

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.114/2023 R.G.E.I.

PROMOSSA DA
SIENA NPL 2018 S.R.L.
(Cod.Fisc.: 14535321005)

CONTRO

[REDACTED]
(Cod.Fisc.: [REDACTED])

e

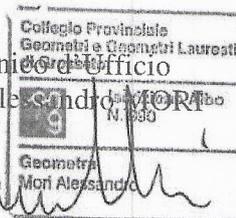
[REDACTED]
(Cod.Fisc.: [REDACTED])

Giudice Esecutore: Dott.ssa Cristina NICOLO'

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Grosseto, 21/10/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. e Per. Agr. Alessandro MORI



Studio Tecnico Geometra e Perito Agrario Alessandro MORI
telefono & fax: + 39 0 564 415866 portatile: + 39 335 8079831
codice fiscale: MRO LSN 71C18 E202 J

viale Goffredo Mameli, 16 B (58100) Grosseto
e-mail: ales_mori@fiscali.it ales_mori@pec.it
partita I.V.A.: 01078750534



Il sottoscritto Perito Agrario Alessandro MORI, nato a Grosseto il 18/03/1971, codice fiscale MRO LSN 71C18 E202 J, iscritto all'Albo dei Periti Agrari della Provincia di Grosseto al n.452, libero professionista con studio professionale a Grosseto in viale Goffredo Mameli n.16B, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà della ditta esecutata.

In data 07/03/2024 lo scrivente accettava e giurava quale CTU nella procedura in oggetto a seguito del verbale di udienza ricevuto in pari data con il quale l'Ill.mo Signor Giudice Esecutore Dott.ssa Cristina NICOLÒ lo nominava, congiuntamente al custode, disponendo di assolvere ai compiti per l'esperto, quali:

- 1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare 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;

- 2) **segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);
- 3) **effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che



possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

- 4) **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 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;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

- 6) **predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;
- 7) **descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

- 8) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

- 10) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

- 11) **determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle



agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

ADEMPIMENTI

- A) **Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- B) fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione;
- C) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, **almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c,

assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

- D) **depositare**, almeno **tre** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, **in modalità telematica PCT**. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima, nonché gli allegati identificati di seguito; si invitano gli esperti a indicare al momento del deposito dell'elaborato nel pct nell'apposita scheda "dati catastali", sezione "descrizione" anche i dati catastali (FOGLIO, P.LLA, SUB);
- E) **intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c, per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, portando una copia semplice del proprio elaborato;**
- F) **allegare** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti



in doppia versione - integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

G) **allegare** alla relazione:

- a. planimetrie catastali;
- b. visure catastali per attualità;
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
- d. certificazione energetica;
- e. servizio fotografico (come indicato al punto F e con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy. Gli originali devono essere a colori);
- f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

H) **consultare gli atti** che compongono il fascicolo informatico della procedura tramite fornitore pubblico o privato del servizio.

L'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso gli Uffici pubblici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione di un acconto nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Entro trenta giorni dalla aggiudicazione l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta del saldo della liquidazione del proprio compenso.



PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto d'esecuzione sono tutti quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del 29/09/2023 rep.533/2023 trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto, di cui alla Nota di trascrizione presentazione n.9 del 16/10/2023, Reg. Gen. n.16072 e Reg. Part. n.12356.

a favore:

SIENA NPL 2018 S.R.L., con sede legale in Roma (ROMA) in via Curtatone n.3, con Codice Fiscale 14535321005.

contro:

[REDAZIONE]

[REDAZIONE], residente in [REDAZIONE];

E precisamente, come risulta da ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE repertorio n.533/2023 del 29/09/2023, di cui alla Nota di trascrizione presentazione n.9 del 16/10/2023, Reg. Gen. n.16072 e Reg. Part. n.12356.

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione agli atti (All.1).

Piena proprietà di immobile sito **Massa Marittima (GR), località Niccioleta Villaggio n.19**, censita al NCEU di detto Comune al foglio **78**, particella **93**, sub. **7**, categoria **A/4**, classe **2^a**, consistenza **6,5 vani** e rendita di **€.335,70**.

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Il sottoscritto in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. rileva che le ricerche catastali operate per la redazione della presente perizia offrono il seguente quadro ed i beni risultano facilmente identificabili all'Agenzia delle Entrate – Territorio - del Comune censuario di Grosseto al:

Catasto Fabbricati

Foglio n.78 - particella n.93, sub. 7

(categoria A/4^a, classe 2, consistenza 6,55 vani, con superficie totale di 129 mq. - escluse aree scoperte 129 mq. e rendita catastale di €uro 335,70).

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione catastale (All.2).

Studio Tecnico Geometra e Perito Agrario Alessandro MORI
telefono & fax: + 39 0 564 415866 portatile: + 39 335 8079831
codice fiscale: MRO LSN 71C18 E202 J

viale Goffredo Mameli, 16 B (58100) Grosseto
e-mail: ales.mori@fiscali.it ales.mori@pec.it
partita I.V.A.: 01078750534



VISURA VENTENNALE RELATIVA A ~~FRANCO VENTURA~~ nata il 06.01.1972
a Massa Marittima (GR) C.F. ~~FRANCO VENTURA~~ e ~~MASSIMO ANDREA~~ nato il
12.10.1970 ad Arezzo C.F. ~~MASSIMO ANDREA~~

PRECISAZIONI CATASTALI:

I beni sotto descritti e censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima
al Foglio n.78 particella n.93 sub.7 (cat A/4, classe 2[^], rendita di €335,70, consistenza
di vani 6,5 - superficie totale mq.129, indirizzo Località Niccioleta Villaggio n.19 -
piano terra)

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 27.02.1985 in atti dal 12.11.1990, FRAZIONAMENTO
(n.89/1985);
- VARIAZIONE del 27.02.1985 in atti dal 12.11.1990 (N.000089/1985);
- VARIAZIONE del 10.06.2004, in atti dal 10.06.2004 (n.009793/2004);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10.08.2011 in atti dal 10.08.2011
(n.060073/2011);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03.03.2015 in atti dal 03.03.2015
(n.010626/2015);
- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992.
- VARIAZIONE del 10.06.2004, pratica n. GR0061445, in atti dal 10.06.2004, per
diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (N.9793.1/2004).
Annotazioni: classamento e rendita validati.
- Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015.

