

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 01 / 2023

PROMOSSA DA

PROGETTO CERVETTI S.R.L. (P.IVA 01218200531)

CONTRO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa [REDACTED]

C.T.U. Ing. Enrico ROMUALDI

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Enrico Romualdi, libero professionista con Studio in Grosseto, Via G. Matteotti n. 38, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 350, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Lo scrivente in data **08/08/2024** compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dottoressa Cristina Niccolò delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in 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

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 33355437359 e-mail romualdienrico@gmail.com

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

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti n° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

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).

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno **24 ottobre 2024**, allorché è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive, con accessi sia presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto e a quello della Agenzia delle Entrate (cui è stata fatta richiesta via pec in data **28 novembre 2024**) che presso gli Uffici del Comune di Massa Marittima. Dal Comune la documentazione, pur richiesta in data **28 novembre 2024**, è pervenuta in data 17 gennaio 2025, rendendo necessario ulteriore tempo rispetto a quanto concesso per l'esame delle pratiche edilizie ed il loro confronto con i numerosi cespiti immobiliari direttamente sui luoghi. I certificati di destinazione urbanistica dal Comune sono stati richiesti a far data dal febbraio 2025 e successivamente integrata la richiesta per essere rilasciati in data 13 agosto 2025.

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

1. **QUESITI -prima parte**

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)

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N. 38 - 58100 Grosseto
Tel 0564 29422 cell 3355457359 e-mail romnaldienrico@gmail.com

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;

I beni oggetto del pignoramento sono catastalmente così identificati:

CATASTO FABBRICATI

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

Fabbricati in Comune di Massa Marittima, Podere Rivivoli senza numero civico, posti ai piani Terreno, Primo e 2°, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima e precisamente:

- Foglio 118 particella 21 subalterno 2, categoria D/10 e rendita Euro 2.114,00;

- Foglio 118 particella 21 subalterno 3, categoria A/4, classe 2^a, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq. 68 e rendita Euro 129,11;

- Foglio 118 particella 21 subalterno 4, categoria A/4, classe 2^a, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 113 e rendita Euro 284,05.

CATASTO TERRENI

Terreni siti in Comune di Massa Marittima così censiti:

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

Terreni siti in Comune di Massa Marittima, Podere Rivivoli, censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima e precisamente:

- **Foglio 118 particella 20**, Seminativo, classe 5[^], Superficie catastale Ha. 00.30.75, Reddito Dominicale Euro 1,59 e Reddito Agrario Euro 0,79;

- **Foglio 118 particella 22**, Pascolo, classe U[^], Superficie catastale Ha. 00.42.15, Reddito Dominicale Euro 2,18 e Reddito Agrario Euro 2,18;

- **Foglio 118 particella 23**, Pascolo Arborato, classe U[^], Superficie catastale Ha. 00.54.30, Reddito Dominicale Euro 2,80 e Reddito Agrario Euro 2,80;

- **Foglio 118 particella 41**, Seminativo, classe 3[^], Superficie catastale Ha. 00.52.90, Reddito Dominicale Euro 10,93 e Reddito Agrario Euro 13,66;

- **Foglio 118 particella 42**, Vigneto, classe 3[^], Superficie catastale Ha. 01.63.90, Reddito Dominicale Euro 29,63 e Reddito Agrario Euro 50,79.

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

- Foglio 118 particella 10, Bosco Ceduo, classe 3^a, Superficie catastale

Ha. 01.15.20, Reddito Dominicale Euro 10,71 e Reddito Agrario Euro 3,57;

- Foglio 118 particella 11, Castagneto, classe 4^a, Superficie catastale Ha.

03.33.60, Reddito Dominicale Euro 17,23 e Reddito Agrario Euro 5,17;

- Foglio 118 particella 12, Castagneto, classe 4^a, Superficie catastale Ha.

00.45.60, Reddito Dominicale Euro 2,36 e Reddito Agrario Euro 0,71;

- Foglio 118 particella 19AA, seminativo, classe 4^a, Superficie catastale

Ha. 00.00.62, Reddito Dominicale Euro 0,05 e Reddito Agrario Euro 0,06;

- Foglio 118 particella 19AB, bosco ceduo, classe 3^a, Superficie catastale

Ha. 01.35.98, Reddito Dominicale Euro 12,64 e Reddito Agrario Euro 4,21;

- Foglio 118 particella 38AA, seminativo, classe 4, Superficie catastale Ha.

00.01.61, Reddito Dominicale Euro 0,12 e Reddito Agrario Euro 0,17;

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 - 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

- Foglio 118 particella 38AB, bosco ceduo, classe 3, Superficie catastale Ha. 00.38.09, Reddito Dominicale Euro 3,54 e Reddito Agrario Euro 1,18;

- Foglio 118 particella 39AA, seminativo, classe 3^a, Superficie catastale Ha. 00.53.30, Reddito Dominicale Euro 11,01 e Reddito Agrario Euro 13,76;

- Foglio 118 particella 39AB, uliveto, classe 3^a, Superficie catastale Ha. 00.02.20, Reddito Dominicale Euro 0,17 e Reddito Agrario Euro 0,34;

- Foglio 118 particella 60AA, seminativo, classe 4^a, Superficie catastale Ha. 00.01.16, Reddito Dominicale Euro 0,09 e Reddito Agrario Euro 0,12;

- Foglio 118 particella 60AB, bosco alto, classe 2^a, Superficie catastale Ha. 00.03.04, Reddito Dominicale Euro 0,24 e Reddito Agrario Euro 0,09;

- Foglio 118 particella 61, Bosco Ceduo, classe 3^a, Superficie catastale Ha. 00.64.10, Reddito Dominicale Euro 5,96 e Reddito Agrario Euro 1,99;

- Foglio 118 particella 79, Uliveto, classe 3^a, Superficie catastale Ha. 00.51.20, Reddito Dominicale Euro 3,97 e Reddito Agrario Euro 7,93;

- Foglio 118 particella 80, Uliveto, classe 3^a, Superficie catastale Ha. 01.01.40, Reddito Dominicale Euro 7,86 e Reddito Agrario Euro 15,71.

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N° 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

Terreni siti in Comune di Massa Marittima nelle vicinanze dell'abitato di Prata in adiacenza alla strada Provinciale così censiti:

- Foglio 115 particella 255, Seminativo, classe 4^a, Superficie catastale Ha. 00.02.30, Reddito Dominicale Euro 0,18 e Reddito Agrario Euro 0,24;

- Foglio 115 particella 354 (deriva da FRAZIONAMENTO in atti dal 30/09/1986 n. 82084 della p.lla 255), Seminativo, classe 4^a, Superficie catastale Ha. 00.00.10, Reddito Dominicale Euro 0,01 e Reddito Agrario Euro 0,01;

- Foglio 115 particella 365 (deriva da FRAZIONAMENTO in atti dal 30/09/1986 n. 82084 della p.lla 255) Seminativo, classe 4^a, Superficie catastale Ha. 00.01.75, Reddito Dominicale Euro 0,14 e Reddito Agrario Euro 0,18;

- Foglio 115 particella 369 (deriva da FRAZIONAMENTO in atti dal 30/09/1986 n. 82084 della p.lla 255) Seminativo, classe 4^a, Superficie catastale Ha. 00.00.60, Reddito Dominicale Euro 0,05 e Reddito Agrario Euro 0,06;

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 - 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

Terreno siti in Comune di Massa Marittima in zona colle al Cerreto così censito:

- Foglio 117 particella 85, Seminativo, classe 3^a, Superficie catastale Ha.

02.82.10, Reddito Dominicale Euro 58,28 e Reddito Agrario Euro 72,85;

E' stata fatta richiesta telematica al servizio SISTER della agenzia del Territorio delle Entrate per le planimetrie catastali corrispondenti.

Si riporta la seguente documentazione riguardante i cespiti oggetto della perizia:

- a- Planimetrie catastali per i fabbricati ;
- b- Estratti di mappa per i terreni con i relativi certificati di destinazione urbanistica;
- c- Nota di trascrizione del pignoramento;
- d- Relazione notarile riportante l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Circa la verifica delle continuità delle trascrizioni si riporta quanto riportato in calce nella nota di trascrizione del pignoramento:

" IL SIG. [REDACTED] FIGLIO DELLA DEFUNTA, PER I DIRITTI DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' ERA STATO CHIAMATO ALL'EREDITA' NELLA SUCCESSIONE LEGITTIMA DI [REDACTED] DECEDUTA IN DATA 19/01/2017 GIUSTA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PRESENTATA A GROSSETO IL 16/02/2018 REP 30 VOLUME 9990, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.LL. DI GROSSETO IN DATA 21/02/2018 AL NUM 1896 DEL REG PARTE DAL NUM2570. NEL REG GEN. PER LA PRESENTE NOTA SI FA RIFERIMENTO ALLA SENTENZA N.913 UNICO TITOLO PER ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' CON LA QUALE [REDACTED] HA ACCETTATO TACITAMENTE L'EREDITA' DI [REDACTED] E QUELLA DI [REDACTED] "

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N° 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 08/08/2025

Agenzia
Entrate
Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di MASSA MARITTIMA (F032) provincia GROSSETO
Soggetto individuato	(CF.) nato a il

1. Immobili siti nel Comune di MASSA MARITTIMA (Codice F032) Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		118	21	2			D/10				Euro 2.114,00	PODERE RIVIVOLI n. SNC Piano T-1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/02/2015 Pratica n. GR0020060 in atti dal 27/02/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 8604/I/2015)	Annotazione
2		118	21	3			A/4	2	2,5 vani	Totale: 68 m ² Totale escluse aree scoperte*: 66 m ²	Euro 129,11	PODERE RIVIVOLI n. SNC Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
3		118	21	4			A/4	2	5,5 vani	Totale: 113 m ² Totale escluse aree scoperte*: 113 m ²	Euro 284,05	PODERE RIVIVOLI n. SNC Piano T-1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 2: Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. GR0015107 del 27/01/2011
Immobile 3: Annotazione: -classamento e rendita validati
Totale: vani 8 Rendita: Euro 2.527,16

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
DIPUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/01/2017 - UR Sede GROSSETO (GR) Registrazione Volume 9990 n. 22 registrato in data 16/01/2018 - SUCCESSIONE DI			
Voltura n. 1023.1/2018 - Pratica n. GR0009062 in atti dal 13/02/2018			

