
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

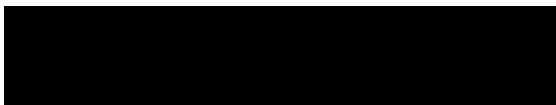
LIQUIDATORI GIUDIZIALI: Dott. Roberto Vanni - Rag. Daniele Moretti

Esperto estimatore **Ing. Cecilia Pacchieri**

Grosseto 31/10/2025

TRIBUNALE DI GROSSETO

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

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

LOTTO 3

UFFICIO VIA TRIESTE, 5/7 – FOLLONICA (GR)

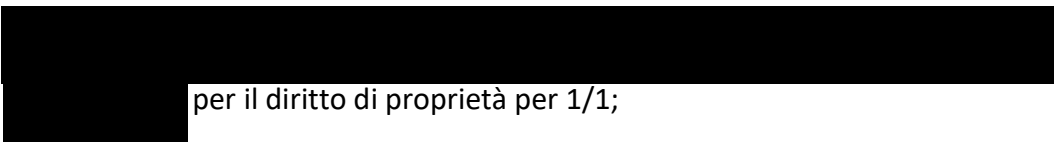
PREMESSA

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 Davitti in data 05/01/2016.

Oggetto della presente relazione è il seguente immobile, ubicato nel comune di Follonica (GR):

LOTTO 3

UFFICIO sito nel Comune di Follonica (GR) Via Trieste n. 5, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 25, part. 473 – sub. 37 – PT - cat. A/10 – cons. 8,5 vani - rendita € 3.577,76 – Intestato a:



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 attitudine 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 05/02/2025 è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura, successivamente sono stati eseguiti accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Follonica, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto nonché presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto.

Gli accertamenti hanno avuto la seguente cronologia:

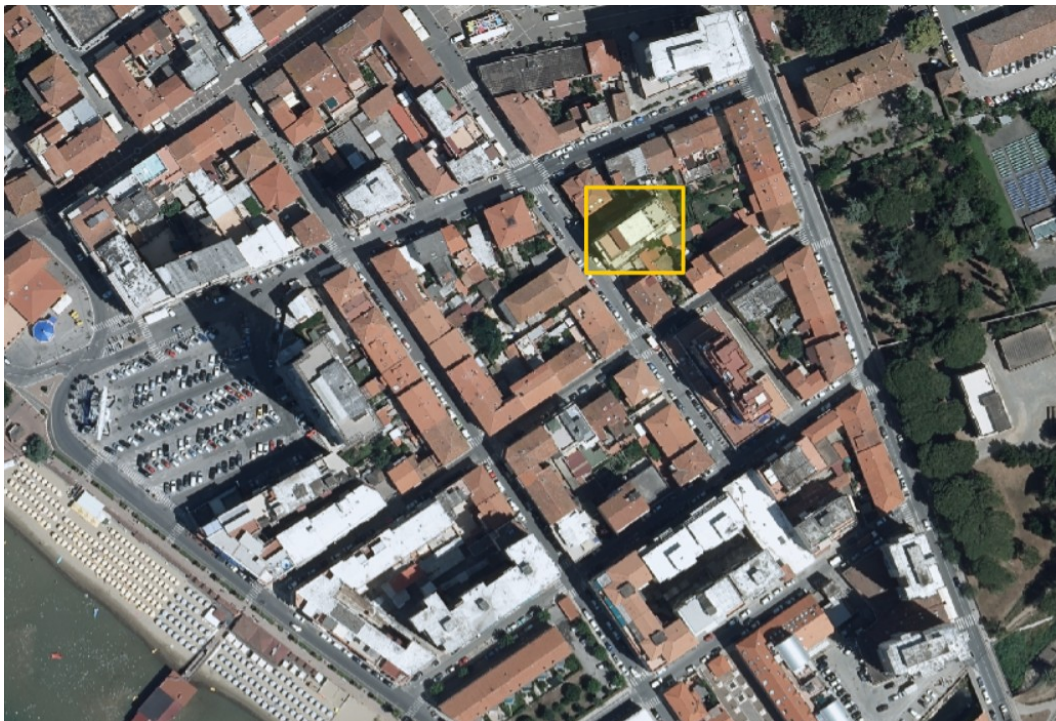
- In data 29/10/2024 è stata inviata tramite PEC all'Agenzia delle Entrate di Grosseto richiesta in merito alla verifica dell'esistenza di contratti di locazione sul bene oggetto della presente analisi;
- In data 21/11/2024 l'Agenzia delle Entrate di Grosseto ha inviato l'attestazione richiesta, relativa all'esistenza di contratti di locazione.
- Il 16/01/2025 è stata inviata tramite PEC la richiesta di accesso agli atti al comune di Follonica, relativa all'esistenza di pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di perizia, protocollata con N° 2223 del 17/01/2025.
- In data 05/02/2025 sono state inviate dal comune di Follonica le scansioni relative alle pratiche reperite in comune, successivamente integrate, con richiesta del 25/07/2025, in quanto incomplete;
- Sono stati eseguiti vari accessi telematici alla Conservatoria della provincia di Grosseto.

LOTTO 3: UFFICIO VIA TRIESTE N.5 – FOLLONICA (GR)

L'unità immobiliare oggetto di analisi è costituita da un ufficio, sito al piano terra di un fabbricato realizzato negli anni '60 a prevalente destinazione residenziale, costituito da sette piani fuori terra ed uno interrato e sito all'interno dell'abitato di Follonica, in via Trieste, in una zona centrale, a circa 250 m dal mare.

