

10

**PERIZIA TECNICA DI STIMA RELATIVA AD IMMOBILI SITI IN
COMUNE DI ORBETELLO**

Il sottoscritto Arch. Alessandro Marri libero professionista con studio in Grosseto Viale Matteotti, 29, su incarico del Sig. Wongher Giampaolo nato ad Orbetello il 03/08/1952 C.F. WNGGPL52M03G0880, e della Acotur S.A.S. con sede in Orbetello P.Iva 00723070538, in qualità di C.T.P. , redige la presente perizia giurata nell'interesse del suddetto, per determinare il valore dei beni immobili ubicati in Comune di Orbetello , Provincia di Grosseto.

Lo scrivente, dopo aver eseguito indagini catastali ed urbanistiche per una opportuna identificazione dei beni, un sopralluogo diretto dei beni al fine di accertarne l'effettivo stato dei luoghi come il grado di conservazione e manutenzione dei fabbricati, si è posto in grado di riferire quanto segue:

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Trattasi di tre fondi commerciali di cui due ad uso ufficio rispettivamente con ingresso su Via Donatori del Sangue 5°, tra di loro collegati internamente e censiti appunto come uffici; l'altro ad uso negozio su via Marino De Santis n°6 è invece censito come negozio; e di due garage al piano seminterrato due garage con ingresso dal civico 19 e 24 di Via De Santis.

Il bene di cui al F°90 p.lla 1055 sub 115 si presenta in buono stato di conservazione con arredi fissi in legno di buona fattura e controsoffitti originari in legno e tessuto ed è dotato di idonea impiantistica, così come il bene contiguo di cui al sub 113 con ingresso da via Cesare Battisti e comprensivo di una terrazza privata. I due fondi sono composti da 3 vani ed un servizio igienico. I due fondi sono ad oggi collegati internamente ma eventualmente suddivisibili con modeste opere murarie.

Il bene con destinazione a negozio su via Marino De Santis si presenta con finiture simili ai precedenti e si collega con una scala elicoidale al garage sottostante di cui al sub. 58. Il bene è idoneo anche per utilizzi diversi quale ufficio o attività commerciale.

I due garage seminterrati a cui si accede da una rampa ed una corsia condominiali sono in buono stato di conservazione e privi di tracce evidenti di umidità, con altezza di mt 3.00.

Si evidenzia come il fondo di cui al F° 90 p.lle 1055 sub. 115 ha una consistenza difforme dalla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto. L'effettiva consistenza è stata rilevata ed è rappresentata nell'elaborato grafico allegato alla presente.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DEFINIZIONE DEGLI IMMOBILI

Proprietà Acotur S.a.s. di Vongher Piero & C.

I beni intestati alla Acotur S.a.s. di Vongher Piero & C. sono censiti al Catasto Fabbricato ed al Catasto Terreni del Comune di Orbetello come di seguito elencato:

Catasto Urbano

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
Proprieta'ORBETELLO (GR) VIA DE SANTIS per 1/1 MARINO, Piano S1 int. 19		90	165	53	cat. C/6	5	25 mq	Euro:102,00
Proprieta'ORBETELLO (GR) VIA DE SANTIS per 1/1 MARINO, Piano S1 int. 24		90	165	58	cat. C/6	5	35 mq	Euro:142,80
Proprieta'ORBETELLO (GR) VIA DE SANTIS per 1/1 MARINO, Piano T int. 6		90	165	6	cat. C/1	6	38 mq	Euro:1.201,07
Proprieta'ORBETELLO (GR) VIA DONATORI per 1/1 DEL SANGUE, 5A Piano T		90	1055	113	cat. A/10	3	3 vani	Euro:1.611,35
Proprieta'ORBETELLO (GR) VIA DONATORI per 1/1 DEL SANGUE, 5A Piano T int. 6B		90	1055	115	cat. A/10	3	3 vani	Euro:1.611,35

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO DEGLI IMMOBILI E DEI TERRENI

Relativamente agli aspetti di carattere urbanistico tutti gli immobili oggetto di stima ricadono in zona R1T1 del vigente Regolamento Urbanistico Comunale (Approvato con Deliberazione del C.C. n°34 del 22/06/2012), ambito a funzione Residenziali, prevalentemente residenziale disciplinato dall'art. 10 e 57 delle N.T.A.

Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con possibile cambio di destinazione d'uso ad eccezione della trasformazione in civile abitazione per i piani terra.

VALUTAZIONE DEI BENI INTESTATI ALLA Acotur S.a.s. di Vongher Piero & C.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo in base a prezzi di mercato praticati in recenti compravendite e tenuto conto della consistenza, della buona ubicazione centrale al quartiere di Neghelli, allo stato di manutenzione e ad ogni altro elemento intrinseco dei beni, tra cui gli arredi fissi di buona fattura ed ancora in accettabile stato di conservazione.

In base a quanto sopra, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore da attribuire ai beni prima descritti sia il seguente:

Ufficio A (P.IIa 1055 sub. 115)*P. Terra*

mq 73,00 x €/mq 3.200,00 = € 233.600,00

Ufficio B (P.IIa 1055 sub. 113)*P. Terra*

mq 81,00 x €/mq 2.800,00 = € 226.800,00

Terrazzo

mq 37,00 x €/mq 2.800,00 x 25% = € 25.900,00

Negozi (P.IIa 165 sub. 6)*P. Terra*

mq 38,00 x €/mq 2.800,00 = € 106.400,00

Autorimessa A (P.IIa 165 sub. 53)

mq 25,00 x €/mq 1.500,00 = € 37.500,00

Autorimessa B (P.IIa 165 sub. 58)

mq 35,00 x €/mq 1.500,00 = € 52.500,00

Arredi fissi in legno presenti negli uffici = € 20.000,00**Totale € 702.700,00****Che arrotonderemo ad € 700.000,00**Grosseto il, 22/11/14

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto

IL TECNICO ESTIMATORE**Arch. Alessandro Marri**


Documenti Allegati alla presente:

- **All. A Visure catastali**
- **All. B Planimetrie catastali delle unità immobiliari**
- **All. C Planimetria rilievo unità immobiliare F°90 p.lla 1055 sub 115**
- **All. D Estratto mappa catastale**
- **All. E stratto R.U. Comune di Orbetello**
- **All. F Foto aerea**
- **All. G Documentazione fotografica**

Cancelleria del Tribunale di Grosseto

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Il giorno 27 (Ventisette) del mese di Novembre (11) anno 2014, davanti al sottoscritto Cancelliere del Tribunale di Grosseto, è personalmente comparso il Sig. Marri Alessandro nato il 10/03/1961 a Grosseto (Gr), residente a Grosseto con Studio in Viale G. Matteotti n. 29, il quale dichiara di voler asseverare con giuramento la perizia che precede nell'interesse del Sig. Wongher Giampaolo.

Ammonito ai sensi dei Legge giura ripetendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Del che si è redatto il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto

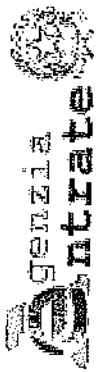
IL CANCELLIERE GIUDIZIARIO
Rita Ledda

IL TECNICO



ALL. A

VISURE CATASTALI



Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2014

Data: 03/06/2014 - Ora: 18.16.16
Visura n.: T283125 Pag: 1

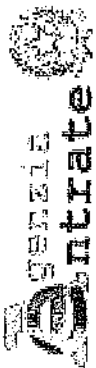
Segue

Dati della richiesta	Denominazione: ACOTUR S.A.S. DI VONGHER PIERO & C. Terreni e Fabbricati siti nel comune di ORBETELLO (Codice: G088) Provincia di GROSSETO	
Soggetto individuato	ACOTUR S.A.S. DI VONGHER PIERO & C. con sede in ORBETELLO C.F.: 00723070538	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		90	165	6			C/1	6	38 m ²	Euro 1.201,07	VIA DE SANTIS MARINO piano: T interno: 6; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 n. 25790 .1/2011 in atti dal 08/03/2011 (protocollo n . GR0050810) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	
2		90	165	58			C/6	5	35 m ²	Euro 142,80	VIA DE SANTIS MARINO piano: S1 interno: 24; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 n. 25889 .1/2011 in atti dal 08/03/2011 (protocollo n . GR0050909) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	

