

- TRIBUNALE DI GROSSETO -
SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO n° 3118



CON SEDE IN GROSSETO (GR)



GIUDICE DELEGATO: Dr.ssa Daniela GAETANO



RELAZIONE TECNICA DI STIMA
redatta dal C.T.U. Arch. Massimo SABATINO

CURATORE FALLIMENTARE
Dott. Gabriele BACCETTI

Grosseto, 10.06.2005

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Massimo Sabatino

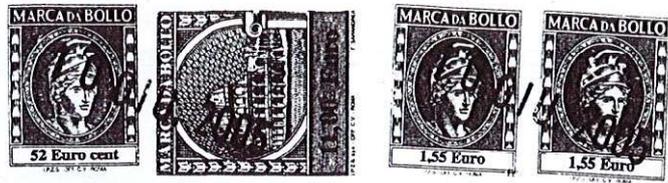


TRIBUNALE DI GROSSETO
Depositato in Cancelleria
il 10.06.2005
N. COLLABORATORE 3
BACCETTI

INDICE

Svolgimento dell'incarico - quesiti	pag. 3
QUESITO N. 1	pag. 4
QUESITO N. 2	pag. 5
QUESITO N. 3	pag. 7
QUESITO N. 4	pag. 7
QUESITO N. 5	pag. 7
QUESITO N. 6	pag. 8
QUESITO N. 7	pag. 8
QUESITO N. 8	pag. 8
QUESITO N. 9	pag. 8
QUESITO N. 10	pag. 10
LOTTO DI VENDITA – Prezzo base	pag. 10
ELENCO ALLEGATI	pag. 10
ALLEGATI	





Svolgimento dell'incarico - quesiti

Il sottoscritto Architetto Massimo Sabatino, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Redi n° 5, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n° 257, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 11 febbraio 2005 lo scrivente compariva davanti all'Ill.mo Signor Giudice Dott. Daniela GAETANO, delegato alle esecuzioni e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

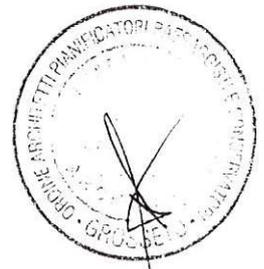
1. *Descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione dello stato dei luoghi;*
2. *Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, delle trascrizioni delle domande giudiziali. In particolare l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie dovrà essere riferito oltre il ventennio;*
3. *Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione;*
4. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
5. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli dell'art. 17 comma 5, o art. 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;*
6. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
7. *Indichi se l'immobile è libero od occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
8. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, centri storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;*
9. *Determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato*
10. *Stimi la porzione della proprietà della procedura fallimentare.*

Per depositare la relazione scritta il G.E. concedeva al C.T.U. termine di 120 giorni.

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 14 febbraio 2005 per poi proseguire in date successive.



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



QUESITO N. 1

1.1 DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA

INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono terreni a destinazione agricola posti in Loc. Rugginosa nel Comune di Grosseto (Gr), che risultano così individuate al Catasto Terreni del Comune di Grosseto:

Foglio	particella	Qualità	Classe	Sup. ha	R.D.	R.A.
60	142	seminativo	2	00.11.73	€ 5,15	€ 5,15
60	270	seminativo	2	00.04.86	€ 2,13	€ 2,13
60	271	seminativo	2	00.10.90	€ 4,78	€ 4,78
60	294	seminativo	2	00.05.69	€ 2,50	€ 2,50

intestati per l'intera piena proprietà alla

con sede in Grosseto.

1.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA IN CUI SONO UBICATI I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I terreni oggetto di stima sono ubicati in Loc. Rugginosa in zona periferica a nord della città di Grosseto nelle immediate vicinanze della Zona Artigianale. I terreni sono ubicati ad est della strada Provinciale n. 152 (ex strada Statale Aurelia n. 1), in direzione sud dall'abitato di Grosseto, che divide l'area a destinazione artigianale da quella destinata a prevalente funzione agricola. La zona in cui insistono i terreni de quo risulta servita solo in parte da impianti ed opere di urbanizzazione primaria.

I terreni insistono in zona caratterizzata da piccoli appezzamenti di terreno utilizzati per la coltivazione orticola per l'autoconsumo, dotati di piccoli annessi rurali per la conduzione dei fondi medesimi.

1.3 ELEMENTI PROPRI DEI TERRENI OGGETTO DI STIMA

CONSISTENZA - DATI E INDICI METRICI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

Le unità immobiliari oggetto di stima sono terreni posti a confine con la Strada Provinciale n. 158, già Strada Statale Aurelia n. 1, da questa direttamente accessibili da strada vicinale posta in aderenza sul confine sud. I fondi risultano incolti, abbandonati da anni. Sul confine sud dei terreni è ubicata la linea elettrica che serve la zona, che comunque risulta priva di allaccio all'acquedotto e alla rete fognaria comunale. Sui terreni oggetto di stima non risultano esserci pozzi per l'approvvigionamento idrico.

ALTRE NOTE

Sulla particella 142 è posizionato un container (completamente amovibile) in area delimitata da una recinzione in legno in cattivo stato di manutenzione. Relativamente alle strutture esistenti si rimanda al successivo quesito 5.

INDICI METRICI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono terreni a destinazione agricola posti in Loc. Rugginosa nel Comune di Grosseto (Gr), risultano avere la seguente consistenza catastale:

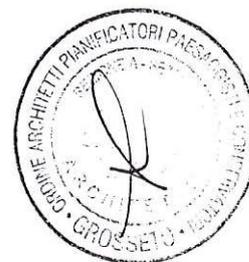
Fg. 60 - Particella	Qualità	Sup. ha
142	seminativo	00.11.73
270	seminativo	00.04.86
271	seminativo	00.10.90
294	seminativo	00.05.69

Per un totale di Ha 00.33.18

intestati per l'intera piena proprietà alla

con sede in Grosseto.

L'incidenza di altre proprietà di tipo comune ed esclusivo verrà computata nel valore unitario euro/mq riferito all'unità immobiliare.



**ALLEGATO "A" e ALLEGATO "C"****1.4 COERENZE - SITUAZIONE CATASTALE**COERENZE

Strada Statale Aurelia n. 1; Prop. Agostini; Prop. Ceccarelli; Prop. Guerrini; ssa.

SITUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di stima sono terreni a destinazione agricola posti in Loc. Rugginosa nel Comune di Grosseto (Gr), che risultano così individuate al Catasto Terreni del Comune di Grosseto:

Foglio	particella	Qualità	Classe	Sup. ha	R.D.	R.A.
60	142	seminativo	2	00.11.73	€ 5,15	€ 5,15
60	270	seminativo	2	00.04.86	€ 2,13	€ 2,13
60	271	seminativo	2	00.10.90	€ 4,78	€ 4,78
60	294	seminativo	2	00.05.69	€ 2,50	€ 2,50

intestati per l'intera piena proprietà alla

con sede in Grosseto.

