

---

***Arch. Maria Cristina Stammati***  
***Studio Tecnico***

---

Via Don Minzoni 23 - 58100 Grosseto  
tel. 335 6762409 e-mail c.stammati@gmail.com

---

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

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 2/2022

Promossa da  
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

contro

---

***PERIZIA DI STIMA***

---

---

GIUDICE dell' ESECUZIONE Dott.ssa Cristina Nicolò

---

---

Perizia di Stima a firma del C.T.U. Arch. Maria Cristina Stammati

---

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Maria Cristina Stammati

## 0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

La sottoscritta Maria Cristina Stammati, architetto libero professionista con Studio in Grosseto via Don Minzoni 23, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 200, riceveva mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cristina Nicolò in data 13/06/2022.

Il Giudice dell'esecuzione affidava alla sottoscritta il seguente incarico:

### CONTROLLI

*la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento – estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa - oppure certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **provvedendo, se carente, ad integrarla a spese della procedura;***

*Si precisa che la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza e, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari – con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari – non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di redazione della certificazione notarile o di richiesta del certificato ipotecario;*

*- la certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.*

*Segnali immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:*

*a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*

*b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;*

*Successivamente, i soggetti nominati:*

### ACCEDANO

*fisicamente al bene, alla data ed ora concordate con lo stesso custode, solo dopo che il custode avrà effettuato la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto dallo stesso custode e dal CTU e della data e del luogo per il sopralluogo, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari ed a eventuali terzi occupanti, con invito al debitore e ai comproprietari ed a eventuali terzi occupanti di consentire la visita dell'immobile, o comunque avrà ottenuto l'ordine di liberazione del bene, qualora il debitore risulti irreperibile o stia tenendo comportamenti ostruzionistici e quindi provveda a verificarne la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento, autorizzando il CTU, il tecnico incaricato per il rilascio dell'A.P.E. ed il custode a fare uso del mezzo proprio, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art. 15 L. 836/73.*

### RISPONDA IL CTU

*ai seguenti quesiti:*

*1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 DPR 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 (calpestable) in mq, confini e dati*

catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, 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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 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; allegghi, 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 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 cpc e dall'art. 846 cc 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 trascrizione 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 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).

In data 13/06/2022 la sottoscritta provvedeva ad inviare in forma telematica accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice delle esecuzioni.

In data 07/10/2022 è stato effettuato sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di stima congiuntamente all'arch. Giancarlo Colantuoni, Tecnico incaricato per il rilascio dell'A.P.E. e per la verifica impianti, e al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Diego Alessandri dell'IVG, che contestualmente redigeva verbale di accesso ed immissione in possesso del bene oggetto di causa (ALLEGATO 1).

### **QUESITO N. 1**

*verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 DPR 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);*

#### **1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc risulta completa.

#### **1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, l'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Pitigliano ed identificato catastalmente come segue:

appartamento censito al Catasto Fabbricati Foglio 33 particella 213 sub. 5, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale totale 125 mq, Totale escluse aree scoperte 113 mq, rendita € 247,90 ed intestato a:

	ato a Roma (RM) il	Codice Fiscale
	ata a Pitigliano (GR) il	Codice Fiscale

(ALLEGATO 2).

risulta, dal ventennio a tutto il 23/08/2022, gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

##### **1.2.1 Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile**

Sull'unità immobiliare oggetto della presente perizia gravano le seguenti iscrizioni:

ISCRIZIONE del 17.05.2002 - Registro Particolare 1254 Registro Generale 7281  
Pubblico ufficiale SERRAVEZZA PIETRO Repertorio 70998/18520 del 22.04.2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 09.03.2007 - Registro Particolare 1384 Registro Generale 4540  
Pubblico ufficiale DETTI BRUNO Repertorio 85428/5702 del 08.03.2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 05.05.2011 - Registro Particolare 1111 Registro Generale 5894  
Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. AGENTE RISC. PROV. GROSSETO Repertorio 5100131/2011 del 20.04.2011  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 E DGLS 46/99

ISCRIZIONE del 06.04.2016 - Registro Particolare 653 Registro Generale 4129  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 583/5116 del 04.04.2016  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

## 1.2.2 Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti gravanti sull'immobile

Sull'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta esservi la seguente trascrizione:

TRASCRIZIONE del 25.01.2022 – Registro Particolare 748 Registro generale 956

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 2218 del 31.12.2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (ALLEGATO 3).

Dalla certificazione notarile in atti risulta che l'immobile di cui alla presente procedura è pervenuto agli attuali proprietari per atto di compravendita del Notaio Panuccio Ugo del 6 dicembre 1991 repertorio n. 28237 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 3 gennaio 1992 al numero di registro generale 131 e numero di registro particolare 118 da (C.F. \_\_\_\_\_), (C.F. \_\_\_\_\_), (C.F. \_\_\_\_\_).

### **QUESITO 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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

L'appartamento in oggetto è ubicato a Pitigliano in via Unità d'Italia n. 186, piano primo, così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano:

Foglio 33 particella 213 sub. 5, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale totale 125 mq, Totale escluse aree scoperte 113 mq, rendita € 247,90 (ALLEGATO 2).

L'immobile di cui sopra, al quale si accede da via Unità d'Italia tramite una rampa di scale, è posto al piano primo rispetto alla suddetta sede stradale; catastalmente è indicato al piano secondo con sovrastante terrazza al piano terzo.

L'unità immobiliare, che ha superficie calpestabile di mq 93, è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre camere, tre bagni, tre ripostigli, un balcone ed un terrazzo, che costituisce per una buona parte la copertura dell'appartamento situato al piano sottostante.

L'immobile è in mediocre stato di conservazione.

Anche esternamente l'edificio, con finitura in tufo a vista, è in mediocre stato di conservazione.

Si allega documentazione fotografica (ALLEGATO 4).

L'immobile confina con via Unità d'Italia.

Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto della presente procedura non è costituito in condominio.

### **QUESITO 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;*

Nell'atto di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Grosseto vengono indicati gli estremi catastali ed il Comune di appartenenza: essi identificano l'immobile e sono conformi alla descrizione attuale del bene.

#### **QUESITO 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;*

Come accertato in sede di sopralluogo, la planimetria agli atti del Catasto non risulta conforme allo stato dei luoghi.

Dal momento che lo stato dei luoghi non è del tutto conforme all'ultimo titolo abilitativo e che quindi è necessario predisporre una pratica di sanatoria edilizia, la sottoscritta ha ritenuto di non procedere all'aggiornamento catastale, che dovrà essere effettuato successivamente alla sanatoria edilizia stessa.

#### **QUESITO 5**

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Secondo il Regolamento Urbanistico, il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura ricade in territorio aperto – territorio rurale complementare (art.10), rientra nel sub-sistema “gli speroni e i rilievi del tufo” (artt.4, 5) e nel geotopo di interesse locale (art.53).

L'area è soggetta a tutela paesaggistica degli insediamenti (art. 48).

La zona rientra in ambito a progettazione unitaria, scheda “Parco della rupe di Pitigliano” (artt.67 – 69 e appendice B4) (ALLEGATO 5).

#### **QUESITO 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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;*

A seguito di più richieste di accesso agli atti effettuate dalla sottoscritta al Comune di Pitigliano e tese a prendere visione di pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto della presente perizia, nell'archivio del Comune risulta quanto segue:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n.2755 del 25.03.2003 (ALLEGATO 6).

L'appartamento in oggetto risulta parzialmente difforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali di cui alla suddetta D.I.A.

In sede di rilievo, infatti, sono state riscontrate alcune difformità rispetto al titolo abilitativo sopra citato (D.I.A.), consistenti nella mancata realizzazione di parete divisoria fra una camera ed il corridoio, nella diversa posizione del vano porta di ingresso ad un bagno, nelle dimensioni del bagno cui si accede dal corridoio, nell'altezza dei vari locali ed in alcune quote riferite agli stessi, nell'apertura di una finestra situata nel vano scale per l'accesso alla terrazza situata al piano superiore.

Suddette difformità sono da inquadrare negli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) e c) del DPR 380/2001 e all'art. 135, comma 2, lettera b) e c) della L.R. Toscana n° 65/2014 e s.m.i.

Si ritiene che tali difformità siano sanabili attraverso la presentazione di accertamento di conformità di cui agli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001 e all'art. 209 della L.R. Toscana n° 65/2014 e s.m.i. e contestuale accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.167, comma 5, del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

#### **QUESITO 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Vista la natura del bene, è possibile vendere l'immobile in un UNICO LOTTO.

#### **QUESITO 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 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

Il bene oggetto della presente relazione risulta essere pignorato per 1/1 della piena proprietà; dal momento che si tratta di una unità immobiliare, è possibile formare un unico lotto di vendita come sopra descritto.

#### **QUESITO 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 trascrizione 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;*

L'immobile in oggetto è casa di abitazione principale dei proprietari sig.ri

- A seguito dell'istanza rivolta dalla sottoscritta, l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, in data 24.02.2023, attesta che "a nome di \_\_\_\_\_, nato a Roma (RM) il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a Pitigliano (GR) il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ ve danti causa, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato aventi per oggetto l'immobile della procedura" (ALLEGATO 7).
- A seguito della richiesta rivolta dalla sottoscritta alla Polizia Municipale per sapere se risultano 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, è stato risposto, in data 15.02.2023, come segue: "(...) si informa che, per quanto di competenza di questo Comando, non risultano essere state presentate comunicazioni dalle persone in oggetto." (ALLEGATO 8).

#### **QUESITO 10**

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

Il bene in esame non rientra tra i casi previsti dal presente quesito.

#### **QUESITO 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;*

Sul bene oggetto della procedura non risultano vincoli citati nel presente quesito.

Nell'area insistono, comunque, i seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. art. 136 per effetto del D.M. 01.07.1967 (pubblicato sulla G.U. n. 183 del 1967) "Zona del centro antico e area circostante sita nel territorio del comune di Pitigliano (Gr)";
  - vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. art. 142 lett. c) "fiumi, torrenti e corsi d'acqua" e lett. m) "zone di interesse archeologico";
  - fascia di rispetto cimiteriale (artt. 62 e 66 del R.U.);
  - fascia di rispetto stradale.
- (ALLEGATO 9).

Non risulta esistere condominio costituito.

### **QUESITO 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 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**

Si ritiene opportuno determinare il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del bene in perizia tramite "procedimento sintetico" tenendo conto dei valori della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate e tenendo conto del mercato immobiliare e dello stato manutentivo del bene.

(ALLEGATO 10).

#### **12.2 STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

Valori base:

Valore sup. lorda appartamento in stato conservativo normale = 770,00/1.100,00 €/mq

Valore del bene nello stato conservativo e manutentivo attuale:

Valore sup. lorda =  $(770,00 + 1.100,00)/2 = 935,00$  €/mq

Superficie lorda del bene in perizia:

a) appartamento mq 129,00

b) terrazza e balcone mq 75,50/3 = mq 25,17

**SUPERFICIE TOTALE MQ 154,17**

Superficie lorda del bene in perizia e stima del valore:

- mq 154,17 x €/mq 935,00 = € 144.148,95 che si può arrotondare a € **144.000,00**

**PREZZO BASE LOTTO n. 1 (lotto unico)**  
**€ 144.000,00 (Euro centoquarantaquattromila/00)**

Grosseto, 06.03.2023

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
**Arch. Maria Cristina Stammati**



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 06/09/2022  
Ora: 11:51:18  
Numero Pratica: T144718/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/09/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/09/2022

**Dati identificativi:** Comune di PITIGLIANO (G716) (GR)

Foglio 33 Particella 213 Subalterno 5

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di PITIGLIANO (G716) (GR)

Foglio 33 Particella 213

**Classamento:**

Rendita: Euro 247,90

Categoria A/4<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 6 vani

Foglio 33 Particella 213 Subalterno 5

**Indirizzo:** VIA UNITA' D' ITALIA n. 186 Piano 2-3

**Dati di superficie:** Totale: 125 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 113 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

> 1. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_)

nato a ROMA (RM) il \_\_\_\_\_

Diritto di: Proprieta' per 1/2

> 2. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_)

nata a PITIGLIANO (GR) il \_\_\_\_\_

Diritto di: Proprieta' per 1/2

### > Dati identificativi

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di PITIGLIANO (G716) (GR)

Foglio 33 Particella 213 Subalterno 5

---

> **Indirizzo**

- 📅 **dall'impianto al 14/07/2003** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobile attuale**  
Comune di **PITIGLIANO (G716) (GR)**  
Foglio **33** Particella **213** Subalterno **5**  
VIA DI MANCIANO Piano 2 - 3  
Partita: **541**
- 📅 **dal 14/07/2003 al 22/02/2011** DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/07/2003 Pratica n. 81174 in atti dal 14/07/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6190.1/2003)  
**Immobile attuale**  
Comune di **PITIGLIANO (G716) (GR)**  
Foglio **33** Particella **213** Subalterno **5**  
VIA DELL' UNITA' D' ITALIA n. 186 Piano 2-3
- 📅 **dal 22/02/2011** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/02/2011 Pratica n. GR0038371 in atti dal 22/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 18844.1/2011)  
**Immobile attuale**  
Comune di **PITIGLIANO (G716) (GR)**  
Foglio **33** Particella **213** Subalterno **5**  
VIA UNITA' D' ITALIA n. 186 Piano 2-3

---

> **Dati di classamento**

- 📅 **dall'impianto al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobile attuale**  
Comune di **PITIGLIANO (G716) (GR)**  
Foglio **33** Particella **213** Subalterno **5**  
Rendita: **Lire 618**  
Categoria **A/4<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **6 vani**  
Partita: **541**
- 📅 **dal 01/01/1992 al 14/07/2003** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
**Immobile attuale**  
Comune di **PITIGLIANO (G716) (GR)**  
Foglio **33** Particella **213** Subalterno **5**  
Rendita: **Euro 247,90**  
Rendita: **Lire 480.000**  
Categoria **A/4<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **6 vani**  
Partita: **541**
- 📅 **dal 14/07/2003** DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/07/2003 Pratica n. 81174 in atti dal 14/07/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6190.1/2003)  
**Immobile attuale**  
Comune di **PITIGLIANO (G716) (GR)**  
Foglio **33** Particella **213** Subalterno **5**

Annotazioni: classamento e rendita validati

Rendita: **Euro 247,90**  
Categoria **A/4<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **6 vani**

> **Dati di superficie**

📅 **dal 09/11/2015**

**Immobile attuale**

Comune di **PITIGLIANO (G716) (GR)**

Foglio **33** Particella **213** Subalterno **5**

Totale: **125 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **113 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
14/07/2003, prot. n. 81174

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PITIGLIANO (G716)(GR) Foglio 33 Particella 213 Sub. 5**

- **1.**  
(CF .....)  
nata a PITIGLIANO (GR) il .....  
📅 dall'impianto al 05/11/1987  
(deriva dall'atto 1)
- **1.**  
nato a PITIGLIANO (GR) il .....  
📅 dal 05/11/1987 al 06/12/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)
- **2.**  
(CF .....)  
nata a ..... il .....  
📅 dal 05/11/1987 al 06/12/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)
- **3.**  
nata a PITIGLIANO (GR) il .....  
📅 dal 05/11/1987 al 06/12/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)
- **1.**  
(CF .....)  
nato a ROMA (RM) il .....  
📅 dal 06/12/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)
- **2.**  
(CF .....)  
nata a PITIGLIANO (GR) il .....  
📅 dal 06/12/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)
1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/11/1987 - UR Sede ORBETELLO (GR) Registrazione Volume 209 n. 1 registrato in data 01/02/1987 - Voltura n. 2988/1988 in atti dal 21/12/1988
3. Atto del 06/12/1991 Pubblico ufficiale PANUCCIO Sede PITIGLIANO (GR) Repertorio n. 28237 - UR Sede ORBETELLO (GR) Registrazione n. 1152 registrato in data 20/12/1991 - COMPRAVENDITA Voltura n. 545.1/1992 in atti dal 16/09/1992

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

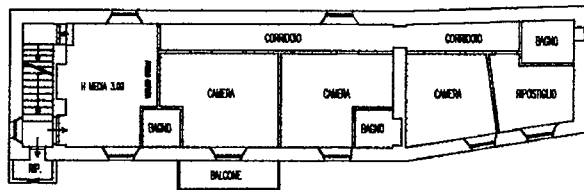
**Legenda**

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare

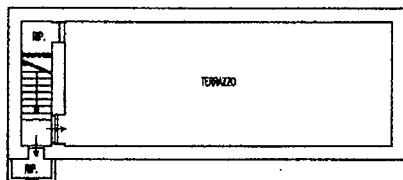
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Grosseto

Dichiarazione protocollo n° 81174 <sup>981</sup> 14/07/2003 Planimetria di u.i.u. in Comune di Pitigliano Via Unita' D'italia civ. 186	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 33 Particella: 213 Subalterno: 5	Compilata da: ISCRITTO AL N. 1: Geometri Prov. Grosseto N. 979

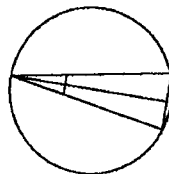
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/06/2022 - Comune di PITIGLIANO (GR) - c. Foglio 33 - Particella 213 - Subalterno 5



Maria Cristina Stammati &lt;c.stammati@gmail.com&gt;

---

**e.i. 2/2022**

1 messaggio

24 agosto 2022 12:38

A: c.stammati@gmail.com

allego le visure aggiornate a tutto il 23.08.2022

ultima trascrizione PIGNORAMENTO del 25.01.2022 - si conferma la relazione notarile

--

Aquileia 19/a, 58100 Grosseto Telefono 0564 417199 Il titolare del trattamento la Soc. Tutti i dati personali sono trattati in ottemperanza al Regolamento (UE) 2016/679 in materia di protezione dei dati personali. Le informazioni contenute in questo messaggio sono ristrettamente riservate e confidenziali ed è vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora - per qualsiasi motivo - Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo ad eliminarlo e a non leggerlo, pregandola di contattarci immediatamente, avvertendo che la ritenzione, l'uso indebito e la diffusione non espressamente autorizzata dalla comunicazione potranno comportare la violazione degli artt. 616 e seguenti del Codice Penale. Per qualsiasi informazione si prega di contattare i nostri uffici all'indirizzo e-mail [info@...](mailto:info@...) Regolamento (UE) 2016/679 in materia di protezione dei dati.

