

---

# TRIBUNALE DI GROSSETO

## SEZIONE FALLIMENTARE

\*\*\*\*\*

### INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA AI FINI DI VENDITA



\*\*\*\*\*

CONCORDATO PREVENTIVO N° **13/2016**



\*\*\*\*\*

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Claudia Frosini

COMMISSARIO GIUDIZIALE: Rag. Claudio Innocenti Periccioli

LIQUIDATORI GIUDIZIALI: Dott. Roberto Vanni - Rag. Daniele Moretti

---

Esperto estimatore **Ing. Cecilia Pacchieri**

Grosseto 31/05/2025

**TRIBUNALE DI GROSSETO**

**Concordato preventivo n° 13/2016**

**“CO.SER. CONFESERCENTI SERVIZI S.r.l.”**

---

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa CLAUDIA FROSINI

COMMISSARIO GIUDIZIALE: Rag. Claudio Innocenti Periccioli

LIQUIDATORI GIUDIZIALI: Dott. Roberto Vanni - Rag. Daniele Moretti

---

**PERIZIA INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'ARCH. GINO  
DAVIDDI IN DATA 05/01/2016**

**LOTTO 2**

**UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO**

**PREMESSA**

La sottoscritta Ingegnere Cecilia PACCHIERI, libera professionista con studio in Grosseto, Piazza Brennero n.5, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n°791 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Grosseto è stata nominata esperto stimatore nel Concordato Preventivo n°13/2016 in data 10 ottobre 2024, per la redazione di una perizia integrativa a quella di stima già redatta dall'Arch. Gino Daviddi in data 05/01/2016.

Oggetto della presente relazione sono i seguenti immobili, ubicati nel comune di Orbetello (GR):

**LOTTO 1**

- **UFFICIO con corte esclusiva sito nel Comune di Orbetello (GR), Via Mura di Ponente n. 4**, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 88, part. 6 – sub. 7 – Piano T-1-2 - cat. A/10 – cons. 14,5 vani - rendita € 7.788,17,

corredato delle seguenti pertinenze:

- **LOCALE TECNICO con corte esclusiva sito nel Comune di Orbetello (GR), Via Mura di Ponente n. 4**, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 88, part. 5 – sub. 6 – PT - cat. C/2 – cons. 10 mq - rendita € 69,21

---

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

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

- **RIPOSTIGLIO A USO WC sito nel Comune di Orbetello (GR), Via Mura di Ponente n. 4**, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 88, part. 5 – sub. 5 – PT - cat. C/2 – cons. 1 mq - rendita € 6,92

Intestati a:

[REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1;

La presente analisi dei beni viene redatta sulla base delle indicazioni di seguito riportate:

- 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) Una sommaria descrizione dello stesso;
- 3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione della sentenza di fallimento;
- 4) Provenienza Ultraventennale;
- 5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura attitudinaria edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;
- 6) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 7) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 8) In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa

eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 c. 6, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dell'art. 46, c. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

9) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

10) La verifica che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene dell'impresa fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Verranno, inoltre, allegati alla relazione l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di analisi effettuate nei venti anni anteriori alla sentenza di fallimento.

#### ***SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI***

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio e alla redazione della consulenza tecnica d'ufficio, in data 11/03/2025 è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura, successivamente sono stati eseguiti accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orbetello, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto nonché presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto.

Gli accertamenti hanno avuto la seguente cronologia:

- In data 29/10/2024 è stata inviata tramite PEC all'Agenzia delle Entrate di Grosseto richiesta in merito alla verifica dell'esistenza di contratti di locazione sul bene oggetto della presente analisi;
- In data 21/11/2024 l'Agenzia delle Entrate di Grosseto ha inviato l'attestazione richiesta, relativa all'esistenza di contratti di locazione.
- Il 10/01/2025 è stata inviata tramite PEC la richiesta di accesso agli atti al comune di Orbetello relativa alle pratiche edilizie che hanno riguardato l'immobile oggetto di perizia.
- In data 26/03/2025 sono state inviate le copie scansionate delle pratiche edilizie reperite presso l'archivio comunale dal personale addetto;
- Sono stati eseguiti vari accessi telematici alla Conservatoria di Grosseto.

**LOTTO 2: UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO**

La proprietà oggetto di analisi è costituita da un immobile ad uso ufficio corredato di corte privata non delimitata ed un piccolo volume tecnico separato, anch'esso dotato di corte.

Nei primi anni del '900 il compendio costituiva la Ex-stazione di Orbetello Città, a servizio della linea ferroviaria Orbetello-Porto Santo Stefano ed è collocato a ridosso della laguna di Orbetello, in via delle mura di Ponente, in prossimità del centro storico della città e di un ampio parcheggio pubblico. L'immobile dista circa 40 km da Grosseto, capoluogo di provincia, e 140 km da Roma ed è raggiungibile dalla SS1/E80, percorrendo circa 4 km sulla SP161, una volta presa l'uscita per Orbetello.

La zona in cui insiste il fabbricato in oggetto è soggetta a vincolo paesaggistico in quanto ricade in:

*AREE TULATE PER LEGGE art. 142 D.Lgs. 42/2004 - "lett.b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi" e per Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza.*

*AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO art. 136 D.Lgs. 42/2004 – "zona dell'abitato del capoluogo e della fascia costiera ai limiti della laguna sita nel territorio del comune di Orbetello" decreto ministeriale 06 febbraio 1976 - G.U. n. 76 del 23.02.1976.*

Si riporta di seguito un estratto delle ortofoto dalla cartografia digitale del PIT, al fine di permettere la corretta localizzazione del bene.



### 1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE – UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO

Relativamente all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, effettuate le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto, si è accertato che gli immobili oggetto di analisi risultano regolarmente accatastrati come segue:

- UFFICIO con corte esclusiva sito nel **Comune di Orbetello (GR), Via Mura di Ponente n. 4**, censito al Catasto Fabbricati:

| Dati Identificativi                               |            |     | Dati Classamento |        |             |            | Dati derivanti da                                                                  |
|---------------------------------------------------|------------|-----|------------------|--------|-------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Foglio                                            | Particella | Sub | Categoria        | Classe | Consistenza | Rendita    | Variazione del 09/11/2015 -<br>Inserimento in visura dei<br>dati di<br>superficie. |
| 88                                                | 6          | 7   | A/10             | 3      | 14,5 vani   | € 7.788,17 |                                                                                    |
| Indirizzo: VIA MURA DI PONENTE n. 4 Piano T-1 - 2 |            |     |                  |        |             |            |                                                                                    |

#### Confini:

Foglio 88 part. 3 BCNC, via Mura di Ponente.

- LOCALE TECNICO con corte esclusiva sito nel **Comune di Orbetello (GR), Via Mura di Ponente n. 4**, censito al Catasto Fabbricati:

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

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

| Dati Identificativi                         |            |     | Dati Classamento |        |             |         | Dati derivanti da                                                                  |
|---------------------------------------------|------------|-----|------------------|--------|-------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Foglio                                      | Particella | Sub | Categoria        | Classe | Consistenza | Rendita | Variazione del 09/11/2015 -<br>Inserimento in visura dei<br>dati di<br>superficie. |
| 88                                          | 5          | 6   | C/2              | 11     | 10 mq       | € 69,21 |                                                                                    |
| Indirizzo: VIA MURA DI PONENTE n. 4 Piano T |            |     |                  |        |             |         |                                                                                    |

**Confini:**

Foglio 88 part. 5, sub. 2 foglio 88, part. 5 sub. 5, foglio 88, part. 5, sub. 4.

- RIPOSTIGLIO A USO WC sito nel **Comune di Orbetello (GR), Via Mura di Ponente n. 4**, censito al Catasto Fabbricati:

| Dati Identificativi                         |            |     | Dati Classamento |        |             |         | Dati derivanti da                                                                  |
|---------------------------------------------|------------|-----|------------------|--------|-------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Foglio                                      | Particella | Sub | Categoria        | Classe | Consistenza | Rendita | Variazione del 09/11/2015 -<br>Inserimento in visura dei<br>dati di<br>superficie. |
| 88                                          | 5          | 5   | C/2              | 11     | 1 mq        | € 6,92  |                                                                                    |
| Indirizzo: VIA MURA DI PONENTE n. 4 Piano T |            |     |                  |        |             |         |                                                                                    |

**Confini:**

Foglio 88 part. 5, sub. 2 foglio 88, part. 5 sub. 6, foglio 88, part. 5, sub. 4.

**Enti comuni di particolare pertinenza di tutti i subb. oggetto di analisi (nella loro precedente identificazione (Fg. 88, part. 5, sub. 1 graffata con la part. 6, sub. 6 e Fg. 88, part. 6, sub. 5):**

| Dati Identificativi                         |            |     | Dati Classamento |        |             |         | Dati derivanti da                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------|------------|-----|------------------|--------|-------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Foglio                                      | Particella | Sub | Categoria        | Classe | Consistenza | Rendita | VARIAZIONE<br>TOPONOMASTICA del<br>09/08/2011 Pratica n.<br>GR0121330 in atti dal<br>09/08/2011 VARIAZIONE DI<br>TOPONOMASTICA<br>RICHIESTA DAL COMUNE<br>(n.<br>42846.1/2011). |
| 88                                          | 5          | 2   | -                | -      | -           | -       |                                                                                                                                                                                 |
| Indirizzo: VIA MURA DI PONENTE n. 4 Piano T |            |     |                  |        |             |         |                                                                                                                                                                                 |

| Dati Identificativi                         |            |     | Dati Classamento |        |             |         | Dati derivanti da                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------|------------|-----|------------------|--------|-------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Foglio                                      | Particella | Sub | Categoria        | Classe | Consistenza | Rendita | VARIAZIONE<br>TOPONOMASTICA del<br>09/08/2011 Pratica n.<br>GR0121328 in atti dal<br>09/08/2011 VARIAZIONE DI<br>TOPONOMASTICA<br>RICHIESTA DAL COMUNE<br>(n.<br>42844.1/2011) |
| 88                                          | 6          | 3   | -                | -      | -           | -       |                                                                                                                                                                                |
| Indirizzo: VIA MURA DI Ponente n. 4 Piano T |            |     |                  |        |             |         |                                                                                                                                                                                |

**Le unità immobiliari risultano intestate a:**

  
 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;  
  
 diritto d'uso 1/1.

**1.1.2 CORRISPONDENZA CATASTALE - UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO**

Confrontando la situazione catastale in essere alla data della stesura della presente relazione con lo stato dei luoghi, si rileva che

- ✓ l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello (GR) al **foglio 88 - part. 6 – sub. 7** è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica non aggiornata.

Nella planimetria è rappresentata una corte esclusiva di consistenza diversa da quella identificata al sub 3 della particella 6 (BCNC a tutti gli immobili oggetto di analisi) e correttamente rappresentata nell'elaborato planimetrico del 2005 collegato alla particella 6 del foglio 88, ma non in quello del 2008 associato alla particella 5 dello stesso foglio.

Si segnalano, inoltre, le seguenti lievi difformità interne:

- piano terra: nella planimetria catastale risulta rappresentata una finestra sul prospetto lato via Mura di Ponente, della quale è presente solo la sagoma in facciata e che all'interno risulta chiusa.
- Piano sottotetto: nell'elaborato grafico risultano erroneamente rappresentate, le finestre, che sono risultate, invece, una continuazione di quelle già rappresentate al piano inferiore. Sempre allo stesso piano



non risulta rappresentato il lucernario e non sono riportate le altezze minime e massime relative alla copertura inclinata.

- ✓ l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello (GR) al **foglio 88 - part. 5 – sub. 5** è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica sostanzialmente aggiornata.

Si segnalano le seguenti lievi difformità interne:

- il vano ospita un wc e non un ripostiglio, come invece riportato in planimetria, non è corretta l'indicazione dell'altezza, riportata in planimetria pari a 3,00 m, ma rilevata variabile, in quanto il tetto è a padiglione.
- ✓ l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello (GR) al **foglio 88 - part. 5 – sub. 6** è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica sostanzialmente non aggiornata.

Nella planimetria è rappresentata una corte esclusiva di consistenza diversa da quella identificata al sub 2 della particella 5 (BCNC a tutti gli immobili oggetto di analisi) e correttamente rappresentata nell'elaborato planimetrico del 2005 collegato alla particella 6 del foglio 88, ma non in quello del 2008 associato alla particella 5 dello stesso foglio.

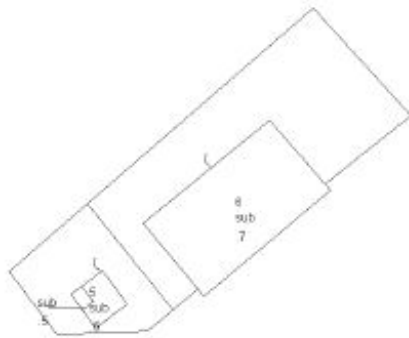
Si segnalano, inoltre, le seguenti lievi difformità interne:

- Non è corretta l'indicazione dell'altezza, riportata in planimetria pari a 3,00 m, ma rilevata variabile, in quanto il tetto è a padiglione.

Si precisa, inoltre, che la corte di pertinenza non risulta delimitata e che il suo perimetro non è risultato chiaramente distinguibile durante il sopralluogo.

Le difformità relative alla corte di pertinenza riscontrate nelle planimetrie catastali della particella 5 sub 6 e particella 6 sub 7 del foglio 88, si riscontrano anche nell'ultimo elaborato planimetrico, depositato il 17/01/2008 ed associato alla particella 5, allegato di seguito.

Data: 16/01/2025 - n. T319708 - Richiedente: Telematico

| ELABORATO PLANIMETRICO                                                                                                                                                                                                       |  | Agenzia del Territorio<br><b>CATASTO FABBRICATI</b><br>Ufficio Provinciale di<br><b>Grosseto</b> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Compilato da:<br>Tellini Enrico<br>Iscritto all'albo:<br>Geometri<br>Prov. Grosseto N. 453                                                                                                                                   |  | Protocollo n. GR0010164 del 17/01/2008<br>Tipo Mappale n. del                                    |  |
| Comune di Orbetello<br>Sezione: Foglio: 88 Particella: 5                                                                                                                                                                     |  | Dimostrazione grafica dei subalterni<br>Scala 1 : 500                                            |  |
|  <p>PIANO TERRA</p> <p>N</p>                                                                                                              |  |                                                                                                  |  |
| Ultima planimetria in atti<br>Data: 16/01/2025 - n. T319708 - Richiedente: Telematico<br>Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile |  |                                                                                                  |  |

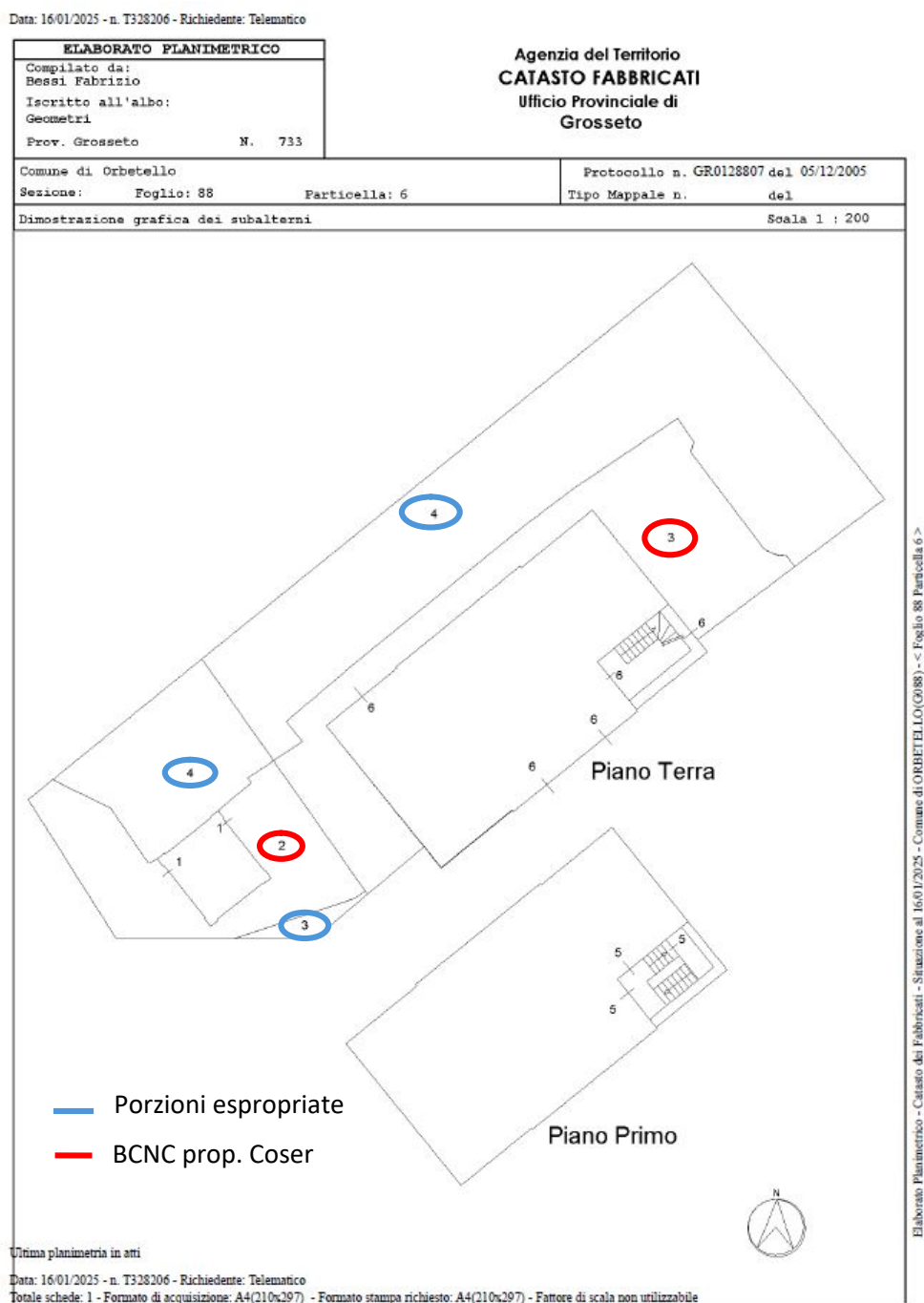
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2025 - Comune di ORBETELLO(GR088) - &lt;Foglio 88 Particella 5 &gt;

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

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

I perimetri della corte sopra rappresentata non individuano correttamente la situazione attuale, derivante da frazionamento con VARIAZIONE del 05/12/2005 Pratica n. GR0128807 in atti dal 05/12/2005 SCORPORO E DIVISIONE CORTE (n.25116.1/2005), con i perimetri riportati nell'elaborato planimetrico associato alla particella 6 e depositato nel 2005 con la suddetta pratica, che si riporta di seguito:



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

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Successivamente al frazionamento del 2005, parte della corte è stata **espropriata** dal comune di Orbetello con Decreto n.1 del 06/12/2005 trascritto a Grosseto ai nn. 1554 di r.g. e 948 di r.p. in data 30/01/2006 e precisamente quella identificata al catasto al **foglio 88, part. 5, sub. 3 di mq 3 e sub. 4 di mq 34, part. 6, sub. 4 di mq 156**, che risultano, infatti, di proprietà del Comune di Orbetello. Si segna, inoltre, che le porzioni di corte alla particella 6, sub.3 e particella 5, sub. 2, risultano BCNC alle unità immobiliari oggetto di relazione, ma nella loro precedente identificazione catastale: foglio 88, part. 6 subb.5 e 6 e foglio 88, part. 5 sub.1

Pertanto, non risulta corretta la rappresentazione della corte sia nella planimetria catastale della particella 6 sub 7, che nell'elaborato planimetrico ad essa associato; una esatta rappresentazione della corte esterna è riscontrabile nella planimetria riportata nell'allegato B all'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giorgio Ciampolini del 03/08/2006, rep. N. 170760/49755, trascritto a Grosseto il 07/08/2006 ei nn. 14234 di R.G. e 9056 di R.P.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2.5 – Trascrizioni e iscrizioni Ufficio via Mura di Ponente 4 – Orbetello (ultima pagina).*

Relativamente al diritto d'uso a favore di [REDACTED] costituito in forza di **ATTO PUBBLICO PER COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** ai rogiti del notaio Abbate Filippo, **rep. 8037/5712 del 19/12/2018, trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data **20/12/2018** al numero **12466 del Registro Particolare** ed al numero **17482 del Registro Generale**, preme precisare che lo stesso risulta, ad oggi, scaduto, in quanto la durata era stabilita per 5 anni dalla data dell'atto, cioè dal 19/12/2018.

Al fine di una corretta identificazione delle pertinenze degli immobili, sarà opportuno procedere alla variazione delle planimetrie catastali delle unità immobiliari alla particella 5, sub. 6 e 6, sub.7 del foglio 88 ed alla modifica dell'elaborato planimetrico.

Relativamente all'intestazione in visura, dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate una domanda di voltura catastale al fine di cancellare il diritto d'uso caduto in visura.

Sono presenti due elaborati planimetrici, uno associato al foglio 88, part. 5 ed uno al foglio 88, part. 5.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2.1 – Documentazione catastale Ufficio via Mura di Ponente 4 - Orbetello*

## **1.2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO**

Il compendio, sito in via Mura di Ponente nel Comune di Orbetello e censito al Catasto Fabbricati al foglio 88 - part. 6 – sub. 7 e part. 5 subb. 5 e 6 è costituito da due corpi di fabbrica: il primo, più grande, si sviluppa su tre piani fuori terra, ha pianta rettangolare e destinazione d'uso uffici al piano terra e primo, e deposito occasionale al piano sottotetto; il secondo, di dimensioni molto più piccole, si sviluppa su un solo piano fuori terra ed ospita un vano tecnico ed un piccolo wc.

La proprietà costituiva, nei primi anni del '900, la stazione ferroviaria di Orbetello Città, appartenente alla linea ferroviaria Orbetello-Porto Santo Stefano; successivamente venne utilizzata come capolinea degli autobus della soc. RAMA, fino ad essere trasformata in un immobile direzionale dalla soc. COSER di Grosseto nei primi anni del 2000.

Il compendio si trova in un'area a ridosso del centro storico e della Laguna di Orbetello, l'ingresso all'edificio principale avviene direttamente dalla via Mura di Ponente, gli immobili sono dotati di corte privata di pertinenza sui tre lati (retro e laterali), oltre alla quale si trova un grande parcheggio pubblico.

L'edificio principale (Fg.88, part.6, sub.7) si sviluppa su tre piani fuori terra ed ospita uffici e servizi connessi ai piani primo e terra ed un deposito occasionale al piano sottotetto.

Il fabbricato ha struttura in muratura portante, i solai di calpestio del piano primo e del piano sottotetto, da quanto riportato negli elaborati allegati alle pratiche edilizie, sono in acciaio e tabelle, con sovrastante massetto armato, la copertura è a padiglione e presente travi e travetti in legno con sovrastanti tavole in laterizio.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore rosso scuro, con lesene e marcapiano tinteggiati di colore bianco. Le aperture esterne, ad arco, sono

caratterizzate da cornici in rilievo tinteggiate di bianco. Gli infissi presentano telai metallici, di colore verde, con specchiature in vetro, privi di oscuranti esterni.

All'immobile si accede direttamente dalla via Mura di Ponente, tramite una porta con telaio in metallo verde scuro e specchiature in vetro.

L'unità immobiliare è costituita da 2 grandi uffici, una sala riunioni, una sala ricevimento ed un bagno al piano terra, una sala d'attesa, 5 uffici ed un bagno al piano primo, oltre ad un corridoio. Al piano sottotetto si trova un deposito occasionale diviso in 4 vani collegati tra loro da aperture ed adibiti ad archivio. I collegamenti verticali sono garantiti da un ampio vano scala interno, non sono presenti ascensori.

La superficie utile calpestabile del piano terra è pari a circa 89,00 mq, compreso il vano scale, quella del piano primo è pari a circa 80,10 mq e quella del sottotetto a 86,00, queste ultime calcolate escludendo il vano scala.

L'altezza interna dal pavimento all'intradosso del piano terra è pari a 3,40 m, quella del piano primo a 2,70 m, mentre l'altezza del piano sottotetto varia da un minimo di 1,80 m ad un massimo di 3,25 m.

#### FINITURE INTERNE

Le pareti interne sono in tinteggiate di colore bianco, i divisori degli uffici sono in pannelli, alcuni dei quali con porzioni vetrate. La pavimentazione è in piastrelle quadrate di medio formato di colore chiaro; i bagni presentano rivestimenti con piastrelle bianche quadrate di piccolo formato, le porte interne sono in legno di colore chiaro.

Il piano sottotetto è risultato privo di pavimentazione e le pareti non sono intonacate.

#### MANUTENZIONE

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 11/03/2025 l'immobile è risultato in ottimo stato di manutenzione. Si segnalano segni di umidità da infiltrazione in uno degli uffici al piano primo.

Il piccolo vano tecnico (Fg.88, part.5, subb.5 e 6) è posto a sud ovest rispetto all'edificio principale, si sviluppa su un unico livello ed ospita due vani con ingressi separati: un locale tecnico (sub 6) ed un wc (sub 5).

Il fabbricato ha struttura in muratura portante, copertura è a padiglione e presente travi e travetti in legno con sovrastanti tavelle in laterizio.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore rosso scuro, con lesene tinteggiate di colore bianco. Le aperture sono posizionate in alto ed hanno forma rettangolare, con la base più lunga dell'altezza e sono caratterizzate da cornici in rilievo tinteggiate di bianco, prive di infisso, ma protette da zanzariere.

Alle unità immobiliari si accede dalla porzione di corte non delimitata che circonda il piccolo edificio, tramite due porte con telaio in metallo verde scuro e pannello dello stesso colore.

La superficie utile calpestabile del sub 5 è pari a circa 1,10 mq, quella del sub 6 a 7,10 mq.

L'altezza interna dal pavimento all'intradosso varia da un minimo di 3,50 m ad un massimo di 3,70 m.

#### FINITURE INTERNE

Le pareti interne sono in tinteggiate di colore bianco, la pavimentazione è in piastrelle quadrate di piccolo formato di colore chiaro; il bagno al sub 5 presenta rivestimento con piastrelle bianche quadrate di piccolo formato, è presente un lavandino ed un vaso sanitario a filo pavimento.

#### MANUTENZIONE

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 11/03/2025 l'immobile è risultato in buono stato di manutenzione.

### **1.2.1 INDICI METRICI - UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO**

**Ufficio, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 88 – part. 6 – sub. 7 e foglio 88 – part. 5 – subb. 5 e 6.**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

| Parametro                                                                                                                               | Totale    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| → superficie utile calpestabile piano terra e primo <b>UFFICI</b> (al netto delle murature <b>VANO SCALA CONTEGGIATO 1 SOLA VOLTA</b> ) | mq 170,01 |
| → superficie utile <b>SOTTOTETTO</b> (al netto delle murature)                                                                          | mq 85,97  |
| → superficie utile <b>VANO TECNICO E WC</b> (al netto delle murature)                                                                   | mq 8,20   |
| → superficie utile <b>CORTE</b> (part 5 sub. 2 e part. 6 sub.3)                                                                         | mq 131,70 |

|                                                         |              |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| → altezza interna del solaio                            |              |
| da pavimento a soffitto locali <b>UFFICI</b>            | ml 3,40-2,70 |
| da pavimento a soffitto locali <b>SOTTOTETTO</b>        | ml 1,80-3,25 |
| da pavimento a soffitto locali <b>VANO TECNICO E WC</b> | ml 3,50-3,70 |

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.2 – Elaborati tecnici Ufficio via Mura di Ponente 4 - Orbetello

### 1.3. STATO DI POSSESSO DEL BENE - UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO

Al momento del sopralluogo del 11/03/2025 l'immobile è risultato occupato.

Con **atto pubblico per costituzione di diritti reali a titolo oneroso** ai rogiti del notaio Abbate Filippo, rep. **8037/5712** del **19/12/2018**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data **20/12/2018** al numero **12466 del Registro Particolare** ed al numero **17482 del Registro Generale**, la La "CO.SER. - Confesercenti Servizi s.r.l.", ha ceduto e venduto alla [REDACTED] l'azienda di proprietà, è compreso nella cessione di azienda il **diritto d'uso** per la durata di **anni 5 (cinque) a far tempo dalla data del 19/12/2018** dei locali censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di **Orbetello** nel foglio **88** con la particella **5** sub. **5**, cat. C/2, classe 11<sup>^</sup>, consistenza mq. 1, superficie catastale mq. 2, rendita catastale euro 6,92; sub. **6**, cat. C/2, classe 11<sup>^</sup>, consistenza mq. 10, superficie catastale mq. 11, rendita catastale euro 69,21, e con la particella **6** sub. **7**, cat. A/10, classe 3<sup>^</sup>, vani 14,5, superficie catastale mq. 290, rendita catastale euro 7.788,17, tutti di proprietà della [REDACTED] in liquidazione; oltre ad altro.

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

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



Dall'indagine eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 20/11/2024, non risultavano registrati contratti di locazione e/o comodato da parte della società [REDACTED] aventi per oggetto gli immobili identificato catastalmente al Foglio 88, particella 5, subalterno 5 e 6 e particella 6, subalterno 7.

L'unità immobiliare oggetto di analisi, al momento del sopralluogo eseguito in data 11/03/2025 è risultata occupata.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.4 – Comunicazione Agenzia delle Entrate Ufficio via Mura di Ponente 4 – Orbetello e Allegato N. 1.5 – Trascrizioni e iscrizioni Ufficio via Mura di Ponente 4 – Orbetello.*

#### **1.4. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE - UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO**

L'immobile riportato in NCEU del comune di Orbetello al Foglio 88 Particella 6 Subalterno 7, in seguito a VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/01/2008 Pratica n. GR0010164 in atti dal 17/01/2008 RESIDENZIALE UFFICIO (n. 396.1/2008), derivava dalla particella 5 subalterno 1 graffata con la particella 6 subalterno 6, e dalla particella 6 subalterno 5, che a sua volta in seguito a VARIAZIONE del 05/12/2005 Pratica n. GR0128807 in atti dal 05/12/2005 SCORPORO E DIVISIONE CORTE (n. 25116.1/2005), derivavano dal foglio 88 particella 5, graffata con la particella 6, subalterno 1, e dalla part. 6 subalterno 2, così da impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile riportato in NCEU del comune di Orbetello al Foglio 88 Particella 5 Subalterni 5 e 6, in seguito a VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/01/2008 Pratica n. GR0010164 in atti dal 17/01/2008 RESIDENZIALE UFFICIO (n. 396.1/2008), derivavano dalla particella 5 subalterno 1 graffata con la particella 6 subalterno 6, che a sua volta in seguito a VARIAZIONE del 05/12/2005 Pratica n. GR0128807 in atti dal 05/12/2005 SCORPORO E DIVISIONE CORTE (n. 25116.1/2005), derivava dal foglio 88 particella 5, graffata con la particella 6, subalterno 1, così da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Le corti di pertinenza riportati in NCEU del comune di Orbetello al Foglio 88, Particella 6 subalterno 3 e particella 5 subalterno 2, risultano erroneamente associate agli immobili oggetto di perizia alla loro precedente identificazione catastale.

Così come verificato presso gli Enti competenti, i diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sugli immobili oggetto di perizia consistenti in:

- Ufficio A/10 al foglio 88 - part. 6 - sub. 7
- WC C/2 al foglio 88 - part. 5 - sub. 5
- Vano Tecnico C/2 al foglio 88 - part. 5 - sub. 6

di proprietà di:

Sono pervenuti alla società [REDACTED]  
**GROSSETO (GR)** come sopra generalizzata, per acquisto fattone con **Compravendita** in virtù di atto tra vivi ai rogiti del notaio **Giorgio Ciampolini** del **03/08/2006** Repertorio **numero 170760/49755**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di **Grosseto** in data **07/08/2006** al numero **9056 del Registro Particolare** ed al numero **14234 del Registro Generale**, mediante il quale il sig. [REDACTED]

vende alla società [REDACTED]

gli immobili censiti al catasto urbano al

- foglio 88, part. 5, sub. 1, graffato con la part. 6 sub. 6;
- foglio 88, part. 6, sub. 5;
- foglio 88, part. 6, sub. 3: BCNC alle part.5, sub. 1, part 6, sub. 6 e part.6, sub.5;
- foglio 88, part. 5, sub. 2: BCNC alle part.5, sub. 1, part 6, sub. 6 e part.6, sub.5;

Al sig. [REDACTED]

[REDACTED] i beni sono pervenuti per acquisto fattone con **Compravendita** in virtù di atto tra vivi ai rogiti del notaio **Menchetti Riccardo** del **22/07/2005** Repertorio **numero 16578/2719**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di **Grosseto** in data **23/07/2005** al numero **8031 del Registro Particolare** ed al numero **12840 del Registro Generale**, mediante il quale la società LA [REDACTED]

- foglio 88, part. 5, graffato con la part. 6 sub. 1;
- foglio 88, part. 6, sub. 2;

Alla società [REDACTED], con sede a **GROSSETO (GR)**, C.F. [REDACTED] i beni sono pervenuti per acquisto fattone con **Compravendita** in virtù di atto tra vivi ai rogiti del notaio **Detti Bruno** del **21/05/2004** Repertorio **numero 61664/4073**, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II di **Grosseto** in data **09/16/2004** al numero **6335 del Registro Particolare** ed al numero **9749 del Registro Generale**, mediante il quale la società [REDACTED] con sede in **MILANO (MI)**, C.F. **00776140154** vende alla società LA STAZIONCINA

- foglio 88, part. 5, graffato con la part. 6 sub. 1;
- foglio 88, part. 6, sub. 2;

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.5 – Trascrizioni e iscrizioni Ufficio via Mura di Ponente 4 – Orbetello.*

#### **1.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE - UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO**

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto non risultano domande giudiziali o altri gravami non cancellabili.

Si segnala che nell'atto rogiti del notaio **Giorgio Ciampolini** del **03/08/2006** Repertorio **numero 170760/49755**, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II di **Grosseto** in data **07/08/2006** al numero **9056 del Registro Particolare** ed al numero **14234 del Registro Generale**, mediante il quale il sig. [REDACTED], [REDACTED] vende alla società [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili censiti al catasto urbano al

- foglio 88, part. 5, sub. 1, graffato con la part. 6 sub. 6;

- foglio 88, part. 6, sub. 5;
- foglio 88, part. 6, sub. 3: BCNC alle part.5, sub. 1, part 6, sub. 6 e part.6, sub.5;
- foglio 88, part. 5, sub. 2: BCNC alle part.5, sub. 1, part 6, sub. 6 e part.6, sub.5;

viene riportato che, *“per accordi precedentemente presi tra il venditore e l'amministrazione comunale di Orbetello, la parte acquirente viene edotta del fatto che una porzione del casottino delle dimensioni utili di metri lineari 1,10 per metri lineari 0,80 dovrà essere ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale: pertanto, la parte acquirente dichiara di accettare l'impegno volontariamente e gratuitamente assunto dalla parte venditrice con l'amministrazione comunale di cui sopra e si accolla espressamente tale impegno e, quindi, fa proprio l'obbligo di trasferire gratuitamente la porzione di casottino entro sei mesi da oggi, accollandosi le spese della pratica edilizia, le spese per la divisione materiale della porzione e relativo ; inoltre la parte acquirente si obbliga ad adoperarsi per il trasferimento dell'impegno di cui sopra, con specifica clausola in ogni eventuale successivo trasferimento degli immobili, sia parziale che totale, alla futura parte acquirente e comunicarlo entro cinque giorni all'amministrazione comunale per raccomandata a.r., rimanendo in ogni caso responsabile nei confronti dell'amministrazione comunale per eventuali rifiuti e/o inadempimenti in merito da parte di terzi futuri acquirenti.*

*La parte venditrice fa presente alla parte acquirente che gli immobili di cui al presente contratto sono oggetto di un piano di recupero, presentato dal venditore in data 27 febbraio 2006 ed adottato dall'amministrazione comunale in sede di consiglio comunale con deliberazione del 12 aprile 2006: la parte acquirente di ciò prende atto e dichiara che non è interessata a subentrare ed accollarsi gli eventuali obblighi ed oneri, accollandosi peraltro l'onere di comunicare all'amministrazione comunale la propria volontà di archiviare il piano di recupero, liberando sin d'ora la parte venditrice da ogni e qualsivoglia obbligazione dallo stesso nascente e dall'esito di eventuale approvazione.”*

Dalla consultazione della cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, l'area in cui è sito il fabbricato è in soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004 - *“lett.b) i territori contermini ai laghi compresi in una*

*fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi” e per Beni paesaggistici e dell’art. art. 136 D.Lgs. 42/2004 – “zona dell’abitato del capoluogo e della fascia costiera ai limiti della laguna sita nel territorio del comune di Orbetello” decreto ministeriale 06 febbraio 1976 - G.U. n. 76 del 23.02.1976.*

L’area non risulta soggetta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923

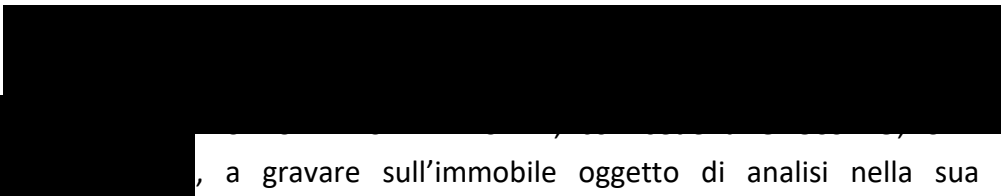
*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.5 – Trascrizioni e iscrizioni Ufficio via Mura di Ponente 4 – Orbetello.*

#### **1.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI - UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO**

Effettuata opportuna indagine di aggiornamento presso Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente all’unità immobiliare oggetto di analisi, risulta quanto segue:

##### **ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SULL’IMMOBILE**

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** di cui alla nota di iscrizione al r.p n. **2970** e r.g. n. **14235** del **07/08/2006**, notificato ai rogiti del Notaio CIAMPOLINI Giorgio in data **03/08/2006** rep.n. **170761/49756**, per capitale di € 1.600.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.200.000,00, a

 , a gravare sull’immobile oggetto di analisi nella sua precedente identificazione catastale:

- Costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche sito in via Mura di Ponente n.4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 88 – part. 5 – sub.1, graffato con foglio 88 part. 6 - sub.6
- Abitazione di tipo popolare sita in via Mura di Ponente n.4, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 88 – part. 6 – sub.5.

- Ente comune sita in via Mura di Ponente n.4, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 88 – part. 6 – sub.3.
- Ente comune sita in via Mura di Ponente n.4, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 88 – part. 5 – sub.2.

Oltre a maggiore consistenza

Relativamente a tutti gli immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Annotazioni

**ANNOTAZIONE** presentata il **04/07/2011** Servizio di P.I. di GROSSETO Registro particolare n. 1115 Registro generale n. 8983, Tipo di atto: 0819 - **RESTRIZIONE DI BENI** – riguardante l'immobile al Foglio 88, Particella 5, Subalterno 5 – C/2 cons. 1 mq.

**ANNOTAZIONE** presentata il **05/04/2012** Servizio di P.I. di GROSSETO Registro particolare n. 466 Registro generale n. 3987, Tipo di atto: 0819 - **RESTRIZIONE DI BENI**– non riguardante l'immobile oggetto di analisi.

**ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- **DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO** – Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Grosseto in data **04/05/2017** Repertorio numero **4041** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data **06/06/2017** al numero **5298** del **Registro Particolare** ed al numero **7104** del **Registro Generale**, a favore della MASSA DEI

sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sugli immobili siti in Comune di Orbetello (GR), censito vigente Catasto Fabbricati di detto comune come segue:

- Deposito al Foglio 88 particella 5 subalterno 5,
- Deposito al Foglio 88 particella 5 subalterno 6,
- Ufficio al Foglio 88 particella 6 subalterno 7,

oltre a maggiore consistenza.

- **ATTO PUBBLICO PER COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** ai rogiti del notaio Abbate Filippo, **rep. 8037/5712** del **19/12/2018**, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data **20/12/2018** al numero **12466** del **Registro Particolare** ed al numero **17482** del **Registro Generale**, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e gravante sul diritto d'uso per la quota di 1/1 sull'immobile sito in Comune di Orbetello (GR), censito vigente Catasto Fabbricati di detto comune come segue:

- Deposito al Foglio 88 particella 5 subalterno 5,
- Deposito al Foglio 88 particella 5 subalterno 6 (si segnala l'errata consistenza in nota- 4 vani anziché 10 mq)
- - Ufficio al Foglio 88 particella 5 subalterno 7,

oltre a maggiore consistenza (si allega anche il titolo).

**N.B.** Nella nota di trascrizione viene riportato che il diritto d'uso ha durata pari a 5 anni dalla data dell'atto, cioè dal 19/12/2018, si precisa che tale termine risulta ad oggi scaduto.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.5 – Trascrizioni e iscrizioni Ufficio via Mura di Ponente 4 – Orbetello.*

#### **1.7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA-AGIBILITÀ-UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO**

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto, è stato possibile verificare che la costruzione degli immobili oggetto di analisi è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967, costituendo originariamente la stazione ferroviaria di una linea che collegava Orbetello a Porto Santo Stefano, aperta nel 1913-1914 e dismessa nel 1944 e che successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- 1) **P.E. n. 5/2007 del 08/12/2006**, D.I.A. Onerosa Prot. n.364 del 03/01/2007, per "realizzazione di un nuovo solaio all'interno di un edificio

esistente con contemporanea generale riqualificazione dei vani”, inizio lavori del 08/01/2007.

- 2) **P.E. n. 516/2007 del 18/01/2007**, Prot. n.21334 del 17/05/2007 Domanda per rilascio di **Autorizzazione Paesaggistica** art. 146 D.Lgs 42/2004, per lavori di adeguamento al d.p.g.r. 23 novembre 2005, n. 62/R” e modifiche esterne, autorizzazione n. **178** del **26/07/2007**.
- 3) **P.E. n. 518/2007 del 02/04/2007**, D.I.A. Prot. n.21336 del 17/05/2007, per “ristrutturazione di immobile per nuova sede Confesercenti di Orbetello – Variante alla PE n.5/07 del 08/12/2007”.
- 4) **P.E. n. 1047/2007 del 17/10/2007**, D.I.A. Prot. n.45525 del 25/10/2007, per lavori di adeguamento al d.p.g.r. 23 novembre 2005, n. 62/R” e modifiche esterne di cui all’Autorizzazione paesaggistica n.178 del 26/07/2007, comunicazione fine lavori del 20/01/2008.
- 5) **P.E. n. 823/2009 del 22/09/2009**, D.I.A. Prot. n.46526 del 12/10/2009, per “Allaccio fognatura” del servizio igienico “Vespasiano” (foglio 88, part. 5, sub. 5), comunicazione fine lavori 05/05/2009, prot. 21421 del 06/05/2010.

**Permesso di abitabilità e d’uso** numero di registro **04/2008** depositata in data 23/01/2008 prot. n. **5452** del **29/01/2008**, verifica correttezza formale del 05/02/2008, relativo alle P.E. 5/07 e 1047/07.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.3 – Estratti Pratiche Edilizie Ufficio via Mura di Ponente 4 – Orbetello.*

#### **1.8. CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE - UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO**

**UFFICIO e VANO TECNICO SEPARATO** (Uffici foglio 88, part.IIa 6, sub.7, vano tecnico e WC foglio 88 part.IIa 5 subb. 5 e 6 e BCNC Foglio 88 part.5 sub2 e part 6 sub 3)

Ai fini della verifica della conformità edilizia degli immobili lo stato rilevato è stato confrontato con quello riportato sugli elaborati grafici della variante allegati alla DIA n. 1047/07 del 2007, con l’autorizzazione paesaggistica PE 516/2007 e con la DIA 823/09 (solo part. 5 subb.5 e 6).



## UFFICIO (part 6 sub.7)

Lo stato attuale dell'ufficio oggetto di stima risulta non conforme allo stato legittimo, per quanto rilevato e di seguito indicato

1. Difformità relative al posizionamento delle pareti interne, costituite da pannellature anche vetrate, con conseguente variazione delle superfici interne e alle altezze interne: al piano terra non risultano realizzate le pareti di delimitazione dell'ingresso, al piano primo si rilevano lievi difformità relative al posizionamento dei divisori interni, in sezione è rappresentato un controsoffitto al piano terra, con indicazione dell'altezza a 300 cm, non presente al momento del sopralluogo. Errata indicazione in pianta dell'altezza media del vano tecnico di pertinenza, si precisa che nella tavola n.2 allegata alla PE 5/07, è presente una rappresentazione in sezione del vano tecnico, con indicazione di un controsoffitto a m 3,00, non rilevato durante i sopralluoghi, nelle pratiche successive non sono presenti rappresentazioni in sezione del vano tecnico.
2. Errata indicazione di alcune quote interne;
3. Rappresentazione semplificata delle finestre senza indicazione della mazzetta;
4. Chiusura della finestra sul prospetto frontale lato vano scale – è presente solo la sagoma.
5. Demolizioni e ricostruzioni di porzioni di muratura portante con modifica della posizione e delle dimensioni in pianta delle aperture interne.
6. Al piano sottotetto il lucernario risulta di dimensioni più ampie di quanto rappresentato in pianta ed in posizione leggermente traslata.
7. Discrepanza tra le sistemazioni esterne rappresentate in planimetria generale e quelle rilevate.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.2 – Elaborati tecnici Ufficio via Mura di Ponente 4 – Orbetello.*

- Le difformità al punto 1, essendo interne e non relative a parti strutturali, potranno essere “sante” con una CILA per opere già eseguite, con una sanzione pari a minimo 1.000,00 euro, oltre spese tecniche per la gestione della pratica, per le quali si ipotizza un costo minimo di 1.500,00 euro.
- Le difformità ai punti 2 e 3 sono da ritenersi errori materiali di rappresentazione grafica che non costituiscono violazioni edilizia.

- Le difformità al punto 5 risultano sanabili tramite SCIA in sanatoria. Le modifiche della dimensione e la traslazione delle aperture interne sono realizzate su porzione di muratura portante in data successiva alla classificazione sismica del comune di Orbetello, pertanto, ai fini dell'accertamento di conformità dell'intervento, sarà necessario eseguire anche una sanatoria strutturale. Saranno a carico dell'acquirente le spese tecniche, stimabili in minimo 5.500,00 euro, oltre sanzioni ex art. 36-bis comma 5 lett. b).
- Le difformità descritte ai punti 4, 6 e 7, relative a modifiche esterne, potranno essere sanate tramite SCIA, previo Accertamento di conformità paesaggistica. Saranno a carico dell'acquirente le spese tecniche, stimabili in minimo 4.500,00 euro, oltre sanzioni ex art. 36-bis comma 5 lett. b) e comma 5-bis. Si precisa che le difformità riscontrate, potranno essere sanate anche con un'unica istanza, contenente tutte le difformità rilevate, con modalità da stabilire previo confronto con i tecnici comunali.

#### **1.9. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE - UFFICIO VIA MURA DI Ponente, 4 - ORBETELLO**

Il comune di Orbetello è dotato di:

- **PIANO STRUTTURALE** adottato con Del.C.C. n. 6 del 4.03.2020, pubblicato sul BURT del 18.03.2020; approvato con Del.C.C. n. 19 del 20.04.2022, approvazione definitiva a seguito della conclusione della conferenza paesaggistica con Del.C.C. n. 71 DEL 28-09-2022 - pubblicato sul BURT n. 42 del 19 ottobre 2022 (efficace dal 18 novembre 2022),
- **REGOLAMENTO URBANISTICO** redatto ai sensi dell'art. 55 della L.R.T. n. 1/05 adottato con Del. C.C. n. 26 del 12.04.2010 pubblicato sul BURT n. 17 del 28.04.2010 e approvato con Del.C.C. n. 8 del 07.03.2011 pubblicato sul BURT n. 14 del 06.04.2011 - *"Variante al Regolamento Urbanistico comunale in adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in seguito al pronunciamento della Conferenza Paritetica Interistituzionale ai sensi artt. 24,25,26 della L.R.T. 1/05 e ss.mm.ii."* approvata con Del.C.C. n. 34 del 22.06.2012,

- **PIANO OPERATIVO** comunale redatto ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014. adottato con Del. C.C. n. 23 del 23.05.2023 pubblicato sul BURT n. 25 del 21.06.2023

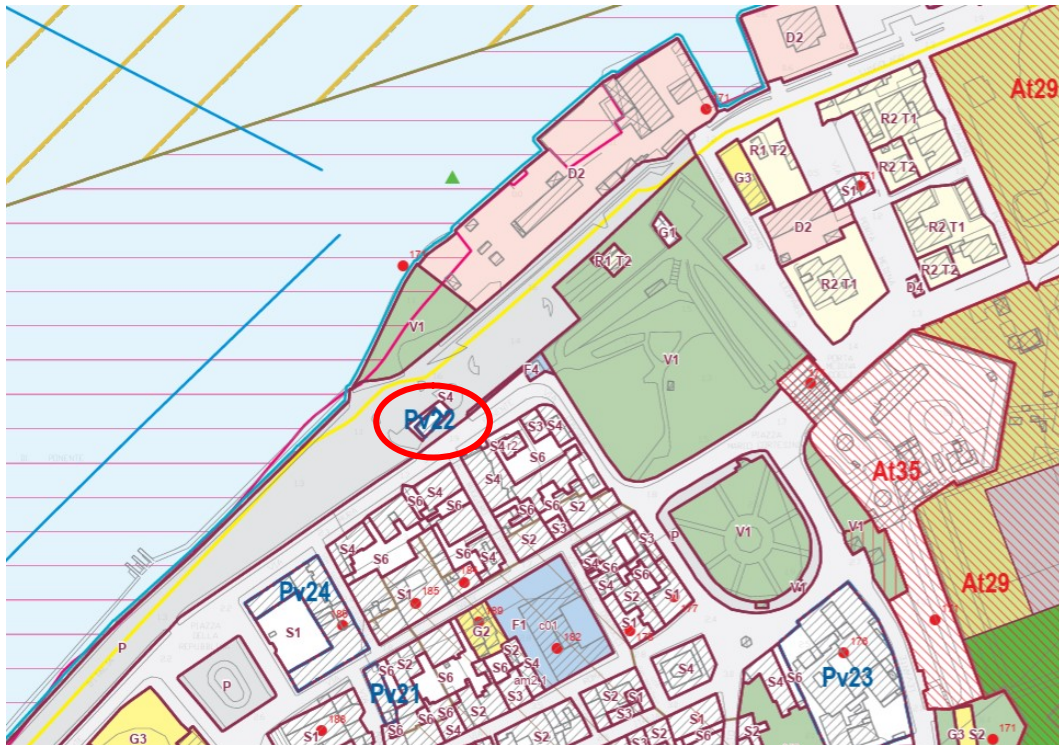
Gli immobili distinti al Foglio n.88 mappale n. 5 subb. 5 e 6 e mappale 6, sub.7 risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- da **Piano Strutturale - UTOE 5: ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE**;
- da **Regolamento Urbanistico - Sottozona S4 – Complesso di edifici o edificio realizzati in epoca recente e non riconducibili come facenti parte dei tessuti storici consolidati – art. 56 Nta/RU - Ambito soggetto a piano attuativo vigente – Pv22 - Ambiti soggetti a pianificazione urbanistica pregressa – artt. 84, 85.**
- da **Piano Operativo - Patrimonio edilizio presente al 1954 – Articolo 52**
- *Nta/PO – Elementi strutturali identitari – art. 95 LR 65/2014.*

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI:**

- ☐ Area ricompresa nel Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. n. 37 del 27 Marzo 2015, Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 136 – D.M. 06/02/1976 G.U. 76-1976 - e dell'art. 142 comma 1 lett. b) *Territori contermini ai laghi* del D.Lgs 42/2004;
- ☐ Area interessata da Pericolosità Idraulica Media (I.2) ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011.
- ☐ L'area non è soggetta a vincolo idrogeologico.

**Tav 2.6 RUC – Gestione e Trasformazione del Territorio**



Legenda:

**Ambiti soggetti a pianificazione urbanistica pregressa**



Ambito soggetto a variante urbanistica - artt.78, 85



Ambito soggetto a piano attuativo vigente - artt.88, 85



## Perimetro centri abitati

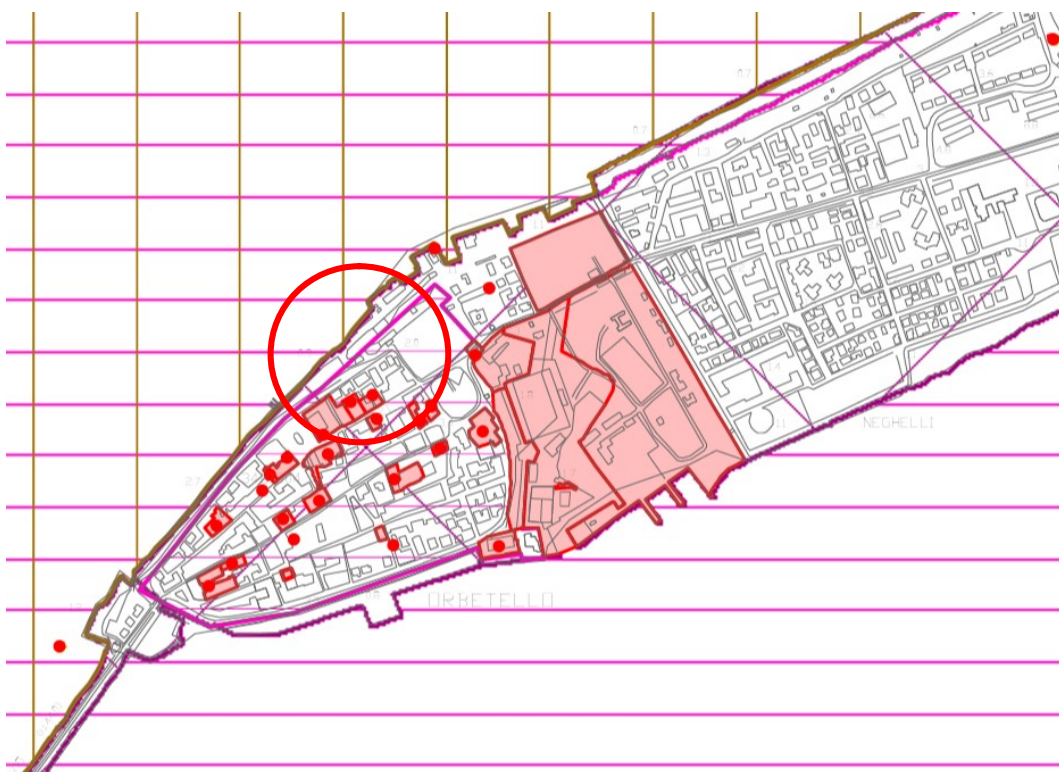
(art.55 comma 2 lett. b L.R. 1/05)

### Tessuti insediativi all'interno dei centri abitati

#### Tessuto insediativo storico - art.56

- S1 Complesso di edifici o edificio di valore monumentale e architettonico
- S2 Complesso di edifici o edificio con presenza di caratteri tipologici tipici del tessuto storico di particolare interesse documentario
- S3 Complesso di edifici o edificio presenti all'interno del tessuto storico riconducibili ai primi del '900
- S4 Complesso di edifici o edificio realizzati in epoca recente non riconducibili come facenti parte dei tessuti storici consolidati**
- S5 Complesso di edifici o edificio non compatibili nel tessuto storico
- S6 Corti pertinenziali
- S7 Testimonianza di archeologia industriale con diverse articolazioni e parti non di valore

**Tav 5.1 RUC – Codice dei beni culturali e del paesaggio e Piano Paesistico regionale**



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

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



Legenda:

## Ambiti di paesaggio - Piano Paesistico Regionale (P.I.T./P.P.R)

(art.143, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42)

Ambito 24 "La costa Grossetana"

Ambito 25 "Le Colline dell'Albegna"

Ambito 26 "Argentario"

### Parte II ^ - Beni culturali

Beni culturali dichiarati con provvedimento amministrativo

(art.10, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42)



Beni culturali di interesse archeologico <sup>1</sup>



Beni culturali di interesse monumentale ambientale <sup>2</sup>

### Parte III^ - Beni paesaggistici



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, ambiti tutelati per decreto <sup>3</sup>  
(art.136, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42 - P.I.T. art.2 Disciplina dei Beni paesaggistici)

- |                            |                                                            |
|----------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1 - D.M. 14 febbraio 1959  | - ambito 26 "Argentario"                                   |
| 2 - D.M. 20 agosto 1959    | - ambito 26 "Argentario"                                   |
| 3 - D.M. 22 agosto 1959    | - ambito 26 "Argentario"                                   |
| 4 - D.M. 25 settembre 1962 | - ambito 24 "La costa grossetana" e ambito 26 "Argentario" |
| 5 - D.M. 27 settembre 1962 | - ambito 26 "Argentario"                                   |
| 6 - D.M. 10 dicembre 1962  | - ambito 26 "Argentario"                                   |
| 7 - D.M. 04 dicembre 1964  | - ambito 26 "Argentario"                                   |
| 8 - D.M. 13 maggio 1965    | - ambito 26 "Argentario"                                   |
| 9 - D.M. 14 ottobre 1967   | - ambito 26 "Argentario"                                   |
| 10 - D.M. 06 febbraio 1976 | - ambito 26 "Argentario"                                   |
| 11 - D.M. 14 aprile 1989   | - ambito 26 "Argentario"                                   |

**Tav 50.E RUC – Carta delle pericolosità idrauliche del Comune di Orbetello**



Legenda:



**Di seguito un estratto del RUC:**

***Art. 56 - Regole per i tessuti storici***

*Gli interventi nei tessuti storici sono volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico nonché a mantenere la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati.*

*Ne conseguono:*

- l'allontanamento delle funzioni incongrue presenti, soprattutto produttive e la riconversione di tali edifici. Nel caso di incongruità tipologica e di scarso valore degli edifici, essi possono essere sostituiti;*
- il recupero fisico da perseguire anche per quegli edifici incompatibili, da un punto di vista tipologico, con il resto del tessuto;*
- il recupero edilizio e ambientale degli edifici facenti parte del tessuto, caratterizzanti il tessuto, e delle loro pertinenze, con l'eliminazione degli elementi e dei materiali impropri;*
- la sistemazione delle pavimentazioni e dell'arredo urbano;*
- la riorganizzazione della pedonalità attraverso una maggior connessione degli spazi pubblici.*
- il recupero a funzioni pubbliche o ad usi pubblici di spazi abbandonati o usati non adeguatamente.*

*Sono sempre ammesse opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche purché non in contrasto con i valori degli spazi e degli edifici.*

*Non sono ammessi interventi che modifichino i tracciati stradali esistenti, salvo il ripristino di antichi tracciati.*

*Devono essere conservati gli elementi architettonici e decorativi isolati quali fontane, edicole, esedre, muri di recinzioni e di contenimento, pilastri e cancellate.*

*È vietata l'asfaltatura delle pavimentazioni stradali, dei marciapiedi e delle scalinate attualmente lastricate.*

*Nei casi di manomissione o di copertura o di rifacimento di tali pavimentazioni si dovrà procedere al ripristino della pavimentazione con materiali similari, idonei a mantenere al tessuto storico i valori estetico percettivi consolidati.*

*I tessuti storici sono individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione, appartengono all'Ambito Prevalentemente residenziale (Rp), sì che detta appartenenza ne regola la compatibilità per i cambi di destinazione d'uso, e sono sottoarticolati in:*

*S1= Complesso di edifici o edificio di valore monumentale e architettonico*



*S2= Complesso di edifici o edificio con presenza di caratteri tipologici tipici del tessuto storico di particolare interesse documentario*

*S3= Complesso di edifici o edificio presenti all'interno del tessuto storico riconducibili ai primi del '900*

*S4= Complesso di edifici o edificio realizzati in epoca recente non riconducibili come facenti parte dei tessuti storici consolidati - S4.s soggetto a sostituzione obbligatoria*

*S5= Complesso di edifici o edificio non compatibili nel tessuto storico – S5.s soggetto a sostituzione obbligatoria*

*S6= Corti pertinenziali*

*S7= Testimonianza di archeologia industriale con diverse articolazioni e parti non di valore*

*Per i su-elencati tessuti valgono le regole di seguito stabilite.*

*Per i tessuti storici, le finalità di tutela stabilite dal presente Regolamento urbanistico prevalgono su qualunque altro aspetto, e pertanto:*

*- gli interventi di restauro e risanamento conservativo prescritti dal presente articolo laddove interessino edifici in zona dichiarata a rischio sismico secondo normativa vigente in materia, comprendono le opere di miglioramento strutturale;*

*- il frazionamento è ammesso a condizione che negli edifici dotati di valore storico-architettonico non siano inserite componenti incongrue, che sia garantito il mantenimento della unitarietà architettonica e funzionale o della caratterizzazione architettonica storicamente consolidata, anche con riconoscibilità delle vicende che l'hanno originata;*

*- alle norme igienico-sanitarie che riguardano rapporti illuminanti, ventilazione naturale, altezze, superfici minime dei vani, laddove sia riscontrato che il rispetto di tali norme possa danneggiare i valori tutelati dalle presenti Norme.*

*La presentazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo contiene elaborati esaurienti sia di conoscenza che di progetto relativi all'impianto tipo morfologico, alla storia costruttiva e aggregativa sì da palesare la formazione sincronica o diacronica dell'edificio o del complesso, alle componenti storico-architettoniche e a quelle ornamentali e decorative, alle coloriture.*

*[...]*

***S4= Complessi di edifici o edifici realizzati in epoca recente non riconducibili come facenti parte dei tessuti storici consolidati***

*Nella classificazione S4 sono compresi anche edifici o complessi manomessi fino al punto di renderli poco riconoscibili in ordine all'appartenenza od omogeneità al tessuto storico circostante. Destinazioni d'uso: Residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02,*

3.02.02, 3.02.03, 3.03, 4.01 e 4.02, 5, 6.04, 6.05, 6.09, 6.10, 6.12 purché ne sia dimostrata la compatibilità con i valori architettonici e purché sia garantita idonea accessibilità senza che ciò arrechi danno alla connotazione prevalentemente residenziale anche rispetto all'attrazione di traffico.

Vi sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia r1, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione.

In caso di ristrutturazione urbanistica è obbligatorio il Piano di recupero.

Può essere presentata proposta di Piano di recupero contenente anche interventi di ampliamento delle superfici utili lorde esistenti e modifica anche parziale di destinazione d'uso. Ove siano interessati, anche parzialmente, isolati e spazi ad essi interni, la proposta di Piano di recupero è estesa all'intero spazio interno dell'isolato, in modo che siano definite e garantite le soluzioni per le pertinenze e l'accessibilità.

Qualora l'ampliamento richiesto sia compreso nelle definizioni contenute nelle presenti Norme, come categorie am.1, am.2 e am.3, il Piano di recupero non comporta variante al presente Regolamento urbanistico.

Qualora l'aumento superi le soglie testé richiamate, il Piano di recupero comporta contestuale variante al Regolamento urbanistico. In tal caso, e in riferimento alle vigenti norme in materia di valutazione ambientale strategica e di valutazione integrata, gli interventi ammessi dal presente punto si considerano di entità non significativa e non necessitano di dette valutazioni. Nell'apprezzamento di tali proposte, tuttavia, l'Amministrazione comunale si riserva di verificare i carichi urbanistici e gli impatti estetico-percettivi e funzionali all'impianto urbanistico direttamente o indirettamente interessato, e di rigettare la proposta o richiederne diversa formulazione, ove detti carichi e impatti siano rilevanti fino a non poter essere compensati, ridotti o mitigati.

**Art. 84 - Piani attuativi adottati o approvati, progetti esecutivi e titoli abilitativi rilasciati, pianificazione pregressa**

Sono fatti salvi i piani attuativi, i progetti esecutivi, i permessi di costruire, le denunce di inizio delle attività e ogni altro titolo abilitativo, adottati, approvati, convenzionati o rilasciati, prima dell'adozione del presente Regolamento urbanistico, secondo le norme procedurali vigenti in materia.

Nel caso delle denunce di inizio di attività si intende che siano trascorsi i 20 giorni previsti per legge per la loro compiuta definizione.

Possono altresì aver corso i progetti che abbiano già ottenuto una pronuncia formalizzata dagli enti competenti ai fini del definitivo rilascio del titolo abilitativo.

Le varianti ai piani attuativi, ai progetti approvati e ai titoli abilitativi maturati come sopra detto devono conformarsi alle disposizioni del presente Regolamento urbanistico.

*Il presente Regolamento urbanistico distingue:*

*- le aree soggette a PA, come indicato nelle tavole del presente Regolamento urbanistico in riferimento alle schede normative e di orientamento progettuale delle At (Aree di trasformazione);*

*- le aree soggette a Pianificazione Urbanistica Pregressa:*

*- le aree ove si applicano le previsioni e la normativa di Piani urbanistici attuativi vigenti, o adottati, identificate con sigla PVn, - le aree ove si applicano le previsioni e la normativa di varianti Urbanistiche vigenti, o adottate, a cui si rimanda, identificate con sigla VUn, le aree dove si applicano le previsioni e la normativa di Varianti Urbanistiche al Piano Strutturale a vigenza "differita" (Vd), la cui vigenza è subordinata all'approvazione della variante urbanistica in corso.*

*Per ogni PV il presente Regolamento urbanistico contiene una specifica scheda o il riferimento della delibera di adozione o approvazione.*

*Alle aree oggetto di detti PV si applica la disciplina definita in sede di approvazione del PV medesimo.*

*Ad avvenuta realizzazione e alla scadenza della validità del PV, agli edifici e agli spazi, pubblici e privati, si applica la disciplina di Regolamento urbanistico relativa ai tessuti T con analoghe caratteristiche e, per gli spazi pubblici, quella relativa alle dotazioni territoriali. Senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico, il Comune assegna detta assimilazione e relative regole, ad avvenuta realizzazione e alla scadenza della validità del PV.*

*Ove il presente Regolamento urbanistico introduca modifiche ai contenuti di detti PV, la loro attuazione è ammessa solo per le parti non modificate; mentre per le parti per le quali è stabilita la modifica si dovrà procedere tramite variante al piano attuativo, in conformità con il presente Regolamento urbanistico.*

*A seguito dell'approvazione del presente Regolamento Urbanistico, tali varianti sono comunque subordinate alla verifica di conformità con le disposizioni contenute nelle presenti Norme [...].*

#### **Art. 85 - Salvaguardie**

*Dall'esecutività della delibera di Consiglio comunale di adozione del Regolamento urbanistico, fino all'esecutività dell'atto di approvazione del medesimo, l'organo comunale competente può sospendere ogni determinazione su pratiche edilizie e urbanistiche qualora riconosca che i loro contenuti sono in contrasto con i contenuti del Regolamento urbanistico adottato.*

*Le varianti sottoelencate sono state fatte salve dal Piano strutturale vigente e fatte proprie dal presente RU. Fino all'approvazione del medesimo, in caso di difformità fra le*

*perimetrazioni e rappresentazioni grafiche nonché fra le norme del presente RU e quelle delle sottoelencate varianti, prevalgono le seconde. [...]*

***I Piani Attuativi sottoelencati sono stati fatti salvi dal Piano strutturale vigente e fatti proprie dal presente RU.***

***[...]***

***Pv\_22 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO DI RECUPERO  
“Piano di Recupero di ViaMura di Ponente – Ex rama”***

*Località Orbetello Centro – Iniziativa privata*

*Adottato con Del. C.C. n. 31 del 12.04.2006*

*Approvato con Del. C.C. n. 70 del 29.07.2006*

## Regolamento Urbanistico Comune di Orbetello

## PIANI URBANISTICI PUBBLICI E PRIVATI CON CONVENZIONE NON SCADUTA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                          |                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <p><b>Nome Piano Attuativo</b> Piano di Recupero zona A* centro storico Orbetello</p> <p><b>Tipologia</b> Piano di Recupero di Via Mura di Ponente – Ex rama</p> <p><b>Località</b> Centro storico di Orbetello</p> <p><b>Soggetto attuatore</b> Iniziativa privata</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | <p><b>Destinazioni d'uso:</b></p> <p>RESIDENZIALE <input checked="" type="checkbox"/> X</p> <p>TURISTICO-RIC. <input type="checkbox"/> -</p> <p>PRODUTTIVO <input type="checkbox"/> -</p> <p>DIREZIONALE <input type="checkbox"/> -</p> <p>COMMERCIALE <input checked="" type="checkbox"/> X</p> | <p><b>UTOE da PS</b></p> <p><b>5</b></p> | <p><b>Comune di Orbetello</b></p> <p>Rif. Scheda PV_22</p> |
| <p>Data Adozione C.C. n. 31 del 12.04.2006</p> <p>Data Approvazione C.C. n. 70 del 29.07.2006</p> <p><b>Durata</b> 10 anni</p> <p><b>Scadenza</b> 29/07/2016</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | <p><b>Disciplina</b> successiva alla realizzazione dell'intervento</p> <p>Ad avvenuta realizzazione e alla scadenza del PV si applica la disciplina come riportata all'art. 84 – Capo I – TITOLO V delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Regolamento Urbanistico</p>                   |                                          |                                                            |
| <p><b>Descrizione del Piano</b></p> <p>Piano di Recupero di un fabbricato originariamente realizzato con destinazione "stazione autobus" e di un piccolo manufatto adiacente. La struttura del fabbricato è in muratura tradizionale, con dei muri portanti molto grandi ed un corpo di scala interno che collega due piani ed un sottotetto. L'intervento consiste nello svuotamento interno dei solai, senza modifiche ai prospetti, con rifacimento del solaio di copertura. La nuova ricostruzione dei solai deve essere realizzata in modo tale da ottenere al piano terra una unità immobiliare con destinazione commerciale, al piano primo e sottotetto due unità immobiliari con destinazione residenziale.</p> <p>L'unico intervento sui prospetti interessa il lato Nord e consiste nella chiusura di una finestra dell'attuale vano scala, in quanto sicuramente realizzata successivamente alla costruzione del fabbricato e asimmetrica rispetto alle altre aperture presenti sul prospetto.</p> |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                          |                                                            |
| <p><b>Finalità</b></p> <p>Il Piano si pone l'obiettivo di una riqualificazione complessiva dell'edificio, operando attraverso una serie di interventi che vanno dal consolidamento strutturale, al risanamento da problemi di risalita capillare dell'umidità e da infiltrazioni, dal restauro ed eventuale sostituzione degli elementi strutturali, alla ridefinizione degli schemi distributivi. E' stata posta quindi la finalità della riqualificazione e valorizzazione degli elementi architettonici e tipologici, che anche se non di rilevante valore storico, risultano tipici dell'epoca della costruzione originaria</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                          |                                                            |
| <p><b>Dimensionamento da Piano Attuativo</b></p> <p>Trattasi di intervento di ristrutturazione edilizia oltre che di risanamento degli elementi strutturali. Il PDR in oggetto non va ad aumentare il carico urbanistico né la volumetria attuale, vuoto per pieno, pari a circa mc 1114,92 oltre a garantirne la dotazione in merito agli standard minimi previsti dalla L.122/99, ed individuando i tagli degli appartamenti di superficie utile superiore a mq 60, nel rispetto di quanto dibattuto dall'art. 4 della NTA della variante per il centro storico.</p> <p>E' stata quindi prevista l'intera monetizzazione delle aree a destinare a standard pubblici.</p> <p>L'area di sedime del fabbricato e l'edificio stesso, risulta inoltre già essere servito dalle opere di urbanizzazione, in particolare gli impianti in rete (fognatura nera e bianca, illuminazione pubblica, sedi viarie pubbliche, parcheggi pubblici).</p>                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                          |                                                            |
| <p><b>Stato di attuazione al 01/12/2010</b></p> <p>Mai stato realizzato</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                          |                                                            |

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

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

**Art. 54 - Classi di Pericolosità e di Fattibilità per aspetti idraulici**

*Per l'intero territorio comunale è stata redatta una specifica cartografia (Carta della pericolosità idraulica - Tavola 49 a-f scala 1:10.000 dello Studio Idrologico Idraulico di supporto al R.U.) con l'individuazione areale delle classi di pericolosità idraulica definite nell'Allegato A del D.P.G.R. 26/R/2007 – Direttive per le indagini geologico tecniche.*

*Sono stati definiti tre ambiti di pericolosità come di seguito definiti.*

**- Pericolosità idraulica analitica:**

**Pericolosità idraulica bassa (I.1):** aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali non vi sono notizie storiche di inondazioni e sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

**Pericolosità idraulica media (I.2\*):** aree di fondovalle per le quali sono state verificate le condizioni di allagamento per eventi con  $Tr > 500$  anni mediante studi idrologici e idraulici analitici.

**Pericolosità idraulica media (I.2):** aree di fondovalle per le quali sono state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra  $200 < Tr \leq 500$  anni mediante studi idrologici e idraulici analitici.

**Pericolosità idraulica elevata (I.3):** aree di fondo valle per le quali sono state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra  $30 < Tr \leq 200$  anni mediante studi idrologici e idraulici analitici.

**Pericolosità idraulica molto elevata (I.4):** aree di fondovalle per le quali sono state verificate le condizioni di allagamento per eventi con  $Tr \leq 30$  anni mediante studi idrologici e idraulici analitici.

[...]

**Di seguito un estratto del PO:****Art. 52. Elementi strutturali identitari della struttura insediativa: Patrimonio edilizio presente al 1954**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura insediativa il patrimonio edilizio presente al 1954 in quanto espressione consolidata di un principio insediativo complessivamente coerente, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo compreso tra gli anni '60 e gli anni '80 del XX secolo e ne detta apposita normativa all'art. 56 delle NTA.



*Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico il patrimonio edilizio presente al 1954 di cui al presente articolo negli elaborati cartografici contenenti la "Struttura insediativa del territorio ed elementi identitari" su base C.T.R. in scala 1:10.000.*

*2. Sugli edifici di cui al presente articolo sono consentiti interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' e 'RC2' di cui all'art. 15 delle presenti norme.*

*3. Nei casi in cui - sulla base di documentazione comprovante prodotta dall'interessato - sia dimostrato che l'edificio risalgia ad un periodo successivo al 1954 o non presenti più le caratteristiche architettoniche originarie sono consentiti tutti i tipi di Ristrutturazione edilizia di cui all'art. 15 delle presenti norme.*

#### **1.10. USI CIVICI, CENSI, LIVELLI:**

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

\*\*\*\*\*

Alla presente relazione si allegano:

ALLEGATO 2.1: Documentazione catastale Ufficio via Mura di Ponente 4 – Orbetello;

ALLEGATO 2.2: Elaborati tecnici Ufficio via Mura di Ponente 4 – Orbetello;

ALLEGATO 2.3: Estratti P.E. Ufficio via Mura di Ponente 4 – Orbetello.;

ALLEGATO 2.4: Comunicazione Agenzia Entrate Ufficio via Mura di Ponente 4 – Orbetello.;

ALLEGATO 2.5: Trascrizioni e iscrizioni Ufficio via Mura di Ponente 4 – Orbetello;

ALLEGATO 2.6: Documentazione fotografica Ufficio via Mura di Ponente 4 – Orbetello;

Grosseto, li 31/05/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Cecilia Pacchieri

Firmato digitalmente da

**cecilia pacchieri**

CN = pacchieri cecilia  
O = Ordine degli Ingegneri  
della Provincia di Grosseto  
C = IT



## Sommario

|                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>PREMESSA</b> .....                                                                                                             | 1  |
| <b>SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....                                                                                    | 3  |
| <b>LOTTO 2: UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO</b> .....                                                                  | 4  |
| <b>1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE – UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO</b> .....                                 | 5  |
| <b>1.1.2 CORRISPONDENZA CATASTALE - UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO</b> .....                                          | 7  |
| <b>1.2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO</b> .....                                 | 12 |
| <b>1.2.1 INDICI METRICI - UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO</b> .....                                                    | 14 |
| <b>1.3. STATO DI POSSESSO DEL BENE - UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO</b> .....                                         | 15 |
| <b>1.4. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE - UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO</b> .....                                        | 16 |
| <b>1.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE - UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO</b> ..... | 18 |
| <b>1.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI - UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO</b> .....                  | 20 |
| <b>1.7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA-AGIBILITÀ- UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO</b> .....            | 22 |
| <b>1.8. CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE - UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO</b> .....                             | 23 |
| <b>1.9. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE - UFFICIO VIA MURA DI PONENTE, 4 - ORBETELLO</b> .....        | 25 |
| <b>1.10. USI CIVICI, CENSI, LIVELLI:</b> .....                                                                                    | 38 |