ALLEGATO "A"

La certificazione catastale porta la data del 09/05/05

**QUESITO N. 2****2.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DELLA DICHIARAZIONE DI FALLIMENTO**

I dati riportati nella sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Grosseto in data 6 luglio 1995, repertorio n. 1186, trascritta a Grosseto in data 30 agosto 1995 al n. 6803 del registro particolare a favore della Massa dei Creditori del Fallimento contro la con sede in Grosseto risultano conformi.

2.2 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DELLO STATO DEI LUOGHI ALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

La documentazione prodotta risulta conforme allo stato dei luoghi.

2.3 RISULTANZE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Consultati i registri dell'Agenzia del Territorio di Servizio di Pubblicità Immobiliare - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, in relazione ai beni sopra indicati al Paragrafo 1.1 risultano le seguenti formalità:

Provenienza

- Cambio di denominazione della con sede in Grosseto in Società con sede in Grosseto, ai rogiti del notaio Ciampolini di Grosseto in data 25.06.83 al n. 6111 n.g. 6007-- in corso di registrazione

relativo a beni immobili tra cui:

- C.T. Fg. 60 - p.la.142 mq. 1173, p.la 270 mq. 1055, p.la 271 mq. 1090 per una superfice totale di mq. 3318;

- Cambio di denominazione della con sede in Grosseto in con sede in Grosseto, ai rogiti del notaio Ciampolini di Grosseto in data 20.12.82 rep. 251 - trascritto il 28.01.83 al n. 921

relativo a beni immobili tra cui:

- C.T. Fg. 60 - p.la.142 mq. 1173, p.la 270 mq. 1055, p.la 271 mq. 1090 per una superfice totale di mq. 3318;

- Compravendita a favore della [redacted] con sede in Grosseto contro BENELLI Carlo e CAMPRIONI Quirino, ai rogiti del notaio Marzocchi di Grosseto in data 27.06.74 n. 2527 – trascritto il 06.08.74 al n. 5533

relativo a beni immobili tra cui:

- C.T. Fg. 60 - p.la.142 mq. 1173, p.la 270 mq. 1055, p.la 271 mq. 1090 per una superficie totale di mq. 3318;

Iscrizioni contro:

Ipoteca giudiziaria trascritta al n. 1230 del 27.07.1991 - importo € 36.151,98 a seguito di decreto ingiuntivo di € 24.708,05 per ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo, contro [redacted], contro [redacted], contro [redacted], a favore di CASSA di RISPARMIO di FIRENZE, grava sull'intero cespite.

Annotamento n. 1669 del 11.06.94 Restrizione beni - C.U. Fgl. 90 p.la. 300 e C.T. Fgl. 60 p.la. 142, 270, 271, 294

Annotamento n. 1132 del 02.07.97 Restrizione beni - C.U. Fgl. 90 p.le 179 sub.8 – 9 – 10 - 11- 12 e 13 e p.la 894 -

Trascrizioni contro

- Decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Grosseto al n. 8190 del 17.09.91, atto giudiziario del Tribunale di Grosseto - contro [redacted], contro [redacted], contro [redacted], a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della [redacted], grava sull'intero cespite.

Atto giudiziario del 26.07.91 rep. 160 - n.g. 11748

- Beni della società

C.U. Fgl. 90 p.la 300 e C.T. Fgl. 60 p.la 142, 270, 271, 294

- Beni di [redacted]

C.U. Fgl. 90 p.la. 179/6 - p.la 834 - p.la 179/7 - p.la 626 e p.la 1538

Annotamento n. 44 del 07.01.95 per Restrizione beni - Fgl.90 p.la 300 D/8

Annotamento n. 1505 del 19.09.97 per Restrizione beni - C.U. Fgl. 90 p.la 179/6 e 7, p.la 626 e p.la 1538 -

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Grosseto al n. 6303 del 30.08.95, contro [redacted] a favore della massa dei creditori del fallimento della [redacted] con sede in Grosseto, grava sull'intero cespite

atto giudiziario del 06/07/95 rep. 1186 del Tribunale di Grosseto

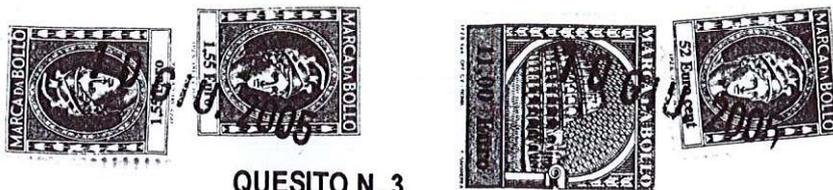
Trascrizione a favore:

- Pignoramento trascritto al n. 7856 del 20.10.87 – MANCIANO - atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, è stato presentato annotamento al n. 1731 del 28.10.1998 di cancellazione, contro ALBERTI Franco, a favore [redacted]

- Pignoramento trascritto al n. 121 del 05.01.1988 - CAPALBIO - atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, è stato presentato annotamento n. 337 del 11.02.2004 di cancellazione, a favore di [redacted] al n.g. 136

Atto giudiziario del 30.09.87 rep.1483/37





QUESITO N. 3

INDAGINE CATASTALE

CORRISPONDENZA CATASTALE

L'unità immobiliare risulta accatastata con corrispondenza aggiornata (ALLEGATO A)

AGGIORNAMENTO CATASTALE

Non necessita procedere ad aggiornamento catastale.



QUESITO N. 4

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni oggetto di stima sono destinati dal vigente PRG/Territorio Aperto approvato con D.C.C. n. 75 del 24/07/2002 come segue:

- Art. 20 delle N.T.A. "aree destinate a coltivazione orticola per l'autoconsumo o per scopi economici non prevalenti" (assimilabile alla zona omogenea "E" di cui al D.M. 2 APRILE 1968 N. 1444);
- Ambito della Variante al PRG – Piano del Territorio Aperto approvato con D.C.C. n. 49 del 02/07/2004;

I Vincoli insistenti in detta zona risultano essere:

- Misure di salvaguardia ai sensi della L. n. 1902 del 03/11/1952
- Ambito L. n. 58 DEL 04/02/1963 (fascia di rispetto militare – sorvolo);
- Fascia di rispetto stradale

Per ulteriori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato B).

Si fa presente che successivamente alla data di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (05/10/2004) il Comune di Grosseto con D.C.C. n. 93 del 15/11/2004 ha adottato il Piano Strutturale ai sensi della L.R. 5/1995 e ss.mm.ii. per cui i terreni oggetto di stima ricadono nelle previsioni di cui all'art. 101 – sub. U.T.O.E. 1.10 "Poggetti". Il P.S. adottato che riconfermano per la zona in cui insistono i terreni oggetto della presente stima quelle della variante per il territorio aperto.

