

PDF Eraser Free

## TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 192/2015 R.G.E.I.

promossa da

Creditore

DOVALUE SPA

Con sede in Monastier di Treviso in Via Roma, 21/A - CF n° 03588770267 P.I. 03588770267

Creditore intervenuto

EQUITALIA CENTRO SPA

CF n° 03078981200 P.I. 03078981200

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

CF n° 13756881002 P.I. 13756881002

CONTRO

Giudice Delegato: Dr.ssa Cristina NICOLÒ

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Redatta dal C.T.U. Ing. Lorenzo Maria MACCIONI

Grosseto, 09/10/2024





## 1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Lorenzo Maria MACCIONI, libero professionista con Studio in Grosseto, Corso Carducci, 85 iscritto all'albo degli ingegneri di Grosseto al n° 924, veniva indicato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Il sottoscritto nominato dall'Ill.mo Signor Giudice Dr. Vincenzo PEDONE, in seguito a convocazione, e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato giuramento di rito in data 20/07/2016 veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

**1° Quesito:** *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

*predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).*

**2° Quesito:** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

**3° Quesito:** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati 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 nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

**4° Quesito:** *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

**5° Quesito:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

**6° Quesito:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001,*

## PDF Eraser Free

n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47. **Effettui** ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.

**7° Quesito:** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

**8° Quesito:** *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078.*

**9° Quesito:** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla 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 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° Quesito:** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

**11° Quesito:** *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

**12° Quesito:** *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 27/07/2016 e in data 12/09/2016 è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dr. Giuseppe CICCONE. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

In data 20 Maggio 2024 viene conferito dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina NICCOLO' incarico di aggiornare la perizia di stima

\*\*\*\*\*

## PDF Eraser Free

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

**1° Quesito:** *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).*

E' stato verificato che in data 23/12/2015 è stato rilasciato dal Notaio PELLEGRINO LISE Michele con sede in MESTRE, la dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c., il tutto relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, oltre alle visure storiche degli immobili. Risultando mancanti lo stralcio di mappa catastale relativo all'edificio oggetto di causa, nonché le planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna dell'immobile de quo, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire tale documentazione (Modello BN) e le visure catastali per immobili aggiornati.

Dalla certificazione, nonché dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Grosseto, si rileva che l'immobile oggetto della procedura esecutiva individuato da "piena proprietà" di:

- un **TERRENO** in Grosseto Gr, Loc. Casalecci, ... censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio **75 Particella 30 sub.--**, è di proprietà del Sig. **FRANCESCO MARIANI** e della Sig.ra **FRANCESCO MARIANI** per la proprietà di 1/2 ciascuno.
- un **TERRENO** in Grosseto Gr, Loc. Casalecci, ... censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio **75 Particella 32 sub.--**, è di proprietà del Sig. **FRANCESCO MARIANI** e della Sig.ra **FRANCESCO MARIANI** per la proprietà di 1/2 ciascuno.
- un **TERRENO** in Grosseto Gr, Loc. Casalecci, ... censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio **75 Particella 49 sub.--**, è di proprietà del Sig. **FRANCESCO MARIANI** e della Sig.ra **FRANCESCO MARIANI** per la proprietà di 1/2 ciascuno.

Dalle suddette certificazioni ed in considerazione anche delle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio

## PDF Eraser Free

dell'Agenda del Territorio di Grosseto, dal ventennio a tutto il 09/10/2024 relativamente agli immobili de quo oggetto di stima, sono emerse le formalità a favore e contro di seguito riportate.

### ***1.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE***

- nota di iscrizione del 24/12/2008 - Registro Particolare 3956 Registro Generale 20042 ai rogiti Notaio GIORGETTI Luciano Repertorio 19.202 del 23/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, A FAVORE della BANCA DI MONASTIER E DEL SILE con sede in Monastier E CONTRO a (terzi datori di ipoteca) per un importo complessivo di Euro 1.620.000,00 di cui Euro 810.000,00 di capitale per la piena proprietà sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 30 sub. -- per la proprietà di 1/1 ..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 32 sub. -- per la proprietà di 1/1 ..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 49 sub. -- per la proprietà di 1/1 ..."

#### **OLTRE ALTRI BENI**

1. Annotazione n. 1877 del 29/11/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

- nota di iscrizione del 10/10/2012 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 10989 ai rogiti EQUITALIA CENTRO SPA IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D LGS 46/99, A FAVORE di EQUITALIA CENTRO SPA E CONTRO per un importo complessivo di Euro 14.228.176,60 di cui Euro 7.114.088,30 di capitale per la piena proprietà sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 30 sub. -- ..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 32 sub. -- ..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 49 sub. -- ..."

#### **OLTRE ALTRI BENI**

1. Annotazione n. 1016 del 12/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

### ***1.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI***

- nota di TRASCRIZIONE del 29/07/1972 - Registro Particolare 6005 Registro Generale 8749 per SCRITTURA PRIVATA-COSTITUZIONE DI VINCOLO COMUNALE DI INEDIFICABILITA' ai rogiti Notaio GIORGETTI Germano con sede in Scansano con atto del 20/06/1972 A FAVORE del COMUNE DI GROSSETO sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 30 sub. -- ..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 32 sub. --..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 49 sub. --..."

## PDF Eraser Free

- nota di TRASCRIZIONE del 17/03/2004 - Registro Particolare 3086 Registro Generale 4556 Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 13219/7868 del 23/02/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 30 sub. -- ..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 32 sub. ---..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 49 sub. ----..."

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 3449 del 25/03/2004

- nota di rettifica a TRASCRIZIONE del 25/03/2004 - Registro Particolare 3449 Registro Generale 5139 Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 13219/7868 del 23/02/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 30 sub. -- ..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 32 sub. ---..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 49 sub. ----..."

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3086 del 2004

- nota di rettifica a TRASCRIZIONE del 25/03/2004 - Registro Particolare 3449 Registro Generale 5139 Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 13219/7868 del 23/02/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 30 sub. -- ..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 32 sub. ---..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 49 sub. ----..."

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3086 del 2004

- nota di rettifica a TRASCRIZIONE del 31/03/2004 - Registro Particolare 3601 Registro Generale 5481 Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 13249 del 04/03/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 30 sub. -- ..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 32 sub. ---..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 49 sub. ----..."

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5142 del 1996

- nota di TRASCRIZIONE del 25/05/2005 - Registro Particolare 5466 Registro Generale 8759 Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 14515/8674 del 29/04/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 30 sub. -- ..."

## PDF Eraser Free

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 32 sub. ---"

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 49 sub. ---"

- nota di TRASCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 7774 Registro Generale 11781 per COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 30 sub. -- ..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 32 sub. -- ..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 49 sub. -- ..."

**OLTRE ALTRI BENI**

- nota di TRASCRIZIONE del 28/10/2010- Registro Particolare 9995 Registro Generale 15447 per CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI per la piena proprietà sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 30 sub. -- ..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 32 sub. -- ..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 49 sub. -- ..."

**OLTRE ALTRI BENI**

- nota di TRASCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 9735 Registro Generale 12962 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO del **verbale di pignoramento immobiliare** – a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO con sede in Monastier di Treviso – e contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la piena proprietà sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 30 sub. -- ..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 32 sub. -- ..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 49 sub. -- ..."

**OLTRE ALTRI BENI**

- nota di TRASCRIZIONE del 07/06/2018 - Registro Particolare 5632 Registro Generale 7700 Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 14515/8674 del 29/04/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 30 sub. -- ..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 32 sub. -- ..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 49 sub. -- ..."

IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI GROSSETO NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 192/2015 RILEVATA LA MANCANZA DI CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI RELATIVAMENTE AL DANTE CAUSA \_\_\_\_\_, NE HA ORDINATO IL PRIPRISTINO MEDIANTE TRASCRIZIONE DI UN ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA RAVVISABILE NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOT. LUCIANO GIORGETTI, RE P. 14515 RACC. 8674 DEL 29.4.2005, TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI GROSSETO IL 25.05.2005 AI NN. 8759/5466 CON CUI I SIGNORI \_\_\_\_\_

A LEGITTIMA SUCCESSIONE A FAVORE DEI FIGLI.

### 1.C) PROVENIENZE AL VENTENNIO

Dalla *Visura n.: T198230 del 07/09/2016* e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, gli immobili in oggetto sono pervenuti (derivanti da fusione e frazionamenti di altre particelle):

- a ..... e ..... mediante ATTO DI COMPRAVENDITA del 29/04/2005 nota presentata con modello unico in atti dal 26/05/2005 rep 14515 rogante GIORGETTI Luciano con sede in GROSSETO per la piena proprietà, sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 30 sub. -- per la proprietà di 1/2 ciascuno ..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 32 sub. -- per la proprietà di 1/2 ciascuno..."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 49 sub. -- per la proprietà di 1/2 ciascuno..."

- a ..... nato a GROSSETO il 03/01/1930 cf ..... per la proprietà di 2/6, a ..... nato a GROSSETO il 17/03/1944 cf ..... per la proprietà di 1/6, a ..... nata a SCANSANO il 02/02/1946 ..... per la proprietà di 1/6, a ..... nata a I ..... Y per la proprietà di 1/6 in regime di comunione dei beni con ..... e a F ..... per la proprietà di 1/6 in regime di comunione dei beni con I ..... mediante ATTO PUBBLICO - COMPRAVENDITA QUOTA IMMOBILIARE (n. 2138.1/2004) del 23/02/2004 protocollo n. GR0040887 Voltura in atti dal 20/04/2004 Repertorio n.: 13219 Rogante: GIORGETTI Sede: GROSSETO Volume: 1 n: 981 del 16/03/2004 per la piena proprietà, sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 30 sub. ----"

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 32 sub. ----"

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 49 sub. ----"

- a ..... nato a GROSSETO il 03/01/1930 CF ..... per la proprietà di 2/6 a ..... nata a SCANSANO il 02/02/1946 CF ..... per la proprietà di 2/6 a PI ..... nata a ..... CF ..... per la proprietà di 1/6 in regime di comunione dei beni con ..... e a ..... per la proprietà di 1/6 in regime di comunione dei beni con ..... Mediante ATTO PUBBLICO - COMPRAVENDITA QUOTA del 23/02/2004 protocollo n. GR0031084 Voltura in atti dal 29/03/2004 Repertorio n.: 13219 Rogante: GIORGETTI Sede: GROSSETO Volume: 1 n: 981 del 16/03/2004 per la piena proprietà, sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 30 sub. ----"

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 32 sub. ----"

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 49 sub. ----"

## PDF Eraser Free

- nato a ORBETELLO il 28/01/1965 cf ..... per la proprietà di 1/3 in regime di separazione dei beni Mediante ATTO PUBBLICO COMPRAVENDITA del 30/10/2001 Trascrizione in atti dal 26/11/2001 Repertorio n.: 152383 Rogante: CIAMPOLINI GIORGIO Sede: GROSSETO per la piena proprietà, sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 30 sub. ----."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 32 sub. ----."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 49 sub. ----."

- a ..... nato a GROSSETO il 03/01/1930 c ..... per la proprietà di 2/6 a ..... o a GROSSETO il 17/03/1944 cf ..... per la proprietà di 1/6 a ..... nata a SCANSANO il 02/02/1946 cf ..... per la proprietà di 1/6 a ! ..... a GROSSETO il 01/10/1957 cf ..... per la proprietà di 2/6 Mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/05/1999 protocollo n. 22916 in atti dal 15/12/1999 Registrazione: UR Sede: GROSSETO n: 676 del 05/10/1999 SUCC.C. .... (n. 2495.1/1999) per la piena proprietà, sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 30 sub. ----."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 32 sub. ----."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 49 sub. ----."

- ..... nata a GROSSETO il 01/10/1957 cf ..... per la proprietà di 1/3 Mediante ATTO PUBBLICO del 13/06/1996 Voltura in atti dal 20/08/1996 Repertorio n.: 133576 Rogante: CIAMPOLINI Sede: GROSSETO n: 1318 del 03/07/1996 (n. 2142.2/1996) per la piena proprietà, sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 30 sub. ----."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 32 sub. ----."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 49 sub. ----."

- ..... nato a SCANSANO il 08/04/1914 CF ..... la proprietà di 1/3 ..... nato a GROSSETO il 03/01/1930 CF ..... per la proprietà di 1/3 ..... nato a GROSSETO il 23/03/1966 CF ..... per la proprietà di 1/3 mediante SCRITTURA PRIVATA del 01/02/1995 Voltura in atti dal 29/06/1995 Repertorio n.: 23341 Rogante: BALDASSARRI Sede: GROSSETO Registrazione: UR Sede: GROSSETO n: 291 del 21/02/1995 (n. 806.2/1995) per la piena proprietà, sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 30 sub. ----."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 32 sub. ----."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 49 sub. ----."

- ..... nato a SCANSANO il 08/04/1914 cf ..... nato a GROSSETO il 03/01/1930 cf ..... nato a SCANSANO il 24/11/1911 cf ..... data antecedente all'anno 1977 per la piena proprietà, sopra:

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 30 sub. ----."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 32 sub. ----."

"**TERRENO** censito al catasto terreni nel Comune di Grosseto al foglio 75 Particella 49 sub. ----."

## PDF Eraser Free

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Estratto del catasto;
- Certificazione della Conservatoria dei RR.II. attestante:
  - a) gli eventuali cambi di proprietà del ventennio;
  - b) iscrizioni;
  - c) trascrizioni.