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/08/2025

2. Immobili siti nel Comune di MASSA MARITTIMA (Codice F032) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are-ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1	115	255		-	SEMINATIVO 04	02 30		Dominicale Euro 0,18 Lire 345	FRAZIONAMENTO in atti dal 17/09/1988 (n. 292.3/1988)		
2	115	354		-	SEMINATIVO 04	00 10		Euro 0,01 Lire 20	FRAZIONAMENTO in atti dal 30/09/1986 (n. 82084)		
3	115	365		-	SEMINATIVO 04	01 75		Euro 0,18 Lire 350	FRAZIONAMENTO in atti dal 17/09/1988 (n. 292.3/1988)		
4	115	369		-	SEMINATIVO 04	00 60		Euro 0,05 Lire 90	FRAZIONAMENTO in atti dal 17/09/1988 (n. 292.6/1988)		
5	117	85		-	SEMINATIVO 03	2 82 10		Euro 58,28 Lire 112.840	Impianto meccanografico del 14/06/1975		
6	118	10		-	BOSCO CEDUO 03	1 15 20		Euro 3,57	TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. GR0095768 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 37309.1/2007)	Annotazione	
7	118	11		-	CAST FRUTTO 04	3 33 60		Euro 17,23	TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. GR0095769 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 37310.1/2007)	Annotazione	
8	118	12		-	CAST FRUTTO 04	45 60		Euro 2,36	TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. GR0095770 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 37311.1/2007)	Annotazione	
9	118	19	AA AB		SEMINATIVO BOSCO CEDUO 03	00 62 35 98		Euro 0,06 Euro 12,64	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/05/2021 Pratica n. GR0061961 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3855.1/2021)	Annotazione	
10	118	38	AA AB		SEMINATIVO BOSCO CEDUO 03	01 61 38 09		Euro 0,17 Euro 3,54	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/05/2021 Pratica n. GR0061962 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3856.1/2021)	Annotazione	
11	118	39	AA AB		SEMINATIVO ULIVETO 03	53 30 02 20		Euro 13,76 Euro 0,34	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/05/2021 Pratica n. GR0061963 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3857.1/2021)	Annotazione	

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 08/08/2025

Agenzia
Entrate
Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
12	118	60		AA AB	SEMINATIVO BOSCO ALTO	04 02	01 03	16 04	Euro 0,09 Euro 0,24 Euro 0,12 Euro 0,09	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/06/2022 Pratica n. GR0072998 in atti dal 28/11/2022 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 72998.1/2022)	Annotazione
13	118	61		-	BOSCO CEDUO	03	64	10	Euro 5,96 Euro 1,99	TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. GR0095784 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 37325.1/2007)	Annotazione
14	118	79		-	ULIVETO	03	51	20	Euro 3,97 Lire 7.680 Euro 7,93 Lire 15.360	Impianto meccanografico del 14/06/1975	
15	118	80		-	ULIVETO	03	1	01	40 Euro 7,86 Lire 15.210 Euro 15,71 Lire 30.420	Impianto meccanografico del 14/06/1975	

Immobile 6: Annotazione: di stadio: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Immobile 7: Annotazione: di stadio: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Immobile 8: Annotazione: di stadio: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Immobile 9: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 04/05/2021 all'organismo pagatore artea con la domanda 6358000 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 6358000)

Immobile 10: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 04/05/2021 all'organismo pagatore artea con la domanda 6358000 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 6358000)

Immobile 11: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 04/05/2021 all'organismo pagatore artea con la domanda 6358000 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 6358000)

Immobile 12: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2022) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 09/06/2022 all'organismo pagatore artea con la domanda 6836274 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 6836274)

Immobile 13: Annotazione: di stadio: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 08/08/2025

Totale: Superficie 12.33,95 Redditi: Dominicale Euro 134,61 Agrario Euro 128,35

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato [REDACTED] DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/02/2005 - UR Sede MASSA MARITTIMA (GR) Registrazione Volume 253 n. 42 registrato in data 27/02/2006 - SUCCESS.	[REDACTED] N. 2350/2/2006 - Pratica n. GR0040093 in atti dal 19/04/2006	(1) Proprietà I/I

3. Immobili siti nel Comune di MASSA MARITTIMA (Codice F032) Catasto dei Terreni

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
									Dominicale	Agrario		
1	118	20		-	SEMINATIVO 05	30	75		Euro 1,59	Euro 0,79	Variazione del 15/04/2009 Pratica n. GR0050696 in atti dal 15/04/2009 (n. 50696.1/2009)	Annotazione
2	118	22		-	PASCOLO U	42	15		Euro 2,18	Euro 2,18	Variazione del 15/04/2009 Pratica n. GR0050696 in atti dal 15/04/2009 (n. 50696.1/2009)	Annotazione
3	118	23		-	PASCOLO ARB U	54	30		Euro 2,80	Euro 2,80	TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. GR0095774 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 37315.1/2007)	Annotazione
4	118	41		AA AB	SEMINATIVO FRUTTETO 03 U	48 04	67 23		Euro 10,05 Euro 10,92	Euro 12,57 Euro 5,24	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/06/2022 Pratica n. GR0074110 in atti dal 28/11/2022 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 74110.1/2022)	Annotazione
5	118	42		-	VIGNETO 03	1	63 90		Euro 29,63	Euro 50,79	TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. GR0095778 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 37319.1/2007)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: varia con le particelle:21

Immobile 2: Annotazione: di stadio: varia con le particelle:21

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 08/08/2025

Data: 08/08/2025 Ora: 19.51.05 pag: 5 Fine
Visura n.: T192845/2025

- Immobile 3:** Annotazione: di stadio: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 4:** Annotazione: di stadio: porzione ab: classamento per parificazione con la qualita' 18 - orto irrig, classe 00 - variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2022) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 09/06/2022 all'organismo pagatore artea con la domanda 6836274 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 6836274)
- Immobile 5:** Annotazione: di stadio: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Totale: Superficie 3.44.00 Redditi: Dominicale Euro 57,17 Agrario Euro 74,37**

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/01/2017 - UR Sede GROSSETO (GR) Registrazione Volume 9990 n. 22 registrato in data 16/01/2018 - SUCCESSIONE DI Voluta n. 1022.1/2018 - Pratica n. GR0009061 in atti dal 13/02/2018		

Totale Generale: vani 8 Rendita: Euro 2.527,16

Totale Generale: Superficie 15.77.95 Redditi: Dominicale Euro 191,78 Agrario Euro 202,72

Unita' immobiliari n. 23

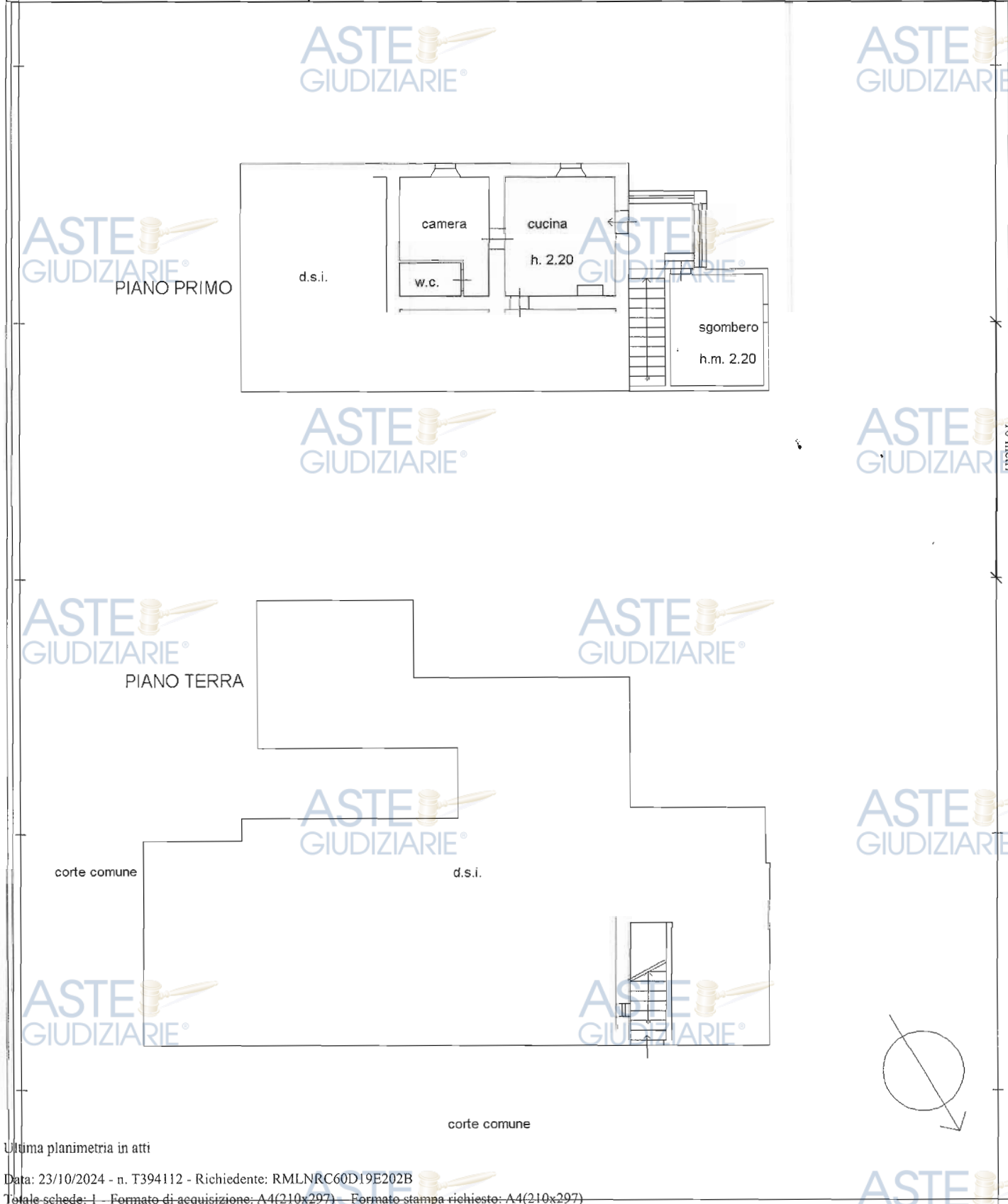
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto	Dichiarazione protocollo n. GR0026979 del 25/02/2010	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima	
	Localita' Rivivoli	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
	Sezione:	
	Foglio: 118	Iscritto all'albo: Geometri
	Particella: 21	Prov. Grosseto
	Subalterno: 3	N. 778

Scheda n. 1 Scala 1: 200



Ultima planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. GR0026979 del 25/02/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima

Localita' Rivivoli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 118

Particella: 21

Subalterno: 2

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

N. 778

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO

h. m. 5.00

magazzino

d.s.i.