CONSIDERAZIONI

Nel caso in specie le NTA della variante per il territorio aperto vigente prevedono, alle condizioni puntualmente riportate nell'art. 20, la possibilità di realizzazione di un annesso di servizio destinabile a magazzino o rimessa attrezzi di volumetria massima (lorda) di 80 mc..



QUESITO N. 5

STORICO DELL'IMMOBILE IN CUI SONO POSTE LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dalla ricerca effettuata presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto si è accertato le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia n. 16821 del 16/04/1993 relativa alla Installazione di impianto di lavaggio macchine agricole giusta autorizzazione edilizia n. 580 rilasciata al Sig. [REDACTED]

Lo stato attuale dell'immobile non è conforme dal punto di vista urbanistico allo stato legittimo risultante dall'autorizzazione edilizia rilasciata.

DIFFORMITA' EDILIZIE - REGOLARIZZAZIONE

Il posizionamento del container non risulta autorizzato con nessun atto tecnico-abilitativo presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto. L'intervento non risulta sanabile in quanto non rispondente ai requisiti tipologici-architettonici richiesti dalla variante per il territorio aperto per le costruzioni in zona agricola. Ai sensi dell'art. degli artt. 132, della L.R. n. 1/2005, è prevista la demolizione e restituzione in pristino a carico della proprietà per le opere non sanabili eseguite in assenza di permesso di costruire.

ALTRE CONSIDERAZIONI

La realizzazione dell'annesso di servizio destinabile a magazzino o rimessa attrezzi di volumetria massima (lorda) di 80 mc. è subordinato all'avvenuta rimozione del container.



QUESITO n. 6

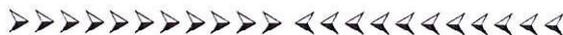
6.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita dell'unità immobiliare *de quo*, il sottoscritto C.T.U., al fine di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene che sia giustificata ed opportuna "la vendita del compendio oggetto di stima in UNICO LOTTO".

Il lotto pertanto risulta così individuato e costituito:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà sull'intero costituita da terreni posti in Loc. Rugginosa in zona periferia nord della città di Grosseto di superficie complessiva pari a mq. 3.318. I terreni sono posti a confine con la Strada Provinciale n. 158, già Strada Statale Aurelia n. 1 e da questa direttamente accessibili attraverso una strada vicinale posta in aderenza al fondo medesimo. Attualmente i fondi risultano in completo stato di abbandono e incolti, privi di impianti e di allaccio all'acquedotto comunale. Lo strumento urbanistico vigente "variante per il territorio aperto" del Comune di Grosseto su detti terreni consente la realizzazione di un annesso di servizio destinabile a magazzino o rimessa attrezzi di volumetria massima (lorda) di 80 mc. per la conduzione del fondo (coltivazione orticola per l'auto consumo).



QUESITO N. 7

7.1 STATO LOCATIVO

I fondi non risultano ceduti in locazione per cui il LOTTO UNICO è da considerarsi LIBERO.



QUESITO N. 8

VINCOLI - DIRITTI - SERVITU' - USI INSISTENTI SUI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Sulle unità immobiliari oggetto di stima insiste il vincolo di rispetto militare - servitù di sorvolo aereo di cui alla L. 58/1963 e il vincolo di inedificabilità assoluta per la fascia di rispetto stradale stabilita dal codice della strada (ml 30 - lato strada provinciale). Servitù di elettrodotto (particella 142). Detti vincoli non compromettono la commerciabilità del LOTTO UNICO.



QUESITO N. 9

9.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, 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 immobile e la moneta che in una libera



contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, e cioè GIUGNO 2005, si potrebbe verificare.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe.

Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico). Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso.

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

9.2 MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano la potenzialità edificatoria dei terreni con possibilità di realizzarvi un annesso agricolo di 80 mc lordi, l'ubicazione dei fondi medesimi, le caratteristiche della zona in cui essi insistono, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la loro consistenza, lo stato di manutenzione dei terreni, lo stato locativo (si considerano LIBERI), la presenza di vincoli e limitazioni che comunque non ne compromettono la commerciabilità, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

9.3 PROCEDIMENTO SINTETICO

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al § 9.01, si può riferire che attualmente per immobili situati nella zona di Loc. Rugginosa, per fondi agricoli aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione e con possibilità di realizzazione di annesso di medie e piccole dimensioni per la conduzione del fondo medesimo, vengono mediamente offerti:

- per la cubatura realizzabile ad uso annesso di servizio: da €/mc 130,00 a €/Ha 180,00
- per il terreno a seminativo/orto: da €/mq 10,00 a €/Ha 15,00

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5 -10%;
- che i fondi si considerano LIBERI;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale relativamente a un LOTTO UNICO;

pertanto ai fini della presente valutazione, si ritiene che per il LOTTO UNICO possano essere stimati i seguenti valori:

- per la cubatura realizzabile ad uso annesso di servizio: **€/mc 160,00**
- per il terreno a seminativo/orto: **€/mq 13,00**

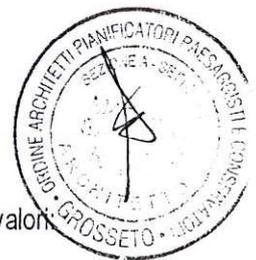
9.4 VALORE VENALE

Premesso quanto riportato nel § 9.1, si stima il più probabile valore venale attuale LOTTO UNICO nel seguente modo:

Cubatura realizzabile per l'annesso: 80 mc. x 160,00 €/mc = in c.t. € 12.800,00

Terreni: 3.318 mq x 13,00 €/mq = in c.t. € 43.134,00

- Pertanto la valutazione **DELL'INTERA PIENA PROPRIETA'** del bene oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde a:



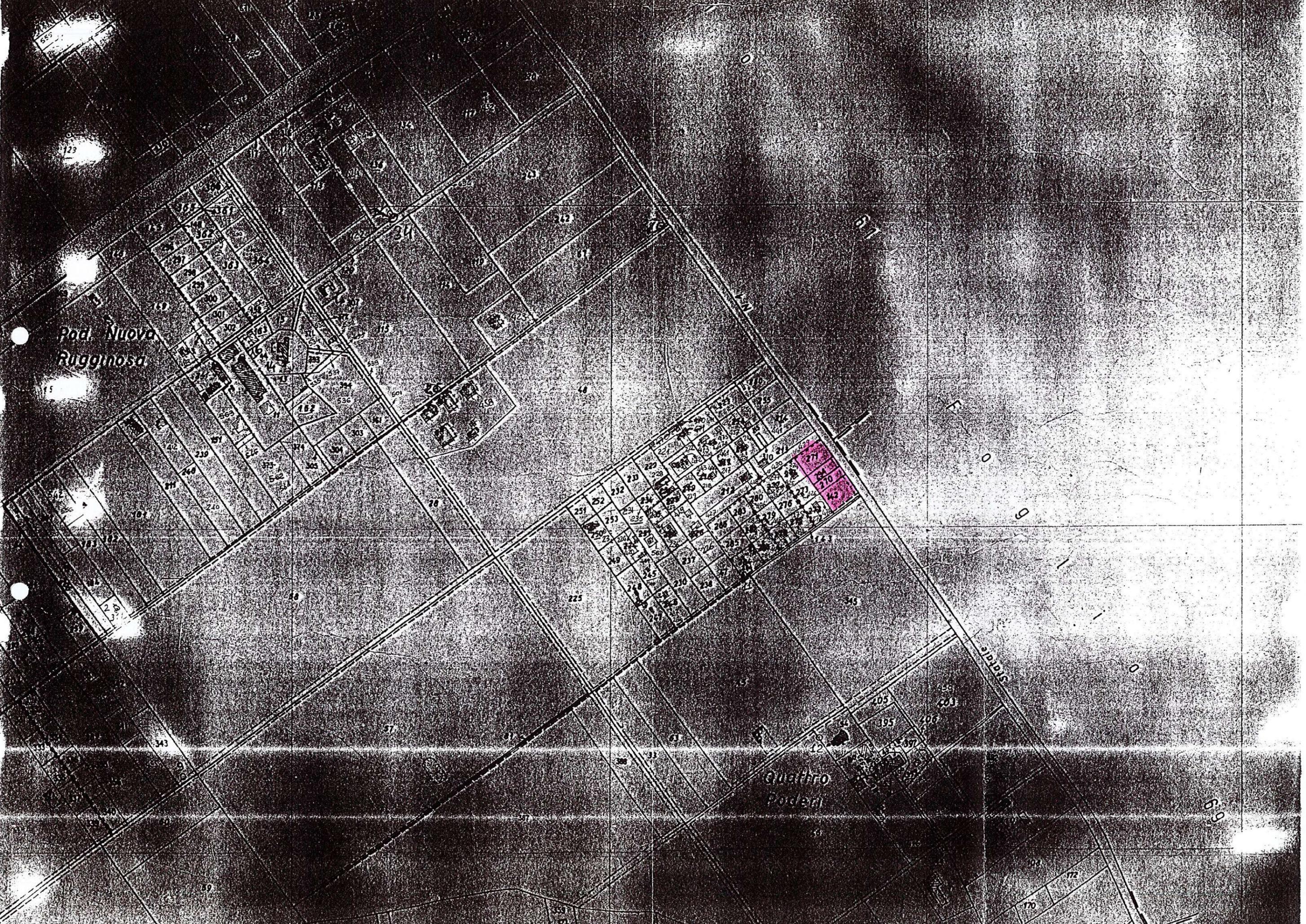
ALLEGATO A
DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Estratto mappa
Visura

Pod. Nuova
Rugginosa

Quattro
Poderi

STRADA



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/05/2005

Dati della richiesta	Comune di GROSSETO (Codice: E202)		
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO		
	Foglio: 60 Particella: 270		

Immobile				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI		Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
	Foglio	Particella			Sub	ha		ca	Dominicale
1	60	270	-	SEMINATIVO 2	04	86		Euro 2,13 L. 4.131	Euro 2,13 L. 4.131
Partita 12274									

INTESTATO		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	[REDACTED]				
1	[REDACTED]			(1) Proprieta' per 1000/1000	

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 21212 Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di GROSSETO**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/05/2005

Dati della richiesta	Comune di GROSSETO (Codice: E202)		
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO		
	Foglio: 60 Particella: 294		

Immobile				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI		Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella			ha	are ca	Dominicale	Agrario	
1	60	294	-	SEMINATIVO 2	05	69	Euro 2,50 L. 4.837	Euro 2,50 L. 4.837	VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/01/1986 n. 17686 in atti dal 10/01/1986
Partita 12274									

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA		SEDE IN GROSSETO		VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/01/1986 Voltura n. 17686 in atti dal 10/01/1986 Repertorio n.: 15		(1) Proprieta` per 1000/1000	

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 21217 Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di GROSSETO**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/05/2005

Dati della richiesta	Comune di GROSSETO (Codice: E202)	
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO	
	Foglio: 60 Particella: 271	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito					
1	60	271		-	SEMINATIVO 2	10 90		<table border="1"> <tr> <td>Dominicale</td> <td>Agrario</td> </tr> <tr> <td>Euro 4,78</td> <td>Euro 4,78</td> </tr> <tr> <td>L. 9.265</td> <td>L. 9.265</td> </tr> </table>	Dominicale	Agrario	Euro 4,78	Euro 4,78	L. 9.265	L. 9.265
Dominicale	Agrario													
Euro 4,78	Euro 4,78													
L. 9.265	L. 9.265													
SCRITTURA PRIVATA del 30/12/1982 n . 86285 in atti dal 10/04/1985														
Partita 12274														

INTESTATO

N.	1	SEDE IN GROSSETO	DATI ANAGRAFICI [REDACTED]	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprieta' per 1000/1000					

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 21215

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di GROSSETO**

Visura per immobile

Visura n.: GR0053685 Pag: 1 Fine

Data: 09/05/2005 - Ora: 11.59.20

Situazione degli atti informatizzati al 09/05/2005

Dati della richiesta	Comune di GROSSETO (Codice: E202)	
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO	
	Foglio: 60 Particella: 142	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	60	142		-	SEMINATIVO 2	11 73		Dominicale Euro 5,15 L. 9,971	Agrario Euro 5,15 L. 9,971	SCRITTURA PRIVATA del 30/12/1982 n. 86285 in atti dal 10/04/1985
Partita 12274										

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	SEDE IN GROSSETO	[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1000/1000
			CODICE FISCALE		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 21216 Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di GROSSETO**

ALLEGATO B

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
STRALCIO P.R.G./VARIANTE TERRITORIO APERTO VIGENTE



COMUNE DI GROSSETO

DIREZIONE GESTIONE DEL TERRITORIO - P.R.G.

IL FUNZIONARIO

Vista l'istanza del Sig. GABRIELE BACCETTI pervenuta in data 05.10.2004 protocollo n. 107489;

Vista la disposizione dirigenziale n. 138 del 27.6.2000

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

Vista la Legge 8.6.1990 n. 142 ;

Vista la Legge 7.8.1990 n. 241 ;

Vista la Legge 15.5.1997 n. 127;

CERTIFICA

1) che il terreno ubicato nel territorio comunale in Loc. agro Rugginosa, distinto al Catasto Terreni del Comune di Grosseto, e' destinato dal vigente Piano Regolatore Generale/TERRITORIO APERTO, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 24.07.2002, come segue :

- Foglio n. 60 particelle nn. 142 - 270 - 271 - 294 destinato a : art. 20 delle NTA "aree orticole"(assimilabile alla zona omogenea " E " di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);

2) che in data 02.07.2004 con Delib. n. 49 il Consiglio Comunale ha approvato la "Variante al PRG-PIANO DEL TERRITORIO APERTO", nel cui ambito ricade il terreno in oggetto;

3) che in data 27.11.2003 con Delib. n. 118 il Consiglio Comunale ha adottato il "Piano di Classificazione Acustica Comunale"; pertanto dalla data suddetta del 27.11.03 sono in vigore le misure di salvaguardia ai sensi della Legge 3.11.1952 n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni;

4) che il terreno ricade entro l'ambito della Legge 4.2.63 N. 58.