## PDF Eraser Free

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

### 2.A) LA LOCALITA' – LA ZONA

- Le unità immobiliari consistono in tre appezzamenti di terreno tra di loro adiacenti ubicati in Loc Casalecci, snc nel Comune di Grosseto (GR). Alla zona si accede provenendo Strada Statale 322; l'area è classificata in parte come a esclusiva funzione agricola, in parte come area di interesse comune (culto), in parte come aree per gli spazi pubblici – verde sportivo e in parte per gli spazi pubblici-verde attrezzato (si veda § 5) e risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus (Fermata Casalecci Piazzale 6/G Q/G), si precisa che nelle vicinanze vi sono piccoli centri commerciali e servizi di ogni genere.

### 2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

- Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da tre appezzamenti di terreno situati in Loc. Casalecci nel Comune di Grosseto; le proprietà del Sig. [redacted] e della Sig.ra F [redacted] individuate dal Catasto Terreni del Comune di Grosseto al Foglio 75 particella 30, 32 e 49 sub – con classamento a seminativo risultano tra di loro confinanti. Trattasi di fondi interclusi per il cui accesso viene esercitata una servitù di fatto (non trascritta) sulle part 84 e 654. I terreni risultano privi di recinzione e di fornitura di acqua e luce e non risultano essere dotati di sistemi di irrigazione e/o attingimento di acqua.

### 2.C) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

- Gli appezzamenti di terreno con destinazione a seminativo, tra di loro confinanti (come meglio descritti nell'elaborato grafico in allegato), risultano essere pianeggianti e in buono stato di manutenzione, non dotati di recinzione e privi di forniture (Elettrica e Acqua).

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
75	30	---	Seminativo	2	4	11	70	180,73	180,73
75	32	---	Seminativo	2	0	33	80	14,84	14,84
75	49	---	Seminativo	2	1	18	60	52,06	52,06

## PDF Eraser Free

### 2.D) CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

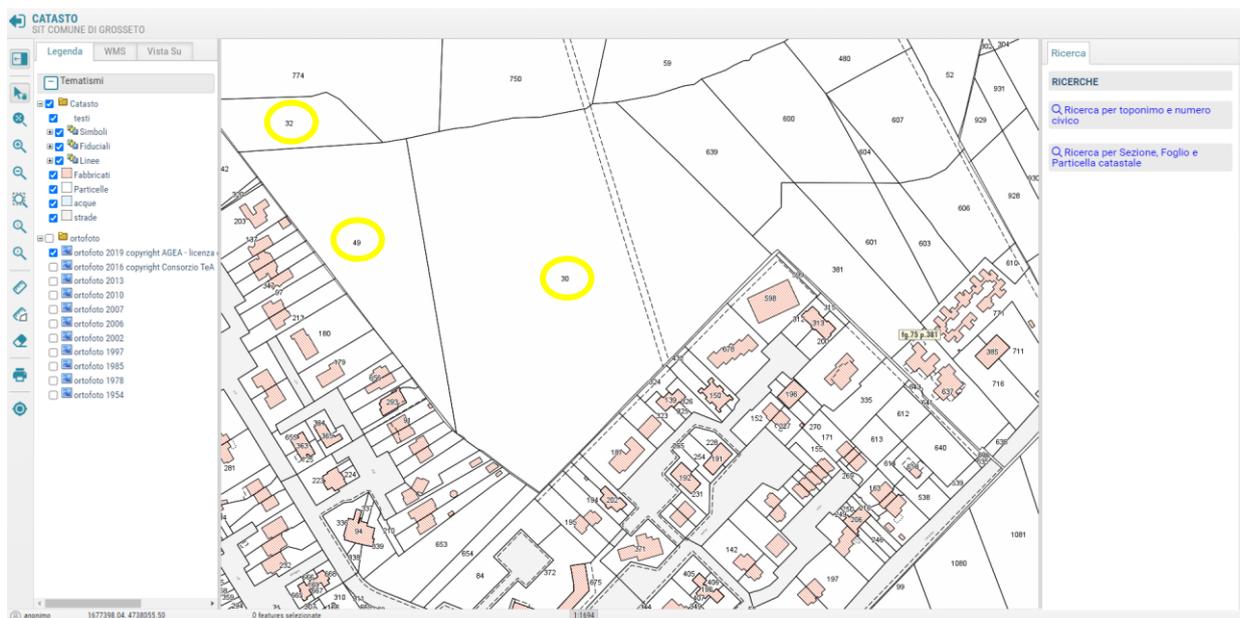
- **APPEZZAMENTI DI TERRENO** – Gli appezzamenti di terreno sono situati a confine con il centro abitato di Casalecci nel Comune di Grosseto, i terreni si estendono sul confine Nord / Est e Nord / Ovest dell’attuale abitato. Si evidenzia che la part 30 (per una superficie pari a circa l’80%) e la part 49 (per una superficie pari a circa il 70%) erano precedentemente interessate dall’Art 89 delle NTA del PRG del Comune di Grosseto, **le citate previsioni urbanistiche sono decadute evidenziando inoltre che ai sensi della Legge Regionale 65/2014 le aree ricadono al di fuori del terreno urbanizzato.**

Allo stato attuale le part 30, 32 e 49 del Foglio 75 Catasto Terreni del Comune di Grosseto risultano essere con qualità a seminativo e classificate come Aree a esclusiva funzione agricola.

- **IMPIANTI-** I terreni oggetto di stima non risultano essere asserviti da forniture per l’energia elettrica e idrica, risultano essere privi di impianti.
- **APPREZZAMENTI GENERALI-** lo stato di manutenzione e conservazione è buono nella loro generalità e le caratteristiche dei terreni non risultano essere particolari e di pregio.

#### APPROFONDIMENTO VARIAZIONE PREVISIONE AREA DA PRECEDENTE PERIZIA DI STIMA A OGGI

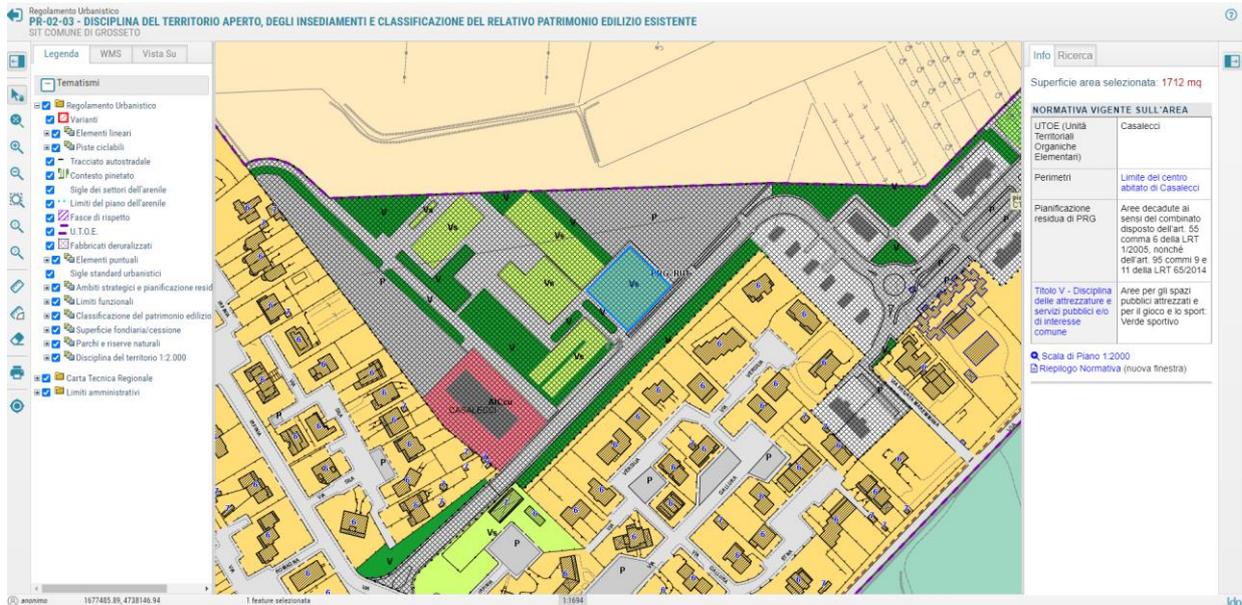
Di seguito si riporta l’identificazione delle particelle di terreno oggetto di stima dalla Cartografia del SIT del Comune di Grosseto con la successiva classificazione delle aree da cui si evince che la pianificazione residua del PRG definisce tali aree decadute ai sensi del combinato disposto dall’art. 65 LRT 1/2005 nonché dall’art. 95 commi 9 e 11 della LRT 65/2014.



