



*Massimo Costagliola*  
*Ingegnere*

*Part.IVA 01363530534 - Cod.Fisc. CSTMSM64P07G088Q*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto n° 646*  
*Studio Tecnico di Consulenza e Progettazione, Via Friuli 8, 58100 GROSSETO*  
*Tel. e Fax 0564-23546, Cell. 320-4116599; E-mail: mcostagliola@email.it*

---

## TRIBUNALE DI GROSSETO

FALLIMENTO 24 - 2021

SEA COSTRUZIONI S.R.L. - C.F. [REDACTED]

GIUDICE DEL FALLIMENTO: *Dott.ssa Claudia FROSINI*

CURATORE FALLIMENTARE: *Dott. Roberto PELLEGRINI*

## CONSULENZA TECNICA *VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE*

C.T.U.: *Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA*

## Indice

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| PREMESSA, QUESITI E CRONOLOGIA.....                                   | 3  |
| 1. Primo Quesito.....                                                 | 5  |
| 1.1 Verifica della documentazione.....                                | 5  |
| 1.2 Verifica Ipotecaria.....                                          | 5  |
| 1.3 Ventennio.....                                                    | 6  |
| 1.4 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni.....                       | 7  |
| 2. Secondo Quesito.....                                               | 12 |
| 2.1. Descrizione degli immobili.....                                  | 8  |
| 2.1.1. Caratteristiche generali rilevate allo stato dei luoghi.....   | 8  |
| 3. Terzo Quesito.....                                                 | 11 |
| 4. Quarto Quesito.....                                                | 13 |
| 5. Quinto Quesito.....                                                | 14 |
| 6. Sesto Quesito.....                                                 | 12 |
| 7. Settimo Quesito.....                                               | 14 |
| 8. Ottavo Quesito.....                                                | 14 |
| 9. Nono Quesito.....                                                  | 14 |
| 10. Decimo Quesito.....                                               | 14 |
| 11. Undicesimo Quesito.....                                           | 15 |
| 12. Dodicesimo Quesito.....                                           | 16 |
| 12.1 Criterio di stima adottato per la determinazione del prezzo..... | 16 |
| 12.2 Stima del compendio immobiliare.....                             | 16 |
| 12.3 Formazione Lotti.....                                            | 17 |
| 12.4 Valore intero compendio immobiliare.....                         | 19 |
| Formazione dei lotti di vendita.....                                  | 20 |

## PREMESSA, QUESITI E CRONOLOGIA

Il sottoscritto **Ing. Massimo COSTAGLIOLA**, nato a **Orbetello (GR)** il giorno **07/09/1964**, **C.F.: CSTMSM64P07G088Q**, Libero Professionista con studio tecnico di consulenza e progettazione sito in Grosseto, alla Via Friuli 8;

- iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n° 646;
- iscritto al Collegio degli Ingegneri della Toscana al n° 3881;
- iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Grosseto, nella sezione degli Ingegneri al n. 37;

nominato in qualità di C.T.U. in data 23/03/2022 dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Claudia FROSINI, si accinge a rispondere ai quesiti relativi all'incarico di cui sopra e precisamente:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il

giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

L'incarico del CTU è iniziato subito dopo la nomina e precisamente:

- 09/06/2022, con primo accesso ai beni;
- 26/07/2022, con secondo accesso ai beni;
- 20/06/2023, con primo accesso agenzia delle entrate;
- 21/06/2023, con reperimento titoli di provenienza dallo studio notarile Abbate
- 16/02/2024, con secondo accesso agenzia delle entrate;
- 16/02/2024, con l'invio della richiesta di accesso agli atti al Comune di Firenze;
- 29/02/2024, con il reperimento delle pratiche edilizie dal Comune di Firenze;
- 22/03/2024, con la richiesta di CDU inoltrata al Comune di Grosseto;
- 25/03/2024, con la ricezione del CDU dal Comune di Grosseto;
- 27/03/2024, con reperimento titolo di provenienza studio notarile Miranda di Firenze;
- 09/04/2024, con l'invio della richiesta di accesso agli atti al Comune di Grosseto;
- 10/04/2024, con terzo accesso agenzia delle entrate;
- 10/04/2024, con la richiesta del titolo di provenienza inoltrata allo studio notarile Usticano di Grosseto;
- 15/04/2024, con terzo accesso ai beni;
- 15/04/2024, con la redazione e trasmissione dell'APE per l'ufficio di Viale Monterosa in Grosseto;
- 16/04/2024, con l'accesso agli atti in Comune di Grosseto;
- 16/04/2024, con la ricezione del titolo di provenienza dallo studio notarile Usticano di Grosseto;
- 18/04/2024, con quarto accesso ai beni;
- 20/04/2024, con quarto accesso agenzia delle entrate;
- 23/04/2024, con quarto accesso agenzia delle entrate;
- 23/04/2024, con l'invio della divisione catastale del deposito di Via dei Grifoni d'oro all'agenzia delle entrate;

- 25/04/2024, con quinto accesso agenzia delle entrate;
- 26/04/2024, con la redazione e trasmissione dell'APE per l'ufficio di Via della Pergola in Firenze;
- 26/04/2024, con il deposito dell'elaborato peritale.

### 1. Primo Quesito

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

### ELENCO IMMOBILI

- 1) - Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di porzione di un fabbricato sito in Grosseto in Viale Monterosa con accesso dal civico 15E della detta via, posto al piano terra ad uso ufficio e composto di un unico vano con servizio.

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: vano scala comune, subalterno 3 (BCNC atrio comune) su due lati, subalterno 2 (BCNC corte comune), subalterno 32, salvo se altri.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto**;

- nel foglio 70, p.lla 586, sub. 31, Cat. A/10, Classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 28 mq, rendita €. 364,10.

All'immobile sopra descritto competono i proporzionati diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato e sue pertinenze che per legge dislocazione od uso sono condominiali tra i proprietari di singole porzioni di uno stesso edificio con particolare riferimento a tutto quanto richiamato, menzionato e precisato nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Paola Maria Letizia Usticano di Grosseto del 24/10/2000 rep. 23530 raccolta n. 5160, registrato a Grosseto il giorno 08/11/2000 al n. 2762 serie IV e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 08/11/2000 al n. 10332 di R.P.F.; si precisa che tale immobile è stato acquistato dalla

\_\_\_\_\_ e che la predetta Società è stato oggetto di cambiamento in \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ a seguito di atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' ai rogiti del Notaio Antonio Abbate di Grosseto rep. 39450 del 14/10/2010, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 03/11/2010 al n. 10116 di R.P.F..

- 2) - Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di porzione di un fabbricato sito in Grosseto in Via dei Grifoni d'Oro, con accesso dal civico 23, posto al piano primo sottostrada ad uso deposito e composto di un unico vano.

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: rampa e corsia comune (sub. 3 BCNC), terrapieno su due lati, sub. 23 (stessa proprietà), salvo se altri.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto**;

- nel foglio 87, p.lla 2187, sub 22 (ex sub. 17), Cat. C/2, Classe 1, consistenza 6 mq., superficie catastale 6 mq, rendita €. 18,90.

- 3) - Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di porzione di un fabbricato sito in Grosseto in Via dei Grifoni d'Oro, con accesso dal civico 23, posto al piano primo sottostrada ad uso deposito e composto di un unico vano.

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: rampa e corsia comune (sub. 3 BCNC), terrapieno su due lati, sub. 22 (stessa proprietà), salvo se altri.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto;**

- nel foglio 87, p.lla 2187, sub 23 (ex sub. 17), Cat. C/2, Classe 1, consistenza 6 mq., superficie catastale 6 mq, rendita €. 18,90.

Agli immobili sopra descritti competono i proporzionati diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato e sue pertinenze che per legge dislocazione od uso sono condominiali tra i proprietari di singole porzioni di uno stesso edificio.

- 4) Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di appezzamento di terreno non agricolo sito in Grosseto, Via dei Grifoni d'Oro.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Terreni del Comune di Grosseto;**

- nel foglio 87, p.lla 2238, Qualità Seminativo, classe 1, superficie 23 are, 28 c. are., reddito dominicale €. 15,03, reddito agrario €. 13,23.

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: p.lla 2187, p.lla 2447, p.lla 3147, p.lla 2940, p.lla 2224, p.lla 2215, 2334, salvo se altri.

- 5) - Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di porzione di un fabbricato sito in Firenze in Via della Pergola con accesso dal civico 48 della detta via, ad uso ufficio e composto di cantina al piano interrato; tre vani, disimpegno, bagno e piccolo ripostiglio al piano terra; vani tra loro comunicanti a mezzo di scala interna.

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: vano scala civico 48, vano scala civico 50, Via della Pergola, subalterni 521 (stessa proprietà), 522, 523, particella 1, salvo se altri.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Firenze;**

- nel foglio 167, p.lla 16, sub. 505, Cat. A/10, Classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 78 mq, rendita €. 2.293,07.

- 6) - Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di porzione di un fabbricato sito in Firenze in Via della Pergola con accesso dal civico 48 della detta via, sito al piano interrato ad uso cantina e composto di un unico vano.

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: vano scala comune, subalterni 524, 525, salvo se altri.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Firenze;**

- nel foglio 167, p.lla 16, sub. 518, Cat. C/2, Classe 5, consistenza 5 mq., superficie catastale 7 mq, rendita €. 25,56.

- 7) - Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di porzione di un fabbricato sito in Firenze in Via della Pergola con accesso dal civico 48 della detta via, sito al piano interrato ad uso cantina e composto di un unico vano.

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: vano scala comune, subalterni 522, 505 (stessa proprietà), salvo se altri.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Firenze;**

- nel foglio 167, p.lla 16, sub. 521, Cat. C/2, Classe 5, consistenza 5 mq., superficie catastale 7 mq rendita €. 25,56.

Agli immobili sopra descritti competono i proporzionati diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato e sue pertinenze che per legge dislocazione od uso sono condominiali tra i proprietari di singole porzioni di uno stesso edificio con particolare riferimento a tutto quanto richiamato, menzionato e precisato nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Luigi Maria Miranda di Firenze del 28/01/2011 rep. 1328, raccolta 1069, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 in data 09/02/2011 al n. 1122 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 10/02/2011 al n. 4917 R. Gen e 3318 di R.P.F..

### 1.3 Ventennio

I beni in oggetto, a tutto il giorno 24/04/2024, risultano appartenere per i diritti di proprietà sopra precisati:

- quanto alla unità immobiliare distinta con il numero **1) par. 1** per acquisto fattone la [redacted] di [redacted], dalla [redacted] " [redacted] " con sede in Grosseto con atto ai rogiti del Notaio Paola Maria Letizia Usticino di Grosseto del 24/10/2000 rep. 23530 raccolta n. 5160, registrato a Grosseto il giorno 08/11/2000 al n. 2762 serie IV e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 08/11/2000 al n. 10332 di R.P.F.; si precisa che con successivo atto ai rogiti del Notaio Antonio Abbate di Grosseto rep. 39450 del 14/10/2010, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 03/11/2010 al n. 10116 di R.P.F. la [redacted] si è trasformata nella [redacted] con sede in Grosseto, C.F.: [redacted]

al ventennio alla SEA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Grosseto, C.F.: [redacted]

- quanto alle unità immobiliari distinte con i numeri **2) e 3) par. 1** per averle realizzate la [redacted] [redacted] terreno acquistato con atto autentificato nelle firme dal Notaio Antonio Abbate di Grosseto in data 13/07/2004 rep. 25182, registrato a Grosseto e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 16/07/2004 al n. 7831 di R.P.F. dalla [redacted] di [redacted];
- alla [redacted] per conferimento nella " [redacted] " con sede in Ciampino con atto ai rogiti del Dott Adriano Casini Notaio in Roma in data 19/07/1991 rep. 146509 registrato a Roma il giorno 30/07/1991 al n. 1 vol 1 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 08/08/1991 al n. 7440 di R.P.F. dalle signore [redacted] e [redacted] Società trasformata nella [redacted] con atto ai rogiti del Dott. Antonio Abbate Notaio in Grosseto in data 06/07/2001 rep. 18688 registrato a Grosseto il 17/07/2001 al n. 1309 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 21/07/2001 al n. 6867 di R.P.F.

al ventennio alla [redacted].

