

**ILL.MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEL TRIBUNALE DI GROSSETO**

Esecuzione immobiliare n. 25/2025 R.G.E.I. promossa da:

contro

**PERIZIA ESTIMATIVA DI DUE UNITA' IMMOBILIARI
AD USO DIREZIONALE UBICATE
NEL COMUNE DI GROSSETO IN VIA PIAVE N. 44 E 46**

Premessa

Il sottoscritto Arch. Marco Fabbri, cod. fisc. FBBMRC62R30D656Z, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 189, con studio in Follonica (GR), Via E. Balducci 15/A, veniva nominato dal Tribunale di Grosseto, nella persona del Giudice Dott.ssa Cristina Nicolò delegata alle esecuzioni, C.T.U. nella Procedura Giudiziaria n. 25/2025. Nella fattispecie il Giudice poneva i seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. accerti le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella

- contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
 7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 8. dica, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
 9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione di pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino

- contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 12. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad 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).

Tanto premesso effettuato il sopralluogo in data 12.09.2025, acquisiti gli atti necessari presso gli enti competenti, il sottoscritto procede di seguito a rispondere ai quesiti formulati.

Risposta al quesito n. 01

Ubicazione dell'immobile

L'oggetto del pignoramento consta di due unità immobiliari ad uso ufficio, porzioni di fabbricato ad uso, in prevalenza, residenziale, ubicate nel Comune di Grosseto (GR), in Via Piave n. 44 e 46.

Identificazione catastale

L'unità immobiliari risultano identificate al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al Foglio n. 90, p.lla 1950:

- sub 16, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita di € 1.846,33, Superficie catastale 107 mq;
- sub 17, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Rendita di € 426,08, Superficie catastale 20 mq.

Intestatari dell'immobile

L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al Foglio n. 90, p.lla 1950 sub 16 risulta intestata al Sig. _____ per diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al Foglio n. 90, p.lla 1950 sub 17 risulta intestata alla Sig.ra _____ per diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Nel ventennio a tutto il 18.02.2025, l'immobile risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Pietro Serravezza del 17 settembre 2007 repertorio n. 83334/25534 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 4 ottobre 2007 al numero generale 16979 e al numero particolare 4745 a favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede in Bologna C.F. 01144620992, domicilio ipotecario eletto in Grosseto, per capitale di € 200.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 300.000,00, durata 20 anni, a carico di Falconi Simone nato a Grosseto in data 30 aprile 1974 C.F. FLCSMN74D30E202U.

Trascrizioni

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Grosseto del 28 gennaio 2025 repertorio n. 153/2025 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 18 febbraio 2025 al numero generale 2416 e al numero particolare 1816 a favore di _____ con sede in Conegliano (TV) C.F. 05256490268, a carico di _____ o nato a Roccalbegna (GR) in data 28 luglio 1939 C.F. _____ nata a Grosseto in data 14 aprile 1952 C.F. _____

Quadro sinottico delle provenienze al ventennio.

Come dichiarato dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in ordine all'immobile in oggetto, nel ventennio preso in esame alla data del 18.02.2025, sono state rilevate le seguenti provenienze.

Rif. 1

Comune di Grosseto l'immobile riportato nel catasto di Grosseto:

- Uffici e studi privati di categoria A/10 alla Via Piave n. 46, di vani 6,5 riportato nel NCEU al Foglio 90 Particella 1950 Subalterno 16, rendita € 1.846,33.

Rif. 2

Comune di Grosseto l'immobile riportato nel catasto di Grosseto:

- Uffici e studi privati di categoria A/10 alla Via Piave n. 44, di vani 1,5 riportato nel NCEU al Foglio 90 Particella 1950 Subalterno 17, rendita € 426,08.

Precisazioni Catastali:

Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 90 Particella 1950 Subalterno 16 e subalterno 17 derivano dall'immobile riportato in NCEU a Foglio 90 Particella 1950 Subalterno 15 (già Subalterno 3) che era originariamente indenticato con Foglio 90 Particella 1067 Subalterno 3.

Rif. 1

- Si rileva atto tra vivi atto istitutivo di trust e affidamento di beni al trustee del Notaio Ciampolini Giorgio del 9 giugno 2009 repertorio n. 178280/55816 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 16 giugno 2009 al numero di registro generale 8852 e numero di registro particolare 5826 a favore di [redacted] a Roccalbegna (GR) in data 28 luglio 1939 C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro [redacted] a Grosseto in data 30 aprile 1974 C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- A [redacted] nato a Grosseto in data 30 aprile 1974 C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Pietro Serravezza del 17 settembre 2007 repertorio n. 83333/25533 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 16 ottobre 2007 al numero di registro generale 17658 e numero di registro particolare 10113 da [redacted] C. con sede in Grosseto [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- A [redacted] con sede in Grosseto C.F. 00859280539 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto di atto tra vivi costituzione di società del Notaio Germano Giorgetti del 27 settembre 1985 repertorio n. 60678 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 24 ottobre 1985 al numero di registro generale 9574 e numero di registro particolare 6846 da [redacted] Grosseto in data 6 marzo 1923 C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Rif. 2

- A [redacted] a Grosseto in data 14 aprile 1952 C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale l'immobile è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Baldassarri Roberto del 24 gennaio 2019 repertorio n. 51623/33412 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 5 febbraio 2019 al numero di registro generale 1552 e numero di registro particolare 1136 da [redacted] nato a Roccalbegna (GR) in data 28 luglio 1939 C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- Si rileva atto tra vivi atto istitutivo di trust e affidamento di beni al trustee del Notaio Ciampolini Giorgio del 9 giugno 2009 repertorio n. 178280/55816 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 16 giugno 2009 al numero di registro generale 8852 e numero di registro particolare 5826 a favore di [redacted] (GR) in data [redacted] 1939 C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro [redacted] nato a Grosseto in data 30 aprile 1974 C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- A [redacted] a Grosseto in data 30 aprile 1974 [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Pietro Serravezza del 17 settembre 2007 repertorio n. 83333/25533 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 16 ottobre 2007 al numero di registro generale 17658 e numero di registro particolare 10113 da [redacted] con sede in Grosseto C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- A [redacted] C. con sede in Grosseto C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto di atto tra vivi costituzione di società del Notaio Germano Giorgetti del 27 settembre 1985 repertorio n. 60678 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 24 ottobre 1985 al numero di registro generale 9574 e numero di registro particolare 6846 da [redacted] in data 6 marzo 1923 C.F. [redacted] i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

La documentazione in atti risulta completa. Nella fattispecie è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 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) unitamente all'atto di provenienza ultraventennale.

Risposta al quesito n. 02

Descrizione dell'Immobile

L'unità immobiliari oggetto di perizia, parte di un edificio di quattro piani fuori terra a prevalente uso residenziale, sono ubicate in Grosseto, Via Piave n. 44 e 46.

Il fabbricato è prossimo al centro storico di Grosseto, raggiungibile dalla viabilità pubblica, è prossimo ai servizi primari ed al centro della città.

L'edificio, presumibilmente realizzato negli anni '50 del secolo scorso, è caratterizzato da una conformazione rettangolare, una copertura a padiglione e una struttura caratterizzata da muratura portante e solai latero-cementizi. Lo stesso presenta le facciate intonacate ed infissi esterni in legno muniti di avvolgibili.

Lo stesso confina a sud con Via Piave, e, per i restanti lati, con altre proprietà.

Le unità immobiliari in perizia, poste al piano terra, sono destinate ad uso direzionale.

L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. Foglio n. 90, p.lla 1950 sub. 16, ha l'accesso dalla Via Piave al civico n. 46. La stessa, internamente, presenta un'area soppalcata della superficie di circa mq. 21,00. Internamente l'unità immobiliare consta di quattro locali ad uso ufficio posti al piano terra, di due locali ad uso ufficio realizzati sulla porzione dell'unità immobiliare soppalcata, di un servizio igienico, di un disimpegno e di una scala di accesso al soppalco. Gli uffici posti sotto il soppalco hanno un'altezza utile di mt. 1,90, mentre quelli posti sopra il soppalco hanno un'altezza utile di mt. 1,95. L'altezza utile interna dei locali non soppalcati è di mt. 3.85.

L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. Foglio n. 90, p.lla 1950 sub. 17, ha l'accesso dalla Via Piave al civico n. 44. La stessa è costituita da un unico locale ad uso ufficio e da un bagno di servizio.

Il locale ad uso ufficio risulta parzialmente soppalcato con struttura leggera in legno. Il locale ufficio, fatta eccezione della porzione sottostante il soppalco presenta un'altezza utile di mt. 3.85.

I locali di cui sono composte l'unità immobiliari presentano le seguenti consistenze utili:

CALCOLO DELLE SUPERFICI

FOGLIO N. 90 P.LLA 1950 SUB 16

Locali/pertinenze	Superficie utile in mq
Ufficio	9,00
Ufficio	9,50
Ufficio sotto soppalco	10,40
Ufficio sotto soppalco	10,65
Disimegno	14,90
Bagno	3,87
Ufficio su soppalco	11,20
Ufficio su soppalco	9,85

FOGLIO N. 90 P.LLA 1950 SUB 17

Locali/pertinenze	Superficie utile in mq
Ufficio	11,40
Antibagno	0,90
Bagno	2,50

Le unità immobiliari in perizia presentano infissi esterni in alluminio con doppio vetro, pavimentazione in piastrelle di ceramica nei locali direzionali e nei servizi igienici.

Gli impianti elettrici, del tipo sottotraccia, ad un esame non approfondito, appaiono rispondenti alla vigente normativa in materia.

Gli uffici ubicati nella porzione di immobile identificata con il sub. 16, risultano dotati di un impianto di climatizzazione a pompe di calore e di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'ufficio ubicato nella porzione di immobile identificata con il sub. 17, non risulta dotato di impianto di climatizzazione e/o di riscaldamento (lo split presente non è funzionante) e di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Gli impianti idraulici, installati nelle due porzioni immobiliari in perizia, appaiono rispondenti alla vigente normativa in materia.