GRAVAMI

ISCRIZIONI CONTRO:

- o Ip. n.44 del 10.01.2004 r.g. 431 - Ipoteca volontaria di €200.000,00 a favore
BANCA TOSCANA S.P.A. con sede in Firenze C.F.05272250480, contro
~~FRANCO VENTURA~~ e ~~MASSIMO ANDREA~~,
~~FRANCO VENTURA~~, derivante da concessione di mutuo di €100.000,00,
esigibile in anni 30, gravante su beni in Massa Marittima censiti al fgl. 78 part. 93
sub 7.

Atto Notaio Sergio Graziosi del 08.01.2004, rep.24264/9806.

N.B. L'IPOTECA E' STATA RINNOVATA AL N.2190 DEL 21.12.2023.

- o Ip. n.432 del 09.02.2006 r.g.2376 - Ipoteca legale a favore servizio Riscossione
Tributi, cancellata al n.1179 del 18.04.2006.



- Ip. n.1481 del 27.10.2014 r.g.1100 - Ipoteca volontaria di €.74.000,00 a favore **BANCA DELLA MAREMMA-CREDITO COOPERATIVO DI GROSSETO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Grosseto C.F.00102180536 (domicilio ipotecario eletto Grosseto – Corso Carducci 14), contro ~~_____~~ e ~~_____~~ a garanzia di un mutuo fondiario di €.37.000,00, esigibile in anni 10, gravante su beni sopra descritti.
Atto Notaio Paola Maria Letizia Usticano del 24.10.2014, rep.38631/11000.
- Ip. n.167 del 10.02.2015 r.g.1515 - Ipoteca legale di €.110.162,76, a favore **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** con sede in Firenze C.F.03078981200 (domicilio ipotecario eletto Via Gorizia 31 – Grosseto) contro ~~_____~~, a garanzia della somma di €.55.081,38, gravante su beni oggetto di relazione ventennale.
- Ip. n. 2190 del 21.12.2023 r.g.20216 - Ipoteca in rinnovazione della n.44 del 2004 di cui sopra.
Atto Notaio Sergio Graziosi del 08.01.2004, rep.24264/9806.
- Ip. n.1252 del 03.07.2024. r.g.10388 - Ipoteca conc. Amministrativa /Riscossione di €.102.102,18, a favore **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE** con sede in Roma (RM) C.F.13756881002, (domicilio ipotecario eletto via Gorizia n. 31 – Grosseto (GR) contro ~~_____~~, a garanzia della somma di €.51.051,09, gravante su beni oggetto di relazione ventennale.
Atto Agenzia delle Entrate – Riscossione del 02.07.2024, rep.1776/5124

TRASCRIZIONI CONTRO PREGIUDIZIEVOLI.

- Trascr. n.8708 del 29.08.2019 r.g.11980 - Verbale di pignoramento immobili a favore **SIENA NPL 2018 S.R.L.** con sede in Roma (RM) C.F. 14535321005 contro ~~_____~~ e ~~_____~~ gravante su beni in Massa Marittima censiti al fgl.78 part.98 sub 7.
Atto Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Grosseto del 16.07.2019, rep.1751.
- Trascr. n.12356 del 16.10.2023 r.g.16072 - Verbale di pignoramento immobili a favore **SIENA NPL 2018 S.R.L.** con sede in Roma (RM) C.F. 14535321005 (Richiedente Studio Legale Donvito via P. Andreani n.4, MILANO (MI) contro ~~_____~~ e ~~_____~~ gravante su beni in Massa Marittima censiti al fgl.78 part.98 sub 7.
Atto Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Grosseto del 29.09.2023, rep. 533.





I beni oggetto di relazione ipotecaria sono pervenuti ai Sigg.ri ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ con:

- Trascr.n. 353 del 10.01.2004 r.g.430 - Compravendita. I Sigg.ri ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ (GR) il ~~XXXXXXXXXX~~ C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~ nata il ~~XXXXXXXXXX~~ a Castell'Azzara (GR) C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~ nato il ~~XXXXXXXXXX~~ a ~~XXXXXXXXXX~~ (NO) C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ (GR) C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, ciascuno per i diritti loro spettanti e tutti solidamente per l'intero, vendono ai sigg.ri ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ nato il 12.10.1970 ad Arezzo C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, diritti pari ad 1/2 ciascuno su beni in Massa Marittima, di cui sopra.

Atto notaio Graziosi Sergio del 08.01.2004, rep.24263/9805.

LA PROVENIENZA AI DANTE CAUSA Sigg.ri ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ (GR) il ~~XXXXXXXXXX~~ C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~ nata il ~~XXXXXXXXXX~~ a ~~XXXXXXXXXX~~ (GR) C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~ nato il ~~XXXXXXXXXX~~ a ~~XXXXXXXXXX~~ (NO) C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ (GR) C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ E' ANTE VENTENNIO.