PIANO TERRA

h.m. 2.65

dep.

dep.

h.m. 2.65

dep.

dep.

h.m. 2.65

magazzino

corte comune

h.m. 2.90

rimessa
macchine
e attrezzi

h. 2.20

magazzino

h. 2.20

magazzino

h. 2.20

cantina

d.s.i.

h.m. 2.00

dep.

h. 2.30

dep.

h. 2.20

deposito

corte comune

h. m. 5.00

rimessa macchine e attrezzi

h. 2.30

rimessa attrezzi

h. m. 2.60

dep.

h. m. 2.95

magazzino

PIANO PRIMO

PIANO TERRA

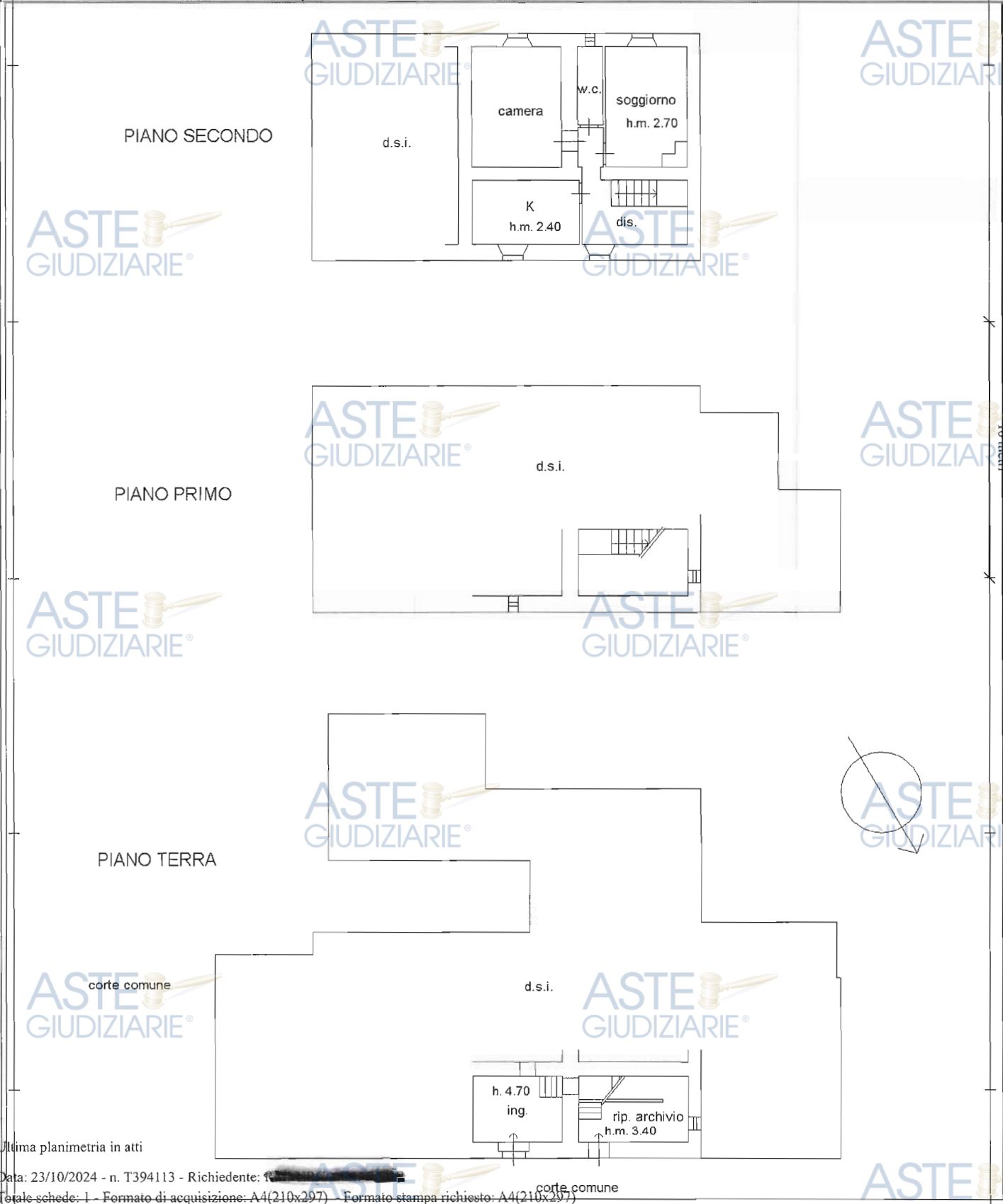
Ultima planimetria in atti

Data: 23/10/2024 - n. T394111 - Richiedente: R1190202B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto	Dichiarazione protocollo n. GR0026979 del 25/02/2010	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima	
	Localita' Rivivoli	civ. SNC
	Identificativi Catastali:	Compilata da: [REDACTED]
	Sezione:	
	Foglio: 118	Iscritto all'albo: Geometri
	Particella: 21	
	Subalterno: 4	Prov. Grosseto N. 778

Scheda n. 1 Scala 1:200

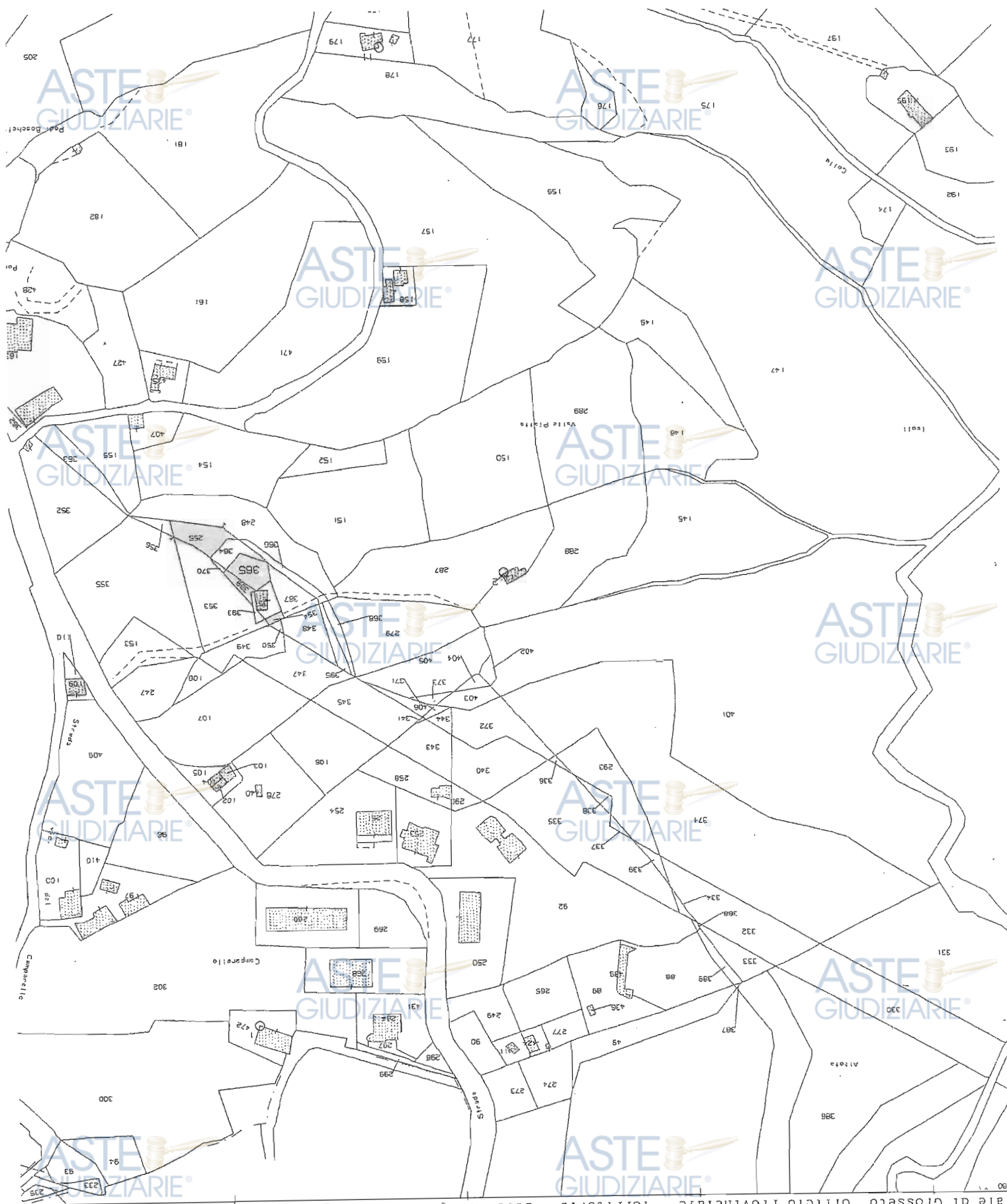


Ultima planimetria in atti

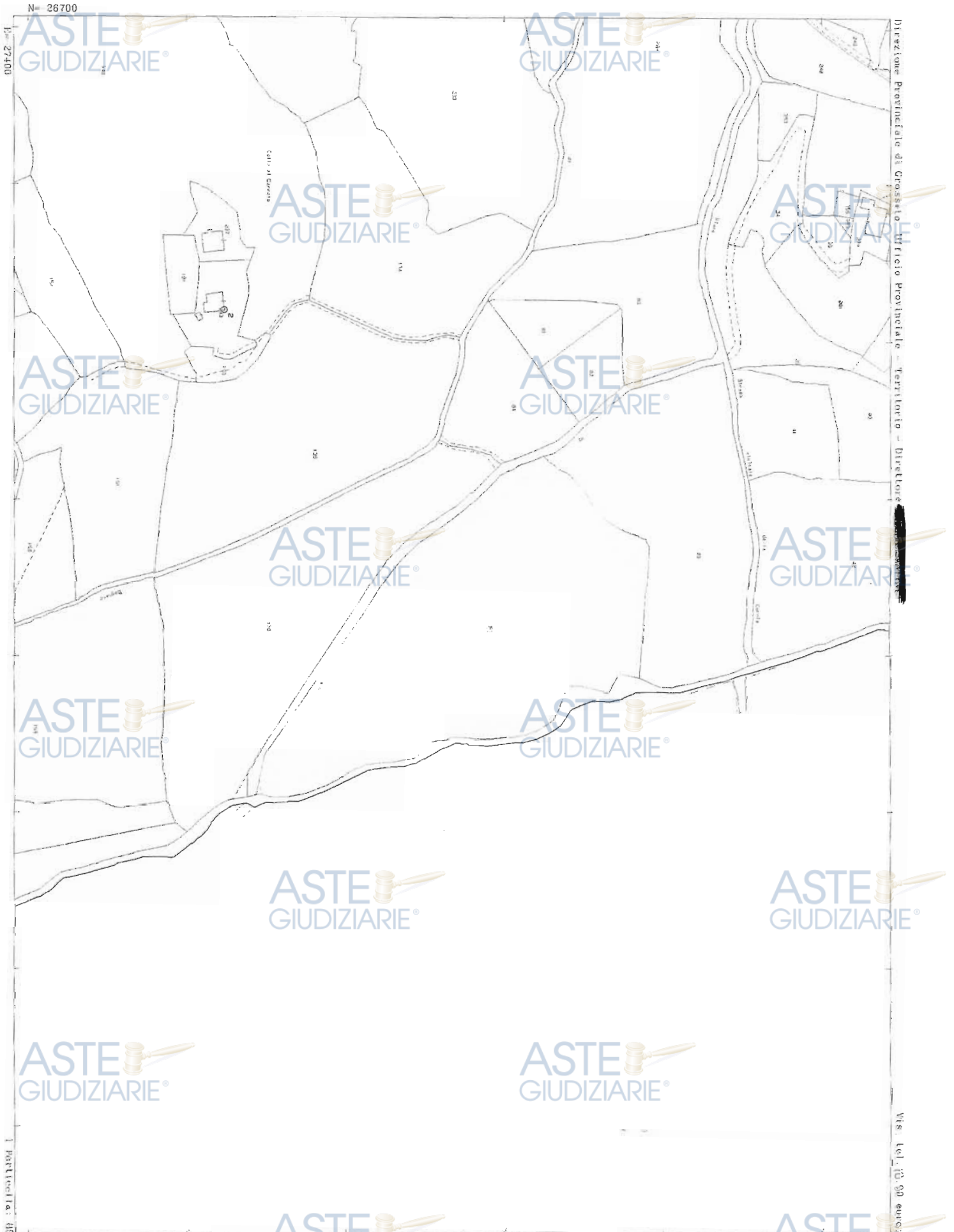
Data: 23/10/2024 - n. T394113 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/10/2024 - Comune di MASSA MARITTIMA(F032) - < Foglio 118 - Particella 21 - Subalterno 4 >
PODERE RIVIVOLI n. SNC Piano T-1 - 2



