOVRACOMUNALI**
 - As1 Ospedale e presidi sanitari sovracomunali (Art. 35 delle Norme di Piano)
 - As2 Carcere mandamentale (Art. 35 delle Norme di Piano)
 - As3 Istituti scolastici e servizi di carattere sovracomunale (Art. 35 delle Norme di Piano)
 - ATTREZZATURE COMUNALI**
 - Ac1 Aree e impianti per lo sport (Art. 36 delle Norme di Piano)
 - Ac2 Scuole per l'infanzia e l'obbligo (Art. 36 delle Norme di Piano)
 - Ac3 Centri civici, servizi e impianti tecnologici (Art. 36 delle Norme di Piano)
 - Ac4 Cimiteri e luoghi per il culto (Art. 36 delle Norme di Piano)
 - IL VERDE E LA RETE ECOLOGICA URBANA**
 - V1 Parchi ed aree verdi naturali con valenza paesaggistica e ambientale (Art. 40 delle Norme di Piano)
 - V2 Verde pubblico attrezzato (Art. 41 delle Norme di Piano)
 - V3 Aree verdi con funzione di integrazione e connessione urbana (Art. 42 delle Norme di Piano)
 - INFRASTRUTTURE**
 - Strade urbane e parcheggi (Artt. 37 e 43 delle Norme di Piano)
 - AREE DI TRASFORMAZIONE**
 - AT - Ampi di trasformazione (Art. 48 delle Norme di Piano)
- Massa Marittima**
- ALM01 - Riqualificazione dell'area degradata degli ex Magazzini Molendi
 - ALM02 - Potenziamento e riqualificazione del parcheggio di Borgo
 - ALM03 - Recupero del complesso edilizio di Podere San Giovanni
 - ALM04 - Recupero dell'immobile ex Snam e valorizzazione dello spazio pubblico di Piazza XXIV Maggio
 - ALM05 - Completamento per edilizia residenziale sociale all'interno delle aree dell'ex Rilugio Sant'Anna
 - ALM06 - Recupero e riqualificazione strutture per l'accoglienza ex Rilugio Sant'Anna
 - ALM07 - Razionalizzazione della viabilità e degli spazi sosta su via XIV Aprile
 - ALM08 - Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica in via E. Berlinguer
 - ALM09 - Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica in via A. Moro
 - ALM10 - Completamento urbano per edilizia residenziale in via Martiri della Nicciolata
 - ALM11 - Completamento urbano e riqualificazione del margine su via Massetana Sud
 - ALM12 - Densificazione edilizia in via della Repubblica
 - ALM13 - Impianto di produzione energia da fonti rinnovabili in località Camilletta
- Ghirlanda**
- GI01 - Recupero del complesso edilizio della ex fabbrica delle pipe
 - GI02 - Razionalizzazione viabilità e servizio del centro abitato sulla S.P. n. 151
 - GI03 - Riqualificazione area della ex stazione casuarini su via Massetana nord
 - GI04 - Riqualificazione area di margine per ospitalità extra-alberghiera
 - GI05 - Completamento urbano e riqualificazione del margine su Via Perotta
- Area in corso di trasformazione (Art. 90 delle Norme di Piano)**
- 1 - Prorogamento nuova viabilità urbana nelle aree dell'ex Rilugio Sant'Anna - Massa Marittima
 - 2 - Area per edilizia residenziale pubblica in via P. Nerio a Massa Marittima
 - 3 - Piano di recupero del complesso edilizio dell'ex molino Badii
- Territorio Urbanizzato**
- Perimetrazione T.U. (Art. 20 delle Norme di Piano)

CITTA' DI MASSA MARITTIMA
PIANO OPERATIVO COMUNALE
Articolo 95 L.R. n. 65/2014



Sindaco/Assessore all'Urbanistica: Marcello Giuntini
 Responsabile del Procedimento: Antonio Guerrini
 Garante dell'Informazione e della Partecipazione: Laura Rapezzi
 Gruppo di Progettazione: Stefano Giommoni, Antonio Guerrini, Alessandra Contino
 Informatizzazione/G.I.S.: Lorenzo Fanciulletti
 Fattibilità geologica, sismica e idraulica: Fabrizio Fanciulletti

1 DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO
1.2 MASSA M.MA SUD

Scala 1:2.000 Aprile 2023

Adozione: Delib. C.C. n.
 Controdeduzioni: Delib. C.C. n.
 Approvazione: Delib. C.C. n.