Come da visura del 19/09/2024 aggiornata alla data del 17/09/2024, il tutto meglio rappresentato nella documentazione (All.3).

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art.567 2° comma del C.P.C., il sottoscritto procedeva in data 10/07/2024 ad eseguire il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente esecuzione a seguito di preventivo accordo con il Custode Giudiziario Rag. Claudio Innocenti Periccioli, il tutto come risulta dal Verbale di Immissione in Possesso.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene oggetto dell'esecuzione è di proprietà pro quota di 1/2 ciascuno dei Sig.ri:

- ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~ residente in ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~
- ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~ residente in ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~

Più dettagliatamente, consiste in:

- * Piena proprietà di 1/1 di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra del fabbricato "3" facente parte del villaggio operaio di Niccioleta, omonima

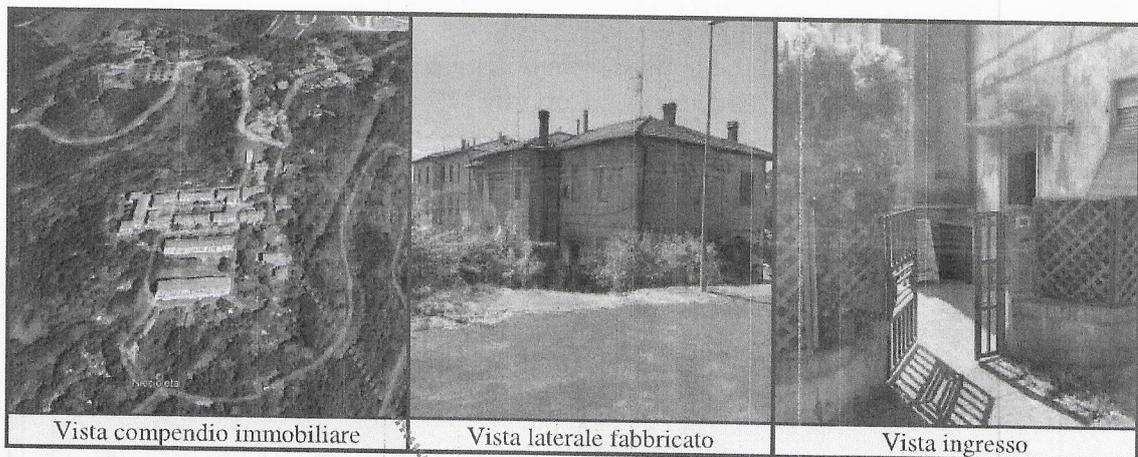
frazione nel Comune di Massa Marittima (GR); nello specifico in **via Santa Barbara 19**, con accesso da aree urbane, alle quali si accede dalla suddetta pubblica.

Catasto Fabbricati

1. **Foglio n.78 - particella n.93, sub. 7**
(categoria A/4^a, classe 2, consistenza **6,55 vani**, con superficie totale di **129 mq.** - escluse aree scoperte **129 mq.** e rendita catastale di **€uro 335,70**).

L'unità immobiliare è costituita da ampia zona giorno, con adiacente locale cucina e ripostiglio (sottoscala), oltre a disimpegno e reparto notte costituito da numero tre camere da letto e servizio igienico.

L'involucro dell'immobile è rappresentato da una struttura in muratura in pietra e laterizio, opportunamente intonacata internamente ed esternamente, i solai sono struttura mista in latero cemento; trattasi di esempio di *Razionalismo stile diffuso in epoca fascista*, ed ha le caratteristiche di un insediamento operaio dell'epoca.



Vista compendio immobiliare

Vista laterale fabbricato

Vista ingresso

Immobile in Oggetto

UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA

Comune di Massa Marittima – Frazione Niccioleta - via Santa Barbara 19, fabbricato "3", piano terra.

Trattasi di unità immobiliare abitativa posta al piano terra del fabbricato "3" facente parte del villaggio operaio di Niccioleta, omonima frazione nel Comune di Massa Marittima (GR); quanto oggetto di valutazione si sviluppa su un unico livello con una superficie commerciale di circa 129 mq.. E' costituita da ampia zona giorno, con adiacente locale cucina e ripostiglio (sottoscala), oltre a disimpegno e reparto notte costituito da numero tre camere da letto e servizio igienico.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria stato dei luoghi (All.4). L'unità immobiliare internamente si presenta nel suo insieme in buono stato di manutenzione e conservazione, corredata di ogni dotazione, con una distribuzione interna ben congeniata, con finiture

Studio Tecnico Geometra e Perito Agrario Alessandro MORI
telefono & fax: + 39 0 564 415866 portatile: + 39 335 8079831
codice fiscale: MRO LSN 71C18 E202 J

viale Goffredo Mameli, 16 B (58100) Grosseto
e-mail: ales.mori@fiscali.it ales.mori@pec.it
partita I.V.A.: 01078750534



normali, sia nelle pavimentazioni in piastrelle di gres porcellanato nella zona giorno e plance di parquet nella zona notte; nel servizio igienico dotato dei quattro pezzi è presente un rivestimento in piastrelle; gradevoli le scelte cromatiche e di finitura, di modesto valore gli infissi interni e quelli di porte e finestre, che necessiterebbero di opere di manutenzione. Nell'unità sono presenti impianti elettrico, idraulico e termico dotato di elementi radianti di buona fattura. Note specifiche sugli impianti se reperiti, saranno meglio illustrati nella opportuna certificazione energetica (All.5).

APPREZZAMENTI GENERALI

Si può riferire che le condizioni della porzione di fabbricato oggetto della presente valutazione e nel dettaglio dell'unità immobiliare ad uso abitativo meglio sopra indicate sono in buono stato di uso e manutenzione, sono evidenti dalla documentazione fotografica, le opere di manutenzione che dovranno essere svolte esternamente.