N= 26700



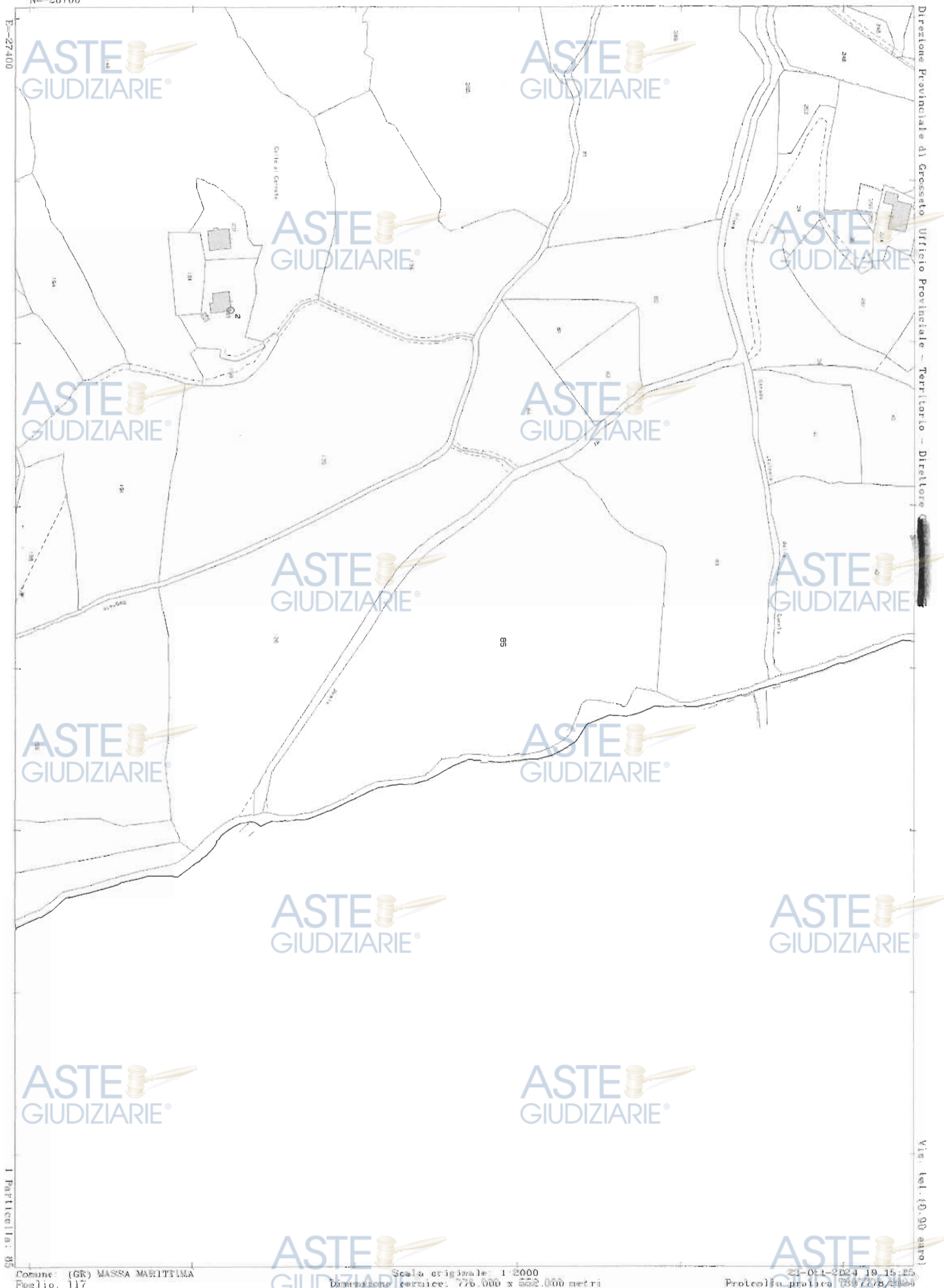
Comune: (58) MASSA MARITTIMA
Foglio: 117

Scala originale: 1:2000
Dimensione cartace: 776.000 x 562.000 metri

28-01-2024 19:15:25
Progetto pratica T90778/2024

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Nota di trascrizione

Registro generale n. 571
Registro particolare n. 426
Presentazione n. 4 del 13/01/2023

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 528
Protocollo di richiesta GR 2041/1 del 2023

Il Conservatore

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	2653
Data	22/12/2022	Codice fiscale	800 008 20532
Pubblico ufficiale	UNEP		
Sede	GROSSETO (GR)		

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente
Indirizzo GROSSETO

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
Comune		FABBRICATI			
Catasto		- Foglio 118	Particella 21	Subalterno	2
Sezione urbana		D10 - FABBRICATI PER			
Natura					

Direzione Provinciale di GROSSETO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 571
Registro particolare n. 426
Presentazione n. 4 del 13/01/2023

Pag. 2 - segue

Immobile n. 2	ATTIVITA' AGRICOLE	Consistenza	-		
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 118	Particella	21	Subalterno	3
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	-		
Immobile n. 3					
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 118	Particella	21	Subalterno	4
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	-		
Immobile n. 4					
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	118 Particella 20	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		
Immobile n. 5					
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	118 Particella 22	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		
Immobile n. 6					
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	118 Particella 23	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		
Immobile n. 7					
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	118 Particella 41	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		
Immobile n. 8					
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	118 Particella 42	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		
Immobile n. 9					
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	115 Particella 255	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		
Immobile n. 10					
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	115 Particella 354	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		
Immobile n. 11					
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	115 Particella 365	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		

Nota di trascrizione

Registro generale n. 571
Registro particolare n. 426
Presentazione n. 4 del 13/01/2023

Pag. 3 - segue

Immobile n. 12	Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	115 Particella	369	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	-
Immobile n. 13	Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	117 Particella	85	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	-
Immobile n. 14	Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	118 Particella	10	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	-
Immobile n. 15	Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	118 Particella	11	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	-
Immobile n. 16	Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	118 Particella	12	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	-
Immobile n. 17	Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	118 Particella	19	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	-
Immobile n. 18	Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	118 Particella	38	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	-
Immobile n. 19	Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	118 Particella	39	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	-
Immobile n. 20	Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	118 Particella	60	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	-
Immobile n. 21	Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	118 Particella	61	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	-
Immobile n. 22	Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
	Catasto	TERRENI			

Direzione Provinciale di GROSSETO
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 571
 Registro particolare n. 426
 Presentazione n. 4 del 13/01/2023

Pag. 4 - Fine

Foglio	118	Particella	79	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-
Immobile n.	23				
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	118	Particella	80	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
 Sede GROSSETO (GR)
 Codice fiscale 01218200531
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
 Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Direzione Provinciale di GROSSETO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Certificato n.ro GR 2126 anno 2023
Pag. 1 - Fine

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

**Nota di Trascrizione Registro particolare 426 del 13/01/2023
(Verbale di pignoramento di immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che, nel periodo 13/01/2003 - 13/01/2023, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

Nota	Data presentazione	Registro Generale	Registro Particolare
0726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	21/09/2020	10681	7660

SOSTITUTO GERENTE



NOTAIO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**DICHIARAZIONE NOTARILE****Sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale****prevista dall'art.567 c.p.c.**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**IMMOBILI OGGETTO DELLA RELAZIONE****UNITÀ IMMOBILIARE N. 1**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fabbricati in Comune di Massa Marittima, Podere Rivivoli senza numero civico, posti ai piani Terreno, Primo e 2°, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima e precisamente:

- Foglio 118 particella 21 subalterno 2, categoria D/10 e rendita Euro 2.114,00;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Foglio 118 particella 21 subalterno 3, categoria A/4, classe 2^a, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq. 68 e rendita Euro 129,11;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Foglio 118 particella 21 subalterno 4, categoria A/4, classe 2^a, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 113 e rendita Euro 284,05.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Storia catastale: le porzioni di fabbricato risultano così identificate sin dalla loro COSTITUZIONE al NCEU del 25/02/2010, prot.n. GR0026979 (n.268.1/2010). Sono edificate su terreno attualmente censito alla particella 21, Ente Urbano di mq. 1.770, precedentemente a Tipo mappale del 15/04/2009 protocollo n. GR0050696 in atti dal 15/04/2009 (n. 50696.1/2009) risultava con cui la particella 21, classificata come Fabbricato rurale di mq. 1.440 comprendeva parte delle particelle 20 e 22. La particella 21 di mq.1440 risultava così identificata sin dall'Impianto Meccanografico del 14/06/1975;

Terreni siti in Comune di Massa Marittima, Podere Rivivoli, censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima e precisamente:

- **Foglio 118 particella 20**, Seminativo, classe 5[^], Superficie catastale Ha. 00.30.75, Reddito Dominicale Euro 1,59 e Reddito Agrario Euro 0,79;

- **Foglio 118 particella 22**, Pascolo, classe U[^], Superficie catastale Ha. 00.42.15, Reddito Dominicale Euro 2,18 e Reddito Agrario Euro 2,18;

- **Foglio 118 particella 23**, Pascolo Arborato, classe U[^], Superficie catastale Ha. 00.54.30, Reddito Dominicale Euro 2,80 e Reddito Agrario Euro 2,80;

- **Foglio 118 particella 41**, Seminativo, classe 3[^], Superficie catastale Ha. 00.52.90, Reddito Dominicale Euro 10,93 e Reddito Agrario Euro 13,66;

- **Foglio 118 particella 42**, Vigneto, classe 3[^], Superficie catastale Ha. 01.63.90, Reddito Dominicale Euro 29,63 e Reddito Agrario Euro 50,79.

Storia catastale: le porzioni di terreno non hanno subito variazioni e risultano così identificate sin dall'Impianto Meccanografico del 14/06/1975.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 2

Terreni siti in Comune di Massa Marittima, Podere Rivivoli, censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima e precisamente:

- **Foglio 115 particella 255**, Seminativo, classe 4[^], Superficie catastale Ha. 00.02.30, Reddito Dominicale Euro 0,18 e Reddito Agrario Euro 0,24;

- **Foglio 115 particella 354** (deriva da FRAZIONAMENTO in atti dal 30/09/1986 n. 82084 della p.lla 255), Seminativo, classe 4[^], Superficie catastale Ha. 00.00.10, Reddito Dominicale Euro 0,01 e Reddito Agrario Euro 0,01;

- **Foglio 115 particella 365** (deriva da FRAZIONAMENTO in atti dal 30/09/1986 n. 82084 della p.lla 255) Seminativo, classe 4[^], Superficie catastale Ha. 00.01.75, Reddito Dominicale Euro 0,14 e Reddito Agrario Euro 0,18;

- **Foglio 115 particella 369** (deriva da FRAZIONAMENTO in atti dal

30/09/1986 n. 82084 della p.lla 255) Seminativo, classe 4^a, Superficie cata-

stale Ha. 00.00.60, Reddito Dominicale Euro 0,05 e Reddito Agrario Euro

0,06;

- **Foglio 117 particella 85**, Seminativo, classe 3^a, Superficie catastale Ha.

