

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

Procedimento:

CONCORDATO PREVENTIVO R.G. 20/2015

CONSULENZA TECNICA

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Claudia FROSINI
LIQUIDATORE Giudiziale: Dott.ssa Marianna FESTEGGIATO
C.T.U.: Ing. Daniele FELICI

RELAZIONE
sui Beni Immobili
di proprietà della "
con sede in Grosseto



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Ingegnere Daniele Felici, libero professionista con Studio in Grosseto, Via G. Mazzini, 8 iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 559, a seguito di autorizzazione rilasciata in data 22/03/2018 dal Giudice Delegato Dott.ssa Claudia Frosini, veniva incaricato dalla Dott.ssa Marianna Festeggiato, Liquidatore Giudiziale nominato nella Procedura di **Concordato Preventivo n. 20/2015** presso il Tribunale di Grosseto, per relazionare in merito alle proprietà immobiliari della

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 28/03/2019 e in date successive sono stati effettuati sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al Sig. incaricato dal Rappresentante Legale della suddetta Società.

PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente perizia, di proprietà della , sono costituiti da più unità immobiliari poste nei Comuni di Grosseto e Campagnatico, così sinteticamente composte da:

A. Unità immobiliari poste nel comune di Grosseto a destinazione artigianale, direzionale e guardiania site in Via Giordania nn. 112 e 114;

censite al NCEU del Comune di Grosseto con i seguenti identificativi:

Foglio 69; P.Illa 434; Sub 2; Categoria A/10 Classe 1; Consistenza 11,5 vani; Rendita 2.791,45

Foglio 69; P.Illa 434; Sub 3; Cat. A/2; Classe 2; Consistenza 6 vani; Rendita 666,23

Foglio 69; P.Illa 434; Sub 4; Cat. C/2; Classe 6; Cons. 479 mq; Rendita 3.265,45

Foglio 69; P.Illa 434; Sub 5; Cat. C/2; Classe 4; Cons. 449 mq; Rendita 2.249,32

Proprietà:

per la quota di 1000/1000

B. Area industriale adibita a deposito, stoccaggio e produzione di materiali da costruzione sita in Grosseto, Via degli Aiali- via Senese;

censita al NCEU del Comune di Grosseto con i seguenti identificativi:

Foglio 64; P.Illa 362; Cat. C/2 Classe 2; Consistenza 187 mq; Rendita 289,73

Proprietà:

per la quota di **54/216**

C. Fabbricati a destinazione mista comprendenti un appartamento con giardino, un fabbricato su due livelli allo stato di rudere, un piccolo fabbricato adibito a "pesa per automezzi", e corti comuni, ubicati nel Comune di Campagnatico in Località Sticcianese;

censiti al NCEU del Comune di Campagnatico (GR) con i seguenti identificativi:

Foglio 126; P.Illa 64-66; Subalterno 6-28; Cat. A/4; Classe 2; Consist. 4 vani; Ren. 206,58

Foglio 126; P.Illa 98; R. 335,70



Foglio 126; P.IIa 97; Subalterno 3; Cat. C/2; Classe 1; Consist. 96 mq; Ren. 148,74

Foglio 126; P.IIa 97; Subalterno 4; Cat. C/2; Classe 1; Consist. 98 mq; Ren. 151,84

Foglio 126; P.IIa 66; Sub. 9; Cat. area urbana; Consistenza DA DEFINIRE

Foglio 126; P.IIa 66; Sub. 21; Cat. area urbana; Consist. 62 mq

Proprietà:

per la quota di 1000/1000

Foglio 126; P.IIa 66; Sub. 12; Cat. area urbana; Consistenza DA DEFINIRE

Proprietà:

per la quota di 1/8

Foglio 126; Particella 66; Sub. 22; Cat. area urbana; Consistenza 455 mq

Proprietà:

per la quota di 2/10

DATI CATASTALI - PROVENIENZE - ELENCO DELLE FORMALITÀ:

Visura su: Comune di GROSSETO Conservatoria di GROSSETO

Aggiornamento al : ISCRIZIONI 12-06-2019 TRASCRIZIONI 12-06-2019

dall'impianto PER I BENI SOTTO DESCRITTI:

1) Comune di GROSSETO - Via GIORDANIA, nn. 112-114.

Identificativi catastali:

- Fig. 69, P.IIa 434, Sub.2 (ex p. 225) (ex s. 2), cl. 1, vani 11.5, piano terreno e 1°, Ctg.A/10 (ufficio e studio privato), rendita 2.791,45 euro.
- Fig. 69 P.IIa 434 sub.3 (ex p. 225) (ex s. 3), cl. 2, vani 6.0, piano terreno e I, categ. A/2 (abitazione civile), rendita 666,23 euro.
- Fig.69 P.IIa 434 sub.4 (ex p. 225) (ex s. 4), cl.6, mq.479, piano terreno, ctg. C/2 (magazzino o locale di deposito), rendita 3.265,45 euro.
- Fig. 69 P.IIa 434 sub.5 (ex p. 225) (ex s. 5), cl.4, mq.449, piano terreno, ctg. C/2 (magazzino o locale di deposito), rendita 2.249,32 euro.

NUOVO ACCATASTAMENTO immobili insistenti su terreno di mq.2475 censito al fg.69 p.IIe 211-221 pervenuto per acquisto in data 25.03.97 tras.n.p.2609.

VARIAZ. PER MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20.04.2005 n.8915 1/2005 in atti dal 20.04.2005 prot. n. GR0044874.

VARIAZ. PER MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20.04.2005 n.8916 1/2005 in atti dal 20.04.2005 prot. n. GR0044876.

VARIAZ. PER MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20.04.2005 n.8917 1/2005 in atti dal 20.04.2005 prot. n. GR0044877.



VARIAZ. PER MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20.04.2005 n.8918 1/2005 in atti dal 20.04.2005 prot. n. GR0044878.

Proprietà:

Quota: _____ piena proprietà per l'intero

PROVENIENZA:

- GROSSETO compravendita n. 2609 del 25-03-1997, importo 4.626,94 euro
n.g.3360 atto not. Baldassarri del 27.02.97 rep.29847

COMPRAVENDITA

contro:

COMUNE DI GROSSETO

Oggetto:

- terreno di mq.2475 censito al fg.69 p.11e 211 e 221 - Lire 8.959.500 pagate

ISCRIZIONI CONTRO

- **GROSSETO n.5006 - 825 del 05-04-2000**, ipoteca volontaria, importo 1.032.913,80 euro finanziamento di 516.456,90 euro per ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario estinguibile in 15 anni

Atto scaduto, contro _____,

a favore di _____, grava sull'intero cespite.

atto notaio Baldassarri di Grosseto del 3.04.00 rep.3790

Grava su terreno edificabile di mq.2475 fg.69 p.11e 211- 221

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 1920 del 09/10/2000 (EROGAZIONE PARZIALE)
- Annotazione n. 364 del 08/02/2001 (EROGAZIONE PARZIALE)
- Iscrizione n. 516 del 22/03/2001
- Annotazione n. 863 del 03/05/2001 (EROGAZIONE PARZIALE)
- Annotazione n. 1907 del 14/11/2001 (EROGAZIONE A SALDO)

- **GROSSETO n.516 del 22-03-2001**, ipoteca volontaria, importo 1.032.913,80 euro finanziamento di 516.456,90 euro per ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario estinguibile in 15 anni

Atto scaduto, contro _____, favore _____, grava sull'intero cespite.

n.g.3925 atto not. Baldassarri del 16.02.01 rep.6255

Grava su terreno edif.di mq.2475 fg.69 p.11e 211- 221

Annotamento n.p.1333 del 12/07/2001 EROGAZIONE PARZIALE



- **GROSSETO n.541 del 25-02-2004**, ipoteca volontaria, importo 500.000,00 euro finanziamento di 250.000,00 euro per ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario estinguibile in 10 anni

• Atto scaduto, contro _____, favore _____, grava sull'intero cespite.

n.g.3345 Atto notaio Baldassarri Roberto del 24.02.2004 n.rep. 14066/6490

OGGETTO: fg. 69 p.1 la 225 sub. 2.3.4.5 e 1 (ente comune)

- **GROSSETO n.1280 del 30-07-2015**, ipoteca giudiziaria, importo 165.000,00 euro a seguito decreto ingiuntivo di 121.344,66 euro per ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo, contro _____, favore _____, grava sull'intero cespite.

ng 8791 atto emesso dal Tribunale di Grosseto in data 20/12/2014 rep. 697

grava:

***per 1/1 piena proprietà su Catasto urbano di Campagnatico Foglio 126 p.lle 98 (E/3) - 97/3 (C/2) - 64/6 e 66/28 (graffati, A/4) - 66/9 (ente urbano) - 66/21 (ente urbano) - 97/4 (C/2)
Catasto Terreni di Campagnatico Foglio 61 p.lle 11-45-46-48-52 Foglio 52 p.lle 91 - 92
Catasto Urbano di Grosseto Foglio 69 p. 434/2 (A/10) - 434/3 (A/2) - 434/4 (C/2) - 434/5 (C/2)

***per 54/216 piena proprietà su Catasto urbano di Grosseto Foglio 64 p.la 362 (C/2)

***per 1/8 piena proprietà su Catasto Urbano di Campagnatico Foglio 126 p.la 66/12 (ente urbano)

***per 115 piena proprietà su Catasto urbano di Campagnatico Foglio 126 p.la 66/22 (ente urbano)

Detta ipoteca è in estensione di quella iscritta in data 10/02/ 2015 ai nn. 1472/159

TRASCRIZIONI CONTRO

- **GROSSETO n.8069 del 25-09-2015**, pignoramento per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, **contro** _____, a favore _____, grava sull'intero cespite.

ng 10655 atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 03/09/2015 rep. 2433/2015

grava:

***per 1/1 piena proprietà su:

- Catasto urbano di Campagnatico Foglio 126 p.lle 98 (E/3) - 97/3 (C/2) - 64/6 e 66/28 (graffati, A/4) - 66/9 (ente urbano) - 66/21 (ente urbano) - 97/4 (C/2);

- Catasto Terreni di Campagnatico Foglio 61 p.lle 11-45-46-48-52 Foglio 52 p.lle 91-92;

- Catasto urbano di Grosseto Foglio 69 p.lle 434/2 (A/10) - 434/3 (A/2) - 434/4 (C/2) - 434/5 (C/2);

***per 54/216 piena proprietà su :



- Catasto urbano di Grosseto Foglio 64 p.lla 362 (C/2)

***per 1/8 piena proprietà su:

- Catasto urbano di Campagnatico Foglio 126 p.lla 66/12 (ente urbano)

***per 1/5 piena proprietà. su :

Catasto urbano di Campagnatico Foglio 126 p. 66/22 (ente urbano)

2) Comune di GROSSETO - Via DEGLI AIALI - zona ROSELLE TERME

Identificativi catastali:

Fg. 64, P.lla 362 (ex p. 139), cl.2, mq. 187, Piano Terreno, ctg.C/2 (magazzino o locale di deposito), rendita 289,7300 euro.

Proprietà:

..... piena proprietà per 54/216.
..... piena proprietà per 27/216. piena proprietà per
18/72 piena proprietà per 9/72. piena proprietà per 9/7 2.
..... piena proprietà per 27/216. piena proprietà per 9/72.
..... piena proprietà per 9/72. piena proprietà per
54/216.

STORIA CATASTALE

- VARIAZ. PER MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19.04.2005 n.8775 1/2005 in atti dal 19.04.2005 prot.n.GR0043650 l' attuale immobile sopra descritto deriva con questa variazione dalla soppressione della ex-particella 139;

La ex-p.lla ha 139 risulta immobile di nuova COSTITUZIONE del 15/12/1989 in atti dal 06/10/1992 (n.813.1/1989).