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione fotografica (All.6).

LA LOCALITÀ E LA ZONA

La zona ove è ubicato il compendio immobiliare è precisamente in **via Santa Barbara 19, nella frazione di Niccioleta, Comune di Massa Marittima (GR)**, all'interno dell'insediamento operaio costruito a metà degli anni 30 del novecento, a seguito dello sviluppo dell'attività mineraria . . .

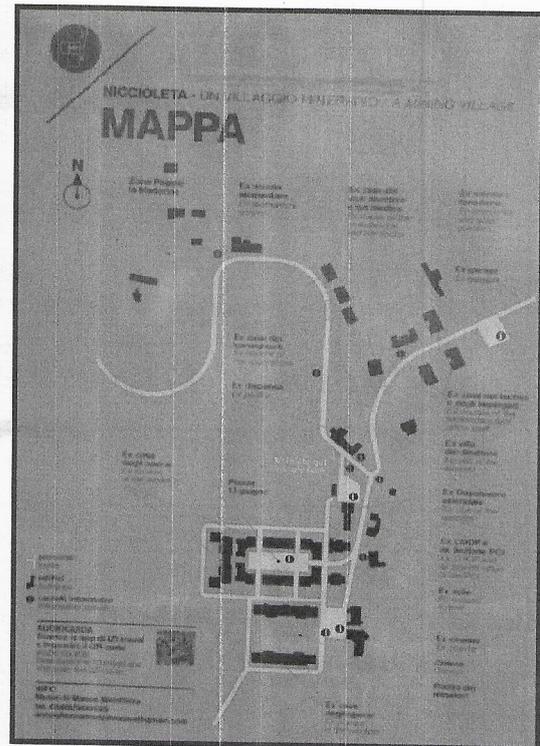


Immobile in Oggetto

Giungendo nella frazione sono evidenti le indicazioni turistiche dalle quali si apprende lo sviluppo che il complesso immobiliare ha avuto in relazione alle attività minerarie estrattive che venivano effettuate nelle zone circostanti; oggi tale zona è riscoperta e visitata da coloro che giungono a Massa Marittima in quanto è evidentissimo l'esempio costruttivo dell'epoca, in cui sono presenti le residenze di ogni figura che svolgeva una mansione nell'attività mineraria. Di seguito alcuni scatti fotografici della cartellonistica presente in loco.



Il nucleo originario di Niccioleta fu costruito a metà degli anni '30 del Novecento dalla Società Montecatini che aveva individuato in zona un importante giacimento di pirite. Il villaggio prende il nome da un borgo rurale poco più a nord, da quel momento chiamato Niccioleta Vecchia e oggi in parte abbandonato. Da un punto di vista architettonico Niccioleta è un esempio di Razionalismo, stile diffuso in epoca fascista, e ha le caratteristiche di un insediamento operaio dell'epoca con le case dei minatori, delle maestranze e della dirigenza vicine alla miniera e suddivise in zone a seconda della classe sociale. Il direttore abitava in una villa con giardino su una piccola altura che dominava le abitazioni degli operai costruite nella parte bassa del villaggio. Vicino alla villa del direttore erano collocate le case del vicedirettore, del medico, dei tecnici e degli impiegati mentre quelle dei sorveglianti, chiamati anche capioperai o 'caporali', si trovavano all'ingresso del villaggio. I minatori scapoli, insieme a quelli in attesa dell'arrivo della famiglia, occupavano i cosiddetti 'camerotti', casette lunghe e basse con una quarantina di brande, costruite nella parte marginale del villaggio. Fin dalle sue origini a Niccioleta confluirono, con le famiglie, operai e tecnici da tutta Italia, soprattutto dal Monte Amiata. Si creò una comunità viva e unita che nel giugno 1944 fu devastata da una feroce strage nazifascista, con l'eccidio di ottantatré minatori. Per il villaggio fu un duro colpo e circa quaranta famiglie tornarono al luogo di origine. Finita la guerra, tra la primavera e l'estate del 1945, la miniera riprese la produzione grazie anche ai nuovi arrivi. Con il passare degli anni, tra gli abitanti di Niccioleta, diventata nel 1976 una frazione del comune di Massa Marittima, si cementò nuovamente un forte senso di comunità. Poi, con la crisi del settore, la miniera ridusse progressivamente l'attività fino alla chiusura del 1992, che causò un calo di popolazione lasciando al villaggio un futuro tutto da costruire.



RISPOSTA AL 3° QUESITO:

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento individuano correttamente il bene, così pure nella nota di trascrizione, i beni sono individuati come segue:

Catasto Fabbricati

Foglio n.78 - particella n.93, sub. 7

(categoria A/4^a, classe 2, consistenza 6,55 vani, con superficie totale di 129 mq. - escluse aree scoperte 129 mq. e rendita catastale di €uro 335,70).