02.82.10, Reddito Dominicale Euro 58,28 e Reddito Agrario Euro 72,85;

- **Foglio 118 particella 10**, Bosco Ceduo, classe 3^a, Superficie catastale

Ha. 01.15.20, Reddito Dominicale Euro 10,71 e Reddito Agrario Euro 3,57;

- **Foglio 118 particella 11**, Castagneto, classe 4^a, Superficie catastale Ha.

03.33.60, Reddito Dominicale Euro 17,23 e Reddito Agrario Euro 5,17;

- **Foglio 118 particella 12**, Castagneto, classe 4^a, Superficie catastale Ha.

00.45.60, Reddito Dominicale Euro 2,36 e Reddito Agrario Euro 0,71;

- **Foglio 118 particella 19AA**, seminativo, classe 4^a, Superficie catastale

Ha. 00.00.62, Reddito Dominicale Euro 0,05 e Reddito Agrario Euro 0,06;

- **Foglio 118 particella 19AB**, bosco ceduo, classe 3^a, Superficie catastale

Ha. 01.35.98, Reddito Dominicale Euro 12,64 e Reddito Agrario Euro 4,21;

- **Foglio 118 particella 38AA**, seminativo, classe 4, Superficie catastale Ha.

00.01.61, Reddito Dominicale Euro 0,12 e Reddito Agrario Euro 0,17;

- **Foglio 118 particella 38AB**, bosco ceduo, classe 3, Superficie catastale
Ha. 00.38.09, Reddito Dominicale Euro 3,54 e Reddito Agrario Euro 1,18;

- **Foglio 118 particella 39AA**, seminativo, classe 3[^], Superficie catastale
Ha. 00.53.30, Reddito Dominicale Euro 11,01 e Reddito Agrario Euro 13,76;

- **Foglio 118 particella 39AB**, uliveto, classe 3[^], Superficie catastale Ha.
00.02.20, Reddito Dominicale Euro 0,17 e Reddito Agrario Euro 0,34;

- **Foglio 118 particella 60AA**, seminativo, classe 4[^], Superficie catastale
Ha. 00.01.16, Reddito Dominicale Euro 0,09 e Reddito Agrario Euro 0,12;

- **Foglio 118 particella 60AB**, bosco alto, classe 2[^], Superficie catastale Ha.
00.03.04, Reddito Dominicale Euro 0,24 e Reddito Agrario Euro 0,09;

- **Foglio 118 particella 61**, Bosco Ceduo, classe 3[^], Superficie catastale Ha.
00.64.10, Reddito Dominicale Euro 5,96 e Reddito Agrario Euro 1,99;

- **Foglio 118 particella 79**, Uliveto, classe 3[^], Superficie catastale Ha.
00.51.20, Reddito Dominicale Euro 3,97 e Reddito Agrario Euro 7,93;

- **Foglio 118 particella 80**, Uliveto, classe 3[^], Superficie catastale Ha.
01.01.40, Reddito Dominicale Euro 7,86 e Reddito Agrario Euro 15,71.

Storia catastale:

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Io sottoscritto Dott. [REDACTED]
[REDACTED], esaminate le formalità dei Registri dell'Ufficio del Territorio di
GROSSETO, in relazione ai beni sopra indicati e descritti, nell'**Unità Im-**
mobiliare n. 1 e 2, assumendone la piena responsabilità

DICHIARO

che in base a detti documenti e registri i beni stessi a tutto il **06/02/2023**,
nell'**Unità Immobiliare n. 1 e 2** risultano catastalmente così intestati:

[REDACTED] nato a Grosseto il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED]
[REDACTED]

per i diritti di 1/1 della Piena Proprietà.

Che dal ventennio a tutto il 06/02/2023 gli immobili sopra descritti nell' **U-**
nità Immobiliare n. 1 e 2 risultano oggetto delle seguenti formalità pregiu-
dizievole e precisamente:

ISCRIZIONI CONTRO:

- Ipoteca volontaria IN RINNOVAZIONE, Atto ai rogiti del notaio Ustica-
no [REDACTED] in data 29/09/1999 Repertorio numero 22.526, iscrit-
ta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 06/09/2019 al nume-
ro 1800 del Registro Particolare ed al numero 12192 del Registro Generale,

derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Finanziamen-
to, IN RINNOVAZIONE all' Iscrizione iscritta presso la Conservatoria dei
RR.II di Grosseto in data 30/09/1999 al numero 2602 del Registro Particola-
re ed al numero 14169 del Registro Generale. La presente Iscrizione IN RIN-
NOVAZIONE risulta emessa per Euro 77.468,53, garantita da Ipoteca totale
di Euro 154.937,07, durata dell'ammortamento non indicata, a favore della
MPS CAPITAL SERVICES SPA con sede in Firenze Codice Fiscale
00816350482, contro [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] come sopra generalizzati e gravante sui diritti di 1/1 della
Piena Proprietà delle Unità Negoziali n.1 e n.2.

N.B. Si precisa che, con l' Annotazione di Restrizione n.p. 896/n.g. 8280
del 28/05/2003, correlata alla originaria Iscrizione n.p. 2602 del 1999, viene
svincolato il bene, sull'Iscrizione originaria sito in Massa Marittima al
NCEU Foglio 143 mappale 41 subalterno 3, pertanto detto immobile non è
presente in questo rinnovo.

**TRASCRIZIONI CONTRO RELATIVE ALL' UNITA' IMMOBILIA-
RE N. 1:**

- Costituzione di Fondo Patrimoniale redatto con Atto ai rogiti del notaio
[REDACTED] in data 23/06/2008 Repertorio numero 64.646 Raccolta nu-
mero 3.620, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data
27/06/2008 al numero 6090 del Registro Particolare ed al numero 9323 del
Registro Generale, contro [REDACTED]
nata a [REDACTED] per 1/2 della Piena Proprietà ciascuno, a favo-

re di [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il

[REDACTED] per ½ della Piena Proprietà ciascuno, in regime di separazione

legale di beni, sull'Unità Immobiliare n.1 e contro [REDACTED] la

Piena Proprietà ed a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per ½ della Piena Proprietà ciascuno, in regime di separazione lega-

le di beni, sull'Unità Immobiliare n.2.

-Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di

Grosseto in data 22/12/2022 Repertorio numero 2653, trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 13/01/2023 al numero 426 del

Registro Particolare ed al numero 571 del Registro Generale, a favore di

PROGETTO CERVETTI S.R.L. con sede in Grosseto Codice Fiscale

01218200531, contro [REDACTED], come sopra generalizzato, e gra-

vante sui diritti della Piena Proprietà sugli immobili siti in Comune di Mas-

sa Marittima, censiti al NCEU di detto comune al Foglio 118 particella 21

subalterni 2.3 e 4 e censiti al NCT di detto comune al Foglio 118 particelle

20.22.23.41 e 42. (Unità Immobiliare n. 1), unitamente a maggior consisten-

za.

TRASCRIZIONI CONTRO:

-Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di

Grosseto in data 22/12/2022 Repertorio numero 2653, trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 13/01/2023 al numero 426 del

Registro Particolare ed al numero 571 del Registro Generale, a favore di

PROGETTO CERVETTI S.R.L. con sede in Grosseto Codice Fiscale

01218200531, contro [REDACTED], come sopra generalizzato e gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà delle Unità Negoziali n.1 e n.2.

QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE AL VENTENNIO:

Il signor [REDACTED] come sopra generalizzato, per i diritti di ½ della Piena Proprietà sull'UNITA' IMMOBILIARE N.1, è stato chiamato all'eredità, nella Successione legittima della madre [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] deceduta in data [REDACTED], giusta relativa Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Grosseto in data 16/02/2018 Repertorio numero 30 Volume 9990/18, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 21/02/2018 al numero 1896 del Registro Particolare ed al numero 2570 del Registro Generale.

N.b. contro la [REDACTED] non risultano trascritte accettazioni di eredità.

Il signor [REDACTED] come sopra generalizzato, per i diritti di ½ della Piena Proprietà sull'UNITA' IMMOBILIARE N.1 e per i diritti della Piena Proprietà sull'UNITA' IMMOBILIARE N.2, è stato chiamato all'eredità, nella Successione legittima del padre [REDACTED] nato a [REDACTED] ma il [REDACTED] deceduto in data 24/02/2005, giusta relativa Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Massa Marittima in data 24/02/2006 Repertorio numero 42 Volume 253, trascritta presso la Conser-

vatoria dei RR.II di Grosseto in data 16/03/2006 al numero 3007 del Registro Particolare ed al numero 4850 del Registro Generale.

N.B. Si precisa che, il coniuge del defunto [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] rinuncia all'eredità con Atto ai rogiti del notaio [REDACTED] di Grosseto Repertorio numero 62.103, registrato a Grosseto il 01/06/2005 al numero 1.290.

N.b. contro il [REDACTED] non risultano trascritte accettazioni di eredità.

Ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], come sopra generalizzati, i diritti di $\frac{1}{2}$ della Piena Proprietà ciascuno sull'UNITA' IMMOBILIARE N.1, erano pervenuti con Atto di Compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] di Massa Marittima del 30/06/1960 Repertorio numero 20.573, registrato a Massa Marittima il 13/07/1960 al numero 22 Volume 64 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 19/07/1960 al numero 3312 del Registro Particolare ed al numero 4289 del Registro Generale, in cui i signori [REDACTED] nei Riccò nata a Massa Marittima il 24/06/1924 e [REDACTED] nato a Massa Marittima il 27/05/1897 vendono ciascuno per i propri diritti e con il vincolo della solidarietà a [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] nei [REDACTED] un appezzamento di terreno con fabbricato rurale posto in Prata di Massa Marittima, Località Casanovoli di Sotto, della superficie di circa Ha. 03.61.70, censito in Catasto alla Partita 2213 Foglio 118 mappali 20, 21, 22, 23, 41 e 42.

Al signor [REDACTED] proprietà delle particelle 79 e 80 del foglio 118, parte dell'Unità Immobiliare n.2, era pervenuta per acquisto dalla signora [REDACTED] in virtù di atto del Notaio Savona del 17/09/1973 repertorio n.50615 registrato a Massa Marittima il 26/09/1973 al n.2045 vol.91 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 04/10/1973 al numero 8325 del Registro Particolare ed al numero 12152 del Registro Generale.