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

Data 24/08/2022 Ora 12:01:59  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T79899 del 24/08/2022

per immobile

Richiedente FNDLRT

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di PITIGLIANO (GR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 33 - Particella 213 - Subalterno 5  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 23/08/2022

---

**Elenco immobili**

Comune di PITIGLIANO (GR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0033 Particella 00213 Subalterno 0005

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 13/05/1988 - Registro Particolare 3992 Registro Generale 6360  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1/209 del 16/04/1988  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato immagine
  2. TRASCRIZIONE del 03/01/1992 - Registro Particolare 118 Registro Generale 131  
Pubblico ufficiale PANUCCIO UGO Repertorio 28237 del 06/12/1991  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine
  3. ISCRIZIONE del 17/05/2002 - Registro Particolare 1254 Registro Generale 7281  
Pubblico ufficiale SERRAVEZZA PIETRO Repertorio 70998/18520 del 22/04/2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
  4. ISCRIZIONE del 09/03/2007 - Registro Particolare 1384 Registro Generale 4540  
Pubblico ufficiale DETTI BRUNO Repertorio 85428/5702 del 08/03/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
  5. ISCRIZIONE del 05/05/2011 - Registro Particolare 1111 Registro Generale 5894  
Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. AGENTE RISC.PROV.GROSSETO Repertorio 5100131/2011 del  
20/04/2011

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

Data 24/08/2022 Ora 12:01:59  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T79899 del 24/08/2022

per immobile  
Richiedente FNDLRT

---

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E DGLS 46/99  
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 06/04/2016 - Registro Particolare 653 Registro Generale 4129  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 583/5116 del 04/04/2016  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
7. TRASCRIZIONE del 25/01/2022 - Registro Particolare 748 Registro Generale 956  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 2218 del 31/12/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico





Comune di Pitigliano (GR)

# REGOLAMENTO URBANISTICO

---

# TAV. C1.02

## Assetto del territorio rurale e aperto

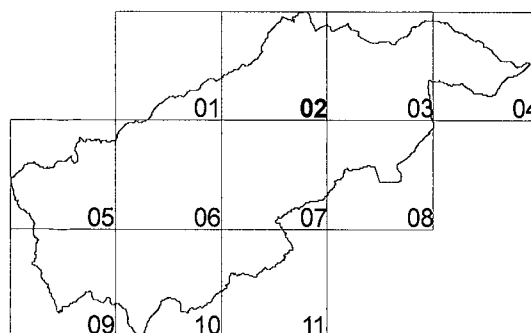
data: gennaio 2015

Scala 1:5.000





DCC 20 dicembre 2013, n.54

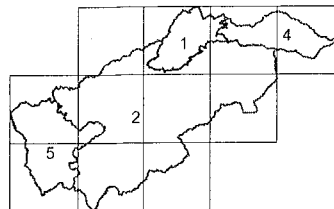
adozione

approvazione








**ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO**







- Art. 4-8  Subsistemi del territorio rurale e aperto (1. gli speroni e i rilevi del tufo, 2. i territori agricoli di Pitigliano, 4. il pianoro di S. Quirico, 5. i territori verso Manciano)
- Titolo II  Territorio aperto rurale
- Art. 10  Territorio rurale complementare
- Titolo III  Territorio urbano



**ELEMENTI TERRITORIALI DI INTERESSE STORICO E CULTURALE**



- Art. 37  Tessuto urbano storico
- Art. 49  Le vie Cave
- Art. 46  Unità edilizie di interesse storico e relativa area di pertinenza
- Art. 50  Ambito o sito di interesse archeologico vincolo diretto
- Art. 50  Ambito o sito di interesse archeologico (lett. m) Zona di interesse

**ELEMENTI TERRITORIALI DI INTERESSE PAESAGGISTICO E NATURALE**




- Art. 48  Area soggetta a tutela paesaggistica degli insediamenti
- Art. 53  Geotopo di interesse locale e patrimonio speleologico
- Art. 52  Sorgente termale e relativa zona di protezione ambientale
- Art. 54  Corso d'acqua
- Art. 51  Bosco
- Art. 56  Sito di interesse regionale (SIR 119 Alto Corso del Fiume Fiora)

**DESTINAZIONI D'USO VINCOLANTI**




**TURISMO**

- Art. 61  Struttura turistico-ricettiva (TR1 Madonna delle Grazie, TR2 Concelli, TR3 Belvedere, TR4 Corano, TR5 Tosteto)
- Art. 36  Area sosta camper







**ATTIVITA' ESTRATTIVE**

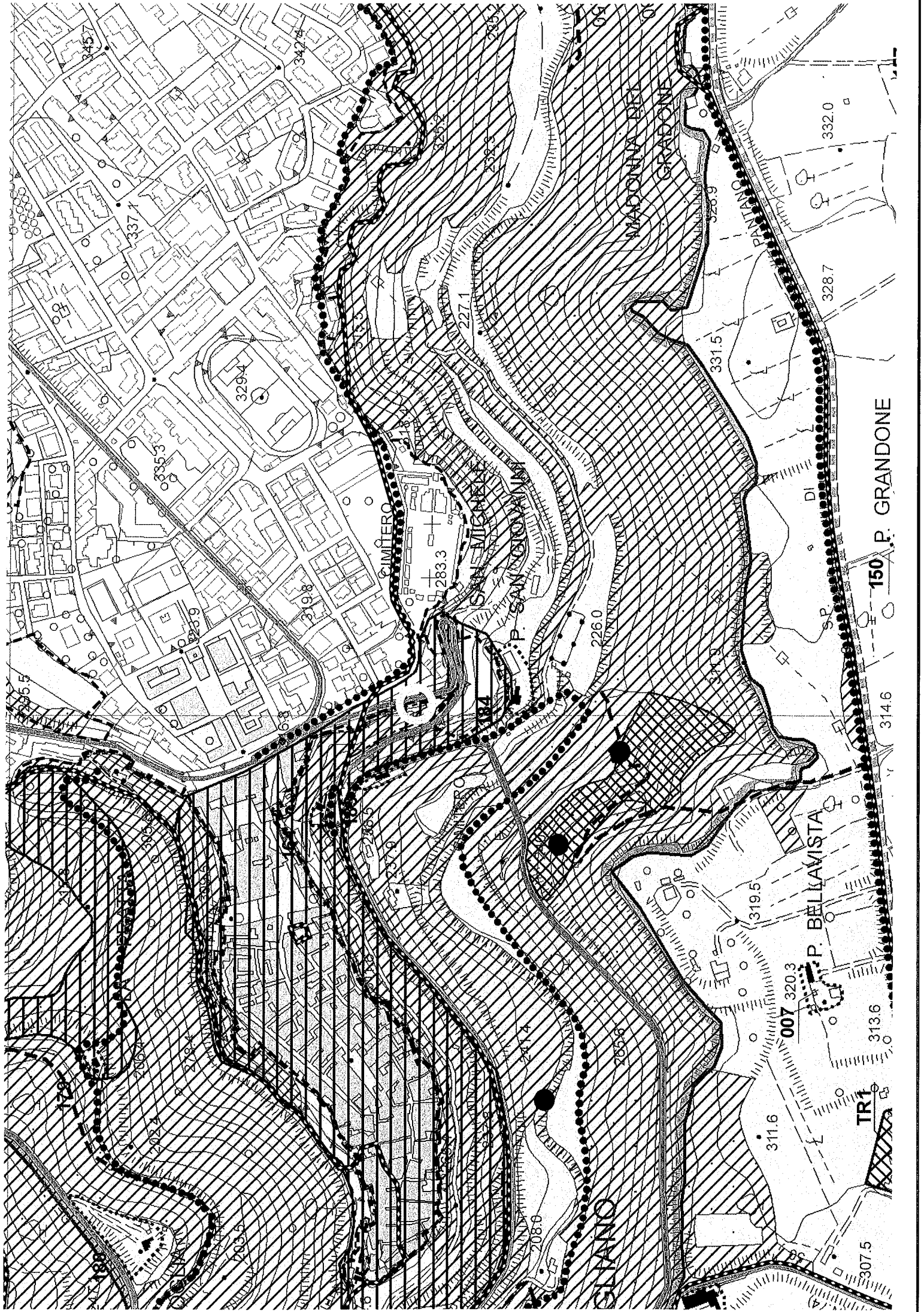
- Art. 34  Area per attività estrattive
-  Area di cava dismessa e abbandonata potenzialmente recuperabile
-  Area per la lavorazione degli inerti

**IMPIANTI PRODUTTIVI E TECNOLOGICI**

- Art. 29  Area per attività integrative all'agricoltura
- Art. 35  Area per la produzione, la lavorazione e il deposito dei terricci
- Art. 65  Impianto tecnologico (depuratore)
- Art. 67-69  Ambito a progettazione unitaria

**INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

- Art. 57  Strada extraurbana secondaria (tipo C1)
- Art. 57  Strada extraurbana secondaria (tipo C2)
- Art. 57  Tracciato viario da adeguare (tipo C1)
- Art. 57  Tracciato viario da realizzare
- Art. 58  Rete viaria della collina
- Art. 59  Rete di percorsi storico-ambientali



150 P. GRANDONE

P. BELLAMISTA

TR1

STABANO

CIMITERO

MACCHIA DI  
GRANDONE



Comune di Pitigliano (GR)

## REGOLAMENTO URBANISTICO

---

# TAV. C2.01

Assetto del territorio urbano  
Pitigliano capoluogo

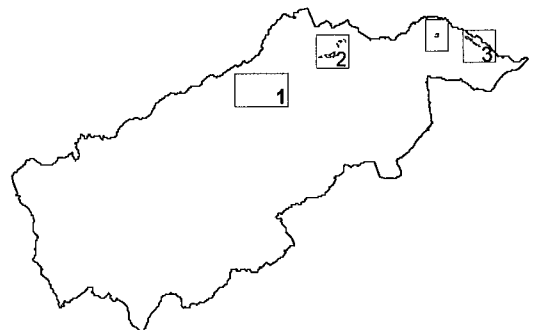
data: gennaio 2015


Scala 1:2.000


DCC 20 dicembre 2013, n.54

adozione

approvazione




Titolo III  Confine del sistema insediativo

Artt. 67-69  Ambito a progettazione unitaria


## ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

### Tessuto urbano storico

Art. 37  A Tessuto urbano storico  
(A) Terra (B) Ambito della Rocca Ursinea  
(C) Ambito del Borgo Leopoldino


### Tessuto urbano prevalentemente residenziale

Art. 38  B1 saturo

Art. 39  B2 suscettibile di rinnovo

### Tessuto urbano prevalentemente produttivo

Art. 40  D1 consolidato

Art. 41  D2 di recente realizzazione

### Area di completamento urbano

Art. 42 C delle nuove addizioni

### Area urbana di connessione


Art. 43  Stradale


Art. 43  Verde stradale


Art. 44  Verde privato

## ELEMENTI TERRITORIALI DI INTERESSE CULTURALE

Art. 49  Via cava


Art. 46  Borgo storico o unità edilizia di interesse storico


Art. 45  Scarpata di valore naturalistico-paesaggistico


Art. 48  Area soggetta a tutela paesaggistica degli insediamenti


## ACCESSIBILITA' URBANA E DESTINAZIONI D'USO VINCOLANTI


 Corridoio viario


Art. 59  Percorso protetto in ambito urbano

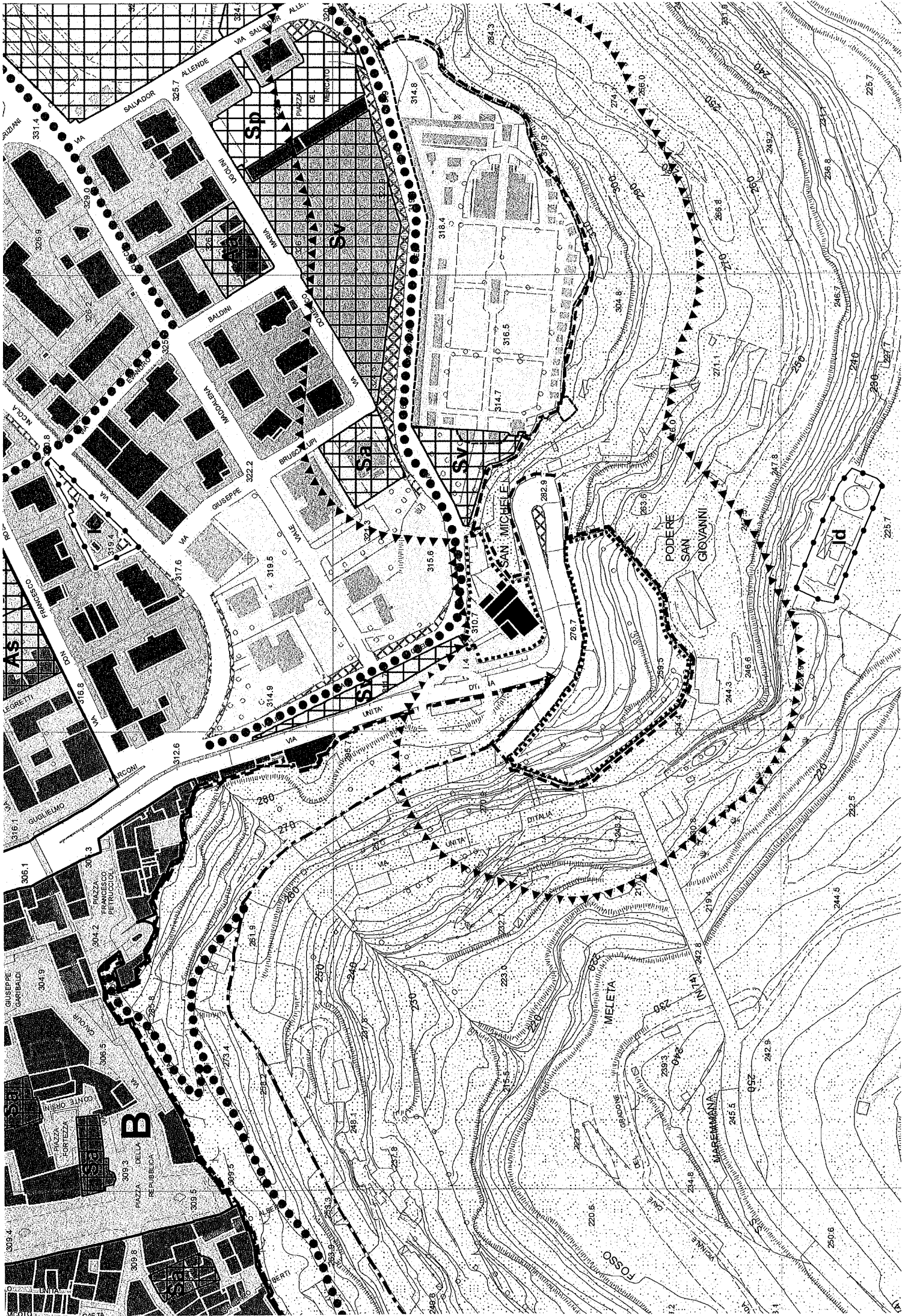
Art. 60  Standard urbanistico  
(Sa) attrezzatura collettiva (Si) attrezzatura per l'istruzione (Sp) parcheggio pubblico (Sv) verde pubblico (Svs) verde sportivo

Art. 60  Attrezzatura di interesse generale  
(Aa) attrezzatura amministrativa (Ai) istruzione superiore (As) attrezzatura sanitaria

Artt. 64-65  Impianto tecnologico  
(lc) distributore di carburante (le) isola ecologica (lh) eliporto (ld) depuratore (la) acquedotto

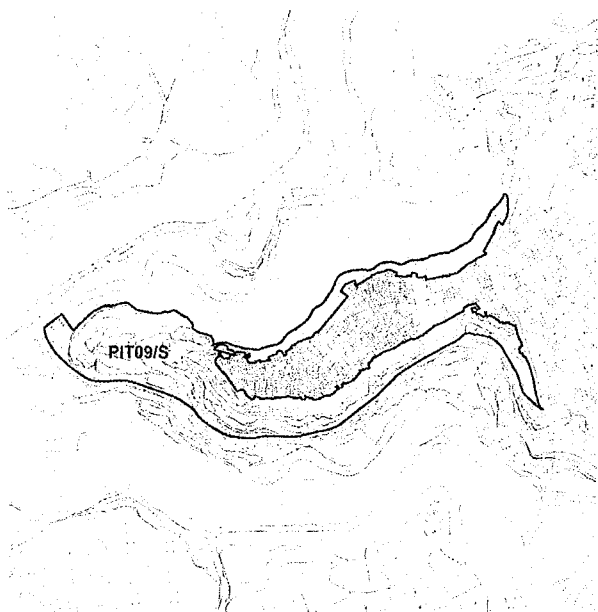
Art. 62  Complesso cimiteriale e relativa fascia di rispetto

Art. 63  Area per la protezione civile





<i>Scheda</i>	<b>PIT09/S</b>	<i>Denominazione</i>	Parco della Rupe di Pitigliano
		<i>Centro urbano</i>	Pitigliano capoluogo
		<i>Subsistema</i>	1 – Gli speroni e i rilievi del tufo



Cartografia



Foto aerea

### 1. Principali dati conoscitivi

<i>Sup. territoriale</i>	110.000 mq	<i>Uso attuale</i>	Verde di rispetto Orti urbani
<i>Sup. coperta</i>	840 mq	<i>Piano regolatore previgente</i>	Area sottostante il centro storico (A7) Pendice e valle circostante il centro storico (A3)
		<i>Vincoli</i>	Nucleo antico di Pitigliano (D.M. 01.07.1967) Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art.142, c.1. lett.c), D.Lgs. 42/2004 Zone di interesse archeologico (art.142, c.1. lett.m), D.Lgs. 42/2004 Fascia di rispetto delle strade extraurbane secondarie – tipo C Fascia di rispetto impianto di depurazione

#### Descrizione

Si tratta della rupe tufacea sulla quale sorge il nucleo antico di Pitigliano e di una fascia di territorio aperto circostante.