Grosseto 05.10.2004

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Geom. Mauro Martellini



ART. 2A3 N.T.A.

Art.5
n.125

Art.5
n.120

Art.5
n.127

ART. 2A3 N.T.A.

ART. 2A1 N.T.A.

ART. 2A3 N.T.A.

Art.20

Art.5
n.124

Art.80/1a

Art.80/9

Art.21

Art.80/1b

Art.79/3b

Art.79/3a

Art.20

Art.5
n.18

Art.20

P. SPALLENA

BARRANELLA VECCHIA

P. CASTAGNOLI

BARRANELLA

VEDET MARCONI

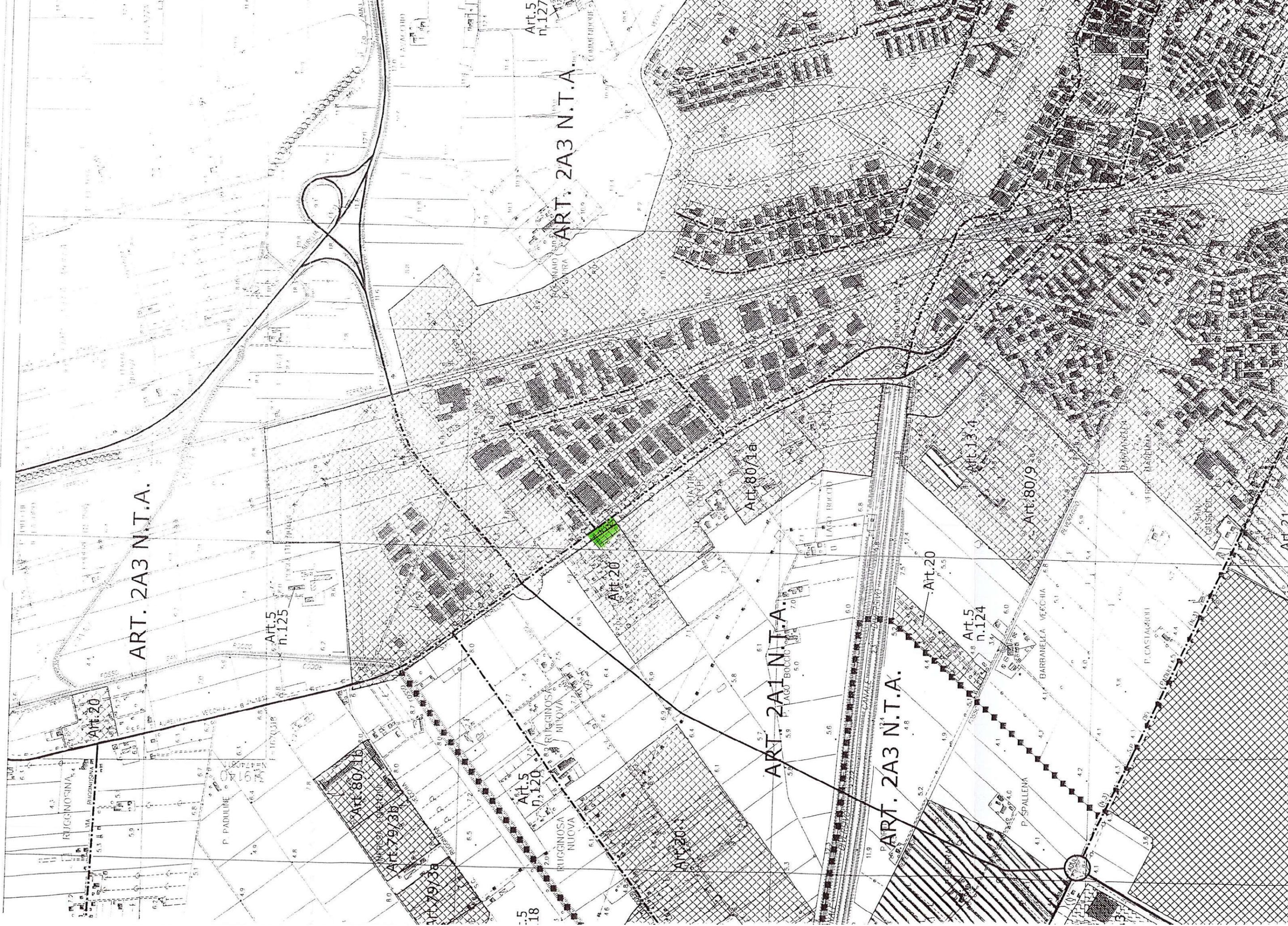
SAN GIUSEPPE

RUGGINOSA NUOVA

RUGGINOSA NUOVA

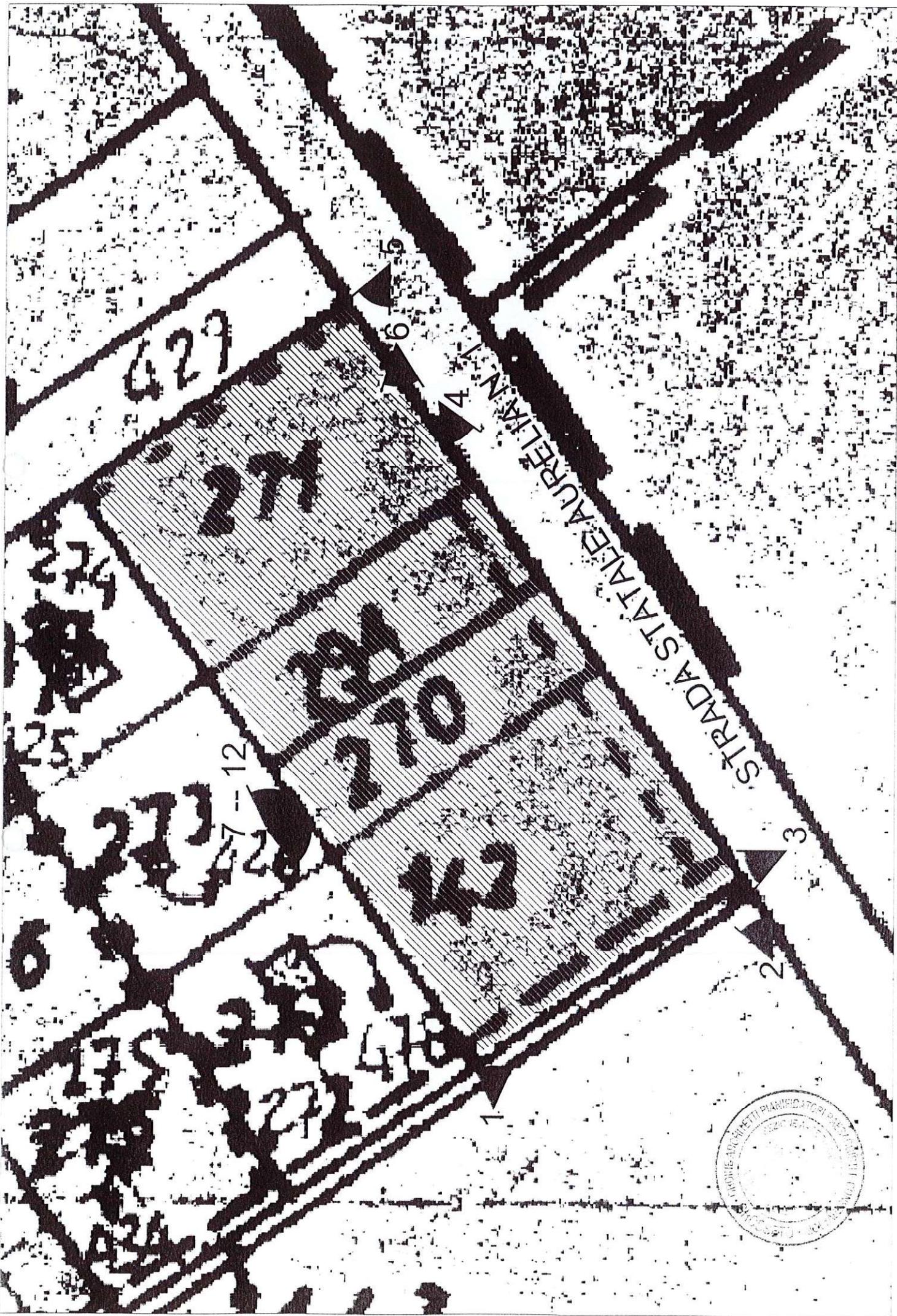
LAGO BOCCO

LAGO BOCCO



ALLEGATO C

Rilievo fotografico



209

211

210

212

7-12

4

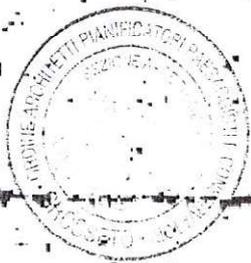
6

5

3

2

1



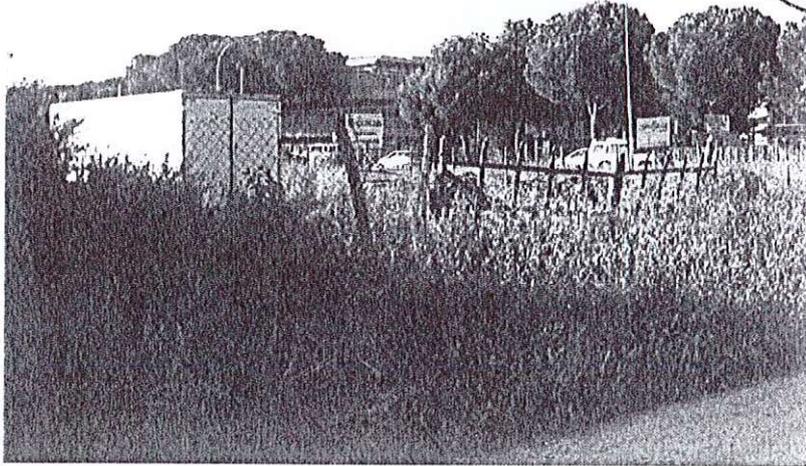


FOTO 1

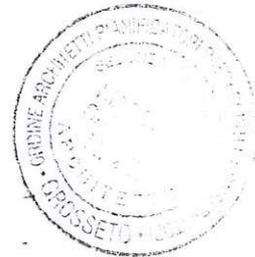
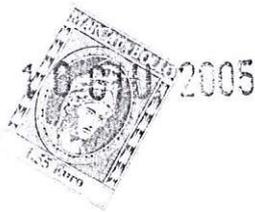