L'area in cui insiste il fabbricato in oggetto è soggetta a vincolo paesaggistico AREE TUTELE PER LEGGE art. 142 D.Lgs. 42/2004 - "lett. a) Territori costieri.

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 TRIESTE N.5 – FOLLONICA (GR)

Relativamente all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, effettuate le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto della provincia di Grosseto, si è accertato che l'immobile oggetto di analisi risulta regolarmente accatastato come segue:

- UFFICIO sito nel **Comune di Follonica (GR), Via Trieste n. 5**, censito al Catasto Fabbricati:

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/03/2022 Pratica n. GR0012613 in atti dal 11/03/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5344.1/2022)
25	473	37	A/10	6	8,5 vani	€ 3.577,76	
Indirizzo: VIA TRIESTE n. 5 Piano T							

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.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Intestato a:



Confini: allo stesso piano, a sud-ovest via Trieste, a nord-ovest foglio 25 part. 732 (soppressa), a sud-est foglio 25, part. 473, subb. 38, 26 e corte comune, vano scala comune, a nord-est corte esclusiva foglio 25, part. 473, sub. 26, al piano inferiore foglio 25, part. 473 subb. 27, 36, 35, 32, 31, 30, 28, 29, al piano superiore foglio 25, part. 473, subb. 4, 5, 6 e 7.

1.1.2 CORRISPONDENZA CATASTALE - UFFICIO VIA TRIESTE N.5 – FOLLONICA (GR)

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 Follonica al foglio 25 - part. 473 – sub. 37 è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica sostanzialmente aggiornata.

Si segnala la seguente difformità interna:

- L'altezza riportata in planimetria è pari a 3,20 m, mentre quella rilevata è pari a 2,80 m, misurata al controsoffitto e 3,18 m all'intradosso del solaio di piano primo.

La sottoscritta ritiene che non sia necessario procedere con una variazione catastale per la discrepanza rilevata, in quanto non incide né sulla consistenza dell'immobile né sulla sua rendita catastale.

È presente l'elaborato planimetrico della particella 25 al foglio 473.

Si segnala che l'elaborato planimetrico non è completo e che al piano interrato risulta rappresentata la particella 732, non più esistente.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.1 – Documentazione catastale Ufficio via Trieste n. 5.

1.2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - UFFICIO VIA TRIESTE N.5 – FOLLONICA (GR)

L'unità immobiliare oggetto di analisi, censita al N.C.E.U. del Comune di Follonica al foglio 25 - part. 473 – sub. 37, è costituita da un'unità immobiliare a

destinazione direzionale di medie dimensioni, che ospita attualmente un open space, 3 uffici, un archivio, una sala riunioni, 2 bagni, due ripostigli, un magazzino oltre ad un corridoio ed un disimpegno.

La proprietà è posta al piano terra di un fabbricato più ampio, che ospita rimesse e depositi al piano interrato, ufficio, abitazione e garage al piano terra, e appartamenti ai piani dal primo al sesto.

L'edificio ha struttura intelaiata in cemento armato, costituita da travi e pilastri, con solai di interpiano in laterocemento, la copertura è piana a terrazza praticabile.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore crema, prive di rivestimenti. Il prospetto su via Trieste è caratterizzato dalla presenza di balconi con ringhiere metalliche dal piano primo al quinto, così come quello nord – ovest, mentre quello sud – est presenta anche alcune verande chiuse con telai in alluminio anodizzato e vetro su parapetto in muratura. Il piano sesto è costituito da un volume regolare posto in posizione arretrata rispetto alla facciata su strada. L'edificio ha pianta rettangolare e risulta inserito in un lotto della stessa forma. A nord – ovest è presente una rampa di accesso al piano interrato, mentre a sud – est si trova una corte comune raggiungibile direttamente dalla via Trieste, da cui si accede ad un garage, costituito da un volume aggiunto che si sviluppa solo al piano terra, al vano scala comune agli appartamenti ai piani superiori ed anche al fondo oggetto di perizia, tramite un ingresso secondario.

Il prospetto su via Trieste è caratterizzato, al piano terra, da due aperture caratterizzate da infissi metallici di colore scuro, che consentono, una l'accesso principale al fondo oggetto di analisi e l'altra all'unità immobiliare confinante, sono presenti inoltre due portali laterali, uno, protetto da un cancello metallico, consente l'accesso alla rampa che porta al piano interrato e l'altro che si apre direttamente sulla corte comune, privo di limitazioni al passaggio.

Gli infissi esterni ai piani dal primo al sesto presentano telai di colore bianco e specchiature in vetro, corredati di avvolgibili sempre di colore chiaro, al piano terra; invece, i telai sono metallici di colore nero, con specchiature in vetro e privi di oscuranti esterni.

Alla proprietà oggetto di analisi si accede direttamente dalla via Trieste al civico 5, ma anche dalla corte comune lato sud – est, al civico 7.

L'unità immobiliare è costituita da un ampio ingresso open space, 3 uffici, una sala riunioni, 2 bagni, 2 ripostigli, un magazzino, un archivio, oltre corridoio e disimpegno.

La superficie utile calpestabile è pari a circa 173,40 mq.

L'altezza interna dal pavimento all'intradosso dei pannelli del controsoffitto è pari a 2,80 m, l'altezza all'intradosso del solaio di piano primo è risultata pari a 3,18 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 e intelaiatura metallica di colore nero. La pavimentazione è in piastrelle quadrate di medio formato di colore chiaro; i bagni presentano rivestimenti con piastrelle rosa chiaro quadrate di piccolo formato, i sanitari sono di colore bianco. È presente un controsoffitto in pannelli.