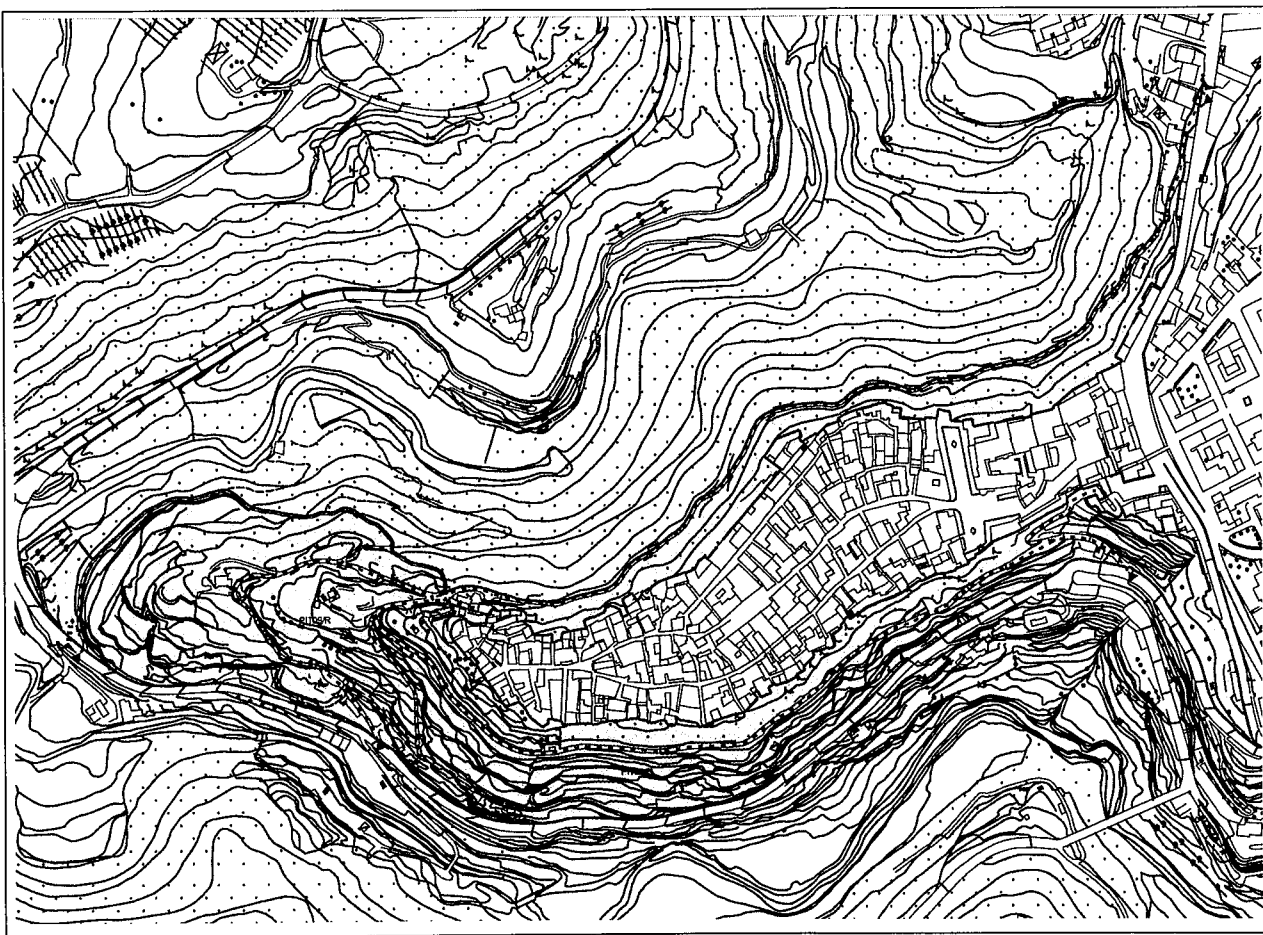


## 2. Disposizioni generali

### Obiettivo della trasformazione

Realizzazione di un parco territoriale con percorsi pedonali che, dalla strada provinciale raggiungono il centro storico di Pitigliano. Realizzazione di una rete di parcheggi a servizio della fruizione turistica. Protezione e riqualificazione della rupe e delle visuali da e verso il centro storico di Pitigliano. Manutenzione e consolidamento del costone tufaceo. Recupero dei percorsi esistenti ai fini di una loro utilizzazione pedonale. Realizzazione di punti di sosta attrezzati e installazione di segnaletica e pannelli illustrativi.

### Schema delle trasformazioni



Cartografia in scala 1:6000

Assetto funzionale		Assetto urbanistico		Mitigazione paesistica		Assetto dell'accessibilità	
	piazza o spazio pubblico		area da cedere al comune		filare alberato		collegamento
	parcheggio pubblico		restauro o risanamento conservativo		fascia a verde		connessione pedonale e ciclabile
	parcheggio pertinenziale		demolizione dei volumi		alberatura ad alto fusto		accesso carrabile principale
	area verde attrezzata		area di concentrazione volumetrica		modellazione del terreno		
	impianto sportivo		allineamento principale degli edifici				





### 3. Prescrizioni specifiche

#### Strumento di attuazione

Opera pubblica con stralci funzionali, da sottoporre all'esame della conferenza dei servizi (disciplina paesaggistica del PIT)

<i>Spazi edificati</i>	<i>Numero massimo di alloggi</i>	quelli esistenti
	<i>di cui residenza sociale</i>	0
	<i>SUL residenziale totale</i>	quella esistente
	<i>SUL per la produzione di beni e servizi</i>	0
	<i>SUL totale</i>	quella esistente
	<i>Altezza massima consentita (n. piani)</i>	quella esistente
	<i>Numero minimo di posti auto privati</i>	quelli esistenti
<i>Spazi aperti</i>	<i>Superficie di mitigazione paesistica</i>	95.000 mq
	<i>Sup. minima per verde pubblico</i>	10.000 mq
	<i>Sup. minima per parcheggi pubblici</i>	5.000 mq

#### Trasformazioni fisiche

demolizione  
sistemazione degli spazi scoperti a verde attrezzato e parcheggio  
Sul patrimonio edilizio esistente, anche anteriormente alla approvazione del progetto, sono ammissibili oltre agli interventi di cui all'articolo 69 delle norme generali, interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva a parità di superficie e volume.

#### Utilizzazioni ammesse

residenziale limitato a: quello esistente  
strutture ricreative limitate a: aree attrezzate per il gioco  
mobilità meccanizzata limitata a: parcheggi attrezzati di relazione



## 4. Valutazione

### A – Fattibilità urbanistica e paesistica

Tutti gli interventi ammessi, sono subordinati alla verifica di sicurezza geomorfologica. Inoltre si devono uniformare alle seguenti prescrizioni:

- manutenzione e consolidamento del rilievo tufaceo;
- recupero dei percorsi esistenti senza materiali impermeabilizzanti;
- installazione di segnaletica e forme con materiali compatibili al contorno ambientale di riferimento;
- realizzazione di spazi a parcheggio, esclusivamente in adiacenza alla viabilità esistente esterna (raggiungibili attraverso brevi accessi carrabili) o lungo quella di accessibilità interna, e comunque soltanto all'interno di aree a fattibilità Fg3, Fi2 e Fs3;
- adeguata schermatura delle aree a parcheggio con alberature di alto fusto;
- verifica di inserimento paesaggistico dell'intervento in relazione al sistema insediativo di Pitigliano, e con il territorio rurale circostante.

### B – Fattibilità ambientale

- ripristino dei percorsi esistenti, senza alterare i rapporti paesaggistici;
- nell'illuminazione della rupe minimizzare l'inquinamento luminoso;
- non pregiudicare la stabilità della rupe e dei versanti;
- divieto di materiali impermeabilizzanti;
- sono ammessi limitati interventi di movimentazione delle terre, esclusivamente per la messa in sicurezza;
- l'accesso carrabile è ammesso esclusivamente per gli eventuali parcheggi.

### C – Fattibilità geologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica  
Gli interventi previsti dalla presente scheda progetto devono rispettare, in particolar modo, la specifica fattibilità e le specifiche prescrizioni per l'ambito in oggetto, espresse nel capitolo 5 della relazione geologico-tecnica (elaborato D1 del regolamento urbanistico)



COMUNE DI PITIGLIANO  
PROVINCIA DI GROSSETO

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**L.R.T. N°65 /2014**

B0. Norme STATO MODIFICATO

Marzo 2022

## INDICE

Le modifiche introdotte con la presente Variante sono riportate in colore verde

Articolo 1. Finalità, contenuti e ambito di applicazione .....	9
Articolo 2. Elaborati costitutivi .....	10
Articolo 3. Efficacie .....	11
Capo I. <i>Le articolazioni del territorio rurale e aperto</i> .....	13
Articolo 4. Subsistemi del territorio rurale e aperto .....	13
Articolo 5. Subsistema degli speroni e dei rilievi del tufo (sub. n. 1) .....	13
Articolo 6. Subsistema dei territori agricoli di Pitigliano (sub. n. 2).....	14
Articolo 7. Subsistema del Pianoro di San Quirico (sub. n. 4).....	16
Articolo 8. Subsistema dei territori verso Manciano (sub. n. 5).....	17
Articolo 9. Funzione agricola esclusiva e prevalente .....	18
Articolo 10. Il territorio rurale complementare.....	19
Capo II. <i>Disciplina delle attività e delle trasformazioni diffuse</i> .....	21
Articolo 11. Difesa del suolo .....	21
Articolo 12. Impianti a rete e puntuali.....	22
Articolo 13. Asporto di materiali e lavorazione delle terre.....	23
Articolo 14..... Ordinaria coltivazione del suolo .....	24
Articolo 15. Interventi di sistemazione ambientale .....	24
Articolo 16. Recinzioni .....	25
Articolo 16. bis Incentivi per l'edilizia sostenibile art.12 del D.Lgs.,n°28/2011 art.220 L.R.T.65/2014 ss.mm.ii.	
Capo III. <i>Trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi esistenti</i> .....	26
Articolo 17. Trasformazioni fisiche: interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola in assenza di PAPMAA .....	26
Articolo 18. Trasformazioni fisiche: interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola previa approvazione di PAPMAA.....	27
Articolo 19. Trasformazioni fisiche: interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola .....	28
Articolo 20. Trasformazioni funzionali: mutamento della destinazione d'uso agricola mediante PAPMAA.....	29
Articolo 21. Trasformazioni funzionali: interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola senza necessità di previo PAPMAA.....	30
Articolo 22. Utilizzazioni degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti in territorio agricolo.....	31
Capo IV. <i>Realizzazione di nuove costruzioni rurali</i> .....	31
Articolo 23. Condizioni delle trasformazioni.....	31
Articolo 24. Edifici a uso abitativo per gli addetti all'agricoltura .....	32
Articolo 25. Annessi agricoli.....	32
Articolo 26. Annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale .....	33
Articolo 27. Installazione di manufatti aziendali temporanei .....	34
Articolo 28. Serre fisse ed altri manufatti aziendali non temporanei .....	34
Articolo 29. Strutture per attività integrative all'agricoltura.....	35

Articolo 30. Criteri per la localizzazione e la realizzazione di edifici e manufatti .....	36
Capo V. <i>Disposizioni rispetto ad altre unità di spazio non utilizzate a fini agricoli</i> .....	38
Articolo 31. Impianti scoperti per la pratica sportiva .....	38
Articolo 32. Parcheggi .....	39
Articolo 33. Percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati.....	39
Articolo 34. Attività estrattiva .....	40
Articolo 35. Attività di produzione, lavorazione e deposito dei terricci.....	41
Articolo 36. Area sosta camper.....	43
Articolo 37. Tessuto urbano storico (A) .....	45
Articolo 38. Tessuto urbano prevalentemente residenziale saturo (B1).....	45
Articolo 39. Tessuto urbano prevalentemente residenziale suscettibile di rinnovo (B2).....	47
Articolo 40. Tessuto urbano prevalentemente produttivo consolidato (D1)	49
Articolo 41. Tessuto urbano prevalentemente produttivo di recente realizzazione (D2).....	50
Articolo 42. Aree di completamento urbano (C) .....	51
Articolo 43. Zona viaria e verde stradale .....	52
Articolo 44. Verde privato.....	52
Articolo 45. Scarpata di valore naturalistico-paesaggistico.....	52
Capo I. <i>Elementi territoriali di interesse storico e culturale</i> .....	53
Articolo 46. Unità edilizie di interesse storico.....	53
Articolo 47. Altri elementi e manufatti di interesse storico .....	54
Articolo 48. Area soggetta a tutela paesaggistica degli insediamenti.....	54
Articolo 49. Le vie Cave.....	55
Articolo 50. Ambito o sito di interesse archeologico.....	55
Capo II. <i>Elementi territoriali di interesse paesaggistico e naturale</i> .....	56
Articolo 51. Boschi e attività selvicolturali .....	56
Articolo 52. Sorgenti di captazione delle acque e relative aree di salvaguardia.....	57
Articolo 53. Geotopi di interesse locale e patrimonio speleologico .....	58
Articolo 54. Corsi d'acqua e alvei fluviali .....	59
Articolo 55. Gli specchi d'acqua e i laghetti a uso irriguo .....	60
Articolo 56. Il sito di interesse regionale SIR 119 "Alto corso del fiume Fiore".....	60
Articolo 57. Rete viaria esistente .....	63
Articolo 58. Rete viaria della collina .....	64
Articolo 59. Rete di percorsi storico-ambientali e mobilità alternativa.....	64
Articolo 60. Aree a standard urbanistico locale e di interesse generale .....	65
Articolo 61. Strutture turistico-ricettive .....	67
Articolo 62. Complesso cimiteriale.....	69
Articolo 63. Aree da destinare alla protezione civile .....	69
Articolo 64. Distributori di carburante .....	69
Articolo 65. Altri impianti tecnologici.....	70
Articolo 66. Fasce di rispetto e di tutela.....	71
Capo I. <i>Gli ambiti a progettazione unitaria</i> .....	72
Articolo 67. La disciplina degli ambiti a progettazione unitaria.....	72
Articolo 68. Le schede progetto contenute nell'Appendice B4.....	73
Articolo 69. Disposizioni transitorie.....	73

Capo II. <i>Gli strumenti di attuazione</i> .....	74
Articolo 70. Efficacie e provvedimenti dei piani attuativi.....	74
Articolo 71. Elaborati costitutivi dei piani attuativi.....	74
Articolo 72. Contenuti ed elaborati costitutivi del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale .....	77
Articolo 73. Procedimenti formativi del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale .....	78
Articolo 74. I progetti unitari.....	79
Articolo 75. Le opere pubbliche .....	79
Articolo 76. Dimensionamento del regolamento urbanistico e superficie degli alloggi .....	79
Articolo 77. Salvaguardie .....	81
Articolo 78. Rinvio e adeguamenti ad altre disposizioni.....	82

## Titolo II. Territorio rurale e aperto

### Capo I. *Le articolazioni del territorio rurale e aperto*

#### Articolo 4. Subsistemi del territorio rurale e aperto

1. In conformità al piano strutturale, sono individuate e perimetrare, nelle tavole contrassegnate con *C1. Assetto del territorio rurale e aperto* del presente regolamento urbanistico, i seguenti subsistemi del territorio rurale e aperto:
  - subsistema degli speroni e dei rilievi del tufo (sub. n. 1);
  - subsistema dei territori agricoli di Pitigliano (sub. n. 2);
  - subsistema del pianoro di San Quirico (sub. n. 3);
  - subsistema dei territori verso Manciano (sub. n. 5).
2. In coerenza con le caratteristiche dei subsistemi del territorio rurale e aperto definiti dal piano strutturale, e ai fini della conservazione delle relative invarianti strutturali, individuate dal medesimo piano strutturale, sono differenziate, ove necessario od opportuno, le disposizioni relative a:
  - i criteri di valutazione dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, dei piani attuativi, e di ogni altro strumento di progettazione unitaria delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel territorio rurale e aperto a norma del presente regolamento urbanistico;
  - le attività e le trasformazioni diffuse, oppure riguardanti specifici elementi territoriali, presenti anche in più zone, individuati o meno dagli elaborati grafici del presente regolamento urbanistico;
  - le trasformazioni attinenti gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti, di cui al Capo III.