Totale: m² 73 Rendita: Euro 1.343,87



Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2014

Data: 03/06/2014 - Ora: 18.16.16

Fine

Visura n.: T283125 Pag: 4

4. Unità Immobiliari site nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		90	165	53			C/6	5	25 m ²	Euro 102,00	VIA DE SANTIS MARINO piano: S1 interno: 19; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 n. 25879 .1/2011 in atti dal 08/03/2011 (protocollo n. GR0050899) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

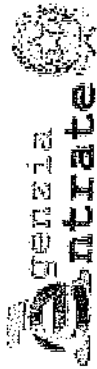
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ACOTUR.S.A.S. DI VONGHER PIERO & C. con sede in ORBETELLO	00723070538*	(1) Proprieta' per l/1
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/07/2000 Voltura n. 3536 .1/2011 in atti dal 26/05/2011 (protocollo n. GR0002041) Repertorio n. : 37802 Rogante: MARZOCCHI Sede: GROSSETO Registrazione: UR Sede: GROSSETO n. 2060 del 04/08/2000 COMPRAVENDITA		

Totale Generale: vani 6 m² 98 Rendita: Euro 4.668,57

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/06/2014 - Ora: 18.16.16
Visura n.: T283125 Pag: 2

Segue

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2014

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ACOTUR S.A.S. DI VONGHER PIERO & C. con sede in ORBETELLO		00723070538*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
SCRITTURA PRIVATA del 07/07/1998 Voltura n. 5070 .1/1998 in atti dal 25/06/2001 (protocollo n. 82876) Repertorio n. : 36050 Rogante: MARZOCCHI Sede: GROSSETO				
Registrazione: UR Sede: GROSSETO Volume: 2 n: 1145 del 24/07/1998 TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ.				

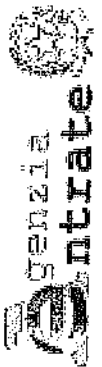
2. Unità Immobiliari site nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenze	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		90	1055	113			A/10	3	3 vani	Euro 1.611,35	VIA DONATORI DEL SANGUE n. 5 n . 5A piano: T: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/08/2011 n. 65532 .1/2011 in atti dal 10/08/2011 (protocollo n. GR0144416) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ACOTUR S.A.S. DI VONGHER PIERO & C. con sede in ORBETELLO		00723070538*	(1) Proprietà per 1/1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2014

Data: 03/06/2014 - Ora: 18.16.16
Visura n.: T283125 Pag: 3

Segue

3. Unità Immobiliari site nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		90	1055	115			A/10	3	3 vani	Euro 1.611,35	VIA DONATORI DEL SANGUE n. 5 n . SA piano: T interno: 6B; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/08/2011 n. 65533 . I/2011 in atti dal 10/08/2011 (protocollo n. GIR0144417) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Riserve Annotazione

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti
Annotazione: classamento e rendita validati (d.l.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ACOTUR S.A.S. DI VONGHER PIERO & C. con sede in ORBETELLO	00723070538*	(1) Proprieta' per 1/1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALL. B

PLANIMETRIE CATASTALI

MODULARIO
F. ng rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Man. B. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

3174

Lire
50

17 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

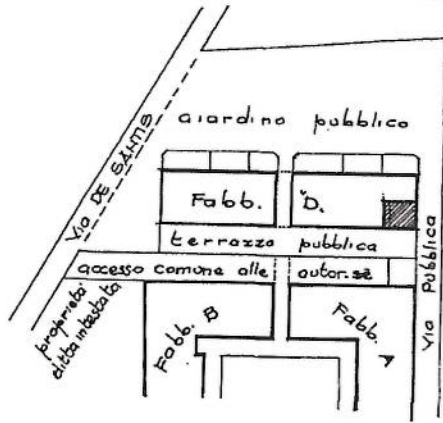
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1979, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORBETELLO Via DE SANTIS

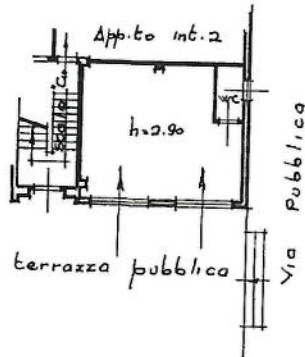
Ditta ETURIA 2000 s.r.l. con sede in Roma

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO

Fabb. D (NEGOZIO n. 6)