MANUTENZIONE

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 05/02/2025 l'immobile è risultato in ottimo stato di manutenzione.

1.2.1 INDICI METRICI - UFFICIO VIA TRIESTE N.5 – FOLLONICA (GR)

Ufficio, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (Gr) al foglio 25 – part. 473 – sub. 37.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
→ superficie utile calpestabile piano primo UFFICI (al netto delle murature)	mq 173,40

→ altezza interna del solaio	
da pavimento a controsoffitto locali UFFICI	ml 2,80
da pavimento a intradosso solaio piano primo locali UFFICI	ml 3,18

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.2 – Elaborati tecnici Ufficio via Trieste n. 5.

1.3. STATO DI POSSESSO DEL BENE - UFFICIO VIA TRIESTE N.5 – FOLONICA (GR)

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 l'immobile identificato catastalmente al Foglio 25, particella 473, subalterno 37.

L'unità immobiliare oggetto di analisi, al momento del sopralluogo eseguito in data 05/02/2025 è risultata occupata.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.4 – Comunicazione Agenzia delle Entrate Ufficio via Trieste n. 5

1.4. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE - UFFICIO VIA TRIESTE N.5 – FOLONICA (GR)

L'immobile riportato in NCEU del comune di Follonica a Foglio 25 Particella 473 Subalterno 37, in seguito VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/02/2006 Pratica n. GR0020200 in atti dal 20/02/2006 MAGAZZINOABITAZIONE-UFFICIO (n. 15265.1/2006), derivava dai subb. 2 e 24, così da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Così come verificato presso gli Enti competenti, i diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sull'immobile oggetto di perizia, sito nel comune di Follonica, consistente in:

→ Ufficio A/10 al foglio 25 - part. 473 - sub. 37

di proprietà di:

[REDACTED],

Sono pervenuti alla società [REDACTED] **GROSSETO (GR)** come sopra generalizzata, per acquisto fattone con **Compravendita** in virtù di Atto pubblico ai rogiti del Notaio **Gaia Castracani** del **20/11/2019** Repertorio **numero 2043**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II

di **Grosseto** in data **27/11/2019** al numero **11920 del Registro Particolare** ed al numero **16463 del Registro Generale**, mediante il quale la società [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
ufficio sito in Follonica, via Trieste n. 5, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 25 particella 473 subalterno 37.

Alla società [REDACTED] 1,
per acquisto fattone con **atto pubblico notarile informatico di cessione di rapporti giuridici e beni in leasing in blocco** ai sensi dell'articolo 7.1 commi 4 e 5 della legge sulla cartolarizzazione e dell'articolo 58 del testo unico bancario redatto ai sensi dell'articolo 11 comma 13 del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163, a rogito del Notaio **Mario Zanchi** di Siena, rep. **37.543**, racc. **18.861** del **12/03/2019**, registrato a Siena il **13/03/2019** al n. **1488/1T** (non trascritto, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 58, comma 3, del Testo Unico Bancario).

Alla società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con atto ai rogiti del Notaio **Giorgio Ciampolini** di Grosseto, in data **13/03/2006** repertorio n. **169151/48691**, trascritto a Grosseto il **4/04/2006** ai nn. **6067/3807**, ha acquistato dal signor [REDACTED], titolare della ditta individuale [REDACTED] o, l'immobile ad uso ufficio sito in Follonica, via Trieste n. 5, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 25 particella 473 subalterno 37, al preciso ed unico scopo di **concederlo in locazione finanziaria** (leasing) alla società [REDACTED]", con sede in Grosseto (utilizzatore) giusto contratto di leasing n. **1142902** in data **13/03/2006**.

A seguito della comunicazione del **15/11/2018** indirizzata all'utilizzatore, la concedente [REDACTED]
[REDACTED] ha risolto il contratto di leasing n. **1142902** sopra richiamato, a seguito dell'inadempimento dell'utilizzatore.

Al Sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], l'immobile è pervenuto nella sua precedente

identificazione catastale Foglio 25 Particella 473 Subalterni 2 e 24, dalla cui fusione è derivato il sub 37, come segue:

- Il **Foglio 25, Part. 473, Sub. 2** per acquisto fattone con **Compravendita** in virtù di atto pubblico ai rogiti del Notaio **Krieg Rodolfo** del **12/12/2002, Rep. numero 51576/6780, trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II di **Grosseto** in data **16/12/2002** al numero **13297 del Registro Particolare** ed al numero **18897 del Registro Generale**, mediante il quale la sig. [REDACTED] ha venduto al Sig. [REDACTED] a sopra generalizzato, il magazzino sito in Follonica, via Trieste snc, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 25 particella 473 subalterno 2.

- Il **Foglio 25, Part. 473, Sub. 24** per acquisto fattone con **Compravendita** in virtù di atto pubblico ai rogiti del Notaio **Graziosi Sergio** del **07/12/2001, Rep. numero 20275, trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II di **Grosseto** in data **24/12/2001** al numero **11558 del Registro Particolare** ed al numero **16408 del Registro Generale**, mediante il quale la società [REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzato, l'abitazione sita in Follonica, censita al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 25 particella 473 subalterno 24.

Alla [REDACTED] acquisto fattone con **Compravendita** in virtù di atto pubblico ai rogiti del Notaio **Giorgetti Luciano** del **05/12/2000, Rep. numero 10005, trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II di **Grosseto** in data **28/12/2000** al numero **12050 del Registro Particolare** ed al numero **17310 del Registro Generale**, mediante il quale il [REDACTED] ha venduto alla società **NADIR S.R.L.**, come sopra generalizzata, l'abitazione sita in Follonica, censita al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 25 particella 473 subalterno 24, oltre a maggiore consistenza.

[REDACTED], per **CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**, in virtù di atto pubblico ai rogiti

del Notaio **Giorgetti Luciano** del **25/03/1999**, Rep. numero **7913**, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II di **Grosseto** in data **22/04/1999** al numero **3658 del Registro Particolare** ed al numero **5438 del Registro Generale**, mediante il quale la società [REDACTED] con

[REDACTED]
sopra generalizzato, l'abitazione sita in Follonica, censita al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 25 particella 473 subalterno 24, oltre a maggiore consistenza.

Si segnala che, relativamente all'immobile al sub 24, risulta la trascrizione del 28/12/2011, r.p. 12089, r.g. 16835, ai rogiti del Notaio Giorgetti Luciano, rep. 22460/13543 del 02/12/2011 – ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, con cui la società [REDACTED]

[REDACTED] cede alla [REDACTED], il diritto di proprietà per la quota di 1/1, dell'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Follonica al foglio 25, particella 473, subalterno, 24, oltre ad altro. Integrazione e rettifica del sopraindicato atto ai rogiti del Notaio Giorgetti in data 25 marzo 1999 repertorio n. 7913. Preme precisare che alla data del suddetto atto il sub 24 risultava soppresso, in quanto fuso con il sub 2 a creare il sub 37 (oggetto di perizia).

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.5 – Trascrizioni e iscrizioni Ufficio via Trieste n. 5.

1.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE - UFFICIO VIA TRIESTE N.5 – FOLLONICA (GR)

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

Dalla consultazione della cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, l'area in cui è sito il fabbricato è in parte soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera a) del D.Lgs 42/2004;

L'area in cui è edificato il fabbricato non è soggetta a vincolo idrogeologico.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.5 – Trascrizioni e iscrizioni Ufficio via Trieste n. 5.

1.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI - UFFICIO VIA TRIESTE N.5 – FOLLONICA (GR)

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

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** di cui alla nota di iscrizione al r.p n. **2630** e r.g. n. **16419** del **24/12/2001** notificato ai rogiti del Notaio GRAZIOSI Sergio in data **21/12/2001** rep.n. **20367**, per capitale di £ 499.557.660 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di £ 999.115.320, a favore di BANCA

S, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a gravare sull'immobile oggetto di analisi nella sua precedente identificazione catastale:

- Abitazione popolare sita in via Trieste SNC, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (Gr) al **foglio 25 – part. 473 – sub.24;**

Oltre a maggiore consistenza

Debitori non datori di ipoteca:

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il **27/04/2006** Servizio di P.I. di GROSSETO, Registro particolare n. 1247 Registro generale n. 7443, Tipo di atto: 0803 - **CANCELLAZIONE TOTALE**

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** di cui alla nota di iscrizione al r.p n. **1483** e r.g. n. **7684** del **16/05/2003** notificato ai rogiti del Notaio GRAZIOSI Sergio in data **15/05/2003** rep.n. **5347**, per capitale di £ 100.000.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di £ 200.000.000, a favore di BANCA

[REDACTED] A
6
S, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a gravare sull'immobile
oggetto di analisi nella sua precedente identificazione catastale:

- Abitazione popolare sita in via Trieste SNC, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (Gr) al **foglio 25 – part. 473 – sub.2;**

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il **17/03/2020** Servizio di P.I. di GROSSETO,
Registro particolare n. 453 Registro generale n. 3530, Tipo di atto: 0803 -
CANCELLAZIONE TOTALE

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'indagine effettuata presso Conservatoria dei RR.II. di Grosseto non risultano trascrizioni pregiudizievoli.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.5 – Trascrizioni e iscrizioni Ufficio via Trieste n. 5.

1.7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA-AGIBILITÀ-UFFICIO VIA TRIESTE N.5 – FOLLONICA (GR)

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Follonica, è stato possibile verificare che l'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Follonica al Foglio 25, particella 473, subalterno 37 è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il fabbricato è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- 1) P.E. n. 151 del 1963**, per nuova costruzione di fondi e abitazioni in Follonica via Trieste, **nulla osta** rilasciato al sig. Dario Niccolai il **14/10/1963**, relazione ufficio tecnico comunale del 02/10/1963, limitatamente a m 15 di altezza (1 PT e 3 piani).
- 2) P.E. n. 268 del 1963**, per nuova costruzione di fabbricato per civile abitazione in Follonica via Trieste, **nulla osta** rilasciato al sig. Dario Niccolai il **14/02/1964**, relazione ufficio tecnico comunale del 05/02/1964

e del 07/02/1964, parere favorevole ufficio tecnico sanitario del 07/02/1964.

- 3) P.E. n. 580 del 1964**, per parziale copertura di terrazza superattico in Follonica via Trieste, **nulla osta** rilasciato al sig. Dario Niccolai il 12/11/1964, relazione ufficio tecnico comunale del parere favorevole commissione edilizia del 24/10/1964, referto ufficio tecnico comunale del 16/10/1964, parere favorevole ufficiale sanitario del 29/10/1964.

Autorizzazione di abitabilità pratica n. **780 del 13/01/1965** relativo ai permessi di costruzione rilasciati in data 14/10/1963 e 14/02/1964.

L'unità immobiliare oggetto di perizia successivamente è stata oggetto delle seguenti pratiche:

- 1) P.E. n. 7078 del 1987, concessione** per la esecuzione di opere del **14/12/1987**, domanda del 01/12/1987 per trasformazione di una finestra in porta e di una porta in finestra ai locali posti in Follonica via Trieste 7/a.
- 2) D.I.A. n. 285 del 18/04/2002**, presentata da Michele Asta per "Asta Costruzioni", per modifiche interne da eseguire in una porzione immobiliare sita in via Trieste, 5, riferita agli uffici identificati al catasto fabbricati del Comune di Follonica al foglio 25, part. 473, sub 24;
- 3) D.I.A. n. 595/03 del 11/06/2003**, presentata da Michele Asta per "Asta Costruzioni", per variante alla DIA 285 del 18/04/2002 e cambio di destinazione d'uso da magazzini a ufficio del fondo limitrofo, con messa in comunicazione dei fondi ma permanenza di due unità immobiliari catastalmente distinte e identificate al catasto fabbricati del Comune di Follonica al foglio 25, part. 473, subb. 24 e 2; **comunicazione di variante di consistenza finale 10588 del 24/05/2006** alle DIA 285 del 18/04/2002 e 595 del 11/06/2003, per modifiche alla distribuzione interna degli spazi, fine lavori del 05/06/06.

Attestazione di agibilità n.32 del 14/06/2006, relativa ai lavori eseguiti con la DIA 595/03 e consistenza finale del 24/05/2006.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.3 – Estratti Pratiche Edilizie Ufficio via Trieste n. 5.

**1.8. CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE - UFFICIO VIA TRIESTE N.5
– FOLONICA (GR)****UFFICIO (foglio 25, part.IIa 473, sub.37)**

Ai fini della verifica della conformità edilizia dell'immobile lo stato rilevato è stato confrontato con quello riportato sugli elaborati grafici dello stato modificato allegati alla consistenza finale del 24/05/2006 relativa alla DIA 595/03, oltre che con quelli di cui alla PE 7078 del 1987, e gli elaborati grafici del PT allegati alla pratica 268 del 1963, relativi alla realizzazione del fabbricato e successive agibilità. La DIA del 2003 ha legittimato le modifiche interne relative alla fusione e cambio di destinazione d'uso dei fondi, oltre che la diversa distribuzione degli spazi interni. Si precisa che negli elaborati grafici allegati DIA del 2003 è riportato lo "stato attuale" precedente agli interventi ivi previsti; pertanto, è stato necessario procedere al confronto con la pratica edilizia del 1963, rappresentante, invece, lo stato legittimo.

1. Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta sostanzialmente conforme a quello riportato sugli elaborati grafici di cui alla consistenza finale del 2006, per quanto rilevato e di seguito indicato, è presente una lieve difformità relativa alle indicazioni delle altezze interne, che sono state rilevate pari a 3,18 ml, all'intradosso del solaio di piano primo, e pari a 2,80 ml al controsoffitto, mentre nell'elaborato di cui alla DIA risultano pari rispettivamente a 3,20 ml e 3,00 ml. Nella sezione del fabbricato allegata alla PE n.268 del 1963, l'altezza interna da pavimento a soffitto è, invece, segnata pari a 3,15 ml.
2. Difformità interne relative alla mancata rappresentazione di porzione dei pilastri emergenti dalla muratura di confine con il fondo a sud est, ad una traslazione di circa 60 cm del divisorio tra Ufficio e Open Space.
3. Lievi difformità interne relative alla traslazione dei muri divisorii.
4. La porta di ingresso sulla corte comune lato sud ovest, realizzata in forza della PE 7078 del 1987, non raggiunge l'altezza della finestra che la affianca e realizzata tramite la stessa pratica, come invece previsto negli elaborati grafici allegati alla stessa.
5. Ulteriori modifiche prospettiche rispetto alla PE 268, legittimante lo stato dei prospetti, sono relative alla diversa forma e posizione delle aperture finestrate lato nord ovest, e sud est, presumibilmente modificate dopo la posa di una tettoia a coprire la rampa di accesso al piano interrato nel

prospetto nord ovest e dopo la realizzazione del garage (di altra proprietà) lato sud est, sulla legittimità dei quali la CTU non si è trovata nella possibilità di verificare, in quanto immobili non oggetto analisi. Non sono state reperite pratiche relative all'ufficio oggetto di perizia riguardanti le suddette modifiche esterne.

Preme precisare che nella pratica 268 del 1963 il piano terra è rappresentato graficamente come un unico ambiente, una dichiarazione del sindaco del 03/06/1965, facendo seguito alla domanda del sig. Niccolai Dario del 01/06/1965, prot. 7206 del 05/06/1963, attesta la divisione del piano terra in n.3 unità immobiliari, una adibita a servizio lavaggio auto, una a ufficio ed una a negozio, diversamente da quanto riportato nel certificato di abitabilità prat. n.780.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.2 – Elaborati tecnici Ufficio via Trieste n. 5.

- Per eliminare le difformità interne riscontrate ai punti 1, 2 e 3 sono sanabili tramite la presentazione di una CILA per opere già eseguite, con pagamento di sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00, oltre spese tecniche; nei casi in cui le differenze dimensionali rientrino nella tolleranza, di cui all'art.34 – bis comma 1-bis lettera c), non costituiscono violazione edilizia e pertanto non necessitano di sanatoria, vi rientra lo scostamento dell'altezza rilevata, pari a 3,18 m e quella riportata negli elaborati allegati alla pratica del 1963, pari a 3,15 m.
- La difformità ai punti 4 e 5, essendo prospettiche, potrà essere sanata tramite un permesso a costruire in sanatoria, previa "accertamento di compatibilità paesaggistica" ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, ai fini del quale si ritiene necessario un preventivo confronto con i tecnici comunali. Si precisa che non è possibile stabilire preventivamente il valore delle dovute oblazioni e che sarà necessario sostenere spese tecniche per la redazione delle pratiche edilizie.

1.9. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il Comune di Follonica è dotato di di Regolamento Urbanistico - approvazione variante 7 con D.C.C. n. 52 del 30/10/2017- e di un Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 57 del 29/11/2023, efficace dal 01/03/2024.

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di analisi è inserito all'interno dell'Unità Territoriale Organica Elementare 1 – Città e Hinterland" (P.S.), "Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati TS" (Art. 135 del R.U.C.), Tipologia: "Classe 7 - Multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico" Art. 124 del R.U.C.), Invarianti Strutturali e Luoghi a statuto speciale: "Luogo a statuto speciale del centro urbano e del quartiere Senzuno e delle baracche" (Artt. 52 e 57 del R.U.C.)

- Pericolosità geomorfologica: *Area urbanizzata non rilevata;*
- Pericolosità idraulica: *Classe I.2 - l'area è mappata nel PGRA (piano gestione rischio alluvioni) - Mappa della Pericolosità da alluvione fluviale e costiera, si rileva pericolosità:1, data atto 15/06/2022 - Regionale Toscana Costa*

Dalla consultazione della cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, l'area in cui è sito il fabbricato è soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera a) del D.Lgs 42/2004;

L'area non è soggetta a vincolo idrogeologico.

Preme precisare che l'area in cui è sito il fabbricato che ospita l'immobile oggetto di analisi rientra nel "perimetro del centro abitato al 31 ottobre 1942", così come evidenziato nella cartografia del documento 3c - Evoluzione dei perimetri del centro abitato nel periodo temporale 31 ottobre 1942 - [Norme - Tavole Vigenti]

Di seguito si riporta la cartografia e uno stralcio del RUC:

Tav 02 RUC – "Disciplina dei suoli e degli insediamenti"(Variante N.4 Approvata con D.C.C. N. 47 del 06/10/2014)



LEGENDA

--- Confine comunale

Luoghi a Statuto Speciale

TRASFORMAZIONI E RIQUALIFICAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

--- Tratto di competenza comunale

Art.3 - Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi

Art.4 - Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali

Art.5 - Aree Cp / edificazione di completamento

LA DISCIPLINA DELLE AREE URBANE

Art.135 - TS - tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati

Art.136 - TC - tessuti consolidati prev.te residenziali costituiti da isolati

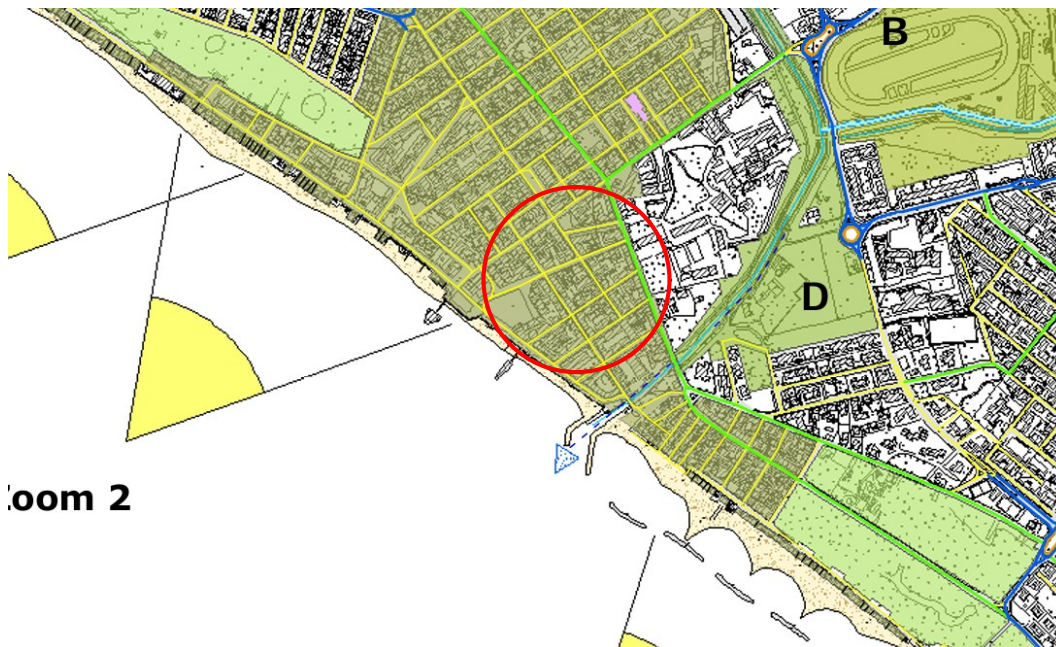
Art.137 - TP - tessuti preordinati

Art.138 - TM - tessuti del lungomare

Art.139 - TA - tessuti con funzioni prevalentemente produttiva

Ic - insediamento commerciale di medie dimensioni

Tav 03 RUC – “Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: invarianti strutturali, e luoghi a statuto speciale” (elaborazioni cartografiche su base C.T.R. 1:10.000) (Approvata con D.C.C. n. 52 del 10 ottobre 2010)



Legenda:

DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI E DEI LUOGHI A STATUTO SPECIALE	
LUOGHI A STATUTO SPECIALE	
	Art.53 - L.S.S. del tombolo delle dune e delle pinete
	Art.54 - L.S.S. della fattoria N.1
L.S.S. del sistema del verde e delle attrezzature	
	Art.55.2.1 - Connessioni e Varchi
	Art.55.3 - Parco ex Ippodromo, area piscina comunale, Acquapark
	Art.55.4 - Gora delle Ferriere
	Art.55.5 - Parco del Petraia
	Art.55.6 - Area dell'impianto per il Golf
	Art.55.7 - Nuovo Ippodromo
	Art.55.8 - Area del centro espositivo
	Art.56 - L.S.S. del Castello di Valli
	Art.57 - L.S.S. del centro urbano del quartiere di Senzuno e delle baracche
	Art.58 - L.S.S. del podere di Santa Paolina
	Art.59 - L.S.S. dell'ex ILVA
	Art.60 - Il Parco di Montioni
	Art.60.2.1 - Riserva naturale integrale di Poggio tre Cancelli
	Art.60.2.2 - Riserva naturale di ripopolamento animale "la Marsiliana"
	Art.60.2.3 - Ex cava di Montioni

Tav 05 RUC – “Classificazione del patrimonio edilizio esistente” (Variante N. 4 - Approvata con D.C.C. n. 47 del 6 ottobre 2014)



LEGENDA

- Confine comunale
- Art. 57 - comma 4 - Filo fisso

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

	Art. 118 - Classe 1 -	Edifici e/o Complessi edilizi di alto valore storico-architettonico
	Art. 119 - Classe 2 -	Edifici e/o Complessi edilizi di valore storico-architettonico
	Art. 120 - Classe 3 -	Edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale
	Art. 121 - Classe 4 -	Edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico - testimoniale in rapporto al contesto urbano
	Art. 122 - Classe 5 -	Edifici e/o Complessi di modesto interesse architettonico e/o storico ambientale
	Art. 123 - Classe 6 -	Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
	Art. 124 - Classe 7 -	Multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico

Di seguito un estratto del RUC:

Art.57 – Luogo a Statuto Speciale del centro urbano del quartiere di Senzuno e delle baracche.

1.Sono i luoghi che costituiscono il nucleo centrale del Comune di Follonica che comprendono, oltre alla vasta area della “città storica”, anche l’area del quartiere storico di Senz’uno e delle “baracche” sul mare.

2.La definizione delle norme, attraverso individuazione della articolazione dei tessuti e delle classi dei fabbricati ha tenuto conto di quanto riportato all’art.60 delle norme del Piano Strutturale, assumendo i principi e gli obiettivi delle precedenti varianti agli strumenti urbanistici con particolare riferimento alla variante al centro urbano di cui ex art.5 della L.R.T.59/80, al piano particolareggiato per la fascia costiera (Ambiti delle baracche), alla variante per gli arenili e per il quartiere di Senzuno.

3.Le presenti norme ammettono, soltanto per le aree e per i fabbricati non individuati quale “valore” dal quadro conoscitivo del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica. In tale ultima ipotesi anche con eventuale possibilità di addizioni volumetriche e di completa sostituzione dell’esistente tessuto urbanistico ed edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che prevedano la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi ammessi sui fabbricati e sui tessuti, sono riportati in dettaglio nel Titolo VII e Titolo VIII delle presenti norme.

4. Nell’area di levante, limitatamente all’edificato fronte arenile di Via Spiaggia di levante (“baracche”), i fabbricati dovranno mantenere l’ingombro massimo lato viabilità e pineta non inferiore a quello attualmente esistente. Sono ammesse deroghe, al fine di adeguamenti igienico sanitari o per il superamento delle barriere architettoniche o per l’apposizione delle recinzioni, alla condizione obbligatoria di mantenersi all’interno del filo fisso evidenziato nella Tav. 5.

CAPO II – TESSUTI INSEDIATIVI

1. Sono le parti delle aree urbane, in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale, comunque, risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale o comunque una edificazione morfologicamente integrata e contigua a quella storica di impianto. Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico. I 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprendono tutti gli edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale, disciplinati dalle norme di classificazione del patrimonio edilizio. Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione: - degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente; - della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

2.Ove compatibili con le norme di classificazione del patrimonio edilizio esistente, nei ‘tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati’, e nel pieno rispetto della *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”*, sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- residenza - attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- attività terziarie/direzionali
- attività private di servizio alla persona - commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato - pubblici esercizi

4. Sono altresì fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle*

funzioni” delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione ad essi attribuita. Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell’ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità. Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto. In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale. Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse. Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici ricadenti all’interno dei ‘tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati’ garantiscono: - il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.); - l’eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei ‘tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati’ sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 8, i seguenti interventi: **a)** interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o ‘edifici e manufatti a trasformabilità limitata’ (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt.128 e 129; **b)** realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone.

Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
c) Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande, possono installare sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo: i. gazebo, tettoie e porticati aperti su tre lati, nel rispetto di quanto indicato all'art.30 delle presenti norme.

Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavolini e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti. **d)** realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento; con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

e) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento; La realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento; nel rispetto del mantenimento, nel lotto di riferimento, della percentuale pari al 30% di superficie permeabile di pertinenza. Tali autorimesse pertinenziali dovranno essere a servizio di edifici localizzati nell'isolato o isolati limitrofi e destinate a pertinenza delle singole unità immobiliari. Non potranno essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi della legge 122/89 art. 9 comma 5, ciò dovrà essere documentato con specifico atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto. È obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. A tal fine, le istanze finalizzate all'ottenimento del titolo abilitativo, dovranno essere corredate da una progettazione completa e dettagliata del lotto di riferimento che evidenzii in particolare, i punti di ingresso e uscita delle rampe, le eventuali interferenze con la viabilità preesistente, le sistemazioni esterne, gli elementi di arredo urbano. Dovrà essere particolarmente curata le sistemazioni a verde, anche in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso, riportando nel dettaglio le pavimentazioni utilizzate, l'inserimento dei cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere. **f)** sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di copertura costituita da elementi portanti in ferro o legno e telo ombreggiante. Gli accessi in ingresso e in uscita da tali aree

dovranno essere coerenti con il sistema della viabilità preesistente e non potranno comportare modifiche alla viabilità comunale. Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento. Per gli interventi di cui alle lett.c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

7.All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' non è consentita la realizzazione di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione.

8.Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni delle presenti norme. Per le destinazioni d'uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al massimo del **10%** del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l'adeguamento igienico sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva dell'immobile per 20 anni.

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq **36,00** di superficie utile lorda (Sul) per edificio;

- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti. Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum ammessi.

9. In presenza di 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
- l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm./ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore. Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico.

Art. 124 – Classe 7 – Edifici Multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico

1. È attribuita la **Classe 7** agli edifici e/o ai complessi edilizi di origine recente, di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.), nei quali si possono riscontrare elementi di interesse architettonico o morfologico, anche con riferimento ad impianti sincronici preordinati da strumenti urbanistici attuativi o progettazioni unitarie. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 7 sono identificati con apposito segno grafico alle tavole su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Categorie di intervento edilizio:

Sugli edifici e/o complessi edilizi di **Classe 7** sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - R4, sostituzione edilizia;
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4

- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 4 e 5;
- ristrutturazione urbanistica.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 4, sono consentiti:

- la modifica puntuale dei prospetti, ove si tratti di interventi coerenti con le caratteristiche dell'edificio;
- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento.
- la realizzazione di terrazze a tasca, limitatamente ad edifici aggregati con tipologia a schiera;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

Tali interventi devono risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio e non comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

3. Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito, salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio: a) modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica; b) tamponamento parziale o totale di logge o di spazi a pilotis, attuabili solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche. Non è consentito il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico; c) la realizzazione o la modifica sostanziale di balconi, terrazze e logge; d) realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.

Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio, il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati, ovvero assentito dal condominio.

4. Sugli edifici di **Classe 7**, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando quando possibile la sola falda tergale di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (L.R.T. 24/09 con s.m.i);

L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

In alternativa all'ampliamento una tantum di 180 mc di cui sopra, Esclusivamente a seguito di interventi di totale demolizione e ricostruzione finalizzati prioritariamente a perseguire obiettivi di miglioramento della qualità edilizia, applicazione dei principi di edilizia sostenibile, adeguamento sismico e miglioramento acustico dei fabbricati, possono essere consentiti una tantum:

- a) negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70, consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- b) negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70. Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 10% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) negli edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in sopraelevazione, consistenti rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile abitabile (Sua);
- d) negli edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un volume (V) aggiuntivo massimo pari al 10% del volume (V) legittimo esistente, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio. Gli interventi di cui alle lettere a) e b), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere c) e d), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi. I relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio.

Gli interventi di cui sopra, comportano:

- la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett.b) favoriscono l'insediamento di attività commerciali, pubblici esercizi o attività di servizio negli spazi situati a piano terreno.

5. Negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum di cui al precedente punto 5 lett.a) e b).

6. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. Nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

1.10. USI CIVICI, CENSI, LIVELLI:

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

Alla presente relazione si allegano

ALLEGATO 3.1: *Documentazione catastale Ufficio via Trieste n.5;*

ALLEGATO 3.2: *Elaborati tecnici Ufficio via via Trieste n.5;*

ALLEGATO 3.3: *Estratti P.E. Ufficio via via Trieste n.5;*

ALLEGATO 3.4: *Comunicazione Agenzia Entrate Ufficio via Trieste n.5;*

ALLEGATO 3.5: *Trascrizioni e iscrizioni Ufficio via Trieste n.5;*

ALLEGATO 3.6: *Documentazione fotografica Ufficio via via Trieste n.5.*

Grosseto, li 31/10/2025

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

PREMESSA	1
SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
LOTTO 3: UFFICIO VIA TRIESTE N.5 – FOLONICA (GR)	3
1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE – UFFICIO VIA TRIESTE N.5 – FOLONICA (GR)	4
1.1.2 CORRISPONDENZA CATASTALE – UFFICIO VIA TRIESTE N.5 – FOLONICA (GR)	5
1.2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – UFFICIO VIA TRIESTE N.5 – FOLONICA (GR)	5
1.2.1 INDICI METRICI – UFFICIO VIA TRIESTE N.5 – FOLONICA (GR)	7
1.3. STATO DI POSSESSO DEL BENE – UFFICIO VIA TRIESTE N.5 – FOLONICA (GR)	8
1.4. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE – UFFICIO VIA TRIESTE N.5 – FOLONICA (GR)	8
1.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE – UFFICIO VIA TRIESTE N.5 – FOLONICA (GR)	11
1.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI – UFFICIO VIA TRIESTE N.5 – FOLONICA (GR)	12
1.7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA-AGIBILITÀ – UFFICIO VIA TRIESTE N.5 – FOLONICA (GR)	13
1.8. CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE – UFFICIO VIA TRIESTE N.5 – FOLONICA (GR)	15
1.9. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	16
1.10. USI CIVILI, CENSI, LIVELLI:	31