Il fabbricato, di antica costruzione, attualmente si presenta in buone condizioni di conservazione; le unità immobiliari di cui trattasi presentano finiture di tipo economico ed uno stato di manutenzione e conservazione, in ragione della vetustà del fabbricato, che potremmo definire ordinario.

La porzione immobiliare identificata con il sub. 16, ai sensi della vigente normativa in materia di prestazione energetica, risulta classificata in categoria C, come evincibile dall'APE allegato.

La porzione immobiliare identificata con il sub. 17, ai sensi della vigente normativa in materia di prestazione energetica, risulta classificata in categoria E, come evincibile dall'APE allegato.

In fase di sopralluogo è stata rilevata una modesta difformità nella unità immobiliare identificata con il sub. 17, il tutto dettagliato nella risposta allo specifico quesito che segue.

Risposta al quesito n. 03

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano l'unità immobiliare correttamente e consentono la sua univoca identificazione.

All'istanza di vendita risulta allegato la certificazione notarile dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare con l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sullo stesso ed il quadro sinottico delle provenienze nel ventennio.

Risposta al quesito n. 04

Verifica conformità catastale

La porzione immobiliare identificata con sub. 16 risulta regolarmente accatastata.

La porzione immobiliare identificata con il sub. 17 presenta un piccolo soppalco accessibile mediante scala portatile non rilevabile nella planimetria catastale.

Risposta al quesito n. 05

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto, approvato con deliberazione del C.C. n. 115 del 21.12.2015, ricomprende l'unità immobiliari oggetto di stima all'interno del tessuto storico di cui all'art. 72 delle N.T.A.

Al fabbricato, di cui l'unità immobiliari sono parte, ai sensi dell'art. 84 delle N.T.A., è attribuita la classe 3 e risulta schedato con il n. 1986.

Sinteticamente, per la fattispecie, sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

2. (...) *manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1 e R2 e R3.*

3. *È altresì ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul), a condizione che:*

- il vano interessato dall'intervento abbia altezza massima non inferiore a ml 5,00 ed altezza media non inferiore a ml 4,50;

- l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti.

4. *Per adeguamenti alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, ed esclusivamente per pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono altresì consentiti una tantum interventi di ristrutturazione edilizia 'R3', a condizione che:*

- l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento;

- non siano realizzate modifiche esterne visibili dalla pubblica via.

5. Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 81 comma 8 relativamente ai limiti di superficie utile lorda (Sul) per ciascuna unità abitativa, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:

- del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);

- delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale.

6. È ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

7. La realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati è ammessa solo entro la proiezione dell'edificio soprastante. I volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

8. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titolo II della Parte II, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni; di cui alla Parte V delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

10. Le aree di pertinenza, comunque configurate, degli edifici ricadenti nella classe 3:

- non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti: tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative. Ove non contrastanti con la tutela degli elementi di invarianza di cui al titolo II della parte II, possono tuttavia essere previste dal Regolamento Edilizio specifiche eccezioni, fermi restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari ed il rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area;

- devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti,

pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente;

- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.

Inoltre, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- **residenza;**
- **attività turistico-ricettive;**
- **attività direzionali;**
- **attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq di SV;**
- **attività di servizio.**

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 4 compresa:

a. non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio (anche per quanto riguarda infissi, serramenti, tinteggiature, etc.) o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione; sono ammessi gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, realizzati secondo le norme nazionali e regionali vigenti in materia, mediante modifica dei prospetti sugli spazi pubblici, se risulta dimostrato che tali interventi non possono essere realizzati a tergo degli edifici o sulle pareti non visibili dalla pubblica via;

b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente sul fronte tergale.

b1. è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali anche fuori terra per i soli edifici in Classe 4.

Per maggiori dettagli sulle disposizioni edilizie ed urbanistiche cogenti per il fabbricato oggetto di perizia si rimanda agli estratti allegati.

Risposta al quesito n. 06

Verifica conformità urbanistica

La costruzione del fabbricato, di cui le unità immobiliari in perizia sono porzioni, nello stato originario, risulta anteriore al 1954.

Le unità immobiliari in perizia risultano state interessate dalle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Condono edilizio n. 1057/1985;
- Pratica edilizia di ristrutturazione n. 07/127

- Attestato di abitabilità n. 82/2007 del 20.03.2007;
- DIA per cambio d'uso n. 2403/2007 del 11.10/2007;
- Permesso di costruire per frazionamento unità immobiliare n. 95/2019 del 23.01.2019.

Dalle risultanze del sopralluogo e dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Grosseto, è emersa una modesta irregolarità edilizia afferente la realizzazione di un piccolo soppalco in legno, facilmente amovibile, all'interno della porzione immobiliare identificata nel sub. 17.

La difformità riscontrata non risulta sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47.

Le spese di ripristino della difformità riscontrata sono di modesta entità e non incidono sul valore dell'immobile.

Risposta al quesito n. 07

Lotti di vendita

Considerate le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari in oggetto, allo stato attuale, può essere ipotizzata anche, la vendita in due lotti separati:

- lotto 01 porzione immobiliare identificata al N.C.E.U. al Foglio 90, p.lla 1950 sub. 16;
- lotto 02 porzione immobiliare identificata al N.C.E.U. al Foglio 90, p.lla 1950 sub. 17.

Risposta al quesito n. 08

Quota di pignoramento

Le unità immobiliari in argomento risultano pignorate per l'intero.

Risposta al quesito n. 09

Stato d'uso dell'immobile

Alla data del sopralluogo sull'immobile non sono stati riscontrati contratti di locazione in essere. Si vadano le certificazioni trasmesse dall'ADE ed allegate.

Risposta al quesito n. 10

Assegnazione al coniuge

Il bene in perizia non rientra tra i casi previsti al quesito n. 10.

Risposta al quesito n. 11

Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali o di usi civici

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali o usi civici.

Risposta al quesito n. 12

Determinazione del valore dell'immobile

Considerato lo scopo della presente perizia estimativa, in ragione delle caratteristiche e dell'aspetto economico proprio della realtà di cui trattasi, la valutazione viene effettuata con il criterio di stima a *Valore di mercato*, mediando i risultati ottenuti per via *sintetica - comparativa* e quelli ottenuti per *capitalizzazione del reddito netto*.

Determinazione delle superfici commerciali degli immobili

La determinazione della superficie commerciale finalizzata alla stima degli immobili viene ottenuta raggugliando, con delle percentuali rilevate sul mercato immobiliare locale, le superfici con diversa destinazione d'uso (terrazzi, portici, locali accessori, ecc.), e considerando un'incidenza media, per la fattispecie, delle murature nella misura dal 10% al 15%, il tutto secondo il dettaglio riportato nella tabella seguente.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA

FOGLIO N. 90 P.LLA 1950 SUB 16			
Locale	Superficie in mq	Coefficiente Raggugliato	Superficie Raggugliata
Ufficio	9,00	1,00	9,00
Ufficio	9,50	1,00	9,50
Ufficio sotto il soppalco	10,40	0,50	5,20
Ufficio sotto il soppalco	10,65	0,50	5,33
Disimpegno	14,90	1,00	14,90
Bagno	3,87	1,00	3,87
Sommano superfici utili interne			47,80
Pertinenze accessorie interne	Superficie in mq	Coefficiente Raggugliato	Superficie Raggugliata
Ufficio su soppalco	11,20	0,50	5,60
Ufficio su soppalco	9,85	0,50	4,93
Superfici pertinenze accessorie interne			10,53
Sommano superfici utili interne + pertinenze			58,32
Incidenza media murature 10% della S.U.			5,83
Somma superficie commerciale complessiva (Locali + pertinenze) SUB 16			64,15

FOGLIO N. 90 P.LLA 1950 SUB 17			
Locale	Superficie in mq	Coefficiente Raggugliato	Superficie Raggugliata
Ufficio	11,40	1,00	11,40
Antibagno	0,90	1,00	0,90
Bagno	2,50	1,00	2,50
Sommano superfici utili interne			14,80
Incidenza media murature 15% della S.U.			2,22
Somma superficie commerciale complessiva (Locali + pertinenze) SUB 17			17,02

Applicati i coefficienti di ragguglio e considerata l'incidenza media delle murature l'immobile in perizia di cui al sub. 16 ha una consistenza

commerciale di mq. 64,00, mentre l'immobile in perizia di cui al sub. 17 ha una consistenza commerciale di mq. 17,00.

Indagine di mercato e scelta dei prezzi

Da indagini di mercato effettuate in loco concernenti compravendite recenti di immobili simili per tipologia edilizia e vetustà quello oggetto di perizia estimativa, ubicati in Grosseto, nella stessa località od in località limitrofe, sono stati rilevati prezzi di vendita di fondi ad uso direzionale per mq. commerciale, compresi tra €. 1.200,00 ed €. 1.600,00 e canoni di locazione medi annui compresi tra €/mq. 65,00 ed €/mq. 100,00.

Si rileva, altresì, che l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, redatto dall'Agenzia delle Entrate, per gli immobili ad uso ufficio posti in Via Piave a Grosseto, riporta valori unitari di mercato, per immobili ad uso ufficio, per la superficie lorda, compresi tra €/mq. 1.000,00 ed €/mq. 1.650,00 e canoni di locazione medi annui compresi tra €/mq. 66,00 ed €/mq. 105,00, mentre il Borsino Immobiliare, sempre per la stessa zona, indica un valore degli immobili ad uso ufficio compreso tra €/mq. 1.363,00 ed €/mq. 2.173,00 e canoni di locazione medi annui compresi tra €/mq. 78,00 ed €/mq. 125,00.

Le spese e le detrazioni da applicarsi sul canone di locazione annuo in ragione del mercato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile possono ricomprendersi nelle seguenti percentuali:

- Quota di reintegrazione il 2% - 4% sul canone di affitto;
- Quota di manutenzione straordinaria il 2% - 4% sul canone di affitto;
- Amministrazione il 2% - 5% sul canone di affitto annuo;
- Sfitto e inesigibilità il 2% - 6% sul canone di affitto annuo;
- Tasso di interesse attivo mediamente 1%.