- quanto alla unità immobiliare distinta con il numero **4) par. 1** per averla acquistata la [redacted] C. S.A.S.) con atto ai rogiti del Notaio Costanza Sensi di Roccastrada in data 21/12/2002 rep. 7913, registrato a Grosseto e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 16/01/2003 al n. 771 di R.P.F.;

al ventennio alla SEA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Grosseto, C.F.: 00830940532.

- quanto alle unità immobiliari distinte con i numeri **5), 6) e 7) par. 1** per averle acquistate la SEA COSTRUZIONI S.R.L., dal [redacted] con atto ai rogiti del Notaio Luigi Maria Miranda, Notaio in Sesto





#### 1.4 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, i beni sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti formalità:

##### ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto al n. 603 di R.P.F. in data 03/04/2018**, per €. 2.000.000,00 a garanzia di mutuo di capitali €. 952.440,80 concesso da Banca Terre Etrusche di Maremma – Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Orbetello (GR) a SEA COSTRUZIONI S.R.L. con atto ai rogiti del Notaio Antonio Abbate di Grosseto in data 30/03/2018, rep. 49798 gravante, tra l'altro, l'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di Grosseto nel **foglio 70, p.lla 586, sub. 31**.
- **Ipoteca Volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto al n. 604 di R.P.F. in data 03/04/2018**, per €. 500.000,00 a garanzia di mutuo di capitali €. 250.000,00 concesso da Banca Terre Etrusche di Maremma – Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Orbetello (GR) a SEA COSTRUZIONI S.R.L. con atto ai rogiti del Notaio Antonio Abbate di Grosseto in data 30/03/2018, rep. 49799 gravante l'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di Grosseto nel **foglio 70, p.lla 586, sub. 31**.
- **Ipoteca Volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze al n. 870 di R.P.F. in data 10/02/2011**, a garanzia di un mutuo concesso da Banca Monte dei Paschi di Siena alla SEA COSTRUZIONI S.R.L. con atto ai rogiti del Notaio Luigi Maria Miranda di Sesto Fiorentino in data 28/01/2011, rep. 1329; ipoteca successivamente frazionata in quote con atto ai rogiti del Notaio Antonio Abbate di Grosseto in data 23/05/2013 rep. 44268 annotato alla RR.II. di Firenze in data 18/06/2013 al n. 1763 di R.P.F., atto con il quale alla porzione di fabbricato censita nel catasto fabbricati del Comune di Firenze nel **foglio 167, p.lla 16, sub. 505** è stata attribuita la quota di mutuo n. 2 per €. 160.000,00 con corrispondente iscrizione di ipoteca di €. 320.000,00.
- **Ipoteca Volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze al n. 2162 di R.P.F. in data 04/04/2018**, per €. 2.000.000,00 a garanzia di mutuo di capitali €. 952.440,80 concesso da Banca Terre Etrusche di Maremma – Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Orbetello (GR) a SEA COSTRUZIONI S.R.L. con atto ai rogiti del Notaio Antonio Abbate di Grosseto in data 30/03/2018, rep. 49798 gravante, tra l'altro, l'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di Firenze nel **foglio 167, p.lla 16, sub. 505** (formalità di riferimento Grosseto iscrizione n. 662 di R.P.F. del 04/05/2015).
- **Ipoteca Volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze al n. 2163 di R.P.F. in data 04/04/2018**, per €. 500.000,00 a garanzia di mutuo di capitali €. 250.000,00 concesso da Banca Terre Etrusche di Maremma – Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Orbetello (GR) a SEA COSTRUZIONI S.R.L. con atto ai rogiti del Notaio Antonio Abbate di Grosseto in data 30/03/2018, rep. 49799 gravante l'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di Firenze nel **foglio 167, p.lla 16, sub. 505**.

## TRASCRIZIONI

- **Atto unilaterale d'Obbligo** trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 16/01/2003 al n. 769 di R.P.F. a favore del Comune di Grosseto con atto autenticato nelle firme dal Notaio Costanza Sensi di Roccastrada in data 21/12/2002 rep. 7912 gravante il terreno censito nel catasto terreni del Comune di Grosseto nel **foglio 87, p.lla 2238**.
- **Convenzione Edilizia** trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 27/03/2003 al n. 3587 di R.P.F. a favore del Comune di Grosseto con atto autenticato nelle firme dal Notaio Antonio Abbate di Grosseto in data 02/10/2002 rep. 21085 gravante gli immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Grosseto nel **foglio 87, p.lla 2187, sub.17** e nel catasto terreni del Comune di Grosseto nel **foglio 87, p.lla 2238**.
- **Sentenza dichiarativa di Fallimento** del Tribunale di Grosseto in data 07/12/2021 rep. 24 trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Grosseto in data 28/12/2021 al n. 16185 di R.P.F. a favore della massa di creditori del Fallimento SEA COSTRUZIONI S.R.L. gravanti tutti gli immobili siti in Grosseto e sopra descritti.
- **Sentenza dichiarativa di Fallimento** del Tribunale di Grosseto in data 07/12/2021 rep. 24 trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Firenze in data 03/01/2022 al n. 8 di R.P.F. a favore della massa di creditori del Fallimento SEA COSTRUZIONI S.R.L. gravanti tutti gli immobili siti in Firenze e sopra descritti.

## 2. Secondo Quesito

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

### 2.1 Descrizione degli immobili

I sopralluoghi presso i beni in oggetto sono avvenuti alla presenza del Curatore Fallimentare Dott. Roberto Pellegrini, nei giorni:

- 09/06/2022 relativamente ai beni di cui ai punti da 1) a 4) del paragrafo 1,
- 26/07/2022 relativamente ai beni di cui ai punti da 5) a 7) del paragrafo 1,
- 15/04/2024 relativamente ai beni di cui al punto 1) del paragrafo 1,
- 18/04/2024 relativamente ai beni di cui ai punti da 1) a 4) del paragrafo 1.

#### 2.1.1 Caratteristiche generali rilevate allo stato dei luoghi

##### Porzione di fabbricato di cui al punto 1) paragrafo 1

Immobile destinato a uso ufficio sito in Comune di Grosseto, in Viale Monterosa con accesso dal civico 15E.

Il bene è distribuito unicamente al piano terra ed è costituito da un unico vano con servizio igienico.

La superficie interna netta ammonta a c.ca 23 mq.

L'ufficio è dotato di impianto di climatizzazione estiva e invernale a mezzo pompa di calore a espansione diretta dotata di una unità motocondensante esterna e unità ventilante interna.

##### Porzioni di fabbricato di cui ai punti 2), 3) paragrafo 1

Porzioni di fabbricato ad uso deposito sito in Comune di Grosseto alla Via Grifoni d'Oro con accesso dal civico 23 da corsia interna comune e posto al piano primo sottostrada con accesso.

Entrambi i beni sono costituiti da un unico vano avente dimensioni interne (2,30x2,20) mq. con altezza interna all'intradosso pari a 2,42 m.

##### Porzioni di fabbricato di cui ai punti 4), 5), 6) paragrafo 1

Immobili destinati a uso ufficio e cantine siti in Comune di Firenze, alla Via della Pergola con accesso dal civico 48.

L'ufficio è distribuito ai piani terra e interrato, le due cantine al piano interrato

L'ufficio è dotato di impianto di climatizzazione estiva e invernale e allo stato dei luoghi è stato rilevato a uso abitazione. L'acqua calda è prodotta a mezzo caldaia a metano.

#### NOTA

**Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti causa assenza di fornitura di energia elettrica. Si allegano alla presente relazione di stima le dichiarazioni di conformità reperite in atti**

#### 3. Terzo Quesito

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

Dal punto di vista del censimento degli immobili risulta corrispondenza con quanto indicato nel verbale di inventario del giorno 23/03/2022.

#### 4. Quarto Quesito

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

Non sussistono sostanziali difformità tra lo stato dei luoghi e quello catastale ad eccezione:

- di modifiche interne relative alla planimetria catastale dell'Ufficio sito in Comune di Firenze e di cui al punto 5) paragrafo 1.

#### NOTA

In merito al locale deposito sito in Grosseto alla Via dei Grifoni d'oro, si precisa che si è provveduto alla relativa variazione catastale, provvedendo alla divisione del medesimo.

Da tale locale sono scaturiti due depositi più piccoli censiti ai subalterni 22 e 23.

Tale variazione si è resa necessaria per rendere conforme catastalmente quanto rilevato allo stato dei luoghi.

## 5. Quinto Quesito

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

### Ufficio Viale Monterosa 15E.

Normativa vigente sull'area

UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari) Grosseto  
Perimetri Limite del centro abitato di Grosseto  
Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente **Classe 6**  
Disciplina degli assetti insediativi **Tessuto consolidato promiscuo**

*UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)*

*Grosseto*

*Perimetri*

*Limite del centro abitato di Grosseto*

*Classe 6*

1. Art.85 Edifici ricompresi nelle Classi 4, 5, 6

*Disciplina degli assetti insediativi*

*Tessuto consolidato promiscuo*

1. Art.74 bis Tessuto consolidato promiscuo
2. Art.163 Tessuto Consolidato e Consolidato Promiscuo: regole per gli usi

#### **Art.74 bis Tessuto consolidato promiscuo**

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere prevalentemente residenziale, derivanti da assetti urbani operati dalla pianificazione previgente ed individuabili in contesti specifici del nucleo cittadino grossetano, quale quello ricompreso tra i viali Europa e Monterosa.

In tale contesto, alle tipologie edilizie destinate alla residenza e/o al direzionale, fanno da complemento in misura significativa edifici dedicati alla produzione (artigianale o industriale), ancorchè coadiuvati da locali utilizzati dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata i quali, tuttavia, vanno considerati nell'ambito della destinazione artigianale o industriale. All'interno del tessuto consolidato di tipo promiscuo di cui al presente articolo, individuato 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:

- - Alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea
- - A determinare una maggiore integrazione con i tessuti residenziali adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza.
- - All'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- - A favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal titolo IV della parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al titolo II e della parte II, nel "tessuto consolidato promiscuo" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla parte V delle presenti norme:

- - residenza;
- - attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;
- - attività direzionali;
- - attività di servizio;
- - attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita.