PLANIMETRIA
SC. 1/1000



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



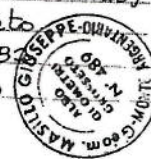
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 624
90
165/6

20

Compilata dal Geometra
Giuseppe Masillo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri n. 489
della Provincia di Grosseto
DATA 25.5.8
Firma: Giuseppe Masillo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2014 - Comune di ORBETELLO (G088) - Foglio: 90 - Particella: 165 - Subalterno: 6 >
VIA DE SANTIS MARINO piano: T interno: 6;

Ultima planimetria in atti

10 metri

MODULARO
F. 119 mod. 487



3179
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. II. EE.

MOD. 119 (CEU)

LIRE
250

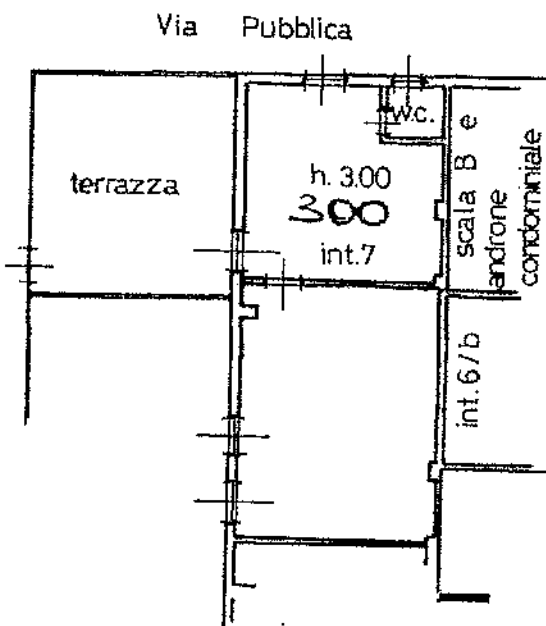
58

CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1938, n. 652)

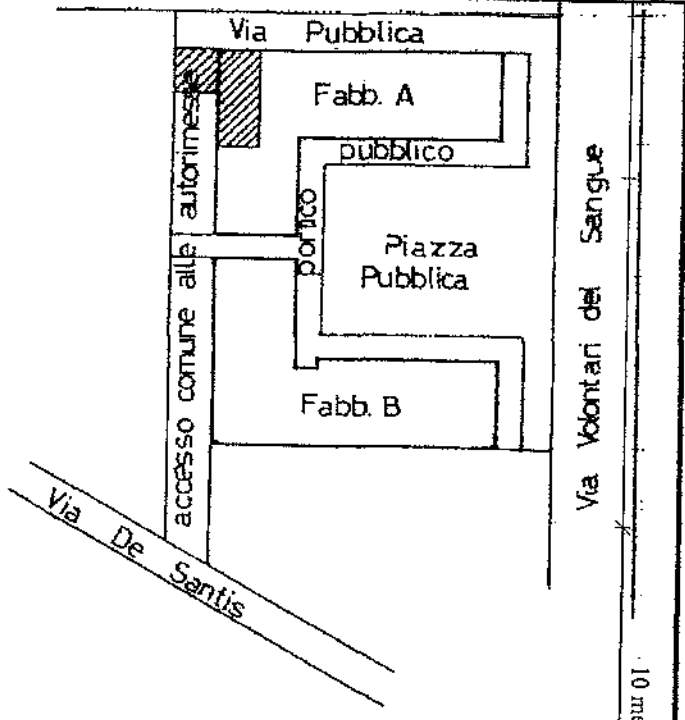
Planimetria di u.i.u. in Comune di **ORBETELLO** via **VOLONTARI DEL SANGUE** civ. **5**

Ufficio n.7 (Fabb. A)

PLANIMETRIA RAPP. 1:1000



PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto di Fabb. A - Situazione al 13/06/2014 - Comune di ORBETELLO (G088) - < Foglio: 90 - Particella: 1055 - Subalterno: 113 >
DONATORI DEL SANGUE n. 5 n. SA piano: 1;

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Ultima planimetria in atti
 Identificativi catastali
 Data presentazione: 10/09/1992
 Totale schede: 1

Compilata dal
 (Titolo, cognome e nome)
GEOM. CORRIDORI EUGENIO
 GEOMETRI
 Iscritto all'albo de
 della provincia di
 data Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