Al signor [REDACTED] la proprietà delle particelle 97, 74, 247 e 75 del foglio 118, delle particella 85 del foglio 117, parte dell'Unità Immobiliare n.2, era pervenuta per acquisto dai signori [REDACTED] e [REDACTED] in virtù di atto del Notaio [REDACTED] del 30/06/1967 repertorio n.39967 registrato a Massa Marittima il 12/07/1967 al n.488 vol.72 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 25/07/1967 al numero 4593 del Registro Particolare ed al numero 6799 del Registro Generale.

Al signor [REDACTED] la proprietà delle particelle 10, 11, 19, 60, 61, 38, 39 e 12 del foglio 118, parte dell'Unità Immobiliare n.2, era pervenuta per acquisto dai signori [REDACTED] A e [REDACTED] in virtù di atto del Notaio [REDACTED] del 20/06/1962 repertorio n.27781 registrato a Massa Marittima il 05/07/1962 al n.23 vol.68 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 12/07/1962 al numero 3403 del Registro Particolare ed al numero 4377 del Registro Generale.

Al signor [REDACTED] fu [REDACTED] la proprietà dell'originaria particella
255 come da partita 2926 (già partita 1859) era pervenuta per acquisto da
[REDACTED] Fu [REDACTED] in virtù di atto del Notaio [REDACTED] del
26/04/1955 repertorio n. 4905 raccolta n.2466, registrato a Massa Marittima
al n.725 vol.69 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in
data 12/05/1955 al numero 2197 del Registro Particolare ed al numero 2610
del Registro Generale.

Perugia, lì 15/02/2023

(Dott. [REDACTED])

- 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;

Come da elenco dei terreni oggetto di pignoramento ed identificati con le visure oltre ad essere evidenziati nelle allegate mappe censuarie, si fa riferimento ai CDU rilasciati dal Comune di Massa Marittima.

Come appare dallo stato dei luoghi e sostanzialmente confermato dalla destinazione riportata in catasto troviamo che le particelle più distanti dalle costruzioni del podere Rivivoli ovvero le particelle 79 ed 80 del foglio 118 per circa 5100 mq sono ad uliveto di classe terza; in particolare nella particella 80 insiste un fabbricato rurale ad un piano di circa 20 mq; mentre le particelle che circondano l'insediamento ovvero le particelle 20-22-23-41-42 hanno aree più scoperte (seminativo, pascolo e la 42 vigneto per circa 6400 mq) qui insiste un annesso ad un piano, diruto, di superficie circa 12 mq. ; le restanti particelle del foglio 118 (ovvero 10-11-12-19-38-39-60-61) hanno utilizzazione prevalentemente boschiva.

Le particelle del foglio 115 (255-354-365-3699 per complessivi circa 470 mq. sono indicati come seminativi ; in realtà sono aree di modeste dimensioni ubicate nella fascia di rispetto o comunque nelle adiacenze dello svincolo tra la strada provinciale e quella di accesso all'abitato di Prata.

Più importante dal punto di vista agricolo è la particella 85 del foglio 117 che identifica un seminativo di classe 3 per circa 28.000 mq ovvero quasi 3 ettari.

Le superfici dei terreni sono le seguenti: come da elenco

PROGR	foglio	part.	qualità	classe	superficie HA-A-CA	superficie IN ETTARI	reddito dominicale	reddito agrario
1	118	20	SEMINATIVO	5	00.30.75	0,3075	1,59 €	0,79 €
2	118	22	PASCOLO	U	00.42.15	0,4215	2,18 €	2,18 €
3	118	23	PASC.ARBORATO	U	00.54.30	0,543	2,80 €	2,80 €
4	118	41	SEMINATIVO	3	00.52.90	0,529	10,93 €	13,66 €
5	118	42	VIGNETO		01.63.90	1,639	18,63 €	30,79 €
6	118	10	BOSCO CEDUO	3	01.15.20	1,152	10,71 €	3,57 €
7	118	11	CASTAGNETO	4	03.33.60	3,336	17,23 €	5,17 €
8	118	12	CASTAGNETO	4	00.45.60	0,456	2,36 €	0,71 €
9	118	19AA	SEMINATIVO	4	00.62.00	0,62	0,05 €	0,06 €
10	118	19AB	BOSCO CEDUO	3	01.35.98	1,3598	12,64 €	4,21 €
11	118	38AA	SEMINATIVO	4	00.01.61	0,0161	0,12 €	0,17 €
12	118	38AB	BOSCO CEDUO	3	00.38.09	0,3809	3,54 €	1,18 €
13	118	39AA	SEMINATIVO	3	00.53.30	0,533	11,01 €	13,76 €
14	118	39AB	ULIVETO	3	00.02.20	0,022	0,17 €	€ 6,71
15	118	60AA	ULIVETO	4	00.01.16	0,0116	0,09 €	0,12 €
16	118	60AB	BOSCO ALTO	2	00.03.04	0,0304	0,24 €	0,09 €
17	118	61	BOSCO CEDUO	3	00.64.10	0,641	5,96 €	1,99 €
18	118	79	ULIVETO	3	00.51.20	0,512	3,97	7,93 €
19	118	80	ULIVETO	3	01.01.40	1,014	7,86 €	15,71 €
20	115	255	SEMINATIVO	4	00.02.30	0,023	0,18 €	0,24 €
21	115	354	SEMINATIVO	4	00.00.10	0,001	0,01 €	0,01 €
22	115	365	SEMINATIVO	4	00.01.75	0,0175	0,14 €	0,18 €
23	115	369	SEMINATIVO	4	00.00.60	0,006	0,05 €	0,06 €
24	117	85	SEMINATIVO	3	02.82.10	2,2821	58,28 €	72,85 €

Per quanto riguarda i fabbricati si tratta di:

Un fabbricato costituito da locali magazzino e deposito o cantine al piano terreno, con un piano primo composto da altro magazzino al piano primo (sub. 2); al piano primo con accesso da scale esterne un alloggio formato da due locali (soggiorno camera) e un bagno (sub 3) con locale sgombero al piano primo con accesso dal vano scale; al piano secondo con accesso da scala interna un secondo alloggio con tre vani oltre il bagno oltre vano scale e ripostiglio al piano terreno (sub. 4). Il subalterno 2, formato da locali di servizio ed utilizzo per l'attività agricola, è completato da un edificio a 2 piani per deposito e rimessa attrezzi e da un annesso ad un solo piano per rimessa macchine.

La superficie dei singoli subalterni è la seguente:

Sub. 2- locali magazzino e deposito o cantine al piano terreno, con un piano primo composto da altro magazzino al piano primo- *superficie utile totale circa mq. 327*
superficie commerciale calcolata in circa 435 mq.

- Sub. 3- al piano primo con accesso da scale esterne un alloggio formato da due locali (soggiorno camera) e un bagno con locale sgombero al piano primo con accesso dal vano scale- - *superficie utile totale circa mq. 57*
*superficie commerciale = $37,80*1,17*1+20,01*1,17*0,60$ = circa 58 mq.*
- Sub. 4- al piano secondo con accesso da scala interna un secondo alloggio con tre vani oltre il bagno oltre vano scale e ripostiglio al piano terreno
superficie utile totale circa mq. 77
*superficie commerciale = $67,00*1,17*1+10,20*1,17*0,60$ = circa 85 mq.*

Sulla particella 22 è realizzato un capannone in struttura portante in cemento armato come da permesso di costruire 64 del 13/07/2011 protocollo 3405/2011 previa demolizione di fabbricato uso rimessa macchine agricole che era insistente sulla particella 21 sub 2. La superficie del fabbricato di più recente realizzazione è 10*10,80, la stessa del fabbricato demolito.

Occorre procedere all'aggiornamento della planimetria catastale relativa al foglio 118 mappale 21 sub 2 con eliminazione della rimessa macchine. Contemporaneamente inserire nella mappa della particella 22 il fabbricato di stessa superficie ma di recente realizzazione con pratiche di aggiornamento catastale

Circa lo stato di conservazione degli immobili indichiamo quanto segue:

- Sub. 2- locali magazzino e deposito o cantine al piano terreno, con un piano primo composto da altro magazzino al piano primo-
L'intero complesso è un fabbricato in muratura faccia vista su tre livelli con porzioni ad un piano aggiunte come superfetazioni ed intonacate. Lo stato di conservazione dimostra la necessità di interventi di ristrutturazione ; le finiture sono vetuste e per lo più da aggiornare o mantenere nel suo complesso. Alcune porzioni sul retro presentano lesioni tali da richiedere la posa di puntellamenti provvisori. Circa gli interni della parte abitativa, questi presentano la necessità di intervenire per adeguamenti e ammodernamenti ed in alcuni casi per la loro ristrutturazione
- Sub. 3- al piano primo con accesso da scale esterne un alloggio formato da due locali (soggiorno cucina) e un bagno con locale sgombero al piano primo con accesso dal vano scale-
Fanno parte del complesso edilizio ovvero del fabbricato rurale principale e costituiscono i due locali zona giorno. **Occorre aggiornare il catasto circa la destinazione d'uso dei locali stessi.** Gli infissi sono in legno con vetro doppio, pavimenti in ceramica, solaio in legno imbiancato. Il livello delle finiture del bagno necessita di ammodernamento.
- Sub. 4- al piano secondo con accesso da scala interna un secondo alloggio con tre vani oltre il bagno oltre vano scale e ripostiglio al piano terreno. Fanno parte del complesso edilizio ovvero del fabbricato rurale principale e costituiscono i due locali zona giorno. **Occorre aggiornare il catasto circa la destinazione d'uso dei locali stessi.** Gli infissi sono in legno con vetro doppio, pavimenti in ceramica, solaio in legno. Questi locali sono in comunicazione con i locali del subalterno 3 e sono le tre camere ed il bagno dello stesso alloggio che trova

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

nei locali del subalterno 3 i locali cucina e soggiorno. I livelli delle finiture dei due bagni (sub 3 e sub 4) sono differenti ma in ogni caso necessitano di ammodernamento.

Fatto accesso agli atti delle pratiche edilizie del Comune per la verifica della situazione urbanistico- edilizia a carico degli immobili in oggetto, facendo riferimento alla **documentazione trasmessa dal Comune** risulta quanto segue:

a) Autorizzazione n° 1903/1998 del 12/02/1998 per
- Consolidamento del solaio della cantina di laterizio armato, mediante posa in opera di longarine di ferro tipo IPB e tavelloni.

b) Permesso di costruire n° 64/2011 del 13/07/2011

PERMESSO DI COSTRUIRE

N. 64 DEL 13-07-2011

PROTOCOLLO N. 3405/2011

per

OGGETTO: Richiesta di Permesso di Costruire per demolizione di fabbricato ad uso rimessa macchine agricole e sua ricostruzione in altra posizione in Loc. Rivivoli, Fraz. Prata, Massa Marittima.

c) Permesso di costruire in sanatoria n° 84/2011 del 29/09/2011

PERMESSO DI COSTRUIRE in SANATORIA n° 84 DEL 29/09/2011

Art. 140 L.R. 3 GENNAIO 2005 N°1.

per

Accertamento di conformità per opere eseguite con variazioni essenziali dal titolo abilitativo originario e relative alla realizzazione di un manufatto con forma e dimensioni diverse da quelle approvate con N.O. prot.5197 del 26.04.1972 in loc. Rivivoli-Prata- Massa Marittima;

d) Denuncia di inizio attività- DIA prot. 104-00009368 verificata in data 3/12/2010

DENUNCIA L'INIZIO DI ATTIVITA' EDILIZIA

in relazione all'immobile ad uso Residenziale situato in Prata
P.zza Località Rivivoli n.c.