2bis. Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:

- - il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- - l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;
- - i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;

- - le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.
3. 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, di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1-R2-R3-R4, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d’uso in una di quelle ammesse. Gli edifici e/o manufatti nei quali, alla data di adozione del regolamento urbanistico, risultino legittimamente insediate attività con funzione industriale e/o artigianale, si applica anche quanto disciplinato al comma successivo.
4. Gli edifici a destinazione industriale e/o artigianale, indipendentemente dalla classe di intervento attribuita, ricadenti entro il tessuto consolidato promiscuo possono essere oggetto di interventi di sostituzione edilizia, con contestuale cambio di destinazione d’uso funzionale in residenza (r) e/o categorie di funzioni con essa compatibili, per una sul calcolata trasformando la volumetria esistente nella misura di 1/3 ed in ogni caso con il rispetto delle seguenti prescrizioni:
- - nel caso di interventi concernenti la completa demolizione e ricostruzione del fabbricato, la volumetria delle pre-esistenze viene ricavata dal prodotto della superficie coperta dell’edificio con l’altezza del fabbricato misurata dal piano della strada pubblica piu’ vicina all’intradosso dell’ultimo solaio di copertura (nei casi di copertura con falde piane o inclinate).
  - - nel caso di interventi concernenti la completa demolizione e ricostruzione di fabbricati aventi tipologia di capannone industriale o artigianale con copertura a volta, la volumetria delle pre-esistenze viene ricavata dal prodotto della superficie coperta dell’edificio con l’altezza del fabbricato misurata dal piano della strada pubblica piu’ vicina ai 2/3 della montata della copertura a volta.
  - - l’intervento dovrà prefigurare un nuovo edificio morfologicamente e funzionalmente compatibile con il tessuto esistente;
5. Sedifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal titolo IV della parte II, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli:
- Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 4 compresa:
1. a. è consentita la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l’introduzione di eventuali elementi disarmonici e che, per quanto possibile, contribuiscano ad elevare la qualità estetica e/o i livelli prestazionali dell’edificio;
  2. b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell’edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente sul fronte tergale.
  3. b bis. Per gli edifici di classe 4, sono inoltre ammessi gli interventi di cui all’art. 85, comma 2 con addizioni volumetriche fino al 10% della sul legittima di ciascuna unità immobiliare. Con riferimento al singolo edificio, così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, di cui all’elaborato PR\_05 ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale, è ammesso il trasferimento dell’incremento di sul da una unità immobiliare all’altra.
- Per gli edifici ricadenti nelle classi da 5 a 6 compresa:
1. c. Sono consentiti gli interventi di cui all’art. 74 comma 4 lettere c) e d), nel rispetto delle modalità ivi previste.
  2. d. ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell’edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni volumetriche per l’ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, a condizione che:
    - - L’incremento complessivo non superi i mq 30,00 di superficie utile lorda (sul) per edificio;
    - - Non si determini un incremento della superficie di vendita (sv) oltre i limiti fissati per questo tessuto dalla “disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui alla parte v delle presenti norme.
6. Fatto salvo quanto prescritto all’art. 70, comma 4 bis e nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:
1. a. Interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all’art. 86;
  2. b. Realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. I volumi tecnici e gli edifici secondari di pertinenza fuori terra, con altezza questi ultimi utile interna non superiore a ml 1,80,

misurata nel punto più alto, non rientrano nel conteggio della sul. Per gli edifici secondari di cui alla presente lettera non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

3. c. Realizzazione di cantine sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento e di volumi tecnici interrati nel lotto di pertinenza dell'edificio principale di riferimento;
4. d. Realizzazione di autorimesse pertinenziali di cui all'art. 40;
5. e. Sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso ovvero interrati, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

7. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. C) e d) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della spp medesima.

8. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno del tessuto consolidato promiscuo devono in ogni caso garantire il rispetto per ogni lotto urbanistico di riferimento, dei seguenti parametri:

- - la superficie coperta (sc) massima complessiva dei volumi secondari (VS), di nuova realizzazione, non computata ai fini della sul, con esclusione dei volumi tecnologici, non può superare i mq 12. Nel solo caso di edifici principali corredati di giardini di pertinenza delle singole unità abitative, potranno, in alternativa, essere realizzati volumi secondari con una sc massima di mq. 2.

9. Nell'elaborato pr\_07 'schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico' sono contenute le indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere.

10. Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del regolamento 08 agosto 2003, n. 47/r e s.m.i. della regione toscana in materia di asili nido.

#### **Art.85 Edifici ricompresi nelle Classi 4, 5, 6**

1. Edifici ricompresi nella Classe 4 - Edifici o complessi di interesse architettonico

- - è attribuita la classe 4 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva all'anno 1954, che presentano elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Gli edifici e/o complessi edilizi di classe 4 ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali.
- - sono ricompresi nella classe 4 gli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nel territorio aperto, identificati come invarianti strutturali nell'elaborato PR\_04, ancorché non evidenziati con l'apposito segno grafico negli elaborati PR\_02, PR\_03, laddove gli stessi non abbiano perso caratteri architettonici e storici rurali, a seguito di interventi edilizi più o meno recenti.
- - per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria d, equiparata alla classe 4, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

Edifici ricompresi nella classe 5 - edifici o complessi di scarso interesse architettonico

- - è attribuita la classe 5 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva al 1954, di scarso interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali.
- - per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria e, equiparata alla classe 5, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.
- - agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe E, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

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, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.



- - agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe F, equiparata alla classe 6, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

1.bis Gli edifici e/o complessi edilizi principali di classe 4, 5 e 6 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.

2. In tali edifici sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

- - Classe 4: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 e R3 e R4. Negli edifici di classe 4 sono altresì consentiti interventi di addizione volumetrica o pertinenziale, fatte salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali;
- - Classe 5: 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;
- - 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;

4. salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali, negli edifici di classe 5 e 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 interventi di addizione volumetrica o funzionale e/o di sostituzione edilizia laddove ammessa dalla normativa del tessuto o zona di riferimento.

5. 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.

### **Art.163 Tessuto Consolidato e Consolidato Promiscuo: regole per gli usi**

Parte I – Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto consolidato, così come definito dall'art. 74 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato. Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- - Residenza (CR)
- - Attività Turistico-Ricettive (CTr)
- - Attività Direzionali (CD)
- - Attività Commerciali (CC)
- - Attività di Servizio (CS)

2. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato ed attività con essi compatibili, a seguito di cambio di destinazione d'uso funzionale, è ammesso esclusivamente ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto consolidato.

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTr) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 35% della Sul dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione.

Non risultano compatibili con il tessuto consolidato le seguenti categorie di funzioni:

- - Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita ed alle medie strutture di vendita aventi una SV superiore a 500 mq;
- - Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (Csc), ed impianti tecnologici (Cst1), autolavaggi (CS aut) nei fabbricati (e relative pertinenze) prevalentemente residenziali.
- - Attività Turistico-ricettivo (CTr) limitatamente ai campeggi
- - Attività industriali-artigianali (CI)

3bis. Il Regolamento Urbanistico individua il Tessuto Consolidato come area critica rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso non ammette l'insediamento di strutture commerciali di grandi dimensioni e limita l'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni a quelle aventi una S.V. inferiore ai 500 mq. Ciò al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emissione di inquinanti, per questi nuclei urbani, i quali non potranno esser ulteriormente compromessi dall'insediamento di nuove strutture con S.V. superiore a quella suddetta. Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altre parti sociali interessate, l'Amm.ne Comunale potrà individuare il tessuto consolidato, o parti di esso, come aree sature ai sensi dell'art. 11 del P.I.T., attraverso deliberazione ordinaria di consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

3ter. Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto consolidato promiscuo come area satura rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso, il piano delle funzioni, non ammette l'insediamento di nuove strutture commerciali di grandi e medie dimensioni, ciò al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emissione di inquinanti, che potrebbero interessare, oltre il tessuto di riferimento, caratterizzato per sua natura da una mixite' di tipologie edilizie destinate alla residenza e ad attività terziarie, alle quali fungono da completamento edifici destinati alla produzione (artigianale o industriale).

4. Per gli edifici appartenenti alle classi 1 e 2 è sempre ammesso il ripristino delle funzioni originarie storiche.

Parte II – Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto consolidato, così come definito dall'art. 74 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato. Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali: - Residenza (CR) - Attività Turistico-Ricettive (CTr) - Attività Direzionali (CD) - Attività Commerciali (CC) - Attività di Servizio (CS)

2. ABROGATO.

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTr) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 35% della Sul dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione. Non risultano compatibili con il tessuto consolidato le seguenti categorie di funzioni:

- - Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita;
- - Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (Cst1), autolavaggi (CS aut) nei fabbricati (e relative pertinenze) prevalentemente residenziali.
- - Attività Turistico-ricettivo (CTr) limitatamente ai campeggi
- - Attività industriali-artigianali (CI)

3 bis. Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.

4. Per gli edifici appartenenti alle classi 1, 2, 3 e 4 è sempre ammesso il ripristino delle funzioni storiche.

## Depositi Via dei Grifoni d'Oro.

|                                                                         |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)                          | Grosseto                              |
| Perimetri                                                               | Limite del centro abitato di Grosseto |
| Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente           | Classe 7                              |
| Disciplina degli assetti insediativi                                    | Tessuto consolidato unitario          |
| UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)                          |                                       |
| Grosseto                                                                |                                       |
| Perimetri                                                               |                                       |
| 1. Art.81 Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità |                                       |
| Classe 7                                                                |                                       |
| 1. Art.86 Edifici ricompresi nella Classe 7 - Edifici secondari         |                                       |
| Disciplina degli assetti insediativi                                    |                                       |
| Tessuto consolidato unitario                                            |                                       |
| 1. Art.75 Tessuto consolidato unitario                                  |                                       |
| 2. Art.164 Tessuto Consolidato Unitario: Regole per gli usi             |                                       |

### **Art.75 Tessuto consolidato unitario**

Parte I - Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Vi ricadono plessi insediativi ad impianto preordinato, di formazione recente nelle quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria, poiché generati da uno strumento urbanistico attuativo unitario o da progettazioni unitarie. All'interno del 'tessuto consolidato unitario', 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:

- - alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- - all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli edifici ad essi attribuita. Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità. Nel tessuto consolidato unitario sono ammesse le destinazioni indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

3. Nel tessuto consolidato unitario, nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come meglio specificate ed articolate dalla "Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni" di cui Parte V delle presenti norme:

- - residenza;
- - attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;
- - attività direzionali;
- - attività di servizio;
- - attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di vendita aventi una Superficie Superiore a 500 mq.

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, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

5. Costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

6. Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito, salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio:

1. a. modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica;
2. b. realizzazione, modifica o tamponamento (parziale o totale) di logge;
3. c. tamponamento parziale o totale di spazi a pilotis, attuabile solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche. Non è consentito il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico;
4. d. realizzazione o modifica sostanziale di balconi e terrazze;
5. e. realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque preferibilmente delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.

Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati, ovvero assentito dal condominio.