PROVENIENZA

- GROSSETO compravendita n.1130 del 9-02-1999 per atto tra vivi - compravendita n.g.1643 Atto notaio Baldassarri Roberto del 19.01.1999 N. Repertorio 263 Raccolta 98, COMPRAVENDITA

contro :

Piena Proprietà di 12/216 -
Piena Proprietà di 12/216 -
Piena Proprietà di 4/216 -
Piena Proprietà di 4/216 -
Piena Proprietà di 18/216 -
Piena proprietà di 4/216 -

a favore:

Piena proprietà di 54/216 -



Oggetto:

COMUNE DI GROSSETO Fg.64, P.11a 139, Cat.C/2, mq. 187.

STORICO

Il bene sopra descritto pervenne a:

..... per Successione in morte di
....., giusta relativa Denuncia di Successione registrata a
Grosseto al numero 88 Volume 483 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in
data 08/06/1988 al numero 4792 del Registro Particolare;

..... e per Successione in morte di
....., giusta relativa Denuncia di Successione
registrata a Grosseto al numero 22 Volume 651 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di
Grosseto in data 17/12/1998 al numero 11114 del Registro Particolare.

N.B.

L'immobile in oggetto, in origine, risultava in comproprietà tra:

.....
.....
..... per 1/4 della Piena Proprietà ciascuno, ad essi pervenuto con atti ante Impianto
Meccanografico del 29/01/1977.

ISCRIZIONI CONTRO

GROSSETO n.1280 del 30-07-2015, ipoteca giudiziaria, importo 165.000,00 euro a seguito
decreto ingiuntivo di 121.344,66 euro per ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo, contro
....., favore
....., grava sull'intero cespite.

N.g. 8791 atto emesso dal Tribunale di Grosseto in data 20/12/2014 rep. 697

grava:

***per 1/1 piena proprietà su :

- Catasto Urbano di Campagnatico Foglio 126 p.lle 98 (E/3) - 97/3 (C/2) - 64/6 e 66/28
(graffati, A/4) - 66/9 (ente urbano) - 66/21 (ente urbano) - 97/4 (C/2)

- Catasto Terreni Campagnatico

Foglio 61 p.lle 11-45-46-48-52 - Foglio 52 p.lle 91 -92;

- Catasto Urbano Grosseto

Foglio 69 p.lle 434/2 (A/10) - 434/3 (A/2) - 434/4 (C/2) - 434/5 (C/2);

***per 54/216 piena proprietà su:

- Catasto Urbano di Grosseto Foglio 64 p.la 362 (C/2);

***per 1/8 piena proprietà su:

- Catasto Urbano di Campagnatico Foglio 126 p.la 66/12 (ente urbano);

***per 1/5 piena proprietà su :

- Catasto Urbano di Campagnatico Foglio 126 p.la 66/22 (ente urbano);

Detta ipoteca è in estensione di quella iscritta in data 10/02/2015 ai nn. 1472/159



TRASCRIZIONI CONTRO:

- GROSSETO n.8069 del 25-09-2015, pignoramento per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, contro _____, a favore _____, grava sull'intero cespite.

Ng 10655 atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 03/09/2015 rep. 2433/2015

grava:

***per 1/1 piena proprietà su:

- Catasto urbano di Campagnatico Foglio 126 p.lle 98 (E/3) - 97/3 (C/2) - 64/6 e 66/28 (graffati, A/4) - 66/9 (ente urbano) - 66/21 (ente urbano) - 97/4 (C/2);

- Catasto Terreni di Campagnatico Foglio 61 p.lle 11-45-46-48-52 Foglio 52 p.lle 91 - 92

- Catasto Urbano Grosseto Foglio 69 p.lle 434/2 (A/10) - 434/3 (A/2) - 434/4 (C/2) - 434/5 (C/2).

***per 54/216 piena proprietà su:

- Catasto urbano di Grosseto Foglio 64 p.lla 362 (C/2);

***per 1/8 piena proprietà su:

Catasto Urbano di Campagnatico Foglio 126 p.lla 66/12 (ente urbano);

***per 1/5 piena proprietà su:

- Catasto urbano di Campagnatico Foglio 126 p. 66/22 (ente urbano).

3) Comune di CAMPAGNATICO - Loc. STICCIANESE.

Identificativi catastali:

→ Fg. 126, P.11a 98, piano terreno, Cat. E/3 (edifici per esigenze pubbliche), rendita 335,70 euro.

→ Fg.126, P.11a 97, Sub.3, cl. 1, mq.96, piano terreno, Cat.C/2 (magazzino o locale di deposito), rendita 148,74 euro.

VARIAZ.IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 9.04.2003 n.3554 1/2003 in atti dal 9.04.2003 prot.n.45343

VARIAZ.IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 9.04.2003 n.3558 1/2003 in atti dal 9.04.2003 prot.n.45358

Proprietà:

Quota: _____ piena proprietà per l'intero.

PROVENIENZA

GROSSETO compravendita n. 699 del 18-01-2007, notaio Abbate Antonio, repertorio n.31559 del 28-12-2006 per atto tra vivi - compravendita



n.g. 1002 Atto notaio Antonio Abbate N. Repertorio 31.559 Raccolta numero 17.948 del
28/12/2006

COMPRAVENDITA

contro

a favore

Oggetto:

NCEU del Comune di Campagnatico

- Foglio 126 p.11a 64 sub 1 + p.11a graffata 66 sub 10 e 20 cat.C/2 di mq.834

- Fg.126 p.11a 97 sub 3 cat. C/2 di mq. 96

Fg.126 p.11a 98 cat.E/3

N.B. agli immobili sopra descritti sono annessi e pertengono:

a) per 1/8 della Piena Proprietà su: appezzamento di terreno non agricolo ancorché non edificabile, adibito a Corte urbana comune, avente la superficie catastale di mq. 2.040, censito al:

Foglio 126 p.11a 66 sub 12 Area Urbana;

b) per 2/10 della Piena Proprietà su:

appezzamento di terreno non agricolo ancorché non edificabile, adibito a Corte urbana comune, avente la superficie catastale di mq. 455, censito al:

Foglio 126 p.11a 66 sub 22 Area Urbana.

STORICO

L'opera relativa agli immobili compravenduti è iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e la parte venditrice dichiara che gli immobili in oggetto, sono ad essa pervenuti:

***quanto agli immobili descritti al:

NCEU Comune di Campagnatico

Fg.126 p.11a 64 sub 1 + p.lla graffata 66 sub 10 e 20 cat.C/2 di mq.834

Fg.126 p.11a 97 sub 3 cat.C/2 di mq. 96

Fg.126 p.11a 98 cat.E/3

per fusione per incorporazione della **ASSOCIAZIONE CONSORTILE SANVA**
CONSORZIO, con Atto ai rogiti del notaio Giorgio Ciampolini in data 25/05/1990 Repertorio numero 94.602, registrato a Grosseto e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 05/10/1991 al numero 8641 del Registro

Particolare;

*** quanto all'immobile descritto al:

Foglio 126 p.11a 66 sub 12 Area Urbana



con Atto ai rogiti del notaio Paola Maria Letizia Usticano in data 16/06/1999 Repertorio numero 22.304, registrato a Grosseto e trascritto presso la Conservatoria dei RR.11 di Grosseto in data 09/07/1999 al numero 6988 del Registro Particolare, contro ETSAF;

*** quanto all'immobile descritto al:

Foglio 126 p.11a 66 sub 22 Area Urbana

con Atto ai rogiti del notaio Paola Maria Letizia Usticano in data 16/06/1999 Repertorio numero 22.303, registrato a Grosseto e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 09/07/1999 al numero 6987 del Registro Particolare.

ISCRIZIONI CONTRO

- **GROSSETO n.2422 del 11-05-2007**, ipoteca volontaria, importo 1.725.000,00 euro finanziamento di 1.150.000,00 euro per ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo estinguibile in 10 anni . Atto scaduto, **contro** , **favore** , grava sull'intero cespite.

n.g. 8160 atto notaio Abbate del 10.05.2007 rep.32420/18639

per la quota di 1/1 piena proprietà su beni censiti al catasto urbano di Grosseto al :

- fg.126 p.11e 64/1 - 66/10 e 20 ctg.C/2,
- p.11a 97/3 ctg.C/2
- p.11a 98 ctg.E/3

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 90 del 14/01/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- Annotazione n. 91 del 14/01/20 10 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 92 del 14/01/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
- Annotazione n. 1134 del 13/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 1386 del 15/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Comunicazione di cancellazione parziale n. 1156 del 26/05/2010, di avvenuta estinzione dell'obbligazione in data 28/04/2010 (art. 13, comma 8-septies, L. 40/2007). Cancellazione non eseguibile: cancellazione eseguita in data 13/05/2010 reg. part. 1134 con atto notaio Abbate di Grosseto.

- **GROSSETO n.1280 del 30-07-2015**, ipoteca giudiziaria, importo 165.000,00 euro a seguito decreto ingiuntivo di 121.344,66 euro per ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo, contro , favore , grava sull'intero cespite.

ng 8791 atto emesso dal Tribunale di Grosseto in data 20/12/2014 rep. 697;

grava:

***per 1/1 della piena propr. su Catasto Urbano del Comune di Campagnatico

- Foglio 126 p.11e 98 (E13) - 97/3 (C/2) - 64/6 e 66/28 (graffati, A/4) - 66/9 (ente urbano) - 66/21 (ente urbano) - 97/4 (C/2)

Catasto Terreni del Comune di Campagnatico

- Foglio 61 p.11a 11-45-46-48-52



- Foglio 52 p.lla 91 - 92

Catasto Urbano di Grosseto

Foglio 69 p. 434/2 (A/10) - 434/3 (A/2) - 434/4 (C/2) - 434/5 (C/2)

***per 54/216 piena propr. su Catasto urbano di Grosseto

- Foglio 64 p. 362 (C/2)

***per 1/8 piena propr. su Catasto Urbano di Campagnatico

Foglio 126 p. 66/12 (ente urbano)

***per 1/5 piena propr. su Catasto urbano Campagnatico

- Foglio 126 p. 66/22 (ente urbano)

Detta ipoteca è in estensione di quella iscritta in data 10/02/2015 ai nn. 1472/159

TRASCRIZIONI CONTRO

- **GROSSETO n.8069 del 25-09-2015**, pignoramento per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, **contro** _____, **favore** _____, _____, grava sull'intero cespite.

ng 10655 atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 03/09/2015 rep. 2433/2015

grava:

***per 1/1 piena proprietà su Catasto urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p.lle 98 (E/3) - 97/3 (C/2) - 64/6 e 66/28 (graffati, A/4) - 66/9 (ente urbano) - 66/21 (ente urbano) - 97/4 (C/2)

Catasto Terreni di Campagnatico

- Foglio 61 p.lle 11-45-46-48-52

- Foglio 52 p. 91 - 92

Catasto Urbano di Grosseto

- Foglio 69 p.lle 434/2 (A/10) - 434/3 (A/2) - 434/4 (C/2) - 434/5 (C/2).

***per 54/216 piena proprietà su:

Catasto urbano di Grosseto

- Foglio 64 p. 362 (C/2)

***per 1/8 piena proprietà su:

Catasto Urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p. 66/12, (ente urbano)

***per 1/5 piena propr. su Catasto urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p. 66/22 (ente urbano)



4) Comune di CAMPAGNATICO, Loc.STICCIANESE.

Identificativi catastali:

→ **Fg. 126, P.11a 66, Sub.22, mq.455, piano terreno, area urbana.**

VARIAZ,IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 9.04.2003 n.3551 1/2003 in atti dal 9.04.2003prot.n.45332

Proprietà:

Quota: piena proprieta' per 1/5.