Per Realizzazione recinzione

Circa la conformità urbanistica con riferimento a quanto potuto accertare e con la scorta della documentazione fornita dal Comune risulta che il complesso edilizio di cui al foglio 118 particella 21 sub. 2-sub. 3 e sub. 4 risulta formato da porzioni dichiarate di realizzazione ante 1967.

Dal punto di vista della rappresentazione catastale la mappa delle particelle 21 e 22 non risulta aggiornata così come la planimetria all'urbano rappresenta ancora la rimessa macchine ed attrezzi demolita con p.c. 64/2011 mentre non risulta rappresentato nella particella sub. 22 il capannone di stessa volumetria realizzato con lo stesso p.c. 64/2011 in sostituzione.

La certificazione energetica dei locali abitativi è allegata alla presente perizia

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

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.;

Il cespite immobiliare oggetto della stima è un LOTTO UNICO formato da:

- A- Un complesso edilizio in Comune di Massa Marittima, loc. Podere Rivivoli, costituito da locali magazzino e deposito o cantine al piano terreno, con un piano primo composto da altro magazzino al piano primo (al catasto foglio 118 particella 21 sub. 2); al piano primo con accesso da scale esterne un alloggio formato da due locali (soggiorno camera) e un bagno (al catasto foglio 118 particella 21 sub 3) con locale sgombero al piano primo con accesso dal vano scale; al piano secondo con accesso da scala interna un secondo alloggio con tre vani oltre il bagno oltre vano scale e ripostiglio al piano terreno (al catasto foglio 118 particella 21 sub. 4). Il subalterno 2, formato da locali di servizio ed utilizzo per l'attività agricola, è completato da un edificio a 2 piani per deposito e rimessa attrezzi e da un annesso ad un solo piano per rimessa macchine. La superficie dei singoli subalterni è la seguente:- *Sub.2- superficie utile totale circa mq. 327 . Sub. 3- superficie utile totale circa mq. . Sub. 4-*

DOCT. ING. ENRICO ROMUALDI
V'ia G. Matteotti N° 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

superficie utile totale circa mq. 77. Sulla particella 22 è realizzato un capannone in struttura portante in cemento armato come da permesso di costruire 64 del 13/07/2011 protocollo 3405/2011 previa demolizione di fabbricato uso rimessa macchine agricole che era insistente sulla particella 21 sub 2. La superficie del fabbricato di più recente realizzazione è 10*10,80, la stessa del fabbricato demolito. Occorre procedere all'aggiornamento della planimetria catastale relativa al foglio 118 mappale 21 sub 2 con eliminazione della rimessa macchine. Contemporaneamente inserire nella mappa della particella 22 il fabbricato di stessa superficie ma di recente realizzazione con pratiche di aggiornamento catastale. Circa lo stato di conservazione degli immobili indichiamo quanto segue: Sub. 2- locali magazzino e deposito o cantine al piano terreno, con un piano primo composto da altro magazzino al piano primo. L'intero complesso è un fabbricato in muratura faccia vista su tre livelli con porzioni ad un piano aggiunte come superfetazioni ed intonacate. Lo stato di conservazione dimostra la necessità di interventi di ristrutturazione; le finiture sono vetuste e per lo più da aggiornare o mantenere nel suo complesso. Alcune porzioni sul retro presentano lesioni tali da richiedere la posa di puntellamenti provvisori. Circa gli interni della parte abitativa, questi presentano la necessità di intervenire per adeguamenti e ammodernamenti ed in alcuni casi per la loro ristrutturazione. Sub. 3- al piano primo con accesso da scale esterne un alloggio formato da due locali (soggiorno cucina) e un bagno con locale sgombero al piano primo con accesso dal vano scale. Fanno parte del complesso edilizio ovvero del fabbricato rurale principale e costituiscono i due locali zona giorno. Occorre aggiornare il catasto circa la destinazione d'uso dei locali stessi. Gli infissi sono in legno con vetro doppio, pavimenti in ceramica, solaio in legno imbiancato. Il livello delle finiture del bagno necessita di ammodernamento. Sub. 4- al piano secondo con accesso da scala interna un secondo alloggio con tre vani oltre il bagno oltre vano scale e ripostiglio al piano terreno. Fanno parte del complesso edilizio ovvero del fabbricato rurale principale e costituiscono i due locali zona giorno. Occorre aggiornare il catasto circa la destinazione d'uso dei locali stessi. Gli infissi sono in legno con vetro doppio, pavimenti in ceramica, solaio in legno. Questi locali sono in comunicazione con i locali del subalterno 3 e sono le tre camere ed il bagno dello stesso alloggio che trova nei locali del subalterno 3 i locali cucina e soggiorno. I livelli delle finiture dei due bagni (sub 3 e sub 4) sono differenti ma in ogni caso necessitano di ammodernamento. Circa la conformità urbanistica con riferimento a quanto potuto accertare e con la scorta della documentazione fornita dal Comune risulta che il complesso edilizio di cui al foglio 118 particella 21 sub. 2-sub. 3 e sub. 4 risulta formato da porzioni dichiarate di realizzazione ante 1967. Dal punto di vista della rappresentazione catastale la mappa delle particelle 21 e 22 non risulta aggiornata così come la planimetria all'urbano rappresenta ancora la rimessa macchine ed attrezzi demolita con p.c. 64/2011 mentre non risulta rappresentato nella particella sub. 22 il capannone di stessa volumetria realizzato con lo stesso p.c. 64/2011 in sostituzione. Il complesso edilizio di cui al foglio 118 particella 21 sub. 2-3-4 è confinante con le particelle del foglio 118 n° 20-22-23-24-25.

- B- Il cespite è nel suo complesso formato anche da terreni ubicati nel comune di massa marittima loc. Podere Rivivoli e censiti al catasto terreni al foglio 118 particelle 20-22-23-41-42-10-11-12-19AA-19AB-38AA-38AB-39AA-39AB-60AA-60AB-61-79-80 terreni uso agricolo con differenti qualità colturale come indicato nelle allegate visure catastali e per una superficie complessiva di mq. 135248 circa ovvero 13.52.48 ettari circa confinanti con particelle del foglio 118 n° 40-35-37-58-59-24-25-256 salvo se altre.

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

C- Il cespite è altresì formato da terreni siti in Comune di Massa Marittima nelle vicinanze dell'abitato di Prata in adiacenza alla strada Provinciale censiti al catasto terreni al foglio 115 particelle 255-354-365-369 terreni uso agricolo con seminativo come qualità colturale come indicato nelle allegate visure catastali e per una superficie complessiva di mq. 475 circa ovvero 00.04.75 ettari circa confinanti con particelle del foglio 115 n° 350-367-364 -353-248 salvo se altre.

D- Oltre a Terreno sito in Comune di Massa Marittima in zona colle al Cerreto censito al catasto terreni al foglio 117 particella 85 uso agricolo qualità colturale seminativo come indicato nelle allegate visure catastali e per una superficie complessiva di mq. 22.821 circa ovvero 02.28.21 ettari circa confinanti con particelle del foglio 117 n° 83 e strada vicinale di Prata salvo se altre.

L'intero cespite al momento del sopralluogo risultava libero ovvero nella disponibilità degli esecutati. Come da risposta ricevuta da Agenzia Entrate risulta

Grosseto, 19 dicembre 2024



Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Territoriale di Grosseto

All'Esperto Stimatore Romualdi Enrico
GROSSETO

Il sottoscritto funzionario delegato, in relazione alla richiesta pervenuta in data 29/11/2024 prot. n. 78132 ad istanza del Sig. Romualdi Enrico in qualità di Esperto Stimatore nella procedura esecutiva n. 1/2023, viste le risultanze del sistema informatico dell'anagrafe tributaria e premesso che l'Ufficio non può effettuare ricerche con i dati catastali degli immobili risalendo ai contratti di locazione, affitto e/o comodato presenti per gli stessi, ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti

ATTESTA

che a nome di [REDACTED], nato a Grosseto (GR) il 20/03/1962 C.F. [REDACTED] come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto in corso di validità, aventi per oggetto gli immobili della procedura.

IL FUNZIONARIO DELEGATO (*)

[REDACTED]
firmato digitalmente

(*) Firma in delega della Direzione Provinciale [REDACTED]

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Territoriale di Grosseto - Piazza Riformi, 1 - 58100 Grosseto
Tel. 0564/44771 - Fax 0564/447713 - ag.grosseto@agenziaentrate.it

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

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).

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito, si evince che l'aspetto economico da determinare è in genere 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 settembre 2025 si potrebbe verificare.

Il criterio di stima nel caso di libero mercato 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.

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.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione del cespite, le caratteristiche della zona, lo stato del bene medesimo, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico, il vincolo di destinazione ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

In particolare, si evidenzia che trattasi di:

- un complesso edilizio ubicato in comune di Massa Marittima loc. Podere Rivivoli all'interno e a servizio di una più grande azienda agricola e composto da due abitazioni e a complesso di locali a destinazione di ripostigli magazzini e rimesse tutti strumentali alla attività agricola;

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N° 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

- terreni negli immediati dintorni del complesso edilizio e terreni in altre zone del Comune di Massa Marittima
 - che gli immobili descritti necessitano di opere di manutenzione sia alle strutture e alle finiture sia agli impianti;
 - che occorre procedere alle descritte pratiche di regolarizzazione edilizie e catastali ;
 - che dobbiamo tenere conto del momento particolare del mercato immobiliare;
 - che la superficie dei singoli subalterni del complesso edificato è la seguente:
Sub.2- locali magazzino e deposito o cantine al piano terreno, con un piano primo composto da altro magazzino al piano primo- *superficie utile totale circa mq. 327; superficie commerciale calcolata in circa 435 mq.*
Sub. 3- al piano primo con accesso da scale esterne un alloggio formato da due locali (soggiorno camera) e un bagno con locale sgombero al piano primo con accesso dal vano scale- *superficie utile totale circa mq. 57 ;superficie commerciale = $37,80*1,17*1+20,01*1,17*0,60=$ circa 58 mq.*
Sub. 4- al piano secondo con accesso da scala interna un secondo alloggio con tre vani oltre il bagno oltre vano scale e ripostiglio al piano terreno *superficie utile totale circa mq. 77;superficie commerciale = $67,00*1,17*1+10,20*1,17*0,60=$ circa 85 mq. quindi per un totale di superficie commerciale di mq. 580 circa .* Pertanto nella valutazione commerciale di vendita dell'immobile in libero mercato (facendo anche riferimento ai dati dall'Osservatorio del mercato immobiliare) possiamo partire da un valore di unità immobiliari di €/mq 690, valore che tiene conto dei costi per tutte le attività necessarie come descritte, per un valore complessivo in cifra tonda ed arrotondamento dei fabbricati di euro 400.000,00.
 - che il complesso dei terreni agricoli è di circa 15 ettari e mezzo e la sua valorizzazione può rappresentarsi dal prospetto allegato ove si rappresentano i dati dei terreni in particolare ubicazione catastale, estensione e qualità colturale e nel quale i valori di ogni singolo terreno tiene conto dei criteri sopra specificati ed in particolare sia dei valori agricoli medi per provincia e comune di riferimento, i dati dell'osservatorio del mercato immobiliare e le particolarità di ogni singolo terreno valutato per la sua effettiva utilizzazione colturale come descritto in relazione.
- Il valore complessivo dei terreni è stimato in euro 97.000,00.