7. In deroga a quanto disposto dalla precedente lettera e):

- - è consentita la realizzazione di verande su facciate visibili dalla pubblica via, limitatamente ai casi in cui la veranda da realizzarsi costituisca completamento di una facciata nella quale siano già presenti verande tra loro omogenee per materiali, dimensioni e modularità degli infissi;
- - alle pratiche edilizie riferite a verande che risultino in itinere alla data di adozione del Regolamento Urbanistico si applica la disciplina della strumentazione urbanistica previgente, fatte salve le verifiche circa la compatibilità paesaggistica dei singoli interventi proposti nelle aree sottoposte a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

8. A fronte di una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, possono essere consentiti una tantum:

1. a. per gli edifici aggregati o singoli, multipiano, (con tipologia in linea o a blocco, o comunque diversi dagli edifici aggregati con tipologia a schiera): incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali, come definite dall'art. 35 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 150 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni edificio, così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, di cui all'elaborato PR05, ed in forma grafica nel Sistema Informativo Territoriale. L'incremento volumetrico una tantum di cui trattasi può essere anche ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione dell'edificio. È consentito superare il detto limite volumetrico nei casi in cui sia necessario garantire l'unitarietà dei caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali;
2. b. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70, consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
3. c. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70. Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 10% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.;
4. d. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia a schiera e unifamiliari: addizioni funzionali in sopraelevazione, consistenti nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile lorda (Sul);
5. e. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia a schiera e unifamiliari: addizioni funzionali in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un volume (V) aggiuntivo massimo pari al 10% del volume (V) legittimo esistente, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.

9. Gli interventi di cui alle lettere b) e c), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere d) e e), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi. I relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio.

10. Gli interventi di cui sopra devono garantire:

- - la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;

- - devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- - negli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett. b) favoriscono l'insediamento di attività commerciali, pubblici esercizi o attività di servizio negli spazi situati a piano terreno.

11. Negli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- - l'incremento complessivo non superi i mq 30,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- - non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

12. Le addizioni funzionali di cui al precedente comma sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum di cui al precedente comma 8, lett. a), d) ed e).

13. Non è comunque consentita la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, a meno che tale destinazione d'uso non fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell'edificio), e fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria.

14. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

15. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis a la realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

16. Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera G.R.T. n. 322 del 28.02.2005 e alla delib. G.R.T. n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto. In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

17. Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

18. Non è ammesso il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico.

19. Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del Regolamento 08 agosto 2003, n. 47/r e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.

Parte II - Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Vi ricadono plessi insediativi ad impianto preordinato, di formazione recente nelle quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria, poiché generati da uno strumento urbanistico attuativo unitario o da progettazioni unitarie. All'interno del 'tessuto consolidato unitario', 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:

- - alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- - all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli edifici ad essi attribuita. Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità. Nel tessuto consolidato unitario sono ammesse le destinazioni indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

3. Nel tessuto consolidato unitario, nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come meglio specificate ed articolate dalla "Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni" di cui Parte V delle presenti norme:

- - residenza;
- - attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;
- - attività direzionali;
- - attività di servizio;
- - attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita



3bis. Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:

- - il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- - l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;
- - i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;
- - le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.

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, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

5. Costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

6. Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito, salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio:

1. a. modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica;
2. b. realizzazione, modifica o tamponamento (parziale o totale) di logge;
3. c. Non è consentito il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico;
4. d. realizzazione o modifica sostanziale di balconi e terrazze;
5. e. realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque preferibilmente delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.

Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati, ovvero assentito dal condominio.

7. In deroga a quanto disposto dalla precedente lettera e):

- - è consentita la realizzazione di verande su facciate visibili dalla pubblica via, limitatamente ai casi in cui la veranda da realizzarsi costituisca completamento di una facciata nella quale siano già presenti verande tra loro omogenee per materiali, dimensioni e modularità degli infissi;
- - alle pratiche edilizie riferite a verande che risultino in itinere alla data di adozione del Regolamento Urbanistico si applica la disciplina della strumentazione urbanistica previgente, fatte salve le verifiche circa la compatibilità paesaggistica dei singoli interventi proposti nelle aree sottoposte a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

8. A fronte di una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, possono essere consentiti una tantum:

1. a. per gli edifici aggregati o singoli, multipiano, (con tipologia in linea o a blocco, o comunque diversi dagli edifici aggregati con tipologia a schiera): incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni pertinenziali e volumetriche, come definite dagli artt. dall' art. 35 e 36 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare il 20% della sul legittima di ciascuna unità immobiliare per ogni edificio, così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, di cui all'elaborato PR05, ed in forma grafica nel Sistema Informativo Territoriale. E' ammesso il trasferimento dell'incremento di sul da una unità immobiliare all'altra. In ogni caso per gli edifici aventi volumetria inferiore ai 750 mc. è consentito una tantum un incremento volumetrico di mc. 150. L'incremento volumetrico una tantum di cui trattasi può essere anche ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione dell'edificio.
2. b. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70, consentiti

solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

3. c. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70. Alla sul così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento pari al 20% della sul legittima dell'edificio preesistente ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.;
4. d. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia a schiera e unifamiliari: addizioni volumetriche in sopraelevazione, consistenti nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile lorda (Sul);
5. e. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia a schiera e unifamiliari: addizioni volumetriche in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per una sul aggiuntiva massima pari al 20% della sul legittima di ciascuna unità immobiliare con riferimento al singolo edificio così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.

9. Gli interventi di cui alle lettere b) e c), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere d) e e), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi. I relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio.

10. Gli interventi di cui sopra devono garantire:

- - la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- - devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- - negli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett. b) favoriscono l'insediamento di attività commerciali, pubblici esercizi o attività di servizio negli spazi situati a piano terreno.

11. Negli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni volumetriche per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, a condizione che:

- - l'incremento complessivo non superi i mq 30,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;

12. Le addizioni volumetriche di cui al precedente comma sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum di cui al precedente comma 8, lett. a), d) ed e).

13. Non è comunque consentita la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, a meno che tale destinazione d'uso non fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell'edificio), e fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria.

14. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

15. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis a la realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

15 bis. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:

- f. interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;
- g. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano una altezza utile interna non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. I volumi tecnici e gli edifici secondari di pertinenza fuori terra, con altezza questi ultimi utile interna non superiore a ml 1,80, misurata nel punto più alto, non rientrano nel conteggio della sul. Per gli edifici secondari di cui alla presente lettera non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
- h. Realizzazione di cantine sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento e di volumi tecnici interrati nel lotto di pertinenza dell'edificio principale di riferimento

- i. Realizzazione di autorimesse pertinenziali di cui all'art. 40
- j. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

15 ter. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto per ogni lotto urbanistico di riferimento, dei seguenti parametri:

- - la superficie coperta (sc) massima complessiva dei volumi secondari (VS), di nuova realizzazione, non computati ai fini della sul, con esclusione dei volumi tecnologici, non può superare i mq 12. Nel solo caso di edifici principali corredati di giardini di pertinenza delle singole unità abitative, potranno, in alternativa, essere realizzati volumi secondari con una sc massima di mq. 2.

16. Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera G.R.T. n. 322 del 28.02.2005 e alla delib. G.R.T. n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto. In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

17. Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

18. Non è ammesso il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico.

19. Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del Regolamento 08 agosto 2003, n. 47/r e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.

### **Art.81 Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità**

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfotipologiche delle costruzioni, nonché del loro rapporto con il tessuto di riferimento.

2. La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nelle schede del patrimonio edilizio esistente PR\_05 che sono state elaborate secondo la scheda tipo allegata alla Relazione, elaborato PR\_08.

3. Il patrimonio edilizio presente sul territorio comunale è distinto nelle seguenti classi di valore, in ragione delle quali sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

1. a. Edifici principali:
  - - Classe 1
  - - Classe 2
  - - Classe 3
  - - Classe 4
  - - Classe 5
  - - Classe 6
2. b. Edifici secondari:
  - - Classe 7
3. c. Edifici principali e secondari non rilevati considerati quindi unità volumetriche:
  - - Classi dalla A alla G come descritte nei successivi articoli

4. Non sono classificati dal Regolamento Urbanistico:

- - i manufatti e le consistenze edilizie interrato;
- - gli edifici e i manufatti non presenti nella cartografia aerofotogrammetrica di base.

5. Sulla base delle classi di valore elencate al comma 3 sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme statali e regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui al Titolo II Capo IV della Parte I delle presenti norme. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 45, per gli edifici e le consistenze edilizie legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria, e da quelle di cui all'art. 46 per gli edifici e le consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

6. Il patrimonio edilizio presente al 1942 è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio ai sensi del vigente Piano Strutturale. Le norme di cui al presente Titolo, riferite agli edifici e/o complessi edilizi appartenenti alle Classi 1-2-3-costituiscono la normativa applicativa di dettaglio dei principi generali dettati dall'art. 59.

7. Agli edifici e/o complessi edilizi realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico in applicazione delle previsioni riferite alle "Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi", o "Aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", o "Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali"; si applicano le disposizioni di cui alla Classe 6, a condizione che non comportino incrementi di



superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile lorda (Sul) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalle singole schede della disciplina di cui all'elaborato PR\_06

8. Il frazionamento di unità immobiliari non può comportare la realizzazione di ulteriori unità ad uso abitativo, con superficie utile lorda (Sul) di media minima inferiore a:

1. a. mq. 50 nelle aree urbane;
2. b. mq. 45 nelle aree urbane per i soli interventi di Edilizia Residenziale Sociale e Pubblica (realizzata da soggetto pubblico o di diritto pubblico);
3. c. mq. 70 nel territorio aperto (sia per abitazioni civili che rurali).

I limiti di cui sopra non si applicano alle unità immobiliari con diversa destinazione d'uso (turistico-ricettiva, terziario-direzionale, agriturismo, commerciale, pubblici esercizi, etc.) mentre si applicano nel caso di cambio di destinazione d'uso da altre funzioni in residenza. È comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile lorda (Sul) sopra specificato risulta incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dai singoli articoli del presente Titolo.

I suddetti limiti sono inoltre vincolanti nel caso di nuova edificazione con le seguenti specificazioni per la sola quota di edilizia ERS nelle aree TR\_: mq. 60 per il 20% della Sul complessiva, mq. 45 per il restante 20%.

9. Per gli incrementi volumetrici una tantum realizzabili in applicazione della disciplina di cui alle presenti norme deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, indipendentemente dalle modalità di calcolo del volume e degli altri parametri urbanistici ed edilizi risultanti dai rispettivi titoli abilitativi. Contestualmente agli incrementi volumetrici una tantum è consentito il cambio di destinazione d'uso.

10. Per gli edifici e/o manufatti esistenti ricadenti all'interno delle "Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi", o "Aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", o "Aree RQ / Riqualficazione degli assetti insediativi e/o ambientali", si applicano le norme di cui al presente Titolo con riferimento alla classificazione attribuita a tali edifici e/o manufatti.

11. In presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza degli interessati, modificare le schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato PR\_05. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico.

12. In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del Regolamento Urbanistico di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi. Tali consistenze edilizie, in quanto soggette alle sanzioni di cui alle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia, non possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi. È consentita la sanatoria, ai sensi delle norme vigenti, esulando dalla classe di intervento attribuita per l'edificio, sempre che sia acclarata la conformità agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio, nonché al Regolamento Igienico Edilizio Comunale, tutti vigenti al momento della realizzazione dell'opera abusiva medesima.

#### **Art.86 Edifici ricompresi nella Classe 7 - Edifici secondari**

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 invariante 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.