PROVENIENZA

GROSSETO compravendita n.699 del 18-01-2007, notaio Abbate Antonio, repertorio n.31559/17 del 28-12-2006 per atto tra vivi - compravendita

n.g. 1002 Atto notaio Antonio Abbate N.Repertorio 31.559 - Raccolta numero 17.948 del 28/12/2006 -COMPRAVENDITA

contro

a favore

..... con sede in Grosseto -

Oggetto:

NCEU Comune di Campagnatico

- Fg.126 p.11a 64 sub 1 + p.11a graffata 66 sub 10 e 20 cat.C/2 di mq.834

- Fg.126 p.11a 97 sub 3 cat.C/2 di mq. 96

- Fg.126 p.11a 98 cat.E/3

N.B. Agli immobili sopra descritti sono annessi e pertengono:

a) per 1/8 della Piena Proprietà su:

appezzamento di terreno non agricolo ancorché non edificabile, adibito a Corte urbana comune, avente la superficie catastale di mq. 2.040, censito al: Foglio 126 p.11a 66 sub 12 Area Urbana;

b) per 2/10 della Piena Proprietà su:

appezzamento di terreno non agricolo ancorché non edificabile, adibito a Corte urbana comune, avente la superficie catastale di mq. 455, censito al:

Foglio 126 p.11a 66 sub 22 Area Urbana.

STORICO

L'opera relativa agli immobili compravenduti è iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e la parte venditrice dichiara che gli immobili in oggetto, sono ad essa pervenuti:

*** quanto agli immobili descritti al:

NCEU Comune di Campagnatico

- Fg.126 p.11a 64 sub 1 + p.11a graffata 66 sub 10 e 20 cat.C/2 di mq.834

- Fg.126 p.11a 97 sub 3 cat.C/2 di mq. 96



- Fg.126 p.lla 98 cat.E/3

per fusione per incorporazione della **ARUBAPEC S.P.A.** con Atto ai rogiti del notaio Giorgio Ciampolini in data 25/05/1990 Repertorio numero 94.602, registrato a Grosseto e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 05/10/1991 al numero 8641 del Registro Particolare;

*** quanto all'immobile descritto al:

Foglio 126 p.11a 66 sub 12 Area Urbana

con Atto ai rogiti del notaio Paola Maria Letizia Usticano in data 16/06/1999 Repertorio numero 22.304, registrato a Grosseto e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 09/07/1999 al numero 6988 del Registro Particolare, contro ETSAF;

*** quanto all'immobile descritto al:

Foglio 126 p.11a 66 sub 22 Area Urbana

con Atto ai rogiti del notaio Paola Maria Letizia Usticano in data 16/06/1999 Repertorio numero 22.303, registrato a Grosseto e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 09/07/1999 al numero 6987 del Registro Particolare.

ISCRIZIONI CONTRO

- **GROSSETO n.1280 del 30-07-2015**, ipoteca giudiziaria, importo 165.000,00 euro a seguito decreto ingiuntivo di 121.344,66 euro per ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo, **contro** **ARUBAPEC S.P.A.**, **favore** **ARUBAPEC S.P.A.**, grava sull'intero cespite.

ng8791 atto emesso dal Tribunale di Grosseto in data 20/12/2014 rep. 697

grava:

***per 1/1 p.p. su Catasto urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p.lle 98 (E/3) - 97/3 (C/2) - 64/6 e 66/28 (graffati, A/4) - 66/9 (ente urbano) - 66/21 (ente urbano) - 97/4 (C/2)

Catasto Terreni di Campagnatico

- Foglio 61 p.lle 11-45-46-48-52

- Foglio 52 p.lle 91 - 92

Catasto Urbano di Grosseto

- Foglio 69 p. 434/2 (A/10) - 434/3 (A/2) - 434/4 (C/2) - 434/5 (C/2)

***per 54/216 piena proprietà su Catasto urbano di Grosseto

- Foglio 64 p. 362 (C/2)

***per 1/8 piena proprietà su Catasto Urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p. 66/12 (ente urbano)

***per 1/5 p.p. su Catasto urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p. 66/22 (ente urbano)

Detta ipoteca è in estensione di quella iscritta in data 10/02/2015 ai nn. 1472/159

TRASCRIZIONI CONTRO



- **GROSSETO n.8069 del 25-09-2015**, pignoramento per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, **contro**

favore, grava sull'intero cespite.

ng 10655 - atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 03/09/2015 rep. 2433/2015

grava:

***per 1/1 p.p. su Catasto urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p.lle 98 (E/3) - 97/3 (C/2) - 64/6 e 66/28 (graffati, A/4) - 66/9 (ente urbano) - 66/21 (ente urbano) - 97/4 (C/2)

Catasto Terreni di Campagnatico

- Foglio 61 p.lle 11-45-46-48-52

- Foglio 52 p.lle 91 -92

Catasto Urbano di Grosseto

- Foglio 69 p.lle 434/2 (A/10) - 434/3 (A12) - 434/4 (C/2) - 434/5 (C/2)

***per 54/216 p.p. su Catasto urbano di Grosseto

- Foglio 64 p. 362 (C/2)

***per 1/8 p.p. su

Catasto Urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p. 66/12 (ente urbano)

***per 1/5 piena proprietà su Catasto urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p.la 66/22 (ente urbano)

5) Comune di CAMPAGNATICO - LOC.STICCIANESE.

Fabbricato

→ **Foglio 126, P.la 66, Sub. 12, piano terreno, area urbana.**

Proprietà:

Quota: proprietà per 1/8.

PROVENIENZA

- GROSSETO compravendita n.699 del 18-01-2007, notaio Abbate Antonio, repertorio n.31559/17 del 28-12-2006 per atto tra vivi - compravendita

n.g. 1002 - Atto notaio Abbate N. Repertorio 31.559 - Raccolta numero 17.948 del 28/12/2006

COMPRAVENDITA contro con sede
a favore con sede in Grosseto - C.F.

Oggetto:

NCEU Comune di Campagnatico

- Fg.126 p.lle 64 sub 1 + p.11a graffata 66 sub 10 e 20 cat.C/2 di mq.834

pag - 13

Ing. Daniele Felici



- Fg.126 p.11a 97 sub 3 cat.C/2 di mq. 96

- Fg.126 p.11a 98 cat.E/3

N.B. Agli immobili sopra descritti sono annessi e pertengono:

a) per 1/8 della Piena Proprietà su:

appezzamento di terreno non agricolo ancorché non edificabile, adibito a Corte urbana comune, avente la superficie catastale di mq. 2.040, censito al:

- Foglio 126 p.11a 66 sub 12 Area Urbana;

b) per 2/10 della Piena Proprietà su:

appezzamento di terreno non agricolo ancorché non edificabile, adibito a Corte urbana comune, avente la superficie catastale di mq. 455, censito al:

- Foglio 126 p.11a 66 sub 22 Area Urbana.

STORICO

L'opera relativa agli immobili compravenduti è iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e la parte venditrice dichiara che gli immobili in oggetto, sono ad essa pervenuti:

quanto agli immobili descritti al:

NCEU Comune di Campagnatico

Fg.126 p.lia 64 sub 1 + p.11a graffata 66 sub 10 e 20 cat.C/2 di mq.834

- Fg.126 p.11a 97 sub 3 cat.C/2 di mq. 96

- Fg.126 p.11a 98 cat.E/3

per fusione per incorporazione della ~~DELLA PROPRIETÀ~~ ~~DELLA PROPRIETÀ~~ ~~DELLA PROPRIETÀ~~ ~~DELLA PROPRIETÀ~~ ~~DELLA PROPRIETÀ~~

con Atto ai rogiti del notaio Giorgio Ciampolini in data 25/05/1990 Repertorio numero 94.602, registrato a Grosseto e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 05/10/1991 al numero 8641 del Registro Particolare;

***quanto all'immobile descritto al:

- Foglio 126 p.11a 66 sub 12 Area Urbana

con Atto ai rogiti del notaio Paola Maria Letizia Usticano in data 16/06/1999 Repertorio numero 22.304, registrato a Grosseto e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 09/07/1999 al numero 6988 del Registro Particolare, contro ETSAF;

* * * quanto all'immobile descritto al:

- Foglio 126 p.11a 66 sub 22 Area Urbana

con Atto ai rogiti del notaio Paola Maria Letizia Usticano in data 16/06/1999 Repertorio numero 22.303, registrato a Grosseto e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 09/07/1999 al numero 6987 del Registro Particolare.

ISCRIZIONI CONTRO

- **GROSSETO n.1280 del 30-07-2015**, ipoteca giudiziaria, importo 165.000,00 euro a seguito decreto ingiuntivo di 121.344,66 euro per ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo, contro ~~DELLA PROPRIETÀ~~, favore ~~DELLA PROPRIETÀ~~, grava sull'intero cespite.



ng8791 atto emesso dal Tribunale di Grosseto in data 20/12/2014 rep. 697

grava:

***per 1/1 p.p. su:

Catasto urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p.lle 98 (E/3) - 97/3 (C/2) - 64/6 e 66/28 (graffati, A/4) - 66/9 (ente urbano) - 66/21 (ente urbano) - 97/4 (C/2)

Catasto Terreni di Campagnatico

- Foglio 61 p.lle 11-45-46-48-52

- Foglio 52 p. 91 - 92

Catasto Urbano di Grosseto

-Foglio 69 p.lle 434/2 (A/10) - 434/3 (A/2) - 434/4 (C/2) - 434/5 (C/2)

***per 54/216 p.p. su Catasto urbano di Grosseto

- Foglio 64 p. 362 (C/2)

***per 1/8 p.p. su Catasto Urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p. 66/12 (ente urbano)

***per 1/5 p.p. su Catasto urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p. 66/22 (ente urbano)

Detta ipoteca è in estensione di quella iscritta in data 10/02/2015 ai nn. 1472/159

TRASCRIZIONI CONTRO

- **GROSSETO n.8069 del 25-09-2015**, pignoramento per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, **contro**

favore, grava sull'intero cespite.

ng 10655 atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 03109/2015 rep. 2433/2015

grava:

***per 1/1 p.p. su Catasto urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p.lle 98 (E/3) - 97/3 (C/2) - 64/6 e 66/28 (graffati, A/4) - 66/9 (ente urbano) - 66/21 (ente urbano) - 97/4 (C/2)

Catasto Terreni Campagnatico

- Foglio 61 p.lle 11-45-46-48-52

- Foglio 52p.lle 91-92

Catasto Urbano di Grosseto

- Foglio 69 p.lle 434/2 (A/10) - 434/3 (A/2) - 434/4 (C/2) - 434/5 (C/2)

***per 54/216 piena proprietà su Catasto urbano di Grosseto

- Foglio 64 p. 362 (C/2)

***per 1/8 p.p. su Catasto Urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p. 66/12 (ente urbano)

***per 115 piena proprietà su Catasto urbano di Campagnatico



- Foglio 126 p. 66/22 (ente urbano)

6) Comune di CAMPAGNATICO LOC.STICCIANESE.

Identificativi catastali:

- Fg.126, P.11a 66 sub.9, piano terreno, area urbana.
- Fg.126, P.11a 66 sub.21, mq.62, piano terreno, area urbana.
- Fg.126, P.11a 97 sub.4, cl. 1, mq.98, piano terreno e 1, ctg.C/2 (magazzino o locale di deposito), rendita 151,84 euro.

VARIAZ. del 26.11.1985 n.21/1985 in atti dal 29.09.89

VARIAZ. PER MODIFICA IDENTIFICATIVI - ALL. MAPPE del 9.04.2003 n.3540-n.3556 1/2003 in atti dal 9.04.2003 prot.n.45284 e prot.n.45352

Proprietà

Quota: piena proprietà per l'intero.

PROVENIENZA

- **GROSSETO** compravendita n.6892 del 6-07-2007, notaio Abbate Antonio, repertorio n.32784 del 27-06-2007 per atto tra vivi - compravendita

n.g. 11859 Atto notaio Antonio Abbate del 27/06/2007 Repertorio numero 32.784 Raccolta numero 18.947

COMPRAVENDITA contro [redacted] coniugato in regime di comunione legale di beni, ma il bene in oggetto è suo personale, in quanto acquistato prima del matrimonio, a favore di

[redacted] con sede in [redacted]

Oggetto:

NCEU Comune di Campagnatico

- Fg.126 p.11a 97 sub 4 cat.C/2 di mq. 98
- Fg.126 p.11a 66 sub 9 cat.C/2 di mq. 73
- Fg.126 p.11a 66 sub 21 Area Urbana di mq. 62

STORICO

L'opera relativa agli immobili compravenduti è iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e la parte venditrice dichiara che è ad essa pervenuto:

- per acquisto fattone, con maggior consistenza, dai signori [redacted] e [redacted] (n. [redacted] del 10/03/1997) e [redacted] (n. [redacted] del 16/04/1997) con Atto di Compravendita ai rogiti

del notaio Abbate Antonio in data 01/10/1997 Repertorio numero 10.512, registrato a Grosseto il 16/04/1997 al numero 815 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 03/04/1997 al numero 2825 del Registro Particolare.



