
TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

ALLEGATO A1

Documentazione catastale Negozio via Cuniberti n.8

Liquidazione Giudiziale N° **5/2023**

“Da Pelio di Collantoni & C. s.a.s.”

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Claudia Frosini

CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: Dott.ssa Irene Inganni

Esperto estimatore **Ing. Cecilia Pacchieri**

Grosseto 07/03/2025

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/02/2025

Dati della richiesta	Comune di MONTE ARGENTARIO (Codice:F437)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 13 Particella: 28 Sub.: 14

INTESTATO

1	DA PELIO DI COLLANTONI ROBERTO & C. SAS sede in MONTE ARGENTARIO (GR)	00855530531*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 04/02/2025

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		13	28	14			C/1	5	44 m²	Totale: 53 m²	Euro 1.520,24	DEMOLIZIONE PARZIALE del 03/02/2025 Pratica n. GR0008454 in atti dal 04/02/2025 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 8454.1/2025)	
Indirizzo			VIA VITTORIO CUNIBERTI n. 8 Piano T										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F437 - Foglio 13 - Particella 28

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

Situazione degli intestati dal 03/02/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DA PELIO DI COLLANTONI ROBERTO & C. SASsede in MONTE ARGENTARIO (GR)	00855530531*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		DEMOLIZIONE PARZIALE del 03/02/2025 Pratica n. GR0008454 in atti dal 04/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.417549.03/02/2025 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 8454.1/2025)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/02/2025

Data: 04/02/2025 Ora: 16.04.37

Segue

Visura n.: T356558 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/12/2018

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		13	28	13			C/1	5	78 m²	Totale: 82 m²	Euro 2.694,98	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/12/2018 Pratica n. GR0082288 in atti dal 14/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 22220.1/2018)	
Indirizzo			VIA VITTORIO CUNIBERTI n. 8 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 19/09/2018

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		13	28	13			C/1	5	78 m²	Totale: 82 m²	Euro 2.694,98	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/09/2018 Pratica n. GR0052567 in atti dal 19/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11314.1/2018)	
Indirizzo			VIA CUNIBERTI n. 8 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 19/09/2017

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		13	28	13			C/1	5	78 m ²	Totale: 82 m ²	Euro 2.694,98	VARIAZIONE del 15/09/2017 Pratica n. GR0059800 in atti dal 19/09/2017 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 7011.1/2017)
Indirizzo		VIA CUNIBERTI n. 8 Piano T										
Notifica							Partita					Mod.58

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/02/2025

Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
-------------	---

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

Situazione degli intestati dal 15/09/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S.N.C.COLLANTONI PELIO E C.SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 31/12/1990
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 15/09/2017 Pratica n. GR0059800 in atti dal 19/09/2017 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 7011.1/2017)	

Situazione degli intestati dal 31/12/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DA PELIO DI COLLANTONI ROBERTO & C. SASsede in MONTE ARGENTARIO (GR)	00855530531*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/02/2025
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 31/12/1990 Pubblico ufficiale GALGANI SERGIO Sede MONTE ARGENTARIO (GR) Repertorio n. 252 - UR Sede ORBETELLO (GR) Registrazione Volume 2 n. 42 registrato in data 21/01/1991 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 2929.1/2020 - Pratica n. GR0036347 in atti dal 30/09/2020	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/10/2016

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		13	28	1			C/1	5	44 m²	Totale: 45 m²	Euro 1.520,24	VARIAZIONE del 28/10/2016 Pratica n. GR0063664 in atti dal 28/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 12133.1/2016)	
Indirizzo			VIA CUNIBERTI n. 8 Piano T										
Notifica							Partita				Mod.58	-	
Annotazioni			di stadio: acquisizione planimetria										

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/10/2016

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		13	28	1			C/1	5	44 m²	Totale: 45 m²	Euro 1.520,24	VARIAZIONE del 28/10/2016 Pratica n. GR0063663 in atti dal 28/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 12132.1/2016)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/02/2025

Indirizzo	VIA CUNIBERTI n. 8 Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	di stadio: cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n.2272/1939				

Situazione dell'unità immobiliare 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	
1		13	28	1			C/1	5	44 m ²		Euro 1.520,24 L. 2.943.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA CUNIBERTI n. 8 Piano T											
Notifica							Partita	826		Mod.58	-	

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		13	28	1			C/1	5	44 m ²		Euro 0,41 L. 798	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	VIA CUNIBERTI n. 8 Piano T											
Notifica							Partita	826		Mod.58	-	

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

Situazione degli intestati relativa ad atto del 01/07/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S.N.C.COLLANTONI PELIO E C.SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 15/09/2017
DATI DERIVANTI DA	Documento del 01/07/1985 Voltura in atti dal 19/08/1987 Repertorio n.: 1199 Rogante NOTAIO GALGANI Sede MONTE ARGENTARIO (GR) Registrazione UR Sede ORBETELLO (GR) Volume 99 n. 1607 del 15/07/1985 (n. 292/1985)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COLLANTONI Pelio nato a MONTE ARGENTARIO (GR) il 25/04/1918	CLLPLE18D25F437D*	fino al 01/07/1985

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/02/2025

Data: 04/02/2025 Ora: 16.04.37

Fine

Visura n.: T356558 Pag: 5

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987
--------------------------	--

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0008454 del 03/02/2025

Comune di Monte Argentario

Via Cuniberti

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 28

Subalterno: 14

Compilata da:

Pacchieri Cecilia

Iscritto all'albo:

Ingegneri

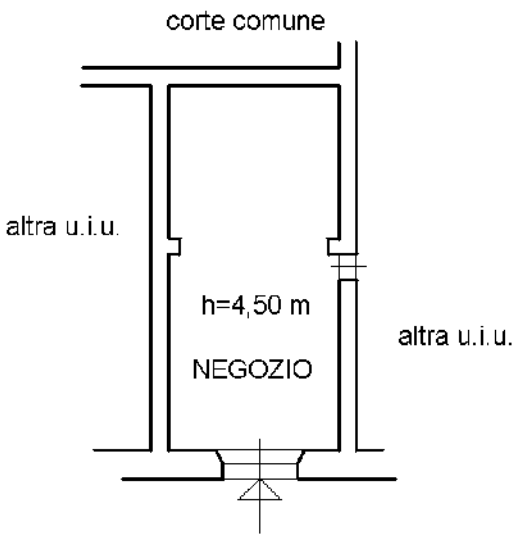
Prov. Grosseto

N. 791

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



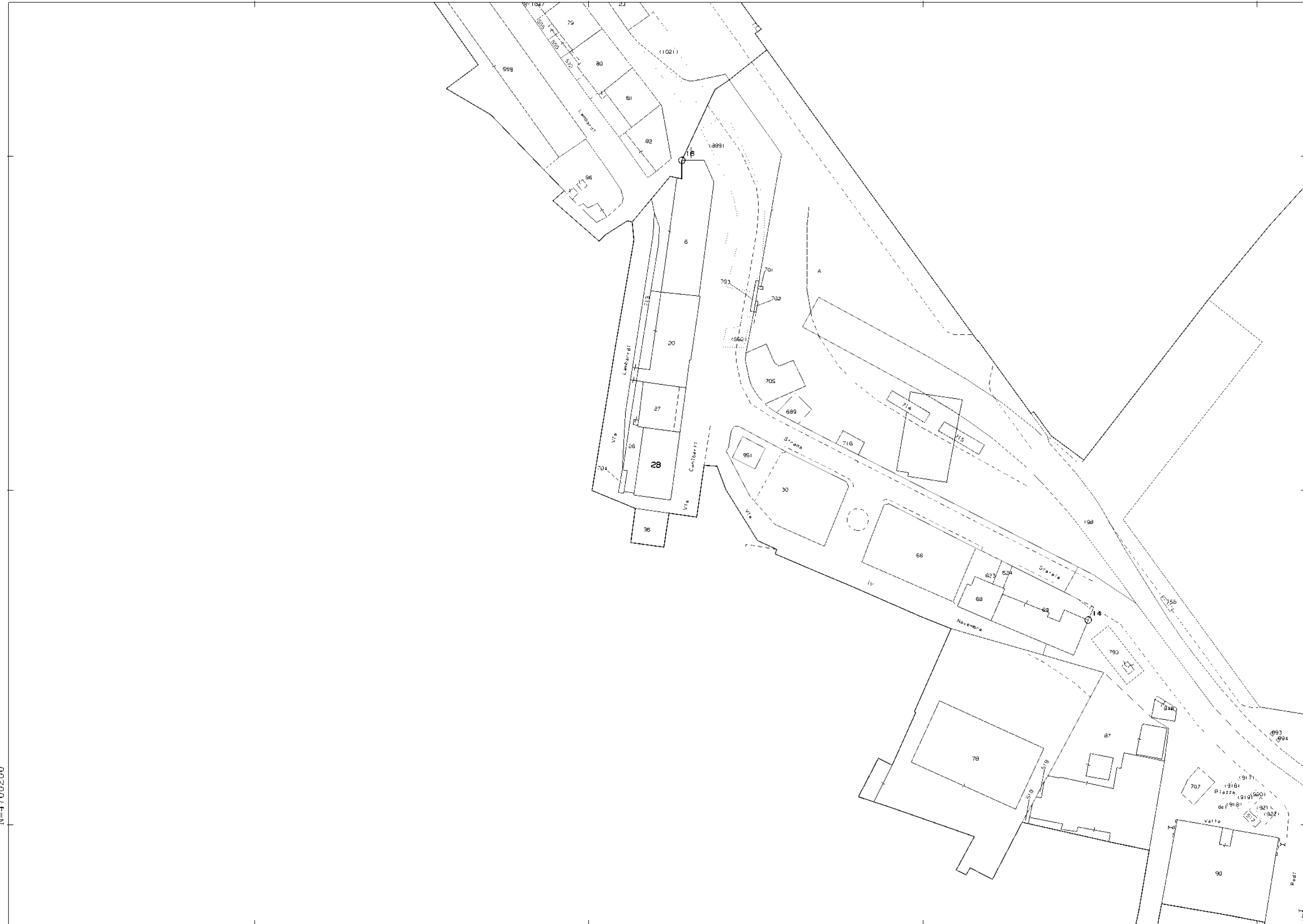
VIA CUNIBERTI

P. TERRA

ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti



TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

ALLEGATO A2

Elaborati Tecnici Negozio via Cuniberti n.8

Liquidazione Giudiziale N° **5/2023**

“Da Pelio di Collantoni & C. s.a.s.”

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Claudia Frosini

CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: Dott.ssa Irene Inganni

Esperto estimatore **Ing. Cecilia Pacchieri**

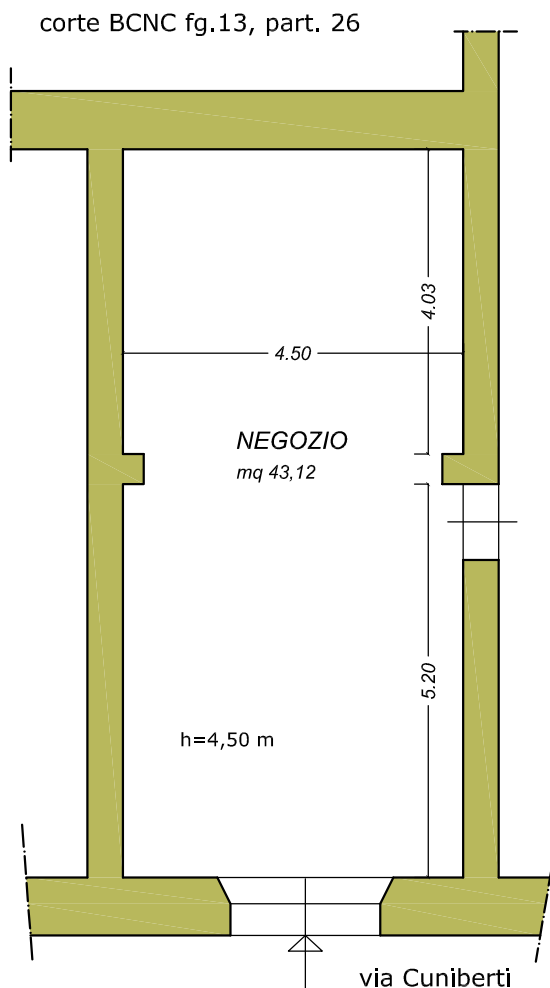
Grosseto 07/03/2025

PIANTA STATO RILEVATO
FONDO COMMERCIALE - scala 1:100

ORIENTAMENTO



piano terra



N.B.: NON SONO STATI RAPPRESENTATI PANNELLI PRECARI CHE DELIMITANO LO SPAZIO VERTICALMENTE ED ORIZZONTALMENTE, POGGIATI SULLA SCAFFALATURA DI ARREDO POSTA SULLA PARETI LATERALI DEL FONDO, PER ULTERIORI CHIARIMENTI SI RIMANDA AL PAR. A.8. DELLA RELAZIONE.

OGGETTO:

Restituzione grafica stato rilevato negozio

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Comune di Monte Argentario, Fg. 13 Part. 28, Sub. 14

DATA RILIEVO:

20/05/2024

28/03/2024

Ing. Cecilia Pacchieri

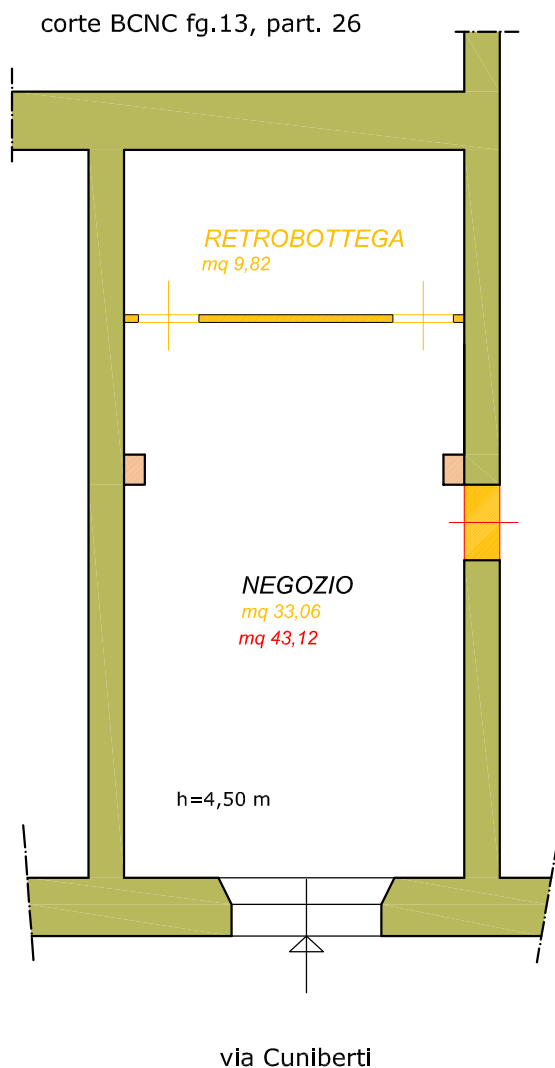
piazza Brennero n.5 - 58100 Grosseto

PIANTA STATO SOVRAPPOSTO
FONDO COMMERCIALE - scala 1:100

ORIENTAMENTO



piano terra



LEGENDA	
Difformità che non necessitano di sanatoria	
	DEMOLIZIONI
	RICOSTRUZIONI

LEGENDA	
Difformità che necessitano di SANATORIA O RIPRISTINO	
	DEMOLIZIONI
	RICOSTRUZIONI

OGGETTO:
Restituzione grafica stato sovrapposto negozio

IDENTIFICATIVI CATASTALI:
Comune di Monte Argentario, Fg. 13 Part. 28, Sub. 14

DATA RILIEVO:
20/05/2024
28/03/2024

Ing. Cecilia Pacchieri
piazza Brennero n.5 - 58100 Grosseto

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

ALLEGATO A3

Comunicazione Agenzia delle Entrate Negozio via Cuniberti n.8

Liquidazione Giudiziale N° **5/2023**

“Da Pelio di Collantoni & C. s.a.s.”

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Claudia Frosini

CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: Dott.ssa Irene Inganni

Esperto estimatore **Ing. Cecilia Pacchieri**

Grosseto 07/03/2025

Grosseto, 18 luglio 2024



Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Territoriale di Grosseto

Al Perito estimatore Pacchieri Cecilia
GROSSETO

Il sottoscritto funzionario delegato, in relazione alla richiesta pervenuta in data 14/06/2024 prot. n. 40094 ad istanza della Sig. ra Pacchieri Cecilia in qualità di Perito estimatore incaricato dalla Dott.ssa Irene Inganni, Curatore del Fallimento R.Fall 5/2023, autorizzata alla nomina dal Giudice in data 29/03/2024, 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 immobili, ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti

ATTESTA

che a nome della Da Pelio di Collantoni Roberto & C. S.a.s. C.F. 00855530531, come dante causa, esiste un contratto di locazione registrato a Orbetello il 25/01/1991 al n. 111 serie 3 che non è stato possibile reperire presso l'archivio centrale; tale contratto, del quale non possiamo sapere se ha per oggetto l'immobile indicato nella richiesta, risulta concluso il 21/01/1996.

Esiste, inoltre, una locazione di azienda registrata a Grosseto il 20/07/2021 al n. 5749 serie 1T a firma del Notaio Filippo Abbate, che comprende beni mobili ma che potrebbe interessare l'immobile indicato nella richiesta.

Di tale atto, avente durata dal 19/07/2021 al 18/07/2024, non possiamo sapere se è ancora in corso di validità.

A nome di Collantoni Roberto, nato a Monte Argentario (GR) il 30/01/1949 C.F.CLLRRT49A30F437R, come dante causa, esiste un contratto di comodato registrato a

Orbetello il 12/05/2017 al n. 460 serie 3, che ha per oggetto uno degli immobili indicati nella richiesta e che si allega in copia.