#### Articolo 5. Subsistema degli speroni e dei rilievi del tufo (sub. n. 1)

1. Il presente sub sistema comprende il territorio a Nord del Torrente Meleta, dal capoluogo fino al nucleo insediativo “Il Piano”. Gli interventi di trasformazione fisica e funzionale sono indirizzati prioritariamente:
  - alla preservazione, alla riqualificazione e al riordino degli ecosistemi fluviali e della loro continuità, al fine di garantire il ruolo di corridoio ecologico;
  - alla conservazione delle caratteristiche naturali e degli habitat presenti nelle formazioni lineari in corrispondenza delle valli incise nel tufo;
  - alla salvaguardia della funzionalità idraulica del Fiume Lente e dei suoi affluenti Procchio e Meleta e al mantenimento degli spazi necessari alla naturale dinamica dei corsi d’acqua;
  - alla salvaguardia dell’integrità fisica degli speroni di tufo e alla messa in sicurezza della rupe di Pitigliano;

- alla mitigazione del rischio idraulico e dell'erosione effettuata con tecnologie a minore impatto ambientale e paesaggistico disponibili;
  - alla difesa e al consolidamento dei versanti e delle aree instabili nonché la difesa degli abitati e delle infrastrutture dai fenomeni franosi e di dissesto;
  - alla valorizzazione e qualificazione del patrimonio culturale e naturalistico ai fini di una più ampia fruizione culturale e turistica;
  - recupero fisico e funzionale dei manufatti legittimamente esistenti;
  - alla tutela degli spazi inedificati delle frange urbane.
2. Costituiscono valore ambientale, paesaggistico e culturale del subsistema:
- gli speroni e i rilievi del tufo che connotano il paesaggio con una peculiare variabilità morfologica;
  - le formazioni boschive e le condizioni di seminaturalità in corrispondenza delle profonde valli fluviali incise nel tufo;
  - le colture a vigneto sulla sommità dei basamenti tufacei che costituiscono un fattore di orditura minuta del mosaico agrario ai margini dell'abitato;
  - la relazione tra morfologia del territorio, vegetazione e insediamento storico;
  - la presenza di grotte e di vie scavate nel tufo;
  - il rapporto visivo tra la strada regionale 74 Maremmana e il territorio rurale circostante.
3. Ai sensi delle disposizioni paesaggistiche del piano di indirizzo territoriale e degli Articoli 33, 34, 35 e 36 delle norme del piano strutturale vigente, sono invariati strutturali del subsistema:
- le aree archeologiche e le vie cave del Gradone, di Fratenuti, di S.Giuseppe, dell'Annunziata, di Concelli e di Poggio Cane, come individuate nella carta *C1. Assetto del territorio rurale e aperto*;
  - la consistenza delle formazioni vegetali ripariali spontanee e della vegetazione boschiva, come individuate nella carta *C1. Assetto del territorio rurale e aperto*.
  - la conformazione degli alvei fluviali, del Fiume Lente e dei suoi affluenti Prochio e Meleta e dei corsi d'acqua minori, così come determinata dall'azione di modellamento naturale;
  - le unità edilizie di interesse storico come parte integrante della struttura rurale del paesaggio;
  - i geotopi, come individuati nella carta *C1. Assetto del territorio rurale e aperto*;
  - gli spazi aperti rurali e complementari frapposti al tessuto insediativo discontinuo presente ai margini dell'infrastruttura viaria;
  - le viste panoramiche dalla SR 74 Maremmana quando corre lungo gli altopiani tufacei e attraversa le gole in prossimità del centro abitato.

## Articolo 6. Subsistema dei territori agricoli di Pitigliano (sub. n. 2)

1. Il presente subsistema comprende il territorio comunale dal Fiume Fiora a Sud-Ovest, fino al torrente Meleta a Nord. Gli interventi di trasformazione fisica e funzionale sono indirizzati prioritariamente:



- 3 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
  - 2 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.
4. Nelle zone a esclusiva funzione agricola, i rapporti massimi fra volumi edilizi complessivi esistenti e realizzabili e superfici fondiarie (rapporti fra edifici rurali utilizzati per la conduzione del fondo e le superfici fondiarie) sono:
- 1.000 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
  - 500 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
  - 250 mc/ha per oliveti in coltura specializzata, fino a un massimo di 400 mc/ha in presenza di frantoio;
  - 200 mc/ha per colture seminative, seminativi irrigui e/o arborati, prati e prati irrigui, incrementabili ai sensi della vigente normativa per il benessere dagli animali ed igienico-sanitario in ambito zootecnico.
5. Nei limiti delle disposizioni di cui agli articoli seguenti, sugli edifici esistenti nella zona a esclusiva funzione agricola e in quella a prevalente funzione agricola, è ammesso il riuso con mutamento della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente mai utilizzato a fini agricoli o non più utilizzabile a fini agricoli, alle seguenti ulteriori condizioni:
- la realizzazione di una sola unità abitativa per ogni fabbricato.
6. Nei limiti delle disposizioni di cui agli articoli seguenti, sugli edifici a uso residenziale non agricolo esistenti nella zona a esclusiva funzione agricola e in quella a prevalente funzione agricola, è ammessa la realizzazione di addizioni volumetriche nella misura massima di 35 metri quadrati di superficie utile lorda, alle seguenti ulteriori condizioni:
- gli edifici devono essere stati realizzati prima del 24 settembre 2009;
  - gli interventi non devono configurare nuovi organismi edilizi o nuove unità abitative;
  - gli edifici non devono aver già usufruito di ampliamenti una-tantum.

## Articolo 10. Il territorio rurale complementare

1. In attuazione dell'Articolo 24 delle norme del piano territoriale di coordinamento della provincia di Grosseto (Ptcp), nelle tavole contrassegnate con *C1. Assetto del territorio rurale e aperto* del presente regolamento urbanistico è individuato il territorio rurale complementare. Esso riguarda le aree in cui le attività agricole risultano marginali e che sono soggette a particolari forme di tutela:
- le forre e le incisioni vallive del pianoro di Pitigliano;
  - le zone di interesse archeologico individuate nelle tavole di strategia del piano strutturale;
  - i due ambiti a ridotto potenziale antropico individuati dal Ptc "IG30 Poggio Buco e Moranaccio" e "IG29 Valle del Lente";
  - l'area soggetta a tutela paesaggistica degli insediamenti.

2. Al territorio di cui al presente Articolo è riconosciuto un ruolo complementare ai fini dello sviluppo rurale. È soggetto a tutela e valorizzazione ambientale. Nell'ambito di formazione dei Papmaa, le porzioni spaziali ricadenti nel territorio rurale complementare concorrono ai fini del computo delle superficie minime fondiari, ma - salvo quanto previsto ai successivi commi 3 e 4 - non è ammessa la localizzazione di nuovi manufatti edilizi.
3. Le aziende agricole interamente comprese nel territorio rurale complementare oppure le aziende agricole solo parzialmente comprese ma aventi il centro aziendale all'interno del territorio complementare possono procedere alla formazione di PAPMAA prevedendo tutte le trasformazioni di cui ai Capi III e IV delle presenti norme, ma concentrando l'eventuale nuova edificazione nell'ambito del centro aziendale, se già esistente.
4. Nell'ambito di formazione del PAPMAA, eventuali manufatti esistenti all'interno del territorio complementare di cui si prevede la demolizione e la rinaturalizzazione del sito, possono essere ricostruiti con l'aumento una tantum del 10% della superficie utile lorda in aree esterne al territorio complementare, nel rispetto di tutte le norme del presente regolamento urbanistico.
5. Sul patrimonio edilizio esistente con funzione agricola ricadente nel territorio complementare sono ammissibili senza necessità di previa approvazione di Programma aziendale pluriennale agricolo ambientale, a condizione che non comportino mutamento della destinazione d'uso, gli interventi di cui all'art. 71, comma 1, lettere a), b), c), e), f), h), m), nonché, ove posti in essere dall'imprenditore agricolo professionale, gli interventi di cui all'art. 71, comma 1 bis e comma 2, l.r. 10 novembre 2014, n. 65.
6. Gli interventi di cui al comma precedente non sono cumulabili nell'ambito del medesimo titolo edilizio.
7. Nel caso in cui gli interventi edilizi di cui al comma 5 siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, resta fermo l'obbligo di cui all'art. 71, comma 4, l.r. 10 novembre 2014, n. 65, nei casi ivi previsti.
8. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola ricadente nel territorio complementare sono ammissibili, senza necessità di previa approvazione di Programma aziendale pluriennale agricolo ambientale, gli interventi di cui all'art. 79, comma 1 e comma 2 lettere b), e) con esclusione di quanto disposto dall'art. 134 comma 1 lett. h) punto 4 l.r. 10 novembre 2014, n. 65.
9. Gli interventi di cui al comma precedente non sono cumulabili nell'ambito del medesimo titolo edilizio.
10. Per le unità edilizie di interesse storico (unità edilizie di interesse storico, altri elementi o manufatti di interesse storico) sono fatte salve le limitazioni contenute nell'Appendice B2 delle presenti norme per le diverse categorie nelle quali tali immobili sono raggruppati e le limitazioni contenute all'Articolo 46 delle presenti norme: in caso di contrasto tra gli interventi consentiti dal presente articolo e le

limitazioni contenute nell'Appendice B2 o al successivo Articolo 46, prevalgono queste ultime.

11. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma 3, nel territorio agricolo complementare non sono consentiti gli interventi di cui all'art. 71, comma 1 bis e comma 2, e all'art. 72 comma 1 lett. a) e b) l.r. 10 novembre 2014, n. 65.

## Capo II. *Disciplina delle attività e delle trasformazioni diffuse*

### Articolo 11. Difesa del suolo

1. In tutto il territorio rurale sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, di opere di difesa idraulica e di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazioni, e simili, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione, e facendo ricorso, per le opere di protezione dei terreni, quali terrazzamenti, ciglionamenti, marginamenti, ai materiali tradizionali, sistemati nelle forme tipiche, nell'osservanza del comma 3 Articolo 14, nonché, per le altre opere di difesa del suolo e di difesa idraulica, di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazione, e simili, almeno tendenzialmente, alle tecniche dell'ingegneria naturalistica e alla rinaturalizzazione del reticolo idrografico.
2. Nelle aree classificate dal piano strutturale o dal PAI come aree a pericolosità idraulica elevata (PIE) e molto elevata (PIME), gli interventi eventualmente ammissibili devono essere corredati da una relazione idrologico-idraulica, redatta da tecnico abilitato, che dimostri la compatibilità con la situazione idraulica dell'intervento con il contesto territoriale. Gli interventi necessari per la riduzione del rischio devono essere realizzati contestualmente all'opera a cui si riferiscono. La verifica della dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio o del progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio, deve essere effettuata dal Comune insede di rilascio dell'autorizzazione o della concessione.
3. Nelle aree di cui al comma precedente, qualora siano previsti interventi di nuova costruzione o la realizzazione di sistemazioni esterne quali parcheggi, viabilità, eccetera, è necessario ridurre quanto possibile l'impermeabilizzazione superficiale secondo le seguenti prescrizioni:
  - la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria;
  - i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione delle acque ad eccezione della sicurezza o della tutela storico-ambientale;
  - il convogliamento delle acque piovane in fognature o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

categorie definite nell'Appendice B2. Le modifiche delle indicazioni di appartenenza delle unità di spazio alle categorie sono approvate dal Consiglio comunale e non configurano variante alle disposizioni del presente regolamento urbanistico.

## Articolo 47. Altri elementi e manufatti di interesse storico

1. È prescritta la conservazione integrale e il restauro scientifico dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali tabernacoli, fontane, pozzi, forni, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili, eventualmente esistenti nel territorio comunale.
2. Dei manufatti e dei reperti di cui al comma 1 sono ammissibili, e possono essere prescritti:
  - a) la manutenzione;
  - b) il ripristino con le tecniche del restauro;
  - c) la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
  - d) la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, che siano fatiscanti, in ogni caso con i medesimi materiali, lavorati secondo le tecniche tradizionali.

## Articolo 48. Area soggetta a tutela paesaggistica degli insediamenti

1. Le aree soggette a tutela paesaggistica degli insediamenti sono individuate nelle tavole contrassegnate con *C1. Assetto del territorio rurale e aperto* e con *C2. Assetto del territorio urbano*. Si tratta della fascia di territorio adiacente al centro antico di Pitigliano, già compresa all'interno del vincolo paesaggistico apposto con DM 1 luglio 1967. In tali aree si perseguono gli obiettivi, si attuano le direttive e si applicano le prescrizioni contenuti nella sezione 4, lettera C della scheda di vincolo allegata al piano di indirizzo territoriale, approvato con DCR27 marzo 2015, n. 37. Compatibilmente con la disciplina paesaggistica, in tali aree sono ammessi gli interventi di cui ai seguenti commi.
2. Nelle aree di cui al comma 1, ancorché concorrenti al raggiungimento delle superfici fondiarie mantenute in produzione di cui all'Articolo 9, è vietata la nuova edificazione. La nuova edificazione è ammessa unicamente per la realizzazione di annessi agricoli di cui sia dimostrata la necessità nei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area stessa.
3. Nelle aree soggette a tutela paesaggistica degli insediamenti di cui al presente Articolo, fatte salve le altre disposizioni specifiche delle presenti norme, sono consentiti:
  - la demolizione (Art. 135, c. 1, let. c) LR 65/2014);
  - gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (Art. 135, c. 2, let. a) LR 65/2014);

- le opere di manutenzione straordinaria (Art. 135, c. 2, let. b) LR 65/2014;
  - le opere di restauro e risanamento conservativo (Art. 135, c. 2, let. c) LR 65/2014);
  - le opere di ristrutturazione edilizia conservativa (Art. 135, c. 2, let. d) LR 65/2014);
  - le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Art. 134, c. 1, let. h) LR 65/2014).
4. Nelle aree soggette a tutela paesaggistica degli insediamenti è inoltre consentita la ristrutturazione urbanistica (Art. 134, c. 1, let. f) LR 65/2014) purché preveda il trasferimento della volumetria al di fuori delle aree di cui al presente Articolo, e sempre nel rispetto delle altre specifiche prescrizioni e divieti contenuti nelle presenti norme.

## Articolo 49. Le vie Cave

1. La rete delle "vie Cave" rappresenta un segmento particolare dei percorsi storici ed è unico nel suo genere. È individuata nelle tavole contrassegnate con *C1. Assetto del territorio rurale e aperto* del presente regolamento urbanistico. Sulle "Vie Cave" sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, di tutela e di valorizzazione mirate alla fruizione pubblica. I progetti per la salvaguardia, la manutenzione, il recupero e la riqualificazione delle vie Cave devono:
  - valorizzare il carattere storico, archeologico e naturalistico della rete;
  - prevedere l'utilizzo di materiale naturale, non contraddittorio con i caratteri ambientali e storici dei percorsi;
  - inibire l'utilizzo improprio da parte dei mezzi motorizzati, salvo le strette necessità di manutenzione delle stesse.
2. Al fine di garantire quanto elencato al comma 1, i progetti per la manutenzione, il recupero e la riqualificazione della rete dei percorsi storici devono essere conformi alle seguenti prescrizioni:
  - la pavimentazione non deve essere impermeabile alle acque, non deve essere asfaltata e devono essere adeguatamente recuperate le eventuali pavimentazioni storiche originarie;
  - devono essere mantenuti gli aspetti strutturali, quali le scarpate, il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali, nonché, ove si siano conservati, o siano recuperabili, i muri di recinzione, quelli di sostegno e di contenimento;
  - per eventuali necessarie opere di sostegno delle terre si deve fare ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica;
  - devono essere uniformate le caratteristiche formali e dimensionali della segnaletica turistica.

## Articolo 50. Ambito o sito di interesse archeologico

1. La tavola contrassegnata con *C1. Assetto del territorio rurale e aperto* individua i beni archeologici tutelati con specifico provvedimento ai sensi dell'Art. 10 del decreto

- località "Il Tosteto - Le Caldane" e l'altra la sorgente "Orientina". I pozzi perforati devono essere realizzati "a regola d'arte" e l'acqua reperita deve essere periodicamente oggetto di analisi di verifica.
2. Le aree di salvaguardia che definiscono i diversi regimi di tutela delle acque sono indicate sulle tavole contrassegnate con *V1. Vincoli e fasce di rispetto e di tutela* e sono distinte in:
    - la zona di tutela assoluta;
    - la zona di rispetto;
    - la zona di protezione ambientale.
  3. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni. Essa riguarda tutti i punti di captazione di acque destinate al consumo umano ed ha un'estensione di dieci metri di raggio dal punto di captazione. Essa deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
  4. La zona di rispetto è quella individuata in sede di concessione. In tale area sono vietati:
    - la dispersione, ovvero l'immissione in fossi, non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
    - il pascolo e lo stazzo di bestiame nonché l'accumulo di concimi organici;
    - l'installazione di pozzi a perdere nonché la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
    - lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
    - l'apertura di cave e pozzi;
    - lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti o sostanze chimiche pericolose;
    - ogni altra attività inquinante.
  5. La zona di protezione ambientale è quella individuata in sede di concessione. In tale area, tutti gli interventi di trasformazione fisica o funzionale devono essere valutati rispetto ai seguenti obiettivi:
    - contenimento della pressione insediativa e infrastrutturale;
    - incremento o almeno mantenimento della permeabilità dei suoli;
    - conservazione delle superfici boscate e aumento della naturalità dei luoghi;
    - mantenimento dell'efficacia dei sistemi depurativi e limitazione degli scarichi nel sottosuolo.

## Articolo 53. Geotopi di interesse locale e patrimonio speleologico

1. Relativamente ai geotopi individuati nelle tavole contrassegnate con *C1. Assetto del territorio rurale e aperto* è perseguita la conservazione integrale del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, e il mantenimento o la ricostituzione delle predette componenti e di adeguati equilibri tra di esse.
2. Nei geotopi sono in ogni caso vietati:

- a) l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo e del pascolo, nonché delle attività silvicolture, eccezione fatta per gli interventi di riconversione volti a conseguire livelli di più elevata naturalità, e situazioni di equilibrio tendenzialmente capaci di autopertuarsi secondo dinamiche spontanee;
- b) l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, nonché i prelievi di tali elementi, salvi quelli effettuati, per motivi di ricerca e di studio, da soggetti pubblici istituzionalmente competenti;
- c) l'asporto di materiali e i movimenti di terra che non siano strettamente finalizzati a interventi di ripristino ambientale.

## Articolo 54. Corsi d'acqua e alvei fluviali

1. Lateralmente ai corsi d'acqua sono stabilite fasce di rispetto denominate alvei fluviali, così determinate:
  - per il Fiume Fiorasone pari alla larghezza del corso d'acqua misurata fra i piedi esterni degli argini oppure, in mancanza di questi ultimi, fra i cigli di sponda, e comunque mai inferiore a 10 metri;
  - per i corsi d'acqua minori sono pari a 10 metri misurati dai piedi esterni degli argini oppure, in mancanza di questi ultimi, dai cigli di sponda.
2. Oltre al rispetto degli obiettivi, delle direttive e delle prescrizioni di cui all'Art. 8 della disciplina dei beni paesaggistici, allegato 8B del PIT/PPPR, approvato con DCR 27 marzo 2015, n. 37, nell'alveo fluviale di cui al comma 1 sono vietati:
  - a) la nuova costruzione di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non afferente alla gestione delle dinamiche idrauliche, essendo disposto che gli ampliamenti dei manufatti edilizi esistenti eventualmente ammissibili ai sensi delle presenti norme non devono comportare avanzamento dei fronti verso i corsi d'acqua;
  - b) il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale, salvo quanto specificamente disposto al comma 5;
  - c) l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
3. È favorita la massima rinaturalizzazione delle fasce di rispetto di cui al comma 1 compatibile con le disposizioni di cui ai commi 4 e 5 soprattutto mediante la conservazione e la promozione del formarsi della vegetazione ripariale erbacea e arbustiva.
4. È in ogni caso vietata qualsiasi attività:
  - che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza, la convenienza all'uso, degli argini dei corsi d'acqua e dei loro accessori;
  - che possa produrre ingombro totale o parziale dei corsi d'acqua, od ostacolare in qualsiasi modo il naturale e libero deflusso delle acque.
5. È in particolare vietato il tombamento dei tratti a cielo aperto dei corsi d'acqua. Per i tratti tombati è sempre ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto.