# PDF Eraser Free

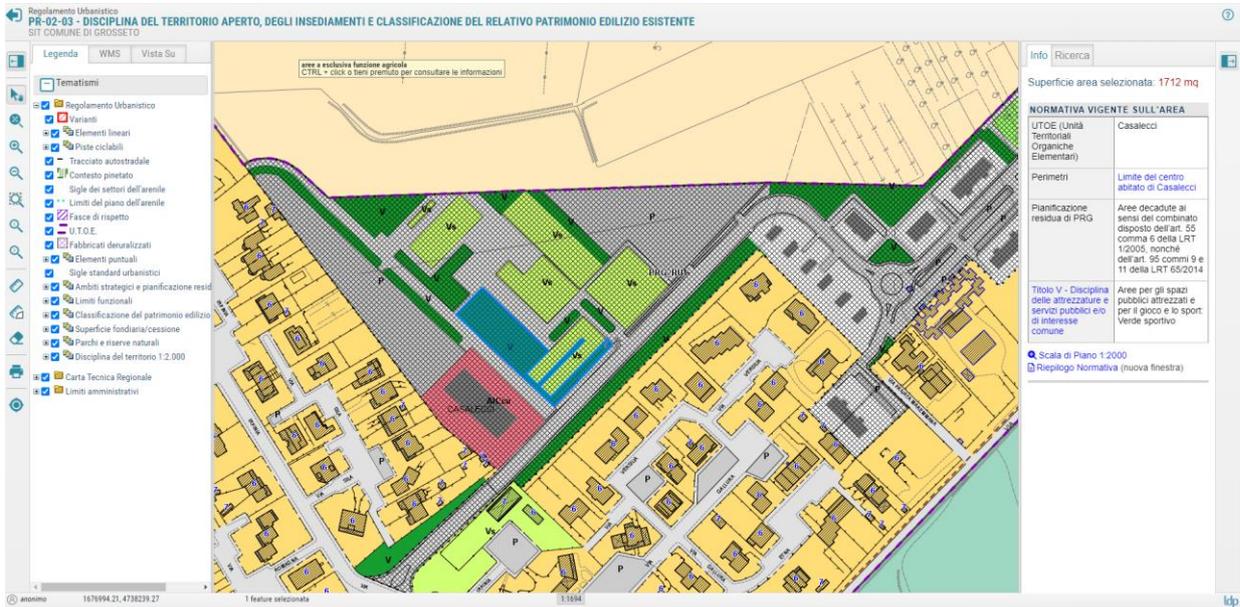


## Estratto per aree a Verde Sportivo Vs



# PDF Eraser Free

Estratto per aree a Verde Pubblico V

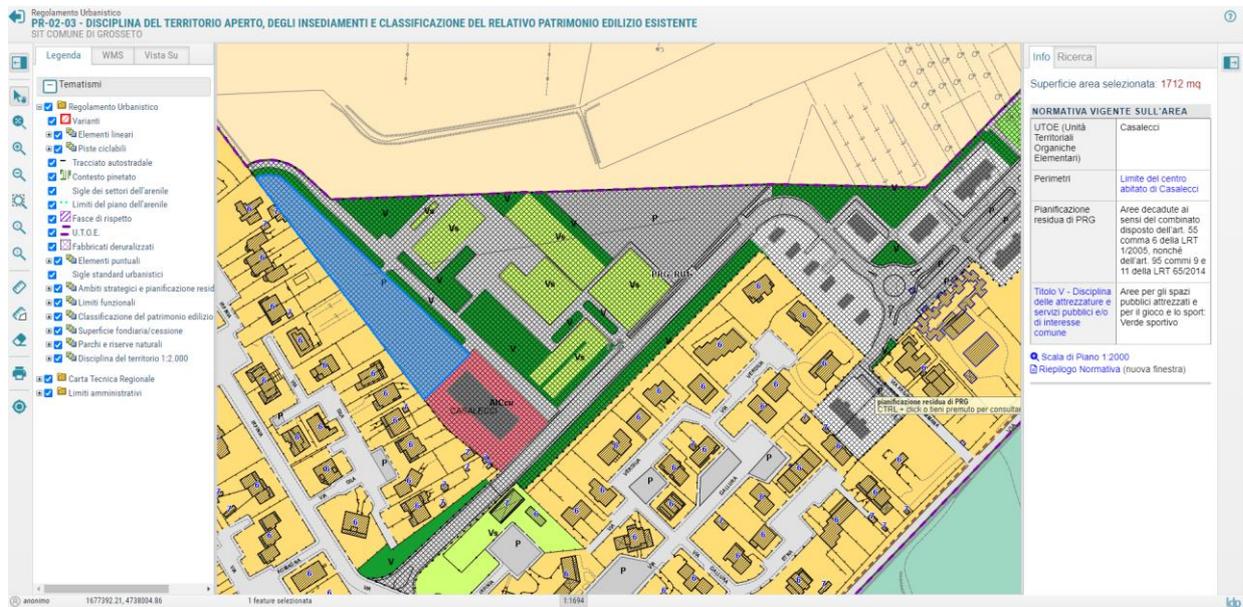


Estratto per aree a Viabilità

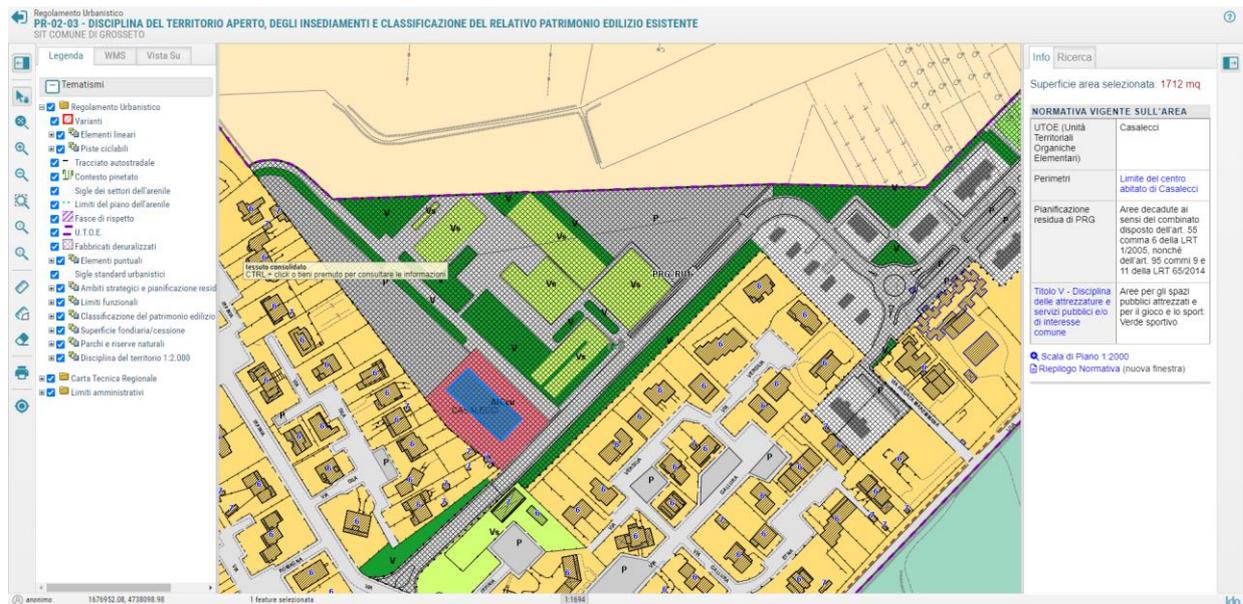


# PDF Eraser Free

Estratto per aree a Parcheggio



Estratto per aree a interesse comune / culto



La cessione gratuita dell'area da adibire a luogo di culto in favore del Comune di Grosseto è decaduta in quanto cessione condiziona alla realizzazione del piano. Si allega Deliberazione n. 54 del 09/06/2008, Deliberazione n. 21 del 12/02/2010 e Variante al PRG Art 89/12, 13 e 14 delle NTA il Loc Casalecci LRT n. 01/2005 NTA vigenti e modificate Maggio 2008

## PDF Eraser Free

Si riporta inoltre l'esito delle indagini condotte dallo scrivente Esperto Stimatore evidenziando che l'intervento N° 70 "Nuove attività commerciali a servizio della residenza - Loc. Casalecci" presente nell'avvio del procedimento del Piano Strutturale non interessa i terreni oggetto di stima a ma i terreni adiacenti.

**N° 70 - Nuove attività commerciali a servizio della residenza - Loc. Casalecci**



**Ecologia**

**Idraulica**

**Geologia**

**Archeologia**

Bassa probabilità di rinvenimenti archeologici

**Urbanistica**

Per tutelare la sicurezza sulla Strada Provinciale deve essere prevista una rotatoria a nel punto di immissione così da rendere più agevole l'entrata e l'uscita nella frazione e avere al contempo un controllo sulla velocità.

Nessun vincolo da PIT/PPR

Destinazioni	SE nuova edificazione mq.	ST mq.
Commerciale Servizi	600	7.475

## PDF Eraser Free

**3° Quesito:** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati 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 nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione del 18/11/2015 - Registro Particolare 9735 Registro Generale 12962, così come riportato al § 1.B) della presente memoria, **individuano** gli immobili **correttamente** e consentono la loro **univoca identificazione**.

**4° Quesito:** *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

### 4.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE

I terreni oggetto di esecuzione sono censiti al CATASTO TERRENI del Comune di Grosseto (Gr) intestati a [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] per la proprietà di 1/2 e a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] per la proprietà di 1/2 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 75 particella 30, 32 e 49 sub --.

### 4.B) CONGRUITÀ CATASTALE

I terreni oggetto di esecuzione censiti al CATASTO TERRENI del Comune di Grosseto (Gr) intestati a [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] per la proprietà di 1/2 e a [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] per la proprietà di 1/2 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 75 particella 30, 32 e 49 sub – sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

**5° Quesito:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Le particelle di terreno oggetto di stima ricadono nel territorio comunale in località "CASALECCI" destinate dal Regolamento Urbanistico, approvato e parzialmente riadottato con Delibere del Consiglio Comunale n. 48/2013, 35/2015, approvazione finale n. 115/2015 e successiva Variante Normativa approvata con D.C.C. n. 76 del 27 Ottobre 2016 come segue:

- Foglio 75 particelle 30 e 49 sono destinate in parte ad art. 123 "Aree ad esclusiva funzione agricola", corrispondente alla zona omogenea "E" del D.M.

## PDF Eraser Free

1444/68, come definito dall'art.2 del Regolamento Urbanistico Comunale ed in parte ad "Aree decadute" ai sensi del combinato disposto dall'art. 55 comma 6 della LRT 1/2005, nonché dall'art. 95 commi 9 e 11 della LRT 65/2014;

- Foglio 75 particella 32 è destinata ad art. 123 "Aree ad esclusiva funzione agricola", corrispondente alla zona omogenea "E" del D.M. 1444/68, come definito dall'art.2 del Regolamento Urbanistico Comunale

E' fatta salva la decadenza della disciplina pianificatoria nel caso di beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti Leggi Nazionale e Regionale.

Le particelle di terreno ricadono entro l'ambito dei seguenti vincoli e invarianti strutturali:

- Pericolosità Geomorfologia: Classe 2;
- Pericolosità Idraulica: in parte Classe 2, Classe 3 ed in parte Classe 4;
- Fascia di Rispetto degli impianti pubblici di depurazione, in parte.

In data 8 Settembre 2023 con D.C.C. 123 è stato adottato il Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 19 L.R.T. 65/ 2014, per cui sono in vigore le norme di salvaguardia previste per legge. Le particelle di terreno ricadono fuori dal perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 4 delle L.R.T. 65/2014

**6° Quesito:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47. Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.*

Dalle indagini condotte dallo scrivente CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grosseto non risultano pratiche edilizie per i terreni oggetto di stima, la ricerca è stata condotta per gli attuali proprietari e per i precedenti proprietari e comproprietari dei terreni.

**7° Quesito:** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

- In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare

## PDF Eraser Free

in un UNICO LOTTO, date anche le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche così costituito:

Lotto 1

TERRENI, Loc Casalecci, snc – nel Comune di Grosseto (GR) – tre appezzamenti di terreno con classamento a seminativo tra di loro confinanti e privi di recinzione e fornitura energia elettrica e acqua con consistenza catastale complessiva paria a 5 ha 64 are 10ca - .

- N°1 LOTTO di vendita costituito da TERRENI, Loc Casalecci, snc – nel Comune di Grosseto (GR) – tre appezzamenti di terreno con classamento a seminativo tra di loro confinanti e privi di recinzione e fornitura energia elettrica e acqua con consistenza catastale complessiva paria a 5 ha 64 are 10ca - .

**8° Quesito:** *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078.*

- Gli immobili in oggetto costituiti da: TERRENI censiti al Catasto Terreni del Comune di Grosseto (Gr) nel Foglio di Mappa n° 75 particella 30, 32 e 49 sub --, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 9735 Registro Generale 12962 del 18/11/2015, riportata al precedente § 1.B) della presente memoria, **sono pignorati per L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ.**

**9° Quesito:** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla 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 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.*

- I TERRENI censiti al Catasto Terreni del Comune di Grosseto (Gr) nel Foglio di Mappa n° 75 particella 30, 32 e 49 sub --, al momento del sopralluogo risultano occupati, utilizzati ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo saranno considerati **LIBERI** ad ogni effetto di legge. Si allega alla presente perizia di stima certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data 26 Settembre 2016 nella quale si attesta che a nome di \_\_\_\_\_ e di P \_\_\_\_\_

## PDF Eraser Free

– , come danti causa, non esistono contratti di locazione registrati presso lo scrivente Ufficio (si veda allegato A.05).

**10° Quesito:** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

- Come indicato nella risposta al precedente quesito, di cui al § 9) il pignoramento riguarda solo ed esclusivamente beni immobili consistenti in appezzamenti di terreno e non comprende immobili ad uso residenziale che potrebbero essere occupati da coniuge separato o ex coniuge dei debitori esecutati.

**11° Quesito:** *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *il vincolo ambientale, il vincolo per i beni paesaggistici*
- I beni ricadono in un area con *pericolosità idraulica di Classe 2 – pericolosità idraulica media (I.2)*
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima oneri di natura condominiale.

**12° Quesito:** *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

### 12.A) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

- Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta

## PDF Eraser Free

che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, e cioè nell'Ottobre 2024, si potrebbe verificare. Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe.

Dalle indagini condotte dallo scrivente CTU i terreni risulta ricadere nella Regione Agraria n°7 ed in riferimento al tipo di coltura "SEMINATIVO", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) pari a 9567 €/ha.

Lo scrivente CTU ritiene che tale valore vada congruamente aumentato per i seguenti motivi:

- a) il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma 2, lett. b) del D.P.R. n°327/2001;
- b) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

*Per quanto attiene al motivo a), si ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo è comunque ben superiore a quello previsto dalla citate tabelle.*

Ne segue che i valori da attribuire al singolo terreno sia pari a

➤ **TERRENO A SEMINATIVO**

$$\rightarrow \text{€/mq } 0.9567 \times 3 = 2.87 \text{ €/mq}$$

### **VALORE DEGLI IMMOBILI**

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici commerciali degli immobili riportate al § 2.C della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto.

$$\rightarrow \text{mq } 56.410 * 2,87 \text{ €/mq} = 161.896,67$$

Diconsi: Euro centosessantunomilaottocentonovantasei/67;

Arrotondabili a **Euro 162.000,00** ÷

Diconsi **Euro centosessantaduemila/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.



**ALLEGATO A.01**

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T29164 del 09/10/2024

per immobile

Richiedente MCCLNZ per conto di 80009880537

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di GROSSETO (GR)  
Tipo catasto : Terreni  
Foglio : 75 - Particella 32  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 08/10/2024

---

**Elenco immobili**

Comune di GROSSETO (GR) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0075 Particella 00032 Subalterno -

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. ISCRIZIONE del 29/12/1987 - Registro Particolare 2662 Registro Generale 14861  
Pubblico ufficiale MARZOCCHI ALFONSO Repertorio 50613 del 08/01/1968  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Nota disponibile in formato immagine  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 62 del 1968  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 3547 del 29/12/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  2. TRASCRIZIONE del 01/02/1995 - Registro Particolare 993 Registro Generale 1417  
Pubblico ufficiale BALDASSARRI ROBERTO Repertorio 23341 del 01/02/1995  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine
  3. TRASCRIZIONE del 14/06/1996 - Registro Particolare 5142 Registro Generale 7348  
Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 133576 del 13/06/1996  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
    1. Trascrizione n. 3601 del 31/03/2004
  4. TRASCRIZIONE del 25/10/1996 - Registro Particolare 8704 Registro Generale 12475  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 24/10/1996

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T29164 del 09/10/2024

per immobile

Richiedente MCCLNZ per conto di 80009880537

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 295 del 01/02/2005 (CANCELLAZIONE PARZIALE)

5. TRASCRIZIONE del 13/11/1996 - Registro Particolare 9406 Registro Generale 13372

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 05/11/1996

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1845 del 02/11/2001 (CANCELLAZIONE)

6. ISCRIZIONE del 05/08/1998 - Registro Particolare 1424 Registro Generale 9684

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4297 del 28/04/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 946 del 19/05/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1489 del 07/08/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 1447 del 18/07/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. ISCRIZIONE del 05/08/1998 - Registro Particolare 1425 Registro Generale 9684

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4297 del 28/04/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 945 del 19/05/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1488 del 07/08/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 1448 del 18/07/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. ISCRIZIONE del 05/08/1998 - Registro Particolare 1426 Registro Generale 9684

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4297 del 28/04/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 944 del 19/05/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1487 del 07/08/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 2010 del 18/09/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9. TRASCRIZIONE del 19/02/2000 - Registro Particolare 1729 Registro Generale 2502

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 33/676 del 05/10/1999

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T29164 del 09/10/2024

per immobile

Richiedente MCCLNZ per conto di 80009880537

---

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE del 10/11/2001 - Registro Particolare 10222 Registro Generale 14320  
Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 152383 del 30/10/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE del 17/03/2004 - Registro Particolare 3086 Registro Generale 4556  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 13219/7868 del 23/02/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Trascrizione n. 3449 del 25/03/2004
12. Rettifica a TRASCRIZIONE del 25/03/2004 - Registro Particolare 3449 Registro Generale 5139  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 13219/7868 del 23/02/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3086 del 2004
13. Rettifica a TRASCRIZIONE del 31/03/2004 - Registro Particolare 3601 Registro Generale 5481  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 13249 del 04/03/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5142 del 1996
14. TRASCRIZIONE del 25/05/2005 - Registro Particolare 5466 Registro Generale 8759  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 14515/8674 del 29/04/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
15. ISCRIZIONE del 08/09/2008 - Registro Particolare 2857 Registro Generale 13511  
Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. GROSSETO Repertorio 11851 del 04/09/2008  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2385 del 21/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
16. ISCRIZIONE del 24/12/2008 - Registro Particolare 3956 Registro Generale 20042

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T29164 del 09/10/2024

per immobile

Richiedente MCCLNZ per conto di 80009880537

Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 19202/11530 del 23/12/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1877 del 29/11/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
  
17. TRASCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 7774 Registro Generale 11781  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 19867/11929 del 04/08/2009  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
18. TRASCRIZIONE del 28/10/2010 - Registro Particolare 9995 Registro Generale 15447  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 21195/12802 del 26/10/2010  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico
  
19. ISCRIZIONE del 10/10/2012 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 10989  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 49/5112 del 04/10/2012  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1016 del 12/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
  
20. TRASCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 9735 Registro Generale 12962  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. GROSSETO Repertorio 2712/2015 del 17/10/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
  
21. TRASCRIZIONE del 07/06/2018 - Registro Particolare 5632 Registro Generale 7700  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 14515/8674 del 29/04/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T24324 del 09/10/2024

per immobile

Richiedente MCCLNZ per conto di 80009880537

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di GROSSETO (GR)  
Tipo catasto : Terreni  
Foglio : 75 - Particella 30

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 08/10/2024

**Elenco immobili**

- Comune di GROSSETO (GR) Catasto Terreni
1. Sezione urbana - Foglio 0075 Particella 00030 Subalterno -  
Comune di GROSSETO (GR) Catasto Terreni
  2. Sezione urbana - Foglio 0075 Particella 00030/A Subalterno -

**Elenco sintetico delle formalita**

1. ISCRIZIONE del 29/12/1987 - Registro Particolare 2662 Registro Generale 14861  
Pubblico ufficiale MARZOCCHI ALFONSO Repertorio 50613 del 08/01/1968  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Nota disponibile in formato immagine  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 62 del 1968  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3547 del 29/12/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 01/02/1995 - Registro Particolare 993 Registro Generale 1417  
Pubblico ufficiale BALDASSARRI ROBERTO Repertorio 23341 del 01/02/1995  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE del 14/06/1996 - Registro Particolare 5142 Registro Generale 7348  
Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 133576 del 13/06/1996  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
  1. Trascrizione n. 3601 del 31/03/2004

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T24324 del 09/10/2024

per immobile

Richiedente MCCLNZ per conto di 80009880537

- 
4. TRASCRIZIONE del 25/10/1996 - Registro Particolare 8704 Registro Generale 12475  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 24/10/1996  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 295 del 01/02/2005 (CANCELLAZIONE PARZIALE)
  
  5. TRASCRIZIONE del 13/11/1996 - Registro Particolare 9406 Registro Generale 13372  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 05/11/1996  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 1845 del 02/11/2001 (CANCELLAZIONE)
  
  6. ISCRIZIONE del 05/08/1998 - Registro Particolare 1424 Registro Generale 9684  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4297 del 28/04/1994  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 946 del 19/05/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)
    2. Annotazione n. 1489 del 07/08/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)
    3. Annotazione n. 1447 del 18/07/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
  7. ISCRIZIONE del 05/08/1998 - Registro Particolare 1425 Registro Generale 9684  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4297 del 28/04/1994  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 945 del 19/05/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)
    2. Annotazione n. 1488 del 07/08/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)
    3. Annotazione n. 1448 del 18/07/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
  8. ISCRIZIONE del 05/08/1998 - Registro Particolare 1426 Registro Generale 9684  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4297 del 28/04/1994  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 944 del 19/05/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)
    2. Annotazione n. 1487 del 07/08/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)
    3. Annotazione n. 2010 del 18/09/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T24324 del 09/10/2024

per immobile

Richiedente MCCLNZ per conto di 80009880537

- 
9. TRASCRIZIONE del 19/02/2000 - Registro Particolare 1729 Registro Generale 2502  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 33/676 del 05/10/1999  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  10. TRASCRIZIONE del 10/11/2001 - Registro Particolare 10222 Registro Generale 14320  
Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 152383 del 30/10/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  11. TRASCRIZIONE del 17/03/2004 - Registro Particolare 3086 Registro Generale 4556  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 13219/7868 del 23/02/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Trascrizione n. 3449 del 25/03/2004
  
  12. Rettifica a TRASCRIZIONE del 25/03/2004 - Registro Particolare 3449 Registro Generale 5139  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 13219/7868 del 23/02/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3086 del 2004
  
  13. Rettifica a TRASCRIZIONE del 31/03/2004 - Registro Particolare 3601 Registro Generale 5481  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 13249 del 04/03/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5142 del 1996
  
  14. TRASCRIZIONE del 25/05/2005 - Registro Particolare 5466 Registro Generale 8759  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 14515/8674 del 29/04/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  15. ISCRIZIONE del 08/09/2008 - Registro Particolare 2857 Registro Generale 13511  
Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. GROSSETO Repertorio 11851 del 04/09/2008  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 2385 del 21/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T24324 del 09/10/2024

per immobile

Richiedente MCCLNZ per conto di 80009880537

---

16. ISCRIZIONE del 24/12/2008 - Registro Particolare 3956 Registro Generale 20042  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 19202/11530 del 23/12/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1877 del 29/11/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
  
17. TRASCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 7774 Registro Generale 11781  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 19867/11929 del 04/08/2009  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
18. TRASCRIZIONE del 28/10/2010 - Registro Particolare 9995 Registro Generale 15447  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 21195/12802 del 26/10/2010  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico
  
19. ISCRIZIONE del 10/10/2012 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 10989  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 49/5112 del 04/10/2012  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1016 del 12/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
  
20. TRASCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 9735 Registro Generale 12962  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. GROSSETO Repertorio 2712/2015 del 17/10/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
  
21. TRASCRIZIONE del 07/06/2018 - Registro Particolare 5632 Registro Generale 7700  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 14515/8674 del 29/04/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T33088 del 09/10/2024

per immobile

Richiedente MCCLNZ per conto di 80009880537

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di GROSSETO (GR)  
Tipo catasto : Terreni  
Foglio : 75 - Particella 49

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 08/10/2024

**Elenco immobili**

Comune di GROSSETO (GR) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0075 Particella 00049 Subalterno -

**Elenco sintetico delle formalita**

1. ISCRIZIONE del 29/12/1987 - Registro Particolare 2662 Registro Generale 14861  
Pubblico ufficiale MARZOCCHI ALFONSO Repertorio 50613 del 08/01/1968  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Nota disponibile in formato immagine  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 62 del 1968  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3547 del 29/12/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 01/02/1995 - Registro Particolare 993 Registro Generale 1417  
Pubblico ufficiale BALDASSARRI ROBERTO Repertorio 23341 del 01/02/1995  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE del 14/06/1996 - Registro Particolare 5142 Registro Generale 7348  
Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 133576 del 13/06/1996  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
  1. Trascrizione n. 3601 del 31/03/2004
4. TRASCRIZIONE del 25/10/1996 - Registro Particolare 8704 Registro Generale 12475  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 24/10/1996

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T33088 del 09/10/2024

per immobile

Richiedente MCCLNZ per conto di 80009880537

---

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 295 del 01/02/2005 (CANCELLAZIONE PARZIALE)

5. TRASCRIZIONE del 13/11/1996 - Registro Particolare 9406 Registro Generale 13372

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 05/11/1996

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1845 del 02/11/2001 (CANCELLAZIONE)

6. ISCRIZIONE del 05/08/1998 - Registro Particolare 1424 Registro Generale 9684

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4297 del 28/04/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 946 del 19/05/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1489 del 07/08/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 1447 del 18/07/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. ISCRIZIONE del 05/08/1998 - Registro Particolare 1425 Registro Generale 9684

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4297 del 28/04/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 945 del 19/05/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1488 del 07/08/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 1448 del 18/07/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. ISCRIZIONE del 05/08/1998 - Registro Particolare 1426 Registro Generale 9684

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4297 del 28/04/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 944 del 19/05/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1487 del 07/08/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 2010 del 18/09/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9. TRASCRIZIONE del 19/02/2000 - Registro Particolare 1729 Registro Generale 2502

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 33/676 del 05/10/1999

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T33088 del 09/10/2024

per immobile

Richiedente MCCLNZ per conto di 80009880537

---

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE del 10/11/2001 - Registro Particolare 10222 Registro Generale 14320  
Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 152383 del 30/10/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE del 17/03/2004 - Registro Particolare 3086 Registro Generale 4556  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 13219/7868 del 23/02/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Trascrizione n. 3449 del 25/03/2004
12. Rettifica a TRASCRIZIONE del 25/03/2004 - Registro Particolare 3449 Registro Generale 5139  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 13219/7868 del 23/02/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3086 del 2004
13. Rettifica a TRASCRIZIONE del 31/03/2004 - Registro Particolare 3601 Registro Generale 5481  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 13249 del 04/03/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5142 del 1996
14. TRASCRIZIONE del 25/05/2005 - Registro Particolare 5466 Registro Generale 8759  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 14515/8674 del 29/04/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
15. ISCRIZIONE del 08/09/2008 - Registro Particolare 2857 Registro Generale 13511  
Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. GROSSETO Repertorio 11851 del 04/09/2008  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2385 del 21/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
16. ISCRIZIONE del 24/12/2008 - Registro Particolare 3956 Registro Generale 20042

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T33088 del 09/10/2024

per immobile

Richiedente MCCLNZ per conto di 80009880537

Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 19202/11530 del 23/12/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1877 del 29/11/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
  
17. TRASCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 7774 Registro Generale 11781  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 19867/11929 del 04/08/2009  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
18. TRASCRIZIONE del 28/10/2010 - Registro Particolare 9995 Registro Generale 15447  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 21195/12802 del 26/10/2010  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico
  
19. ISCRIZIONE del 10/10/2012 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 10989  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 49/5112 del 04/10/2012  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1016 del 12/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
  
20. TRASCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 9735 Registro Generale 12962  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. GROSSETO Repertorio 2712/2015 del 17/10/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
  
21. TRASCRIZIONE del 07/06/2018 - Registro Particolare 5632 Registro Generale 7700  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 14515/8674 del 29/04/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico

**ALLEGATO A.02**

**ELABORATI GRAFICI**



**ALLEGATO A.03**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

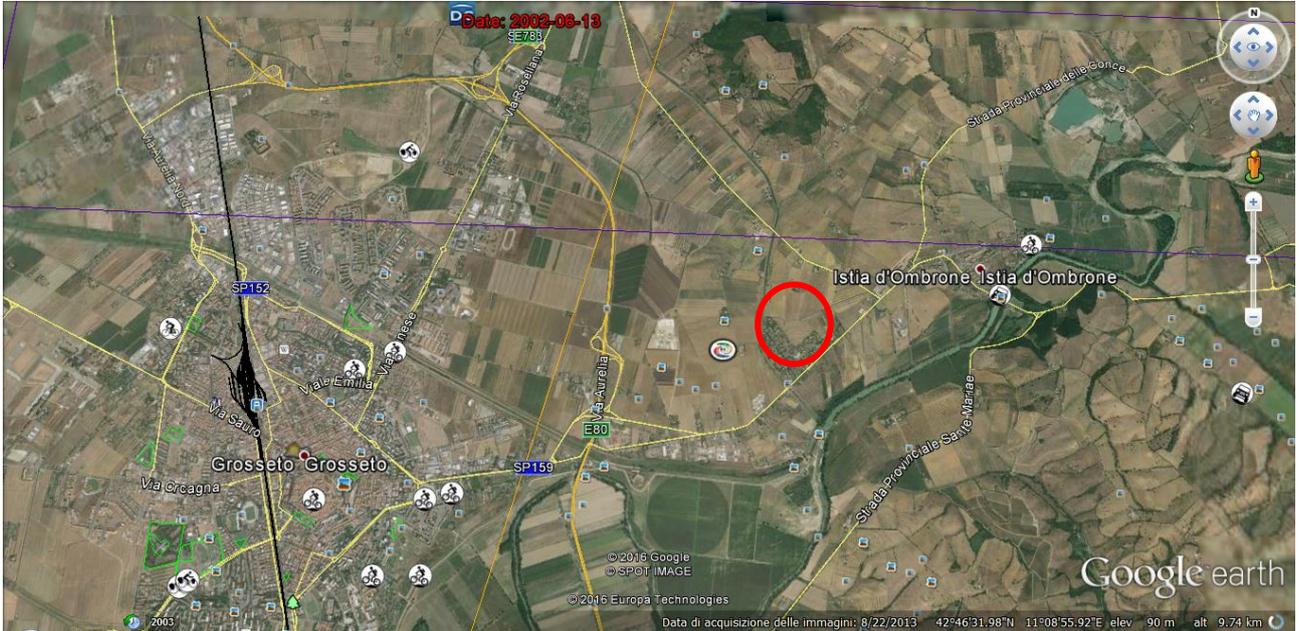


FOTO "A" – Foto Aerea con ubicazione dell'immobile



FOTO "B" – Foto Aerea con ubicazione dell'immobile



Foto " 1 " – Vista delle particelle di terreno 30, 32 e 49



Foto " 2 " – Vista della particella di terreno 30

PDF Eraser Free



Foto " 3 " – Vista della particella di terreno 30



Foto " 4 " – Vista dell'accesso da pubblica via dalle part 84 e 654

**ALLEGATO A.04**

**DOCUMENTAZIONE ACCESSO ATTI PRESSO COMUNE DI GROSSETO**



**Consiglio Comunale**

Deliberazione n.ro

21 adottata nella seduta del 12/02/2010

Oggetto : **GESTIONE TERRITORIO - Variante all'art. 89/12, 13 e 14 delle NTA del PRG e contestuale PdL in loc. Casalecci - Controdeduzioni alle osservazioni pervenute ed approvazione ai sensi degli artt. 69 e 17, L.R.T. 1/2005 e s.m.i.**

Il 12/02/2010 alle ore 14:30 in Grosseto, nella Sede Comunale, previa convocazione, si e' riunito il Consiglio Comunale.