Inoltre, risulta a suo nome, come dante causa, un contratto di comodato registrato a Viterbo il 28/01/2000 al n. 1059 serie 3 che non sappiamo se ha per oggetto gli immobili indicati nella richiesta; di tale atto potrà chiederne copia all'Ufficio di Viterbo.

IL FUNZIONARIO DELEGATO (*)

Mariacristina Sanzo'

firmato digitalmente

() Firma su delega della Direttrice Provinciale Chiara Santini*

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

ALLEGATO A4

Trascrizioni e iscrizioni Negozio via Cuniberti n.8

Liquidazione Giudiziale N° **5/2023**

“Da Pelio di Collantoni & C. s.a.s.”

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Claudia Frosini

CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: Dott.ssa Irene Inganni

Esperto estimatore **Ing. Cecilia Pacchieri**

Grosseto 07/03/2025

Ispezione telematica

n. T1 117877 del 08/03/2025

Inizio ispezione 08/03/2025 15:30:57

Richiedente PCCCCL

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6828

Data di presentazione 17/07/1985

Registro particolare n. 4796

Variata in data 04/07/2002

La formalita' e' stata validata dall'ufficio

Dott. Proc. SERGIO GALGANI
NOTAIO
M.te Argentario - P. S. Stefano
P.za del Valle, 1 - Tel. 818570

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

UFFICIO DI GROSSETO

NOTA DI TRASCRIZIONE

A FAVORE DELLA SOCIETA'

"COLLANTONI PELIO & C. - Società in nome collettivo", con sede in

Porto Santo Stefano di Monte Argentario, via Cuniberti n. 8.

A CARICO

COLLANTONI Pelio, nato a Porto Santo Stefano di Monte Argentario
il 25 aprile 1918, codice fiscale CLL PLE 18D25 F437D.

SI DOMANDA

la trascrizione della scrittura privata autenticata nelle firme del

Notaio Sergio GALGANI di Monte Argentario in data 1 luglio 1985

registrato a Orbetello li 15 luglio 1985 al N.1607 Vol. 99 di cui si

unisce copia autentica, mediante il quale il signor Pelio COLLANTONI

ha conferito nella costituenda società "COLLANTONI PELIO & C.

- Società in nome collettivo", con sede in Porto Santo Stefano di

Monte Argentario, via Cuniberti n. 8, il seguente bene immobile:

- locale ad uso di negozio sito in Porto Santo Stefano, capoluogo del

Comune di Monte Argentario, alla via Cuniberti civico n. 8, posto al

piano terreno, della superficie di metri quadrati quarantaquattro

(mq. 44) circa, confinante con: Alocci Lucia, via Cuniberti, Colli

Emilio, salvo altri; distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla

Partita 826 foglio 13 particella 28 subalterno 1, categoria C/1, classe

5, metri quadrati 44, rendita catastale lire 798.

Del valore di lire sessantanovemilioni (L. 69.000.000) come risulta

Bollo straordinario
Pretendenza di
con nota 26-8
LIRE 3000
Pretendenza di
Grosseto
n. 3234.

17 LUG. 1985

68.98

4796

4717

Costi
di
società

Insp: Ipotec: L:.....

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

B: 6500

dalla situazione patrimoniale allegata all'atto che si esibisce sotto la lettera "A".

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 numero 47, il socio conferente signor COLLANTONI Pelio, ammonito ai sensi dell'art. 26 della legge 4 gennaio 1968 n. 15 sulle responsabilità penali a cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ha dichiarato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile conferito è stato realizzato in data anteriore al 17 agosto 1942 e di conseguenza non trova applicazione la legge 17 agosto 1942 n. 1150, e che l'immobile stesso non ha subito interventi, modifiche o variazioni tali da determinare l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Il tutto come meglio risulta dall'atto in trascrizione al quale si fa espresso riferimento.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of loops and strokes, located at the bottom right of the page.

Nota di trascrizione

Registro generale n. 11217
Registro particolare n. 8433
Presentazione n. 4 del 06/07/2021

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale € 294,00
Imposta ipotecaria € 200,00
Tassa ipotecaria € 35,00

Imposta di bollo € 59,00
Sanzioni amministrative -

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 10644
Protocollo di richiesta GR 45665/1 del 2021

Il Conservatore
Gerente BARGAGLI FRANCESCO



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 11/05/2021
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO
Sede GROSSETO (GR)

Numero di repertorio 8
Codice fiscale 800 098 80537

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 603 DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente FONDI ALBERTA SAS
Indirizzo GROSSETO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	F437 - MONTE ARGENTARIO (GR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 13	Particella 28	Subalterno 13
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE		Consistenza -	

Nota di trascrizione

Registro generale n. 11217
Registro particolare n. 8433
Presentazione n. 4 del 06/07/2021

Pag. 2 - Fine

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DA
PELIO DI COLLANTONI ROBERTO & C. S.A.S.
Sede
Codice fiscale -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale DA PELIO DI COLLANTONI ROBERTO & C. S.A.S.
Sede MONTE ARGENTARIO (GR)
Codice fiscale 00855530531
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2080
Registro particolare n. 1617
Presentazione n. 4 del 13/02/2024

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 294,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 1947
Protocollo di richiesta GR 7335/1 del 2024

Il Conservatore
Conservatore SANTINI CHIARA

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	38
Data	28/12/2023	Codice fiscale	800 098 80537
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI GROSSETO		
Sede	GROSSETO (GR)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente FONDI ALBERTA SAS
Indirizzo GROSSETO

Dati riepilogativi

Unità negoziali	5	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	F437 - MONTE ARGENTARIO (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	11	Particella	268
Sezione urbana	-	Foglio	11	Particella	268
				Subalterno	1
				Subalterno	2

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2080
Registro particolare n. 1617
Presentazione n. 4 del 13/02/2024

Pag. 2 - segue

Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	-		
Immobile n. 2					
Comune	F437 - MONTE ARGENTARIO (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 11	Particella	268	Subalterno	7
Natura	F1 - AREA URBANA	Consistenza	-		

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1					
Comune	F437 - MONTE ARGENTARIO (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 11	Particella	907	Subalterno	1
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-		
Immobile n. 2					
Comune	F437 - MONTE ARGENTARIO (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 11	Particella	907	Subalterno	2
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-		

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1					
Comune	F437 - MONTE ARGENTARIO (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 11	Particella	267	Subalterno	16
Natura	F1 - AREA URBANA	Consistenza	-		

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1					
Comune	F437 - MONTE ARGENTARIO (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 11	Particella	267	Subalterno	13
Natura	F1 - AREA URBANA	Consistenza	-		
Immobile n. 2					
Comune	F437 - MONTE ARGENTARIO (GR)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11	Particella	1303	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		

Unità negoziale n. 5

Immobile n. 1					
Comune	F437 - MONTE ARGENTARIO (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 13	Particella	28	Subalterno	13
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza	-		

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2080
Registro particolare n. 1617
Presentazione n. 4 del 13/02/2024

Pag. 3 - Fine

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DA PELIO DI
COLLANTONI ROBERTO & C. SAS E COLLANTONI ROBERTO
Sede
Codice fiscale -
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 6/24
- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale DA PELIO DI COLLANTONI ROBERTO & C. SAS
Sede MONTE ARGENTARIO (GR)
Codice fiscale 00855530531
Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
Cognome COLLANTONI Nome ROBERTO
Nato il 30/01/1949 a MONTE ARGENTARIO (GR)
Sesso M Codice fiscale CLL RRT 49A30 F437 R
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 6/24

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

ALLEGATO A5

Planimetria catastale Negozio via Cuniberti n.8
nella sua precedente identificazione catastale
(fg. 13, part. 28, sub. 1)

Liquidazione Giudiziale N° **5/2023**

“Da Pelio di Collantoni & C. s.a.s.”

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Claudia Frosini

CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: Dott.ssa Irene Inganni

Esperto estimatore **Ing. Cecilia Pacchieri**

Grosseto 07/03/2025



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

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 3439805
Comune di Monte Argentario Ditta "Moriani Sestilia fu Torello"
Via Curiberti N° 2
P.S. Stefano

Segnare cognome, nome, paternità del solo prima intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