## Titolo VII. Attuazione

### Capo I. *Gli ambiti a progettazione unitaria*

#### Articolo 67. La disciplina degli ambiti a progettazione unitaria

1. Le trasformazioni ammissibili negli ambiti a pianificazione attuativa o progettazione unitaria sono disciplinate da piani attuativi o da progetti unitari o da progetti di opere pubbliche, secondo le determinazioni delle schede che compongono l'Appendice B4 delle presenti norme, ognuna delle quali corrisponde a uno dei predetti ambiti a progettazione unitaria. Fatto salvo quanto previsto al successivo comma 2, le prescrizioni delle schede che compongono l'Appendice B4 prevalgono sulle disposizioni relative alle zone, ai sistemi e ai sottosistemi in cui ricadono gli stessi ambiti.
2. Le disposizioni contenute nell'Appendice B2 delle presenti norme relative agli immobili di interesse storico, ove si possano intendere in contrasto con le prescrizioni contenute nell'Appendice B4, prevalgono su queste ultime.
3. In sede di definizione degli strumenti di pianificazione attuativa o progettazione unitaria, qualora il segno grafico che, nelle tavole contrassegnate con C2. *Assetto del territorio urbano* del presente regolamento urbanistico perimetra gli ambiti a pianificazione attuativa o progettazione unitaria, cada in prossimità, ma non in coincidenza, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore, il segno predetto può essere portato a coincidere con tali elementi di suddivisione.
4. Le facoltà concesse dalle schede dell'allegato B4 nelle Sezioni "Disposizioni generali", "Prescrizioni specifiche" e "Valutazione" sono espresse in termini assoluti. Eventuali discrasie tra i dati recepiti nella sezione "Principali dati conoscitivi" e la reale situazione dei luoghi non assumono rilevanza ai fini della individuazione delle facoltà di trasformazione concesse dal regolamento urbanistico.
5. Gli strumenti di pianificazione attuativa o progettazione unitaria possono definire, tra l'altro, i tempi e le fasi delle trasformazioni da essi stessi previste e disciplinate, ed eventualmente l'articolazione dell'ambito interessato in comparti, o unità minime di intervento, dettando per queste ultime ogni necessaria od opportuna disposizione.
6. Gli strumenti di pianificazione attuativa o progettazione unitaria garantiscono la perequazione tra gli eventuali diversi proprietari degli immobili compresi negli ambiti ai quali si riferiscono. La partecipazione ai benefici e ai gravami conferiti ai predetti immobili dagli strumenti di attuazione è definita in misura proporzionale alle superfici appartenenti ai diversi proprietari.



7. Il Comune di Pitigliano può, con motivata deliberazione consiliare, decidere la formazione di un unico strumento di pianificazione attuativa o progettazione unitaria relativo a due o più ambiti.

## Articolo 68. Le schede progetto contenute nell'Appendice B4

1. Lo "Schema delle trasformazioni" delle schede progetto contenute nell'appendice B4 individua l'ambito soggetto a pianificazione attuativa o progettazione unitaria. Le previsioni contenute nelle "Disposizioni generali", nelle "Prescrizioni specifiche" e nella "Valutazione" hanno carattere prescrittivo e cogente. In sede di pianificazione attuativa o progettazione unitaria possono essere introdotte, senza necessità di contestuale variante al Regolamento urbanistico, variazioni motivate rispetto allo schema grafico delle trasformazioni di cui al punto 2. "Disposizioni generali" della scheda, limitatamente all'assetto proposto, senza possibilità di alterare le relazioni viarie e funzionali tra l'ambito e il suo contesto quale delineato dallo stesso schema grafico di cui punto 2. "Disposizioni generali" della scheda.
2. Le superfici utili lorde indicate negli elementi quantitativi costituiscono le dimensioni massime consentite per ciascun raggruppamento di utilizzazioni. I piani attuativi e i progetti unitari degli ambiti possono prevedere di non realizzare interamente le quantità previste, fermi restando gli obblighi relativi agli spazi pubblici e l'integrale realizzazione delle superfici destinate a residenza sociale.
3. Salva diversa espressa disciplina delle schede di cui all'allegato B4, tutte le opere pubbliche previste all'interno degli ambiti a pianificazione attuativa o progettazione unitaria sono a carico del soggetto attuatore, anche qualora eccedenti quanto dovuto a titolo di oneri ed opere di urbanizzazione. In sede di convenzionamento, è disciplinato lo scomputo dei costi delle opere direttamente realizzate dal privato da quanto dovuto a titolo di urbanizzazione primaria, fermo restando che non è ammesso lo scomputo da quanto dovuto a titolo di urbanizzazione secondaria.

## Articolo 69. Disposizioni transitorie

1. Antecedentemente all'approvazione degli strumenti di attuazione, negli ambiti a pianificazione attuativa o progettazione unitaria sono ammissibili:
  - le trasformazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
  - le trasformazioni volte a realizzare, o a modificare, infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.



Comune di Pitigliano  
*Ufficio Urbanistica*

# CITTÀ DI PITIGLIANO

(Provincia di Grosseto)

Prot. N. 7440

Pitigliano, li 10.10.2022

Arch. Stammati Maria Cristina  
[mariacristina.stammati@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.stammati@archiworldpec.it)

Oggetto: accesso agli atti, riscontro nota prot.6227 del 26.08.2022.

Con riferimento alla "richiesta di accesso agli atti" pervenuta al protocollo generale di questo Ente in data 26.08.2022 ed acquisita al n. 6227, facendo seguito a precedente nota di pari oggetto prot. n. 6385 del 01.09.2022, nonché alla documentazione integrativa pervenuta in data 06.09.2022 al prot. n. 6494, si comunica che dagli ulteriori elementi forniti è stato possibile individuare il seguente titolo edilizio - DIA prot. n. 2755 del 26.03.2022 - che è a disposizione per la presa visione presso questo Ufficio secondo le modalità sotto indicate.

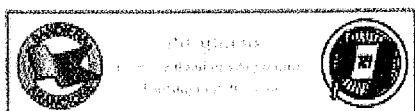
Gli atti sono disponibili per il termine di 30 giorni decorrenti dalla data di ricezione della presente e solo dopo l'avvenuta individuazione dei "documenti" di cui si richiede copia, si potrà procedere alla determinazione dei diritti di copia dovuti nella misura prevista dalla DGM n. 15 del 01.03.2012.

L'accesso alla predetta documentazione, può avvenire esclusivamente previo appuntamento telefonico contattando il numero 0564.616322 Int. 5 o il seguente indirizzo [servizi@comune.pitigliano.gr.it](mailto:servizi@comune.pitigliano.gr.it).

Cordiali Saluti

Il Responsabile Del Servizio Urbanistica  
Geom.

Piazza Garibaldi n.37 58017 Pitigliano (Gr) P.Iva 00128620531  
Tel. 0564 616322 - Fax 0564 616738 - Mail: [urbanistica@comune.pitigliano.gr.it](mailto:urbanistica@comune.pitigliano.gr.it)





# COMUNE DI PITIGLIANO

**PRATICA EDILIZIA**

n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
*(Riservato all'Ufficio)*

CITTA' DI PITIGLIANO  
PRIM. DI SPOSSETO AI  
**26. MAR. 2003**  
PROT. N. 9155

**RESPONSABILE del  
Servizio Urbanistica  
P.zza Garibaldi, n.° 37**

## DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA

(art. 4 - 9 Legge Regione Toscana n° 52/99)

ONEROSA

GRATUITA

**Copia per (1) :**

8 **COMUNE**

8 **DICHIARANTE**

(2) **VARIANTE IN CORSO D'OPERA  
ALLA D.I.A. n° \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_**

### DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Ubicazione : via..UNITA' D'ITALIA ..... n.c...186..... piano...PRIMO .....

Dati catastali : (1)                    8 Catasto Terreni                    X Catasto Fabbricati

Foglio N. ...33.. Particella/e N. 213.        sub 5 (denuncia di variazione n...../.....)

Destinazione d'uso attuale ( art. 194 R.E.)... ABITAZIONE .....

Il Sottoscritto:

Nome/Cognome... ..... C.F. \_\_\_\_\_

Luogo e data di nascita .. PITIGLIANO (GR) I. ....

Residente a .....PITIGLIANO (GR) ..... Via UNITA' D'ITALIA..... n.... 186.....

Nome/Cognome..... C.F. [ | | | | | | | | | | | | | | ]

Luogo e data di nascita .....

Residente a ..... Via ..... n.....

Nome/Cognome..... C.F. [ | | | | | | | | | | | | | | ]

Luogo e data di nascita .....

Residente a ..... Via ..... n.....

### DENUNCIA

relativamente all'immobile sopra descritto l'inizio dell'attività edilizia ai sensi degli artt. 4 - 9 Legge Regione Toscana 14 ottobre 1999 n° 52, per i lavori meglio rappresentati negli elaborati tecnici allegati alla presente denuncia .

A tal fine, consapevole/i della responsabilità cui può/possono andare incontro in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, come previsto dagli artt. 496 c.p. e 26 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15 e successive modificazioni, e del fatto che in caso di dichiarazioni non veritiere si ha la decadenza dai benefici conseguenti al provvedimento eventualmente emanato sulla base della presente dichiarazione, come previsto dall'art. 11, comma 3, del D.P.R. n. 403 del 20 ottobre 1998 ;

## DICHIARA

- a) che i dati personali sopra riportati sono veritieri ;
- b) che la presente istanza è inoltrata in qualità di (3) ...PROPRIETARIA .....
- ..... ;
- c) che lo stato attuale dell'immobile/unità immobiliare oggetto della presente istanza, così come rappresentato sugli elaborati progettuali allegati, risulta legittimato dai seguenti atti amministrativi:
- |  |         |           |
|--|---------|-----------|
| - Licenza/Concessione Edilizia         | n°..... | del ..... |
| - Autorizzazione Edilizia              | n°..... | del ..... |
| - Comunicazione ex art. 26 Legge 47/85 | n°..... | del ..... |
| - Sanatoria ex art. 13 Legge 47/85     | n°..... | del ..... |
| - Denuncia di Inizio Attività          | n°..... | del ..... |
| - Condono Edilizio Legge 47/85         | n°..... | del ..... |
| - Condono Edilizio Legge 724/94        | n°..... | del ..... |
| - Altro .....                          | n°..... | del ..... |
| - Preesistente al 1942 e (4) .....     |         |           |
- d) che, nel caso in cui il materiale di risulta non venga reimpiegato (5), al fine di non costituire rifiuto, la discarica autorizzata prescelta per lo smaltimento di detto materiale è (6) .....
- .....
- .....
- e) di essere informato, ai sensi degli artt. 9 – 11 della Legge Regione Toscana 14 ottobre 1999 n° 52, che le opere in progetto devono avere inizio non prima di venti giorni dalla data di presentazione della presente Denuncia di Inizio di Attività, che la stessa è sottoposta al termine massimo di validità fissato in tre anni , con l'obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori e che al termine dei lavori il progettista dovrà emettere un certificato di conformità delle opera al progetto presentato ;
- f) di essere a conoscenza, ai sensi dall'art. 9, comma 2, della Legge Regione Toscana 14 ottobre 1999 n° 52, che per le opere ricomprese nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo n° 494/96 (sicurezza e salute nei cantieri), deve essere comunicato al Comune l'avvenuta trasmissione alla AUSL della notifica preliminare di cui all'art. 11 del sopra citato decreto legislativo, e di essere consapevole che l'inosservanza del suddetto obbligo impedisce l'inizio dei lavori ;

## COMUNICA

- che il *progettista* delle opere è (7)...ARCH. ....
- che la *direzione dei lavori* (1) :
- è assunta dal progettista sopra indicato;
- è affidata al seguente professionista (7).....
- che i *lavori sono eseguiti* (1) :
- in economia diretta
- tramite l'impresa (8) .....

## SOLLEVA

il Comune di Pitigliano da ogni responsabilità nei confronti dei terzi .

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA IN COPIA (9)

- δ Relazione di asseveramento .
- δ Certificazioni, dichiarazioni, ecc.
- δ Estratto di mappa catastale in scala 1 / 1000 con individuazione dell'immobile .
- δ Relazione tecnica descrittiva dell'intervento .
- δ Elaborati progettuali debitamente quotati dello stato attuale / di progetto / sovrapposto .
- δ Documentazione fotografica con particolare riferimento alla zona di intervento.
- δ Relazione geologica e/o geotecnica .
- δ Dichiarazione, relazione ed elaborati grafici ai sensi della L. 13/89 .
- δ Originale dell'attestazione di versamento presso la tesoreria Comunale a titolo di diritti di segreteria .
- δ Originale dell'attestazione di versamento presso la Tesoreria Comunale) a titolo di oneri concessori, accompagnata da calcoli analitici esplicativi e da stampato predisposto dall'Amministrazione Comunale .
- δ Nulla osta.....
- δ Altro...AUTORIZZAZIONE AI SENSI DELL'ART.2 L. 64/74.....
- δ Altro.....

Data 26 MAR. 2003

---

COMUNICAZIONE ASSUNZIONE ESECUZIONE LAVORI

Il sottoscritto... ..nato a ...PITIGLIANO...il ... .., residente in  
.....PITIGLIANO (GR).....Via ...GERVASI .....n°209 .....telefono (11).....

consapevole della responsabilità cui può andare incontro in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, come previsto dagli artt. 496 c.p. e 26 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15 e successive modificazioni,

DICHIARA

di essere il *legale rappresentante pro tempore* dell'impresa ...

Con sede in .....PITIGLIANO (GR)... Via.....GERVASI.....n....209.....

COMUNICA

di accettare, ai sensi dell'art. 11, della Legge n°135/97, l'incarico di *esecutore dei lavori* relativi alle opere di cui alla presente D.I.A. inoltrata a norma degli artt. 4 - 9 della L.R.T. n° 52/99 .

Data, ...26 MAR. 2003.

(Spazio per eventuale timbro dell'impresa)

## COMUNICAZIONE DI ACCETTAZIONE INCARICO DIREZIONE DEI LAVORI

Il sottoscritto tecnico ...ARCH. \_\_\_\_\_ Il .....  
nato a ...PTIGLIANO (GR) .....il... ..residente /domiciliato in ....PITIGLIANO (GR) .....  
Via ...SS 74 OVEST .....n...46410... telefono (11).. \_\_\_\_\_.

consapevole della responsabilità cui può andare incontro in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, come previsto dagli artt. 496 c.p. e 26 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15 e successive modificazioni,

### DICHIARA

di essere regolarmente iscritto all'Albo/Ordine degli /dei.....ARCHITETTI.....  
di...PROVINCIA DI GROSSETO ..... n...206 .....

### COMUNICA

di accettare l'incarico di *direttore dei lavori* relativi alle opere di cui alla presente D.I.A. inoltrata ai sensi degli artt. 4 - 9 della Legge Regione Toscana n° 52/99 .

Data , 26 MAR. 2003



### NOTE ESPLICATIVE

- (1) barrare la casella che interessa ;
- (2) compilare soltanto per Varianti in C.O. a D.I.A. non ricomprese nella casistica di cui all'art.39 L.R.T. n° 52/99 ;
- (3) indicare il titolo legittimante (ad esempio : proprietario, comproprietario, amministratore di condominio, legale rappresentante, specificando anche nome, ragione sociale e sede della società) ;
- (4) indicare se successivamente (ultimi dieci anni) l'immobile ha subito modificazioni ;
- (5) in caso di riutilizzo del materiale di risulta comunicare con relazione dettagliata le modalità di reimpiego ;
- (6) indicare denominazione ed ubicazione della discarica autorizzata prescelta ;
- (7) indicare il profilo professionale e nome e cognome del tecnico ;
- (8) indicare la ragione sociale dell'impresa ;
- (9) barrare soltanto la casella corrispondente alla documentazione effettivamente allegata ;
- (10) **N.B.:** la presente denuncia, contenente anche dichiarazioni sostitutive di atto notorio, ai sensi del combinato disposto degli artt. 2 della legge 191/98 e 3 del D.P.R. n. 403/98, qualora sia presentata personalmente dal denunciante deve essere sottoscritta in presenza del dipendente addetto a riceverla, oppure può essere presentata già firmata, per posta, per fax o da una terza persona unitamente a copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore ;
- (11) dato facoltativo ;
- (12) **N.B. :** La presente dichiarazione sostitutiva di certificazione può essere presentata, già firmata, personalmente, per posta o da una terza persona ed è esente da autentica di firma ai sensi dell'art. 3 , comma 10 , Legge 127/97 e da imposta di bollo ai sensi dell'art. 21, Legge 15/68 e dell'art. 14, tab. B, D.P.R. 642/72.

### SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

In relazione alla presente denuncia attesto che :

- Il/i dichiarante/i, della cui identità mi sono accertato, ha/hanno sottoscritto in mia presenza la presente dichiarazione;
- Il/i dichiarante/i ha trasmesso per posta/tramite telefax/terza persona la presente dichiarazione, allegando copia fotostatica non autenticata del documento di identità ;
- la denuncia è incompleta perché la firma non è accompagnata da valido documento di riconoscimento o da copia fotostatica dello stesso .

Data,.....