PROGR	foglio	part.	qualità	classe	superficie HA-A-CA	superficie IN ETTARI	reddito dominicale	reddito agrario	VALORE PER ETTARO	VALORE
1	118	20	SEMINATIVO	5	00.30.75	0,3075	1,59 €	0,79 €	6.700,00 €	2.060,25 €
2	118	22	PASCOLO	U	00.42.15	0,4215	2,18 €	2,18 €	1.500,00 €	632,25 €
3	118	23	PASC.ARBORATO	U	00.54.30	0,543	2,80 €	2,80 €	1.200,00 €	651,60 €
4	118	41	SEMINATIVO	3	00.52.90	0,529	10,93 €	13,66 €	6.700,00 €	3.544,30 €
5	118	42	VIGNETO	3	01.63.90	1,639	29,63 €	50,79 €	15.000,00 €	24.585,00 €
6	118	10	BOSCO CEDUO	3	01.15.20	1,152	10,71 €	3,57 €	1.200,00 €	1.382,40 €
7	118	11	CASTAGNETO	4	03.33.60	3,336	17,23 €	5,17 €	2.200,00 €	7.339,20 €
8	118	12	CASTAGNETO	4	00.45.60	0,456	2,36 €	0,71 €	2.200,00 €	1.003,20 €
9	118	19AA	SEMINATIVO	4	00.62.00	0,62	0,05 €	0,06 €	1.500,00 €	930,00 €
10	118	19AB	BOSCO CEDUO	3	01.35.98	1,3598	12,64 €	4,21 €	1.200,00 €	1.631,76 €
11	118	38AA	SEMINATIVO	4	00.01.61	0,0161	0,12 €	0,17 €	1.500,00 €	24,15 €
12	118	38AB	BOSCO CEDUO	3	00.38.09	0,3809	3,54 €	1,18 €	1.200,00 €	457,08 €
13	118	39AA	SEMINATIVO	3	00.53.30	0,533	11,01 €	13,76 €	6.700,00 €	3.571,10 €
14	118	39AB	ULIVETO	3	00.02.20	0,022	0,17 €	€ 6,71	8.700,00 €	191,40 €
15	118	60AA	ULIVETO	4	00.01.16	0,0116	0,09 €	0,12 €	2.500,00 €	29,00 €
16	118	60AB	BOSCO ALTO	2	00.03.04	0,0304	0,24 €	0,09 €	1.800,00 €	54,72 €
17	118	61	BOSCO CEDUO	3	00.64.10	0,641	5,96 €	1,99 €	1.200,00 €	769,20 €
18	118	79	ULIVETO	3	00.51.20	0,512	3,97	7,93 €	10.500,00 €	5.376,00 €
19	118	80	ULIVETO	3	01.01.40	1,014	7,85 €	15,71 €	10.500,00 €	10.647,00 €
20	115	255	SEMINATIVO	4	00.02.30	0,023	0,18 €	0,24 €	4.500,00 €	103,50 €
21	115	354	SEMINATIVO	4	00.00.10	0,001	0,01 €	0,01 €	4.500,00 €	4,50 €
22	115	365	SEMINATIVO	4	00.01.75	0,0175	0,14 €	0,18 €	4.500,00 €	78,75 €
23	115	369	SEMINATIVO	4	00.00.60	0,006	0,05 €	0,06 €	4.500,00 €	27,00 €
24	117	85	SEMINATIVO	3	02.82.10	2,2821	58,28 €	72,85 €	14.000,00 €	31.949,40 €
					15,8544	ha	VALORE COMPLESSIVO			97.042,76 €

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
 Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto
 Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

Tutto ciò premesso e calcolato,

Procediamo alla stima del lotto individuato:

LOTTO UNICO

Un complesso edilizio in Comune di Massa Marittima, loc. Podere Rivivoli, costituito da locali magazzino e deposito o cantine al piano terreno, con un piano primo composto da altro magazzino al piano primo (al catasto foglio 118 particella 21 sub. 2); al piano primo con accesso da scale esterne un alloggio formato da due locali (soggiorno camera) e un bagno (al catasto foglio 118 particella 21 sub 3) con locale sgombero al piano primo con accesso dal vano scale; al piano secondo con accesso da scala interna un secondo alloggio con tre vani oltre il bagno oltre vano scale e ripostiglio al piano terreno (al catasto foglio 118 particella 21 sub. 4). Il subalterno 2, formato da locali di servizio ed utilizzo per l'attività agricola, è completato da un edificio a 2 piani per deposito e rimessa attrezzi e da un annesso ad un solo piano per rimessa macchine. La superficie dei singoli subalterni è la seguente:- *Sub. 2- superficie utile totale circa mq. 327 . Sub. 3- superficie utile totale circa mq. . Sub. 4- superficie utile totale circa mq. 77 .* Sulla particella 22 è realizzato un capannone in struttura portante in cemento armato come da permesso di costruire 64 del 13/07/2011 protocollo 3405/2011 previa demolizione di fabbricato uso rimessa macchine agricole che era insistente sulla particella 21 sub 2. La superficie del fabbricato di più recente realizzazione è 10*10,80, la stessa del fabbricato demolito. Occorre procedere all'aggiornamento della planimetria catastale relativa al foglio 118 mappale 21 sub 2 con eliminazione della rimessa macchine. Contemporaneamente inserire nella mappa della particella 22 il fabbricato di stessa superficie ma di recente realizzazione con pratiche di aggiornamento catastale. Circa lo stato di conservazione degli immobili indichiamo quanto segue: *Sub. 2-* locali magazzino e deposito o cantine al piano terreno, con un piano primo composto da altro magazzino al piano primo- L'intero complesso è un fabbricato in muratura faccia vista su tre livelli con porzioni ad un piano aggiunte come superfetazioni ed intonacate. Lo stato di conservazione dimostra la necessità di interventi di ristrutturazione ; le finiture sono vetuste e per lo più da aggiornare o mantenere nel suo complesso. Alcune porzioni sul retro presentano lesioni tali da richiedere la posa di puntellamenti provvisori. Circa gli interni della parte abitativa, questi presentano la necessità di intervenire per adeguamenti e ammodernamenti ed in alcuni casi per la loro ristrutturazione. *Sub. 3-* al piano primo con accesso da scale esterne un alloggio formato da due locali (soggiorno cucina) e un bagno con locale sgombero al piano primo con accesso dal vano scale. Fanno parte del complesso edilizio ovvero del fabbricato rurale principale e costituiscono i due locali zona giorno. Occorre aggiornare il catasto circa la destinazione d'uso dei locali stessi. Gli infissi sono in legno con vetro doppio, pavimenti in ceramica, solaio in legno imbiancato. Il livello delle finiture del bagno necessita di ammodernamento. *Sub. 4-* al piano secondo con accesso da scala interna un secondo alloggio con tre vani oltre il bagno oltre vano scale e ripostiglio al piano terreno. Fanno parte del complesso edilizio ovvero del fabbricato rurale principale e costituiscono i due locali zona giorno. Occorre aggiornare il catasto circa la destinazione d'uso dei locali stessi. Gli infissi sono in legno con vetro doppio, pavimenti in ceramica, solaio in legno. Questi locali sono in comunicazione con i locali del subalterno 3 e sono le tre camere ed il bagno dello stesso alloggio che trova nei locali del subalterno 3 i locali cucina e soggiorno. I livelli delle finiture dei due bagni (sub 3 e sub 4) sono differenti ma in ogni caso necessitano di ammodernamento. Circa la conformità urbanistica con riferimento a quanto potuto accertare e con la scorta della documentazione fornita dal Comune risulta che il complesso edilizio di cui al foglio 118 particella 21 sub. 2-sub. 3 e sub. 4 risulta formato da porzioni dichiarate di realizzazione ante 1967. Dal punto di vista della rappresentazione catastale la

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

mappe delle particelle 21 e 22 non risulta aggiornata così come la planimetria all'urbano rappresenta ancora la rimessa macchine ed attrezzi demolita con p.c. 64/2011 mentre non risulta rappresentato nella particella sub. 22 il capannone di stessa volumetria realizzato con lo stesso p.c. 64/2011 in sostituzione. Il complesso edilizio di cui al foglio 118 particella 21 sub. 2-3-4 è confinante con le particelle del foglio 118 n° 20-22-23-24-25.

Il cespite è nel suo complesso formato anche da terreni ubicati nel comune di Massa Marittima loc. Podere Rivivoli e censiti al catasto terreni al foglio 118 particelle 20-22-23-41-42-10-11-12-19AA-19AB-38AA-38AB-39AA-39AB-60AA-60AB-61-79-80 terreni uso agricolo con differenti qualità colturale come indicato nelle allegate visure catastali e per una superficie complessiva di mq. 135248 circa ovvero 13.5248 ettari circa confinanti con particelle del foglio 118 n° 40-35-37-58-59-24-25-256 salvo se altre.

Il cespite è altresì formato da terreni siti in Comune di Massa Marittima nelle vicinanze dell'abitato di Prata in adiacenza alla strada Provinciale censiti al catasto terreni al foglio 115 particelle 255-354-365-369 terreni uso agricolo con seminativo come qualità colturale come indicato nelle allegate visure catastali e per una superficie complessiva di mq. 475 circa ovvero 00.0475 ettari circa confinanti con particelle del foglio 115 n° 350-367-364 -353-248 salvo se altre.

Oltre a Terreno sito in Comune di Massa Marittima in zona colle al Cerreto censito al catasto terreni al foglio 117 particella 85 uso agricolo qualità colturale seminativo come indicato nelle allegate visure catastali e per una superficie complessiva di mq. 22.821 circa ovvero 02.2821 ettari circa confinanti con particelle del foglio 117 n° 83 e strada vicinale di Prata salvo se altre.

L'intero cespite al momento del sopralluogo risultava libero ovvero nella disponibilità degli esecutati.

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 497.000,00

Proprietà: [REDACTED] nato a GROSSETO il 20/03/1962 codice fiscale [REDACTED] per la piena proprietà sul bene immobile.

Grosseto, li 15 settembre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. [REDACTED]

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO N.1 Documentazione catastale -
- ALLEGATO N.2 Documentazione Edilizia -Urbanistica-
- ALLEGATO N.3 Relazione sugli impianti- APE
- ALLEGATO N.4 Documentazione fotografica

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®