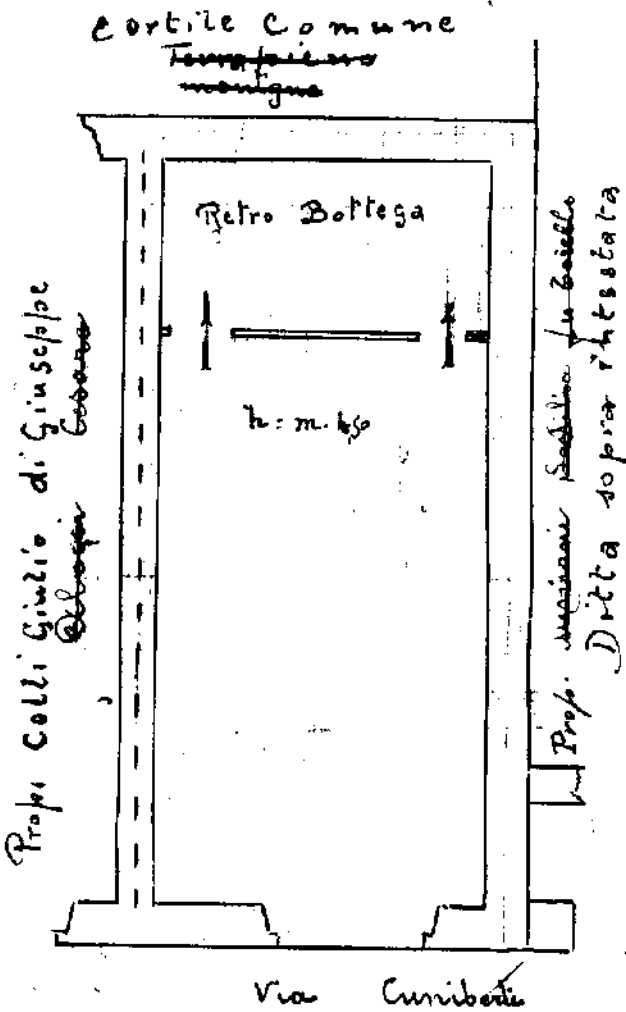
COMUNE

di Monte Argentario

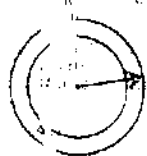
Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO

3439805

AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere incollato a
cura del dichiarante sulla plani-
metria (riproducendo la unità im-
mobiliare denunciata con la pre-
sente scheda) da presentare al
senso dell'articolo 7 del R. D. L.
13 aprile 1939-XVII, n. 652.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilata da:

Ingegnere Moriani Sestilia fu Torello
(Stato, nome e cognome del te-
cnico)

Iscritto all'Albo degli ingeg-
della Provincia di Grosseto

Data 6 Ottobre 1939-

Firma

Z. A.

U.

si

6 Maggio 1941 XIX

ALLEGATA



TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

ALLEGATO A6

Estratto Normativa Urbanistica Negozio via Cuniberti 8

Liquidazione Giudiziale N° **5/2023**

“Da Pelio di Collantoni & C. s.a.s.”

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Claudia Frosini

CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: Dott.ssa Irene Inganni

Esperto estimatore **Ing. Cecilia Pacchieri**

Grosseto 07/03/2025

Estratto RUC

Superficie area: 304 mq

Normativa vigente sull'area

U.T.O.E.	1
Ambiti territoriali	Ambito urbano
Centro abitato	Porto Santo Stefano
Settori urbani funzionali	SUR1 - Settori urbani a prevalente funzione residenziale
Tessuti urbani	Tessuti urbani di vecchio impianto e prevalente carattere residenziale
Funzioni esistenti negli edifici e negli spazi aperti	Funzioni turistico ricettive: alberghi, residenze turistico-alberghiere

Articolo 12 Disciplina delle funzioni

1. Definizione

1.1 La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni inedificati. Essa garantisce il controllo della distribuzione delle funzioni d'interesse collettivo e di servizio ai residenti e persegue una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro.

1.2 Il presente RU disciplina le funzioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 98 della LR 65/2014, e a tal fine contiene regolamentazione articolata in definizioni e regole per le categorie funzionali ammesse nel territorio comunale, in collegamento con la regolamentazione delle categorie di intervento edilizio e con le previsioni relative agli standard.

1.3 Detta regolamentazione, come contenuta nelle presenti Norme, costituisce Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni fino alla eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale con le caratteristiche di cui alla normativa vigente.

1.4 Si intendono per destinazioni d'uso di un fabbricato o di un'unità immobiliare e per mutamenti di destinazioni quelle definite dall'art. 99 della Lr 65/2014.

1.5 I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici o aree, realizzati senza esecuzione di opere edilizie sono subordinati alla preventiva presentazione di SCIA qualora ricorra una delle condizioni sottostanti:

-
- - se associati alla stipula di convenzioni o atti d'obbligo, richiesti da norma di legge o sulla base delle presenti Norme,
 - - se soggette alla verifica della disponibilità delle aree a parcheggio previste da specifiche norme di settore,
 - - se riguardanti deruralizzazione di edifici rurali.

1.6 Non sono soggetti a SCIA, in caso di assenza di opere edilizie, i mutamenti di destinazioni d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare nel caso in cui il mutamento sia al di sotto della prevalenza della Superficie Utile (SU) dell'unità immobiliare/i esistente/i oggetto d'intervento.

1.7 I mutamenti di destinazione d'uso realizzati senza esecuzione di opere diversi da quelli disciplinati dal punto precedente sono subordinati alla presentazione del titolo abilitativo richiesto dalla legislazione vigente.

1.8 Sono fatti salvi gli usi in atto legittimati, che, ai sensi del comma 6 dell'art. 99 della Lr 65/2014, si intendono desumibili risultino da atti pubblici, o da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente RU.

1.9 In assenza di tali atti, l'uso legittimamente esistente è quello risultante dalla classificazione catastale alla data di entrata in vigore della suddetta disciplina.

1.10 In assenza anche di tale classificazione, possono essere assunti gli usi derivanti da documenti probanti o gli usi risultanti dallo stato di fatto.

2. Funzioni principali- categorie funzionali

2.1 Ai fini di quanto stabilito nel presente articolo, si intendono sinonimi i termini funzioni e funzioni principali, categorie funzionali, destinazioni d'uso. Di seguito si danno le definizioni in riferimento alle categorie funzionali di cui alla legislazione vigente. All'interno di tali categorie sono individuate delle sottocategorie, cui sono associati elenchi esplicativi e non esaustivi delle attività in esse comprese.

- a. residenza (R);
- b. funzioni industriali e artigianali (I);
- c. funzioni commerciali al dettaglio (C);
- d. funzioni commerciali all'ingrosso e depositi (CI);
- e. funzioni turistico-ricettive (T);
- f. funzioni direzionali (D);
- g. funzioni di servizio (A, V, P, S);
- h. funzioni agricole e connesse all'agricoltura (AG)

Le categorie funzionali di cui al precedente punto 2.1 si articolano nelle sottocategorie funzionali che seguono.

2.2.1. Residenza (R)

- 2.2.1.1. residenza comprensiva delle pertinenze (R)

2.2.2. Funzioni industriali e artigianali (I)

-
- 2.2.2.1. fabbriche, officine, laboratori, magazzini, depositi coperti e scoperti legati alla produzione, locali per la trasformazione e/o la conservazione di prodotti, spazi espositivi, spazi per la promozione e la commercializzazione di prodotti aziendali generici (If)
 - 2.2.2.2. fabbriche, officine, laboratori, magazzini, depositi coperti e scoperti legati alla produzione, spazi per il rimessaggio, spazi espositivi, spazi per la promozione e la commercializzazione di prodotti aziendali inerenti la nautica (Ifn)
 - 2.2.2.3. uffici tecnico-amministrativi, mense aziendali, foresterie e abitazioni inscindibilmente connesse all'attività produttiva di riferimento (Iu)
 - 2.2.2.4. centri di servizio alle imprese (Ic)

2.2.3. Funzioni commerciali al dettaglio (C)

- 2.2.3.1. esercizi di vendita: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, mercati, esposizioni merceologiche (Cv)
- 2.2.3.2. stazioni di servizio e di distribuzione carburanti (Cd)
- 2.2.3.3. pubblici esercizi: bar, ristoranti, pizzerie, osterie, gelaterie, self service, pub (Ce)

2.2.4. Funzioni commerciali all'ingrosso (CI)

- 2.2.4.1. vendita di prodotti alimentari (CIa)
- 2.2.4.2. vendita di prodotti non alimentari (CIIn)
- 2.2.4.3. stoccaggio merci e depositi coperti o scoperti legati alla vendita (CIId)

2.2.5. Funzioni turistico-ricettive (T)

- 2.2.5.1. strutture ricettive (Tr)
- -2.2.5.1.1. alberghi, residenze turistico – alberghiere (Tr1)
- -2.2.5.1.2. campeggi (Tr2)
- -2.2.5.1.3. affittacamere/bad & breakfast (Tr3)
- -2.2.5.1.4. case e appartamenti per vacanza (Tr4)
- -2.2.5.1.5. ostelli per la gioventù (Tr5)
- 2.2.5.2. stabilimenti balneari (Tb)
- 2.2.5.3. centri di accoglienza e di informazione turistica (Ti)

2.2.6. Funzioni direzionali (D)

- 2.2.6.1. uffici, studi professionali (Du)
- 2.2.6.2. banche, assicurazioni, uffici finanziari (Df)
- 2.2.6.3. centri di ricerca, promozione, marketing (Dc)
- 2.2.6.4. agenzie turistiche e immobiliari (Da)

2.2.7. Funzioni di servizio (As-Ac-V-P-S):

- 2.2.7.1. attrezzature scolastiche (pubbliche As – private AsP)
- -2.2.7.1.1. attrezzature scolastiche di base (Asb): asili nido (Asbn), scuole dell'infanzia (Asbi), scuole per l'istruzione scolastica primaria (Asbp) e secondaria di primo grado (Asbs)

-
- -2.2.7.1.2. attrezzature scolastiche per l'istruzione scolastica secondaria di secondo grado (Ass)