Risultano presenti

Nominativo

In qualita' di

<b>BONIFAZI EMILIO</b>	<i>Sindaco</i>
<b>STELLINI GIOVANNA</b>	<i>Presidente del Consiglio</i>
<b>PIZZUTI VALERIO</b>	<i>Capogruppo</i>
<b>VAGAGGINI FABIO</b>	<i>Consigliere</i>
<b>TINACCI RICCARDO</b>	<i>Consigliere</i>
<b>MASCAGNI LORENZO</b>	<i>Consigliere</i>
<b>MARCHETTI SIMONE</b>	<i>Consigliere</i>
<b>SCHEGGI ALESSIO</b>	<i>Consigliere</i>
<b>SENSI CHRISTIAN</b>	<i>Consigliere</i>
<b>MALENTACCHI MARIO</b>	<i>Consigliere</i>
<b>DAVIDDI MARIA CHIARA</b>	<i>Consigliere</i>
<b>IACOBUCCI MARIO GIACOMO</b>	<i>Consigliere</i>
<b>LUNARDI WALTER</b>	<i>Consigliere</i>
<b>PANFI ROBERTO</b>	<i>Consigliere</i>
<b>ZANELLI SANDRA</b>	<i>Consigliere</i>
<b>SIVERI PATRIZIA</b>	<i>Consigliere</i>
<b>ZIVIANI PAOLA</b>	<i>Consigliere</i>
<b>MARRI FRANCESCA</b>	<i>Capogruppo</i>
<b>PERRONE MAURIZIO</b>	<i>Consigliere</i>
<b>FALLETTI FRANCESCO</b>	<i>Capogruppo</i>
<b>TEI GIANCARLO</b>	<i>Capogruppo</i>
<b>ROSSI UNICO</b>	<i>Capogruppo</i>
<b>LINICCHI FIORENZO</b>	<i>Capogruppo</i>
<b>ZACCHEROTTI MAURIZIO</b>	<i>Capogruppo</i>
<b>LOLINI MARIO</b>	<i>Consigliere</i>
<b>BUONAVIA CESARE</b>	<i>Consigliere</i>
<b>RISTORI GUGLIELMO</b>	<i>Consigliere</i>
<b>AGRESTI LUCA</b>	<i>Consigliere</i>
<b>CERBONI GIACOMO</b>	<i>Consigliere</i>
<b>CASAGNI FRANCA</b>	<i>Consigliere</i>
<b>VIGGIANI FABRIZIO</b>	<i>Consigliere</i>
<b>DRAGONI STEFANO</b>	<i>Consigliere</i>
<b>GABBRIELLI AMEDEO</b>	<i>Capogruppo</i>



PDF-Eraser-Free  
 Comune di Grosseto

---

Risultano presenti

Nominativo	In qualita' di
<b>BELLETTINI GABRIELE</b>	Capogruppo
<b>PAOLINI RICCARDO</b>	Consigliere
<b>SIGNORI GIORGIO</b>	Capogruppo
<b>COLOMBA LUIGI</b>	Capogruppo

Risultano assenti

Nominativo	In qualita' di
<b>AMARUGI TANIA</b>	Capogruppo
<b>MONTEMAGGI LUCA</b>	Capogruppo
<b>ANTICHI ALESSANDRO</b>	Consigliere
<b>QUERCI LIO</b>	Consigliere

Essendo legale l'adunanza assume la Presidenza il Presidente del Consiglio Giovanna Stellini. Assiste il Segretario Generale Mario Venanzi.

Sono nominati scrutatori i Sigg. ZIVIANI PAOLA, FALLETTI FRANCESCO, BELLETTINI GABRIELE.

**PDF Eraser Free****IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Premesso** che il Comune di Grosseto è provvisto di PRG approvato con deliberazione C.R.T. n. 72/96;

**Premesso** altresì che con D.C.C. n. 43 del 8/04/2006, D.C.C. n. 92 del 15/11/2006 e D.C.C. n. 11 del 9/02/2007 è stato approvato il Piano Strutturale ed il Piano dei tempi e degli orari;

**Visto** che con propria deliberazione n. 54/2008 il Consiglio Comunale adottava il Piano di Lottizzazione e la variante in oggetto;

**Richiamata** la L.R.T. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, ed in particolare gli art. 17, c. 2 e 69, cc. 2 – 4 che stabiliscono le procedure per il deposito e la pubblicazione degli atti;

**Considerato** che il Settore Gestione del Territorio, in ottemperanza ai succitati commi, ha provveduto al deposito ed alla pubblicazione della D.C.C. n. 54/2008 a partire dal 16/07/2008 e che nei quarantacinque giorni successivi alla scadenza del deposito chiunque poteva presentare osservazioni;

**Dato atto** che l'atto è stato trasmesso alla Provincia di Grosseto e alla Regione Toscana, prot. 88395 del 17/07/2008;

**Dato atto** che la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 697, immediatamente eseguibile, del 02/12/2008, ha approvato uno schema di convenzione per la realizzazione a scomputo di OO. UU. per Piani di attuazione di iniziativa privata, a norma dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 70 L.R.T. 1/2005, in adeguamento alla nuova normativa del Terzo Decreto correttivo n. 152/08 al Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs 163/2006), approvando contestualmente le linee guida per una disciplina transitoria rispetto a convenzioni già adottate e da approvare e per convenzioni già approvate, ma non sottoscritte;

**Dato atto** che il 9/12/2008, prot. 155137, in ottemperanza agli indirizzi della suddetta deliberazione, il Settore Gestione del Territorio ha presentato una osservazione d'ufficio per l'adeguamento della convenzione del P. di L. in oggetto a tali indirizzi oltre che alla nuova normativa del Terzo Decreto correttivo n. 152/08 al Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs 163/2006);

**Dato atto** che complessivamente sono pervenute n. 12 osservazioni, di cui 5 entro i termini previsti 7 oltre gli stessi, di seguito elencate:

**- OSSERVAZIONE N.1**

Pervenuta in data 25/08/2008, prot. 102607. RICHIEDENTI: (

**- OSSERVAZIONE N.2**

Pervenuta in data 27/08/2008, prot. 103204. RICHIEDENTE:

**- OSSERVAZIONE N.3**

Pervenuta in data 29/08/2008, prot. 104414.

RICHIEDENTI: residenti vari

**-OSSERVAZIONE N.3 bis**

Visto il Direttore della Ragioneria Generale

*[Handwritten signature]*

Visto il Direttore del Servizio

**PDF Eraser Free**

Visto il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, non avendo l'atto rilevanza contabile, che si allega per farne parte integrante e sostanziale;

**DELIBERA**

- 1) di prendere formalmente atto che complessivamente sono pervenute n. 12 osservazioni alla D.C.C. n. 54/08 di adozione della variante e del P. di L. in oggetto, di cui 5 osservazioni entro i termini previsti e 7 oltre gli stessi, tutte esaminate, valutate e controdedotte, come dettagliatamente esposto in: "Proposta di controdeduzioni alle osservazioni alla D.C.C. 54/08" (Allegato n. 1 e n. 1a); ;
- 2) di accogliere le osservazioni nn. 1, 8, 9, 10, 11;
- 3) di non accogliere le osservazioni nn. 2, 3bis, 5, 6, 7;
- 4) di accogliere parzialmente le osservazioni nn. 3, 4;
- 5) di dare atto che la Provincia di Grosseto e la Regione Toscana non hanno inviato né osservazioni, né contributi o apporti alla variante e al P. di L. adottati;
- 6) di approvare la variante ed il P. di L. in oggetto con le modifiche e le integrazioni derivanti dalle osservazioni accolte o parzialmente accolte, ai sensi degli artt.17 e 69, L.R.T. 1/2005;
- 7) di dare atto che gli allegati numerati elencati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, conservati agli atti del Settore Gestione del Territorio – Servizio Pianificazione Urbanistica;
- 8) di disporre la trasmissione in copia del presente atto alla Giunta Provinciale e alla Regione Toscana, nonché di provvedere alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana;
- 9) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 4, del D.lgs 267/00.

*[Handwritten signature]*

Visto il Direttore della Ragioneria Generale

Visto il Direttore del Servizio

**PDF Eraser Free**

**SETTORE PROPONENTE: GESTIONE DEL TERRITORIO – PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

**PARERI ISTRUTTORI**

**Oggetto: Variante all'art. 89/12, 13 e 14 delle NTA del PRG e contestuale P. di L. in loc. Casalecci – Controdeduzioni alle osservazioni pervenute ed approvazione ai sensi degli artt. 69 e 17, L.R.T. 1/2005 e s.m.i.**

Visto per la regolarità del procedimento ai sensi degli artt. 5 e 6 della Legge n.241/1990 e s.m.i e art. 17 del Regolamento di Organizzazione

Il Responsabile del Procedimento

li,

Parere di regolarità tecnica ex art. 49 D.Lgs. n. 267/2000

Il Dirigente del Settore

li

Parere di regolarità contabile ex art. 49 D.Lgs. n. 267/2000

**L'ATTO NON HA RILEVANZA CONTABILE**

Parere FAVOREVOLE

Li, \_\_\_\_\_

**Il Dirigente del Settore Finanziario  
Dr. Giulio Balocchi**

Parere CONTRARIO

Li, \_\_\_\_\_

**Il Dirigente del Settore Finanziario**



Illustra l'argomento l'assessore Canuti

Aperta la discussione, intervengono i consiglieri Tei e Lolini, ai quali replicano gli assessori Canuti e Frosolini. Segue la dichiarazione di voto del consigliere Tei.

(Sono usciti, nel frattempo, i consiglieri Bellettini, Colomba, Agresti, Dragoni, Viggiani, Paolini e Signori: i presenti sono 30)

Non avendo altri chiesto di parlare, il Presidente pone in votazione la presente proposta di deliberazione che viene approvata con 23 voti favorevoli (Sindaco Bonifazi e consiglieri Zaccherotti, Marri, Perrone, Stellini, Rossi, Daviddi, Iacobucci, Lunardi, Malentacchi, Marchetti, Mascagni, Panfi, Pizzuti, Scheggi, Sensi, Siveri, Tinacci, Zanelli, Ziviani, Casagni, Falletti, e Tei) e 1 astensione (Gabbrielli) espressi dai consiglieri presenti (*si dà atto che i consiglieri Linicchi, Vagaggini, Buonavia, Cerboni, Lolini e Ristori non hanno partecipato alla votazione*).

(Rientra il consigliere Bellettini ed esce il consigliere Vagaggini: i presenti sono 30)

Dopodichè

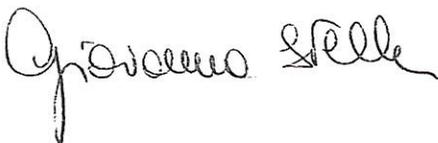
### IL CONSIGLIO

con 21 voti favorevoli (Sindaco Bonifazi e consiglieri Zaccherotti, Marri, Perrone, Stellini, Rossi, Daviddi, Iacobucci, Lunardi, Malentacchi, Mascagni, Panfi, Pizzuti, Sensi, Siveri, Tinacci, Zanelli, Ziviani, Casagni, Falletti, e Tei) espressi dai consiglieri presenti (*si dà atto che i consiglieri Linicchi, Bellettini, Marchetti, Scheggi, Buonavia, Cerboni, Lolini, Ristori e Gabbrielli non hanno partecipato alla votazione*).

### DELIBERA ALTRESI'

di rendere il presente provvedimento IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE



---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (Art.124 D. Lgs. 267/2000)

Certificasi che la presente deliberazione è stata pubblicata in copia all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 18-02-10 al 04-03-10 senza opposizioni o reclami.

IL MESSO COMUNALE

---

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ (Art.134 D. Lgs. 267/2000)

Certificasi che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 28-02-10

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to VENANZI



## Consiglio Comunale

Deliberazione n.ro

54 adottata nella seduta del 09/06/2008

Oggetto : **GESTIONE TERRITORIO - Variante all'art. 89/12, 13 e 14 delle NTA del PRG vigente e contestuale Piano di Lottizzazione art. 89/14 in loc. Casalecci - Adozione ai sensi dell'art. 17 L.R.T. 1/2005.**

Il 09/06/2008 alle ore 09:00 in Grosseto, nella Sede Comunale, previa convocazione, si e' riunito il Consiglio Comunale.

Risultano presenti

Nominativo	In qualita' di
BONIFAZI EMILIO	Sindaco
STELLINI GIOVANNA	Presidente del Consiglio
PIZZUTI VALERIO	Capogruppo
TINACCI RICCARDO	Consigliere
MASCAGNI LORENZO	Consigliere
SCHEGGI ALESSIO	Consigliere
SENSI CHRISTIAN	Consigliere
MALENTACCHI MARIO	Consigliere
DAVIDDI MARIA CHIARA	Consigliere
IACOBUCCI MARIO GIACOMO	Consigliere
LUNARDI WALTER	Consigliere
PANFI ROBERTO	Consigliere
ZANELLI SANDRA	Consigliere
SIVERI PATRIZIA	Consigliere
ZIVIANI PAOLA	Consigliere
PAOLUCCI MASSIMILIANO	Capogruppo
ROSSI UNICO	Capogruppo
TEI GIANCARLO	Consigliere
LINICCHI FIORENZO	Capogruppo
ZACCHEROTTI MAURIZIO	Capogruppo
MONTEMAGGI LUCA	Capogruppo
LOLINI MARIO	Consigliere
BUONAVIA CESARE	Consigliere
RISTORI GUGLIELMO	Consigliere
QUERCI LIO	Capogruppo
CERBONI GIACOMO	Consigliere
CASAGNI FRANCA	Consigliere
CHELINI GIANFRANCO	Capogruppo
BELLETTINI GABRIELE	Capogruppo
COLOMBA LUIGI	Capogruppo

Risultano assenti

Nominativo	In qualita' di
VAGAGGINI FABIO	Consigliere
MARCHETTI SIMONE	Consigliere



Risultano assenti

Nominativo	In qualita' di
<i>PERRONE MAURIZIO</i>	<i>Consigliere</i>
<i>FALLETTI FRANCESCO</i>	<i>Capogruppo</i>
<i>AMARUGI TANIA</i>	<i>Capogruppo</i>
<i>AGRESTI LUCA</i>	<i>Consigliere</i>
<i>ANTICHI ALESSANDRO</i>	<i>Consigliere</i>
<i>VIGGIANI FABRIZIO</i>	<i>Consigliere</i>
<i>DRAGONI STEFANO</i>	<i>Consigliere</i>
<i>SIGNORI GIORGIO</i>	<i>Consigliere</i>
<i>PAOLINI RICCARDO</i>	<i>Consigliere</i>

Essendo legale l'adunanza assume la Presidenza il Presidente del Consiglio Giovanna Stellini. Assiste il Segretario Generale Mario Venanzi.