ISCRIZIONI CONTRO

- **GROSSETO n.1280 del 30-07-2015**, ipoteca giudiziaria, importo 165.000,00 euro a seguito decreto ingiuntivo di 121.344,66 euro per ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo, **contro** **ARUBAPEC S.P.A.**, favore **FELICI DANIELE**, grava sull'intero cespite. **ng8791** atto emesso dal Tribunale di Grosseto in data 20/12/2014 rep. 697

grava:

***per 1/1 p.p. su Catasto urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p.lle 98 (E/3) - 97/3 (C/2) - 64/6 e 66/28 (graffati, A/4) - 66/9 (ente urbano) - 66/21 (ente urbano) - 97/4 (C/2)

Catasto Terreni di Campagnatico

- Foglio 61 p.lle 11-45-46-48-52

- Foglio 52 p.lle 91 - 92

Catasto Urbano di Grosseto

- Foglio 69 p.lle 434/2 (A/10) - 434/3 (A12) - 434/4 (C/2) - 434/5 (C/2)

***per 54/216 p.p. su Cu Grosseto

- Foglio 64 p.la 362 (C/2)

***per 1/8 p.p. su Catasto Urbano di Campagnatico

-Foglio 126 p.la 66/12 (ente urbano)

***per 1/5 p.p. su Catasto urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p.la 66/22 (ente urbano)

Detta ipoteca è in estensione di quella iscritta in data 10/02/2015 ai nn. 1472/159

TRASCRIZIONI CONTRO

- **GROSSETO n.8069 del 25-09-2015**, pignoramento per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, **contro** **ARUBAPEC S.P.A.**, a favore **FELICI DANIELE**, grava sull'intero cespite.

ng 10655 atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 03/09/2015 rep. 2433/2015

grava:

***per 1/1 piena proprietà su Catasto urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p.lle 98 (E/3) - 97/3 (C/2) - 64/6 e 66/28 (graffati, A/4) - 66/9 (ente urbano) - 66/21 (ente urbano) - 97/4 (C/2)

Catasto Terreni di Campagnatico

- Foglio 61 p.lle 11-45-46-48-52

- Foglio 52 p.lle 91 - 92

Catasto Urbano di Grosseto

- Foglio 69 p. 434/2 (A/10) - 434/3 (A12) - 434/4 (C/2) - 434/5 (C/2)

***per 54/216 p.p. su Catasto urbano di Grosseto

- Foglio 64 p.la 362 (C/2)



***per 1/8 p.p. su Catasto Urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p.la 66/12 (ente urbano)

***per 1/5 piena proprietà su Catasto urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p. 66/22 (ente urbano)

7) Comune di CAMPAGNATICO - Loc.STICCIANESE.

Identificativi catastali:

→ Fg.126, P.11a 64, Sub.6, cl.2, vani 4.0, piano terreno, ctg.A/4(abitazione popolare),
rendita 206,58 euro.

→ Fg.126, P.11a 66, Sub.28, graffata alla P.11a precedente.

Proprietà

Quota: piena proprietà per l'intero.

Storia Catastale:

L'attuale immobile censito al Foglio 126 p.la 64 sub 6 graffato con la particella 66 sub 28 in seguito a FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/01/2009 prot.n. GR0009209 (n.687.1/2009) deriva dalla particella 64/1 graffata con la particella 66 sub 10 e 20;

*** la particella 64 sub 1 graffata con la particella 66 sub 10 e 20 in seguito a VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/04/2003 prot.n. 45317 (n.3 548.1/2003) deriva dalla particella 64 sub i e 3 graffata con la particella 66 sub 10.

PROVENIENZA

- **GROSSETO compravendita n.699 del 18-01-2007**, notaio Abbate Antonio, repertorio n.31559 del 28-12-2006 per atto tra vivi - compravendita

n.g. 1002 Atto notaio Antonio Abbate N. Repertorio 31.559 Raccolta numero 17.948 del 28/12/2006

COMPRAVENDITA contro con sede in - C.F. a favore con sede in - C.F.

Oggetto:

NCEU Comune di Campagnatico

- Fg.126 p.11a 64 sub 1 + p.11a graffata 66 sub 10 e 20 cat.C/2 di mq.834

- Fg.126 p.11a 97 sub 3 cat.C/2 di mq. 96

- Fg.126 p.11a 98 cat.E/3

N.B. Agli immobili sopra descritti sono annessi e pertengono:

a) per 1/8 della Piena Proprietà su:



appezzamento di terreno non agricolo ancorché non edificabile, adibito a Corte urbana comune, avente la superficie catastale di mq. 2.040, censito al:

- Foglio 126 p.11a 66 sub 12 Area Urbana;

b) per 2/10 della Piena Proprietà su:

appezzamento di terreno non agricolo ancorché non edificabile, adibito a Corte urbana comune, avente la superficie catastale di mq. 455, censito al:

- Foglio 126 p.11a 66 sub 22 Area Urbana.

STORICO

L'opera relativa agli immobili compravenduti è iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e la parte venditrice dichiara che gli immobili in oggetto, sono ad essa pervenuti:

* * * quanto agli immobili descritti al:

NCEU Comune di Campagnatico

- Fg.126 p.11a 64 sub .1 + p.11a graffata 66 sub 10 e 20 cat.C/2 di mq.834

- Fg.126 p.11a 97 sub 3 cat.C/2 di mq. 96

- Fg.126 p.11a 98 cat.E/3

per fusione per incorporazione della

con Atto ai rogiti del notaio Giorgio Ciampolini in data 25/05/1990 Repertorio numero 94.602, registrato a Grosseto e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 05/10/1991 al numero 8641 del Registro Particolare;

*** quanto all'immobile descritto al:

- Foglio 126 p.11a 66 sub 12 Area Urbana con Atto ai rogiti del notaio Paola Maria Letizia Usticano in data 16/06/1999 Repertorio numero 22.304, registrato a Grosseto e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 09/07/1999 ai numero 6988 del Registro Particolare, contro

***quanto all'immobile descritto al:

- Foglio 126 p.11a 66 sub 22 Area Urbana con Atto ai rogiti del notaio Paola Maria Letizia Usticano in data 16/06/1999 Repertorio numero 22.303, registrato a Grosseto e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 09/07/1999 al numero 6987 del Registro Particolare.

ISCRIZIONI CONTRO

- **GROSSETO n.2422 del 11-05-2007**, ipoteca volontaria, importo 1.725.000,00 euro finanziamento di l. 150.000,00 euro per ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo estinguibile in 10 anni . Atto scaduto, contro , favore , grava sull'intero cespite.

n.g.8 160 atto not.Abbate del 10.05.2007 rep.32420/18639

quota 1/1 piena proprietà .su beni censiti al catasto urbano



- fg.126 p.11e 64/1-66/10 e 20 ctg.C/2, p.11a 97/3 ctg.C/2 e p.11a98ctg.E/3

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 90 del 14/01/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- Annotazione n. 91 del 14/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) beni venduti
- Annotazione n. 92 del 14/01/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
- Annotazione n. 1134 del 13/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) beni venduti
- Annotazione n. 1386 del 15/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) beni venduti
- comunicazione n. 1156 del 26.05.20 10 di estinzione parziale -beni venduti
- comunicazione n. 8 del 04.01.2019 di estinzione parziale -beni venduti-

GROSSETO n.1280 del 30-07-2015, ipoteca giudiziaria, importo 165.000,00 euro a seguito decreto ingiuntivo di 121.344,66 euro per ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo, **contro** _____, **favore** _____, grava sull'intero cespite.

ng 8791 atto emesso dal Tribunale di Grosseto in data 20/12/2014 rep. 697

grava:

***per 1/1 piena proprietà su Catasto urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p.lle 98 (E/3) - 97/3 (C/2) - 64/6 e 66/28 (graffati, A/4) - 66/9 (ente urbano) - 66/21 (ente urbano) - 97/4 (C/2)

Catasto Terreni di Campagnatico

- Foglio 61 p.lle 11-45-46-48-52

- Foglio 52 p.lle 91 - 92

Catasto Urbano Grosseto

- Foglio 69 p.lle 434/2 (A/10) - 434/3 (A/2) - 434/4 (C/2) - 434/5 (C/2)

***per 54/216 p.p. su Catasto urbano di Grosseto

- Foglio 64 p.lle 362 (C/2)

***per 1/8 p.p. su Catasto Urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p. 66/12 (ente urbano)

***per 1/5 p.p. su Catasto urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p.lle 66/22 (ente urbano)

Detta ipoteca è in estensione di quella iscritta in data 10/02/2015 ai nn. 1472/159

TRASCRIZIONI CONTRO

- **GROSSETO n.8069 del 25-09-2015**, pignoramento per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, contro _____, **favore** _____, grava sull'intero cespite.

Ng 10655 atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 03/09/2015 rep. 2433/2015

grava:

***per 1/1 piena proprietà su:

Catasto urbano di Campagnatico



- Foglio 126 p.lle 98 (E/3) - 97/3 (C/2) - 64/6 e 66/28 (graffati, A/4) - 66/9 (ente urbano) - 66/21 (ente urbano) - 97/4 (C/2)

Catasto Terreni di Campagnatico

- Foglio 61 p.lle 11-45-46-48-52

- Foglio 52 p.lle 91 -92

Catasto Urbano di Grosseto

- Foglio 69 p.lle 434/2 (A/10) - 434/3 (A12) - 434/4 (C/2) - 434/5 (C/2)

***per 54/216 piena proprietà su Catasto urbano di Grosseto

- Foglio 64 p.lle 362 (C/2)

***per 1/8 p.p. su Catasto Urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p.lle 66/12 (ente urbano)

***per 1/5 p.p. su Catasto urbano di Campagnatico

- Foglio 126 p. 66/22 (ente urbano)

TRASCRIZIONI CONTRO

- **GROSSETO n.4904 del 01-06-2016**, atto giudiziario, GROSSETO per atto giudiziario **contro** , **favore** MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO , grava su immobili che, a seguito delle formalità consultate presso la conservatoria RR.II., non sono attribuibili come proprietà al soggetto richiesto.

n.g. 6782 Atto del Tribunale di Grosseto N. Rep. 20/2015 del 17.12.2015

Richiedente: Commissario Giudiziale Guerrieri Gianni - Via Monte Leoni n. 10/A

DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO **contro** .

(sede in - C.F.) **a favore** MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO .



DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari oggetto della presente perizia tecnica, il sottoscritto C.T.U. ritiene giustificata ed opportuna la divisione in **3 LOTTI** composti così come descritti nei capitoli successivi.

LOTTO N. 1- INDIVIDUATO NELLA PERIZIA DI STIMA ARCH. ALDO LAZZERI, COME LOTTO "A"

1.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Unità immobiliari poste nel comune di Grosseto
a destinazione artigianale - direzionale e guardiania site in Via Giordania nn. 112 - 114.

Lotto artigianale di circa mq. 2.515,50 su cui insistono due fabbricati, uno principale di mq. 1.249,80 ed uno secondario di mq. 28,70 (*manufatto accessorio*).

I suddetti beni, come già detto, racchiusi in un unico lotto, sono ubicati in area urbanistica destinata ad Insediamenti Produttivi ed in particolare all'estremità nord della lottizzazione artigianale/industriale "Grosseto Nord", edificata lungo il vecchio tracciato della Strada Statale Aurelia.

L'area su cui sorge il fabbricato è caratterizzata dalla presenza di insediamenti di tipo industriale/artigianale e commerciale, ben servita dalle infrastrutture viarie locali e vicino allo svincolo GROSSETO-NORD dell'arteria nazionale "denominata Variante Aurelia".

