

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 132/2020**

**PROMOSSA DA**

[REDACTED]

c.f. [REDACTED]

**CONTRO**

[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

*GIUDICE delle ESECUZIONI:* Dott.ssa Cristina Nicolò  
*Custode Giudiziario:* Dott.ssa Maria Antonietta Rossi  
*C.T.U.:* Dott. Ing. Pierluigi Melchionna

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

26 settembre 2023

---

Pierluigi Melchionna Ingegnere  
Via Adamello, 47 – 58100 Grosseto (GR)  
Cel. 347 5953250 - e-mail: [p.melchionna@gmail.com](mailto:p.melchionna@gmail.com)

**PREMESSA**

In data 01.06.2021 lo scrivente CTU veniva nominato per la stima dei beni immobili pignorati nell'ambito della Esecuzione Immobiliare R.G. n. 132/2020 contro [REDACTED] ed in data 15.04.2022 depositava la suddeta relazione peritale.

I beni immobili oggetto della presente procedura sono costituiti da **30 unità immobiliari** ubicate nel Comune di Follonica (GR) in via Litoranea, nella zona denominata Pratoranieri. Nella relazione di stima redatta dallo scrivente venivano costituiti n. 30 lotti di vendita, descritti come segue:

**LOTTO n.1: Intera piena proprietà di STRUTTURA ALBERGHIERA** sita in loc. Pratoranieri nel Comune di Follonica tra via Isola di Caprera e via Litoranea, composto da **n. 42 unità ricettive** oltre a reception e sala ristorazione, corredata di aree a verde, camminamenti e porticati comuni, posti auto esterni oltre ad un ampio parcheggio accessibile da via Isola di Caprera, il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al foglio **34 part. 1551 sub 1 e part. 1552 sub 2** graffata alla particella precedente ctg. **D/2 - r.c. € 19.765,86** (ALBERGO piano S1-T-1-2). *Stato d'uso: occupato* con contratto di locazione ultranovennale fino al 14 gennaio 2042

**PREZZO BASE DEL LOTTO N. 1:**

**€ 3.298.000,00 (Euro tremilioniduecentonovantomila/00)**

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

**LOTTO da n.2 a n.30: Intera quota del diritto di proprietà su n. 29 AUTORIMESSE** poste al piano primo sottostrada e site in loc. Pratoranieri nel Comune di Follonica (GR) in via Litoranea n. 152, identificate al N.C.E.U. del Comune di Follonica al foglio n foglio **34 part. 1600 subalterni 73, 72, 71, 70, 69, 67, 66, 65, 38, 36, 35, 32, 32, 81, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 21, 77, 76, 75, 103, 104, 105, 106** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSE piano S1).

*Stato d'uso: libere*

**PREZZO BASE COMPLESSIVO DEI LOTTI NN. 2-30:**

**€ 529.400,00 (Euro cinquecentoventinovemilaquattrocento/00)**

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

---

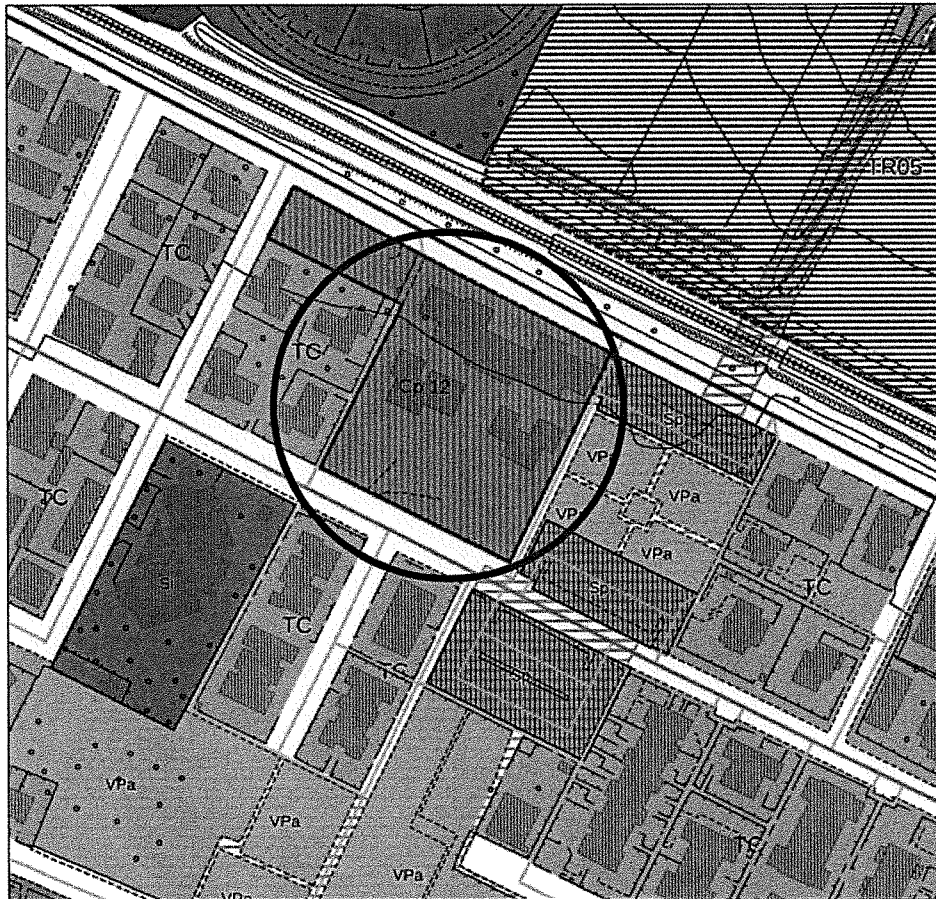
La presente memoria si rende necessaria per sostituire ed integrare la risposta al **quesito n. 5** della relazione peritale depositata in atti dallo scrivente in data 15.05.2022 relativamente all'**utilizzo prevista dallo strumento urbanistico comunale** dei beni oggetto di esecuzione, come segue:

1. **QUESITO N.5**

1.1 **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Follonica (GR) si certifica che gli immobili *de quo* risultano disciplinati dal Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 22.07.2005, dal Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 10.10.2010 e s.m.i., dal Regolamento Edilizio Comunale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale Giunta n. 33 del 21.11.2013 e vigente dal 05.01.2014.

Nelle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico (N.T.A.) del Comune di Follonica gli immobili oggetto della procedura ricadono nell'Art. 5 – **Aree CP/Edificazione di completamento**, e nello specifico gli immobili *de quo* sono identificati con la sigla di riferimento "**CP 12 - Quartiere Pratoranieri: Via Litoranea**" di cui si riporta testo ed estratto cartografico della tavola n. 2 del R.U. e di cui si allega scheda informativa:



Regolamento Urbanistico del Comune di Follonica – Tavola 2

**Art.5 – Aree CP/ Edificazione di completamento. - Febbraio 2014, Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.**

1. Il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale le "Aree CP/Edificazione di completamento" sotto elencate, destinate a interventi edilizi di nuova edificazione con carattere puntuale, in parte già previsti dalla previgente strumentazione urbanistica.


2. Le seguenti "Aree CP/Edificazione di completamento" sono individuate negli elaborati con apposito segno grafico su base C.T.R. in scala 1:2.000. La tabella seguente ne descrive: la sigla di riferimento, l'ubicazione nel territorio, la destinazione attribuita dal Regolamento Urbanistico,

N°	Denominazione
CP01a	Bivio Rondelli
CP01b	Bivio Rondelli: Via Massetana
CP02a	Quartiere San Luigi: Via M.te Pasubio
CP02b	Quartiere San Luigi: Via M.te Grappa
CP03	Zona Industriale
CP04a	Quartiere il Capannino: Via Meucci
CP04b	Quartiere il Capannino: Via Galvani
CP04c	Quartiere il Capannino: Via Ferraris
CP05	PEEP Est: Via Gandhi
CP06	Quartiere Cassarello: Via Mosca
CP07	Via Amendola
CP08	PEEP Ovest: Via Nenni
CP09	PEEP Ovest: Via Bassi
CP10a	Quartiere Campi Alti: Via dei Tigli
CP10b	Quartiere Campi Alti: Via dell'Albatro
CP11	Loc. Podere San Giuseppe: Via dei Pioppi
CP12	Quartiere Pratoranieri: Via Litoranea
CP13a	Via Don S. Leone
CP 13b	Via Don S. Leone
CP 14	Via Dell'Elettronica
CP 15	Via Dell'Edilizia
CP 16a	Via Dell'Artigianato/Via del Turismo
CP 16b	Via dell'Industria
CP 16c	Via dell'Industria
CP 16d	Via del Fonditore
CP 17	Via Roma, Via Golino - Centro Urbano
CP 18	Quartiere Campi Alti: Via dei Pioppi
CP 19	Via Bicchieri, via Puccini

3. La disciplina riferite alle "Aree CP/Edificazione di completamento" di cui sopra è definita da apposite schede normative e di indirizzo progettuale, il cui repertorio completo è contenuto nell' **ALLEGATO A** alle presenti norme.

4. Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati alla espropriazione ad esse correlate, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari. Per i Piani Attuativi o i Progetti Unitari di iniziativa privata indicati nelle singole 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati alla espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amm./ne Comunale.

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**Esecuzione Immobiliare n. 132/2020**