#### **Art.164 Tessuto Consolidato Unitario: Regole per gli usi**

Parte I – Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto consolidato unitario, così come definito dall'art. 75 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato. Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- - Residenza (CR)
- - Attività Turistico-Ricettive (CTr)
- - Attività Direzionali (CD)
- - Attività Commerciali (CC)
- - Attività di Servizio (CS).

2. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato ed attività con esse compatibili, a seguito di cambio di destinazione funzionale, è ammesso esclusivamente ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto consolidato unitario.

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTR) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 30% della Sul dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione.

4. Non risultano compatibili con il tessuto consolidato unitario le seguenti categorie di funzioni:

- - Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita ed alle medie strutture di vendita aventi una SV superiore a 500 mq
- - Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (Cst1), autolavaggi (CS aut) nei fabbricati (e relative pertinenze) prevalentemente residenziali.
- - Attività Turistico-ricettivo (CTr) limitatamente ai campeggi.

4Bis. Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto consolidato unitario come area critica rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso non ammette l'insediamento di strutture commerciali di grandi dimensioni e limita l'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni a quelle aventi una S.V. inferiore ai 500 mq. Ciò, al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emissione di inquinanti, per questi nuclei urbani, caratterizzati da assetti insediativi coerenti che organizzano rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, il sistema degli spazi pubblici, le attrezzature e servizi a maglia viaria. Gli insediamenti urbani ricadenti entro il Tessuto Consolidato unitario non potranno essere ulteriormente compromessi dall'insediamento di nuove strutture con S.V. superiore a quella suddetta. Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altri parti sociali interessate, l'amm.ne comunale potrà individuare il tessuto consolidato unitario, o parti di esso, come aree saturate ai sensi dell'art. 11 del P.I.T., attraverso deliberazione ordinaria di consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

5. Per gli edifici appartenenti alle classi 1 e 2 è sempre ammesso il ripristino delle funzioni originarie storiche.

Parte II – Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto consolidato unitario, così come definito dall'art. 75 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato. Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- - Residenza (CR)
- - Attività Turistico-Ricettive (CTr)
- - Attività Direzionali (CD)
- - Attività Commerciali (CC)
- - Attività di Servizio (CS).

2. ABROGATO.

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTR) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 30% della Sul dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione.

4. Non risultano compatibili con il tessuto consolidato unitario le seguenti categorie di funzioni:

- - Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita;

- - Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (Cst1), autolavaggi (CS aut) nei fabbricati (e relative pertinenze) prevalentemente residenziali.
- - Attività Turistico-ricettivo (CTr) limitatamente ai campeggi.

4 bis. Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.

5. Per gli edifici appartenenti alle classi 1, 2, 3 e 4 è sempre ammesso il ripristino delle funzioni storiche.

## Immobili siti in Firenze, Via della Pergola 48

Nel **Regolamento Urbanistico** del Comune di Firenze il fabbricato ricade nel perimetro del centro abitato nell'ambito del nucleo storico Zona A (in riferimento all'art. 65):

*L'ambito del nucleo storico individua il centro storico UNESCO compreso entro la fascia dei viali, costituito da un inestimabile patrimonio di valore storico architettonico che ha mantenuto la riconoscibilità della sua struttura insediativa e la stratificazione dei processi di trasformazione, sia nella rete stradale che negli spazi ineditati, sia nel patrimonio edilizio esistente di tipo seriale, pur risalente a diverse epoche di costruzione.....*

Nel **Piano Operativo** del Comune di Firenze, il fabbricato in oggetto ricade all'interno del perimetro in territorio urbanizzato, con riferimento a spazio edificato "dentro le mura" nel tessuto storico prevalentemente seriale, ambito del nucleo storico Zona A, sottozona A1 (rif. estratto da art. 64 Norme Tecniche):

*La sottozona individua il centro storico Patrimonio mondiale UNESCO compreso entro il perimetro dell'ultima cerchia (sec. XIV) della città murata, per la gran parte sostituita dai viali di circonvallazione del Piano Poggi (1865). Essa è costituita da un inestimabile patrimonio di valore storico architettonico che ha mantenuto la riconoscibilità della sua struttura insediativa e la stratificazione dei processi di trasformazione e che comprende l'edificato più antico della città, già presente nelle mappe del Catasto Generale Toscano d'Impianto (1833), le zone di espansione pianificate realizzate tra gli anni quaranta dell'Ottocento ed i primi decenni del Novecento, gli interventi di ricostruzione operati all'indomani del secondo conflitto mondiale, oltre a limitati inserti di edilizia contemporanea.....*

Nel **Piano Strutturale** del Comune di Firenze, il fabbricato in oggetto ricade nell'ambito dei sub-sistemi territoriali – ambito del nucleo storico di valle (rif. estratto da art. 21):

*Il sub sistema insediativo di valle costituisce la più complessa forma di agglomerato presente nel territorio regionale, in cui è chiaramente riconoscibile la stratificazione dei processi di formazione. In relazione ai diversi principi insediativi propri dei differenti tessuti urbani, il Piano Strutturale distingue e perimetra i seguenti ambiti:*

- Ambito del nucleo storico;
- Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca;
- Ambiti dei centri storici minori/borghi storici;
- Ambiti dell'insediamento recente.....

### **e art. 18**

*La valle dell'Arno occupa la maggior parte del territorio comunale ed è caratterizzata dalla presenza del tracciato del fiume attorno al quale si concentra l'insediamento urbano che ha la sua massima estensione in riva destra. Pur nella sua residualità rispetto all'insediamento urbano, essa rappresenta un elemento di grande importanza per gli equilibri ecologici e di biodiversità del territorio comunale, una risorsa da qualificare nelle sue potenzialità e da salvaguardare per le sue peculiarità. Costituiscono ulteriori elementi di rilievo nel sistema di valle, le valli del principale affluente dell'Arno, il fiume Greve, e del torrente Ema che assolvono ruoli significativi da un punto di vista sia paesaggistico che ambientale.*

*Declinazione. Il sistema di valle può essere suddiviso in 3 sub-sistemi:*

- sub-sistema dei fiumi Arno e Greve e del torrente Ema
- sub-sistema della pianura coltivata
- sub-sistema insediativo di valle

Si allegano alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante e sostanziale, gli estratti del regolamento urbanistico con relativi articoli delle norme tecniche di riferimento.

## 6. Sesto Quesito

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

Da indagini effettuate a presso l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Grosseto e del Comune di Firenze sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

### **A - UFFICIO SITO IN VIALE MONTEROSA 15E**

- Concessione Edilizia, P.E. 645/1991;
- Variante P.E. 1970/1997;
- Concessione Edilizia 717 del 08/11/1999, Variante in corso d'opera P.E. 1517/1999;
- Concessione Edilizia 143 del 29/02/2000, Variante in corso d'opera P.E. 269/2000;
- Dichiarazione di conformità al progetto approvato di avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425 prot. 74605 del 21/07/2000, reg. 217/2000.

### **B - MAGAZZINO SITO IN VIA DEI GRIFONI D'ORO**

- D.I.A. ONEROSA, P.E. 3240/2002, prot. 128089 del 17/02/2002 per "*Costruzione di nuove unità abitative*".
- D.I.A., P.E. 1243/1205, prot. 56265 del 10/05/2005 per "*Consistenza finale alla P.E. 3240/2002*".
- ABITABILITA'/AGIBILITA' del 24/06/2005 prot.75757 Reg. 183/2005.

### **C - IMMOBILI SITI IN FIRENZE VIA DELLA PERGOLA 48**

Il fabbricato, di cui gli immobili in oggetto costituiscono porzioni, sembrerebbe essere stato edificato in origine in data anteriore almeno al 1930. Tra le pratiche edilizie successive a tale periodo risulterebbero la n. 1036/73 e il condono edilizio 159086/S prot. il 19/09/1987.

Tra le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Firenze si rilevano:

- D.I.A. 466/2011 prot. 4571 del 27/01/2011 per "*opere di risanamento conservativo*";
- D.I.A. 5824/2011 prot. 46404 del 10/08/2011 in variante alla D.I.A. 466/2011 per

*“frazionamento con parziale cambio di destinazione d’uso”;*

- S.C.I.A. ONEROSA 4837/2012 prot. 34232 del 04/07/2012, in variante alla D.I.A. 5824/2011 per *“frazionamento con parziale cambio di destinazione d’uso”;*
- S.C.I.A. 7095/2012 prot. 47657 del 09/10/2012, in variante alla S.C.I.A. ONEROSA 4837/2012 per *“piccole modifiche”;*
- Fine lavori del 20/11/2012 prot. 54481 del 20/11/2012

Non è stata reperita la agibilità/abitabilità.

A seguito di riscontri tra lo stato dei luoghi e quello urbanistico le principali difformità rilevate risultano essere riconducibili a lievi modifiche interne nei due depositi di Via dei Grifoni d’oro e modifiche interne, lievi variazioni prospettiche oltre diversa destinazione d’uso negli immobili siti in Firenze alla Via della Pergola. Anche l’ufficio di Viale Monterosa presenta lievi variazioni rispetto allo stato urbanistico.

### **Verifica di conformità**

Visto:

- che non è stata reperita la Agibilità/Abitabilità degli immobili siti in Firenze alla Via della Pergola 48;
- sentiti i tecnici comunali;
- nel caso in cui dovessero essere confermate le difformità riscontrate in sede di sopralluogo;
- fatto salvo errori od omissioni;

ad oggi, tali difformità potrebbero essere sanate con il rilascio della Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi art. 209 L.R.T. 65/2014 o S.C.I.A. in Sanatoria, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 9-bis e 34-bis. del D.P.R. 380/2001 e fatto salvo la verifica della doppia conformità tra l’epoca della realizzazione dell’*“abuso”* e la data di deposito della richiesta di sanatoria.

L’ufficio sito in Firenze non può, in base al piano strutturale, eventualmente, essere soggetto a cambio di destinazione d’uso, da ufficio ad abitazione, il tutto a prescindere della carenza dei



requisiti aeroilluminanti riscontrati in sede di sopralluogo.

#### 7. Settimo Quesito

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

N. 3 lotti distinti.

#### 8. Ottavo Quesito

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

Gli immobili in oggetto non sono comodamente divisibili in natura.

#### 9. Nono Quesito

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

Immobili attualmente liberi.

#### 10. Decimo Quesito

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

Nulla



## 11. Undicesimo Quesito

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

### UFFICIO SITO IN VIALE MONTEROSA

Classi di pericolosità geomorfologica Classe 2

#### **Classi di pericolosità geomorfologica**

#### **Classe 2**

(Pericolosità) 1.2 Aree a pericolosità geomorfologica media (G.2)

#### **Pericolosità**

#### **1.2 Aree a pericolosità geomorfologica media (G.2)**

**1.2.1) F1g (fattibilità geomorfologica senza particolari limitazioni).** E' stata assegnata ai seguenti interventi:

- - interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportano un aumento del carico esercitato sul terreno di fondazione, non comportano interventi sulle fondazioni, non comportano scavi e rinterri in prossimità delle opere fondali, non prevedono la realizzazione di nuove superfici o nuovi volumi (di qualsivoglia natura);
- - livellamento del terreno per un volume massimo di 3mc e spessore massimo di 50cm;
- - scavi di larghezza massima di 1m e profondità massime di 1,5m;
- - realizzazione di strutture di sostegno del terreno di altezza massima di 1,5m

In questo caso non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. La relazione geologica, ove necessaria, potrà essere redatta ricorrendo considerazioni di natura geologica, geofisica e geotecnica basate su indagini, da allegare in copia al progetto, già eseguite in prossimità dell'intervento o desunte da studi già compiuti e pubblicati con riferimento alle aree interessate; tali considerazioni sono adeguatamente motivate, giustificate ed argomentate.