Da indagini di mercato effettuate in loco concernenti investimenti immobiliari analoghi a quelli oggetto di perizia estimativa oltre ad investimenti alternativi, con fattore di rischio simile a quello immobiliare di specie, è stato possibile desumere saggi di capitalizzazione compresi tra il 4% ed il 6%.

Considerazioni per la scelta dei prezzi dei canoni unitari e del saggio di capitalizzazione

L'unità immobiliare in perizia è ubicata nel Comune di Grosseto, in area storica, prossima a tutti i servizi primari.

L'unità immobiliare in perizia, per ubicazione, superficie ed in generale per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sul mercato immobiliare locale risulta mediamente ricercata.

Le finiture, le dotazioni e le caratteristiche in possesso dell'unità immobiliare possono considerarsi, complessivamente di tipo economico, mentre può definirsi ordinario, in ragione della vetustà del fabbricato, lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato.

Valutazione

Evidenziato quanto sin qui esposto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di perizia, con particolare attenzione all'ubicazione ed alla consistenza delle unità immobiliari, e gli immobili utilizzati per la comparazione secondo i richiamati metodi di stima, applicate le dovute aggiunte e detrazioni, si addivene di seguito alla individuazione dei parametri di mercato adottati per la fattispecie.

Metodo sintetico comparativo

Immobile ad uso direzionale individuato con il sub. 16

- ⇒ Superficie commerciale complessiva mq. 64,00;
- ⇒ Valore medio unitario €/mq. 1500,00.

Immobile ad uso direzionale individuato con il sub. 17

- ⇒ Superficie commerciale complessiva mq. 17,00;
- ⇒ Valore medio unitario €/mq. 1700,00.

Capitalizzazione del reddito netto

Immobile ad uso direzionale individuato con il sub. 16

- ⇒ Superficie commerciale complessiva mq. 64,00;
- ⇒ Reddito annuo medio, sulla superficie commerciale dell'immobile, €/mq. 80,00;
- ⇒ Interessi attivi (rate posticipate) mediamente 1% sull'intero importo;
- ⇒ Spese:
 - Quota di reintegrazione mediamente il 4% sul canone di affitto annuo;
 - Quota di manutenzione straordinaria mediamente il 4% sul canone di affitto annuo;
 - Amministrazione mediamente il 2% sul canone di affitto annuo;
 - Sfitto e inesigibilità mediamente il 6% sul canone di affitto annuo;
- ⇒ Saggio di capitalizzazione 5.00%.

Immobile ad uso direzionale individuato con il sub. 17

- ⇒ Superficie commerciale complessiva mq. 17,00;
- ⇒ Reddito annuo medio, sulla superficie commerciale dell'immobile, €/mq. 95,00;
- ⇒ Interessi attivi (rate posticipate) mediamente 1% sull'intero importo;
- ⇒ Spese:
 - Quota di reintegrazione mediamente il 4% sul canone di affitto annuo;
 - Quota di manutenzione straordinaria mediamente il 4% sul canone di affitto annuo;
 - Amministrazione mediamente il 2% sul canone di affitto annuo;

- Sfitto e inesigibilità mediamente il 6% sul canone di affitto annuo;
- ⇒ Saggio di capitalizzazione 5.00%.

Nelle tabelle che seguono il calcolo del valore immobiliare secondo i due metodi stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO

FOGLIO N. 90 P.LLA 1950 SUB 16			
Superficie commerciale immobile mq.	Reddito lordo unitario medio annuo	Reddito lordo medio annuo complessivo	
64,00	€ 80,00	€ 5.120,00	
Descrizione aggiunte	Reddito annuo lordo	Tasso interesse	Aggiunta
Interessi attivi - mediamente anticipati	€ 5.120,00	1,00%	€ 25,60
Descrizione detrazioni	Reddito annuo lordo	Percentuale applicata	Detrazione
Quota reintegrazione	€ 5.120,00	4,00%	€ 204,80
Manutenzione straord.	€ 5.120,00	4,00%	€ 204,80
Amministrazione	€ 5.120,00	2,00%	€ 102,40
Sfitto e inesigibilità	€ 5.120,00	6,00%	€ 307,20
SOMMANO AGGIUNTE E DETRAZIONI			-€ 793,60
REDDITO NETTO ANNUO (reddito lordo + aggiunte - detrazioni)			€ 4.326,40
Reddito annuo netto		Saggio di capitalizzazione	Valore immobile per capitalizzazione del R.N.
€ 4.326,40		5,00%	€ 86.528,00

FOGLIO N. 90 P.LLA 1950 SUB 17			
Superficie commerciale immobile mq.	Reddito lordo unitario medio annuo	Reddito lordo medio annuo complessivo	
17,00	€ 95,00	€ 1.615,00	
Descrizione aggiunte	Reddito annuo lordo	Tasso interesse	Aggiunta
Interessi attivi - mediamente anticipati	€ 1.615,00	1,00%	€ 8,08
Descrizione detrazioni	Reddito annuo lordo	Percentuale applicata	Detrazione
Quota reintegrazione	€ 1.615,00	4,00%	€ 64,60
Manutenzione straord.	€ 1.615,00	4,00%	€ 64,60
Amministrazione	€ 1.615,00	2,00%	€ 32,30
Sfitto e inesigibilità	€ 1.615,00	6,00%	€ 96,90
SOMMANO AGGIUNTE E DETRAZIONI			-€ 250,33
REDDITO NETTO ANNUO (reddito lordo + aggiunte - detrazioni)			€ 1.364,68
Reddito annuo netto		Saggio di capitalizzazione	Valore immobile per capitalizzazione del R.N.
€ 1.364,68		5,00%	€ 27.293,50

DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE PER COMPARAZIONE DIRETTA

<i>FOGLIO N. 90 P.LLA 1950 SUB 16</i>		
Superficie commerciale immobile mq.	Valore di mercato unitario	Valore di mercato complessivo
64,00	€ 1.500,00	€ 96.000,00

<i>FOGLIO N. 90 P.LLA 1950 SUB 17</i>		
Superficie commerciale immobile mq.	Valore di mercato unitario	Valore di mercato complessivo
17,00	€ 1.700,00	€ 28.900,00

Determinazione della media dei valori immobiliari sopra determinati.

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI IMMOBILIARI

<i>FOGLIO N. 90 P.LLA 1950 SUB 16</i>		
Valore determinato per capitalizzazione del reddito netto	Valore determinato con metodo sintetico comparativo	Valore di mercato attribuito all'immobile (media dei valori determinati)
€ 86.528,00	€ 96.000,00	€ 91.264,00


<i>FOGLIO N. 90 P.LLA 1950 SUB 17</i>		
Valore determinato per capitalizzazione del reddito netto	Valore determinato con metodo sintetico comparativo	Valore di mercato attribuito all'immobile (media dei valori determinati)
€ 27.293,50	€ 28.900,00	€ 28.096,75

Valore dell'immobile

Il sottoscritto Arch. Marco Fabbri, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Grosseto al n. 189, con studio a Follonica in via Balducci 15/a, in ragione di quanto sopra evidenziato, valuta le porzioni immobiliari in perizia **all'attualità, per l'intera proprietà, nello stato di manutenzione conservazione in cui si trovano** nella cifra tonda di:

- € 91.000,00 (novantaunomilaeuro) per la porzione immobiliare identificata al NCEU al F° 90, p.lla 1950, sub. 16;
- € 28.000,00 (ventottomilaeuro) per la porzione immobiliare identificata al NCEU al F° 90, p.lla 1950, sub. 17.

Formazione dei lotti con confini e dati catastali:

Primo lotto - L'immobile risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al Foglio n. 90, p.la 1950, sub. 16, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita di € 1.846,33, Superficie catastale 107 mq. 

L'unità immobiliare confina a sud-ovest con Via Piave, a nord-est e sud-est con la corte condominiale del fabbricato, a nord-ovest con porzione dello stesso immobile di altra proprietà.

PREZZO BASE PER LA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/1: EURO 91.000,00 (novantaunomilaeuro).

Secondo lotto - L'immobile risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al Foglio n. 90, p.lla 1950, sub. 17, Zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Rendita di € 426,08, Superficie catastale 20 mq.

L'unità immobiliare confina a sud-ovest con Via Piave, e per i restanti lati con porzioni dello stesso immobile di altra proprietà.

PREZZO BASE PER LA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/1: EURO 28.000,00 (ventottomilaeuro).

Follonica, li 14.11.2025

Il CTU
Arch. Marco Fabbri

ALLEGATI:

- Allegato 01 - Ubicazione satellitare;
- Allegato 02 - Estratto mappa catastale;
- Allegato 03 - Visura storica catastale per subalterno;
- Allegato 04 - Planimetria catastale dell'immobile;
- Allegato 05 - Estratto norme R.U.;
- Allegato 06 - Documentazione fotografica;
- Allegato 07 - Verifica della presenza di contratti di locazione in corso di validità - Certificazioni ADE;
- Allegato 08 - APE porzione immobiliare identificata al NCEU al F° 90, p.lla 1950, sub. 16;
- Allegato 09 - APE porzione immobiliare identificata al NCEU al F° 90, p.lla 1950, sub. 17.

100
100
100

ALLEGATO 01

Google Maps

Via Piave, 44



Immagini ©2025 Airbus,CNES / Airbus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2025 200 m

ALLEGATO 02

Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CHIARA SAMINI

Vis. tel.