(Firma del dipendente addetto a ricevere la documentazione)



**COMUNE DI PITIGLIANO**  
Servizio Urbanistica

**PRATICA EDILIZIA**

n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
(Riservato all'Ufficio)

**RELAZIONE DI ASSEVERAMENTO  
PER DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**  
(ai sensi degli artt. 4 - 9 della Legge Regione Toscana n° 52/99)

(1) VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA D.I.A. n° \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Il sottoscritto ... / ..... nato a ..... PITIGLIANO ..... il ..... e  
residente in ..... PITIGLIANO .....  
Via ..... SS 74 MAREMMANA OVES ..... n°... 46410 ..... C.F. \_\_\_\_\_  
Telefono/Fax .....

in qualità di tecnico progettista dei lavori previsti dalla presente relazione, nonché di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale, e consapevole delle responsabilità penali in cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, sotto la propria responsabilità

**DICHIARA**

- A) che i dati sopra riportati sono veritieri ;  
B) di essere abilitato all'esercizio della professione in quanto regolarmente iscritto:  
all'Albo/Ordine/Collegio dei/degli (2)..... ARCHITETTI ..... di .. GROSSETO .....  
con il n. .... 206 .... ;
- C) che l'immobile/unità immobiliare è ubicato/a in :  
Via ...UNITA' D'ITALIA .....n...186., ed è contraddistinto dai seguenti identificativi catastali (3)  $\delta$  N.C.T.  
 N.C.E.U. foglio n. ...33..... particelle n. ...213..... sub..5..
- D) che l'immobile/unità immobiliare secondo il vigente strumento urbanistico ricade in :  
Zona Omogenea ....A7..... (art. \_8\_NTA)  
.....
- E) che le opere edilizie da eseguirsi nell'immobile sopra descritto, tenendo conto, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, delle definizioni degli interventi contenute nel Piano Regolatore Generale vigente ed adottato e nel Regolamento Edilizio Comunale, sono riconducibili alla tipologia edilizia di cui all'art. 4 comma \_2\_ lettera " \_d\_" della L.R.T. n° 52/99 in quanto consistenti in (4) :  
STRAORDINARIA MANUTENZIONE ED OPERE INTERNE FINALIZZATE ALLA RIDISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI ABITATIVI .....
- F) che l'intervento proposto in merito agli impianti tecnologici comporta (5) :  
... SOSTITUZIONE ED ADEGUAMENTO DELL'IMPIANTO IDRAULICO ED ELETTRICO

.....  
.....  
.....  
(ove occorre, indicare eventuali adempimenti ai sensi della legge n° 46/90, D.P.R. n°447/91, Legge n°10/91 ,  
D.P.R. n°412/93) ;

**G) che ai fini dell'art.2 della Legge n° 64/74 (abitati da consolidare), l'intervento proposto risulta (6) :**  
... AUTORIZZATO DALL'UFFICIO REGIONALE PER LA TUTELA DEL TERRITORIO DI GROSSETO E  
SIENA CON ATTO N°2593 (PRATICA N°3248) DEL 26/02/2003 .....

.....  
.....  
(in caso affermativo allegare copia del deposito delle opere strutturali all'ente competente) ;

**H) che ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche (Legge 13/89 – Legge 104/92 – D.M. 236/89 –  
D.P.R. 503/96 – L.R.T. 47/92), l'intervento proposto risulta (6) :**

..... ADATTABILE .....

.....  
.....  
(in caso affermativo indicare anche il livello di adempimento da soddisfare . Accessibilità – Visitabilità –  
Adattabilità) ;

**I) che le opere progettate in relazione alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza antincendio  
risultano (6) :**

..... ESENTE .....

.....  
.....  
(in caso affermativo indicare anche gli estremi del parere di conformità rilasciato dai Vigili del Fuoco ai sensi  
dell'art. 2 del D.P.R. 12.01.98 n° 37) ;

**L) che in merito al Nuovo Codice della Strada ( D. Lgs. n° 285/92 e successive modifiche ed integrazioni ,  
nonché del Regolamento di esecuzione ed attuazione D.P.R. n°495/92 e successive modifiche ed  
integrazioni), l'intervento risulta (6) :**

..... ESENTE .....

.....  
.....  
(in caso affermativo indicare anche gli estremi del Nulla Osta rilasciato dall'ente competente);

**M) che l'immobile interessato dall'intervento riguardo alla tutela di cui al Decreto Legislativo n° 490/99 -  
TITOLO " I " (già legge 1089/39) risulta (6) :**

..... ESENTE .....

.....  
.....  
(in caso affermativo allegare l'originale dell'autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza nonché copia del  
decreto ministeriale di vincolo) ;

**N) che l'immobile interessato dall'intervento riguardo alla tutela di cui al Decreto Legislativo n° 490/99 -  
TITOLO " II " (già legge 1497/39) risulta (6) :**

..... ESENTE .....



.....  
.....  
(in caso affermativo, si ricorda, che la procedura della D.I.A. di cui agli artt. 4 - 9 della L.R.T. n° 52/99, può essere adottata soltanto per opere che non risultano soggette ad autorizzazione ai sensi dell'art. 151 del Decreto Legislativo n° 490/99) ;

**O) che l'immobile interessato dall'intervento :**

- non è assoggettato alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991 n° 394 (legge quadro sulle aree protette) ;
- non è assoggettato a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1bis del decreto legge 27 giugno 1985 n° 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n° 431 o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al Titolo II Capo II della legge 18 maggio 1989, n° 183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo) ;
- se ricompreso in zona A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444 , non prevede opere che comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso ;
- non è assoggettato dal vigente P.R.G. a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storiche-archeologiche, storiche-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali, per le quale l'Amministrazione Comunale abbia espressamente previsto il rilascio dell'Autorizzazione Edilizia ;

**P) che per quanto attiene agli altri aspetti di natura vincolistica, l'intervento proposto, risulta :**

..... ESENTE .....

.....

.....

.....

.....

(indicare se le opere risultano legate ad altri vincoli – es. idrogeologico, idraulico, aeroportuale, archeologico, cimiteriale, ferroviario, ecc..... – in caso affermativo indicare anche gli estremi del Nulla Osta rilasciato dall'ente competente);

**Q) che l'intervento per quanto riguarda il versamento degli oneri concessori risulta :**

..... ESENTE .....

.....

.....

(in caso affermativo trascrive i relativi importi ed eventuali estremi di versamento, oltre ad allegare calcoli analitici esplicativi e stampato predisposto dall'Amministrazione Comunale debitamente compilato) ;

Oneri di Urbanizzazione Primaria	lire .....	( versati in data .....
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	lire .....	( versati in data .....
Corrispettivo sul Costo di Costruzione	lire .....	( versati in data .....

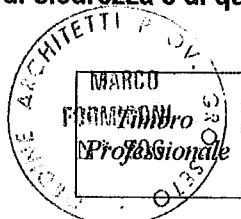
**R) di essere informato, ai sensi degli artt. 9 – 11 della Legge Regione Toscana 14 ottobre 1999 n° 52, che le opere in progetto devono avere inizio non prima di venti giorni dalla data di presentazione della presente Denuncia di Inizio di Attività, che la stessa è sottoposta al termine massimo di validità fissato in tre anni, con l'obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori e che al termine dei lavori il progettista dovrà emettere un certificato di conformità delle opere al progetto presentato ;**

**S) di essere a conoscenza, ai sensi dell'art. 9, comma 2, della Legge Regione Toscana 14 ottobre 1999 n° 52, che per le opere ricomprese nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo n°494/96 (sicurezza e salute nei cantieri), deve essere comunicato al Comune l'avvenuta trasmissione alla AUSL della notifica preliminare di cui all'art. 11 del sopra citato decreto legislativo, e di essere consapevole che l'inosservanza del suddetto obbligo impedisce l'inizio dei lavori ;**

**A S S E V E R A**

ai sensi dell'art. 9, comma 1, della Legge Regione Toscana 14 ottobre 1999 n° 52, la CONFORMITA' delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie .

Data , ..... 26 MAR. 2003 .....



#### NOTE ESPLICATIVE

- (1) compilare soltanto per Varianti in C.O. a D.I.A. non ricomprese nella casistica di cui all'art.39 L.R.T. n° 52/99 ;
- (2) indicare il profilo professionale e riferimenti di iscrizione del tecnico ;
- (3) barrare la casella che interessa ;
- (4) trascrivere la tipologia d'intervento ai sensi dell'art. 4, commi 1-2 , della L.R.T. n° 52/99 come da tabella riportata

#### **estratto delle tipologie di intervento previste dal comma 1 dell'art. 4 della L.R.T. n° 52/99**

- a) Gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 3, qualora siano specificatamente disciplinati .....
- b) Opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o .....
- c) Recinzioni con fondazioni continue ed i muri di cinta
- d) Opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati
- e) Mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di ....
- f) Demolizione di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova.....
- g) Occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali,.....

#### **Estratto delle tipologie di intervento previste dal comma 2 dell'art. 4 della L.R.T. n° 52/99**

- a) Interventi di manutenzione ordinaria recante mutamento dell'esteriore aspetto.....
  - b) Interventi di manutenzione straordinaria .....
  - c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo .....
  - d) Interventi di ristrutturazione edilizia, .....
  - e) Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.....
- (5) indicare se le opere prevedono l'installazione, la trasformazione o l'ampliamento degli impianti tecnologici ;
  - (6) indicare se l'intervento risulta o meno soggetto agli adempimenti di legge richiamati ;
  - (7) **N.B. : la presente asseverazione, contenente anche dichiarazioni sostitutive di atto notorio, ai sensi del combinato disposto degli artt. 2 della legge 191/98 e 3 del D.P.R. n. 403/98, qualora sia presentata personalmente dal dichiarante deve essere sottoscritta in presenza del dipendente addetto a riceverla, oppure può essere presentata già firmata, per posta, per fax o da una terza persona unitamente a copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore .**

#### SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

In relazione alla presente asseverazione attesto che :

- il dichiarante, della cui identità mi sono accertato, ha sottoscritto in mia presenza la presente dichiarazione;
- il dichiarante ha trasmesso per posta/tramite telefax/terza persona la presente asseverazione, allegando copia fotostatica non autenticata del documento di identità ;
- l'asseverazione è incompleta perché la firma non è accompagnata da valido documento di riconoscimento o da copia fotostatica dello stesso .

Li,.....

(Firma del dipendente addetto a ricevere la documentazione)

Comune di Pitigliano  
(Provincia di Grosseto)

# PROGETTO PER LA RISTRUTTURAZIONE DI UNA ABITAZIONE

Proprietà:

Ubicazione: via Unità d'Italia n°186

Estremi catastali: f. n°33, particelle n°213 e 214

1

- **Relazione tecnica illustrativa**
- **Estratti cartografici**
- **Documentazione fotografica**



Il progettista, arch.

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

L'intervento in oggetto alla presente pratica edilizia riguarda la ristrutturazione di una abitazione sita in Via Unità d'Italia.

### INQUADRAMENTO

L'immobile, distinto presso il N.C.E.U. al foglio n°33 particelle n°213 e l'abitazione è individuata dal sub. n°5. E' posta al primo piano con ingresso dal n°186 di Via Unità d'Italia, ai margini del centro storico ed è inclusa all'interno dei perimetri della zona di P.R.G.C. "A7 - area sottostante il centro storico..."; tale zona è altresì assoggetta ai dettami di cui alla ex. L.1497/39 e alla L.64/74 (art. n°2).

### STATO ATTUALE

L'abitazione ha una superficie utile complessiva di mq. 87,47, si compone di cucina, soggiorno, due camere e servizi. Le finiture e gli impianti risultano decisamente usurati.

### STATO MODIFICATO

L'intervento prevede una revisione delle partizioni interne volta a valorizzare gli affacci verso valle (panoramici e maggiormente illuminati) e a dotare le camere di servizi indipendenti.

La nuova distribuzione prevede il seguente assetto:

n.	Destinazione	Sup. utile (mq.)	H. utile (m.)	Sup. finestre (mq.)	Rap. Aeroillumin.
1	Ingresso	5,29	3,00	---	---
2	Zona giorno con angolo cottura	15,82	3,20	3,15	1/5,02
3	Disimpegno	9,13	3,20	1,62	---
4	Camera	14,09	3,20	2,05	1/6,87
5	Bagno	1,96	3,20	---	---
6	Camera	12,78	3,20	1,62	1/7,89
7	Bagno	2,31	3,20	---	---
8	Disimpegno	4,54	3,00	---	---
9	Camera	10,82	3,00	1,31	1/8,20
10	Vano guardaroba ripostiglio	7,31	3,00	1,31	---
11	Bagno	3,13	3,00	0,45	---
12	Ripostiglio	1,28	2,00	0,30	---
Totale		88,18			

Note:

2. l'angolo cottura sarà dotato di cappa aspirante per la captazione dei fumi che saranno evacuati oltre la copertura dell'edificio.

5. 7. i bagni saranno dotati di impianto di aspirazione per il ricambio dell'aria con espulsione della stessa oltre la copertura dell'edificio.

*Lavorazioni e materiali.* L'intervento prevede quindi una radicale trasformazione interna. Si provvederà, in sintesi, alla realizzazione delle seguenti categorie di lavori:

- Demolizione di tutte le partizioni interne. Rimozione della attuale pavimentazione e relativa malta di allettamento. Rimozione degli intonaci ammalorati
- Formazione di scarichi e tracce per gli allacciamenti idrici e fognari, con l'impiego di tubazioni in rame e pvc ad alta resistenza agli acidi ed alle temperature. Le tracce sanno richiuse con malta bastarda e scampoli di pezzame.
- Scarnitura e trattamento protettivo trasparente non lucido dei soffitti lignei attualmente verniciati a tempera.
- Formazione delle nuove partizioni interne per mezzo della posa in opera di mattoni forati e malta bastarda.
- Adeguamento dell'impianto elettrico in cavi sottotraccia sfilabili.
- Installazione di apparecchi elettrici per il riscaldamento dell'acqua.
- Formazione dei nuovi intonaci e tinteggiature sulle partizioni e nelle zone bonificate; saranno posati intonaci tipo civile e tinteggiature a tempera.
- Posa in opera dei rivestimenti murari e delle pavimentazioni, che saranno in listoni lignei ad eccezione del bagno in cui saranno in materiale ceramico.
- Posa in opera delle porte interne.

L'intervento non prevede modifiche all'attuale sistema di riscaldamento, costituito da una stufa a legna integrata da termoventilconvettori elettrici.

NOTA TECNICA PER L'ACQUISIZIONE DELL'AUTORIZZAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA L. 64/1974 E IN MERITO AI DISPOSTI DI CUI AL PUNTO "G" DEL D.M. 11.03.88

- L'intervento non implica modifiche e/o variazioni alle strutture ed alla statica dell'immobile, con particolare riferimento all'impianto di fondazione.
- Le nuove finiture saranno poste in opera previa rimozione di quelle esistenti evitando quindi ogni aggravio di carichi.
- Il progetto non prevede aumenti di carico urbanistico.
- Lascia inalterate le destinazioni d'uso.

NOTA RELATIVA ALL'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SMALTIMENTO  
REFLUI

- L'immobile è già allo stato attuale servito dall'acquedotto comunale e allacciato alla rete fognaria.

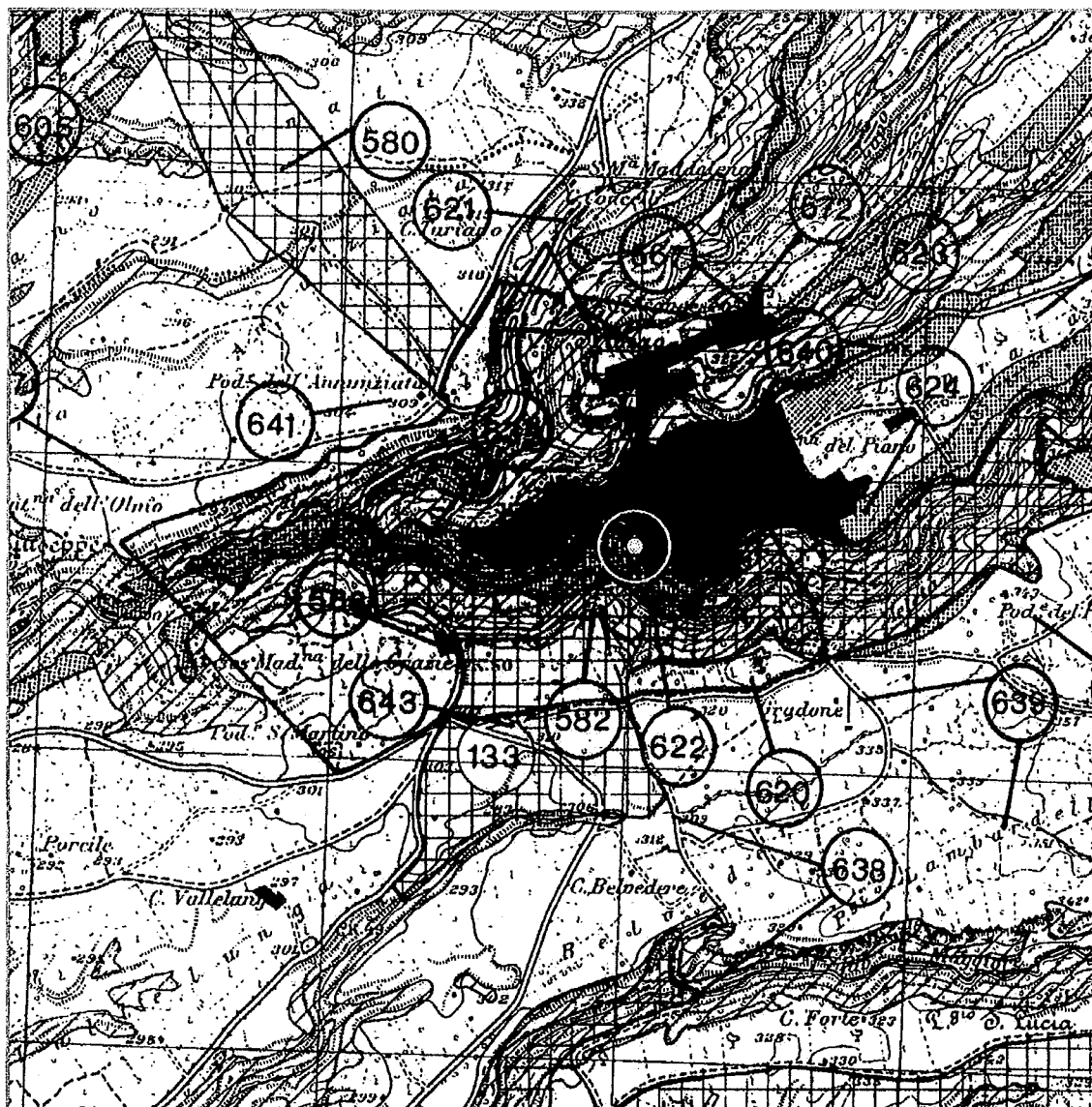
L'intervento si svolgerà nel pieno rispetto di ogni norma, locale e nazionale, in materia di urbanistica ed edilizia, nonché di igiene e sicurezza.