FOTO 2

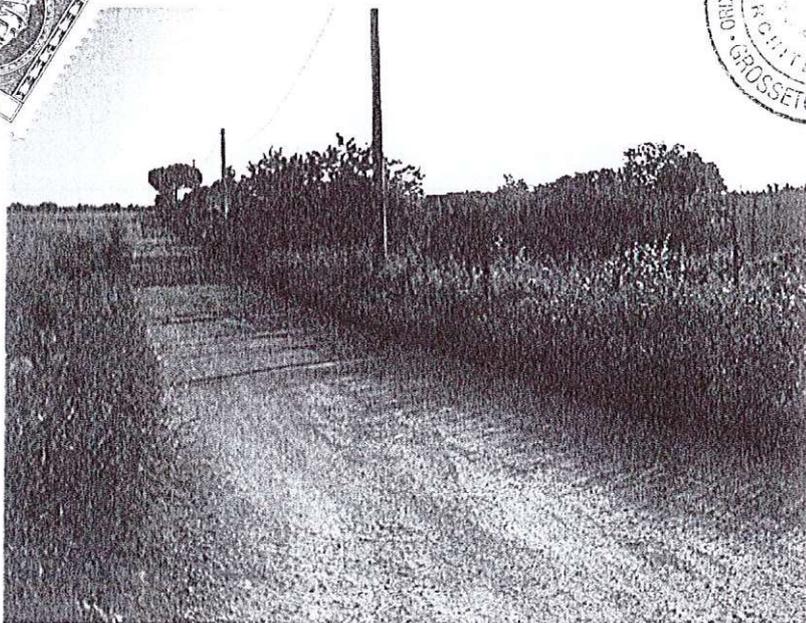


FOTO 3

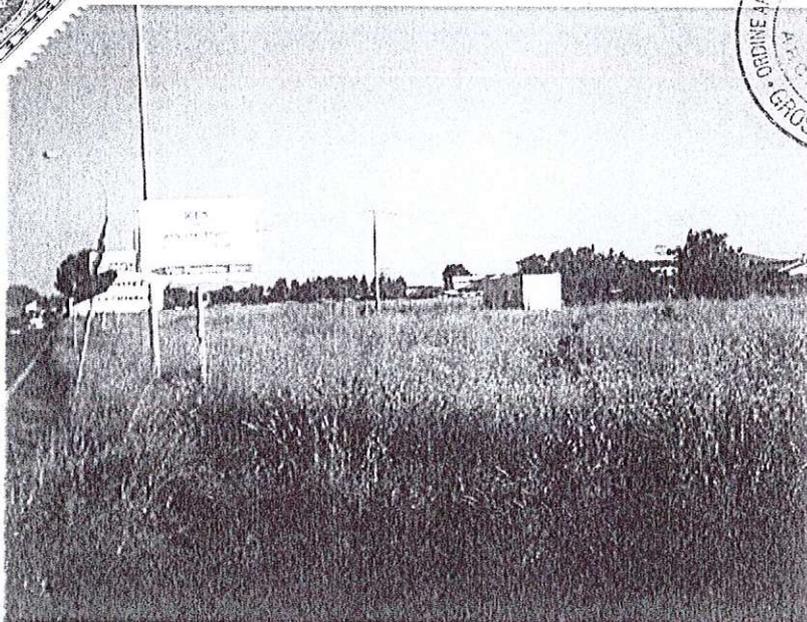


FOTO 4

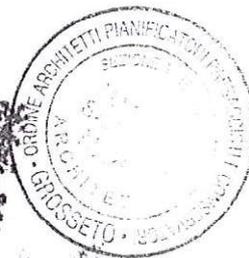


FOTO 5

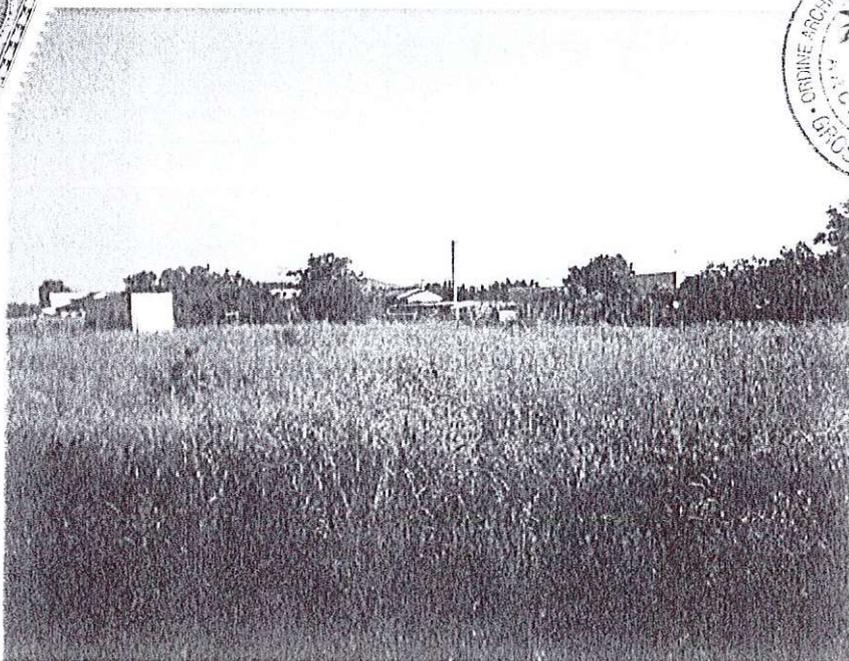


FOTO 6

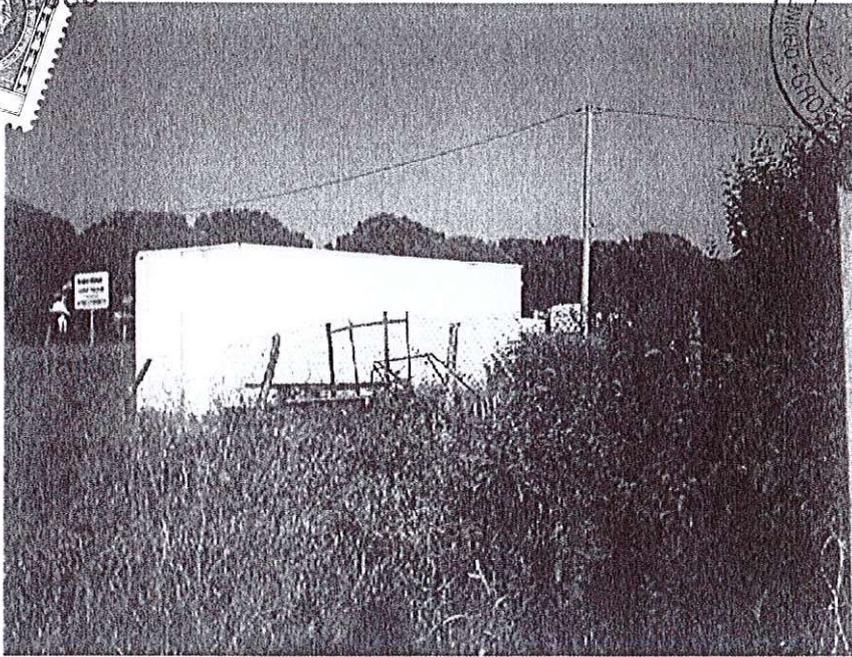


FOTO 7

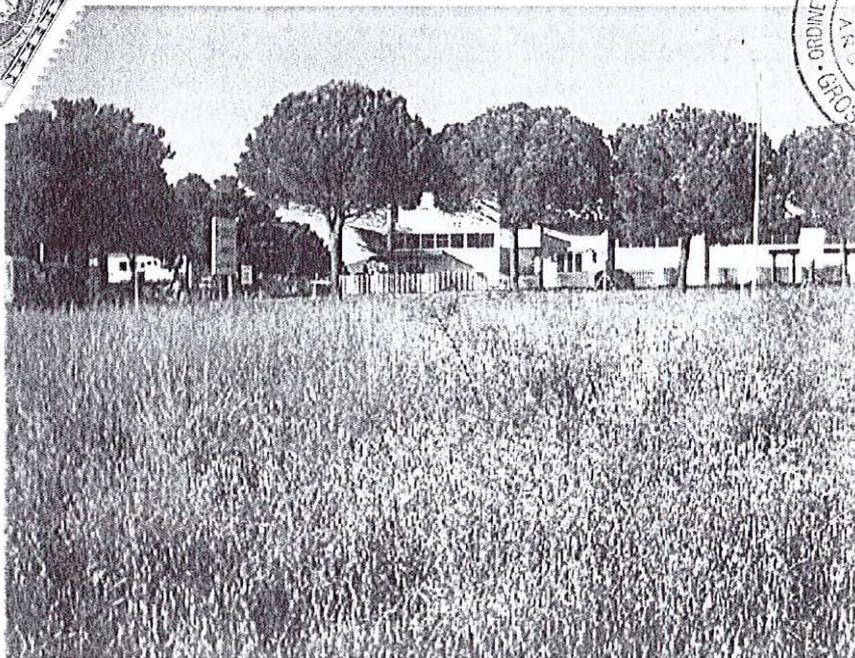
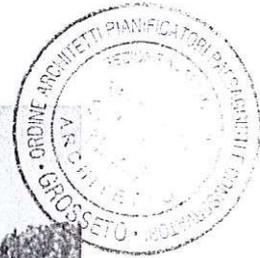