Catastalmente il complesso edificato di cui al presente LOTTO N. 1 è costituito da 4 unità immobiliari con destinazioni diverse e così di seguito inquadrato catastalmente:

A - UN BLOCCO SU DUE PIANI CON DESTINAZIONE AD UFFICI ED INGRESSO INDIPENDENTE,

composto da :

- Atrio di ingresso;
- Due sale espositive;
- Due servizi igienici;
- Cinque vani distribuiti su due livelli, il tutto collegato da una scala circolare interna, così censito al Catasto Urbano del Comune di Grosseto, al foglio 96 - p.lla 225 - sub 2.

Dati Identificativi			Dati Classamento				Proprietà e Quote
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
69	434	2	A/10	1	11,5 vani	€ 2.791,45	<u>PROPRIETA' PER</u> <u>1.000/1.000</u>
Indirizzo: VIA GIORDANIA n. 114 piano: Terra e Primo							



B - UN ALLOGGIO DI GUARDIANA

con ingresso indipendente dalla corte comune al fabbricato, composto da :

- Una zona giorno al piano terra con angolo cottura e scala interna di collegamento con il piano soprastante;

- Due camere e due bagni al piano primo

il tutto censito al Catasto Urbano del Comune di Grosseto al foglio 96 - p.lla 225 - sub 3

Dati Identificativi			Dati Classamento				Proprietà e Quote
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
69	434	3	A/2	2	6 vani	€ 666,23	PROPRIETA' PER 1.000/1.000
Indirizzo: VIA GIORDANIA n. 114 piano: Terra e Primo							

C - UN CAPANNONE ARTIGIANALE

posizionato in aderenza alle unità precedentemente descritte costituito da un ampio ed unico locale con bagno e relativo antibagno, censito al Catasto Urbano del Comune di Grosseto al foglio 96 - p.lla 225 - sub 4.

Dati Identificativi			Dati Classamento				Proprietà e Quote
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
69	434	4	C/2	6	479 m ²	€ 3.265,45	PROPRIETA' PER 1.000/1.000
Indirizzo: VIA GIORDANIA n. 114 piano: Terra							

D - UN CAPANNONE ARTIGIANALE

posizionato in aderenza alle unità immobiliari precedentemente descritte, costituito da due ampi locali adibiti a deposito mezzi e materiali, con all'interno due disimpegni con n. 3 wc cadauno, ed un bagno per disabili, censito al Catasto Urbano del Comune di Grosseto al foglio 69 - p.lla 434 - sub 5.

Dati Identificativi			Dati Classamento				Proprietà e Quote
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
69	434	5	C/2	4	449 m ²	€ 2.249,32	PROPRIETA' 1.000/1.000
Indirizzo: VIA GIORDANIA n. 114 piano: Terra							



1.2 CARATTERISTICHE GENERALI

Il suddetto corpo di fabbrica ha una struttura portante di varia tipologia:

- In c.a, con tamponature in muratura e/o pannelli prefabbricati in calcestruzzo per la porzione destinata ad uffici ed abitazione per il guardiano

- In acciaio con tamponature in "cellubloc" per la parte ad uso lavorazioni artigianali.

La porzione frontale del complesso è costituita da una struttura che ospita gli uffici di rappresentanza e l'abitazione per il guardiano. Tale corpo di fabbrica, di maggior pregio architettonico rispetto agli altri ambienti, è strutturalmente indipendente e si sviluppa su due livelli fuori terra, caratterizzati da altezze interne dei locali pari a ml. 2,70.

Il capannone artigianale, posizionato in aderenza e frazionato ulteriormente in due unità immobiliari;

- la prima costituita da un ambiente unico di altezza media interna di ml. 6,50 e servizio igienico,

- la seconda di altezza media di ml. 6,00, suddivisa in ulteriori tre ambienti con n. 6 w.c. e due zone filtro, oltre ad un bagno per disabili.

Le pavimentazioni sono costituite da mattonelle di grès ceramico per gli uffici e da pavimentazioni monolitiche di calcestruzzo trattato al quarzo per la parte ad uso esclusivamente produttivo.

Gli infissi esterni sono di varia tipologia, costituiti da elementi metallici e vetro camera per la parte destinata ad uffici/ abitazione e da portoni metallici a specchiature cieche e finestre con vetro semplice per i locali produttivi.

Confini: Via Giordania per un lato, dove è posto l'accesso carrabile, per due lati con altrettanti lotti ad uso produttivo e per un lato con area destinata a verde pubblico.

Stato di manutenzione

Il compendio immobiliare si presenta complessivamente in "buono" stato di conservazione/manutenzione e come tale, necessitante solo di piccoli interventi di manutenzione di tipo ordinario.

1.3 UTILIZZAZIONE PREVISTA DAGLI STRUMENTI URBANISTICI :

Gli immobili in oggetto, ricadono nell'UTOE di Grosseto, all'interno della:

classificazione "della Disciplina degli Assetti insediativi (Tessuti produttivi)" con presenza di Piano di Lottizzazione, regolamentata dagli articoli 78 del Regolamento Urbanistico ed in particolare dell'art. 7 che ne stabilisce i parametri:

- Rapporto di copertura massimo utilizzabile 50% della superficie del lotto;

- Altezza massima di ml. 7,00;

- Distacchi dai confini non inferiori a ml. 6,00 e dalla viabilità non inferiore a ml. 3,00.



- **Classificazione del patrimonio edilizio esistente : Edificio in Classe 6 (fabbricato principale) e classe 7 (fabbricato secondario),** regolamentata dall'art. 85 delle NTA, di cui si riportano gli stralci:

Art. 78 - Tessuto produttivo

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in larga prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali, nelle quali è riscontrabile un sostanziale equilibrio tra volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi liberi pertinentziali, senza evidenti effetti di sovraccarico urbanistico sugli spazi pubblici limitrofi. Sono presenti unità immobiliari ad uso residenziale utilizzate dalla famiglia dei titolari delle aziende insediate, le quali tuttavia vanno considerate nell'ambito della destinazione artigianale o industriale dei lotti. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, spesso inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate.

2. All'interno dei tessuti produttivi di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- all'adeguamento igienico sanitario degli ambienti ed alla redistribuzione degli spazi e delle funzioni secondo le necessità aziendali;
- al miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale;
- al mantenimento e/o miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza;
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno e/o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

3. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II, nonché le previsioni richiamate al successivo comma 8 nei tessuti di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella Parte V contenente la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni:

- attività industriali o artigianali;
- attività direzionali;
- attività commerciali;
- attività commerciali all'ingrosso e depositi commerciali;
- attività di servizio.

4. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto esclusivamente di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1-R2-R3-R4; consentendo, per le sole unità immobiliari residenziali legittime, non connesse alle attività produttive alla data di adozione del RU, la possibilità di frazionamento nel rispetto della media minima fissata dalle presenti norme, **NONCHE' L'ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO DELLE STESSE PER IL RAGGIUNGIMENTO DEI PARAMETRI MINIMI DI LEGGE, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive DEL FABBRICATO PRINCIPALE;** ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

5. Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso e al dettaglio, il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

6. Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo alla data di adozione del Regolamento Urbanistico possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia R4, come definita dall'art. 34 delle presenti norme, a condizione che non siano costituite unità immobiliari autonome ad uso residenziale. Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavate abitazioni di servizio per il portierato e la guardiana a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Agli stessi si applica la disciplina di cui al comma 5 dell'art. 77.



- interventi di ristrutturazione edilizia su consistenze legittime esistenti e su edifici secondari;
- sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrato o di parcheggi sulle coperture possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

8. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

gli interventi di cui alla lettera a) del comma 7 devono essere sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo; gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari di cui alla lett. b) del comma 7 non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq 200;

le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 11 sono dovute:

- in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla volumetria residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Sulla volumetria residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.
- la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 12, con le eccezioni ivi specificate.

9. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, intesi come esito massimo di tutti gli incrementi disciplinati dal presente art., come definiti dall'art. 9 delle presenti norme:

- Rapporto di copertura: Rc max 50% TALE RAPPORTO POTRA' ESSERE DEROGATO PER ESIGENZE PRODUTTIVE TEMPORANEE NON SUPERIORI A MESI 18 NON REITERABILI FATTO SALVO IL RISPETTO DEI DISTACCHI DAI CONFINI E DALLA VIABILITA';
- Altezza massima: Hmax ml 13,00
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

9.bis. Al fine di favorire lo sviluppo delle attività insediate è ammesso l'accorpamento di lotti contigui e/o il trasferimento dei diritti edificatori tra lotti contigui a condizione che ciò non determini incremento del numero dei lotti e delle attività.

10. Gli interventi di cui sopra devono rispettare le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme. Non rientrano nel calcolo del rapporto di copertura (Rc) le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna. Tali rampe non rilevano ai fini delle distanze dei fabbricati dai confini di cui all'art. 15. È permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

Art.85 - Edifici ricompresi nelle Classi 6 e 7 - Edificio schedato al n. 3547 e n. 1775 delle NTA

Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi di nessun interesse architettonico

è attribuita la classe 6 agli edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano.

Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G, equiparata alla classe 6, se edificio principale, o alla classe 7, se edificio secondario. la classe sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

In tali edifici sono consentite le seguenti tipologie di intervento:



Classe 6: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4;

Negli edifici di classe .. 6 .. costituendo esito edilizio incoerente e scarsamente leggibile - quanto a materiali e caratteri tipologici- gli interventi ammissibili devono concorrere alla riqualificazione degli edifici stessi. Al fine di perseguire tale obiettivo sono pertanto consentiti.

Negli edifici di classe .. 6 costituendo esito edilizio incoerente e scarsamente leggibile - quanto a materiali e caratteri tipologici - gli interventi ammissibili devono concorrere alla riqualificazione degli edifici stessi. Al fine di perseguire tale obiettivo sono consentiti interventi di addizione volumetrica o funzionale e/ o di sostituzione edilizia laddove ammessa dalla normativa del tessuto o zona di riferimento. Su tali edifici, laddove ricompresi in una scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR-06 sono ammessi gli interventi di cui alla scheda medesima.

Classe 7

1. Sono identificati come 'edifici secondari' i manufatti esistenti collocati in aderenza o in prossimità dell'edificio principale di riferimento - o comunque nel lotto o nell'area di pertinenza edilizia del medesimo - costituenti superfetazioni, consistenze accessorie coeve o aggiunte successive. Trattasi di consistenze edilizie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio, chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche - tipologiche, formali e/o costruttive - rispetto all'edificio principale di riferimento. Sono inoltre identificate le consistenze incongrue la cui permanenza e/o il cui consolidamento confliggono con le finalità perseguite dal Regolamento Urbanistico nelle aree interessate, ed in particolare:

- *i manufatti e le consistenze di vario genere che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, manufatti in materiali eterogenei, etc.), in genere suscettibili di utilizzo autonomo;*
- *le consistenze di varia origine, talora realizzate in assenza di titolo abilitativo - ivi compresi edifici che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza - che autonomamente o in concorrenza con altre costruzioni determinano assetti insediativi incompatibili - dal punto di vista urbanistico, paesaggistico e ambientale - con il contesto di riferimento.*

Gli edifici secondari sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000. Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G, equiparata alla classe 7. La classe sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

2. Ferme restando le eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titoli II e IV Capo I Parte II delle presenti norme, sugli edifici secondari legittimi esistenti sono consentiti i seguenti interventi urbanistico-edilizi, differenziati in ragione della loro collocazione nei diversi contesti insediativi o territoriali. Per i parametri urbanistici ed edilizi citati nel presente articolo si rinvia alle definizioni contenute nell'art. 9 delle presenti norme.