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

SITUAZIONE CATASTALE

Il censimento dell'unità immobiliare, oggetto della presente esecuzione, è conforme allo stato dei luoghi ed i beni sono individuati come segue:

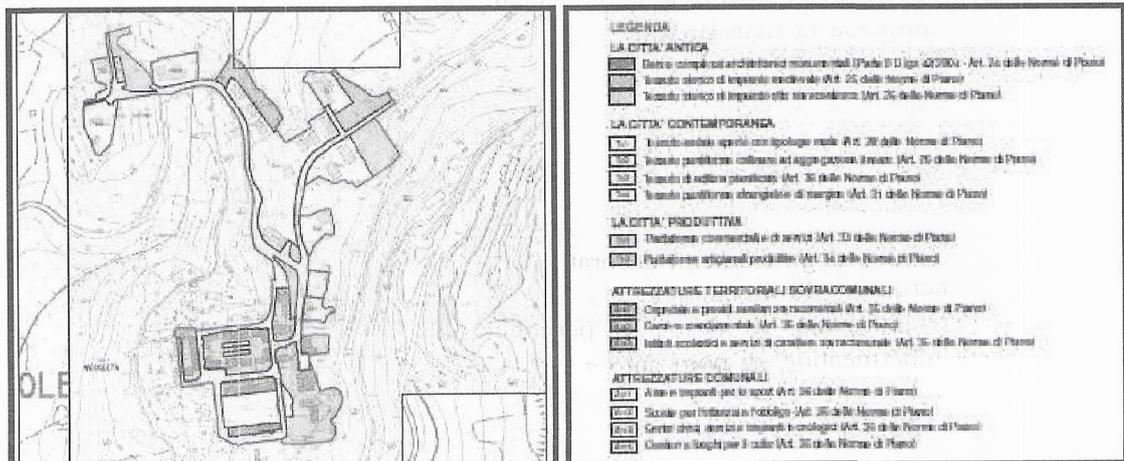
Catasto Fabbricati

Foglio n.78 - particella n.93, sub. 7

(categoria A/4^a, classe 2, consistenza 6,55 vani, con superficie totale di 129 mq. - escluse aree scoperte 129 mq. e rendita catastale di €uro 335,70).

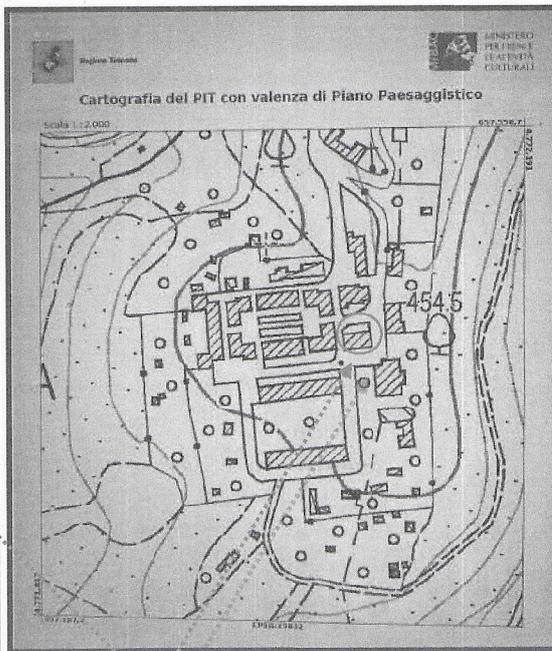
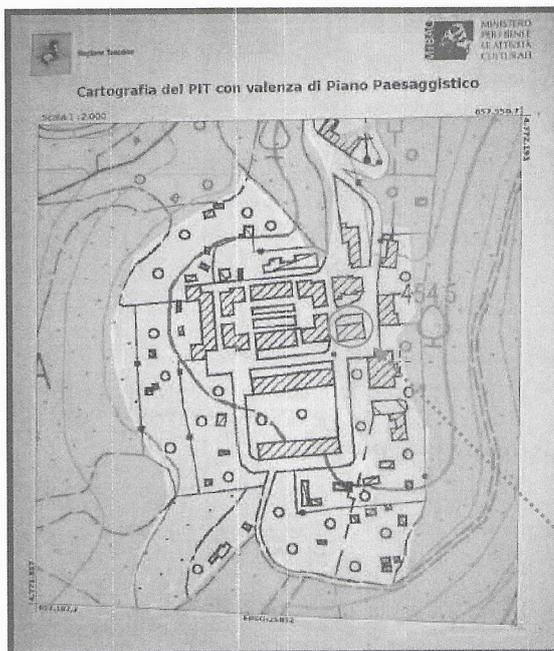
RISPOSTA AL 5° QUESITO:

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata all'interno del centro abitato della frazione di Niccioleta in comune di Massa Marittima ed in base Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo vigente, è normato dall'art.26 "TESSUTI STORICI DI IMPIANTO OTTO NOVECENTESCO"



1. I Tessuti storici di impianto otto novecentesco sono individuati nel Piano Operativo quali porzioni della città antica esterni al perimetro murario dei centri medioevali e generati dallo sviluppo delle attività minerarie. Sono presenti nei tessuti della città antica di Ghirlanda e Niccioleta.
2. Nei Tessuti storici di impianto otto novecentesco gli interventi ammessi sono volti alla tutela e alla conservazione dei connotati morfologici dell'impianto urbanistico e alla valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici, formali degli edifici esistenti, delle loro pertinenze, della funzione di testimonianza delle attività minerarie e delle relazioni con lo spazio pubblico.
3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti storici di matrice otto novecentesco sono la residenziale, l'artigianale limitatamente alle botteghe tipiche, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva. Non è ammesso il cambio d'uso verso la residenza per le unità immobiliari che si affacciano sulla strada pubblica e che presentano, alla data di adozione del Piano Operativo, la destinazione artigianale e la destinazione commerciale.
4. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti storici di impianto otto - novecentesco sono ammessi interventi sino alla Ristrutturazione edilizia conservativa - Rc2, di cui all'art. 12 delle presenti Norme, con le seguenti prescrizioni:
 - non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto prospicienti lo spazio pubblico o comunque visibili da punti panoramici pubblici.
 - gli interventi sui prospetti che interessano edifici, quali ville, villini, case operaie degli insediamenti di origine mineraria e che presentano caratteristiche di unitarietà formale dovranno essere tesi alla conservazione dei caratteri percettivi unitari del contesto urbanistico;
 - per gli edifici allineati lungo il fronte strada gli interventi sulla facciata dovranno mantenere l'allineamento e la cadenza delle aperture sul paramento murario.
5. Negli edifici ricompresi nel perimetro Tessuti storici di impianto otto novecentesco è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui all'art. 16 delle presenti Norme a condizione che la realizzazione di eventuali nuove aperture in facciata non interessi i prospetti che si affacciano sullo spazio pubblico. Per gli edifici diruti è ammessa la ricostruzione secondo le disposizioni contenute nell'articolo 17 delle presenti Norme.
6. Sono ricompresi nei Tessuti storici di impianto otto novecentesco gli spazi aperti privati costituiti da orti, giardini e/o corti pertinenziali degli edifici. Gli interventi edilizi ammessi dal Piano Operativo sul patrimonio edilizio dovranno concorrere alla conservazione e al mantenimento degli impianti arborei ed arbustivi e degli arredi e degli elementi decorativi in essi presenti. Non sono ammessi gli interventi pertinenziali di cui all'art. 15 delle presenti Norme se non limitatamente alla realizzazione di tettoie e pergolati con struttura lignea e privi di copertura impermeabile, di posti auto a raso, oltre alla sostituzione delle specie arboree con esemplari autoctoni