Sono nominati scrutatori i Sigg. IACOBUCCI MARIO GIACOMO, ZACCHEROTTI MAURIZIO, CASAGNI FRANCA.

IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso** che il Comune di Grosseto è dotato di PRG approvato con deliberazione CRT n. 72 del 27.02.96;

**Premesso** altresì che con DCC n. 43 dell'08.04.2006, DCC n. 92 del 15.11.2006 e DCC n. 11 del 09.02.2007 è stato approvato il Piano Strutturale ed il Piano dei Tempi e degli Orari;

**Richiamata** la D.G.C. n. 538 del 28/11/2006 con la quale, ai sensi dell'art. 15 della LRT 1/2005, si avviava il procedimento di formazione della variante di cui all'art. 89/12, 13 e 14 delle NTA del PRG;

**Visto** che il Piano Strutturale ricomprende l'intervento di cui all'art.89/14 nella Sub-utote 7.2 "Casalecci", confermandone l'attuazione in quanto residuo della pianificazione vigente ed ammettendo ulteriori 20 nuovi alloggi di edilizia residenziale privata;

**Considerato** che la variante al PRG si rende necessaria prevalentemente per il recepimento degli obblighi perequativi previsti dal Piano Strutturale, che condizionano la realizzazione dell'intervento di cui all'art 89/14, consistenti nella cessione degli spazi pubblici di cui ai punti 12 e 13 dell'art. 89;

**Considerato** che la variante è ricompresa nella casistica di cui all'art. 4 delle Norme e Salvaguardie del Piano Strutturale che consente al punto 10) "*varianti necessarie ad apportare minimi adeguamenti edilizi e modeste rettifiche ai perimetri delle previsioni vigenti o adeguamento a strumenti o atti sovracomunali*";

**Visto** che la variante è finalizzata in particolare:

1. a dare attuazione ad un intervento previsto dalla pianificazione previgente;
2. al recepimento nelle NTA delle seguenti condizioni di fattibilità poste dal Piano Strutturale all'art. 4 punto 7): intervento "*art. 89/14 da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione a condizione che l'intervento, non dovendo pregiudicare l'attuazione della previsione di Piano Strutturale, sia comprensivo delle opere e aree definite per la perequazione urbanistica fissate dal Piano Strutturale*";
3. all'individuazione di un'area fuori comparto in cui localizzare la nuova viabilità di accesso alla lottizzazione, che dovrà essere realizzata con le modalità e gli impegni previsti dalla convenzione con l'Amministrazione Comunale;
4. ad una diversa distribuzione planovolumetrica e di assetto viario definita dalla Tav. 2 - PRG modificato;
5. ad una lieve modifica dei perimetri degli interventi di cui ai comparti 12, 13, 14 delle NTA;
6. a permettere all'Amministrazione Comunale di acquisire gratuitamente le aree di cui ai punti 12 e 13 per la realizzazione di importanti attrezzature e servizi pubblici;

**Dato atto** che alla fase di avvio del procedimento si prevedeva che l'attuazione dell'intervento avvenisse in due fasi:

- 1) la prima, in variante al PRG, che avrebbe consentito la realizzazione di 10.500 mc. di edilizia residenziale privata da attuarsi mediante P.d.L. con diverso assetto planovolumetrico e lieve modifica al perimetro del vigente PRG, prevedendo la cessione di 11.000 mq di spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi, oltre alla dimostrazione della disponibilità delle aree di cui ai punti 12 e 13 dell'art. 89, nonché la realizzazione di tutta

COMUNE DI GROSSETO  
Il Funzionario Responsabile  
- Arch. Rossana Chionsini -  
Visto il Direttore del Servizio Finanziario  
Il Direttore del Servizio Finanziario

la viabilità di accesso alla lottizzazione dalla Via Irpinia con le modalità e gli impegni previsti dalla convenzione;

- la seconda, ad approvazione avvenuta del Regolamento Urbanistico, che avrebbe consentito la realizzazione di 20 nuovi alloggi all'interno del comparto edificatorio 14, con cessione all'Amministrazione, oltre agli standard minimi di legge, degli interventi previsti per la perequazione urbanistica e della pista ciclabile descritta nell'U.T.O.E. n. 1;

**Considerato** che a seguito di successivi incontri tecnici tra l'Amministrazione ed i soggetti proponenti, nonché delle istruttorie compiute sugli elaborati normo-grafici del P.d.L., sono intervenute le seguenti rettifiche ai contenuti delle due fasi:

- vengono apportate sottili modifiche ai perimetri degli interventi 12,13 e 14;
- viene demandata al Regolamento Urbanistico la definizione della localizzazione dei 20 alloggi previsti dal PS;

**Considerato** che relativamente alla citata DGC n. 538/06 sono stati richiesti con nota del 02.01.2007 i contributi alla Regione e alla Provincia ai fini dell'esercizio delle loro funzioni attribuite dalla LRT 1/2005, con particolare riferimento allo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica di tutti gli strumenti di pianificazione ed atti per il governo del territorio e l'omogeneità dei criteri metodologici nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa;

**Considerato** che la Regione e la Provincia non hanno fornito alcun apporto conoscitivo;

**Dato atto** che per il Piano Attuativo con nota prot. 133295 del 12/12/07 e successivamente con nota prot. n. 14162 del 31.01.08 sono stati richiesti i pareri alla Direzione Lavori Pubblici, al Mobility Manager e all'Ufficio Traffico;

**Visti** i pareri pervenuti dalla Direzione Lavori Pubblici in data 10.04.08 e dal Mobility Manager e Ufficio Traffico in data 19.09.06, 31.12.2007 e 06.05.2008;

**Considerato** che relativamente agli enti gestori di servizi sono stati acquisiti dai richiedenti l'intervento i pareri favorevole dalla GEA, favorevole con suggerimenti e prescrizioni dall'Acquedotto del Fiora e favorevole con prescrizioni dall'AATO;

**Visto** il progetto di variante costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa (Allegato n. 1);
- NTA vigenti e modificate (Allegato n. 2);
- Tav. 1 PRG vigente (Allegato n. 3);
- Tav. 2 PRG modificato (Allegato n. 4);
- Valutazione Integrata (Allegato n. 5);

**Visto** il progetto del Piano di Lottizzazione costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa e NTA (Allegato n. 6);
- Tavola 1 – Sovrapposizione intervento su base catastale (Allegato n. 7);
- Tavola 2 – Perimetrazione area di intervento su PRG approvato (Allegato n. 8);
- Tavola 3 – Planimetria generale di lottizzazione e profili regolatori. Verifiche standard e aree permeabili (Allegato n. 9);
- Tavola 3 bis – Progetto di massima degli impianti sportivi nel comparto 13 (Allegato n. 10);
- Tavola 4 – Planimetria area da cedere al Comune (Allegato n. 11);

Visto il Direttore del Servizio Finanziario

Visto il Direttore del Servizio

PDF Eraser Free

- Tavola 5 – Schemi tipologici e distributivi. Verifica volumetrica (Allegato n. 12) ;
- Tavola 6 – Schemi opere di urbanizzazione (Allegato n. 13) ;
- Tavola 7 – Planivolumetria indicazione dei profili direttori (Allegato n. 14);
- Schema di convenzione (Allegato n. 15) ;
- Valutazione Integrata (Allegato n. 16) ;

Visti i seguenti elaborati comuni alla Variante ed al P.d.L.:

- Indagine Geologica – Tecnica (Allegato n. 17);
- Studio Idrologico-Idraulico (Allegato n. 18);

**Richiamato** il deposito degli elaborati di variante e di P.d.L. presso l'Ufficio per la Tutela del Territorio effettuato ai sensi dell'art. 62, c. 4 della LRT 1/05 e del Regolamento di attuazione in materia di indagini geologiche n. 26/R, approvato con D.P.G.R. 27.04.2007;

Visto il parere favorevole espresso dalla IV Commissione Consiliare nella seduta del 30.05.2008;

**Dato atto** che gli atti relativi alla presente variante con contestuale piano attuativo sono stati trasmessi alla circoscrizione n. 1 Centro competente per territorio e che la stessa si è espressa come di seguito riportato:

**PARERE CONTRARIO**.....;

Vista la Relazione di Sintesi del Responsabile del Procedimento (Allegato n. 19);

Visto il Rapporto del Garante della Comunicazione (Allegato n. 20);

Visto il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, non avendo l'atto rilevanza contabile, che si allega per farne parte integrante e sostanziale;

Vista la pianificazione sovracomunale vigente;

Vista la LRT 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, ed in particolare l'art. 17, comma 1;

#### DELIBERA

1. **di adottare** la Variante all'art. 89/12, 13 e 14 delle NTA del PRG e contestuale Piano di Lottizzazione art. 89/14 in Loc. Casalecci, ai sensi dell'art. 17 della LRT 1/05 e successive modifiche ed integrazioni;
2. **di dare atto** che gli allegati numerati in premessa, conservati agli atti della Direzione Gestione del Territorio – Pianificazione Urbanistica, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. **di disporre** la trasmissione in copia del presente atto corredato di elaborati, alla Giunta Regionale ed alla Giunta Provinciale, dando corso alle procedure di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 17 della LRT 1/05 e successive modificazioni ed integrazioni;
4. **di comunicare** ai proprietari interessati dall'intervento, l'adozione del presente provvedimento;

Visto il Direttore del Servizio Finanziario

COMUNE DI ROSSETO  
Il Funzionario Responsabile  
- Arch. Rossana Chionsini -

PDF Eraser Free

5. **di provvedere** ad attuare le forme di deposito e pubblicazione sul BURT del presente provvedimento, ai sensi del c. 1, art. 17, LRT 1/05 e successive modificazioni ed integrazioni;
6. **di trasmettere** copia del provvedimento al Garante della Comunicazione per gli adempimenti di competenza, come previsto dal Regolamento Comunale vigente;
7. **di dichiarare** la presente Deliberazione, stante l'urgenza di provvedere, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs.267/2000.

Visto il Direttore del Servizio Finanziario  
COMUNE DI GROSSETO  
Il Funzionario Responsabile  
- Arch. Rossana Chionsini -

SERVIZIO PROPONENTE: DIREZIONE GESTIONE DEL TERRITORIO

PARERI ISTRUTTORI

Oggetto: Variante all'art. 89/12, 13 e 14 delle NTA del PRG e contestuale Piano di Lottizzazione art. 89/14 in Loc. Casalecci - Adozione ai sensi dell'art. 17 LRT 1/2005.

Parere di regolarità tecnica ex art. 49 D.Lgs. n. 267/2000

Parere <b>FAVOREVOLE</b>	
Li, _____	<b>Il Direttore del Servizio</b> <b>Dott. Franco Tausi</b>
<del>L'ATTO NON HA RILEVANZA CONTABILE</del>	
Parere <b>CONTRARIO</b>	
Li, .....	<b>Il Direttore del Servizio</b>



Parere di regolarità contabile ex art. 49 D.Lgs. n. 267/2000

Parere <b>FAVOREVOLE</b>	
Li, _____	<b>Il Direttore del Servizio Finanziario</b>
Parere <b>CONTRARIO</b>	
Li, _____	<b>Il Direttore del Servizio Finanziario</b>

Illustra l'argomento l'assessore Canuti.

(Sono rientrati, nel frattempo, i consiglieri Falletti, Antichi, Dragoni, Perrone, Vagaggini e Agresti ed è uscito il consigliere Rossi: i presenti sono 35).

Aperta la discussione, intervengono i consiglieri Montemaggi, Chelini e Bellettini, ai quali replica l'assessore Canuti.

A seguire interviene il consigliere Tei, che illustra un emendamento proposto dalla IV Commissione consiliare.

Aperte le dichiarazioni di voto, intervengono i consigliere Montemaggi, Tei, di nuovo Montemaggi per una precisazione, e Querci.

Non avendo altri chiesto di parlare, il Presidente pone quindi in votazione il seguente emendamento, sul quale è stato acquisito il parere di regolarità tecnica del direttore competente:

- *eliminare all'art. 89 punto 12 delle NTA del PRG modificate le parole riportate tra parentesi, dopo la dizione "attrezzatura sociale di quartiere" al secondo capoverso di pag. 6.*  
= approvato con 22 voti favorevoli, 11 contrari (gruppi FI, AN e Buongoverno) e 2 astensioni (consiglieri Bellettini e Chelini).

A seguire, il Presidente pone quindi in votazione la presente proposta di deliberazione –così come sopra emendata– che viene approvata con 22 voti favorevoli, 11 contrari (gruppi FI, AN e Buongoverno) e 2 astensioni (consiglieri Bellettini e Chelini), espressi dai 35 consiglieri presenti.

(Esce il consigliere Colomba: i presenti sono 34).