- *nelle aree per attrezzature e servizi pubbliche e/o di interesse comune e nelle aree per infrastrutture per la mobilità: nelle more della realizzazione delle previsioni di interesse pubblico o generale contenute nel Regolamento Urbanistico gli interventi urbanistico-edilizi nelle aree di cui trattasi non possono comunque eccedere la manutenzione straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie, previa esplicita rinuncia da parte dell'avente titolo al plusvalore derivante dalle opere realizzate.*
- *nei tessuti antichi, storici e storico-unitario: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume (V) nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito e degli altri parametri previsti. È prescritta la conservazione degli edifici secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale.*
- *nei tessuti consolidati, consolidati unitari, consolidati unitario pubblico, nei tessuti consolidati promiscui, nei tessuti produttivi e produttivi promiscui; manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume (V) nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito e degli altri parametri previsti per i singoli tessuti;*
- *nel tessuto rurale prevalentemente residenziale e nel tessuto rurale prevalentemente produttivo: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume senza incremento di superficie coperta (Sc). È prescritta la conservazione degli edifici secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale.*
- *nel territorio rurale: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume senza incremento di superficie coperta (Sc). È prescritta la conservazione degli edifici secondari costituenti componenti di*



interesse storico o testimoniale. Sono fatti salvi gli interventi sugli annessi agricoli in applicazione di disposizioni regionali e di programmi aziendali

3. *Nelle aree invarianti che ricadono nel territorio aperto: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4, demolizione e ricostruzione a parità di volume (V), senza incremento di superficie coperta (Sc). Gli interventi devono comunque garantire la conservazione degli edifici secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale degli assetti insediativi di origine rurale.*

4. *Nelle 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi'; 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali': si applicano le specifiche disposizioni contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'elaborato PR_06 alle presenti norme. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni, sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume (V), senza incremento di superficie coperta (Sc).*

5. *Sono fatte salve le eventuali deroghe previste per singole aree soggette agli usi specialistici di cui al Titolo VI della Parte II.*

6. *Gli interventi urbanistico-edilizi di cui al comma 2 non possono in nessun caso determinare:*

- *modifica del carattere ed uso accessorio e/o di servizio dei volumi secondari rispetto all'edificio principale di riferimento;*
- *creazione di superficie utile lorda (Sul);*
- *realizzazione di vani con requisiti igienico-sanitari idonei alla permanenza continuativa di persone;*
- *realizzazione di servizi igienici con esclusione dei fabbricati esistenti entro il perimetro del centro abitato, in area non vincolata, recuperati per fini agrituristici;*

8. *Gli interventi urbanistico-edilizi sugli edifici secondari, ed in particolare quelli che comportino demolizione e ricostruzione, sono in ogni caso finalizzati:*

- *all'eliminazione di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico;*
- *al riordino insediativo delle aree interessate, anche mediante il contenimento della superficie coperta (Sc), l'incremento delle superfici permeabili di pertinenza (Spp), l'eliminazione di consistenze incongrue;*
- *al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti, anche ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento.*

9. *Per gli edifici secondari legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalla disciplina di cui all'art. 45. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.*

10. *Le consistenze edilizie realizzate mediante gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R4' o di demolizione e ricostruzione consentiti sulla base delle disposizioni di cui al precedente comma 2, assumono direttamente la classificazione di 'edifici secondari'. Ad esse continuano pertanto ad applicarsi le disposizioni di cui al presente articolo.*

11. *Nei casi in cui - sulla base di documentazione comprovante prodotta dall'interessato - all'identificazione cartografica riferita a 'edifici secondari' corrispondano consistenze edilizie di carattere primario (unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, artigianale, etc.), su tali consistenze sono consentiti interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R1', come definita dall'art. 34 delle presenti norme. Previa verifica e valutazione da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amm./ne Comunale inserisce le consistenze di cui trattasi in un repertorio degli edifici da riclassificare, determinandosi in merito con delibera del Consiglio Comunale ai sensi del successivo art. 87.*

1.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato è emerso che la situazione reale delle unità immobiliari di cui al presente capitolo, **NON E' CONFORME** alle planimetrie catastali giacenti presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto, ed in particolare quella dei subalterni 2 - 3 - e 5.

Tali difformità consistono in particolare:

- Nella destinazione d'uso - (L'immobile di cui al Foglio 69 - p.lla 434 sub 3, catastalmente classificato come abitazione civile, è in realtà stato oggetto di fusione con gli uffici del sub 2);



- Nella distribuzione del piano terra, ed in parte in quella del 1° piano, (mancata corrispondenza allo stato di fatto, della posizione di alcune tramezzature interne);
- E' stata effettuata la chiusura della porta, posta al piano terra del disimpegno principale, che ha generato di fatto, un frazionamento degli uffici di cui al sub 2 (categ. A/10) e un contestuale accorpamento al sub 5 (categ. C/2);
- L' utilizzazione d'uso attuale dell'immobile di cui al sub 5 (categ. C/2) non corrisponde con la classificazione catastale denunciata all'Agenzia del Territorio, risultando di fatto classificata come attività di culto, concessa in affitto "all'";
- Le variazioni catastali sopra esposte non possono essere regolarizzate se prima non si procede alla sua regolarizzazione Urbanistica.

1.5 REGOLARITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ

Le unità immobiliari fanno parte di immobili edificati a seguito del rilascio dei seguenti "Permessi di Costruire" rilasciati dal Comune di Grosseto:

- Concessione Edilizia n. 38 - prat. edil. n. 97/1428, rilasciata a in data 27/01/1998 per costruzione di insediamento produttivo;
- Concessione Edilizia n. 55 - prat. edil. n. 2000/2289 del 14/02/2001, rilasciata a per variante alla n. 97/1428;
- Concessione Edilizia n. 501 - prat. edil. n. 2001/3252 del 21/12/2001, rilasciata a per ulteriore variante alla n. 97/1428;
- Non risulta essere stato rilasciato alcun Certificato di Agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Sulla base delle Concessioni ed Autorizzazioni edilizie reperite presso il Comune di Grosseto, si può con certezza affermare la REGOLARE EDIFICAZIONE dell'immobile, nei confronti della costruzione nel suo complesso, ma contestualmente si rilevano le stesse difformità interne, evidenziate nel precedente paragrafo denominato "Conformità Catastale", anch'esse realizzate in difformità agli atti autorizzativi rilasciati dal Comune, oltre a modifiche interne consistenti in tramezzature per la realizzazione di ulteriori vani.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate dovrà essere presentata al Comune una pratica " A Sanatoria".

N.B.: Sui beni di cui al presente LOTTO N. 1 esistono tre contratti di LOCAZIONE, di seguito riportati:

- Contratto di Locazione del 01/07/2003 a Favore di della durata di anni 6 + 6 rinnovabili e rinnovato fino al 30/06/2021, registrato a Grosseto il 01/07/2003 al n. 3928 - mod. 3.
- Contratto di Locazione del 25/09/2001, a Favore di della durata di anni 9, tacitamente rinnovabile, rinnovato fino al 29/09/2019, registrato a Grosseto il 05/10/2001 al n. 4479 - mod. 3.



- Contratto di Locazione per una parte di terreno per circa mq. 150 censito al Foglio 69 - p.lla 225 sub 2, del 16/09/2002 della durata di anni 6 + 6 rinnovabili, rinnovato fino al 15/09/2020, registrato a Grosseto il 13/11/2002 al n. 4896 - mod. 3.

LOTTO N. 2
INDIVIDUATO NELLA PERIZIA DI STIMA ARCH. ALDO LAZZERI, COME
LOTTO "B"

2.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Area industriale adibita a deposito, stoccaggio e produzione di materiali da costruzione
sita in Grosseto, Via degli Aiali- via Senese,
censita al Catasto del Comune di Grosseto al Foglio 64 - p.lla 362 (ex 139)

Il complesso di cui al presente LOTTO N. 2 è costituito da un terreno di forma a "L" estremamente allungata al cui interno è contenuta una struttura in c.a. in parte tamponata ed in parte destinata a tettoia, oltre ad attrezzature e strutture accessorie propedeutiche alle lavorazioni.

2.2 CARATTERISTICHE GENERALI

Si tratta di un'area di circa mq. 12.790,00 su cui insistono alcune strutture e/o manufatti per la produzione del calcestruzzo, costituite essenzialmente e perlopiù, di manufatti che non costituiscono volume, ma semplici strutture necessarie e propedeutiche allo stoccaggio ed alla lavorazione di prodotti da costruzione, ad eccezione di un fabbricato rifinito al rustico, realizzato con struttura portante in c.a. in parte tamponato con blocchi di calcestruzzo alveolato ed in parte adibito a tettoia, il tutto della superficie coperta complessiva di mq. 1.110,00 (ml. 13,00 x 85,40) e così diviso :

- Un deposito di materiali e/o rimessa autocarri della superficie lorda (comprese le murature) di mq. 122,70;
 - Un deposito di materiali e/o autorimessa di mq. 42,50
 - Alcuni accessori destinati a servizi igienici, docce, spogliatoi ecc.. della superficie lorda di circa mq. 87,00
 - Tettoia aperta per mq. 857,80 costituita da una serie di pilastri in c.a disposti a maglia quadrata di ml. 5,00 x 5,00. La copertura è costituita da una soletta in calcestruzzo armato.
 - Alcune baracche da cantiere e silos appoggiati a terra che non verranno considerati nella presente relazione in quanto strutture facenti parte di beni mobili, al pari delle attrezzature di lavorazione.



Stato di manutenzione

La qualità degli immobili presenti è scadente sia nella qualità costruttiva che nell'aspetto manutentivo.

DATI CATASTALI DELLA STRUTTURA PRESENTE NELL'AREA

Dati Identificativi			Dati Classamento				Proprietà e Quote
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
64	362		C/2	2	187 mq.	€ 289,73	PROPRIETA' PER 54/216
Indirizzo: VIA SENESE piano: Terra							

ALTRE QUOTE DI PROPRIETA':

Faint, illegible text, possibly a list of other property shares or related data.

2.3 UTILIZZAZIONE PREVISTA DAGLI STRUMENTI URBANISTICI

I suddetti beni, come già detto, racchiusi in un unico lotto, sono ubicati urbanisticamente in area classificata come "Patrimonio Rurale 138" ubicato all'estremità est, lungo la Strada Statale di Paganico SS 223 (Via Senese).

Art.53 Luoghi delle relazioni tra città e territorio: Parco agricolo di Grosseto

Obiettivi

- 1. All'interno del territorio periurbano della città di Grosseto è individuata un' area caratterizzata da specifiche invarianti strutturali e distinta in cartografia all'elaborato PR_01 destinata a Parco agricolo di Grosseto.*
- 2. La presenza di una fascia pressoché continua di aree agricole intorno all'area più intensamente edificata si configura come un'importante risorsa multifunzionale non solo ai fini ambientali e paesaggistici, ma anche ai fini di uno sviluppo di circuiti economici legati ad attività agro alimentari, agro ambientali, per il turismo e per il tempo libero.*
- 3. Obiettivo generale del Parco Agricolo di Grosseto è il mantenimento e potenziamento di una agricoltura periurbana economicamente vitale, in grado di produrre beni alimentari, di filiera corta e servizi di prossimità e di qualità, nonché di concorrere alla generale riqualificazione agroambientale e paesaggistica del territorio aperto. Ciò in sinergia e continuità con l'insediamento urbano e con gli spazi aperti presenti al suo interno.*
- 4. Il comune di Grosseto si orienta, nell'ambito delle sue possibilità e mutuando la struttura del Contratto di fiume, alla costituzione di un "Patto agro urbano" -fra enti, settori della Pubbliche Amministrazioni, Associazioni ed attori sociali interessati, istituti scolastici e formativi, Ente Parco - per il perseguimento degli obiettivi strategici del Parco Agricolo, del necessario coordinamento fra le diverse politiche, programmi ed azioni settoriali e dei diversi enti e per la definizione delle forme organizzative più opportune per l'implementazione dello scenario del Parco Agricolo, tramite specifico Piano di Assetto. Tramite il "Patto agro urbano", l'azione della amministrazione comunale sostiene altresì la individuazione e il coordinamento di incentivi, piani e programmi finalizzati alla implementazione della presente strategia.*



Azioni 5. La riqualificazione e sviluppo delle aree agricole periurbane rendono in particolare necessario:

- tutelare gli ambiti caratterizzati dalla persistenza di relazioni fondative tra parti costruite e territorio aperto, sia in termini paesaggistici (visivo-percettivi), sia in termini ambientali (corridoi biotici e reti ecologiche);
- definire le modalità di formazione dei margini del costruito a partire dall'obiettivo di dare compiutezza al rapporto tra costruito e territorio aperto;
- definire i criteri circostanziati relativi al contenimento del consumo di suolo fondati sulle caratteristiche intrinseche e misurabili dei suoli periurbani e di quelli residui nelle porosità del costruito;
- individuare i requisiti di multifunzionalità delle formazioni urbane periferiche quale caratteristica fondamentale per esercitare un ruolo di integrazione sia nei confronti della città compatta che del territorio esterno;
- affermare il primato dello spazio pubblico come determinante morfologica e funzionale della caratterizzazione paesaggistica delle parti contemporanee della periferia della città;
- mantenere e potenziare una agricoltura periurbana economicamente vitale, in grado di produrre beni alimentari e servizi di qualità, nonché di concorrere alla generale riqualificazione agroambientale e paesaggistica del territorio aperto in sinergia e continuità con l'insediamento urbano e con gli spazi aperti presenti al suo interno;
- promuovere la salvaguardia attiva del territorio aperto e delle porzioni di mosaico agrario rimaste inalterate nel tempo per la qualificazione del territorio dal punto di vista ambientale, paesaggistico, culturale e agroalimentare in attuazione delle prescrizioni relative alle invarianti strutturali di cui alle presenti norme;
- ricostituire e valorizzare i legami culturali e identitari con il territorio aperto attraverso nuove opportunità e servizi di fruizione (sentieri, percorsi ciclabili, ippovie, ambienti per il relax e la didattica, ricettività);
- incentivare la qualità dell'offerta del territorio (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico);
- -contenere il consumo di suolo agricolo.

6. previa approvazione del Piano di Assetto sono ammessi: l'ampliamento o la nuova edificazione per ospitare attività quali offerta di prodotti tipici e di agricoltura biologica nella misura di mq. 50 di Sul oltre pensiline di superficie pari al 50%. Nel quadro dell'atto unilaterale d'obbligo con cui il proponente si impegna al mantenimento della destinazione per anni 20, è definito il tratto di percorso o l'approdo e relative opere laterali cui il servizio si riferisce sono inoltre definiti gli interventi di manutenzione e restauro ambientali che il proponente stesso si obbliga ad attuare per la medesima durata temporale.

7. nei complessi edilizi rurali quali fattorie e grance, anche non aziendali presenti entro il perimetro del Parco agricolo di Grosseto, possono essere ospitate attività quali Centri per l'innovazione e promozione agroalimentare, Fattorie didattiche, Centri per l'educazione al gusto, Agro-empori, Mercati agricoli, ostelli, sedi di ricerca del settore agroalimentare. A questi fini, qualora sia dimostrata l'impossibilità di riutilizzare volumi esistenti, sono ammessi l'ampliamento o la nuova edificazione nella misura massima di mq. 200 di Sul oltre pensiline di superficie pari al 50%. per ciascun complesso. Nel quadro dell'atto unilaterale d'obbligo con cui il proponente si impegna al mantenimento della destinazione per anni 15, è definito l'area agricola cui il servizio si riferisce sono inoltre definiti gli interventi di manutenzione e restauro ambientali che il proponente stesso si obbliga ad attuare per la medesima durata temporale.

7.bis Il Piano di Assetto individuerà la rete dei percorsi di uso pubblico su aree private, da realizzare a cura dei proponenti, interessati alla sua attuazione, definendo altresì le condizioni per la sua manutenzione.

8. La tutela dei valori paesaggistici presenti si esercita attraverso la disciplina di cui al Titolo II della Parte II delle presenti Norme.

Classificazione del Patrimonio edilizio esistente:

La strumento Urbanistico del R.U. include il bene in un più ampio comparto edificatorio con una destinazione Turistico ricettiva, prevedendo un intervento di recupero di mq. 2100, secondo



un piano attuativo d'iniziativa privata riguardante l'intero comparto (scheda specifica RC prg_01TA) sviluppato su mq. 136.829 di superficie territoriale. In seguito alla osservazioni formulate è stato variato in mq. 5.000,00 di SUL in un ambito territoriale di mq. 123.787 con trasferimento delle attività produttive esistenti.

Ambiti strategici di sviluppo del territorio

Aree di recupero: RC - RCp - RCprg - RCprgv - RCs - RCv - RCvp

1. Art.105 Aree "RC" / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali

Schede normative e di indirizzo progettuale

Scheda RCprg 01TA

1. (Schede Normative) RCprg_01TA Svincolo Grosseto Centro

Art.105 Aree "RC" / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali

1. Il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale, le "aree RC/ recupero degli assetti insediativi e/o ambientali" sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o recupero del patrimonio insediativo. Le "aree RC/ recupero degli assetti insediativi", individuate negli elaborati con apposito segno grafico su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono le seguenti:

- RC: aree di recupero del progetto di regolamento urbanistico*
- RCp: aree di recupero pubbliche*
- RCprg: aree di recupero previste dal previgente PRG*
- RCprgv: aree di recupero previste dal previgente PRG, da assoggettare a valorizzazione*
- RCs: aree di recupero a standard*
- RCv: aree di recupero da assoggettare a valorizzazione*
- RCvp: aree di recupero della provincia da assoggettare a valorizzazione*

2. Le quantità volumetriche da cui sono state rielaborate le superfici complessive costruibili sono derivate da base cartografica e pertanto sono suscettibili di modifiche senza che queste costituiscano variante all'atto quando il P.A. riscontri superfici o volumetrie difformi da quelle del presente R.U..

3. La disciplina è definita da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale', il cui repertorio completo è contenuto nell'elaborato PR_06 Allegato alle presenti norme. In caso di discrasia con il contenuto delle presenti NTA, è da intendersi prevalente la disciplina di cui alle schede normative e d'indirizzo progettuale. Rispetto a quanto contenuto nelle schede normative di indirizzo progettuale è da intendersi sempre prevalente quanto indicato negli elaborati "GEO" E "ARC" con riferimento alle specifiche tematiche trattate.

4. Gli edifici residenziali derivante dal recupero o dal frazionamento di edifici esistenti non potranno di avere dimensioni inferiori a quelle indicate nell'art. 81 comma 8.

NOTE: La suddetta destinazione difficilmente vedrà realizzare quell'insieme di fattori necessari affinché tutte le proprietà incluse possano prevedere un utile economico nell'intervento. L'estensione quadrupla del comparto condiziona negativamente l'analisi costi/benefici di antieconomicità dell'intervento.

2.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato è emerso che la situazione reale delle Unità immobiliari di cui al presente capitolo, **E' CONFORME** alle planimetrie catastali giacenti presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto.



2.5 REGOLARITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

Le unità immobiliari presenti nell'area fanno parte di immobili edificati a seguito del rilascio delle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Grosseto:

- Licenza Edilizia n. 399/73 prat. edil. n. 9351 del 06/09/1973 per Costruzione di una tettoia per ricovero macchine;
- Variante alla Licenza Edilizia n. 399/73 - prat. edil. n. 9351, approvata in data 03/06/1977 per la tamponatura di una tettoia per ricovero autocarri;
- Concessione Edilizia n. 221/80 Prat. edil. n. 9351 del 21/05/1980, rilasciata a per ampliamento tettoia per ricovero automezzi;

- Non risulta essere stato rilasciato alcun Certificato di Agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Sulla base delle Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Grosseto, si può con certezza affermare la MANCATA RISPONDENZA tra gli elaborati di progetto e quanto effettivamente realizzato al momento del sopralluogo. Si rileva infatti, una difformità relativa ad una ulteriore tamponatura di una porzione della tettoia per circa 42,50 mq., che verrà valutata come tettoia aperta.

Per tale difformità si dovrà provvedere al RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI, conformemente alle autorizzazioni rilasciate.

NB. Sui beni di cui al presente LOTTO N. 2 esiste un contratto di LOCAZIONE, di seguito riportato:

- Contratto di Locazione n. 1618 del 30/10/2001 contro: _____, comproprietario della quota di 25/100; _____, compropriet. per la quota di 25/100 e per esso il _____, compropriet. della quota di 12,5/100; _____, compropriet. della quota di 12,5/100; _____, compropriet. per la quota di 25/100; a Favore della Soc. _____ della durata di anni 9 rinnovabili e rinnovato fino al 31/10/2019, registrato a Grosseto il 16/11/2001 al n. 21338, contratto rettificato in data 02/12/2015.
-



LOTTO N. 3
INDIVIDUATO NELLA PERIZIA DI STIMA ARCH. ALDO LAZZERI, COME
LOTTO "C"

3.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

***Costituiscono il LOTTO N. 3 alcune proprietà immobiliari ubicate in Comune di Campagnatico
- loc. Sticcianese, in un piccolo borgo lungo la S.P.24 - Fronzina
e sono così identificabili:***

IMMOBILE 01- Un appartamento residenziale.

IMMOBILE 02- Un fabbricato allo stato di rudere con aree urbane in aderenza

IMMOBILE 03- Un piccolo fabbricato con destinazione originaria di "pesa".

IMMOBILE 04.1- Corti urbane utilizzate da tutte le proprietà confinanti come spazi di manovra.

IMMOBILE 04.2- Corti urbane utilizzate da tutte le proprietà confinanti come spazi di manovra.

IMMOBILE 01

Appartamento residenziale in ottimo stato conservativo, realizzato a seguito da una ristrutturazione di un vecchio fabbricato rurale di due piani, effettuata nell'anno 2007. L'unità immobiliare è derivata da un cambio di destinazione d'uso con contestuale frazionamento in dodici appartamenti.

L'immobile è posizionato al piano terra per una consistenza metrica utile netta di circa mq. 63,50, con antistante un porticato di circa mq. 16,40 ed un giardino di circa mq. 87,00 ed è così composto:

- Un soggiorno con angolo cottura della superficie utile netta di mq. 25,50;
- Un ripostiglio /sottoscala della sup. utile netta di mq. 5,90
- Un ripostiglio della superficie utile netta di mq. 8,90
- Un bagno della superficie utile netta di mq. 4,40
- Una camera della superficie utile netta di mq. 14,65
- Un disimpegno della sup. utile netta di mq. 4,10.

I pavimenti dell'intero appartamento sono costituiti da mattonelle di Grès porcellanato del tipo e colorazione del "finto cotto". Le pareti sono intonacate a malta di calce tinteggiate a tempera color bianco, mentre il bagno è rivestito con piastrelle di monocottura per un'altezza di circa ml. 1,10, completo di water, bidet, lavabo e doccia. L'areazione del bagno è garantita da un aspiratore, collegato all'interruttore della luce. Le porte interne dell'intero appartamento sono costituite da infissi in legno massello a specchiature cieche.

L'ingresso all'appartamento avviene tramite un giardino di proprietà e un porticato.

All'appartamento sono dati in uso, un'ampia corte esterna al fabbricato opportunamente recintata, e un posto auto dedicato coperto.



DATI CATASTALI - COMUNE DI CAMPAGNATICO

Dati Identificativi			Dati Classamento				Proprietà e Quote
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	<u>PROPRIETA' PER</u> <u>1000/1000</u>
126	64 66	6 28	A/4	2	vani 4,00	€ 206,58	

località STICCIANESE piano Terra -

IMMOBILE 02

Fabbricato allo stato di rudere su due piani in muratura ordinaria, con solaio di copertura in legno (quasi completamente crollato) e solaio intermedio in ferro e volticine di laterizio, posto in loc. Sticcianese in Comune di Campagnatico, ad uso magazzino della superficie complessiva di mq. 227,00. Catastralmente è diviso in due subalterni (n. 3 e n. 4, posti rispettivamente al piano terra e piano terra e primo)

Lo stesso si trova in pessime condizioni di staticità.

Al fabbricato devono essere associate due aree urbane della superficie di mq. 73 e mq. 62 (catastralmente da definire) identificate al foglio 96 sub 9 e sub 21, in quanto accessibili solo dallo stesso fabbricato.