Immobilie in Oggetto

RISPOSTA AL 6° QUESITO:

CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI

Dalla ispezione effettuata presso i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale di Massa Marittima è stato appurato che la porzione immobiliare oggetto della presente è stata edificata anteriormente al primo settembre 1967. Si riscontra a nome degli attuali proprietari una P.E. del 19/01/2004 – D.I.A. prot. n.758 del 18/01/2004, per modifiche interne con diversa distribuzione degli spazi e manutenzione straordinaria.

Si rileva che nell'atto di provenienza veniva dichiarato " *Le parti precisano che questa non è stata sottoposta ad alcuna opera o lavoro di modifica o di trasformazione ad eccezione delle opere per le quali è stata presentata in data 29 marzo 1986 al Comune di Massa Marittima domanda di condono protocollata al n.5289 corredata dell'intero versamento dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35 della suddetta legge (giusto versamento di Lire 650.000 effettuato presso l'Ufficio Postale di Massa Marittima in data 27 marzo 1986 di cui alla bolletta n.69) tuttora in corso di definizione come da attestazione rilasciata dal Comune di Massa Marittima in data 26 novembre 2003, che si allega al presente atto sotto la lettera "B". In considerazione di quanto sopra ed al fine di ottenere il provvedimento in sanatoria, la parte venditrice si obbliga ad ottemperare a quanto verrà eventualmente richiesto dalle competenti autorità sia in ordine ad eventuali ulteriori documenti da produrre, sia in ordine al pagamento di ogni importo successivamente richiesto.* "

Dal riscontro effettuato presso l'archivio dei Condoni Edilizi Legge n.47/1985 dell'Amministrazione Comunale di Massa Marittima, risulta quanto segue:

Studio Tecnico Geometra e Perito Agrario Alessandro MORI
telefono & fax: + 39 0 564 415866 portatile: + 39 335 8079831
codice fiscale: MRO LSN 71C18 E202 J

viale Goffredo Mameli, 16 B (58100) Grosseto
e-mail: ales.mori@tiscali.it ales.mori@pec.it
partita I.V.A.: 01078750534



- la richiesta di Condonò, presentata dal Sig. Fallerini Enrico, riguarda un bruciatore con canna fumaria esterni ed un muretto di recinzione del terreno antistante l'abitazione, posta nella Frazione di Niccioleta.
- dopo la presentazione dell'Istanza, il Comune nel 1988 ha richiesto delle integrazioni, che sono state presentate nel 1989, ad eccezione della planimetria catastale, tuttora mancante.
- * **pertanto, il Condonò stesso non è mai stato rilasciato; ad oggi, il problema principale è che di difficile definizione, dal momento che sia il bruciatore con canna fumaria che il muretto di recinzione sono stati realizzati su terreno di proprietà comunale, senza nessuna autorizzazione da parte della stessa.**
- * **sarebbe necessario verificare, nel corpo della Legge n.47/1985, se è possibile condonare abusi realizzati su proprietà pubblica, ed a quali condizioni, ed eventualmente, inserire la corte nell'elenco dei beni immobili comunali alienabili (comunque tramite asta pubblica).**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e la planimetria stato modificato agli atti allegata alla pratica suddetta, non si rilevano difformità.

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione urbanistica (All.8).

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI

Il bene pignorato, tenuto conto che trattasi di una unità immobiliare uso abitazione, vista l'ubicazione, nonché la consistenza della stessa, deve essere considerata come unico lotto.

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE

I beni pignorati potranno essere venduti frazionati, come specificato in risposta al 7° QUESITO.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene all'attualità è nella disponibilità della Parte Esecuta, e non sono presenti contratti di locazione, come dalla stessa dichiarato in fase di primo accesso all'immobile e riportato nel verbale redatto dal custode.



RISPOSTA AL 10° QUESITO:

PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non esistono provvedimenti in tal senso.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI

Sugli immobili oggetto di procedura esecutiva non risultano presenti vincoli e/o diritti di alcuna sorta, tranne quelli meglio evidenziati ai precedenti punti..

RISPOSTA AL 12° QUESITO:

CRITERIO DI STIMA

Sono state individuate nel corso della perizia tutte le variabili che vanno a determinare il più probabile valore di mercato, ovvero:

l'ubicazione, le caratteristiche della zona, i servizi e la situazione del mercato corrente.