Il progettista, arch.



# Estratti cartografici

# ESTRATTI CARTOGRAFICI



1 - Vincolo paesaggistico  
scala 1:25.000

Ubicazione





# ESTRATTI CARTOGRAFICI

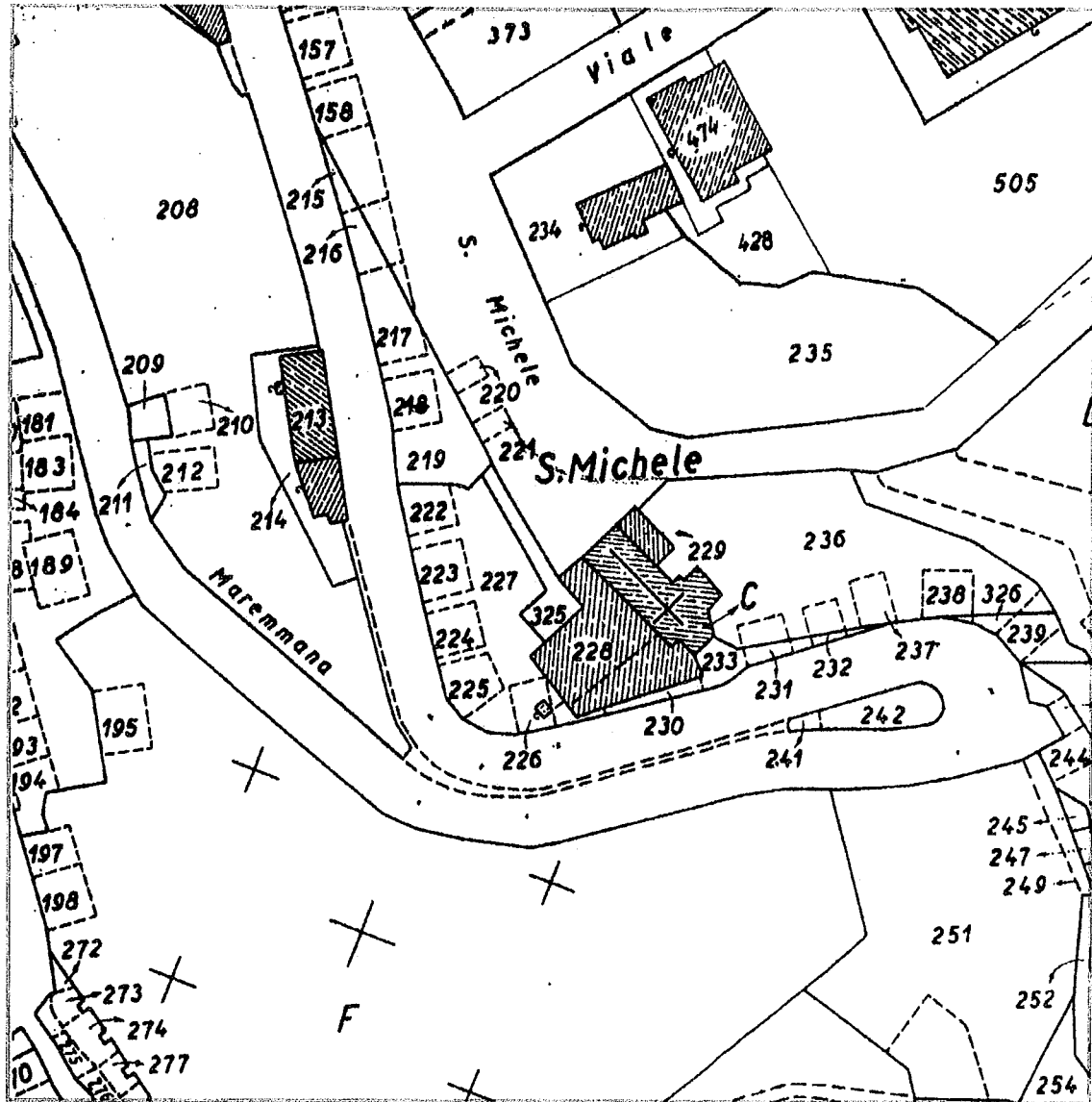


2 - P.R.G. Comunale  
scala 1:2.000

Ubicazione



# ESTRATTI CARTOGRAFICI



Estratto di mappa  
scala 1:1.000

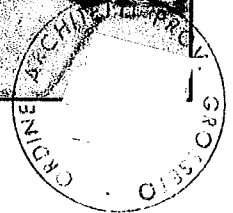
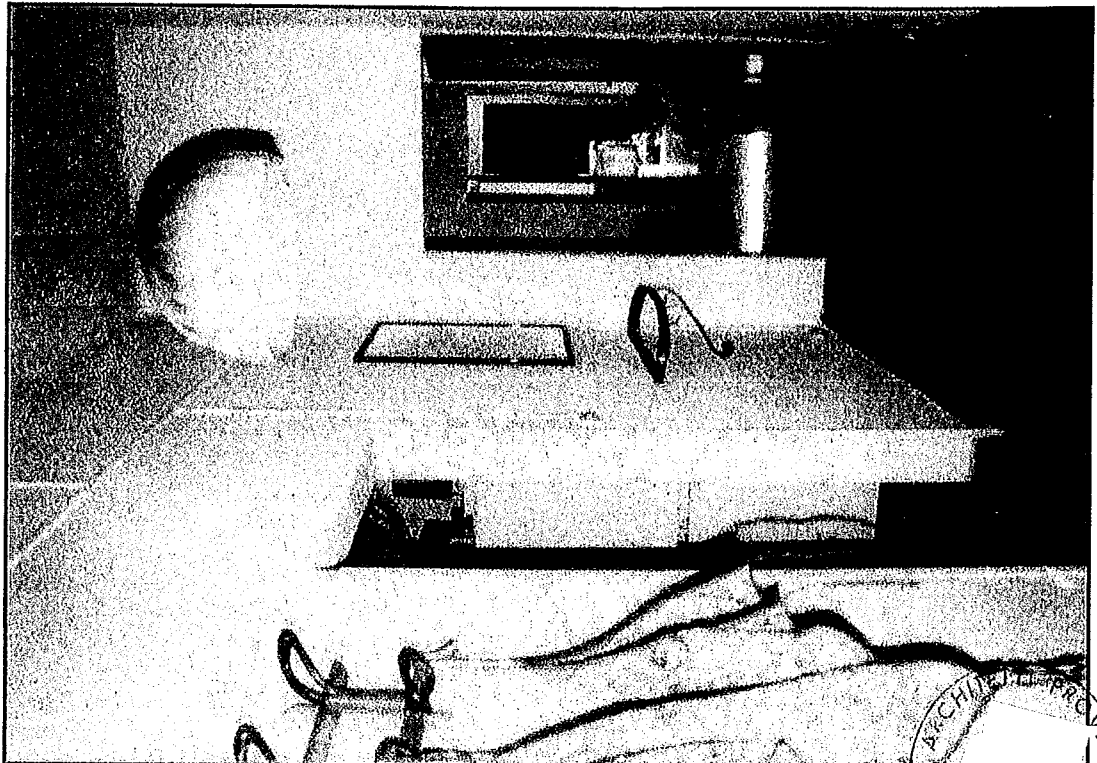
□ Ubicazione



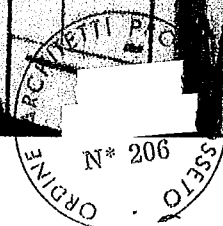
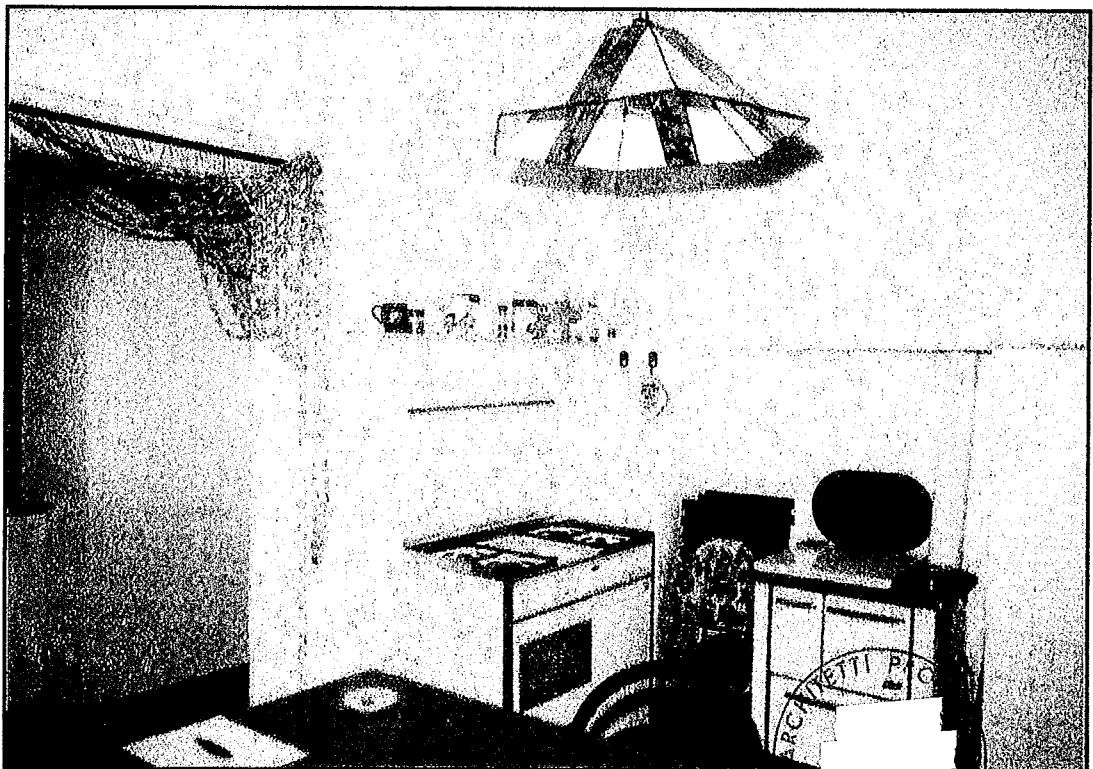
# Documentazione fotografica

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1



2



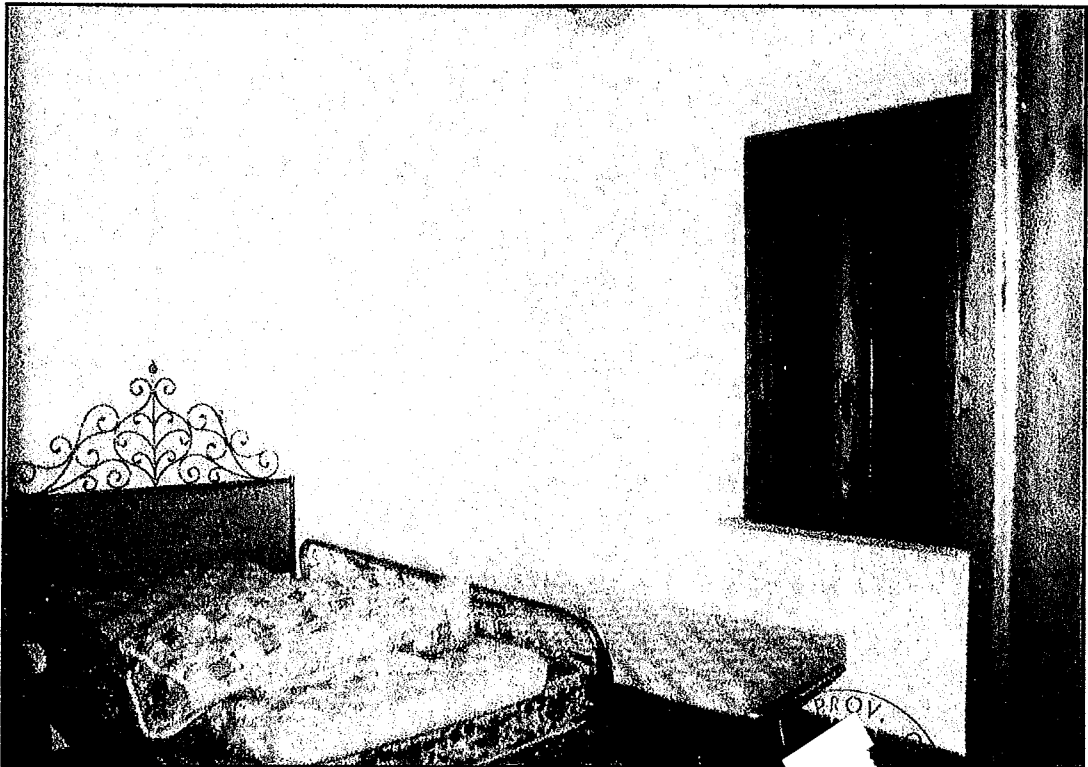
# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

3



ARCA  
ORDINE  
902 \* N  
SSETO

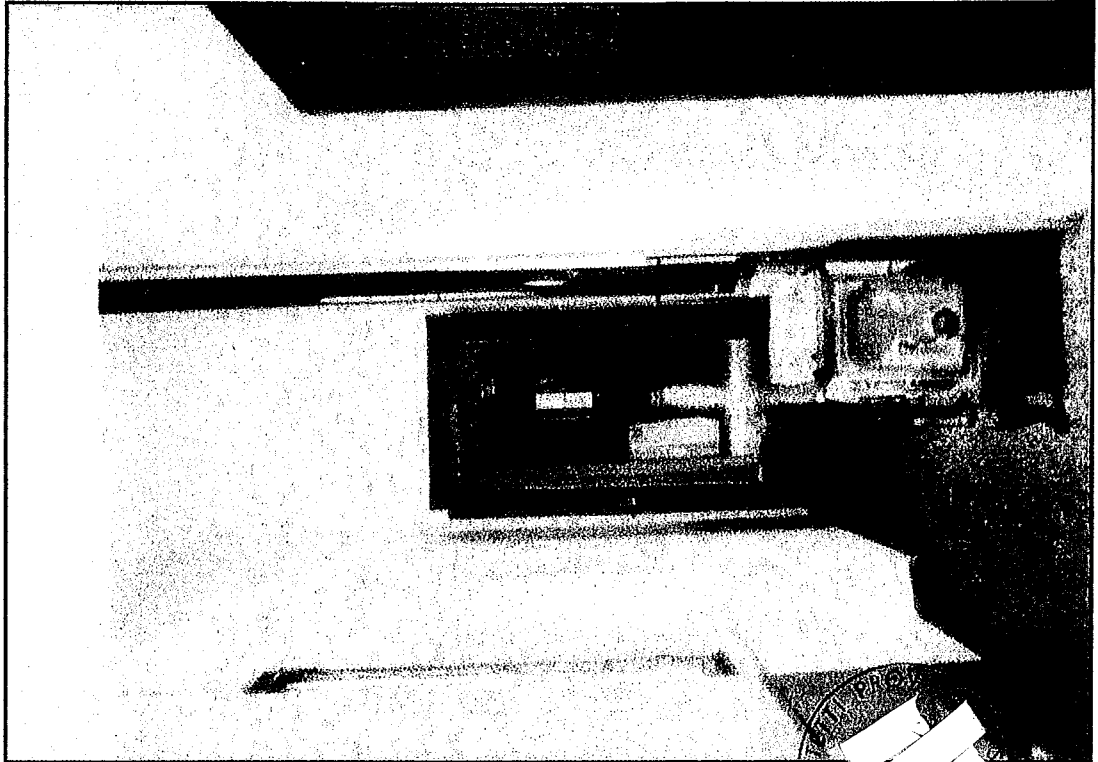
4



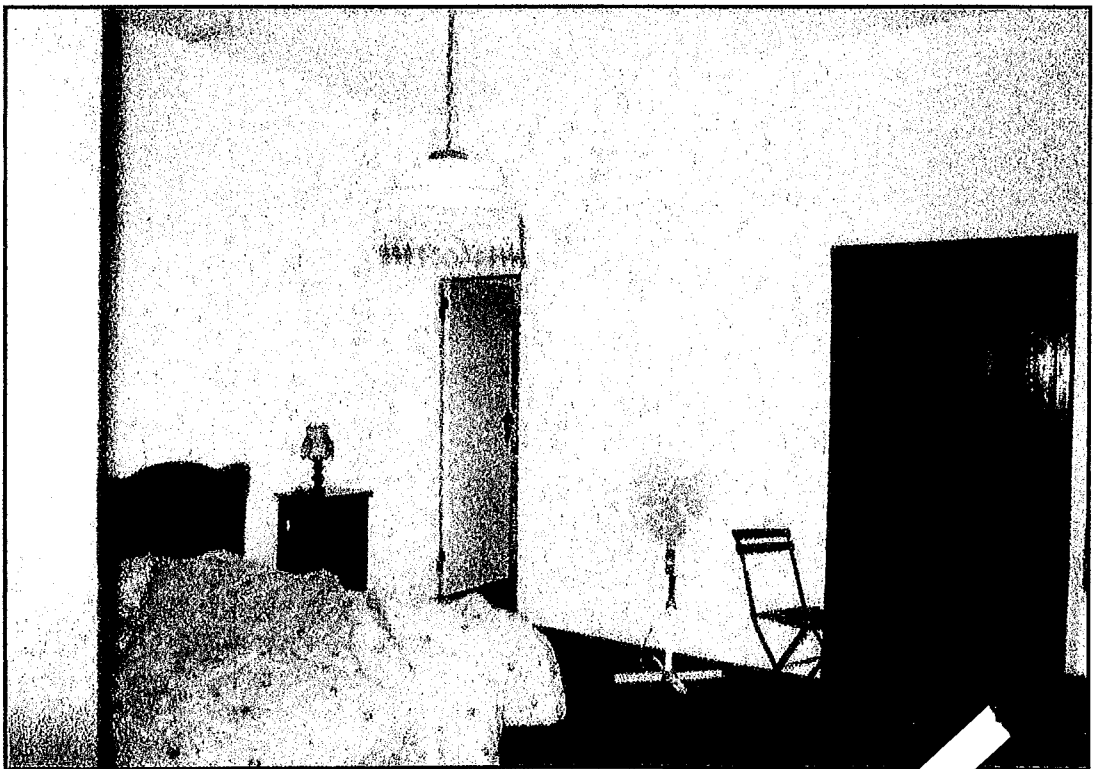
ARCH  
PROV.  
SSETO

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

5



6



COMUNE DI PITIGLIANO  
(Provincia di Grosseto)