DATI CATASTALI - COMUNE DI CAMPAGNATICO

Dati Identificativi			Dati Classamento				Proprietà e Quote
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	<u>PROPRIETA' PER</u> <u>1000/1000</u>
126	97	3	C/2	1	mq.96 /112	€ 148,74	
126	97	4	C/2	1	mq.98 / 115	€. 151,84	
126	96	9	area urbana		mq.73(da definire)	-----	
126	96	21	area urbana		mq.62(da definire)	-----	

località STICCIANESE piano Terra e Primo -

Annotazioni:

- L'immobile di cui alla particella 97 sub. 3, sostituisce la particella 80 sub 3
- L'immobile di cui alla particella 97 sub. 4, sostituisce la particella 80 sub 4
- L'immobile di cui alla particella 96 sub 21, sostituisce la particella 64 sub. 2



IMMOBILE 03

Piccolo fabbricato con destinazione originaria a " Pesa", attualmente in disuso della superficie di mq. 7,00 in muratura ordinaria, posto in loc. Sticcianese in Comune di Campagnatico, all'interno dell'area urbana di cui al foglio 126 - sub. 12.

DATI CATASTALI - COMUNE DI CAMPAGNATICO

Dati Identificativi			Dati Classamento				Proprietà e Quote
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
126	98		E/3	-----	-----	€ 335,70	<u>PROPRIETA' PER 1000/1000</u>
località STICCIANESE piano Terra -							

IMMOBILE 04.1

Aree Urbane costituenti spazi di manovra (strade, parcheggi ecc.) a servizio dell'intero borgo.

DATI CATASTALI della corte - COMUNE DI CAMPAGNATICO

Dati Identificativi			Dati Classamento				Proprietà e Quote
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
126	66	12	area urbana	-----	mq. 2.040	-----	<u>PROPRIETA' PER 1/8</u>
località STICCIANESE piano Terra -							

ALTRE QUOTE DI PROPRIETA':

- proprietà per 3/48 in regime di comunione dei beni;
- proprietà per 2/48;
- proprietà per 2/48;
- proprietà per 2/48;
- proprietà per 3/48 in regime di comunione dei beni;
- proprietà per 3/96;
- proprietà per 6/48 in regime di comunione dei beni;
- proprietà per 3/96 bene personale;
- proprietà per 3/48 in regime di comunione dei beni;
- proprietà per 6/48 in regime di separazione dei beni;
- proprietà per 6/48;
- proprietà per 1/8 in regime di separazione dei beni;



IMMOBILE 04.2

Aree Urbane costituenti spazi di manovra (strade, parcheggi ecc.) a servizio dell'intero borgo.

DATI CATASTALI della corte - COMUNE DI CAMPAGNATICO

Dati Identificativi			Dati Classamento				Proprietà e Quote
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	---
126	66	22	area urbana	-----	mq. 455	-----	<u>PROPRIETA' PER 2/10</u>
località STICCIANESE piano Terra -							

ALTRE QUOTE DI PROPRIETA':

- proprietà per 2/10 ;
- proprietà per 1/10 in regime di comunione dei beni;
- proprietà per 1/10 in regime di comunione dei beni;
- proprietà per 1/10 in regime di comunione dei beni;
- proprietà per 1/10 in regime di comunione dei beni;
- proprietà per 1/10 in regime di comunione dei beni;
- proprietà per 1/10 in regime di comunione dei beni.

3.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA DAGLI STRUMENTI URBANISTICI :

I suddetti beni, come già detto, racchiusi in un unico lotto, sono inquadrati urbanisticamente nel Subsistema del paesaggio n. 6 - La Sabatina_ Sticcianese _ La Cava AL 01, nel sistema insediativo della "Sticcianese" in ambito urbano saturo di impianto lorenze (considerato zona omogenea di tipo "A" o "B" (centro storico o Zona di completamento) ai sensi del D.M. 1444/1968.

L'indirizzo è quello di favorire la conservazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici meritevoli di tutela e permette la trasformazione degli edifici o delle parti del tessuto che sono stati oggetto di modificazione con interventi di recupero mirati alla riqualificazione dello stato dei luoghi.

In tale zona sono previsti interventi di addizione volumetrica, sostituzione edilizia, mutamento della destinazione d'uso, manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia.

Sono altresì previste destinazioni d'uso residenziale, commerciale di vicinato, turistico-ricettive, direzionale, parcheggi e verde privato.

L'area non è sottoposta a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/89 e non presenta immobili soggetti a tutela D.lgs 42/2004.

3.3 IMMOBILE 01- APPARTAMENTO RESIDENZIALE

Appartamento residenziale in ottimo stato conservativo, realizzato a seguito da una ristrutturazione di un vecchio fabbricato rurale di due piani, effettuata nell'anno 2007.



3.3.1 CONFORMITA' CATASTALE - REGOLARITÀ EDILIZIA

CONFORMITA' CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato è emerso che la situazione reale delle Unità immobiliari di cui al presente capitolo, **E' CONFORME** alle planimetrie catastali giacenti presso L'agenzia del Territorio di Grosseto.

REGOLARITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

L' appartamento, fa parte di un immobile oggetto di ristrutturazione, frazionamento, e cambio d'uso di un fabbricato agricolo, effettuato con:

- D.I.A onerosa - p.e. . n 498 D.I.A. n. 117 - prot. 1667 del 24/01/2007 presentata da
- D.I.A n. 1304 - p.e. 807 - prot. 10608 del 23/09/2008 per variante in corso d'opera alla DIA n. 1117 del 24/01/2007, presentata da
- D.I.A n. 1361 - p.e. 904 - prot. 5315 del 30/05/2009 per variante in corso d'opera alla DIA n. 1117 del 24/01/2007 e DIA 1304 del 23/09/2008 , presentata da
- Attestazione di Fine lavori e conformità prot. 9574 del 03/10/2009.
- Attestazione di Agibilita' / Abitabilità - prot. del 24/11/2009, rilasciata dall'Ing. Angelo Lupo di Grosseto.

3.4 IMMOBILE 02- FABBRICATO ALLO STATO DI RUDERE SU DUE PIANI

Fabbricato allo stato di rudere su due piani in muratura ordinaria, con solaio di copertura in legno (quasi completamente crollato) e solaio intermedio in ferro e volticine di laterizio.

3.4.1 CONFORMITA' CATASTALE - REGOLARITÀ EDILIZIA

CONFORMITA' CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato è emerso che la situazione reale delle Unità immobiliari di cui al presente capitolo, **E' CONFORME** alle planimetrie catastali giacenti presso L'agenzia del Territorio di Grosseto.

REGOLARITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Campagnatico, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia e/o relativa documentazione grafica dei fabbricati.

- Secondo quanto emerso dall'accertamento effettuato presso l'U.T. Comunale, le date di edificazione degli immobili di cui ai punti del presente capitolo, risultano antecedenti al 1° settembre 1967. Dal punto di vista urbanistico-edilizio, la situazione **era normata in via**



generale, dalla Legge 17/08/1942 N.1150. Si tratta della prima disciplina generale della materia urbanistica che ha introdotto una disciplina unitaria ed articolata della materia con la regolamentazione dell'attività urbanistica divisa in "Grande Pianificazione" (Piani Regolatori Generali e Piani Particolareggiati) ed in "Piccola Pianificazione" di tipo regolamentare da attuarsi attraverso i Programmi di Fabbricazione).

All'art. 31, tale Legge recitava: "*Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il Piano Regolatore comunale anche dentro zone di espansione di cui al n. 2 dell'art.7, deve chiedere apposita licenza al Potestà del Comune.*" In sostanza la norma prevedeva la necessità di un titolo abilitativo alla costruzione o all'ampliamento soltanto in alcune ipotesi e ove vi fosse concorrenza di determinati elementi di fatto.

Semplificando si può dire che vi era la necessità della sussistenza concomitante di due fattori:

Che l'intervento edificatorio avvenisse nei centri abitati o nelle zone di espansione;

Che esistesse un Piano Regolatore Comunale.

E' indubbio che mancando anche uno dei due i fattori previsti dalla Legge, gli immobili suddetti sono da considerare **REGOLARI**, pur in assenza di AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.

Non Risulta agli atti nessuna autorizzazione di Agibilità

3.5 IMMOBILE 03- PICCOLO FABBRICATO CON DESTINAZIONE ORIGINARIA DI "PESA"

Piccolo fabbricato con destinazione originaria a "Pesa", attualmente in disuso della superficie di mq. 7,00 in muratura ordinaria, posto in loc. Sticcianese in Comune di Campagnatico, all'interno dell'area urbana di cui al foglio 126 - sub. 12.

3.5.1 CONFORMITA' CATASTALE - REGOLARITÀ EDILIZIA

CONFORMITA' CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato è emerso che la situazione reale della Unità immobiliare di cui al presente paragrafo, E' **CONFORME** alle planimetrie catastali giacenti presso L'agenzia del Territorio di Grosseto.

REGOLARITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Campagnatico, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia e/o relativa documentazione grafica dei fabbricati.

- Secondo quanto emerso dall'accertamento effettuato presso l'U.T. Comunale, le date di edificazione degli immobili di cui ai punti del presente capitolo, risultano antecedenti al 1° settembre 1967. Dal punto di vista urbanistico-edilizio, la situazione **era normata in via generale, dalla Legge 17/08/1942 N.1150.** Si tratta della prima disciplina generale della materia urbanistica che ha introdotto una disciplina unitaria ed articolata della materia con la



regolamentazione dell'attività urbanistica divisa in "Grande Pianificazione" (Piani Regolatori Generali e Piani Particolareggiati) ed in "Piccola Pianificazione" di tipo regolamentare da attuarsi attraverso i Programmi di Fabbricazione).

All'art. 31, tale Legge recitava: "*Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il Piano Regolatore comunale anche dentro zone di espansione di cui al n. 2 dell'art.7, deve chiedere apposita licenza al Potestà del Comune.* In sostanza la norma prevedeva la necessità di un titolo abilitativo alla costruzione o all'ampliamento soltanto in alcune ipotesi e ove vi fosse concorrenza di determinati elementi di fatto. Semplificando si può dire che vi era la necessità della sussistenza concomitante di due fattori:

Che l'intervento edificatorio avvenisse nei centri abitati o nelle zone di espansione;

Che esistesse un Piano Regolatore Comunale.

E' indubbio che mancando anche uno dei due i fattori previsti dalla Legge, gli immobili suddetti sono da considerare **REGOLARI**, pur in assenza di AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.

Non risultano rilasciate autorizzazione di agibilità

3.6 IMMOBILE 04.1 - CORTE URBANA

Corte urbana costituente spazi di manovra (strade, parcheggi ecc.) a servizio dell'intero borgo.

Dati Identificativi			Dati Classamento				Proprietà e Quote
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
126	66	12	area urbana	-----	mq. 2.040	-----	<u>PROPRIETA' PER</u> <u>1/8</u>
località STICCIANESE piano Terra -							



3.7 IMMOBILE 04.2 - CORTE URBANA

Corte urbana costituente spazi di manovra (strade, parcheggi ecc.) a servizio dell'intero borgo.

Dati Identificativi			Dati Classamento				Proprietà e Quote
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	<u>PROPRIETA' PER</u> <u>2/10</u>
126	66	22	area urbana	-----	mq. 455	-----	
località STICCIANESE piano Terra -							

Grosseto, 03 Ottobre 2019

Il Consulente Tecnico
Ing. Daniele Felici



SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	1
PREMESSA	1
DATI CATASTALI - PROVENIENZE - ELENCO DELLE FORMALITA'	2
DIVISIONE IN LOTTI.....	22
LOTTO N. 1	22
LOTTO N. 2	31
LOTTO N. 3	36



ALLEGATI

ALLEGATO N.1 Documentazione Catastale - Urbanistica -

ALLEGATO N.2 Attestati di Prestazione Energetica

ALLEGATO N.3 Documentazione Fotografica

Allegati

Ing. Daniele Felici