**1.2.2) F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli).** E' stata assegnata agli interventi che non rientrano tra quelli indicati nel punto precedente (1.2.1), ovvero:

- - interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano un aumento del carico esercitato sul terreno di fondazione; interventi sulle fondazioni; scavi e rinterri in prossimità delle opere fondali;
- - livellamento del terreno per un volume superiore ai 3mc e spessore massimo maggiore di 50cm;
- - scavi di larghezza massima maggiore di 1m e profondità massime maggiore di 1,5m;
- - realizzazione di strutture di sostegno del terreno di altezza massima maggiore di 1,5m
- - realizzazioni di nuovi manufatti (di qualsivoglia natura).

Sono richieste specifiche indagini geologiche e geologico-tecniche, dirette e/o indirette, finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico del sito e del modello geotecnico del sottosuolo, necessari alla progettazione. I metodi ed i risultati delle indagini realizzate dovranno essere compiutamente esposti e commentati in una relazione geologica ed in una relazione geotecnica, a firma di professionista abilitato iscritto all'Albo; all'interno della relazione geotecnica dovrà essere riportata in modo dettagliato la verifica della capacità portante dei terreni di fondazione e la valutazione relativa ai cedimenti teorici assoluti e differenziali indotti dalle opere in progetto.

Il numero, l'estensione e la tipologia delle indagini dovranno essere opportunamente previste e programmate dal tecnico incaricato, in funzione dell'opera in progetto e della dimensione dell'area di intervento, e dovranno essere realizzati secondo la normativa vigente all'atto della esecuzione degli stessi. Si sottolinea che la Regione Toscana ha emanato con D.P.G.R. del 9 luglio 2009 n. 36/R il "Regolamento di attuazione dell'articolo 117, commi 1 e 2 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio). Disciplina sulle modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico." con il quale vengono individuate anche la tipologia delle indagini geologiche, geofisiche e geotecniche da allegare al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività all'interno del territorio regionale.

Dal 1 luglio 2009 la progettazione antisismica, per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici, è regolata esclusivamente dal D.M. 14-01-08 e succ. mod. e integr., nel quale è tuttavia ammesso, per le costruzioni di tipo 1 e 2 e classe d'uso I e II, limitatamente a siti ricadenti in Zona sismica 4 come il territorio comunale di Grosseto, il riferimento, per le opere ed i sistemi geotecnici, al D.M. 11-03-1988 e relativa c.m. 30483/88. È facoltà del Comune estendere gli approfondimenti sismici menzionati anche ad altre categorie di edifici.

La realizzazione di volumetrie interrato dovrà essere accompagnata dalla descrizione, all'interno della relazione geologica/idrogeologica obbligatoria di supporto, delle indagini volte a definire la soggiacenza minima della falda freatica superficiale all'interno dell'area in esame, nonché delle metodologie utilizzate per escludere eventuali

interferenze reciproche tra le acque sotterranee e le opere in progetto (impermeabilizzazioni, tecniche di abbattimento della falda in fase di cantiere, ecc.), nonché da un monitoraggio nel tempo dello stesso livello piezometrico.

In questi casi le verifiche necessarie a comprovare l'assenza di modifiche alle condizioni di stabilità e ai processi geomorfologici esistenti possono essere condotte anche a livello qualitativo, motivando comunque in relazione la validità delle soluzioni progettuali adottate. Solo per gli interventi di una certa entità (valutati caso per caso analizzando i volumi realizzati, le superfici occupate o le movimentazioni di terreno), e che quindi potrebbero influenzare in modo apprezzabile le condizioni geomorfologiche dell'area, si prescrivono verifiche di stabilità del versante condotte a livello quantitativo sulla base delle indagini svolte (geotecniche o geofisiche) sul sito, da eseguirsi a livello di piano urbanistico attuativo o, ove esso non fosse previsto, a livello di progettazione esecutiva delle opere.

### Classi di pericolosità idraulica

#### Classe 2

#### (Pericolosità) 2.2 Aree a pericolosità idraulica media (I.2)

Pericolosità

#### 2.2 Aree a pericolosità idraulica media (I.2)

2.2.1) F2i (con normali vincoli) = è stata assegnata per tutti quegli interventi ricadenti in aree di fondovalle in posizione di sicurezza idraulica e che non sono mai stati interessati da fenomeni di esondazione o ristagno indicati nella Carta della Pericolosità Idraulica del R.U. come a "pericolosità idraulica media".. Nessuna limitazione e/o prescrizione di carattere idraulico. Dovrà essere comunque adeguatamente descritta, in apposito studio redatto in fase di piano attuativo o di intervento diretto, la situazione morfologica dell'area di intervento con particolare riferimento alle distanze e al dislivello esistente con gli eventuali corsi d'acqua vicini, oltre che la situazione di drenaggio complessiva.

## DEPOSITI SITI IN VIA DEI GRIFONI D'ORO

Classi di pericolosità geomorfologica Classe 3

### Classi di pericolosità geomorfologica

#### Classe 3

#### (Pericolosità) 1.3 Aree a pericolosità geomorfologica elevata (G.3)

Pericolosità

#### 1.3 Aree a pericolosità geomorfologica elevata (G.3)

1.3.1) F1g (fattibilità geomorfologica senza particolari limitazioni) = è stata assegnata a:

- - tutti quegli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportano un aumento del carico esercitato sul terreno di fondazione, non comportano interventi sulle fondazioni e sulle strutture portanti, non comportano scavi e rinterri in prossimità delle opere fondiarie, non prevedono la realizzazione di nuove superfici o volumi (di qualsivoglia natura).
- - gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia.

In questo caso non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. La relazione geologica, ove necessaria, potrà essere redatta ricorrendo considerazioni di natura geologica, geofisica e geotecnica basate su indagini, da allegare in copia al progetto, già eseguite in prossimità dell'intervento o desunte da studi già compiuti e pubblicati con riferimento alle aree interessate; tali considerazioni sono adeguatamente motivate, giustificate ed argomentate.

1.3.2) F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli) = è stata assegnata a:

- - interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume;
- - interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- - gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume, purchè siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;

- - interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% un tantum del volume esistente alla data di adozione del PAI.
- - opere che non siano qualificabili come volumi edilizi.

Gli interventi sopra elencati, rientranti tra quelli ammessi anche dalle stesse Norme di P.A.I. del Bacino Ombrone per le aree a pericolosità geomorfologica elevata, dovranno essere preceduti da specifiche indagini geologiche e geologico-tecniche, dirette e/o indirette, finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico del sito e del modello geotecnico del sottosuolo, necessari alla progettazione. I metodi ed i risultati delle indagini realizzate dovranno essere compiutamente esposti e commentati in una relazione geologica ed in una relazione geotecnica, a firma di professionista abilitato iscritto all'Albo; all'interno della relazione geotecnica dovrà essere riportata in modo dettagliato la verifica della capacità portante dei terreni di fondazione e la valutazione relativa ai cedimenti teorici assoluti e differenziali indotti dalle opere in progetto.

Il numero, l'estensione e la tipologia delle indagini dovranno essere opportunamente previste e programmate dal tecnico incaricato, in funzione dell'opera in progetto e della dimensione dell'area di intervento, e dovranno essere realizzati secondo le indicazioni della normativa vigente all'atto della esecuzione degli stessi. Si sottolinea che la Regione Toscana ha emanato con D.P.G.R. del 9 luglio 2009 n. 36/R il "Regolamento di attuazione dell'articolo 117, commi 1 e 2 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio). Disciplina sulle modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico." con il quale vengono individuate anche la tipologia delle indagini geologiche, geofisiche e geotecniche da allegare al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività all'interno del territorio regionale.

Dal 1 luglio 2009 la progettazione antisismica, per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici, è regolata esclusivamente dal D.M. 14-01-08 e succ. mod. e integr., nel quale è tuttavia ammesso, per le costruzioni di tipo 1 e 2 e classe d'uso I e II, limitatamente a siti ricadenti in Zona sismica 4, come il territorio comunale di Grosseto, il riferimento, per le opere ed i sistemi geotecnici, al D.M. 11-03-1988 e relativa c.m. 30483/88. È facoltà del Comune estendere gli approfondimenti sismici menzionati anche ad altre categorie di edifici.

La realizzazione di volumetrie interrato dovrà essere accompagnata dalla descrizione, all'interno della relazione geologica/idrogeologica obbligatoria di supporto, delle indagini volte a definire la soggiacenza minima della falda freatica superficiale all'interno dell'area in esame, nonché delle metodologie utilizzate per escludere eventuali interferenze reciproche tra le acque sotterranee e le opere in progetto (impermeabilizzazioni, tecniche di abbattimento della falda in fase di cantiere, ecc.), nonché da un monitoraggio nel tempo dello stesso livello piezometrico.

In linea generale l'attuazione di ogni specifico intervento è subordinata alla dimostrazione, a livello edificatorio o di piano attuativo, che esso non determina condizioni di instabilità e che non modifica negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

1.3.3) F3g (fattibilità geomorfologica condizionata) = è stata assegnata a:

- - interventi di demolizione senza ricostruzione, qualora questi comportino l'alterazione delle condizioni di equilibrio del versante;
- - gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino;
- - nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.I. e dei suoi atti di pianificazione.
- - tutti quegli interventi che non sono ascrivibili alle precedenti tipologie (punto 1.3.1 e 1.3.2), e che modificano di fatto la condizione statica dell'area. Per questi interventi è necessario valutare la loro compatibilità con la situazione di pericolosità riscontrata.

Gli interventi sopra elencati, rientranti tra quelli ammessi anche dalle stesse Norme di P.A.I. del Bacino Ombrone per le aree a pericolosità geomorfologica elevata, dovranno essere preceduti da specifiche indagini geologiche e geologico-tecniche, dirette e/o indirette, finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico del sito e del modello geotecnico del sottosuolo, necessari alla progettazione. I metodi ed i risultati delle indagini realizzate dovranno essere compiutamente esposti e commentati in una relazione geologica ed in una relazione geotecnica, a firma di professionista abilitato iscritto all'Albo; all'interno della relazione geotecnica dovrà essere riportata in modo dettagliato la verifica della capacità portante dei terreni di fondazione e la valutazione relativa ai cedimenti teorici assoluti e differenziali indotti dalle opere in progetto, e la verifica analitica della stabilità del versante qualora l'area ricada in corrispondenza di frane quiescenti.

Il numero, l'estensione e la tipologia delle indagini dovranno essere opportunamente previste e programmate dal tecnico incaricato, in funzione dell'opera in progetto e della dimensione dell'area di intervento, e dovranno essere realizzati

secondo le indicazioni della normativa vigente all'atto della esecuzione degli stessi. Si sottolinea che la Regione Toscana ha emanato con D.P.G.R. del 9 luglio 2009 n. 36/R il "Regolamento di attuazione dell'articolo 117, commi 1 e 2 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio). Disciplina sulle modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico." con il quale vengono individuate anche la tipologia delle indagini geologiche, geofisiche e geotecniche da allegare al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività all'interno del territorio regionale.