ACCETTABILE

23.06.1993

MINISTERO DELLE FINANZE
n. 497

240



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Min. n. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

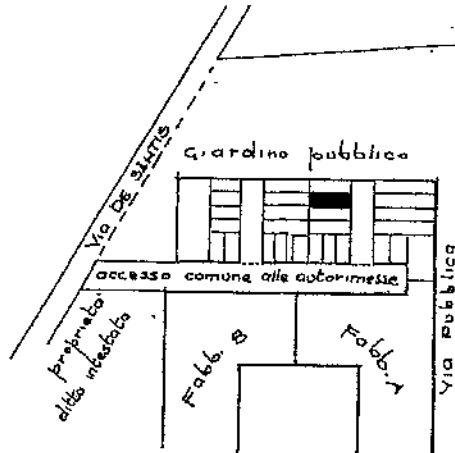
Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

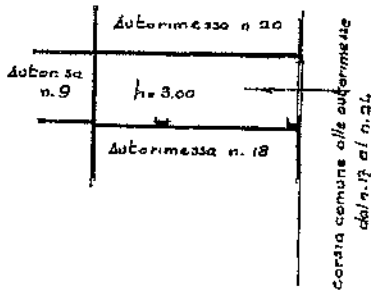
(R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1969, N. 646)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORBETELLO Via DE SANTIS
Ditta ETRODIA 2000 s.r.l. con sede in Doma
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO

Fabb. D Autorimessa n. 19



PLANIMETRIA
SC. 1/1000



PIANO SOTTERRANEO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N. 610
90
165/53

29/06/82

Compilata dal Geometra
Giuseppe Masillo
Iscritto all'Albo dei Geometri n. 489
della Provincia di Grosseto
DATA 25.5.82
Firma: Giuseppe Masillo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2014 - Comune di ORBETELLO (G088) - Foglio: 90 - Particella: 165 - Subalterno: 53
VIA DE SANTIS MARINO piano: S1 interno: 19;

Ultima planimetria in atti

10 metri

MODULARE
P. n. 482



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

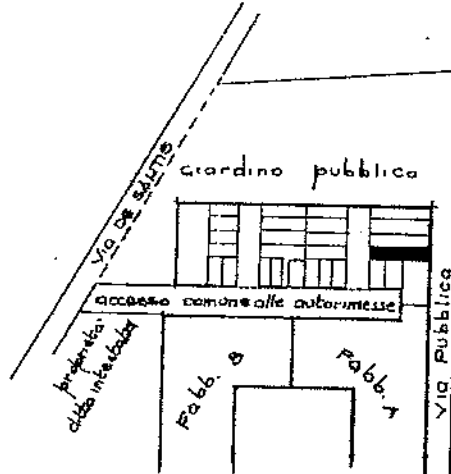
(R. DECRETO-LEGGI N. 471 DEL 30.12.1977)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORBETELLO Via DE SANTIS

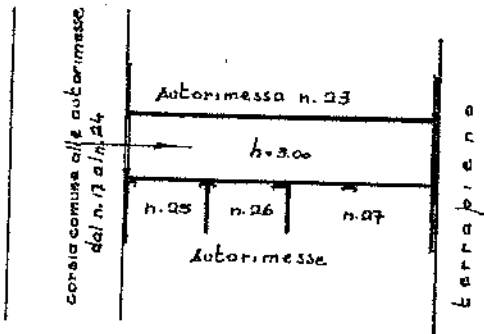
Ditta ETRUDIA 2000 s.r.l. con sede in Roma

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO

Fabb. to "A" Autorimessa n. 24



PLANIMETRIA
SC. 1/1000



PIANO
SOTTEDANEO

ORIENTAMENTO



SCALA DI F. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

615
90
165/58

20/06/82
M. MASILLO

Compilata dal Geometra

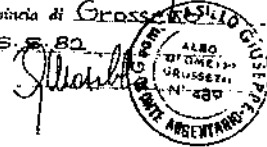
Giuseppe Masillo

Escritto all'Albo dei Geometri n. 489

della Provincia di Grosseto

DATA 25.5.82

Firma:



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2014 - Comune di ORBETELLO (G088) - Foglio: 90 - Particella: 165 - Subalterno: 58 >
VIA DE SANTIS MARINO piano: S1 interno: 24;

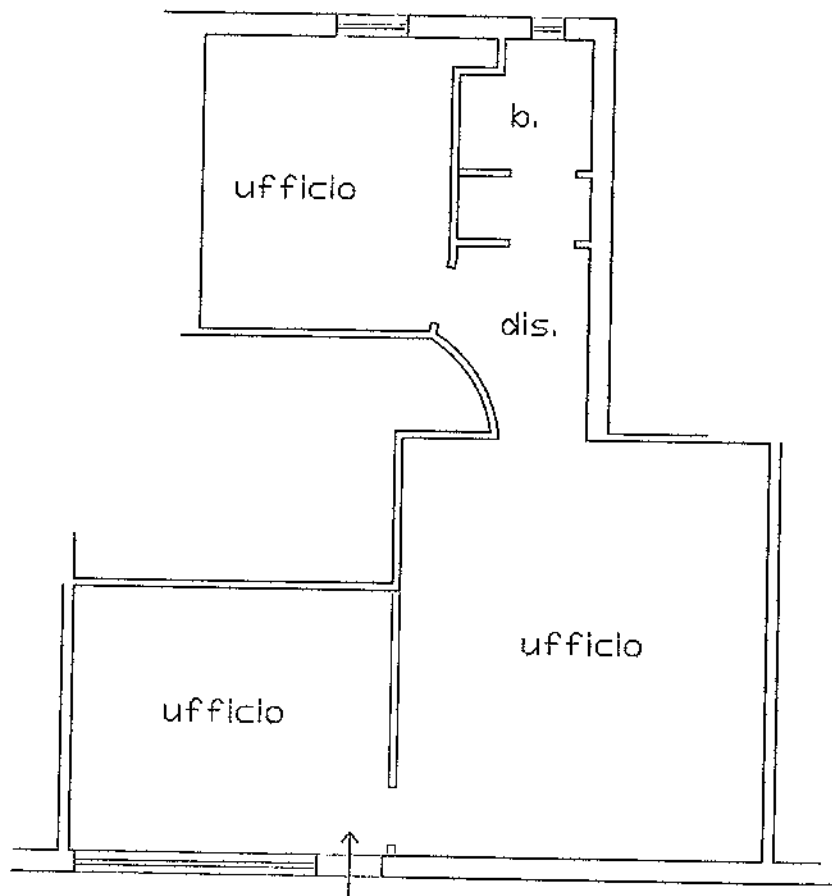
10 metri

Ultima planimetria in atti

ALL. C

PLANIMETRIA RILIEVO

COMUNE DI ORBETELLO
F°90 P.LLA 1055 SUB. 115



PIANO TERRA

ALL. D

ESTRATTO MAPPA
CATASTALE





ALL. E
ESTRATTO R.U.

Il sito è dichiarato di bonifica di interesse nazionale (SIN) e inserito nel programma nazionale di bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati.

Il SIN prevede un vincolo di utilizzazione delle aree che può essere rimosso solo a seguito di liberatoria del Ministero o a seguito di certificazione di avvenuta bonifica.

Come si legge nel Decreto 28 novembre 2006, n. 308 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, l'ex stabilimento Sitoco, situato lungo la riva orientale della laguna di Orbetello, ha una superficie di circa 12 ha, mentre l'area perimetrata a terra è di circa 64 ha. Nel perimetro del sito è stata anche inserita l'intera Laguna di Orbetello.

Nel PIT/PPR, Sezione 3, Ambito n°26 – Argentario, Funzionamenti, dinamiche, obiettivi di qualità, azioni prioritarie, INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE Riferimento ai valori di cui alla Sezione 2, il complesso è fra i valori storico-culturali - Archeologia industriale

Gli obiettivi di qualità sono *“Recupero dell’insediamento produttivo della ex Sitoco”*.