N=01/000

E=18000

02-100-2025/9/31/8
Protocollo pratica 745487/2025

Scala originale: 1:2000
Dimensione cartacee: 770.000 X 562.000 m

Comune: GROSSETO
Foglio: 00

1 Particella 1950



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/07/2025 Ora: 9.33.31 pag: 2 Segue

Visura n.: T44489 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Ceas.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		90	1950	16	I		A/10	2	6,5 vani		Euro 1.846,33	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/03/2010 Pratica n. GR0038015 in atti dal 20/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4835.1/2010)
Indirizzo		VIA FIAVE n. 46 Piano T										
Notifica		Partita					Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Ceas.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		90	1950	16	I		A/10	2	6,5 vani		Euro 1.846,33	VARIAZIONE del 20/03/2009 Pratica n. GR0037216 in atti dal 20/03/2009 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2705.1/2009)
Indirizzo		VIA FIAVE n. 46 Piano T										
Notifica		Partita					Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/06/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CONDIZIONE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			(I) Proprietà I/I
DATI ELENCAZIONE Atto del 09/06/2009 Tribunale Civile CIAMPOLINI GIORGIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 178280 - ATTO ISTITUTIVO DI TRUST E AFFIDAMENTO DI BENI AL TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 5826.1/2009 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 22/06/2009			

Situazione degli intestati dal 20/03/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CONDIZIONE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			(I) Proprietà I/I fino al 09/06/2009



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/07/2025 Ora: 9.33.31

Segue

Visura n.: T44489 Pag: 3

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2025

DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 20/03/2009 Pratica n. GR0037216 in atti dal 20/03/2009 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2705.1/2009)
-------------------	---

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		90	1950	15	1		A/10	2	6,5 vani		Euro 1.846,33	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/06/2008 Pratica n. GR0166226 in atti dal 11/06/2008 MAGAZZINO-UFFICIO (n. 5336.1/2008)
Indirizzo		VIA PIAVE n. 35-40 Piano T										
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/06/2008

N.	1	DIRITTI E ONERI REALI
		(1) Proprietà I/I fino al 20/03/2009
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/06/2008 Pratica n. GR0166226 in atti dal 11/06/2008 MAGAZZINO-UFFICIO (n. 5336.1/2008)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/03/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		90	1950	3	1		C/2	6	102 m ²		Euro 695,36	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/03/2006 Pratica n. GR0032991 in atti dal 23/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 21492.1/2006)
Indirizzo		VIA PIAVE n. 20A Piano T										
Notifica							Partita				Mod.58	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/07/2025 Ora: 9.33.31

Segue

Visura n.: T44489 Pag: 4

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2025

Situazione degli intestati dal 17/09/2007

N.												DIRITTI E ONERI REALI
I												(1) Proprietà 1/1 fino al 11/03/2008
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/09/2007 Pubblico ufficiale PIETRO SERRAVEZZA Sede ABBADIA SAN SALVATORE (SI) Repertorio n. 02333 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10113.1/2007 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 06/11/2007										

Situazione degli intestati dal 23/03/2006

N.												DIRITTI E ONERI REALI
I												(1) Proprietà 1000/1000 fino al 17/09/2007
DATI DERIVANTI DA		del 23/03/2006 Pratica n. GR0032991 in atti dal 23/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 21492.1/2006)										

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		90	1067	3	1		C/2	6	102 m ²		Euro 695,36 L. 1.346,400	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA FIAVE n. 20A PIANO T										
Notifica					Partita	1002358		Mod.58				

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/09/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		90	1067	3	1		C/2	6	102 m ²		Euro 0,99 L. 1,912	ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 26/09/1985 in atti dal 19/08/1987 (n. 936/1985)
Indirizzo		VIA FIAVE n. 20A PIANO T										
Notifica					Partita	1002358		Mod.58				



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/07/2025 Ora: 9.33.31

Fine

Visura n.: T44489 Pag: 5

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2025

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		90	1067	3	1		C/2	6	80 m ²		L. 1.500	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA FIAVE n. 20A Piano T										
Notifica						Partita	5757			Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/09/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		8)	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 23/03/2006
DATI DERIVANTI DA		Documento del 27/09/1985 rogato dal 19/08/1987 Repertorio n.: 60678 Rogante NOTAIO GIORGE... OSSETO (GR) Registrazione UR Sede GROSSETO (GR) n. 2549 del 30/09/1985 (n. 1054/1985)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 27/09/1985
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2025

Dati della richiesta	Comune di GROSSETO (Codice:E202)
	Provincia di GROSSETO
Catasto Fabbricati	Foglio: 90 Particella: 1950 Sub.: 17

INTESTATO

I	(1) Proprietà I/1 Regime: bene personale
---	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		90	1950	17	1		A/10	2	1,5 vani	Totale: 20 m ²	Euro 426,08	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA FIATE n. 44 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e risulta non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E202 - Foglio 90 - Particella 1950

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		90	1950	17	1		A/10	2	1,5 vani		Euro 426,08	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/03/2010 Pratica n. GR0038015 in atti dal 20/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4835.1/2010)	
Indirizzo		VIA FIATE n. 44 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2025

Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (Lm. 701/94)
-------------	--

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune E202 - Foglio 90 - Particella 1950

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita		
I		90	1950	17	I		A/10	2	1,5 vani		Euro 426,08	VARIAZIONE del 20/03/2009 Pratica n. GR0037216 in atti dal 20/03/2009 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2705.1/2009)	
Indirizzo		VIA FIAVE n. 44 Piano I											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (Lm. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/01/2019

N.	DIRITTI E ONERI REALI
I	(1) Proprietà I/I Regime: bene personale
DATI DERIVANTI DA	
Atto del 24/01/2019 Pubblico ufficiale BALDASSARRI ROBERTO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 51623 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1136.1/2019 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 05/02/2019	

Situazione degli intestati dal 09/06/2009

N.	DIRITTI E ONERI REALI
I	(1) Proprietà I/I fino al 24/01/2019
DATI DERIVANTI DA	
Atto del 09/06/2009 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 178280 - ATTO ISTITUTIVO DI TRUST E AFFIDAMENTO DI BENI AL TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 5826.1/2009 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 22/06/2009	

Situazione degli intestati dal 20/03/2009

N.	DIRITTI E ONERI REALI
I	(1) Proprietà I/I fino al 09/06/2009



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2025

Data: 22/07/2025 Ora: 9.34.37

Segue

Visura n.: T45103 Pag: 4

Situazione degli intestati dal 17/09/2007

N.		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
I				(1) Proprietà I/I fino al 11/06/2008
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/09/2007 Pubblico ufficiale PIETRO SERRAVEZZA Sede ABBADIA SAN SALVATORE (SI) Repertorio n. 83333 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10113.1/2007 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 09/11/2007		

Situazione degli intestati dal 23/03/2006

N.		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
I				(1) Proprietà 1000/1000 fino al 17/09/2007
DATI DERIVANTI DA		del 23/03/2006 Pratica n. GR0032991 in atti dal 23/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 21492.1/2006)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		90	1067	3	1		C/2	6	102 m ²		Euro 695,36 L. 1.346,400	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA PLAVE n. 20A Piano T										
Notifica					Partita		1002358		Mod.58			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/09/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		90	1067	3	1		C/2	6	102 m ²		Euro 0,99 L. 1.912	ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 26/09/1985 in atti dal 19/08/1987 (n. 936/1985)
Indirizzo		VIA PLAVE n. 20A Piano T										
Notifica					Partita		1002358		Mod.58			



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/07/2025 Ora: 9.34.37

Fine

Visura n.: T45103 Pag: 5

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2025

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		90	1067	3	1		C/2	6	80 m ²		L. 1.500	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA PIAVE n. 20A Piano T										
Notifica						Partita		5757		Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/09/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 23/03/2006
DATI DERIVANTI DA	Documento del 27/09/1985 Volura in atti dal 19/08/1987 Repertorio n.: 60678 Rogante NOTAIO GIORGETTI Sede GROSSETO (GR) Registrazione UR Sede GROSSETO (GR) n. 2549 del 30/09/1985 (n. 1054/1985)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		fino al 27/09/1985
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Dichiarazione protocollo n. GR0021046 del 05/03/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Via Piave

civ. 46

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 90

Particella: 1950

Subalterno: 16

Compilata da:

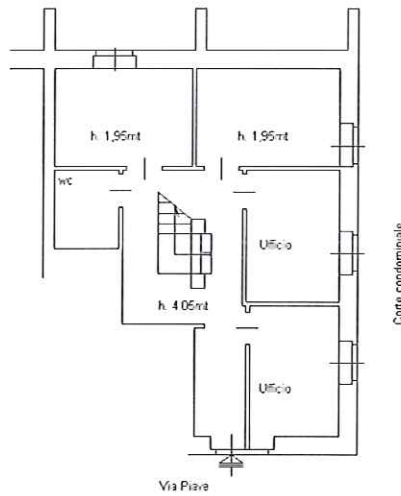
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

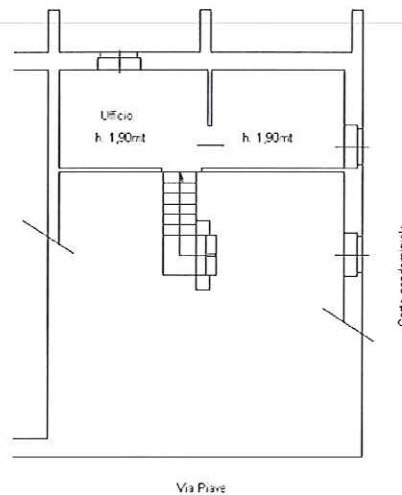
N. 873

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SOPPALCO



Ultima planimetria in atti

Data: 22/07/2025 - n. T37631 - Richiedente: FBBMCL67T15E038P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2025 - Comune di GROSSETO(E202) - < Foglio 90 - Particella 1950 - Subalterno 16 >
VIA PIAVE n. 46 Piano T

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

Dichiarazione protocollo n. GR0037216 del 20/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Via Piave

civ. 44

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 90

Particella: 1950

Subalterno: 17

Comune di Grosseto

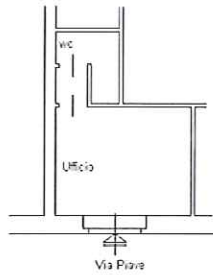
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

N. 873

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

REGOLAMENTO URBANISTICO

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 225 mq

Normativa vigente sull'area

UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Grosseto
Perimetri	Limite del centro abitato di Grosseto
Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Classe 3
Disciplina degli assetti insediativi	Tessuto storico

UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)**Grosseto****Perimetri****Limite del centro abitato di Grosseto**

- [Art.70 Aree urbane / contenuti e finalità](#)

Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente

- [Art.87 bis Modifica alla classificazione degli edifici](#)
- [Art.81 Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità](#)

Classe 3

- [Art.84 Edifici ricompresi nella Classe 3 - Edifici o complessi di carattere storico testimoniale](#)

Disciplina degli assetti insediativi**Tessuto storico**

- [Art.72 Tessuto storico](#)
- [Art.157 Generalità](#)
- [Art.158 Definizioni Generali](#)
- [Art.159 Criteri generali per gli usi](#)
- [Art.161 Tessuto Storico: regole per gli usi](#)

Art.87 bis Modifica alla classificazione degli edifici

I. I proprietari degli edifici censiti all'interno delle schede del patrimonio edilizio esistente, di cui all'elaborato PR_05, laddove riscontrino che la classe di valore di cui all'art. 81 attribuita all'edificio sia erronea rispetto alle documentate caratteristiche dello stesso, possono proporre una classificazione diversa da quella attribuita producendo una nuova scheda di classificazione conforme a quella tipo, allegata all'elaborato Relazione PR - 08, accompagnata da idonea documentazione di supporto quale:

- - estratto del vigente Regolamento Urbanistico e del foglio di mappa catastale con l'individuazione dell'edificio;
- - relazione tecnico descrittiva;
- - riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (inclusa copia su supporto ottico digitale: DVD, CD, etc.);
- - estremi del titolo abilitativo, ovvero, se si tratti di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione;

Prévia verifica e valutazione delle istanze pervenute da parte dei propri organismi tecnici e consultivi l'Amministrazione Comunale assume ogni determinazione in merito con apposita deliberazione del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

Art.70 Aree urbane / contenuti e finalità

I. Sono le parti di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano riconosciuta dalla collettività locale. Corrispondono alla porzione di territorio interna al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio così come definita all'art. 2 comma 1 lett. a) delle presenti norme. Le aree urbane, individuate con apposito segno grafico alla tavola denominata PR_02 e PR_03 su base C.T.R., in scala 1: 2.000 e 1:10.000, comprendono:

- - il capoluogo (Grosseto)
- - i centri abitati minori (Montepescali, Batignano, Braccagni, Istia d'Ombrone, Roselle, Rispeccia, Alberese, Principina a Mare, Marina di Grosseto, San Martino, Il Cristo, Casalecci, Stiacciole, Principina Terra)
- - i nuclei individuati in cartografia come tessuti rurali.

2. Ricadono inoltre nelle aree urbane, costituendone parte integrante, le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R., in scala 1:10.000 e 1:2.000:

- - aree per le infrastrutture per la mobilità;
- - aree per attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse comune;

3. Ricadono o interessano altresì le aree urbane i seguenti ambiti strategici di sviluppo del territorio:

- - aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi;
- - aree TRb / Trasformazione degli insediamenti balneari;
- - aree TRp / Trasformazione degli assetti insediativi pubblici;
- - aree TR_{prg} / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G., degli assetti insediativi;
- - aree TR_{prgv} / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G., degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- - aree TRs / Trasformazione degli assetti insediativi destinati a standard;
- - aree TRv / Trasformazione degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- - aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi;
- - aree TR_{prp} / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G., degli assetti insediativi produttivi;
- - aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali;
- - aree RCp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali pubblici;
- - aree RC_{prg} / Recupero previsto dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi e/o ambientali;
- - aree RC_{prgv} / Recupero previsto dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- - aree RCs / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali a standard;
- - aree RCv / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- - aree RCvp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale;
- - aree Rpa / Aree a ripristino ambientale;
- - aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali;

3.bis "nelle 'aree TR / trasformazione degli assetti insediativi'; 'aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali'; aree RC / recupero degli assetti insediativi: si applicano le specifiche disposizioni contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR_06. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni, nelle more dell'attuazione del loro contenuto, sugli edifici principali esistenti, sono consentiti gli interventi di cui alla rispettiva classe di appartenenza e comunque non ammettendo interventi superiori a quanto ammesso all'art. 9 del DPR 380/2001.

4. Nelle aree urbane gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono orientati al conseguimento di elevati livelli di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, al superamento dei fenomeni di degrado, al completamento, al riequilibrio e/o alla ridefinizione degli assetti insediativi e infrastrutturali. Ai fini della tutela e valorizzazione degli insediamenti il Regolamento Urbanistico persegue il miglioramento dei livelli prestazionali e di qualità in termini di:

- - dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano;
- - dotazione e diversificazione delle attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse collettivo;
- - dotazione di esercizi commerciali (in particolare quelli di vicinato), attività terziarie, direzionali, turistico-ricettive;
- - contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia della risorsa idrica;
- - dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, per il riutilizzo delle acque reflue;
- - dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- - utilizzazione di materiali edili e requisiti delle costruzioni che assicurino la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il comfort igrometrico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente;
- - eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- - qualità dell'architettura contemporanea, con particolare riferimento agli spazi ed alle opere pubbliche, anche mediante attivazione di strategie premiali finalizzate alla sostituzione dei tessuti edilizi di recente formazione ovvero alla loro riqualificazione e/o adeguamento agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- - riqualificazione morfologica e razionalizzazione dei tessuti produttivi.
- - nel Tessuto Antico, in caso di interventi di sostituzione edilizia, se ammessi dalla classe assegnata ai singoli edifici, è prescritto il Piano di Recupero.

4.bis Ai fini di tutela e valorizzazione degli insediamenti, il RU, nei 'territori di bonifica' (di cui alla Carta Geomorfologica) non ammette la realizzazione di locali seminterrati ed interrati ad uso abitativo o locali accessori alla residenza, con esclusione di autorimesse pertinenziali e impianti tecnologici; prescrive di realizzare il piano di calpestio di nuovi manufatti a 30 cm dal piano di campagna circostante, salvo diversa prescrizione, derivante da eventuali e puntuali studi idraulici allegati alle pratiche edilizie, che potrà determinare un valore superiore.

5. Gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente garantiscono l'integrità fisica dei suoli e delle risorse naturali ed essenziali del territorio, nonché la tutela e/o la valorizzazione delle invariati strutturali presenti. Le attività consentite, che non devono comunque comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, perseguono il riequilibrio ambientale e paesaggistico (anche attraverso il contenimento o l'eliminazione dell'inquinamento acustico, luminoso o visuale) e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.

6. Le aree urbane sono qualificate e connotate dalla presenza delle invariati strutturali, individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR_04 su base C.T.R., in scala 1:10.000 e disciplinate dal Titolo II della Parte Seconda delle presenti norme

7. Le attività e gli usi ammessi nelle aree urbane sono indicati negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree e sono dettagliati nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme.

8. Sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici, disciplinati dalle norme di cui ai Capi II, III, e IV del Titolo VI della Parte Seconda:

- - edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane;
- - edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale;
- - aree esistenti per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto

Fatte salve le disposizioni di cui al Titolo II della Parte II, e di cui ai Titoli II e III della Parte III sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II sulla base della classificazione ad essi attribuita, con le eventuali specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.

9. Al fine di assicurare il rispetto della vigente normativa in materia di tutela della popolazione dall'inquinamento elettromagnetico, in ottemperanza a quanto disposto dagli artt. 113 e 114 delle presenti norme, la progettazione degli interventi urbanistico-edilizi deve tener conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti, nonché:

- - in prossimità di linee elettriche esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto dei valori limite e degli obiettivi di qualità fissati per il campo magnetico dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso;
- - in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, tali interventi sono subordinati alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

10. La disciplina delle aree urbane è indicata nelle disposizioni di cui al presente Titolo e nelle disposizioni relative alle aree richiamate ai precedenti commi 1, 2 e 3 ed è integrata da tutte le disposizioni riferite (esclusivamente o meno) alle aree urbane contenute nelle presenti Norme e nei relativi allegati.

11. In caso di contrasto con le norme del presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.

Art.72 Tessuto storico

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

1. Sono le parti delle aree urbane (capoluogo, centri abitati minori, nuclei, etc.), in cui prevale una edificazione di epoca antecedente alla II Guerra Mondiale. Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico. I 'tessuti storici', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_03 su base C.T.R., in scala 1:2.000, comprendono in prevalenza edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale.

2. Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

- - degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
- - della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

3. Ove compatibili con le norme di cui ai Titoli II e IV della Parte II, nel "Tessuto storico" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme:

- - residenza
- - attività turistico-ricettive

- - attività direzionali
- - attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq di SV;
- - attività di servizio

4. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle di cui indicate nella detta "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli:

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 4 compresa:

- a. non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio (anche per quanto riguarda infissi, serramenti, tinteggiature, etc.) o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione; sono ammessi gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, realizzati secondo le norme nazionali e regionali vigenti in materia, mediante modifica dei prospetti sugli spazi pubblici, se risulta dimostrato che tali interventi non possono essere realizzati a tergo degli edifici o sulle pareti non visibili dalla pubblica via;
- b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente sul fronte tergale.
- b1. è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali per i soli edifici in Classe 4.

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 5 a 6 compresa:

- c. è consentito un tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali, come definite dall'art. 35 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 75 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni edificio così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio di cui all'elaborato PR05 ed in forma grafica nel Sistema Informativo Territoriale, ed è realizzabile solamente a condizione che:
 - la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non comportino rialzamenti della linea di gronda superiori a cm 30 e non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;
 - l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);
 - le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
- d. dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto l'eventuale volume (V) un tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;
- e. ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite un tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:
 - l'incremento complessivo non superi i mq 30,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
 - le consistenze aggiuntive non siano visibili dalla pubblica via;
 - non si determini un incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati per questo tessuto dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme;

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta all'incremento volumetrico un tantum di cui alla precedente lettera c) fermo restando quanto indicato alla precedente lett. d).