<b>EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO</b>	<b>CP 12 QUARTIERE PRATORANIERI</b>	<b>COMUNE DI FOLLONICA - REGOLAMENTO URBANISTICO</b> <b>FU</b>																				
<b>R.U. Iniziativa prescrizione disposizioni</b> Descrizione area e patrimonio edilizio esistente: L'area di completamento, ubicata in via Litoranea e Via Isole di Capra, rappresenta l'ultimo lotto edificabile a destinazione non residenziale della lottizzazione Pratoranieri II convenzionata con ato rep. n. 19211 del 02.06.1992. Non sono presenti alberature di pregio.		 <p style="text-align: center;"><b>RU</b> Perimetro area di completamento CP-12</p>																				
Superficie interessata: Superficie Fondaria mq. 4.310 e s.c. Individuazione catastale: F. 34 p.la 191-4175-1174-1303-1203-1205 Dimensionamento: Turistico-ricettivo per max. 109 posti letto. Commerciale per max. 1.050 di superficie utile lorda (S.u.l.) quest'ultima convenzionata in: Residenziale per 11 nuovi alloggi; Servizi pubblici o d'interesse pubblico per mq. 165 di s.a.l.																						
Parametri urbanistici: Turistico-ricettivo in albergo per max. 1.850 mq. di (S.u.l.) altezza max. mt. 10,00, max. 3 piani escluso il piano seminterrato. Commerciale per max. mq. 1.050 di s.a.l. altezza max. 10 mt., max. piani 3. Distanza dalla viabilità mt. 5,00 e allineamento con i fabbricati esistenti. Distanza dai confini mt. 5,00. Distanza dai fabbricati mt. 10,00. La riconversione del commerciale potrà portare a: Residenziale per un massimo di 11 (quindici) nuovi alloggi per mq. s.a.l. massima di 850 mq. e Servizi pubblici o d'interesse pubblico per massimo 165 mq. di s.a.l.																						
Destinazione d'uso: Turistico ricettivo Commerciale ovvero residenziale e servizi pubblici o d'interesse pubblico																						
Discipline specifiche di intervento: Caratteristiche degli alloggi: La superficie di ogni alloggio è così determinata: minimo n. 3 alloggi da mq. 85 di s.a.l.; massimo n. 4 alloggi da mq. 65 di s.a.l. Modalità di intervento: Edilizia diretta o diretta convenzionata. Dotazioni standard: Soddisfatta a seguito dell'attuazione del piano di lottizzazione convenzionata. Servizi pubblici o d'interesse pubblico per mq. 165 di s.a.l. Opere e attrezzature interesse pubblico: Realizzate a seguito dell'attuazione del piano di lottizzazione e servizi pubblici o d'interesse pubblico (sala di quartiere polivalente e ufficio informazioni turistiche) per mq. 165 di s.a.l. da realizzare e cadere all'A.C. a seguito di innovazione della s.a.l. commerciale attraverso convenzione. Incentivi per accreditamento e sostenibilità edilizia: Gli incentivi edilizi ed economici saranno commercializzati ai livelli di efficienza e sostenibilità previsti e realizzati negli interventi come previsto dall'art. 18 della N.T.A. del R.U.		Pericolosità geosociologica: G3 Pericolosità idraulica: I1 Vulnerabilità delle Falde: VA																				
Disciplina e parametri per la conversione in residenziale di altre destinazioni: E' consentita la conversione in residenziale e servizi pubblici o d'interesse pubblico della s.a.l. commerciale attraverso un intervento diretto convenzionato secondo le indicazioni dei regolari precedenti.		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>INTERVENTI</th> <th>Fattibilità Geosociologica (FG-3)</th> <th>Fattibilità Idraulica (FI-1)</th> <th>Vulnerabilità delle Falde (FV-VA)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Interventi edificatori</td> <td style="text-align: center;">-3</td> <td style="text-align: center;">19</td> <td style="text-align: center;">-3</td> </tr> <tr> <td>Modifica e valorizzazione morfologica</td> <td style="text-align: center;">-1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">-1</td> </tr> <tr> <td>Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde</td> <td style="text-align: center;">-1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">-1</td> </tr> <tr> <td>Realizzazione di parcheggi fuori terra</td> <td style="text-align: center;">-1</td> <td style="text-align: center;">19</td> <td style="text-align: center;">-1</td> </tr> </tbody> </table>	INTERVENTI	Fattibilità Geosociologica (FG-3)	Fattibilità Idraulica (FI-1)	Vulnerabilità delle Falde (FV-VA)	Interventi edificatori	-3	19	-3	Modifica e valorizzazione morfologica	-1	1	-1	Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	-1	1	-1	Realizzazione di parcheggi fuori terra	-1	19	-1
INTERVENTI	Fattibilità Geosociologica (FG-3)	Fattibilità Idraulica (FI-1)	Vulnerabilità delle Falde (FV-VA)																			
Interventi edificatori	-3	19	-3																			
Modifica e valorizzazione morfologica	-1	1	-1																			
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	-1	1	-1																			
Realizzazione di parcheggi fuori terra	-1	19	-1																			
(C) La classe LI viene assegnata, a seguito dello studio "Integrationsi in dagli idrauliche a supporto del R.U. di Follonica" (Prof. Ing. S. Fagliari Marzo 2011)																						
<b>CP 12</b>		<b>QUARTIERE PRATORANIERI</b>																				

**Scheda CP 12 Quartiere Pratoranieri**

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 lett. a) – "I territori costieri" - Decreto per i Beni e le Attività Culturali.

Nell'ambito **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

Alla presente integrazione peritale si allegano

- ALLEGATO 1: Scheda CP 12 – Quartiere Pratoranieri delle NTA del Comune di Follonica;

Grosseto, li 26 settembre 2023

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Ing. Pierluigi Melchionna**  
(Documento firmato digitalmente)