FOTO 8

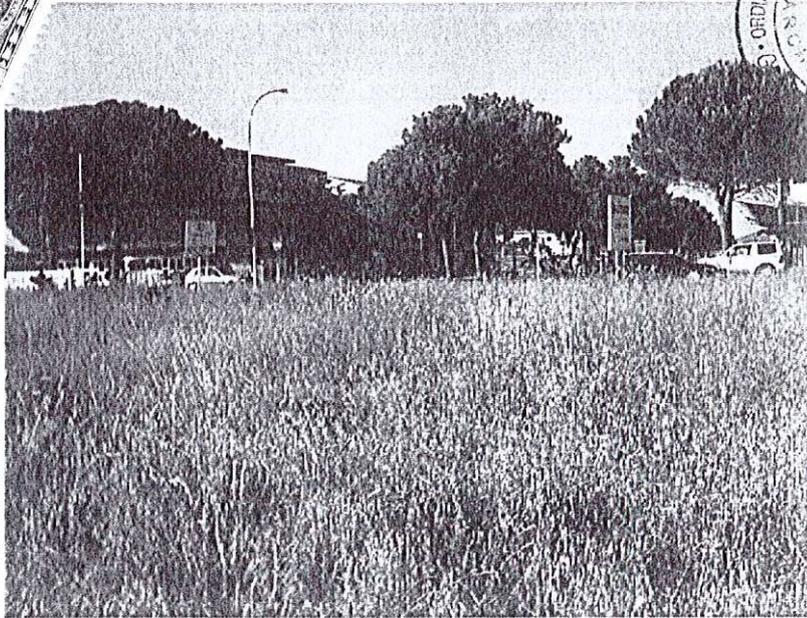


FOTO 9

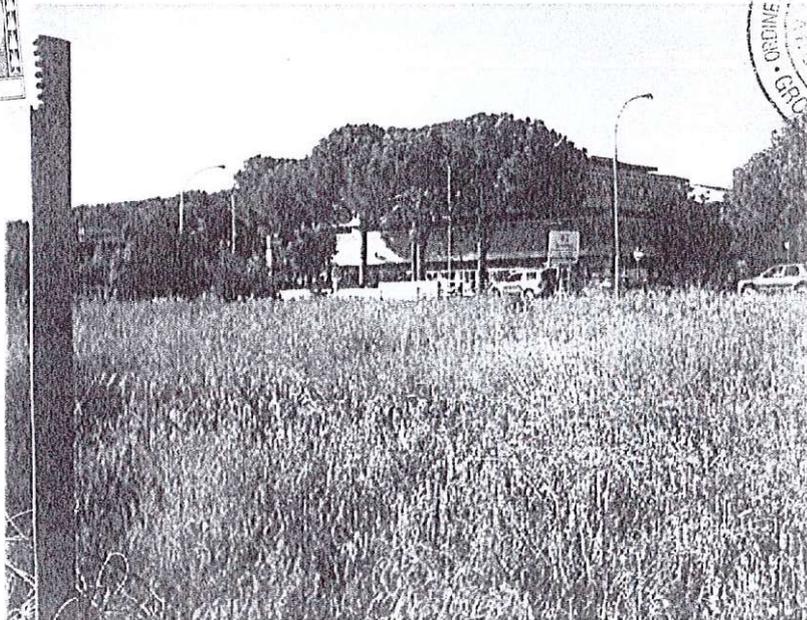
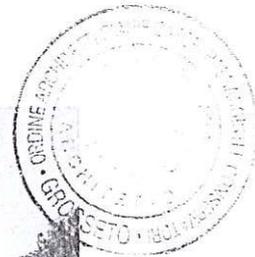


FOTO 10

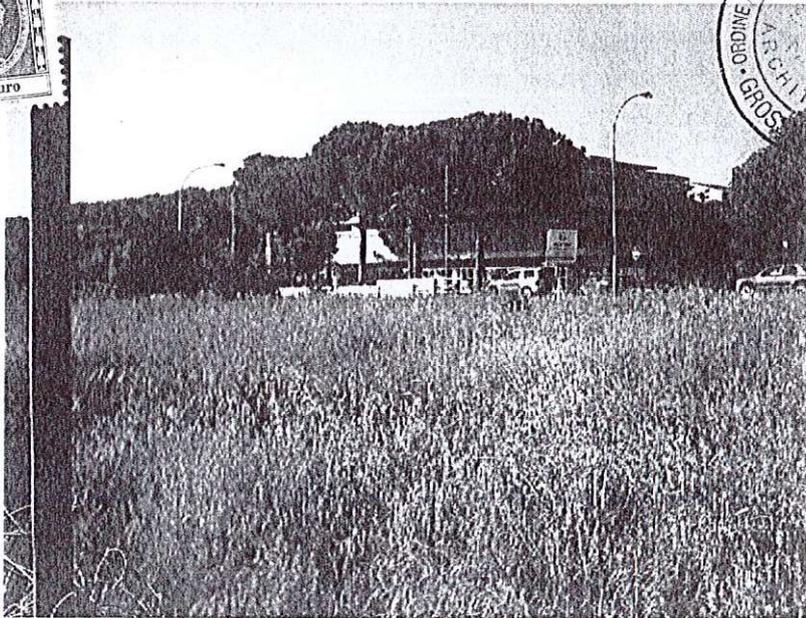
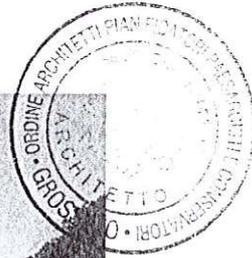


FOTO 11

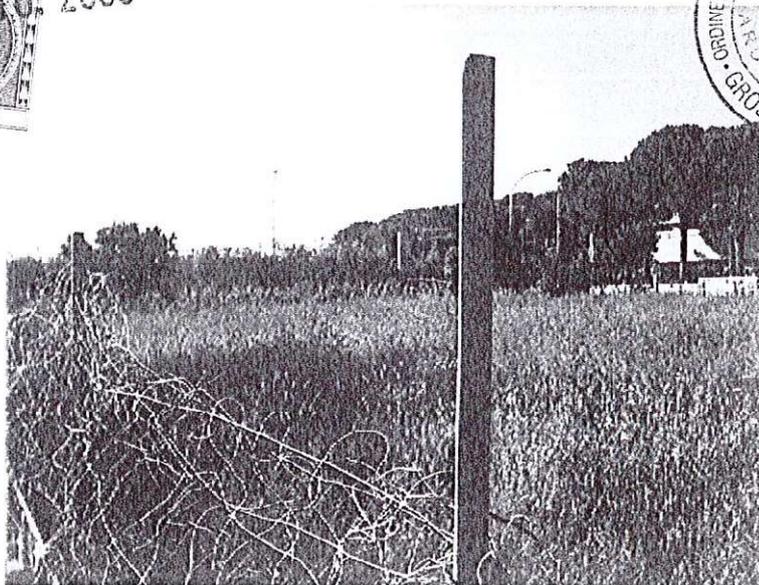


FOTO 12