6. Sugli edifici di classe 5, 6 e 7 sono altresì consentiti interventi di sostituzione edilizia che devono risultare compatibili con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali del contesto preesistente e garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planaltimetrici dell'intervento con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.).

6.bis Per gli edifici esistenti di Classe 5, 6 e 7 con destinazione funzionale non compatibile con quelle ammesse dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni per il tessuto storico, è altresì ammissibile il trasferimento, anche parziale, in una delle aree di trasformazione tr dell'UTOE della SUL ammissibile al fine di decongestionare il tessuto. Per tale finalità, si ammette una premialità con un incremento della SUL trasferita del 20%. le aree così liberate, saranno riutilizzate per la realizzazione di posti auto privati ai sensi della L. 122/89.

7. È ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

8. Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici appartenenti al patrimonio edilizio posteriore al 1943 devono garantire:

- - il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- - l'eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti.

9. Fatto salvo quanto prescritto all'Art. 70, comma 4 bis e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV della Parte II per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;
- b. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano una superficie non superiore a 10 mq., un'altezza utile interna non superiore a m. 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
- c. realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- d. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (S_{nr}), sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento o comunque all'interno di aree di pertinenza purché con copertura a verde (giardino pensile a raso) ammettendo a tale scopo anche la trasformazione di superfici già esistenti;
- e. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

10. Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento. Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile di pertinenza (S_{pp}) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della S_{pp} medesima.

11. All'interno del "Tessuto storico" non è consentita la realizzazione di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione di cui all'art. 114 delle presenti norme.

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

13. Non sono ammesse nuove edificazioni a completamento dei lotti interclusi all'interno del tessuto urbano delimitato dai Viali come individuato dal piano strutturale "Grosseto entro i Viali".

14. In presenza del "Tessuto storico" gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici "PR_07 Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico" su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- - le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
- - l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amministrazione Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.

15. Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'elaborato "PR_07 Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico" delle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico.

16. Nei lotti edificati alla data di approvazione del R.U., con edifici principali di Classe 6, di massimo due elevazioni (compreso il livello dei così detti "depositi occasionali") è ammessa la sopraelevazione di un livello o la parziale sopraelevazione qualora si renda necessario concludere ed omogeneizzare prospetti di edifici esistenti in parte a uno o due livelli. Il nuovo livello o la parziale sopraelevazione non possono comportare aumento della superficie coperta del fabbricato ed è finalizzato all'incremento massimo di n. 2 unità immobiliari abitative nel caso di edifici esistenti con superficie coperta massima di mq. 250. In ogni caso l'intervento dovrà armonizzarsi con i caratteri dominanti morfo-tipologici del contesto senza determinare edifici di altezza superiore a quelli contermini sul medesimo fronte stradale. Tali ampliamenti sono subordinati al rispetto delle norme sovracomunali.

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

1. Sono le parti delle aree urbane (capoluogo, centri abitati minori, nuclei, etc.), in cui prevale una edificazione di epoca antecedente alla II Guerra Mondiale. Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico. I 'tessuti storici', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprendono in prevalenza edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale.

2. Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

- - degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
- - della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

3. Ove compatibili con le norme di cui ai Titoli II e IV della Parte II, nel "Tessuto storico" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme:

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

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

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

4. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle di cui indicate nella detta "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli:

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 4 compresa:

- a. non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio (anche per quanto riguarda infissi, serramenti, tinteggiature, etc.) o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione; sono ammessi gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, realizzati secondo le norme nazionali e regionali vigenti in materia, mediante modifica dei prospetti sugli spazi pubblici, se risulta dimostrato che tali interventi non possono essere realizzati a tergo degli edifici o sulle pareti non visibili dalla pubblica via;
- b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente sul fronte tergale.
- b1. è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali anche fuori terra per i soli edifici in Classe 4.

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 5 a 6 compresa:

è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni pertinenziali e volumetriche, come definite dagli artt. 35 e 36 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Le addizioni volumetriche non possono superare il 10% della sul legittima di ciascuna unità immobiliare. Con riferimento al singolo edificio, così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, di cui all'elaborato PR_05 ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale, è ammesso il trasferimento dell'incremento di sul da una unità immobiliare all'altra. In ogni caso per gli edifici aventi volumetria inferiore ai 750 mc. è consentito una tantum un incremento volumetrico di mc. 75. L'incremento volumetrico una tantum è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non comportino rialzamenti della linea di gronda superiori a cm 30 e non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;
- l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;

c. dalla sul aggiuntiva di cui sopra deve essere detratta l'eventuale s.u.l. una tantum già realizzata in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;

d. ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni volumetriche per l'ampliamento di pubblici esercizi legittimamente insediati, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 30,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- le consistenze aggiuntive non siano visibili dalla pubblica via;
- non si determini un incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati per questo tessuto dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme;

Le addizioni volumetriche di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta all'incremento una tantum di cui alla precedente lettera c) fermo restando quanto indicato alla precedente lett. d).

6. Sugli edifici di classe 5, 6 e 7 sono altresì consentiti interventi di sostituzione edilizia che devono risultare compatibili con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali del contesto preesistente e garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.).

6.bis Per gli edifici esistenti di Classe 5, 6 e 7 con destinazione funzionale non compatibile con quelle ammesse dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni per il tessuto storico, è altresì ammissibile il trasferimento, anche parziale, in una delle aree di trasformazione tr dell'UTOE della SUL ammissibile al fine di decongestionare il tessuto. Per tale finalità, si ammette una premialità con un incremento della SUL trasferita del 20%. Le aree così liberate, saranno riutilizzate per la realizzazione di posti auto privati ai sensi della L. 122/89.

7. È ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

8. Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici appartenenti al patrimonio edilizio posteriore al 1943 devono garantire:

- - il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- - l'eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti.

9. Fatto salvo quanto prescritto all'Art. 70, comma 4 bis e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV della Parte II per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;
- b. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano una superficie non superiore a 10 mq., un'altezza utile interna non superiore a m. 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. I volumi tecnici e gli edifici secondari di pertinenza fuori terra, con altezza questi ultimi utile interna non superiore a m. 1,80, misurata nel punto più alto, non rientrano nel conteggio della sul. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
- c. realizzazione di cantine interrato o seminterrate sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- d. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento o comunque all'interno di aree di pertinenza purché con copertura a verde (giardino pensile a raso) ammettendo a tale scopo anche la trasformazione di superfici già esistenti. Per gli edifici di classe 4, 5, 6 sono ammesse autorimesse pertinenziali fuori terra nel rispetto delle dotazioni previste dalla legislazione vigente;
- e. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

10. Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento. Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

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

13. Non sono ammesse nuove edificazioni a completamento dei lotti interclusi all'interno del tessuto urbano delimitato dai Viali come individuato dal piano strutturale "Grosseto entro i Viali".

14. In presenza del "Tessuto storico" gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici "PR_07 Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico" su base C.T.R., in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- - le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
- - l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm./ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.

15. Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'elaborato "PR_07 Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico" delle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico.

16. Nei lotti edificati alla data di approvazione del RU, con edifici principali di classe classi 5 e 6, è ammessa la sopraelevazione, anche con sostituzione edilizia, qualora si renda necessario concludere e omogeneizzare i prospetti principali e su fronte strada di edifici esistenti o ricucire quei fronti che presentano discontinuità e disomogeneità architettonica o che presentano aree interne disordinate. L'intervento può comportare anche la modifica della superficie coperta fermo restando il massimo incremento della s.u.l., di mq. 250. In ogni caso l'intervento dovrà armonizzarsi con i caratteri dominanti morfo-tipologici del contesto senza determinare edifici di altezza superiore a quelli contermini sul medesimo fronte stradale. Tali ampliamenti sono subordinati al rispetto delle norme sovracomunali. Gli interventi disciplinati al presente comma non sono cumulabili con gli ampliamenti volumetrici previsti in altre parti del Regolamento Urbanistico.

Art.81 Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità

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

2. La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nelle schede del patrimonio edilizio esistente PR_05 che sono state elaborate secondo la scheda tipo allegate alla Relazione, elaborato PR_08.

3. Il patrimonio edilizio presente sul territorio comunale è distinto nelle seguenti classi di valore, in ragione delle quali sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

a. Edifici principali:

- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4
- Classe 5
- Classe 6

b. Edifici secondari:

- Classe 7

c. Edifici principali e secondari non rilevati considerati quindi unità volumetriche:

- Classi dalla A alla G come descritte nei successivi articoli

4. Non sono classificati dal Regolamento Urbanistico:

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

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

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

7. Agli edifici e/o complessi edilizi realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico in applicazione delle previsioni riferite alle "Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi", o "Aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", o "Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" si applicano le disposizioni di cui alla Classe 6, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile lorda (Sul) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalle singole schede della disciplina di cui all'elaborato PR_06

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

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

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

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

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

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

11. In presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza degli interessati, modificare le schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato PR_05. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico.

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

Art.84 Edifici ricompresi nella Classe 3 - Edifici o complessi di carattere storico testimoniale

1. È attribuita la Classe 3 agli edifici o complessi edilizi che costituiscono parte del patrimonio architettonico e/o storico-testimoniale, in genere antecedente al 1954. Tali edifici o complessi edilizi presentano caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei tessuti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio rurale.

Rientrano nella Classe 3 gli edifici che, in larga parte originati dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio, costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, strutture fondamentali del paesaggio agrario. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000. Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria C, equiparata alla classe 3, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

2. Negli edifici della classe 3 sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1 e R2 e R3 (non ammettendo interventi di cui all'art. 34, comma 6, lett. b, primo alinea).

3. È altresì ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul), a condizione che:

- - il vano interessato dall'intervento abbia altezza massima non inferiore a ml 5,00 ed altezza media non inferiore a ml 4,50;
- - l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti.

4. Per adeguamenti alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, ed esclusivamente per pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono altresì consentiti una tantum interventi di ristrutturazione edilizia 'R3', a condizione che:

- - l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento;
- - non siano realizzate modifiche esterne visibili dalla pubblica via.

5. Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 81 comma 8 relativamente ai limiti di superficie utile lorda (Sul) per ciascuna unità abitativa, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:

- - del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- - delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale.

6. È ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

7. La realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati è ammessa solo entro la proiezione dell'edificio soprastante. I volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

8. Fermo restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titolo II della Parte II, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"; di cui alla Parte V delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

9. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

10. Le aree di pertinenza, comunque configurate, degli edifici ricadenti nella classe 3

- - non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti: tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative. Ove non contrastanti con la tutela degli elementi di invarianza di cui al titolo II della parte II, possono tuttavia essere previste dal Regolamento Edilizio specifiche eccezioni, fermi restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari ed il rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area;
- - devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente;
- - gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- - per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.

11. Ferme restando le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni di dettaglio ad integrazione e specificazione delle disposizioni di cui al presente articolo.

12. Sono fatte salve le disposizioni di cui al Capo III del Titolo I Parte IV, per gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 ricadenti nel territorio rurale.

Art.157 Generalità

1. La disciplina delle funzioni ammesse è stabilita dalla presente normativa con riferimento all'identificazione delle tipologie di tessuto e sottocategorie di tessuto (S.C.T.) alle schede normative ed ai Piani attuativi e progetti convenzionati indicati nella "Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'elaborato PR_10

2. Gli edifici esistenti nelle aree ad uso pubblico CVp e CVg indicate nella "Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'elaborato PR_10 possono essere destinati a funzioni di servizio dell'area stessa e con essa compatibili: CSa, CSb, CSd, CSd1, CSh, CSr, CSs.

Art.158 Definizioni Generali

1. Ricadono nella categoria di tessuti prevalentemente residenziali, quelli definiti dagli artt. 71, 72, 73, 74, 74 bis, 75, 76 delle presenti norme.

Art.159 Criteri generali per gli usi

1. Per gli edifici esistenti l'unità di riferimento, ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi, è riferita alla Su dell'intervento proposto, sia nel caso che questo coinvolga più edifici, sia nel caso che questo coinvolga l'intero edificio o parte di esso.

Art.161 Tessuto Storico: regole per gli usi

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

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto storico, così come definito dall'art. 72 delle Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato. Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

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

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

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e Attività Turistico-Ricettive (CTr) ad Attività Direzionali (CD), Attività Commerciali (CC), Attività di Servizio (CS).

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

- - Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita ed alle medie strutture di vendita aventi una SV superiore a 500 mq;
- - Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (CStI), Servizi per il Culto (CSdI) limitatamente ad edifici o luoghi per l'esercizio delle funzioni di culto, attività per impianti tecnologici (CstI), autolavaggi (CS aut).

4bis. Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto storico come area critica rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso non ammette l'insediamento di strutture commerciali di grandi dimensioni e limita l'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni a quelle aventi una S.V. inferiore ai 500 mq. Ciò in funzione del valore storico riconosciuto al tessuto storico, che non può esser ulteriormente compromesso dall'insediamento di nuove strutture con S.V. superiore a quella suddetta. Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altre parti sociali interessate, l'Amm.ne Comunale potrà individuare il tessuto storico, o parti di esso, come area saturata ai sensi dell'art. 11 del P.I.T., attraverso delibera ordinaria di consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

5. Per questa tipologia di tessuto la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni salvaguarda le attrezzature di interesse pubblico già insediate alla data di adozione del presente strumento, non ammettendo il cambio di destinazione d'uso ad altra categoria di funzioni.

6. Nel tessuto storico, limitatamente al Capoluogo, ad Est dell'attuale tracciato ferroviario, non risulta ammesso a seguito di mutamenti della categoria funzionale, l'incremento della Sul a destinazione Residenziale (CR), al piano terreno; ad esclusione degli edifici appartenenti alle classi 1 e 2, per i quali è sempre ammesso il ripristino delle funzioni originarie storiche.

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

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto storico, così come definito dall'art. 72 delle Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato. Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

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

2. ABROGATO

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e Attività Turistico-Ricettive (CTr) ad Attività Direzionali (CD), Attività Commerciali (CC), Attività di Servizio (CS).

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

- - Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita;
- - Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (CStI), Servizi per il Culto (CSdI) limitatamente ad edifici o luoghi per l'esercizio delle funzioni di culto, attività per impianti tecnologici (CstI), autolavaggi (CS aut).

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

5. Per questa tipologia di tessuto la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni salvaguarda le attrezzature di interesse pubblico già insediate alla data di adozione del presente strumento, non ammettendo il cambio di destinazione d'uso ad altra categoria di funzioni.

6. Nel tessuto storico, limitatamente al Capoluogo, ad Est dell'attuale tracciato ferroviario, non risultano ammessi, per unità immobiliari che si affacciano sulla viabilità, la trasformazione e/o l'incremento della Sul a destinazione Residenziale (CR), al piano terreno. E' sempre ammesso il ripristino delle funzioni storiche.

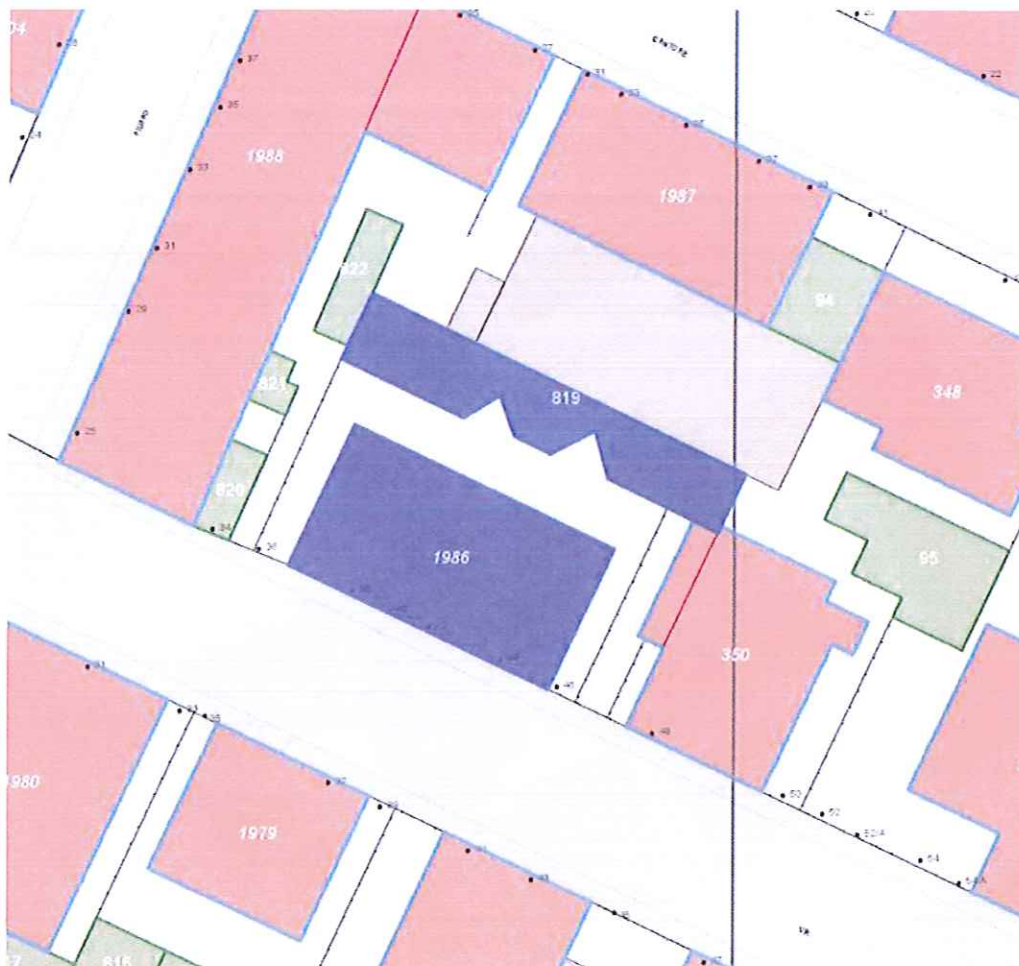
Report Scheda Edifici: patrimonio urbano N°1873

Edifici associati alla Scheda:

- Edificio ID **1986**

Edificati Minori associati alla Scheda:

- Edificato minore ID **819**



Informazioni sulla Scheda

- Data di rilevazione **27/02/2009**
- Accessibilita' **da pertinenza; fronte strada**
- Resede **buono**

Informazioni sull'Edificio **1986**

Unita' volumetriche dell'Edificio **1986**

N.	Foglio	Particella	N. piani	Piani interrati	Mansarda	Periodizzazione	Superficie (mq)
124656	90	1950	4			1954 gai	224,68

Funzioni d'uso

Uso prevalente: **misto**

Usi standard:

Piano terra: **direzionale; residenza; passo carraio pedonale; box auto parcheggio**

Sezione censuaria (calcolata): **96**

Numero alloggi: **6**

Caratteristiche architettoniche e strutturali

Finitura facciata: **intonaco disegnato ocra**
intonaco liscio ocra

Ingressi, recinzioni: **inferriata**

Basamento: **intonaco arricciato grigio**

Marcapiano: **intonaco bianco**

conglomerato

Loggia:

Terrazzo: **aperto**

Copertura terrazzo: **coperto**

Parapetto terrazzo: **ringhiera**

muratura

Infissi: **alluminio grigio**

legno bianco

Avvolgibili: **PVC verde**

Degrado architettonico/incongruità

Tamponamento logge e terrazze: **Si**

Rilevanza ambientale in rapporto al contesto:

neutra

Classe di intervento: **3**

Informazioni sull'Edificato Minore 819

Unita' volumetriche dell'Edificato Minore 819

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Periodizzazione	Superficie (m ²)
129265			1			1985 ortofoto	131.16