Dal 1 luglio 2009 la progettazione antisismica, per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici, è regolata esclusivamente dal D.M. 14-01-08 e succ. mod. e integr., nel quale è tuttavia ammesso, per le costruzioni di tipo 1 e 2 e classe d'uso I e II, limitatamente a siti ricadenti in Zona sismica 4, come il territorio comunale di Grosseto, il riferimento, per le opere ed i sistemi geotecnici, al D.M. 11-03-1988 e relativa c.m. 30483/88. È facoltà del Comune estendere gli approfondimenti sismici menzionati anche ad altre categorie di edifici.

La realizzazione di volumetrie interrato dovrà essere accompagnata dalla descrizione, all'interno della relazione geologica/idrogeologica obbligatoria di supporto, delle indagini volte a definire la soggiacenza minima della falda freatica superficiale all'interno dell'area in esame, nonché delle metodologie utilizzate per escludere eventuali interferenze reciproche tra le acque sotterranee e le opere in progetto (impermeabilizzazioni, tecniche di abbattimento della falda in fase di cantiere, ecc.), nonché da un monitoraggio nel tempo dello stesso livello piezometrico.

In linea generale l'attuazione di ogni singolo intervento è subordinata alla dimostrazione, a livello edificatorio o di piano attuativo, che esso non determina condizioni di instabilità e che non modifica negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Nelle aree perimetrate nella Carta Geomorfologica (Aggiornamento 2011) come soggette a fenomeni di subsidenza legate in parte all'emungimento eccessivo da pozzi, e classificate in pericolosità elevata G.3 (ovvero P.F.E.), sarà necessario eseguire studi mirati alla verifica del fenomeno e all'eventuale individuazione, a livello di strumento urbanistico preliminare e/o di intervento diretto, di adeguate metodologie atte a limitare i danni alle strutture derivanti da eccessivi cedimenti del complesso opera-fondazione (ad esempio: opere di rinforzo del terreno o irrigidimento delle strutture stesse, ecc.).

Viene inoltre ribadita la norma che vieta le attività di dispersione dei reflui per sub-irrigazione e di concimazione dei terreni tramite fertirrigazione nelle suddette aree qualora esse si trovino in pendenza e/o possano essere soggette a movimenti di versante, in quanto la presenza di acqua nel sottosuolo potrebbe costituire un fattore scatenante o accelerante dei fenomeni suddetti.

"Art. 14 - Aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E) (i.v.)

1. Nelle aree P.F.E. sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico.

Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

3. Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli atti di pianificazione del suddetto bacino, ed ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

4. Nelle aree P.F.E il Bacino si esprime sugli atti di Pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di approvazione del presente Piano è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnica ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni,

da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

6. Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscano elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa in sicurezza.

7. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza.

Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

8. Nelle aree P.F.E., sono consentiti, oltre agli interventi di cui al comma 7 dell'art. 13, i seguenti interventi:

1. a) interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% un tantum del volume esistente alla data di adozione del progetto di piano;
2. b) opere che non siano qualificabili come volumi edilizi"

Classi di pericolosità idraulica Classe 2

Classi di pericolosità idraulica

Classe 2

(Pericolosità) 2.2 Aree a pericolosità idraulica media (I.2)

Pericolosità

2.2 Aree a pericolosità idraulica media (I.2)

2.2.1) F2i (con normali vincoli) = è stata assegnata per tutti quegli interventi ricadenti in aree di fondovalle in posizione di sicurezza idraulica e che non sono mai stati interessati da fenomeni di esondazione o ristagno indicati nella Carta della Pericolosità Idraulica del R.U. come a "pericolosità idraulica media".. Nessuna limitazione e/o prescrizione di carattere idraulico. Dovrà essere comunque adeguatamente descritta, in apposito studio redatto in fase di piano attuativo o di intervento diretto, la situazione morfologica dell'area di intervento con particolare riferimento alle distanze e al dislivello esistente con gli eventuali corsi d'acqua vicini, oltre che la situazione di drenaggio complessiva.

## AREA URBANA SITA IN VIA DEI GRIFONI D'ORO

In merito all'area urbana si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 25/03/2024 che si produce in allegato alla presente.

## IMMOBILI SITI IN FIRENZE VIA DELLA PERGOLA 48

I beni ricadono in zona diffusamente soggetta a vincolo archeologico rif. artt. 9, 10, 12 ma il fabbricato non risulta ricadere tra quelli soggetti a vincolo puntuale.

I beni ricadono in zona di **pericolosità geologica media**, G2, in rif. artt. 13 e 14 NTA del Piano Strutturale

I beni ricadono in zona di **pericolosità idraulica elevata**, I3, in rif. artt. 13 e 15 NTA del Piano Strutturale

I beni ricadono in zona di **pericolosità sismica elevata**, S3, in rif. artt. 13 e 16 NTA del Piano Strutturale

I beni ricadono in zona di **pericolosità di alluvioni poco frequenti**, S3, in rif. artt. 13 e 15 NTA del Piano Strutturale

Si allegano i relativi articoli.



## 12. Dodicesimo Quesito

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

### 12.1 Criterio di stima adottato per la determinazione del prezzo

Per la quantificazione della stima dei beni in oggetto con il criterio del libero mercato, si evince, che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore del bene, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta ipotizzata in riferimento al momento particolare di crisi economica attuale.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello **sintetico comparativo**, che tiene conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, sentiti gli operatori di mercato, realizzata la relativa scala di prezzi, si inserirà il compendio immobiliare da stimare in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, lo stato della struttura, la loro accessibilità o meno, la loro destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive dei fabbricati ed il loro stato di conservazione, la regolarità o irregolarità urbanistica e catastale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

### 12.2 Stima del compendio immobiliare sulla base del libero mercato

Il metodo comparativo suddetto si applica quindi ad immobili aventi stessa ubicazione, analoga distribuzione e caratteristiche dei singoli locali, stessa superficie rispetto quelli oggetto della presente valutazione e stessa destinazione d'uso.

Prima di procedere alla determinazione del valore venale di vendita, è necessario fare riferimento a quanto menzionato nei precedenti paragrafi, con particolare riferimento al par. 6 e tenere conto, in via preliminare, del contributo (per incremento o decremento) dei relativi vari fattori che possono incidere economicamente sulla determinazione del valore commerciale degli immobili e precisamente:

- che alcuni beni in oggetto sono siti nel Comune di Grosseto;
- che altri beni sono ubicati nel centro di Firenze;
- che l'ufficio sito in Firenze non sarebbe pienamente conforme con quello urbanistico oltre ad essere stato rilevato ad uso abitativo anziché uso ufficio;

- che i beni, tenuto conto dello stato di sostanziale abbandono, sono stati riscontrati in discrete condizioni ad eccezione degli immobili siti in Firenze dove sono presente evidenti e diffuse macchie di condensa su alcune pareti e solai;
- per l'immobile di Firenze ad uso ufficio non sarebbe possibile il cambio di destinazione d'uso;
- che nella valutazione dell'immobile ad uso ufficio sito in Firenze in Via della Pergola 48 si è tenuto conto delle quote di superfici a uso ufficio (sup. utile c.ca 44,27 mq.) e della quota sita al piano interrata ad uso cantina (sup. utile c.ca 19,80 mq.), provvedendo ad attribuire, in questo caso, per metro quadro di superficie commerciale lorda pari a 59 mq. il relativo valore.
- che indagini presso agenzie immobiliari del luogo, che sono state contattate, hanno contribuito con indicazioni di massima alla formazione della stima;
- che normalmente tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente il trasferimento del bene, si può stimare una differenza in meno di circa un 10 - 15 %;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per una vendita giudiziale e che la sua determinazione tiene conto dei beni, rilevati allo stato dei luoghi, risultanti conformi dal punto di vista urbanistico e catastale;
- che, sentite le agenzie immobiliari del posto, il prezzo base degli immobili aventi analoghe caratteristiche a quelle oggetto di stima e situati più o meno nella stessa zona, anche sulla base di quanto appena menzionato e delle relative irregolarità, è quantificabile in c.ca:
  - €. 1.300,00 mq. per l'immobile ad uso ufficio sito in Grosseto in Viale Monte Rosa 15E;
  - €. 600,00 mq. per il magazzino sito in Grosseto sito in Via dei Grifoni d'Oro;
  - €. 8,00 mq. per l'area urbana sita in Grosseto;
  - €. 2.700,00 mq. commerciale lordo per l'immobile destinato a ufficio sito in Firenze;
  - €. 800,00 per gli immobili destinati a cantina siti in Firenze;

## FORMAZIONE LOTTI

12.3

### LOTTO 1

#### PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 DI PORZIONE DI FABBRICATO AD USO UFFICIO

sito in Comune di Grosseto, Viale Monte Rosa 15E e precisamente:

- 1) - Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di porzione di un fabbricato sito in Grosseto in Viale Monterosa con accesso dal civico 15E della detta via, posto al piano terra ad uso ufficio e composto di un unico vano con servizio.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto;**

- nel foglio 70, p.lla 586, sub. 31, Cat. A/10, Classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 28 mq, rendita €. 364,10.

All'immobile sopra descritto competono i proporzionati diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato e sue pertinenze che per legge dislocazione od uso sono condominiali tra i proprietari di singole porzioni di uno stesso edificio con particolare riferimento a tutto quanto richiamato, menzionato e precisato nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Paola Maria Letizia Usticano di Grosseto del 24/10/2000 rep. 23530 raccolta n. 5160, registrato a Grosseto il giorno 08/11/2000 al n. 2762 serie IV e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 08/11/2000 al n. 10332 di R.P.F.; si precisa che tale immobile è stato acquistato dalla [REDACTED] con sede in Grosseto, C.F.: [REDACTED] che la predetta Società è stato oggetto di cambiamento in SEA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Grosseto, C.F.: [REDACTED] a seguito di atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' ai rogiti del Notaio Antonio Abbate di Grosseto rep. 39450 del 14/10/2010, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 03/11/2010 al n. 10116 di R.P.F..

**Prezzo base per metro quadro = €. 1.300,00**  
(diconsi Euro Milletrecento/00)

**Metri quadri 23 \* € 1.300,00 = € 29.900,00**  
(diconsi Euro Ventinovemilanovecento/00)

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: vano scala comune, subalterno 3 (BCNC atri comune) su due lati, subalterno 2 (BCNC corte comune), subalterno 32, salvo se altri.



## LOTTO 2

### PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 DI PORZIONI DI FABBRICATO AD USO DEPOSITO E DI AREA URBANA

- 2) - Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di porzione di un fabbricato sito in Grosseto in Via dei Grifoni d'Oro, con accesso dal civico 23, posto al piano primo sottostrada ad uso deposito e composto di un unico vano.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto**;

- nel foglio 87, p.lla 2187, sub 22 (ex sub. 17), Cat. C/2, Classe 1, consistenza 6 mq., superficie catastale 6 mq, rendita €. 18,90.

**Prezzo base per metro quadro = €. 600,00**  
(diconsi Euro Seicento/00)

**Metri quadri 6 \* € 600,00 = € 3.600,00**  
(diconsi Euro Tremilaseicento/00)

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: rampa e corsia comune (sub. 3 BCNC), terrapieno su due lati, sub. 23 (stessa proprietà), salvo se altri.