Le azioni sono così definite: *“La pianificazione comunale definisce la disciplina per il recupero e la rifunionalizzazione del complesso industriale della ex-Sitoco salvaguardando i caratteri ottocenteschi dell’edificio ed in particolare il prospetto che affaccia sulla laguna.”*

Nel Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Grosseto è previsto *“ un centro integrato nell’ex stabilimento Sitoco a Orbetello Scalo che privilegi attività di ricerca e didattica ambientale, artigianato, commercio, turismo, nautica e gestione connessa alla laguna e direzionale in genere.”* (Oss di Ufficio)

Per tale complesso, fino all’approvazione di un programma di sostenibilità per detto complesso, ai sensi dell’articolo 5 delle presenti Norme, secondo quanto definito in accordo con la Regione Toscana e la Provincia di Grosseto, in base a quanto statuito dal Piano strutturale comunale vigente, il presente Regolamento urbanistico ammette unicamente le opere di bonifica e ripristino ambientale e quelle necessarie alla sicurezza. Spetta al Commissario Straordinario per la bonifica della Laguna l’approvazione, sentito il Ministero e la Regione, dei progetti per la caratterizzazione, la messa in sicurezza e la bonifica delle aree inquinate.

Il programma di sostenibilità, preso atto degli eventuali vincoli e condizioni emergenti in seguito alla bonifica, definisce anche il perimetro delle aree interessate, in esse comprese non solo il sedime occupato dal complesso edificato, ma anche i terreni interessati dal nuovo assetto proposto.

Si richiama il contenuto del Piano strutturale comunale vigente, ove il complesso è sito in Unità territoriale organica elementare n. 5 del territorio urbanizzato di Orbetello, e per il quale vi si ammette, anche in riferimento al contenuto del Piano territoriale di coordinamento provinciale vigente, l’azione descritta di seguito: *recupero della ex Sitoco, tramite procedura ad alta valenza culturale tipo concorso di idee o concorso internazionale, a partire da quanto contenuto nelle azioni strategiche del P.T.C. scheda 12 (“la ex Sitoco si configura come polo tecnologico, strategico nel contesto di Orbetello Scalo, in riferimento alle attività e servizi legati al sistema delle acque, alla intermodalità per i collegamenti con le isole, alla didattica ambientale, alla ricerca, al turismo, al commercio e all’artigianato, al direzionale, alla gestione connessa alla laguna”). Al momento della promozione della procedura suddetta, il Comune, di concerto con gli altri enti territoriali competenti, potrà definire altre e diverse funzioni e finalità.*

Art. 57- Regole per i tessuti insediativi ad assetto recente, saturazioni, ristrutturazioni urbanistiche, completamenti

tessuti insediativi ad assetto recente

I tessuti insediativi ad assetto recente, individuati nella tavola 2 di RU e negli elaborati relativi all'analisi dei tessuti e corrispondenti prevalentemente al subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione, sono sotto articolati in:

T1= con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto

T2= con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero

T2.1= con tipologia a villino in area a particolare pregio ambientale

T3= con dominanza di tipologie a schiera arretrato dal filo strada

T4= formato da tipologie edilizie differenziate

T5= privo di configurazione urbanistica compiuta

Tm= composto da funzioni miste residenziali e turistiche che compongono un complesso unitario

Per essi sono stabilite le seguenti regole.

T1= con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto

Categorie di intervento: r1, r3.a, r3.b

Destinazioni d'uso residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 solo previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale, alberghiera 4.01 o 4.02 estesa all'intero fabbricato, direzionale 5, attività di servizio in tutte le sottocategorie 6.

Ai piani terra non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso verso la civile abitazione, salvo nei casi:

- di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra
 - qualora il fabbricato non sia direttamente prospiciente su spazi pubblici o di uso comune (es. ad uso condominiale), o destinati alla circolazione o alla sosta di persone o veicoli né abbiano aperture che si affacciano direttamente su spazi pubblici.
- Ai piani terra sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per la realizzazione di:
- vani abitativi in ampliamento di unità residenziali esistenti poste al piano primo;
 - garage e locali accessori alle unità abitative poste ai piani superiori;
 - vani condominiali;
 - funzioni diverse da quella abitativa, secondo l'ammissibilità data dalle presenti Norme.

In caso di utilizzi diversi da quelli di origine degli spazi condominiali ove presenti, non sono ammesse recinzioni né partizioni di detti spazi, che devono mantenere le relazioni di continuità e di apertura che le legano agli edifici e caratterizzano il loro attacco a terra, contribuendo a formare l'effetto urbano.