Si fa notare che le contrattazioni immobiliari risentono di una congiuntura sfavorevole, difatti dalle indagini di mercato svolte, è stato appurato, che il mercato immobiliare in genere e non solo quindi per quelli simili per caratteristiche a quello in esame, si è mostrato in sostanza in "stallo", a causa della crisi economica degli ultimi anni, nonché all'aumento dei tassi di interesse per coloro, che dovessero usufruire in parte di un finanziamento bancario.

Nonostante ciò si ritiene che i beni possano incontrare un numero sufficiente di ordinari compratori, in quanto la non eccessiva superficie dell'unità immobiliare, il grado di finitura della stessa, oltre alla favorevole esposizione, tutto ciò rende appetibile tale oggetto.

Si fa doverosamente presente che dal "valore commerciale" predeterminato, verrà operata una riduzione percentuale, così come prevista dalla tecnica estimativa nelle procedure similari esecutive, calcolata nell'ordine del 25% di cui 10% come avviene nelle libere contrattazioni, ed un'ulteriore riduzione del valore di stima dovuta alla vendita giudiziale tramite asta pubblica, dei beni in esame pari al 10% ed infine un'ulteriore 5% in meno in considerazione della generale situazione di "stallo" del mercato immobiliare.

Pertanto, in applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente, immobili con caratteristiche analoghe, presentano i seguenti valori di stima.



VALORE DI STIMA

◇ **Piena proprietà di unità immobiliare abitativa dislocata al piano terra.**

[identificata al Catasto Fabbricati - **Foglio n.78 - particella n.93, sub. 7** - categoria A/4^a, classe 2, consistenza **6,55 vani**, con superficie totale di **129 mq.** - escluse aree scoperte **129 mq.** e rendita catastale di **€uro 335,70**].

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio (con riferimento al secondo semestre 2023), in Provincia di Grosseto, Comune di Massa Marittima, in fascia / zona extraurbana / zona rurale e piccoli centri abitati (cod.R1), microzona catastale n.1, ritenuta la zona entro la quale è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, offre i seguenti valori:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€/mq.)	
		Minimo	Massimo
Abitazioni Civili	Normale	700,00	1.050,00

Mediando i valori sopra riportati si ha un valore unitario medio di 875,00 €/mq.

Sempre per il Comune di Massa Marittima ed in particolare per la zona ove è ubicato il compendio immobiliare all'interno dell'insediamento operaio costituente la frazione di Niccioleta, sulla base della propria esperienza, nonché da indagini effettuate presso le Agenzie Immobiliari presenti sul territorio ed a seguito dei colloqui avuti con professionisti del settore, indicano quale valutazione riferendosi ad unità immobiliari abitative nuove e/o integralmente ristrutturate un valore medio di circa 800,00 / 1.400,00 €/mq.

I suddetti valori necessitano di adeguamenti con coefficienti correttivi che riguardano, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione.

Per un edificio di età ultra sessantenne (60) anni, di tipo medio, in buono stato di conservazione il coefficiente di vetustà è pari a 0,60 per cui:

$$0,60 \times 1.100,00 \text{ €/mq.} = \underline{660,00 \text{ €/mq.}}$$

Sulla scorta di quanto sin qui esposto la media offre un valore di 767,50 €/mq., che viene approssimato a 770,00 €/mq., valore unitario usato per la stima della porzione di immobile destinato a civile abitazione.

Ai fini della quantificazione della superficie commerciale convenzionale, alle superfici rilevate si applicano i seguenti coefficienti correttivi ottenendo quanto segue:

- la superficie dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra viene calcolata al 100%; in tale valore vengono tenute conto anche dei valori unitari e dell'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie.





ISCRIZIONE AL N. 452 DEL
COLLEGIO PROFESSIONALE DEI
PERITI AGRARI E DEI PERITI AGRARI
LAUREATI DELLA PROVINCIA DI
GROSSETO



ISCRIZIONE AL N. 990 DEL
COLLEGIO PROVINCIALE DEI
GEOMETRI E DEI GEOMETRI
LAUREATI DI GROSSETO



Unità immobiliare uso ufficio / studio professionale

129,00 mq.

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si ha:

129 mq. x 770,00 €/mq.

€uro 99.330,00

Riduzione del 25% (Euro – 24.832,50)

€uro 74.497,50

Valore Lotto Unico, che si arrotonda stimando comunque a corpo e non a misura, comprensivo di ogni pertinenza comune ed esclusiva ad **€uro 75.000,00 (euro settantacinquemila/00)**.....

VALORE CATASTALE

◇ **Piena proprietà di unità immobiliare abitativa dislocata al piano terra.**

[identificata al Catasto Fabbricati - **Foglio n.78 - particella n.93, sub. 7** - categoria A/4^a, classe 2, consistenza **6,55 vani**, con superficie totale di **129 mq.** - escluse aree scoperte **129 mq.** e rendita catastale di **€uro 335,70**].

€uro 335,70

x coeff. 126

€uro **42.298,20**

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di unità immobiliare abitativa dislocata al piano terra.

[identificata al Catasto Fabbricati - **Foglio n.78 - particella n.93, sub. 7** - categoria A/4^a, classe 2, consistenza **6,55 vani**, con superficie totale di **129 mq.** - escluse aree scoperte **129 mq.** e rendita catastale di **€uro 335,70**].