Tipologia edilizia: **manufatto**

Classe di intervento: **7**

Rilievi fotografici

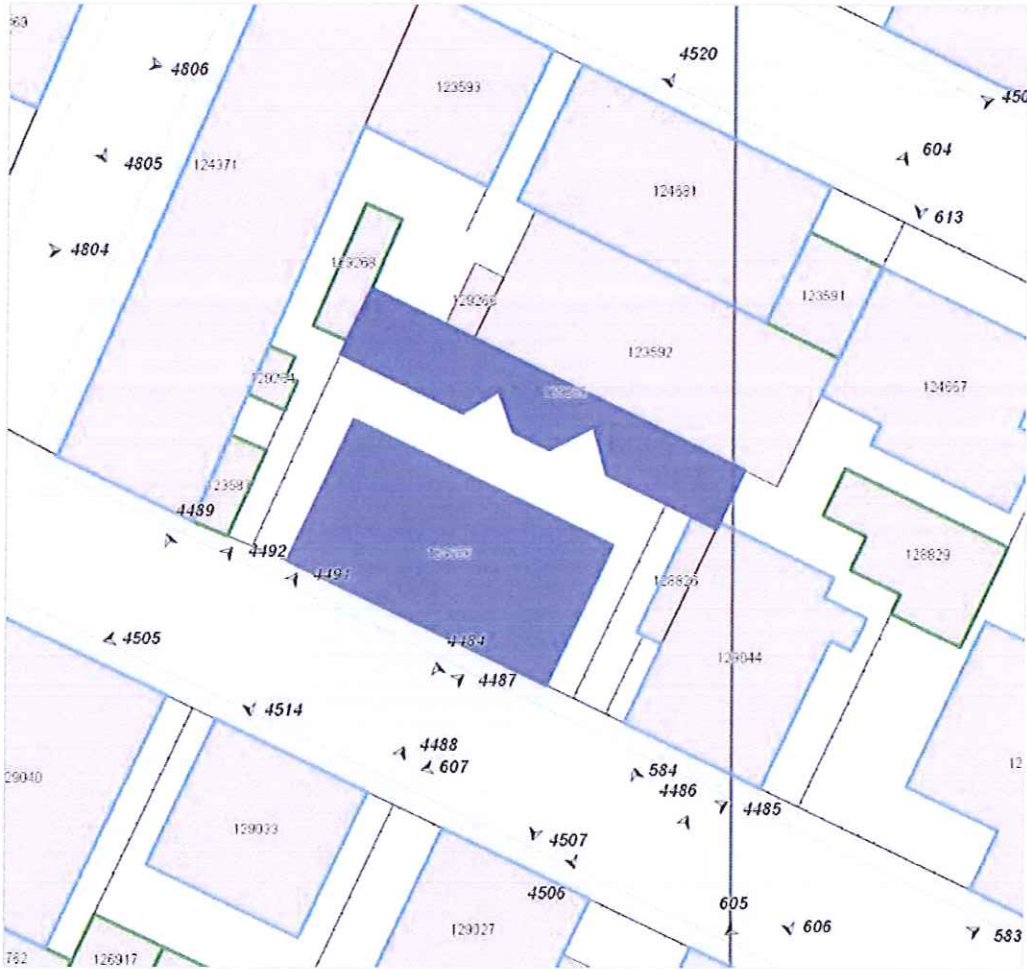


FOTO n° 4505 (edificio 1986)



FOTO n° 4506 (edificio 1986)



FOTO n° 4507 (edificio 1986)



Esecuzione immobiliare n. 25/2025

**PERIZIA ESTIMATIVA DI DUE UNITA' IMMOBILIARI
AD USO DIREZIONALE UBICATE NEL COMUNE DI GROSSETO
IN VIA PIAVE N. 44 E 46**

Documentazione fotografica allegata alla perizia

Foto – Via Piave



Foto – Ingresso da Via Piave



UNITA' IMMOBILIARE SUB. 16

Foto - Disimpegno



Foto – Ufficio piano terra



Foto – Ufficio sotto soppalco piano terra



Foto – Ufficio sotto soppalco piano terra



Foto – Scale di accesso al soppalco



Foto – Ufficio su soppalco



Foto – Bagno piano terra



UNITA' IMMOBILIARE SUB. 17

Foto - Ufficio



Foto - Soppalco

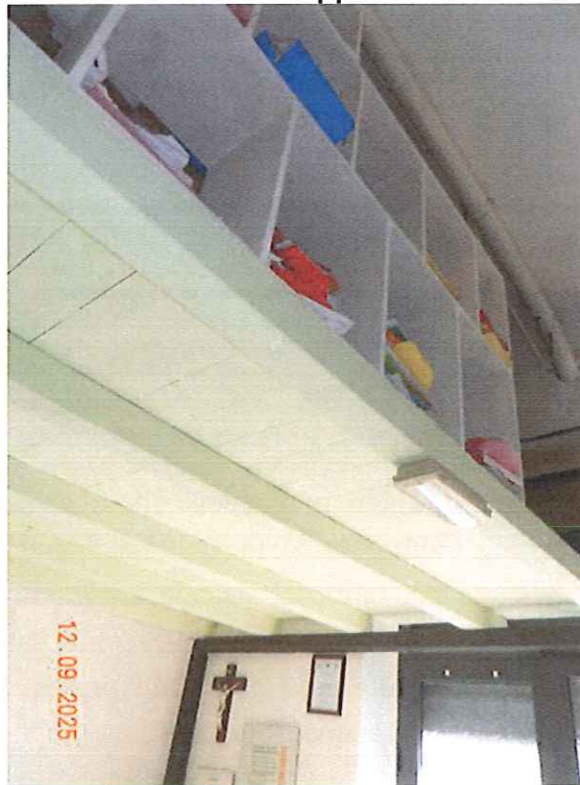


Foto - Bagno



Grosseto, 04 agosto 2025



Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Territoriale di Grosseto

All'Esperto Stimatore Fabbri Marco
FOLLONICA

Il sottoscritto funzionario delegato, in relazione alla richiesta pervenuta per mail in data 30/07/2025 ad istanza del Sig. Fabbri Marco, in qualità di Esperto Stimatore nella procedura esecutiva n.25/2025, viste le risultanti del sistema informatico dell'anagrafe tributaria e premesso che l'Ufficio non può effettuare ricerche con i dati catastali degli immobili risalendo ai contratti di locazione, affitto e/o comodato presenti per gli stessi, ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti

ATTESTA

che a nome di [redacted] nato a Roccalbegna (GR) il 28/07/1939 C.F. [redacted], nata a Grosseto (GR) il 14/04/1952 C.F. [redacted] come danti causa, non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità aventi per oggetto gli immobili della procedura.

IL FUNZIONARIO DELEGATO (*)

Mariacristina Sanzo'
firmato digitalmente

() Firma su delega della Direttrice Provinciale Chiara Santini*

Grosseto, 28 agosto 2025



Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Territoriale di Grosseto

All'Esperto Stimatore Fabbri Marco
FOLLONICA

Il sottoscritto funzionario delegato, in relazione all'ulteriore richiesta pervenuta per mail in data 27/08/2025 ad istanza del Sig. Fabbri Marco, in qualità di Esperto Stimatore nella procedura esecutiva n. 25/2025, viste le risultanti del sistema informatico dell'anagrafe tributaria e premesso che l'Ufficio non può effettuare ricerche con i dati catastali degli immobili risalendo ai contratti di locazione, affitto e/o comodato presenti per gli stessi, ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti, ad integrazione dell'attestazione inviata per pec il 04/08/2025 prot. n. 50455

ATTESTA

che a nome di _____ come dante causa, di cui in base ai dati presenti in anagrafe tributaria il Sig. _____ ta essere il legale rappresentante, non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità aventi per oggetto gli immobili della procedura.

IL FUNZIONARIO DELEGATO (*)

Carmela Petillo
firmato digitalmente

(*) Firma su delega della Direttrice Provinciale Chiara Santini

DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E2 uffici e assimilabili	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliari Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 12	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
---	---	--

Dati identificativi



Comune: Grosseto
 Regione: TOSCANA
 Indirizzo: VIA PIAVE 46
 Piano: TERRA
 Interno: 00
 Coordinate GIS: 42.7639343 N; 11.1167583 E

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 1945
 Superficie utile riscaldata (m²): 61.9
 Superficie utile raffrescata (m²): 61.9
 Volume lordo riscaldato (m³): 365.29
 Volume lordo raffrescato (m³): 365.29

Comune catastale	Grosseto (E202)		Sezione	Foglio	90	Particella	1950
Subalterni	da	16	a	16	\ da	a	\ da

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input checked="" type="checkbox"/> Illuminazione
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale 	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti:
INVERNO	ESTATE							



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000958826

VALIDO FINO: 07/11/2035



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	3223 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 101.54 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 93.42 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		Emissioni di CO ₂ 22.56 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Sostituzione dello scaldacqua elettrico presente con altro a pompa di calore ed installazione di pannelli fotovoltaici in copertura	NO	10	A3 (43.78 kWh/m ² anno)	A3 43.78 kWh/m ² anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	365.29	m ³
S - Superficie disperdente	215.43	m ²
Rapporto S/V	0.5897	
EP _{H,nd}	82.22	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0617	-
Y _{IE}	0.1657	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-aria	2007		Energia elettrica	10	0.66 n _h	79.86	45.31
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2007		Energia elettrica	9.4	1.4 n _c	4.81	19.94
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2007		Energia elettrica	1.5	0.15 n _w	2.58	10.72
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore	2007		Altro	5			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade a led	2025		Energia elettrica	0.3	0	6.16	25.58
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000958826

VALIDO FINO: 07/11/2035



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Sostituzione scaldacqua elettrico presente con altro a pompa di calore ed installazione di pannelli fotovoltaici in copertura.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	MARCO FABBRI	
Indirizzo	Follonica VIA BALDUCCI 15/A	
E-mail	fabbristudio@fabbristudio.net	
Telefono	056656357	
Titolo	Architettura	
Ordine/iscrizione		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore MARCOFABBRI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli art.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 07/11/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

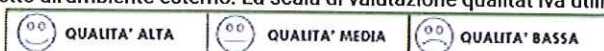
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, cosù come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validita', ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza- ta osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualita', suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lg s. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonchè con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonchè la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.