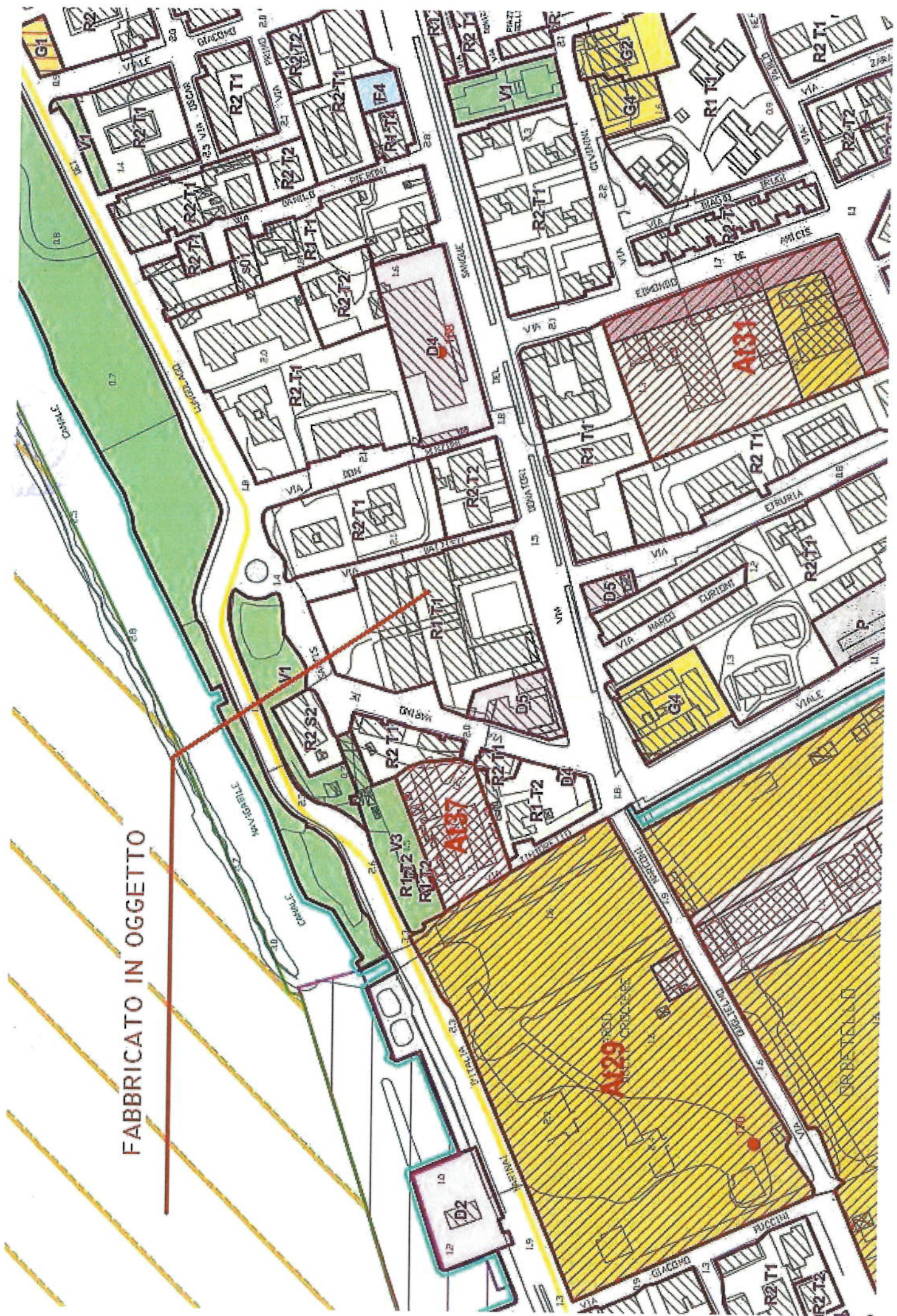
T2= con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero

Categorie di Intervento: Ristrutturazione edilizia r1, r2

Destinazioni d'uso: residenziale R1.

Destinazioni d'uso residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02,

FABBRICATO IN OGGETTO



ALL. F

FOTO AEREA

UBICAZIONE DEI BENI IN OGGETTO



ALL. G

DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA



13/05/2013