Dopodichè,

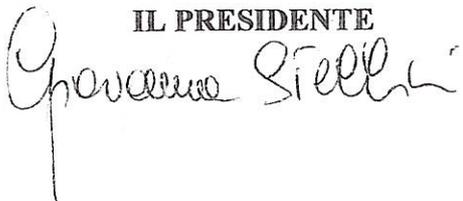
### IL CONSIGLIO

con 22 voti favorevoli, 10 contrari (gruppi FI e AN) e 2 astensioni (consiglieri Bellettini e Chelini), espressi dai 34 consiglieri presenti.

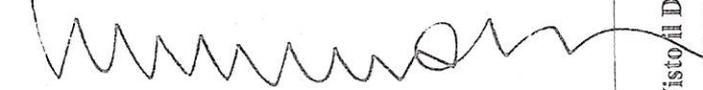
### DELIBERA ALTRESI'

di rendere il presente provvedimento IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE



Visto il Direttore della Ragioneria Generale

Visto il Direttore del Servizio

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (Art.124 D. Lgs. 267/2000)

Certificasi che la presente deliberazione è stata pubblicata in copia all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 12/6/08 al 26/6/08 senza opposizioni o reclami.

IL MESSO COMUNALE

---

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ (Art.134 D. Lgs. 267/2000)

Certificasi che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 22/6/08

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to VENANZI

**Da:** Elena Fredianelli <elena.fredianelli@comune.grosseto.it>  
**Inviato:** martedì 8 ottobre 2024 15:24  
**A:** lorenzo@studio-maccioni-sgarbi.it  
**Oggetto:** documentazione Casalecci  
**Allegati:** DCC\_54\_2008.pdf; DCC\_21\_2010.pdf; NTA vigenti e modificate.pdf

in allegato la documentazione richiesta.

Cordialmente,  
Elena Fredianelli

**Arch. Elena Fredianelli**

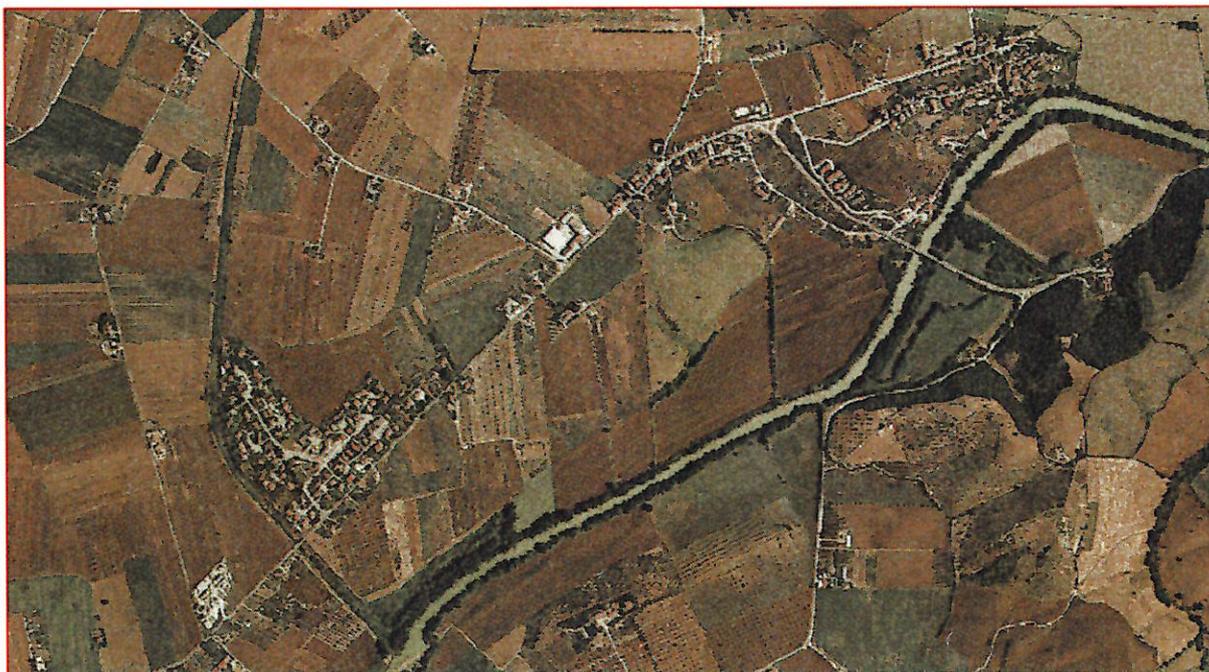
Settore Servizi per le Imprese e per il Territorio  
*Servizio Pianificazione Urbanistica*  
0564488692



# COMUNE DI GROSSETO

Direzione Gestione del Territorio

VARIANTE AL P.R.G. ART. 89/12, 13 e 14 delle NTA  
in loc. Casalecci  
LRT n.01/05



Ufficio Pianificazione Urbanistica  
Via Minghetti, 3/a - GROSSETO

**NTA VIGENTI E MODIFICATE**

*Maggio 2008*

**II COORDINATORE**

Dott. Franco Tarsi

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Rossana Chionsini

**PROGETTISTI**

Arch. Rossana Chionsini

Arch. Silvia Tedeschi

Arch. Elena Fredianelli

**GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**

Dott. Marta Baici

**ASSISTENZA AMMINISTRATIVA**

Dott. Elisabetta Frati

**Art. 89****LA FRAZIONE DI ISTIA D'OMBRONE**

La frazione di Istia d'Ombrone è collocata su un promontorio affacciato su un'ansa del fiume Ombrone al termine delle aree urbanizzate del Grossetano. Dal suo Centro Storico si è sviluppata lungo la Scansanese prima, poi verso l'interno, determinando una sorta di struttura lineare con una testa rappresentata dal Centro Storico; Centro Storico assai importante per lo sviluppo complessivo della frazione e per il quale il PRG prescrive criteri per la revisione del Piano attualmente in vigore (art. 90 delle presenti Norme) .

Il PRG considera particolarmente importante la fascia di territorio che prospetta sul fiume e vi dispone la sistemazione di aree a verde in prossimità del cimitero e al di sotto della cinta del Centro Storico con una sistemazione ad anfiteatro rivolta verso la Vecchia Fornace al di là dell'Ombrone; è questa sistemazione che può avere un importante ruolo nell'insieme dei servizi del parco Ombrone (vedi il Piano vigente per il Territorio Aperto)(4).

In questo quadro, il PRG prevede la formazione di un Piano di recupero esteso a due edifici a monte della via del Ponte, con destinazione abitativa (15).

Per quanto riguarda le espansioni edilizie più prossime al Centro Storico, il PRG predispone un'area in continuità con il quartierino PEEP, rivolta verso la via del Peruzzo, al di là della collina, che costituisce l'elemento predominante del promontorio.

Si tratta di un insieme di case di due elevazioni, con funzioni residenziali, adagiate sulle curve di livello, dalla cui piazzetta centrale un percorso pedonale porta sulla collinetta che il PRG destina a parco pubblico di mq. 62600 da cui vanno esclusi mq. 36300 relativi all'area di rispetto cimiteriale (4 bis).

All'interno delle aree investite dall'intervento si prevede la possibilità di realizzare una struttura scolastica (scuola materna/ asilo nido) a servizio delle nuove abitazioni.

I metri cubi totali sono 26700, su un'area di mq. 42.900, di cui mq. 30.900 per verdi pubblici attrezzati e parcheggi; è un insediamento che si realizza con singoli piani di lottizzazione convenzionati eseguibili anche per stralci (1).

Il PRG valorizza la parte di Frazione più vicina al Centro Storico attraverso il possibile riuso di una serie di edifici pubblici e privati di un certo interesse architettonico tradizionale (3).

Lungo la Scansanese, ancora, in località Istia Ponte, un piccolo insediamento di cinque edifici di due elevazioni per un totale di mc. 4250 (850 per edificio), su un'area di mq. 6300,

PDF Eraser Free

di cui 1500 mq. per spazi pubblici, verde attrezzato e per parcheggi, definisce la via Scansanese verso la campagna aperta **(5)**. L'intervento si attua per singole concessioni.

Per evitare la pericolosa strettoia della via Scansanese alle Stiacciole, il Piano prevede, in continuità con la via delle Collacchie, un raddoppio parallelo alle spalle delle Stiacciole stesse, che confluisce poi nella Scansanese prima di Casalecci, collegandosi anche alla via dei Laghi.

All'incrocio fra la Scansanese e la via del Peruzzo, a ridosso del sottopasso di via delle Collacchie, su un'area complessiva di mq. 1500, di cui mq. 1000 per aree verdi pubbliche e parcheggi, il PRG prevede un edificio di due elevazioni di mc. 1500, per servizi **(6a)**; a contatto con questo, su un'area di mq.3600, di cui mq.1300 per verde pubblico e parcheggi, lungo la via Scansanese, il PRG prevede un insediamento formato da cinque casette, con funzioni residenziali, a due elevazioni, di mc.600 ognuna, per un totale di mc.3000**(6b)**.

Dalla parte opposta di via del Peruzzo, verso la campagna, il PRG organizza un'area di verde pubblico ad integrazione degli impianti sportivi esistenti **(7bis)**.

Tra l'edificato esistente delle Stiacciole e la nuova strada di previsione viene individuata un'area PEEP di mq.56.930, per complessivi mc.49.460 **(8-11-7)**, in sostituzione di quella prevista oltre la variante stradale, che riacquista la sua destinazione di area agricola. L'intervento si attua nel rispetto di quanto previsto dagli elaborati del Piano di Zona (PEEP n°12-Stiacciole).

In continuità con questo insediamento il PRG prevede l'espansione dell'attività produttiva esistente su un'area di mq. 8800, con possibilità di costruirvi mc. 7400, lasciando per aree di verde pubblico attrezzato verso le abitazioni mq. 5500 **(9)**.

Infine, alla confluenza della Scansanese con la nuova strada, un'area per un piccolo artigianato, da attuarsi tramite un piano PIP complessivo, su un'area di circa mq. 30000 **(10)**.

L'area artigianale è sottoposta ad un PIP che ne stabilisce la suddivisione in lotti, riservando il 50% dell'area stessa alla viabilità, ai parcheggi e ai servizi; mentre all'interno di ogni lotto può essere coperto il 30% della superficie; di preferenza le costruzioni sono allineate verso le strade lasciando alle spalle congrui spazi per le attività di servizio occorrenti.

In quest'area possono svolgersi anche quelle attività commerciali connesse e derivanti dalle attività artigianali a esclusione delle categorie merceologiche contingentate (ciò vale anche per le attività esistenti).

PDF Eraser Free

A conclusione della frazione, il nucleo abitativo di Casalecci. Si tratta di un insediamento residenziale per il quale il PRG riorganizza alcuni servizi, con una aggiunta di costruzioni con funzioni residenziali che ne ridefinisce la forma in armonia con l'arrivo della nuova strada parallela alle Stiacciole.

Da qui un'asse urbano arriva all'area centrale, dove è prevista una chiesa (su un'area pertinente di mq. 2500) **(12)**, alle spalle un ampio parcheggio di mq. 6500 a servizio anche della nuova area sportiva (campo di calcio e campi da tennis) di mq. 22000 **(13)**. Le case aggiunte sono disposte lungo la nuova strada, secondo le linee di sedime, ad una e due elevazioni, collegate da porticati, per mc. 10500 complessivi, su un'area di mq. 21000, di cui mq. 11000 per spazi pubblici, aree verdi pubbliche e parcheggi **(14)**.

Il PRG infine, individua un ambito di recupero all'interno del quale l'Amministrazione Comunale può procedere, anche in accordo con i privati interessati alla formazione di un Piano di Recupero, con aumenti di volumetria fino al 15% di quella esistente e comunque con integrazioni edilizie non superiori alle due elevazioni **(16)**.

Infine lungo la via delle Conce, verso il campo sportivo, si prevede la realizzazione di un parcheggio alberato lungo la strada stessa **(16 bis)**.

Allo scopo di favorire il completamento, il riordino e il miglioramento in genere, dell'edilizia esistente entro il confine della Frazione, il PRG, ove non indica interventi puntuali e localizzati, prescrive che il carattere dei possibili interventi si definisce secondo i criteri fissati ai commi 7, 8, 9, 11, 13, 14 e 15 dell'art. 58 delle presenti Norme, con l'avvertenza che la Frazione costituisce, a questo fine, Contesto a se stante.

**Art. 89****LA FRAZIONE DI ISTIA D'OMBRONE**

La frazione di Istia d'Ombrone è collocata su un promontorio affacciato su un'ansa del fiume Ombrone al termine delle aree urbanizzate del Grossetano. Dal suo Centro Storico si è sviluppata lungo la Scansanese prima, poi verso l'interno, determinando una sorta di struttura lineare con una testa rappresentata dal Centro Storico; Centro Storico assai importante per lo sviluppo complessivo della frazione e per il quale il PRG prescrive criteri per la revisione del Piano attualmente in vigore (art. 90 delle presenti Norme) .

Il PRG considera particolarmente importante la fascia di territorio che prospetta sul fiume e vi dispone la sistemazione di aree a verde in prossimità del cimitero e al di sotto della cinta del Centro Storico con una sistemazione ad anfiteatro rivolta verso la Vecchia Fornace al di là dell'Ombrone; è questa sistemazione che può avere un importante ruolo nell'insieme dei servizi del parco Ombrone (vedi il Piano vigente per il Territorio Aperto)(4).

In questo quadro, il PRG prevede la formazione di un Piano di recupero esteso a due edifici a monte della via del Ponte, con destinazione abitativa (15).

Per quanto riguarda le espansioni edilizie più prossime al Centro Storico, il PRG predispone un'area in continuità con il quartierino PEEP, rivolta verso la via del Peruzzo, al di là della collina, che costituisce l'elemento predominante del promontorio.