STATO MOD

# PROGETTO PER LA RISTRUTTURAZIONE DI UNA ABITAZIONE

Proprietario e richiedente:  
Sig.ra

Ubicazione:  
Via Unità d'Italia n°186

Estremi catastali:  
folio n°33, particella n°213, sub. n°5

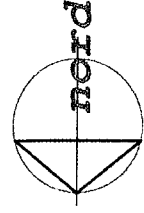
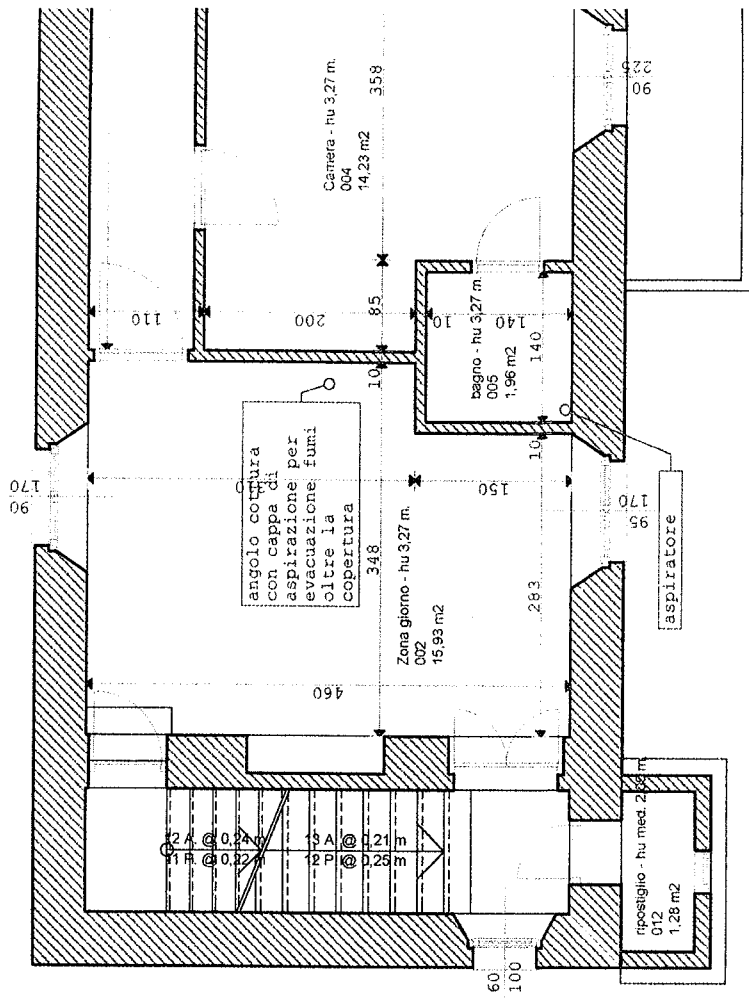
3

STATO MODIFICATO - scala 1:50  
STATO SOVRAPPOSTO - scala 1:100

*Marco Formiconi*  
AR. MARCO FORMICONI  
ING. N. 302  
GROSSETO  
ORDINE  
ARCHITETTI PROV. GROSSETO

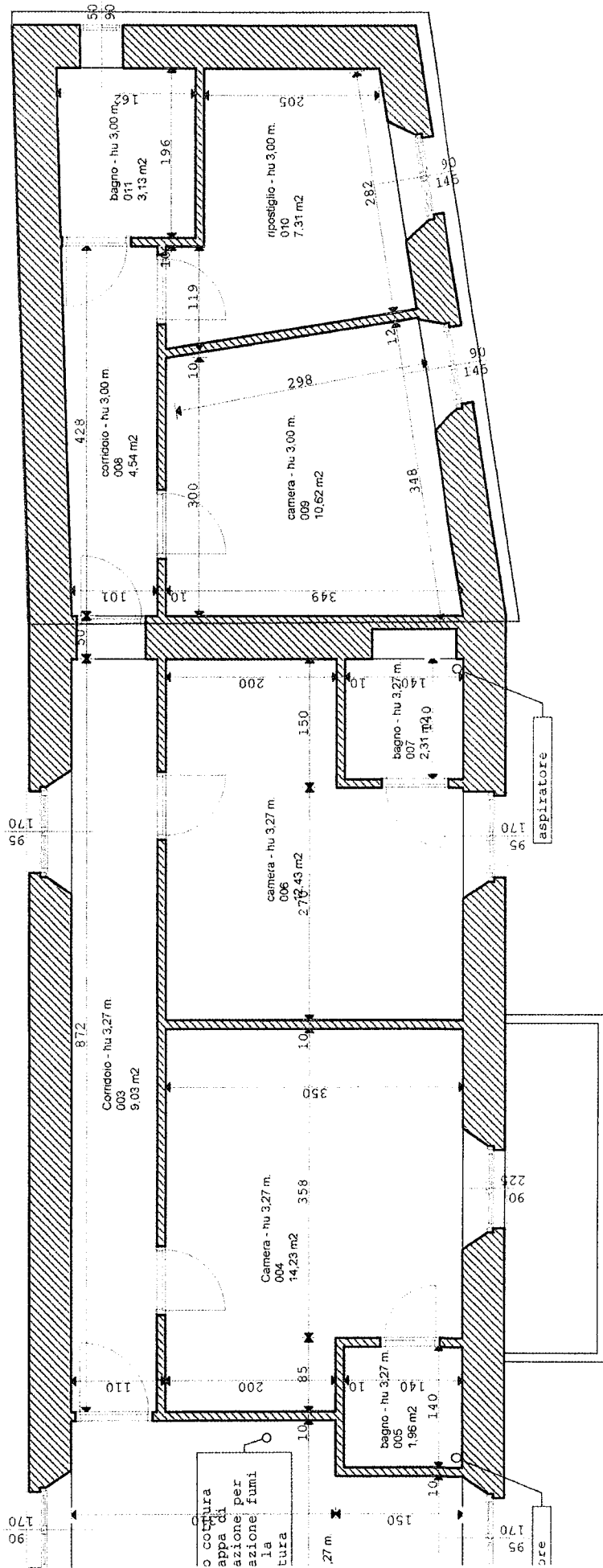
Il progettista, arch.  
MARCO FORMICONI

## PIANO PRIMO



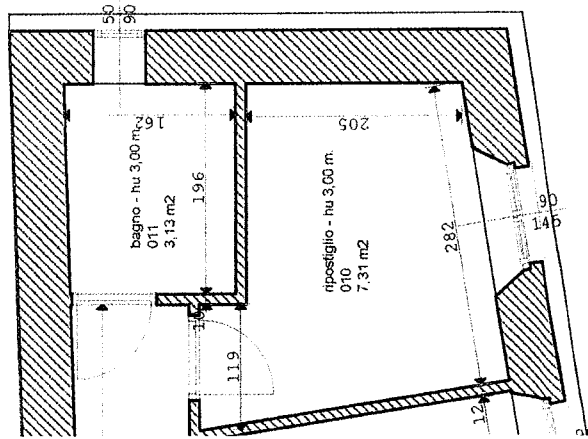
# STATO MODIFICATO

MO

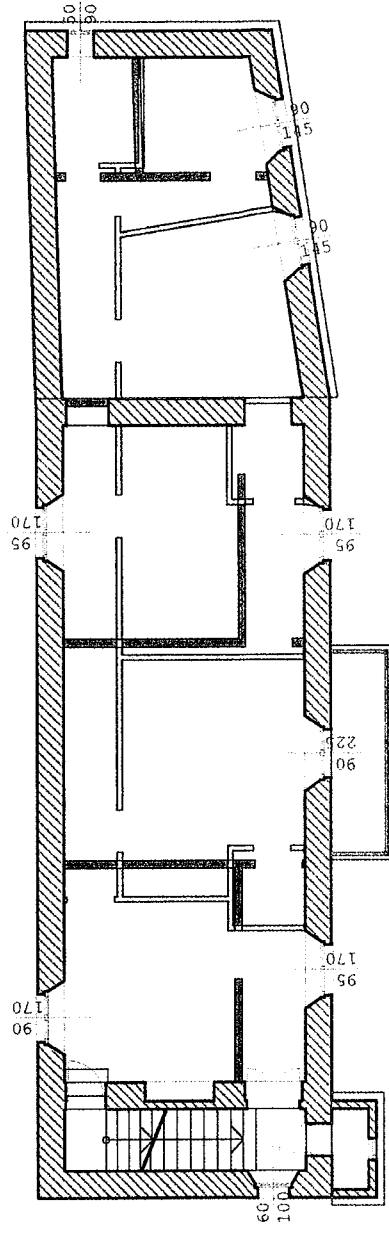




STATO SOVRAPPOSTO  
rosso = demolizioni  
giallo = ricostruzioni



**PIANO PRIMO**  
- SC. 1:100 -



*L'intervento non comporta modifiche esterne ed all'ingresso al piano terra*

*Grosseto, 24 febbraio 2023*



Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Territoriale di Grosseto

*Al C.T.U. Stammati Maria Cristina*  
**GROSSETO**

Il sottoscritto funzionario delegato, in relazione alla richiesta pervenuta in data 16 febbraio 2023 prot. n. 8913 ad istanza della Signora Stammati Maria Cristina in qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva n. 2/2022 viste le risultanti del sistema informatico dell'anagrafe tributaria e premesso che l'Ufficio non può effettuare ricerche con i dati catastali degli immobili risalendo ai contratti di locazione, affitto e/o comodato presenti per gli stessi, ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti

### **ATTESTA**

che a nome di \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, nata a Pitigliano (GR) il \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ me danti causa, non risultano registrati contratti  
di locazione e/o comodato aventi per oggetto l'immobile della procedura.

**IL FUNZIONARIO DELEGATO (\*)**

firmato digitalmente

*(\*) Firma su delega della Direttrice Provinciale Chiara Santini*



# CITTA' DI PITIGLIANO

Provincia di Grosseto

## POLIZIA MUNICIPALE

Piazza Garibaldi, 37 58017 Pitigliano (GR) P.Iva 00128620531 Tel. 0564/616322  
email: [vigili@comune.pitigliano.gr.it](mailto:vigili@comune.pitigliano.gr.it) pec: [comune.pitigliano@postacert.toscana.it](mailto:comune.pitigliano@postacert.toscana.it)



Prot. n. 1191 del 15/02/2023

Maria Cristina Stammati  
Via Don Minzoni, 23  
58100 Grosseto  
pec: [mariacristina.stammati@archiworldpec.it](mailto:mariacristina.stammati@archiworldpec.it)

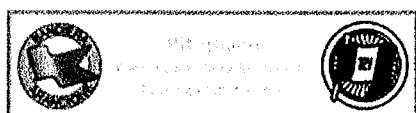
Oggetto: P.G. 2/2022

Facendo seguito alla Sua richiesta, pervenuta in data 14/02/2023 ed acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 1164, si informa che, per quanto di competenza di questo Comando, non risultano essere state presentate comunicazioni dalle persone in oggetto.

Quanto sopra per dovere d'ufficio.

Distinti saluti.

L'Agente di P.M.





Comune di Pitigliano (GR)

# REGOLAMENTO URBANISTICO

---

# TAV. V1.02

Vincoli e fasce di rispetto e di tutela in attuazione del D.Lgs 42/2004 e di altri provvedimenti

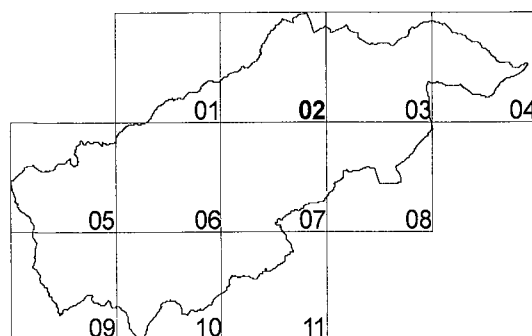
data: gennaio 2015

Scala 1:5.000

DCC 20 dicembre 2013, n. 54

adozione

approvazione



- ..... Confine comunale
- - - - - Confine del sistema insediativo
- ▨ Corso d'acqua

## BENI CULTURALI

Parte II del D.Lgs 42/2004, art.10



### Beni architettonici

- |   |   |
|---|---|
| 1. Tracce di architettura medievale in Piazzola, 10                   | DM 26/01/1922                                   |
| 2. Tracce di architettura medievale in vicolo della Vittoria n. 8     | DM 26/01/1922                                   |
| 3. Formelle (sec. XVI) e mensole in ferro in via Aldobrandeschi n. 32 | DM 28/01/1922                                   |
| 4. Tracce di architettura medievale in vicolo Pitigliolo n. 1         | DM 26/01/1922                                   |
| 5. Tracce di architettura del sec. XV in vicolo della Battaglia n. 5  | DM 26/01/1922                                   |
| 6. Scala esterna medievale in vicolo della Riscossa n. 1/3            | DM 25/01/1922                                   |
| 7. Casa del sec. XVI in vicolo Venezia n. 19                          | DM 30/08/1927                                   |
| 8. Complesso parrocchiale dei SS. Pietro e Paolo                      | DM 21/06/1983<br>DM 06/06/2007<br>DM 29/07/2009 |
| 9. Porta in travertino del sec. XVI in via Zuccarelli n. 35           | DM 28/01/1922                                   |
| 10. Portale del sec. XV in via Zuccarelli n. 18                       | DM 05/09/2003<br>DM 10/05/2011                  |
| 11. Acquedotto medioevale e Fontana in Piazza della Repubblica        | DM 28/11/2008                                   |
| 12. Ex chiesa rupestre di San Francesco                               | DM 25/10/1983                                   |
| 13. Palazzo Fortezza Orsini   | DM 27/02/1922<br>DM 01/12/2012                  |
| 14. Ex chiesa di San Michele  | DM 05/09/2003<br>DM 10/05/2011                  |
| 15. Cimitero israelitico  | DM 06/02/2001                                   |
| 16. Chiesa di Santa Maria Assunta                                     | DM 18/09/2009                                   |
| 17. Seminario vescovile "M. Cardella"                                 | DM 12/09/2008                                   |
| 18. Resti della chiesa di San Francesco                               | DM 01/10/1915<br>DM 19/12/2008                  |
| 19. Pilastro medievale in travertino sormontato da Stemma Orsini      | DM 19/10/1984                                   |



### Beni archeologici

- |  |               |
|--|---------------|
| A. Necropoli etrusca di VII-VI sec.a.c. (S. Giuseppe)          | DM 10/05/2006 |
| B. Necropoli etrusca (Fratenuti Marmicelli)                    | DM 20/11/2001 |
| C. Cinta muraria di età etrusca                                | DM 27/06/1998 |
| D. Area archeologica "Le Macerie"                              | DM 15/11/1999 |
| E. Necropoli del Gradone                                       | DM 19/06/1998 |
| F. Villa rustica di età romana (Madonna delle Grazie)          | DM 25/09/1978 |
| G. Antico abitato di Poggio Buco                               | DM 17/07/1990 |
| H. Necropoli "Le Spame"  | DM 27/06/1981 |
| I. Resti archeologici della necropoli etrusca in loc. Caravone | DM 10/02/2007 |
| L. Necropoli Selva Miccia                                      | DM 19/06/1998 |

## BENI PAESAGGISTICI

Parte III del D.Lgs. 42/2004, art.136 e art. 142



Nucleo antico di Pitigliano e zona circostante (D.M. 01.07.1967)



Pino secolare e zona di rispetto nel centro abitato di Pitigliano (D.M. 10.10.1958)



Lett. c) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 1175/33 e le relative sponde (150 m)



Lett. g) Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2 del D. Lgs. 227/2001



Lett. m) Zone di interesse archeologico

## ALTRI PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923



SIR 119 "Alto corso del Fiume Fiora" pSIC - ZPS IT51A0019



Area percorsa da fuoco (Art. 76, cc. 4-7, LR 39/2000)

## FASCE DI RISPETTO



Fascia di rispetto delle strade extraurbane secondarie - tipo C (D.lgs. 30 aprile 1992, n.285; DPR 16 dicembre 1992, n.495)



Impianto di depurazione dei reflui e relativa area di rispetto (Del. Com. Min. 4.02.1977)



Cimitero e relativo ambito di rispetto (R.D. 27.07.1934, n.1265)



Pozzo di captazione delle acque e relativa zona di rispetto (Art. 94, Dlgs 152/2006)



Zona di protezione ambientale della risorsa idrica (Art. 18, LR 38/2004)



**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**

**Provincia: GROSSETO**

**Comune: PITIGLIANO**

**Fascia/zona: Periferica/PITIGLIANO E ZONE CIRCOSTANTI**

**Codice zona: D1**

**Microzona: 1**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	770	1100	L	L	2,5	3,5
Autorimesse	Normale	420	620	L	L	1,3	1,7
Ville e Villini	Normale	1100	1400	L	L		