UBICAZIONE:

La zona ove è ubicato il compendio immobiliare è precisamente in **via Santa Barbara 19, nella frazione di Niccioleta, Comune di Massa Marittima (GR)**, all'interno dell'insediamento operaio costruito a metà degli anni 30 del novecento, a seguito dello sviluppo dell'attività mineraria

DESCRIZIONE:

Trattasi di unità immobiliare abitativa posta al piano terra del fabbricato "3" facente parte del villaggio operaio di Niccioleta, omonima frazione nel Comune di Massa Marittima (GR). Si sviluppa su un unico livello con una superficie commerciale di circa 129 mq., ed è costituita da ampia zona giorno, con adiacente locale cucina e ripostiglio (sottoscala), oltre

Studio Tecnico Geometra e Perito Agrario Alessandro MORI
telefono & fax: + 39 0 564 415866 portatile: + 39 335 8079831
codice fiscale: MRO LSN 71C18 E202 J

viale Goffredo Mameli, 16 B (58100) Grosseto
e-mail: ales.mori@tiscali.it ales.mori@pec.it
partita I.V.A.: 01078750534



a disimpegno e reparto notte costituito da numero tre camere da letto e servizio igienico, il tutto meglio rappresentato nella planimetria stato dei luoghi (All.4).

L'unità immobiliare internamente si presenta nel suo insieme in buono stato di manutenzione e conservazione, corredata di ogni dotazione, con una distribuzione interna ben congeniata, con finiture normali, sia nelle pavimentazioni in piastrelle di gres porcellanato nella zona giorno e plance di parquet nella zona notte; nel servizio igienico dotato dei quattro pezzi è presente un rivestimento in piastrelle; gradevoli le scelte cromatiche e di finitura, di modesto valore gli infissi interni e quelli di porte e finestre, che necessiterebbero di opere di manutenzione.

Nell'unità sono presenti impianti elettrico, idraulico e termico dotato di elementi radianti di buona fattura. Note specifiche sugli impianti se reperiti, saranno meglio illustrati nella opportuna certificazione energetica (All.5).

NOTE:

Dalla ispezione effettuata presso i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale di Massa Marittima è stato appurato che la porzione immobiliare oggetto della presente è stata edificata anteriormente al primo settembre 1967. Si riscontra a nome degli attuali proprietari una P.E. del 19/01/2004 – D.I.A. prot. n.758 del 18/01/2004, per modifiche interne con diversa distribuzione degli spazi e manutenzione straordinaria.

Si rileva che nell'atto di provenienza veniva dichiarato " *Le parti precisano che questa non è stata sottoposta ad alcuna opera o lavoro di modifica o di trasformazione ad eccezione delle opere per le quali è stata presentata in data 29 marzo 1986 al Comune di Massa Marittima domanda di condono protocollata al n.5289 corredata dell'intero versamento dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35 della suddetta legge (giusto versamento di Lire 650.000 effettuato presso l'Ufficio Postale di Massa Marittima in data 27 marzo 1986 di cui alla bolletta n.69) tuttora in corso di definizione come da attestazione rilasciata dal Comune di Massa Marittima in data 26 novembre 2003, che si allega al presente atto sotto la lettera "B". In considerazione di quanto sopra ed al fine di ottenere il provvedimento in sanatoria, la parte venditrice si obbliga ad ottemperare a quanto verrà eventualmente richiesto dalle competenti autorità sia in ordine ad eventuali ulteriori documenti da produrre, sia in ordine al pagamento di ogni importo successivamente richiesto.* "

Dal riscontro effettuato presso l'archivio dei Condoni Edilizi Legge n.47/1985 dell'Amministrazione Comunale di Massa Marittima, risulta quanto segue:

- la richiesta di Condono, presentata dal Sig.Fallerini Enrico, riguarda un bruciatore con canna fumaria esterni ed un muretto di recinzione del terreno antistante l'abitazione, posta nella Frazione di Niccioleta.
- dopo la presentazione dell'Istanza, il Comune nel 1988 ha richiesto delle integrazioni, che sono state presentate nel 1989, ad eccezione della planimetria catastale, tuttora mancante.
- * **pertanto, il Condono stesso non è mai stato rilasciato; ad oggi, il problema principale è che di difficile definizione, dal momento che sia il bruciatore con**





canna fumaria che il muretto di recinzione sono stati realizzati su terreno di proprietà comunale, senza nessuna autorizzazione da parte della stessa.

- * sarebbe necessario verificare, nel corpo della Legge n.47/1985, se è possibile condonare abusi realizzati su proprietà pubblica, ed a quali condizioni, ed eventualmente, inserire la corte nell'elenco dei beni immobili comunali alienabili (comunque tramite asta pubblica).

CONFINI:

Area urbana su più lati, proprietà Sig.ra Pieri Susanna o aventi causa (foglio 78 - part.IIa n.93 - sub.3), proprietà Sig.ra Talonen Paivi Jelena o aventi causa (foglio 78 - part.IIa n.93 - sub.10), salvo se altri.

PREZZO BASE: Euro 75.000,00 (euro settantacinquemila/00).....

In adempimento all'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata e con l'occasione porge Cordiali Saluti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. e Per. Agr. **Alessandro MORI**



Alla presente relazione, che viene prodotta in un originale, allega:

- Allegato 1. Documenti atto di pignoramento, trascrizione ed istanza di vendita;
- Allegato 2. Documentazione catastale;
- Allegato 3. Documentazione ispezioni Conservatoria;
- Allegato 4. Planimetria dello stato dei luoghi;
- Allegato 5. Certificato Energetico;
- Allegato 6. Documentazione Fotografica;
- Allegato 7. Comunicazione email del 09/10/2024 dell'Ufficio Edilizia dell'Amministrazione Comunale di Massa Marittima;
- Allegato 8. Documentazione urbanistica.