2.2.7.2. attrezzature di interesse comune (pubbliche Ac – private AcP)

- 2.2.7.2.1 attrezzature e servizi assistenziali, sanitari e sociali: centri di assistenza, case di riposo, ambulatori, poliambulatori, cliniche mediche (Acs)
- 2.2.7.2.2 attrezzature e servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo: biblioteche, musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, centri sociali, circoli ricreativi e culturali (Acc)
- 2.2.7.2.3. attrezzature religiose: chiese, conventi, oratori; residenza e spazi ricreativi connessi alla attrezzatura religiosa (Acr)
- 2.2.7.2.4. attrezzature e servizi tecnologici: impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti telefonici, impianti di telecomunicazione, impianti per il trattamento dei rifiuti, depositi comunali (Act)
- 2.2.7.2.5. attrezzature e servizi tecnico-amministrativi: sedi della Amm./ne Comunale e della protezione civile, della capitaneria di porto, dell'aeronautica militare, servizi postali, sedi della giustizia e della pubblica sicurezza quali carabinieri, polizia, guardia di finanza (Aca)
- 2.2.7.2.6. servizi del trasporto pubblico (Actr)
- 2.2.7.2.7. attrezzature sportive coperte: palestre, piscine, campi coperti (Acsp)
- 2.2.7.2.8. attrezzature e servizi cimiteriali: cimiteri (Acci)

2.2.7.3. verde (pubblico V – privato VP)

- 2.2.7.3.1. varchi (Va)
- 2.2.7.3.2. verde di arredo stradale, parchi lineari di corredo stradale (Vs)
- 2.2.7.3.3. aree di rigenerazione dei tessuti urbani (Vr)
- 2.2.7.3.4. piazze alberate e aree attrezzate per il passeggio (Vp)
- 2.2.7.3.5. aree verdi per il gioco e lo sport (Vsp)

2.2.7.4. parcheggi (pubblici P – privati PP)

- 2.2.7.4.1. parcheggi a raso (Pr)
- 2.2.7.4.2. parcheggi multipiano (Pm)
- 2.2.7.4.3. parcheggi su copertura di edifici privati o al coperto (Pc)

2.2.7.5. servizi privati alle persone e alle cose (S)

- 2.2.7.5.1. servizi alla persona: parrucchieri, lavanderie, sartorie (Sp)
- 2.2.7.5.2. servizi alle cose: assistenza e riparazione elettrodomestici, TV, computer (Sc)

2.2.8. Funzioni agricole o connesse all'agricoltura (AG)

- 2.2.8.1. attività agricole e forestali (AG1)
- 2.2.8.2. residenza agricola (AG2)
- 2.2.8.3. annessi agricoli (AG3)
- 2.2.8.4. agriturismo e altre attività connesse (AG3)

3. Le funzioni ammesse negli ambiti del territorio rurale e nei settori urbani sono definite, con riferimento alle categorie e alle sottocategorie funzionali, attraverso le disposizioni di cui di cui alla Parte Quarta delle presenti norme.

4. Si ritengono fra di loro compatibili, pertanto assimilabili, tranne nei casi vietati dalle presenti Norme, le seguenti funzioni fra di loro:

- • residenziale, commerciale al dettaglio eccettuati i servizi di distribuzione carburanti, direzionale, di servizio, attrezzature di interesse comune eccettuati i cimiteri, turistico-ricettive eccettuati campeggi, ostelli e stabilimenti balneari;
- • industriale, artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale, di servizio, attrezzature di interesse comune eccettuati i cimiteri, autorimesse pubbliche e private, ferme restando eventuali incompatibilità dovute a inquinamenti atmosferici e acustici.

5. Nei centri abitati di Porto S. Stefano e di Porto Ercole è sempre ammessa la realizzazione dell'albergo diffuso, modalità gestionale per l'offerta turistico ricettiva tramite l'utilizzo in toto o in parte di edifici non contigui, ove allocare gli spazi e i servizi per l'accoglienza (camere e relativi servizi igienici, spazi comuni, distribuzione cibi e bevande agli ospiti, eventuali servizi aggiuntivi qualificanti l'offerta alberghiera per la permanenza degli ospiti). La realizzazione dell'albergo diffuso è favorita dalla compatibilità e relativa assimilazione fra categorie e sottocategorie funzionali di cui al precedente punto 4.

6. Non sono ammessi i cambi di destinazione d'uso da fondi commerciali a garage o ad autorimessa nelle seguenti Vie dei centri abitati di Porto S. Stefano e di Porto Ercole:

- via del Molo ed edifici prospicienti piazzale dei Rioni
- via Roma
- Lungomare dei Navigatori
- Lungomare Andrea Doria
- Piazza Santa Barbara
- Piazza Indipendenza

7. Nel caso delle funzioni industriali e artigianali, è ammessa la modifica di destinazione fra sottocategorie If, Ifn, Iu, Ic, ove esse siano indicate nelle tavole del presente Regolamento urbanistico, a condizione che:

- a) sia presentato allo sportello unico comunale, da parte dell'imprenditore interessato, un piano industriale che dimostri la necessità dell'intervento di diversificazione per garantire l'attività produttiva e l'occupazione;
- b) detto piano sia approvato da parte del Comune, a seguito della valutazione positiva circa la rispondenza del piano alle finalità di cui alla precedente lettera a), della compatibilità dell'attività da insediare con quelle esistenti nel contesto, fermo restando il rispetto delle normative ambientali di riferimento.

Il presente articolo, riferito all'ambito della disciplina delle funzioni, è altresì integrato dall'art. 6 del D.P.R. 380/2001 ed all'art. 99 della L.R.T. n.65/2014.

Articolo 73 tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale (tvr)

1. Definizione

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

1.1. Comprendono i tessuti compatti di antica formazione dei centri storici di Porto Santo Stefano e Porto Ercole, che hanno conservato la riconoscibilità della struttura insediativa nella rete stradale e negli spazi aperti di relazione, negli edifici e negli spazi pertinenziali, negli altri elementi dello spazio costruito. Comprendono altresì i tessuti rarefatti, di formazione solitamente antecedente la Seconda guerra mondiale, che hanno costituito elementi direttori della crescita urbana. Ad essi sono assimilati gli edifici isolati di impianto storico che presentano caratteri architettonici e formali meritevoli di tutela.

1.2. Al loro interno ricadono gli edifici matrice e gli edifici di valore architettonico e paesaggistico degli ambiti urbani, specificatamente disciplinati dalle disposizioni di cui agli articoli 27 e 28 delle presenti norme.

1.6. Sono individuati dalle tavole grafiche del RU. con la sigla Tvr; e sono classificati come zona A; ai sensi del DM n. 1444/1968.

2. Prestazioni qualitative

2.1. Costituiscono parti testimoniali e identitarie dei centri abitati.

2.2. Garantiscono la permanenza o il recupero dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, spaziali e figurativi storicizzati, evitandone la banalizzazione e la omologazione ai tessuti recenti.

2.3. Al loro interno si devono favorire la fruizione pedonale, il recupero del rapporto diretto tra edifici e spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, l'integrazione della residenza con funzioni terziarie e di servizio, la creazione di nuove centralità urbane.

3. Caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti

3.1. I caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti sono specificatamente disciplinati dal RE, ferme restando le disposizioni che seguono.

3.2. Edifici.

3.2.2. Ferme restando le ulteriori disposizioni dettate dal RE:

- - le coperture devono essere realizzate con falde inclinate e con manto in laterizio;
- - è vietata l'apposizione di pannelli solari e/o fotovoltaici.

3.3. Spazi aperti pertinenziali.

3.3.1. Gli spazi aperti pertinenziali, costituiti da corti, cortili, giardini e orti costituiscono elementi inscindibili dall'edificio di riferimento e contribuiscono in maniera determinante alla definizione del paesaggio urbano

3.3.2. Negli spazi aperti pertinenziali costituiti da corti o cortili devono essere conservate e restaurate le costruzioni minori e le pavimentazioni storiche, se presenti. In caso contrario sono consentite pavimentazioni in pietra locale.

3.3.3. Negli spazi aperti non pavimentati, costituiti da orti e giardini, deve essere favorita la permeabilità dei suoli, ovvero l'intercettamento delle acque di pioggia attraverso adeguate opere di drenaggio, superficiale o profondo, con successivo convogliamento verso i fossi limitrofi o verso la rete fognaria, se in condizioni di ricevere le acque trattenute. Gli arredi vegetali sono costituiti dalle piante autoctone o naturalizzate indicate dal RE.

3.3.4. Gli eventuali muri di sostegno o di recinzione devono essere restaurati, se presenti. In caso contrario possono essere realizzati in pietra locale faccia vista o con finitura a intonaco civile. E' vietata la realizzazione di muri in cemento faccia vista. Sono altresì vietate le recinzioni in metallo che non siano improntate alla massima semplicità formale.

3.3.5. Gli spazi pertinenziali in pendio possono essere sistemati attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista o comunque rivestiti con pietra faccia vista.

3.3.6. Negli spazi pertinenziali dei tessuti rarefatti e degli edifici isolati è consentita la realizzazione di posti auto scoperti, legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento nelle forme definite dal RE. Tali posti auto devono avere accesso diretto dalla strada e devono essere realizzati con fondo bianco ovvero limitando al massimo livello l'impermeabilizzazione del suolo, con ricorso a materiali lapidei per la pavimentazione delle corsie carrabili. A protezione dei posti auto e per contenerne l'impatto visuale, possono essere installati pergolati in legno o metallo, privi di copertura atta ad impedire il passaggio della pioggia e realizzati secondo le modalità definite dal RE.

3.4. Spazi di relazione.

3.4.1. Gli spazi pedonali di relazione, quali strade minori, percorsi, marciapiedi, slarghi, ecc, devono essere pavimentate con materiale lapideo di taglio e pezzatura adeguata; le piazze, i parcheggi e gli altri spazi carrabili possono essere pavimentati in materiale lapideo o asfaltati.

3.4.2. In ogni caso è vietato l'uso di masselli autobloccanti di cemento e di altri materiali incongrui con il carattere storicizzato dei luoghi. Costituiscono eccezione i tessuti di vecchio impianto del centro abitato di Porto Santo Stefano, dove, stanti le pavimentazioni recenti del Lungomare dei Navigatori, di Piazza dei Rioni e Corso Umberto I, le nuove pavimentazioni, soprattutto se contigue, possono essere realizzate facendo ricorso agli stessi materiali (porfido e autobloccanti in cls).

4. Interventi consentiti

4.1. I tessuti di vecchio impianto costituiscono parti urbane da conservare negli attuali assetti morfologici, tipologici, architettonici, spaziali e figurativi. Essi sono tuttavia suscettibili di interventi finalizzati al recupero di:

- - condizioni di maggiore coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti nel tessuto;
- - migliori condizioni abitative;
- - maggiore qualità degli spazi pubblici e delle relazioni tra spazi pubblici e spazi privati;
- - maggiore articolazione funzionale.

4.2. A tal fine:

- a. sugli edifici matrice, comprendenti gli edifici notificati ai sensi del Dlgs n°42/2004 e quelli ad essi parificati, si applica la disciplina di cui all'articolo 27 delle presenti norme;
- b. sugli edifici di valore architettonico e paesaggistico, comprendenti edifici di impianto storico realizzati prima dell'impianto del nuovo catasto, si applica la disciplina di cui all'articolo 28 delle presenti norme;
- d. su tutti gli altri edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia RE1, così come definita dall'articolo 7 delle presenti norme.

4.3. E' vietata l'installazione di tralicci e manufatti di sostegno per l'energia elettrica e le telecomunicazioni, così come di cartelli pubblicitari e di ogni altro manufatto incongruo con i caratteri storicizzati dei tessuti.

4.4. Sulle facciate degli edifici sono vietate le insegne luminose ubicate al di fuori dei vani porta.

Articolo 79 "disposizioni generali"

1. Gli elaborati grafici E del RU individuano, con apposita sigla, i seguenti settori urbani funzionali. Per ciascuno di essi le presenti norme definiscono una disciplina delle destinazioni d'uso volta a garantire prestazioni funzionali diversificate:

- 1.1. Settori urbani di ingresso (SUI)
- 1.2. Settori urbani di cerniera (SUC)
- 1.3. Settori urbani a prevalente funzione residenziale (SUR)
- 1.4. Settori urbani a prevalente funzione produttiva (SUP)
- 1.5. Settori urbani di influenza portuale (SUIP)
- 1.6. Settori urbani di pertinenza portuale (SUPO)

2. Ferme restando le limitazioni e/o le specificazioni di cui al presente Articolo, sono consentiti i cambi di destinazioni d'uso di aree ed edifici in favore delle funzioni ammesse dalla presenti norme nei singoli settori urbani funzionali. Tali funzioni costituiscono specificazione delle sottocategorie funzionali definite dall'Articolo 12 delle presenti norme,

3. All'interno dei settori urbani funzionali, gli elaborati grafici E del RU evidenziano le funzioni in atto negli edifici e negli spazi aperti, individuando quelli con rilevanza funzionale autonoma che, per caratteristiche peculiari o per esigenze strategiche legate alla funzionalità urbana, sono sottoposti a specifiche limitazioni nei cambi di destinazioni d'uso ai sensi dell'Articolo 86 delle presenti norme.

4. All'interno dei suddetti settori urbani funzionali, gli elaborati grafici E del RU individuano altresì le "aree con piani e progetti in fase di attuazione" (Ta) e le "aree di nuovo impianto" (Tn), che, nel periodo quinquennale di validità del RU, ovvero nel periodo di validità dei PA, conservano le destinazioni d'uso previste da detti piani e progetti, con le specificazioni di cui agli articoli 87 e 88 delle presenti norme.

5. Limitazioni ai cambi di destinazione d'uso in favore della residenza

5.1. Coerentemente con il piano-programma delle scadenze e con le dimensioni massime ammissibili definite dal PS, nel periodo quinquennale di validità del RU i cambi di destinazione d'uso di edifici e aree in favore della residenza sono sottoposti alle seguenti limitazioni:

- a. ambito urbano di Porto Santo Stefano: i cambi di destinazione d'uso in favore della residenza sono consentiti, entro il limite massimo di 6.800 mc complessivi, esclusivamente all'interno dei seguenti settori funzionali urbani: settori urbani di cerniera (Articolo 81 delle presenti norme) e sottosettori urbani a prevalente carattere residenziale SUR1, SUR2, SUR3 e SUR5 (Articolo 82 delle presenti norme);
- b. ambito urbano di Pozzarello: non sono consentiti cambi di destinazione d'uso in favore della residenza;
- c. ambito urbano di Porto Ercole: non sono consentiti cambi di destinazione d'uso in favore della residenza.
- d. ambito urbano di Terrarossa: non sono consentiti cambi di destinazione d'uso in favore della residenza.

5.2. Per le finalità strategiche del RU, facendo salve le residenze esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme (con l'eccezione di quanto previsto al punto 5.2.d del presente Articolo), i cambi di

destinazione d'uso in favore della residenza sono comunque vietati nei settori urbani e nei casi di seguito specificati:

- a. settori urbani di ingresso (Articolo 80 delle presenti norme), per il carattere di porta attrezzata riconosciuto loro dal RU e della conseguente necessità di favorire funzioni terziarie legate all'accoglienza e all'informazione;
- b. piani terra degli edifici ricadenti nel sottosettore urbano a prevalente carattere residenziale SUR1 (Articolo 82 delle presenti norme), per la necessità di contrastare la banalizzazione residenziale delle aree urbane centrali e favorire il potenziamento di funzioni terziarie o artigianali compatibili lungo le strade;
- c. sottosettori urbani a prevalente carattere residenziale SUR4 (Articolo 82 delle presenti norme), in ragione delle gravi condizioni di accessibilità e di circolazione interna, che sconsigliano ulteriori carichi urbanistici;
- d. settori urbani a prevalente funzione produttiva (Articolo 83 delle presenti norme), per la necessità di sostenere e qualificare le attività e le filiere produttive, con particolare riguardo al settore della nautica (sono fatte salve le residenze esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme nel sottosettore SUP2; non è comunque ammessa la residenza nei sottosettori SUP1, SUP3 e SUP4);
- e. settori urbani di influenza portuale (Articolo 84 delle presenti norme), per la necessità di sostenere e potenziare le attività terziarie e produttive di raccordo tra porti e centri abitati;
- f. settori urbani di pertinenza portuale (Articolo 85 delle presenti norme), per la necessità di sostenere e qualificare la pluralità di funzioni produttive tradizionalmente legate ai porti.

6. Condizioni per i cambi di destinazione d'uso.

6.1. I cambi di destinazione d'uso degli immobili consiste in modifiche che comportano o meno opere edilizie tra le diverse categorie d'uso o di funzione ammesse dal Regolamento urbanistico per i singoli settori urbani funzionali. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel caso sia previsto il cambio della categoria d'uso a fini residenziali e/o un frazionamento immobiliare, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) all'interno dei tessuti urbani di vecchio impianto (Tvr), gli alloggi residenziali dovranno avere una Sul minima di mq. 45 da assegnare esclusivamente per prima casa secondo una disciplina determinata dal Comune successivamente in attuazione del R.U.;
- b) negli altri ambiti urbani (Tcr, Trr) gli alloggi residenziali dovranno avere una Sul minima di: mq. 55.

6.1.2. I mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse sottocategorie, se ammessi nel relativo ambito di appartenenza, sono consentiti solo con il reperimento della dotazione minima differenziale di aree a parcheggio secondo le indicazioni di quanto previsto ai successivi punti del presente Articolo.

6.1.3. Ai fini del pagamento dei contributi concessori dovuti per legge, è considerato mutamento della destinazione d'uso il passaggio da una sottocategoria catastale all'altra ad esclusione dei passaggi all'interno delle seguenti sottocategorie:

- - a/1, a/3;
- - b/1, b/2;
- - c/2, c/3;

-
- - d/1, d/4.

Per le nuove costruzioni ove sono previste diverse destinazioni d'uso, la dotazione minima di parcheggi dovrà essere prevista proporzionalmente alle varie destinazioni.

6.1.4. Ai fini della individuazione della destinazione d'uso dei locali si considera quella risultante dall'ultimo atto edilizio ovvero quella risultante da atti pubblici formati in data anteriore alla entrata in vigore della disciplina di cui all'Art. 58 della l.r. 1/05 e s.m. ovvero, in mancanza, della posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore della disciplina stessa.

6.1.5.. In tutti i casi in cui il mutamento di destinazione della categoria d'uso o di funzione e/o di carico urbanistico a seguito di un frazionamento immobiliare comporti una dotazione di standard per parcheggio maggiore di quella minima prevista dal RU dovrà essere garantito il reperimento degli standard di parcheggio aggiuntivi. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:

- a. residenza: 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione, garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare. All'interno del perimetro del centro abitato le modalità di reperimento della dotazione di parcheggi è disciplinato all'art. 47 delle presenti norme;
- b. attività industriali e artigianali: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul);
- c. commercio al dettaglio e pubblici esercizi: 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (Vv), come definito in appendice delle presenti norme. La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.
- b. attività industriali e artigianali: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul);
- d. commercio all'ingrosso: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul). La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per la destinazione di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione del presente Articolo.
- b. attività industriali e artigianali: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul);
- e. attività direzionali: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie utile lorda (Sul). All'interno dei "Tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale (Tvr)" di cui all'art. 73 delle presenti norme si applicano i minimi di legge, fatto salvo quanto specificato alla lett. a).
- b. attività industriali e artigianali: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul);
- f. attività turistico - ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie utile lorda (Sul), garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera. Ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, esso viene equiparato ai pubblici esercizi ai fini delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione.

6.1.6. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale su aree pubbliche o ad uso pubblico.

6.1.7. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente Articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge.

6.1.8. Per le destinazioni di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui al successivo punto 6.2.2.

6.1.9. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) sostituzione edilizia;
- d) ampliamenti volumetrici di edifici esistenti comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul), fatto salvo quanto specificato al successivo punto 6.1.2, lett. a) ed e).

6.1.10. All'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui alla Parte IV delle presenti norme, nel rispetto di quanto ivi specificato negli articoli riferiti alle diverse tipologie di tessuti, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è altresì prescritto anche in relazione ad interventi quali:

- a) demolizione e ricostruzione (anche parziale) delle consistenze edilizie esistenti;
- b) ristrutturazione edilizia con realizzazione di superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva;
- c) modifica della destinazione d'uso di edifici o di singole unità immobiliari, finalizzata all'introduzione di attività commerciali al dettaglio, ivi comprese le attività ad esse assimilate, e/o pubblici esercizi. La misura minima di tali dotazioni è definita dall'art. 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150.

6.1.11. Nelle aree diverse dai tessuti urbani di formazione recente a prevalentemente carattere produttivo di cui sopra, il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti (fatta eccezione per la destinazione residenziale) e per gli esercizi di vicinato possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.

Ai fini delle presenti norme, i parcheggi per la sosta stanziale sono dovuti nei cambi di destinazione d'uso delle costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 122/1989, ovvero nei cambi di destinazione d'uso, di qualsiasi costruzione, legati a interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e/o comportanti incremento della superficie utile lorda nei seguenti settori urbani: settori urbani di ingresso (Articolo 80 delle presenti norme), sottosettori urbani a prevalente funzione residenziale SUR2 e SUR5 (Articolo 82 delle presenti norme), settori urbani a prevalente funzione produttiva (Articolo 83 delle presenti norme). Ai fini del calcolo delle superficie dei parcheggi per la sosta stanziale, in tutti gli esercizi commerciali, indipendentemente dalla loro tipologia, si considera un'altezza virtuale di 3,50 ml, ovvero l'altezza effettiva se inferiore.

6.2.2. parcheggi per la sosta di relazione:

- - esercizi di vicinato: 1 mq/mq di superficie di vendita
- - medie strutture di vendita: 1,5 mq/mq di superficie di vendita, oltre 1 mq/mq di superfici utili coperte aperte al pubblico e destinate ad attività complementari, con esclusione dei corridoi delle gallerie dei centri commerciali

Ai fini delle presenti norme, i parcheggi per la sosta di relazione sono dovuti nei cambi di destinazione d'uso, legati o meno a interventi edilizi, riguardanti costruzioni ricadenti nei seguenti settori urbani: sottosettori urbani a prevalente funzione residenziale SUR2 e SUR5 (Articolo 82 delle presenti norme), settori urbani a prevalente funzione produttiva (Articolo 83 delle presenti norme).

6.2.3. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso derivanti dai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione
- b) ristrutturazione urbanistica
- c) sostituzione edilizia

Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:

- d) mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale
- e) ampliamento della superficie di vendita (Sv) di esercizi commerciali esistenti

6.2.4. Ai fini del reperimento delle dotazioni di parcheggio di cui al presente Articolo sono assimilati agli esercizi commerciali al dettaglio:

- f) i pubblici esercizi;
- g) le attività artigianali di servizio in funzione della residenza;
- h) le attività private di servizio alla persona.

6.2.5. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie di specie tipiche autoctone o comunque naturalizzate. Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

7. Sugli edifici esistenti, dotati di regolare titolo abilitativo, ma con destinazione d'uso in contrasto con la presente disciplina, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria. A seguito del cambio di destinazione d'uso, in favore di una delle funzioni consentite dalle presenti norme nel settore funzionale urbano di appartenenza, su detti edifici sono consentiti gli interventi previsti dal Capo II del presente Titolo. Qualora detti edifici ricadano su aree pubbliche o preordinate all'esproprio, i suddetti interventi manutentivi sono consentiti fino alla attuazione degli interventi pubblici.

Articolo 82 settori urbani a prevalente funzione residenziale (sur)

1. Definizione

1.1. Sono i settori urbani che vedono la residenza come funzione prevalente o esclusiva.

1.2. Sono individuati dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico con la sigla "SUR".

2. Prestazioni funzionali

2.1. Nei settori urbani a prevalente funzione residenziale si persegue la sicurezza e la qualità dell'abitare.

2.2. Al loro interno è da potenziare e qualificare il sistema degli spazi pubblici, con marciapiedi, percorsi e spazi pedonali, aree verdi e luoghi di ritrovo. È altresì da favorire l'insediamento di funzioni complementari alla residenza e con essa compatibili, l'incremento dei servizi e degli esercizi di pubblico interesse.

2.3. Non vi sono comunque consentite attività permanenti che producano inquinamento acustico, atmosferico e/o condizioni di pericolo.

2.4. Si articolano in cinque sottosettori urbani funzionali:

2.4.1. Settore urbano SUR1

Comprende i settori urbani centrali, recenti, consolidati o di vecchio impianto, che costituiscono il "cuore" dei centri abitati e che presentano anche affacci diretti sul mare. Sono attraversati o lambiti dalla viabilità principale urbana di attraversamento. Vi si concentrano esercizi commerciali, pubblici esercizi, strutture turistico-ricettive, servizi alla nautica e attrezzature pregiate, pubbliche o di interesse pubblico, che integrano la residenza comunque prevalente.

Necessita, solitamente, di contenimento e/o razionalizzazione dei traffici veicolari e della istituzione di aree pedonali. Richiede una presenza intensificata di servizi pregiati per la residenza e il turismo che presuppongano una fruizione prevalentemente pedonale.

Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a. Residenza (R):
 - a.1. residenza comprensiva delle pertinenze (R)
- b. Funzioni industriali e artigianali (I):
 - b.1. officine e laboratori artigianali non molesti, se coerenti con i caratteri storico-culturali dei tessuti urbani di vecchio impianto (If)
 - b.2. uffici tecnico-amministrativi (Iu)
- c. Funzioni commerciali al dettaglio (C):
 - c.1. esercizi commerciali: esercizi di vicinato, mercati, esposizioni merceologiche (Cv)
 - c.2. pubblici esercizi: ristoranti, bar, pizzerie, osterie, gelaterie, self service, pub (Ce)
- d. Funzioni turistico-ricettive (T):
 - d.1. strutture ricettive (Tr):
 - d.1.1. alberghi (Tr1)
 - d.1.2. affittacamere, bad&breakfast (Tr3)
 - d.1.3. ostelli per la gioventù (Tr5)
 - d.2. centri di accoglienza e di informazione turistica (Ti)
- e. Funzioni direzionali (D):
 - e.1. uffici, studi professionali (Du)
 - e.2. banche, uffici finanziari (Df)
 - e.3. centri di ricerca, promozione, marketing (Dc)
 - e.4. agenzie turistiche e immobiliari (Da)
- f. Funzioni di servizio (As-Ac-V-P-S):
 - f.1. attrezzature scolastiche (pubbliche As - private AsP):
 - f.1.1. attrezzature scolastiche di base (Asb): asili nido (Asbn), scuole dell'infanzia (Asbi), scuole per l'istruzione scolastica primaria (Asbp) e secondaria di primo grado (Asbs)
 - f.1.2. attrezzature scolastiche per l'istruzione scolastica secondaria di secondo grado (Ass) purchè con accesso diretto da Via Panoramica a Porto Santo Stefano e da Via Caravaggio a Porto Ercole

- f.2. attrezzature di interesse comune (pubbliche Ac - private AcP):
 - f2.1. attrezzature e servizi assistenziali, sanitari e sociali: centri di assistenza, case di riposo. ambulatori, poliambulatori (Acs)
 - f2.2. attrezzature e servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo: biblioteche, musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, centri sociali, circoli ricreativi e culturali (Acc)
 - f2.3. attrezzature religiose: chiese, conventi, oratori, residenza e spazi ricreativi connessi alla attrezzatura religiosa (Acr)
 - f2.4. attrezzature e servizi tecnologici: limitatamente alle attrezzature e agli impianti tecnologici compatibili con i caratteri storico-culturali dei tessuti di vecchio impianto e non diversamente localizzabili (Act)
 - f2.5. attrezzature e servizi tecnico-amministrativi: sedi della Amm./ne Comunale, della Capitaneria di porto, servizi postali, sedi della giustizia e della pubblica sicurezza (Aca)
 - f2.6. attrezzature sportive coperte: palestre (Acsp)
- f.3. verde (pubblico V - privato VP):
 - f.3.1. verde di arredo stradale (Vs)
 - f.3.2. aree di rigenerazione dei tessuti urbani (Vr);
 - f.3.3. piazze alberate (Vp);
 - f.4. parcheggi (pubblici P - privati PP)
 - f.4.1. parcheggi a raso (Pr)
 - f.4.2. parcheggi su copertura di edifici privati o al coperto (Pc): solo se legittimamente presenti alla entrata in vigore delle presenti norme;
 - f.5. servizi privati alle persone e alle cose (S)
 - f.5.1. servizi alla persona: parrucchieri, lavanderie, sartorie
 - f.5.2. servizi alle cose: assistenza e riparazione elettrodomestici, TV, computer

[...]

Articolo 28 edifici di valore architettonico e paesaggistico

1. Definizione

1.1. Sono edifici e complessi edilizi di impianto storico realizzati prima dell'impianto del Nuovo Catasto, che hanno mantenuto, o sono suscettibili di recuperare, caratteri architettonico - paesistici di qualità. Per regole insediative e per caratteristiche tipologico - architettoniche, costituiscono componenti integranti della morfologia territoriale, contribuendo alla valorizzazione del paesaggio rurale. Possono presentare varie forme di alterazione, frutto di interventi incongrui di epoca recente, che appaiono suscettibili di reversibilità e/o che non inficiano il valore architettonico - paesistico di insieme.

1.2. Sono individuati con apposita campitura nell'Elaborato B.2 - Risorse storico - culturali"

1.3. Ad essi si applica la disciplina definita dalla Parte Quarta delle presenti norme, con le specificazioni e/o le limitazioni che seguono. Al loro interno potranno insediarsi le attività, comprese tra quelle consentite dalla disciplina di zona di cui alla Parte Quarta delle presenti norme, che non arrechino pregiudizio ai caratteri storicizzati delle costruzioni e dei relativi contesti urbani e/o territoriali

2. Interventi sugli edifici

2.1. Su tali edifici, che dovranno essere conservati nei loro tradizionali caratteri tipologici, architettonici, strutturali e formali, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, con il ricorso ai materiali e alle modalità costruttive appositamente previsti dal RE.

2.2. Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia RE1 e RE2, così come definita dall'Articolo 7, delle presenti norme.

2.3. È consentito il frazionamento degli edifici e dei complessi edilizi, fermo restando il rispetto di quanto disposto dalla Parte Quarta delle presenti norme in merito alla superficie minima delle unità immobiliari, a condizione che gli interventi non comportino pregiudizio alle caratteristiche storico-culturali, architettoniche e paesaggistiche, rimanendo comunque subordinati ad esse ed evitandone forzature pregiudizievoli.

2.4. Non è consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia, ancorché da fonte rinnovabile, che introduca elementi incongrui e pregiudichi la qualità formale e visuale degli edifici e delle relative aree di pertinenza.

3. Interventi sulle aree di pertinenza edilizia

3.1. I progetti sugli edifici, allorché eccedenti la manutenzione e riguardanti intere unità immobiliari, dovranno essere estesi alle relative aree di pertinenza, esistenti alla data di approvazione delle presenti norme e certificate come tali da un atto sostitutivo di notorietà a firma del richiedente o, in sua vece, del tecnico incaricato.

3.2. Nelle aree di pertinenza edilizia sono ammesse nuove recinzioni così come disciplinate all'art. 57 delle presenti norme.

3.3. Le aree di pertinenza edilizia dovranno essere sempre individuate. Al loro interno, qualora siano previsti interventi di trasformazione, dovranno comunque essere descritti, conservati e valorizzati:

1. a. gli spazi interclusi utilizzati come cortili, orti o giardini;
2. b. il verde ornamentale di impianto storico (giardini, filari alberati, alberi monumentali);
3. c. gli arredi stabili (muri, cancellate, pavimentazioni, ecc.) e le principali componenti vegetali (alberi e arbusti);
4. d. le componenti minori dell'identità storico-culturale (tabernacoli, croci votive, icone, cippi, fonti, ecc.);
5. e. le componenti strutturali del paesaggio tradizionale (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.), che dovranno costituire il riferimento fondamentale per gli eventuali interventi di riorganizzazione delle aree.

3.4. Le costruzioni precarie eventualmente esistenti nelle aree di pertinenza edilizia, dotate di regolare titolo abilitativo e comunque legittime, potranno essere demolite e ricostruite a parità di volume, secondo

criteri di coerenza architettonica e formale con l'edificio principale, anche con diversa collocazione nel lotto.

3.5. Le componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, ecc.) dovranno prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati delle costruzioni principali, mentre l'equipaggiamento vegetale farà ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal RE.

4. Evidenza negli atti

4.1. I progetti edilizi, i Programmi aziendali e i PA evidenziano la presenza di edifici di valore architettonico - paesistico nelle aree di competenza; evidenziano altresì la coerenza degli interventi previsti con le disposizioni che regolano detti edifici.

B.3.2.2 BENI CULTURALI, PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939)	Intero territorio del Comune di Monte Argentario Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958
Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 142 Aree tutelate per legge (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 431/1985)	Territori costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare (comma 1, lettera a)

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

ALLEGATO A7

Documentazione fotografica Negozio via Cuniberti 8

Liquidazione Giudiziale N° **5/2023**

“Da Pelio di Collantoni & C. s.a.s.”

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Claudia Frosini

CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: Dott.ssa Irene Inganni

Esperto estimatore **Ing. Cecilia Pacchieri**

Grosseto 07/03/2025

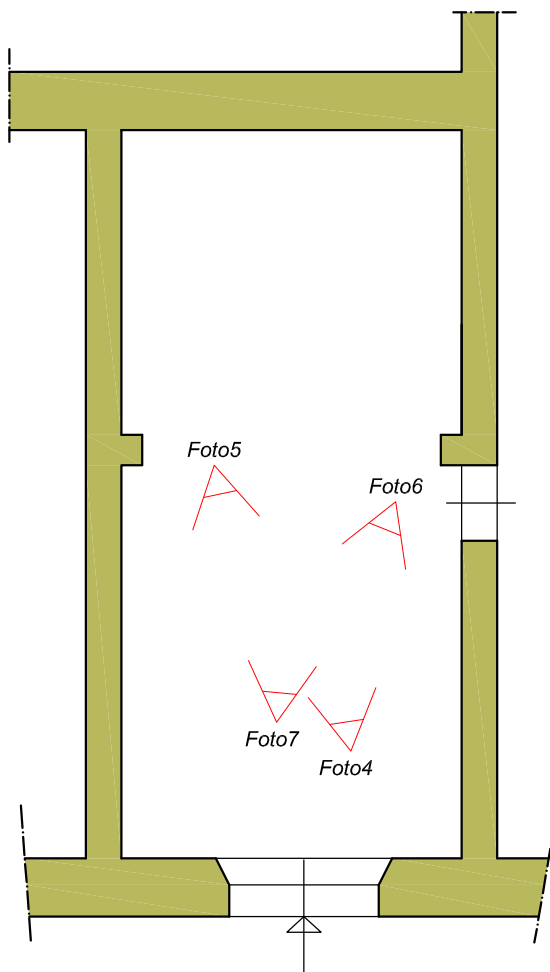
ORIENTAMENTO



PIANTA STATO RILEVATO FONDO COMMERCIALE - scala 1:100

piano terra

Foto8



via Cuniberti

Foto1

Foto3

Foto2

OGGETTO:

Punti di ripresa doc foto negozio

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Comune di Monte Argentario, Fg. 13 Part. 28, Sub. 14

DATA RILIEVO:

20/05/2024

28/03/2024

Ing. Cecilia Pacchieri
piazza Brennero n.5 - 58100 Grosseto



Figura 1



Figura 2



Figura 3



Figura 4



Figura 5



Figura 6



Figura 7



Figura 8