Si tratta di un insieme di case di due elevazioni, con funzioni residenziali, adagate sulle curve di livello, dalla cui piazzetta centrale un percorso pedonale porta sulla collinetta che il PRG destina a parco pubblico di mq. 62600 da cui vanno esclusi mq. 36300 relativi all'area di rispetto cimiteriale (4 bis).

All'interno delle aree investite dall'intervento si prevede la possibilità di realizzare una struttura scolastica (scuola materna/ asilo nido) a servizio delle nuove abitazioni.

I metri cubi totali sono 26700, su un'area di mq. 42.900, di cui mq. 30.900 per verdi pubblici attrezzati e parcheggi; è un insediamento che si realizza con singoli piani di lottizzazione convenzionati eseguibili anche per stralci (1).

Il PRG valorizza la parte di Frazione più vicina al Centro Storico attraverso il possibile riuso di una serie di edifici pubblici e privati di un certo interesse architettonico tradizionale (3).

Lungo la Scansanese, ancora, in località Istia Ponte, un piccolo insediamento di cinque edifici di due elevazioni per un totale di mc. 4250 (850 per edificio), su un'area di mq. 6300,

PDF Eraser Free

di cui 1500 mq. per spazi pubblici, verde attrezzato e per parcheggi, definisce la via Scansanese verso la campagna aperta **(5)**. L'intervento si attua per singole concessioni.

Per evitare la pericolosa strettoia della via Scansanese alle Stiacciole, il Piano prevede, in continuità con la via delle Collacchie, un raddoppio parallelo alle spalle delle Stiacciole stesse, che confluisce poi nella Scansanese prima di Casalecci, collegandosi anche alla via dei Laghi.

All'incrocio fra la Scansanese e la via del Peruzzo, a ridosso del sottopasso di via delle Collacchie, su un'area complessiva di mq. 1500, di cui mq. 1000 per aree verdi pubbliche e parcheggi, il PRG prevede un edificio di due elevazioni di mc. 1500, per servizi **(6a)**; a contatto con questo, su un'area di mq.3600, di cui mq.1300 per verde pubblico e parcheggi, lungo la via Scansanese, il PRG prevede un insediamento formato da cinque casette, con funzioni residenziali, a due elevazioni, di mc.600 ognuna, per un totale di mc.3000**(6b)**.

Dalla parte opposta di via del Peruzzo, verso la campagna, il PRG organizza un'area di verde pubblico ad integrazione degli impianti sportivi esistenti **(7bis)**.

Tra l'edificato esistente delle Stiacciole e la nuova strada di previsione viene individuata un'area PEEP di mq.56.930, per complessivi mc.49.460 **(8-11-7)**, in sostituzione di quella prevista oltre la variante stradale, che riacquista la sua destinazione di area agricola. L'intervento si attua nel rispetto di quanto previsto dagli elaborati del Piano di Zona (PEEP n°12-Stiacciole).

In continuità con questo insediamento il PRG prevede l'espansione dell'attività produttiva esistente su un'area di mq. 8800, con possibilità di costruirvi mc. 7400, lasciando per aree di verde pubblico attrezzato verso le abitazioni mq. 5500 **(9)**.

Infine, alla confluenza della Scansanese con la nuova strada, un'area per un piccolo artigianato, da attuarsi tramite un piano PIP complessivo, su un'area di circa mq. 30000 **(10)**.

L'area artigianale è sottoposta ad un PIP che ne stabilisce la suddivisione in lotti, riservando il 50% dell'area stessa alla viabilità, ai parcheggi e ai servizi; mentre all'interno di ogni lotto può essere coperto il 30% della superficie; di preferenza le costruzioni sono allineate verso le strade lasciando alle spalle congrui spazi per le attività di servizio occorrenti.

In quest'area possono svolgersi anche quelle attività commerciali connesse e derivanti dalle attività artigianali a esclusione delle categorie merceologiche contingentate (ciò vale anche per le attività esistenti).

PDF Eraser Free

A conclusione della frazione, il nucleo abitativo di Casalecci. Si tratta di un insediamento residenziale per il quale il PRG riorganizza alcuni servizi, con una aggiunta di costruzioni con funzioni residenziali che ne ridefinisce la forma in armonia con l'arrivo della nuova strada parallela alle Stiacciole.

Da qui un'asse urbano arriva all'area centrale, dove è prevista ~~una chiesa~~ **un'attrezzatura sociale di quartiere (edificio di culto, centro sociale, scuola e simili)** (su un'area pertinente di **circa** mq. 2500 3600) **(12)**, alle spalle un ampio parcheggio di mq 6500 a servizio anche della nuova area sportiva **attrezzata** (campo di calcio e campi da tennis) di mq. 22000 **(13)**. Le case aggiunte sono disposte lungo la nuova strada, ~~secondo le linee di sedime~~, ad una e due elevazioni, ~~collegate da porticati~~, per mc. 10500 complessivi, su un'area di mq. 21000, di cui mq. 11000 per spazi pubblici, aree verdi pubbliche e parcheggi **(14)**. **L'intervento si attua mediante un Piano di Lottizzazione secondo le linee di sedime indicate in cartografia. L'accesso all'area è garantito da una nuova strada che dalla Via Irpinia corre parallelamente agli impianti sportivi esistenti e attraversa il comparto 13. Il PdL dovrà garantire l'accesso carrabile dalle proprietà limitrofe alla viabilità pubblica interna, è prescritto inoltre il mantenimento di un'adequata fascia di rispetto, non inferiore a m 6,00, dagli edifici esistenti fuori comparto. L'attuazione dell'intervento 14 è condizionata alla cessione, all'A.C., delle aree di cui ai punti 12 e 13.**

Il PRG infine, individua un ambito di recupero all'interno del quale l'Amministrazione Comunale può procedere, anche in accordo con i privati interessati alla formazione di un Piano di Recupero, con aumenti di volumetria fino al 15% di quella esistente e comunque con integrazioni edilizie non superiori alle due elevazioni **(16)**.

Infine lungo la via delle Conce, verso il campo sportivo, si prevede la realizzazione di un parcheggio alberato lungo la strada stessa **(16 bis)**.

Allo scopo di favorire il completamento, il riordino e il miglioramento in genere, dell'edilizia esistente entro il confine della Frazione, il PRG, ove non indica interventi puntuali e localizzati, prescrive che il carattere dei possibili interventi si definisce secondo i criteri fissati ai commi 7, 8, 9, 11, 13, 14 e 15 dell'art. 58 delle presenti Norme, con l'avvertenza che la Frazione costituisce, a questo fine, Contesto a se stante.

**ALLEGATO A.05**

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**



# COMUNE DI GROSSETO

Settore servizi per le Imprese e per il Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica

Il Richiedente dichiara di aver  
provveduto al pagamento  
dell'imposta di bollo ai sensi del  
dpr 642 del 26/10/1972 s.m.i



Firmato digitalmente  
da: MARCOALDI  
CARLO  
Data: 15/05/2024  
10:22:43

## L'ISTRUTTORE TECNICO

Vista l'istanza di **Certificato di Destinazione Urbanistica** del signor **LORENZO MARIA MACCIONI** pervenuta in data 13/05/2024 protocollo 67118;

Vista la disposizione dirigenziale n. 789 del 20.07.2023;

Visto l'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380;

Vista la Legge 15.5.1997 n. 127;

Vista la Legge 7.8.1990 n. 241;

Visto il Dlgs 18 agosto 2000 n. 267;

Vista la Legge 12.11.2011 n. 183;

## CERTIFICA

che il terreno ubicato nel territorio comunale in località "CASALECCI" distinto all'Agenzia del Territorio del Comune di Grosseto, è destinato dal Regolamento Urbanistico Comunale, approvato e parzialmente riadottato con Delibere del Consiglio Comunale n. 48/2013, 35/2015, approvazione finale n. 115/2015 e successiva Variante Normativa approvata con D.C.C. n. 76 del 27 ottobre 2016 come segue:

- Foglio 75 particelle 30 e 49 è destinato in parte ad art. 123 "Aree ad esclusiva funzione agricola", corrispondente alla zona omogenea "E" del D.M. 1444/68, come definito dall'art. 2 del Regolamento Urbanistico Comunale ed in parte ad "Aree decadute" ai sensi del combinato disposto dell'art. 55 comma 6 della LRT 1/2005, nonché dell'art. 95 commi 9 e 11 della LRT 65/2014 ;
- Foglio 75 particella 32 è destinato ad art. 123 "Aree ad esclusiva funzione agricola", corrispondente alla zona omogenea "E" del D.M. 1444/68, come definito dall'art. 2 del RUC;
- che è fatta salva la decadenza della disciplina pianificatoria nel caso di beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti Leggi Nazionale e Regionale;

**che il terreno ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli ed invariati strutturali:**

- Pericolosità Geomorfologica: **Classe 2**;
- Pericolosità Idraulica: in parte **Classe 2, Classe 3** ed in parte **Classe 4**;
- **Fascia di Rispetto** degli impianti pubblici di depurazione, *in parte*.

In data 8 settembre 2023 con D.C.C. 123 è stato **adottato** il Piano Strutturale, ai sensi dell'art.19 L.R.T. 65/2014, per cui sono in vigore le norme di salvaguardia previste per legge.

Il suddetto terreno **NON è ricompreso nel perimetro del Territorio Urbanizzato** di cui all'art. 4 della L.R.T. 65/2014.

Grosseto, *data della firma digitale*

**L'ISTRUTTORE TECNICO**

Documento informatico firmato digitalmente da: Geom. Carlo Marcoaldi

Il presente certificato viene rilasciato in base alla documentazione da Voi fornitaci e nelle tolleranze della sovrapposizione analitica della cartografia catastale, presente nella domanda, con i Nostri supporti cartacei e **non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.**

L'individuazione cartografica dei vincoli di cui all'art. 142 comma 1 del D.Lgs n. 42/2004 ha efficacia ricognitiva e sono fatte salve le verifiche di cui al comma 2 del presente articolo nonché eventuali delibere di G.R.T. di esclusione.

I riferimenti normativi al R.U.C. sono consultabili al link: [http://maps.ldpgis.it/grosseto/?q=ru\\_approvato](http://maps.ldpgis.it/grosseto/?q=ru_approvato)

Codice CdU: 15/05/24 - F75\_30 Maccioni (escl+decaduta).odt



# COMUNE DI GROSSETO

Settore servizi per le Imprese e per il Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica

Il Richiedente dichiara di aver  
provveduto al pagamento  
dell'imposta di bollo ai sensi del  
dpr 642 del 26/10/1972 s.m.i

## L'ISTRUTTORE TECNICO

Vista l'istanza di Certificato di Destinazione Urbanistica del signor **LORENZO MARIA MACCIONI** pervenuta in data 13/05/2024 protocollo 67118;

Vista la disposizione dirigenziale n. 789 del 20.07.2023;

Visto l'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380;

Vista la Legge 15.5.1997 n. 127;

Vista la Legge 7.8.1990 n. 241;

Visto il Dlgs 18 agosto 2000 n. 267;

Vista la Legge 12.11.2011 n. 183;

## CERTIFICA

il terreno ubicato nel territorio comunale in località "CASALECCI" distinto all'Agenzia del Territorio del Comune di Grosseto, è destinato dal Regolamento Urbanistico Comunale, approvato e parzialmente riadottato con Delibere del Consiglio Comunale n. 48/2013, 35/2015, approvazione n. 115/2015 e successiva Variante Normativa approvata con D.C.C. n. 76 del 27 ottobre 2023 come segue:

Foglio 75 particelle 30 e 49 è destinato in parte ad art. 123 "Aree ad esclusiva funzione agricola", corrispondente alla zona omogenea "E" del D.M. 1444/68, come definito dall'art. 2 del Regolamento Urbanistico Comunale ed in parte ad "Aree decadute" ai sensi del combinato disposto dell'art. 55 comma 6 della LRT 1/2005, nonché dell'art. 95 commi 9 e 11 della LRT 65/2014 ;

Foglio 75 particella 32 è destinato ad art. 123 "Aree ad esclusiva funzione agricola", corrispondente alla zona omogenea "E" del D.M. 1444/68, come definito dall'art. 2 del RUC;

- che è fatta salva la decadenza della disciplina pianificatoria nel caso di beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti Leggi Nazionale e Regionale;

**che il terreno ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli ed invariati strutturali:**

- Pericolosità Geomorfologica: **Classe 2**;
- Pericolosità Idraulica: in parte **Classe 2**, **Classe 3** ed in parte **Classe 4**;
- **Fascia di Rispetto** degli impianti pubblici di depurazione, *in parte*.

In data 8 settembre 2023 con D.C.C. 123 è stato adottato il Piano Strutturale, ai sensi dell'art.19 L.R.T. 65/2014, per cui sono in vigore le norme di salvaguardia previste per legge.

Il suddetto terreno **NON** è ricompreso nel perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R.T. 65/2014.

Grosseto, *data della firma digitale*

**L'ISTRUTTORE TECNICO**

Documento informatico firmato digitalmente da: *Geom. Carlo Marcoaldi*

Il presente certificato viene rilasciato in base alla documentazione da Voi fornitaci e nelle tolleranze della sovrapposizione analitica della cartografia catastale, presente nella domanda, con i Nostri supporti cartacei e **non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.**

L'individuazione cartografica dei vincoli di cui all'art. 142 comma 1 del D.Lgs n. 42/2004 ha efficacia ricognitiva e sono fatte salve le verifiche di cui al comma 2 del presente articolo nonché eventuali delibere di G.R.T. di esclusione.

I riferimenti normativi al R.U.C. sono consultabili al link: [http://maps.ldpgis.it/grosseto/?q=ru\\_approvato](http://maps.ldpgis.it/grosseto/?q=ru_approvato)

Codice CdU: 15/05/24 - F75\_30 Maccioni (escl+decaduta).odt