- 3) - Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di porzione di un fabbricato sito in Grosseto in Via dei Grifoni d'Oro, con accesso dal civico 23, posto al piano primo sottostrada ad uso deposito e composto di un unico vano.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto**;

- nel foglio 87, p.lla 2187, sub 23 (ex sub. 17), Cat. C/2, Classe 1, consistenza 6 mq., superficie catastale 6 mq, rendita €. 18,90.

**Prezzo base per metro quadro = €. 600,00**  
(diconsi Euro Seicento/00)

**Metri quadri 6 \* € 600,00 = € 3.600,00**  
(diconsi Euro Tremilaseicento/00)

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: rampa e corsia comune (sub. 3 BCNC), terrapieno su due lati, sub. 22 (stessa proprietà), salvo se altri.

Agli immobili sopra descritti e di cui ai punti 2) e 3), competono i proporzionati diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato e sue pertinenze che per legge dislocazione od uso sono condominiali tra i proprietari di singole porzioni di uno stesso edificio.

4) - Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di appezzamento di terreno sito in Grosseto, Via dei Grifoni d'Oro.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Terreni del Comune di Grosseto**;

- nel foglio 87, p.lla 2238, **Qualità Seminativo, classe 1, superficie 23 are, 28 c. are.**

**Prezzo base per metro quadro = €. 8,00**  
(diconsi Euro Otto/00)

**Metri quadri 2328 \* € 8,00 = € 18.624,00**  
(diconsi Euro Diciottomilaseicentoventiquattro/00)

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: p.lla 2187, p.lla 2447, p.lla 3147, p.lla 2940, p.lla 2224, p.lla 2215, 2334, salvo se altri.

### LOTTO 3

#### PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 PORZIONI DI FABBRICATO A USO UFFICIO E CANTINA

5) - - Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di porzione di un fabbricato sito in Firenze in Via della Pergola con accesso dal civico 48 della detta via, ad uso ufficio e composto di cantina al piano interrato; tre vani, disimpegno, bagno e piccolo ripostiglio al piano terra; vani tra loro comunicanti a mezzo di scala interna.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Firenze;**

- nel foglio 167, p.lla 16, sub. 505, Cat. A/10, Classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 78 mq, rendita €. 2.293,07.

**Prezzo base per metro quadro commerciale lordo = € 2.700,00**  
(diconsi Euro Duemilasettecento/00)

**Metri quadri 59 \* € 2.700,00 = € 159.300,00**  
(diconsi Euro Centocinquantanovemilatrecento/00)

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: vano scala civico 48, vano scala civico 50, Via della Pergola, subalterni 521 (stessa proprietà), 522, 523, particella 1, salvo se altri.

6) - Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di porzione di un fabbricato sito in Firenze in Via della Pergola con accesso dal civico 48 della detta via, sito al piano interrato ad uso cantina e composto di un unico vano.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Firenze;**

- nel foglio 167, p.lla 16, sub. 518, Cat. C/2, Classe 5, consistenza 5 mq., superficie catastale 7 mq, rendita €. 25,56.

**Prezzo base per metro quadro = € 800,00**  
(diconsi Euro Ottocento/00)

**Metri quadri 5 \* € 800,00 = € 4.000,00**  
(diconsi Euro Quattromila/00)

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: vano scala comune, subalterni 524, 525, salvo se altri.

7) - Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di porzione di un fabbricato sito in Firenze in Via della Pergola con accesso dal civico 48 della detta via, sito al piano interrato ad uso cantina e composto di un unico vano.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Firenze**;

- nel foglio 167, p.lla 16, sub. 521, Cat. C/2, Classe 5, consistenza 5 mq., superficie catastale 7 mq  
rendita €. 25,56.

**Prezzo base per metro quadro = € 800,00**

(diconsi Euro Ottocento/00)

**Metri quadri 5 \* € 800,00 = € 4.000,00**

(diconsi Euro Quattromila/00)

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: vano scala comune, subalterni 522, 505 (stessa proprietà), salvo se altri.

Agli immobili sopra descritti competono i proporzionati diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato e sue pertinenze che per legge dislocazione od uso sono condominiali tra i proprietari di singole porzioni di uno stesso edificio con particolare riferimento a tutto quanto richiamato, menzionato e precisato nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Luigi Maria Miranda di Firenze del 28/01/2011 rep. 1328, raccolta 1069, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 in data 09/02/2011 al n. 1122 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 10/02/2011 al n. 4917 R. Gen e 3318 di R.P.F..

**VALORE DEL L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE PER LE RISPETTIVE QUOTE DI PIENA PROPRIETA'**

**€ 223.724,00**

**(diconsi Euro Duecentoventitremilasettecentoventiquattro/00)**

LOTTO 1 - € 29.900,00

LOTTO 2 - € 25.824,00

LOTTO 3 - € 167.300,00

Allegati:

- Visure catastali, mappa, planimetrie catastali
- Titoli edilizi reperiti
- Titoli di provenienza reperiti presso studi Notarili
- Estratti RU
- Visure ipotecarie
- Attestati di prestazione energetica
- Dichiarazione conformità impianti
- Certificato Destinazione Urbanistica
- Rappresentazione fotografica

Grosseto 26/04/2024

Con Osservanza

Il C.T.U.

Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA

## FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

### LOTTO 1

#### PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 DI PORZIONE DI FABBRICATO AD USO UFFICIO

sito in Comune di Grosseto, Viale Monte Rosa 15E e precisamente:

- 1) - Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di porzione di un fabbricato sito in Grosseto in Viale Monterosa con accesso dal civico 15E della detta via, posto al piano terra ad uso ufficio e composto di un unico vano con servizio.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto;**

- nel foglio 70, p.lla 586, sub. 31, Cat. A/10, Classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 28 mq, rendita €. 364,10.

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: vano scala comune, subalterno 3 (BCNC attri comune) su due lati, subalterno 2 (BCNC corte comune), subalterno 32, salvo se altri.

All'immobile sopra descritto competono i proporzionati diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato e sue pertinenze che per legge dislocazione od uso sono condominiali tra i proprietari di singole porzioni di uno stesso edificio con particolare riferimento a tutto quanto richiamato, menzionato e precisato nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Paola Maria Letizia Usticano di Grosseto del 24/10/2000 rep. 23530 raccolta n. 5160, registrato a Grosseto il giorno 08/11/2000 al n. 2762 serie IV e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 08/11/2000 al n. 10332 di R.P.F.; si precisa che tale immobile è stato acquistato dalla

[REDACTED]  
[REDACTED] e che la predetta Società è stato oggetto di cambiamento in SEA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Grosseto, C.F.: 00830940532 a seguito di atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' ai rogiti del Notaio Antonio Abbate di Grosseto rep. 39450 del 14/10/2010, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 03/11/2010 al n. 10116 di R.P.F..

**VALORE DEL LOTTO 1 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1**

€. 29.900,00

(diconsi Euro Ventinovemilanovecento/00)

## LOTTO 2

### PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 DI PORZIONI DI FABBRICATO AD USO DEPOSITO E DI AREA URBANA

2) - Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di porzione di un fabbricato sito in Grosseto in Via dei Grifoni d'Oro, con accesso dal civico 23, posto al piano primo sottostrada ad uso deposito e composto di un unico vano.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto**;

- nel foglio 87, p.lla 2187, sub 22 (ex sub. 17), Cat. C/2, Classe 1, consistenza 6 mq., superficie catastale 6 mq, rendita €. 18,90.

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: rampa e corsia comune (sub. 3 BCNC), terrapieno su due lati, sub. 23 (stessa proprietà), salvo se altri.

3) - Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di porzione di un fabbricato sito in Grosseto in Via dei Grifoni d'Oro, con accesso dal civico 23, posto al piano primo sottostrada ad uso deposito e composto di un unico vano.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto**;

- nel foglio 87, p.lla 2187, sub 23 (ex sub. 17), Cat. C/2, Classe 1, consistenza 6 mq., superficie catastale 6 mq, rendita €. 18,90.

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: rampa e corsia comune (sub. 3 BCNC), terrapieno su due lati, sub. 22 (stessa proprietà), salvo se altri.

Agli immobili sopra descritti e di cui ai punti 2) e 3), competono i proporzionati diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato e sue pertinenze che per legge dislocazione od uso sono condominiali tra i proprietari di singole porzioni di uno stesso edificio.

4) - Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di appezzamento di terreno sito in Grosseto, Via dei Grifoni d'Oro.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Terreni del Comune di Grosseto**;

- nel foglio 87, p.lla 2238, Qualità Seminativo, classe 1, superficie 23 are, 28 c. are.

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: p.lla 2187, p.lla 2447, p.lla 3147, p.lla 2940, p.lla 2224, p.lla 2215, 2334, salvo se altri.

**VALORE DEL LOTTO 2 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1**

**€. 25.824,00**

**(diconsi Euro Venticinquemilaottocentovetiquattro/00)**

### LOTTO 3

#### PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 DI PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

5) - Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di porzione di un fabbricato sito in Firenze in Via della Pergola con accesso dal civico 48 della detta via, ad uso ufficio e composto di cantina al piano interrato; tre vani, disimpegno, bagno e piccolo ripostiglio al piano terra; vani tra loro comunicanti a mezzo di scala interna.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Firenze;**

- nel foglio 167, p.lla 16, sub. 505, Cat. A/10, Classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 78 mq, rendita €. 2.293,07.

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: vano scala civico 48, vano scala civico 50, Via della Pergola, subalterni 521 (stessa proprietà), 522, 523, particella 1, salvo se altri.

6) - Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di porzione di un fabbricato sito in Firenze in Via della Pergola con accesso dal civico 48 della detta via, sito al piano interrato ad uso cantina e composto di un unico vano.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Firenze;**

- nel foglio 167, p.lla 16, sub. 518, Cat. C/2, Classe 5, consistenza 5 mq., superficie catastale 7 mq, rendita €. 25,56.

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: vano scala comune, subalterni 524, 525, salvo se altri.

7) - Diritti di piena proprietà pari a 1/1 di porzione di un fabbricato sito in Firenze in Via della Pergola con accesso dal civico 48 della detta via, sito al piano interrato ad uso cantina e composto di un unico vano.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Firenze;**

- nel foglio 167, p.lla 16, sub. 521, Cat. C/2, Classe 5, consistenza 5 mq., superficie catastale 7 mq rendita €. 25,56.

**Confini:** l'immobile sopra descritto confina con: vano scala comune, subalterni 522, 505 (stessa proprietà), salvo se altri.

Agli immobili sopra descritti competono i proporzionati diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato e sue pertinenze che per legge dislocazione od uso sono condominiali tra i proprietari di singole porzioni di uno stesso edificio con particolare riferimento a tutto quanto richiamato, menzionato e precisato nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Luigi Maria Miranda di Firenze del 28/01/2011 rep. 1328, raccolta 1069, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 in data 09/02/2011 al n. 1122 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 10/02/2011 al n. 4917 R. Gen e 3318 di R.P.F..

**VALORE DEL LOTTO 3 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1**

**€. 167.300,00**

**(diconsi Euro Centosessantasettemilatrecento/00)**



VALORE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€. 223.024,00  
(diconsi Euro Duecentoventitremilaventiquattro/00)

Grosseto 26/04/2024

Con Osservanza  
Il C.T.U.  
Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA