

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 117/2014

promossa da

Contro

GIUDICE della ESECUZIONE: Dott. Vincenzo Pedone

Custode Giudiziario: Avv. Mirko Bonari

C.T.U.: Geom. Andrea Terramoccia

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto **Geometra Andrea Terramoccia**, libero professionista con Studio in Porto S. Stefano, Via Panoramica n°17, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 892, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 17/09/2014 lo scrivente compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Pedone delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1° QUESITO: **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

2° QUESITO: **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

3° QUESITO: **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

- 4° QUESITO:** **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto **provvedendo**, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
- 5° QUESITO:** **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 6° QUESITO:** **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.
- 7° QUESITO:** **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
- 8° QUESITO:** **Dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.
- 9° QUESITO:** **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.
- 10° QUESITO:** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

- 11° QUESITO:** **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.
- 12° QUESITO:** **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 02/10/2014 per accesso ad atti amministrativi all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Servizi Catastali e in data 16/10/2014 è stato effettuato sopralluogo, congiuntamente al custode nominato per la procedura Avv. Mirko Bonari, presso le unità immobiliari oggetto di stima situate in Località Le Strillaie - frazione del Comune di Grosseto e contestualmente veniva redatto verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa.

Al momento del sopralluogo, per motivi legati alla momentanea mancanza della disponibilità dell'esecutato, non è stato possibile effettuare le necessarie indagini di rito. Solo in data 22/06/2015 è stato possibile effettuare il secondo sopralluogo presso le unità immobiliari sopra individuate a seguito di preventivo accordo con la parte esecutata.

In data 15/07/2015 è stato possibile effettuare, sempre in accordo con la parte esecutata, sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di stima situate in Grosseto - Via Danimarca, Via Monte Rosa e in Via Emilia. Per completare le operazioni peritali presso i suddetti immobili è stato necessario ulteriore sopralluogo effettuato previa disponibilità della parte esecutata.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state effettuate in date precedenti al primo sopralluogo e completate in date successive allo stesso.

PREMESSA

Sulla base di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto si numeri 5770/4437 in data 04/06/2014, oggetto della procedura esecutiva n. 117/2014, promossa da .. nei confronti della ..

.. risulta:

Immobili ubicati in Località "Le Strillaie" frazione del Comune di Grosseto

1) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Residence Turistica Alberghiera), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 174, sub 43**, zona censuaria 2, cat. D/2, rendita Euro 29.400,25, Piano Interrato, Terra e Primo;

N.B.: Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite la soppressione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento appresso individuate:

- Foglio 129, particella 174, **sub 1**, zona censuaria 2, categoria D/2, rendita Euro 9.123,00, Piano Interrato, Terra e Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 2**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 3**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 4**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 5**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 6**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 7**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 8**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 9**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 10**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;

- Foglio 129, particella 174, **sub 11**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 12**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 13**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 14**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 15**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 16**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 17**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 18**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 19**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 20**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 21**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 22**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 23**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 24**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 25**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 26**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 27**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 28**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;

- Foglio 129, particella 174, **sub 29**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 30**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 31**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 32**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 33**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 34**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 35**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 36**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 37**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 38**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 39**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 40**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 41**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 42**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- 2) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Magazzino), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 174, sub 44**, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 7, consistenza 77 mq., rendita Euro 270,42, Piano Terra;
- N.B.:** Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite variazione d'ufficio del 23/11/2011 n. 2772.1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. GR0180047) per attribuzione rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010.

- 3) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Piscine - Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 2**, zona censuaria 2, cat. D/6, rendita Euro 3.396,00, Piano Terra;
- 4) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Bar - Negozi e Botteghe), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 3**, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 2°, consistenza 154 mq., rendita Euro 3.427,93, Piano Terra e Primo;
- 5) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Ristorante - Negozi e Botteghe), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 4**, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 1°, consistenza 218 mq., rendita Euro 4.165,74, Piano Terra;
- 6) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Magazzino), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 5**, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 7, consistenza 57 mq., rendita Euro 200,18, Piano Terra;
N.B.: Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite variazione d'ufficio del 23/11/2011 n. 2772.1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. GR0180047) per attribuzione rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010.
- 7) Piena proprietà per 1/1 di terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 146**, qualità fabbricato rurale, superficie 182 mq.;
- 8) Piena proprietà per 1/1 di terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 175**, qualità seminativo, classe 3, superficie 148 mq., reddito domenicale euro 0,46 - reddito agrario 0,50;

- 9) Piena proprietà per 1/1 di terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 176**, qualità seminativo, classe 3, superficie 185 mq., reddito domenicale euro 0,57 – reddito agrario 0,62;

***** ***** ***** ***** *****

Immobili ubicati in Via Danimarca – Grosseto Città

- 10) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Garage), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 8B – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 6**, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 5°, consistenza 18 mq., rendita Euro 84,60, Piano Terra;
- 11) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 10 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 7**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 721,75, Piano Terra e Primo;
- 12) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 14 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 8**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 5 vani, rendita Euro 555,19, Piano Terra e Primo;
- 13) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 12 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 9**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 11,5 vani, rendita Euro 1.276,94, Piano Interrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo;

N.B.: Si precisa che le suddette unità immobiliari hanno avuto origine tramite la soppressione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento appresso individuate:

- Foglio 89, particella 814, **sub 1**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5°, consistenza 12 mq., rendita Euro 56,40, Piano Terra;
- Foglio 89, particella 814, **sub 2**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 721,75, Piano Terra e Primo;

- Foglio 89, particella 814, **sub 3**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 10 vani, rendita Euro 1.110,38, Piano Interrato, Terra, Primo e Secondo;
- Foglio 89, particella 814, **sub 4**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 610,71, Piano Terra e Primo;

***** ***** ***** ***** *****

Immobile ubicato in Via Monte Rosa – Grosseto Città

- 14) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Area Urbana), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Monte Rosa – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 1170, sub 5**, zona censuaria 1, cat. Area Urbana, consistenza 622 mq., Piano Terra;

***** ***** ***** ***** *****

Immobili ubicati in Via Emilia – Grosseto Città

- 15) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Emilia n. 107 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 342, sub 27**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 610,71, Piano Secondo.

1. QUESITO N.1

verificchi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa, essendo presente in atti CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE dello stato delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni effettuate all'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Grosseto – Reparto Utenza, alla quale si è ritenuto altresì opportuno affiancare ispezione ipotecaria di convalida ed aggiornamento in data 19/06/2005.

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla documentazione in atti e da ulteriori indagini effettuate, a carico dei beni di cui trattasi, e per quanto di interesse della presente procedura, si rileva sussistere diritto di proprietà così come di seguito ascrivibile:

Immobili ubicati in Località "Le Strillaie" frazione del Comune di Grosseto

- 1) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Residence Turistica Alberghiera), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 174, sub 43**, zona censuaria 2, cat. D/2, rendita Euro 29.400,25, Piano Interrato, Terra e Primo;

N.B.: Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite la soppressione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento appresso individuate:

- Foglio 129, particella 174, **sub 1**, zona censuaria 2, categoria D/2, rendita Euro 9.123,00, Piano Interrato, Terra e Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 2**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 3**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 4**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 5**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 6**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 7**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;

- Foglio 129, particella 174, **sub 8**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 9**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 10**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 11**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 12**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 13**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 14**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 15**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 16**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 17**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 18**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 19**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 20**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 21**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 22**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 23**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 24**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 25**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;

- Foglio 129, particella 174, **sub 26**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 27**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 28**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 29**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 30**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 31**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 32**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 33**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 34**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 35**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 36**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 37**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 38**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 39**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 40**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 41**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 42**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- 2) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Magazzino), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 174, sub 44**, zona

censuaria 2, cat. C/2, classe 7, consistenza 77 mq., rendita Euro 270,42, Piano Terra;

N.B.: Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite variazione d'ufficio del 23/11/2011 n. 2772.1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. GR0180047) per attribuzione rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010.

- 3) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Piscine - Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 2**, zona censuaria 2, cat. D/6, rendita Euro 3.396,00, Piano Terra;
- 4) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Bar - Negozi e Botteghe), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 3**, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 2°, consistenza 154 mq., rendita Euro 3.427,93, Piano Terra e Primo;
- 5) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Ristorante - Negozi e Botteghe), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 4**, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 1°, consistenza 218 mq., rendita Euro 4.165,74, Piano Terra;
- 6) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Magazzino), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 5**, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 7, consistenza 57 mq., rendita Euro 200,18, Piano Terra;

N.B.: Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite variazione d'ufficio del 23/11/2011 n. 2772.1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. GR0180047) per attribuzione rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010.

- 7) Piena proprietà per 1/1 di terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 146**, qualità fabbricato rurale, superficie 182 mq.;
- 8) Piena proprietà per 1/1 di terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo

comune, **foglio 129, particella 175**, qualità seminativo, classe 3, superficie 148 mq., reddito dominicale euro 0,46 – reddito agrario 0,50;

- 9) Piena proprietà per 1/1 di terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località “Le Strillaie”, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 176**, qualità seminativo, classe 3, superficie 185 mq., reddito dominicale euro 0,57 – reddito agrario 0,62;

piena proprietà per 1/1.

Si precisa inoltre che il bene pignorato risulta, al ventennio, libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

TRASCRIZIONI CONTRO

- TRASCRIZIONE ai numeri 12699/8136 del 26/07/2004 nascente da Convenzione Edilizia – Rogito Notaio () del 28/06/2004 a favore del () contro ()

avente per oggetto Convenzione Edilizia sopra un terreno in Grosseto (GR) in catasto foglio 129 particelle 166 e 146;

- TRASCRIZIONE ai numeri 2628/1580 del 19/02/2010 nascente da rettifica della nota n. 8136 del 26/07/2004 nascente da Convenzione Edilizia – Rogito Notaio () del 28/06/2004 a favore ()

contro ()
avente per oggetto Convenzione Edilizia sopra un terreno in Grosseto (GR) in catasto foglio 129 particelle 166 e 146.

N.B.: la presente in rettifica per il soggetto conto signora ()

- TRASCRIZIONE ai numeri 8529/4979 del 16/05/2007 nascente da Costituzione di Diritti Reali a titolo Oneroso – Rogito Notaio () del 20/04/2007 a favore ()

contro ()
avente per oggetto Servitù di Passaggio Pedonale e Carraio sopra un terreno in Grosseto (GR) Località “Le Strillaie” in catasto al foglio 129 part. 170;

- TRASCRIZIONE ai numeri 8530/4980 del 16/05/2007 nascente da Costituzione di Diritti Reali a titolo Oneroso - Rogito Notaio [redacted] del 20/04/2007 a favore

[redacted] contro [redacted],
[redacted], avente per oggetto Servitù di Elettrodotto sopra un terreno in Grosseto (GR) Località "Le Strillaie" in catasto foglio 129 part. 170 -174 e 179;

- TRASCRIZIONE ai numeri 5770/4437 del 04/06/2014 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 08/05/2014 emesso dall' Ufficiale Giudiziario Tribunale di Grosseto, a favore

[redacted] contro [redacted],
[redacted], sopra dei beni che sono tra gli altri per la [redacted] ed esattamente:

- Immobile cat. D/2 in Grosseto (GR) in catasto foglio 129 particella 174 sub 1;
- Abitazioni cat. A/2 in Grosseto (GR) in catasto foglio 129 particella 174 sub 2 -sub 3 - sub 4 - sub 5 - sub 6 - sub 7 - sub 8 - sub 9 - sub 10 - sub 11 - sub 12 - sub 13 - sub 14 - sub 15 - sub 16 - sub 17 - sub 18 - sub 19 - sub 20 - sub 21 -sub 22 - sub 23 - sub 24 - sub 25 - sub 26 - sub 27 - sub 28 - sub 29 - sub 30 - sub 31 - sub 32 - sub 33 - sub 34 - sub 35 - sub 36 - sub 37 - sub 38 - sub 39 - sub 40 - sub 41 - sub 42;
- Immobile cat. D/6 in Grosseto (GR) in catasto foglio 129 particella 170 sub 2;
- Immobile cat. C/1 in Grosseto (GR) in catasto foglio 129 particella 170 sub 3;
- Immobile cat. C/1 in Grosseto (GR) in catasto foglio 129 particella 170 sub 4;
- Terreno in Grosseto (GR) in catasto foglio 129 particella 146;
- Terreno in Grosseto (GR) in catasto foglio 129 particella 175;
- Terreno in Grosseto (GR) in catasto foglio 129 particella 176;

ISCRIZIONI CONTRO

- ISCRIZIONE ai numeri 16504/3850 del 30/09/2004 nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 29/09/2014 - Rogito Notaio [redacted] a favore

[redacted] e contro [redacted],
[redacted], per un capitale di Euro 3.500.000,00, ipoteca di Euro 7.000.000,00, in anni 17 e giorni 93 sopra:

- Lotto edificabile in Grosseto Località Laschi e Manfetti in catasto foglio 129 particelle 146 e 170;

N.B.: ad oggi non risulta annotata formalità di frazionamento di mutuo.

- ISCRIZIONE ai numeri 4504/1367 del 08/03/2007 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/03/2007 - Rogito Notaio () a favore

contro , per un capitale di Euro 1.000.000,00, durata 15 anni, ipoteca di Euro 2.000.000,00, sopra:

- Immobile cat. D/2 in Grosseto (GR) Località "Le Strillaie" in catasto foglio 129 particella 174 sub 1;
- Abitazioni cat. A/2 in Grosseto (GR) Località "Le Strillaie" in catasto foglio 129 particella 174 dal sub.2 al sub. 42;
- Immobile cat. D/6 in Grosseto (GR) Località "Le Strillaie" in catasto foglio 129 particella 170 sub 2;
- Immobile cat. C/1 in Grosseto (GR) Località "Le Strillaie" in catasto foglio 129 particella 170 sub.3;
- Immobile cat. C/1 in Grosseto (GR) Località "Le Strillaie" in catasto foglio 129 particella 170 sub 4;
- Terreno in Grosseto (GR) Località "Le Strillaie" in catasto foglio 129 particella 146;
- Terreno in Grosseto (GR) Località Le Strillaie in catasto foglio 129 particella 175;
- Terreno in Grosseto (GR) Località "Le Strillale" in catasto foglio 129 particella 176;

- ISCRIZIONE ai numeri 8879/1915 del 10/06/2010 nascente da Decreto Ingiuntivo del 30/09/2009 emesso dal Tribunale di Grosseto a favore

contro , a cura dell'Avv.

contro , per un capitale di Euro 42.481,20, ipoteca di Euro 55.800.000,00, grava sopra dei beni tra i quali:

- Immobile cat. D/6 in Grosseto (GR) Località "Le Strillaie" al piano T in catasto foglio 129 particella 170 sub.2;

- Immobile cat. C/1 in Grosseto (GR) Località "Le Strillaie" ai piano T di mq. 154 al foglio 129 particella 170 sub.3;
- Immobile cat. C/1 in Grosseto (GR) Località "Le Strillaie" al piano T di mq. 218 al foglio 129 particella 170 sub.4;
- Immobile cat. D/2 in Grosseto (GR) Località "Le Strillaie" in catasto foglio 129 part. 174 sub 43 ;
- Fabbricato rurale in Grosseto (GR) di are 1,08 in catasto foglio 129 particella 146;
- Terreno in Grosseto (GR) di are 1,48 in catasto foglio 129 particella 175;
- Terreno in Grosseto (GR) di are 1,85 in catasto foglio 129 part.176;

INOLTRE IN BASE ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili sopradetti risultano essere censiti:

- al catasto fabbricati del Comune di Grosseto (GR) gli immobili identificati al foglio 129 particella 174 sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 -12 -13 - 14 -15 - 16 -17 -18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29- 30 -31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 42 - 42 risultano soppressi dal 08/05/2007 n.2500 per variazione di destinazione appartamenti - residenza turistico alberghiera ed hanno originato il sub 43 esattamente:
- al catasto fabbricati del Comune di Grosseto (GR) foglio 129 particella 174 sub.43 zona censuaria 2 Cat. D/2 Località "Le Strillaie", piano T-1-S1, rendita E. 29.400,25 in ditta (proprietà per 1/1).

N.B.: per la continuità storico catastale si segnala che la particella 174 (di are 48.08 che aveva accorpato la particella 169 (ex 166 ex 155 ex 149), la particella 146 (ex 27), particella 170 parte (ex 166 ex 155 ex 149) è passata all'urbano con tipo mappale del 13/09/2005, n. 94827 e successivo del 23/11/2011 n. 1317 sul quale è stato costituito un fabbricato con atto del 14/12/2005 n. 5148 a sua volta variato per variazione dal 08/05/2007 n. 2500 originando l'attuale consistenza;

- al catasto fabbricati del Comune di Grosseto (GR) foglio 129, particella 170, sub 2, zona censuaria 2, Cat. D/6, Località "Le Strillaie", piano T, rendita Euro 3.396,00 in ditta (proprietà per 1/1);

- al catasto fabbricati del Comune di Grosseto (GR) foglio 129, particella 170, sub 3, zona censuaria 2, Cat. C/1, Località "Le Strillaie", piano T-1 di mq. 154, classe 2, rendita Euro 3.427,93, in ditta [redacted] (proprietà per 1/1);

- al catasto fabbricati del Comune di Grosseto (GR) foglio 129, particella 170, sub 4, zona censuaria 2, cat. C/1 Località "Le Strillaie", piano T, di mq. 218, classe 1, rendita Euro 4.165,74, in ditta [redacted] (proprietà per 1/1).

N.B.: per la continuità storico catastale si segnala che la particella 170 (di ha 1.47.07 che aveva accorpato la particella 169 (ex 166 ex 155 ex 149), la part.146 (ex 27), la particella 170 (ex 166 ex 155 ex 149) è passata all'urbano con tipo mappale del 13/09/2005 n. 94827 e successivo del 23/11/2011 1273 sul quale è stato costituito un fabbricato con atto dei 06/07/2006 n. 1076;

- al catasto terreni del Comune di Grosseto (GR), foglio 129 particella 146 fabbricato rurale di are 01,08, in ditta [redacted] (GR) (proprietà per 1/1).

N.B.: per la continuità storico catastale si segnala che la particella 146 ha origine per variazione del 27/08/1997 n. 1942 dalla particella 27 e 144;

- al catasto terreni del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 175, seminativo di are 1,48, classe 3, reddito dominicale E. 0,46, reddito agrario E. 0,50, in ditta [redacted] (proprietà per 1/1).

N.B.: per la continuità storico catastale si segnala che la part.175 ha origine per variazione del 13/09/2005 n. 94827 dalla part. 146 - 169 - 170;

- al catasto terreni del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 176, seminativo di are 1,85, classe 3, reddito dominicale E. 0,57, reddito agrario E. 0,62, in ditta [redacted] (proprietà per 1/1).

N.B.: per la continuità storico catastale si segnala che la particella 175 ha origine per variazione del 13/09/2005 n. 94827 dalla particella 146 - 169 - 170.

Immobili ubicati in Via Danimarca – Grosseto Città

- 10) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Garage), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 8B – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 6**, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 5°, consistenza 18 mq., rendita Euro 84,60, Piano Terra;
- 11) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 10 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 7**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 721,75, Piano Terra e Primo;
- 12) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 14 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 8**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 5 vani, rendita Euro 555,19, Piano Terra e Primo;
- 13) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 12 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 9**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 11,5 vani, rendita Euro 1.276,94, Piano Interrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo;

N.B.: Si precisa che le suddette unità immobiliari hanno avuto origine tramite la soppressione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento appresso individuate:

- Foglio 89, particella 814, **sub 1**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5°, consistenza 12 mq., rendita Euro 56,40, Piano Terra;
- Foglio 89, particella 814, **sub 2**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 721,75, Piano Terra e Primo;
- Foglio 89, particella 814, **sub 3**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 10 vani, rendita Euro 1.110,38, Piano Interrato, Terra, Primo e Secondo;
- Foglio 89, particella 814, **sub 4**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 610,71, Piano Terra e Primo;

: piena proprietà per 1/2;

3): piena proprietà per 1/2;

Si precisa inoltre che il bene pignorato risulta, al ventennio, libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

TRASCRIZIONI CONTRO

- TRASCRIZIONE ai numeri 5770/4437 del 04/06/2014 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 08/05/2014 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Grosseto a favore

....., contro

..... (per

....., di esattamente:

Immobile cat. C/6 in Grosseto (GR) in catasto foglio 89 particella 814 sub 1;

Abitazione cat. A/2 in Grosseto (GR) in catasto foglio 89 particella 814 sub 2;

Abitazione cat. A/2 in Grosseto (GR) in catasto foglio 89 particella 814 sub 3;

Abitazione cat. A/2 in Grosseto (GR) in catasto foglio 89 particella 814 sub.4.

ISCRIZIONI CONTRO

- Registro Particolare n. 1509 - Registro Generale n. 8633 del 24/07/1987, ipoteca volontaria, importo 181.276,37 euro finanziamento di 67.139,40 euro per ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo condizionato estinguibile in 10 anni. Atto scaduto, contro

....., favore, grava sull'intero

cespite. Atto Notaio del 17/07/1987 - Repertorio n. 65278.

E' presente annotamento Registro Particolare n. 2425 - Registro Generale n. 14555 del 19/12/1987 di QUIETANZA E CONFERMA;

- Registro Particolare n. 196 - Registro Generale n. 1439 del 28/01/1988, ipoteca volontaria, importo 80.567,28 euro finanziamento di 33.569,70 euro per ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo condizionato estinguibile in 10 anni. Atto scaduto, contro

favore, grava su parte di cespite così

identificata: fabbricato foglio 89, particella 814 sub 6 fabbricato foglio 89

particella 814 sub 7. Atto Notaio del 22/01/88 - Repertorio

n. 66339.

E' presente annotamento Registro Particolare n. 1396 - Registro Generale n. 5914 del 05/05/1988 di QUIETANZA E CONFERMA;

- Registro Particolare n. 1147 - Registro Generale n. 7884 del 16-06-1988, ipoteca volontaria, importo 41.316,55 euro finanziamento di 23.240,56 euro per ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo condizionato estinguibile in 10 anni. Atto scaduto, contro _____ contro _____ favore _____, grava sull'intero cespite. Atto Notaio _____ del 08/06/1988 - Repertorio n. 67216.

E' presente annotamento n. 2224 - Registro Generale n. 10991 del 07/09/1988 di QUIETANZA E CONFERMA;

- Registro Particolare n. 1759 - Registro Generale n. 11247 del 16-09-1989, ipoteca volontaria, importo 86.055,15 euro, GROSSETO, VIA DANIMARCA finanziamento di 48.030,49 euro per ipoteca volontaria - concessione a garanzia di cambiali estinguibile in 7 anni. Atto scaduto, contro _____ contro _____, favore _____, grava su immobili che, a seguito delle formalità consultate presso la conservatoria RR.II., non sono attribuibili come proprietà al soggetto richiesto. Atto Notaio _____ del 13/09/89 Repertorio n. 31670. CANCELLATA con annotamento Registro Particolare n. 1420 - Registro Generale n. 10920 del 21/07/1999;

- ISCRIZIONE ai numeri 9116/1837 del 24/05/2006 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/05/2006 - Notaio _____ o a favore _____ (domicilio c/o la sede di _____ contro _____ Debitore non Datore di Ipoteca: _____, per un capitale di Euro 500.000,00, durata 20 anni, ipoteca di Euro 1.000.000.000, sopra Abitazione in Grosseto (GR), Via Danimarca n.12, di vani 10 in catasto foglio 89 particella 814 sub 3;

- ISCRIZIONE ai numeri 13766/2344 del 24/10/2011 nascente da Decreto Ingiuntivo del 19/10/2011 emesso dal Tribunale di Lucca a favore _____ (domicilio c/o _____ ed a cura _____

dell'Avv. _____ contro

 _____ per un capitale di Euro 1.057.532,29, ipoteca di
 Euro 1.200.000,000, sopra dei beni che sono tra gli altri per i sig.ri _____
 _____ (per la quota di 1/2) e _____ (per la quota di 1/2) di esattamente:
 Immobile cat. C/6 in Grosseto (GR), Via Danimarca in catasto foglio 89
 particella 814 sub 1;
 Abitazione cat. A/2 in Grosseto (GR), Via Danimarca in catasto foglio 89
 particella 814 sub 2;
 Abitazione cat. A/2 in Grosseto (GR), Via Danimarca in catasto foglio 89
 particella 814 sub 3;
 Abitazione cat A/2 in Grosseto (GR), Via Danimarca in catasto foglio 89
 particella 814 sub 4;

INOLTRE IN BASE ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili sopradetti risultano essere censiti:

- al catasto fabbricati del Comune di Grosseto (GR) gli immobili al foglio 89, particella 814, sub 1 - 2 - 3 - 4 risultano soppressi dal 03/01/2013 n. 67 per ampliamento - diversa distribuzione degli spazi - ristrutturazione frazionamento - fusione ed hanno originato le seguenti unità identificate con particella 814, sub 5 - 6 - 7- 8 - 9 esattamente:

- al catasto fabbricati del Comune di Grosseto(GR) foglio 129, particella 814, sub 5, bene comune al fabbricato Via Danimarca n. 10, piano T in ditta: Beni Comuni e Promiscui dal 03/01/2003.

N.B.: per la continuità storico catastale si segnala che l'immobile era identificato in precedenza al foglio 89, particella 814 sub 1 - 2 - 3 - 4;

- al catasto fabbricati del Comune di Grosseto (GR) foglio 129, particella 814, sub 6, zona censuaria 1, Cat. C/6, Via Danimarca n.8B, piano T di mq.18, classe 5, rendita E. 84,60, in ditta _____
 _____ (proprietà per 1/2) e F _____ ! (proprietà per 1/2).

N.B.: per la continuità storico catastale si segnala che l'immobile era identificato in precedenza al foglio 89, particella 814, sub 1 - 2 - 3 - 4;

- al catasto fabbricati del Comune di Grosseto (GR) foglio 129, particella 814, sub 7, zona censuaria 1, Cat. A/2, Via Danimarca n.10, piano T-1 di vani 6,5, classe 2, rendita E. 721,75, in ditta [redacted] (proprietà per 1/2) e [redacted] (proprietà per 1/2).

N.B.: per la continuità storico catastale si segnala che l'immobile era identificato in precedenza al foglio 89 particella 814 sub 1 - 2 - 3 - 4;

- al catasto fabbricati del Comune di Grosseto (GR) foglio 129, particella 814, sub.8, zona censuaria 1, Cat. A/2, Via Danimarca n.14, piano T-1 di vani 5, classe 2, rendita E. 555,19, in ditta [redacted] (proprietà per 1/2) e [redacted] (proprietà per 1/2).

N.B.: per la continuità storico catastale si segnala che l'immobile era identificato in precedenza al foglio 89, particella 814, sub 1 - 2 - 3 - 4;

- al catasto fabbricati del Comune di Grosseto (GR) foglio 129, particella 814, sub.9, zona censuaria 1, Cat. A/2, Via Danimarca n. 12, piano T - 1 - 2 - 3 di vani 11,5, classe 2, rendita E. 1.276,94, in ditta [redacted] (proprietà per 1/2) e [redacted] (proprietà per 1/2).

N.B.: per la continuità storico catastale si segnala che l'immobile era identificato in precedenza al foglio 89 particella 814 sub 1 - 2 - 3 - 4.

N.B.: per la continuità storico catastale si segnala inoltre che la particella 814 (di are 6.50) è passata all'urbano già dall'impianto meccanografico del 29/01/1977 successiva variazione di mappale del 17/12/2102 n. 170550 sulla quale era stato costituito un fabbricato già dall'impianto meccanografico 30/06/1987 e variato per variazione di ampliamento del 03/01/2013 n. 67;

Immobile ubicato in Via Monte Rosa – Grosseto Città

14) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Area Urbana), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Monte Rosa – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 1170, sub 5**, zona censuaria 1, cat. Area Urbana, consistenza 622 mq., Piano Terra;

- **piena proprietà per 1/1.**

Si precisa inoltre che il bene pignorato risulta, al ventennio, libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

TRASCRIZIONI CONTRO

- TRASCRIZIONE ai numeri 5770/4437 del 04/06/2014 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 08/05/2014 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Grosseto a favore di [redacted] e [redacted] (GR) contro [redacted] (GR) sopra dei beni che sono tra gli altri per il signor [redacted] di esattamente:

Abitazione cat. A/2 in Grosseto (GR) in catasto foglio 89 particella 342 sub 27.

ISCRIZIONI CONTRO

- ISCRIZIONE ai numeri 13766/2344 del 24/10/2011 nascente da Decreto Ingiuntivo del 19/10/2011 emesso dal Tribunale di Lucca a favore di [redacted] (GR) ed a cura dell'Avv. [redacted] contro [redacted] per un capitale di Euro 1.057.532,29, ipoteca di Euro 1.200.000,000 sopra dei beni che sono tra gli altri per il signor [redacted] di esattamente:

Abitazione cat. A/2 in Grosseto (GR), Via Emilia n. 107 in catasto foglio 89 particella 342 sub 27.

INOLTRE IN BASE ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili sopradetti risultano essere censiti:

- al catasto fabbricati del Comune di Grosseto (GR) foglio 89 particella 342 sub 27, zona censuaria 1, Cat. A/ 2, Viale Emilia n. 107, piano 2 di vani 5,5, classe 2, rendita E.610,71, in ditta [redacted] (proprietà per 1000/1000).

N.B.: per la continuità storico catastale si segnala che l'immobile era identificato in precedenza al foglio 89 particella 342 sub 27 con particella 501 sub 2 graffata in ditta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ai sig.ri

Immobili ubicati in Via Emilia – Grosseto Città

- 15) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Emilia n. 107 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, foglio 89, particella 342, sub 27, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 610,71, Piano Secondo.

-] , piena proprietà per 1/1.

Si precisa inoltre che il bene pignorato risulta, al ventennio, libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

TRASCRIZIONI CONTRO

- TRASCRIZIONE ai numeri 5770/4437 del 04/06/2014 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 08/05/2014 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Grosseto a favore

co, co, co, sopra dei beni che sono tra gli altri per il signor Faralli Aldo di esattamente:

Ente urbano in Grosseto (GR) in catasto foglio 89 particella 1170 sub 5;

ISCRIZIONI CONTRO

- ISCRIZIONE ai numeri 13766/2344 del 24/10/2011 nascente da Decreto Ingintivo del 19/10/2011 emesso dal Tribunale di Lucca a favore

ed a cura dell'Avv } contro

Chiamata a Grosseto (GR) il 12/05/2011 per un capitale di Euro 1.057.532,29, ipoteca di

Euro 1.200.000,00 sopra dei beni che sono tra gli altri per il signor " " di esattamente:

Ente urbano in Grosseto (GR) Marina Grosseto Via Monte Rosa in catasto foglio 89 particella 1170 sub.5;

INOLTRE IN BASE ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili sopradetti risultano essere censiti:

- al catasto fabbricati del Comune di Grosseto (GR) foglio 89 particella 1170 sub 5, zona censuaria 1, area urbana, Via Monte Rosa, piano T, di mq.622, in ditta " " (S.p.A.);

N.B.: per la continuità storico catastale si segnala che la particella 1170 sub 5 ha origine dalla particella 1765 sub 5 per variazione di allineamento mappe del 23/01/2006 n. 3 ed a sua volta la part. 1765 sub 5 aveva origine per variazione del 07/05/1991 n. 12209;

N.B.: per la continuità storico catastale si segnala inoltre che la particella 1170 (di are 13.91 ex particella 608) è passata all'urbano con tipo mappale del 1990 n. 22279 sulla quale è stata costituita l'area con atto del 20/04/1990 n. 10968.

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Sulla base della certificazione notarile presente in atti, nonché da verifica effettuata dallo scrivente presso i competenti uffici, per la proprietà di cui trattasi si indica il seguente quadro sinottico della provenienza al ventennio:

Immobili ubicati in Località "Le Strillaie" frazione del Comune di Grosseto

1) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Residence Turistica Alberghiera), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 174, sub 43**, zona censuaria 2, cat. D/2, rendita Euro 29.400,25, Piano Interrato, Terra e Primo;

N.B.: Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite la soppressione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento appresso individuate:

- Foglio 129, particella 174, **sub 1**, zona censuaria 2, categoria D/2, rendita Euro 9.123,00, Piano Interrato, Terra e Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 2**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;

- Foglio 129, particella 174, **sub 3**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 4**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 5**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 6**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 7**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 8**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 9**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 10**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 11**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 12**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 13**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 14**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 15**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 16**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 17**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 18**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 19**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 20**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;

- Foglio 129, particella 174, **sub 21**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 22**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 23**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 24**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 25**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 26**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 27**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 28**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 29**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 30**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 31**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 32**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 33**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 34**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 35**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 36**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 37**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 38**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;

- Foglio 129, particella 174, **sub 39**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 40**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 41**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 42**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- 2) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Magazzino), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 174, sub 44**, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 7, consistenza 77 mq., rendita Euro 270,42, Piano Terra;
- N.B.:** Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite variazione d'ufficio del 23/11/2011 n. 2772.1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. GR0180047) per attribuzione rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010.
- 3) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Piscine - Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 2**, zona censuaria 2, cat. D/6, rendita Euro 3.396,00, Piano Terra;
- 4) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Bar - Negozi e Botteghe), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 3**, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 2°, consistenza 154 mq., rendita Euro 3.427,93, Piano Terra e Primo;
- 5) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Ristorante - Negozi e Botteghe), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 4**, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 1°, consistenza 218 mq., rendita Euro 4.165,74, Piano Terra;
- 6) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Magazzino), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 5**, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 7, consistenza 57 mq., rendita Euro 200,18, Piano Terra;

N.B.: Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite variazione d'ufficio del 23/11/2011 n. 2772.1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. GR0180047) per attribuzione rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010.

- 7) Piena proprietà per 1/1 di terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 146**, qualità fabbricato rurale, superficie 182 mq.;
- 8) Piena proprietà per 1/1 di terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 175**, qualità seminativo, classe 3, superficie 148 mq., reddito domenicale euro 0,46 - reddito agrario 0,50;
- 9) Piena proprietà per 1/1 di terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 176**, qualità seminativo, classe 3, superficie 185 mq., reddito domenicale euro 0,57 - reddito agrario 0,62;

- **attuale proprietà:** : **piena proprietà per 1/1.** Alla società (per la piena proprietà) gli immobili identificati al foglio 129 particella 174 sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 costruiti sopra un terreno di are 48.48 identificato con la particella 174 (ex particella 169 - ex 166 - ex 155 - ex 149 e particella 146 ex 27) ed oggi tutti soppressi originando un fabbricato identificato al foglio 129 particella 174 sub 43; gli immobili identificati (al foglio 129 particella 170 sub 2 - 3 - 4 costruiti sopra un terreno ha. 1.98.18 - identificato con particella 170 (ex 166 ex 155 ex 149) e la particella 146 (ex 27) - particella 175 (ex - 146) - particella 176 (ex 146), erano pervenuti per atto di compravendita Notaio del 20/05/2004, da potere di trascritto il 14/06/2004 ai numeri 10081/6523;

in precedenza la proprietà del bene era giunto a:

- Alla signora (per la piena proprietà) i terreni erano pervenuti per atto di compravendita Notaio del 22/07/1999, da potere di

11774/8129; trascritto il 04/08/1999 ai numeri

- Alia [redacted] gli immobili erano pervenuti per atto di trasformazione di società Notaio [redacted] del 25/05/1995, da potere di [redacted], trascritto il 19/06/1995 ai numeri 7118/4871;
- Alla [redacted] S.p.A. gli immobili erano pervenuti per atto di conferimento in società Notaio [redacted] del 24/12/1980, da potere di [redacted]
- r [redacted] II
- [redacted] 1987/4871,
- [redacted] Monticelli d'O.
- [redacted] 1987/4871,
- [redacted] 1987/4871.
- [redacted] (5^a di 05/01/1981 R. [redacted] 1987/4871)
- [redacted] , trascritto il 08/01/1981 ai nn.318/231;

Immobili ubicati in Via Danimarca – Grosseto Città

- 10) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Garage), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 8B – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 6**, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 5°, consistenza 18 mq., rendita Euro 84,60, Piano Terra;
- 11) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 10 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 7**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 721,75, Piano Terra e Primo;
- 12) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 14 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella**

814, sub 8, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 5 vani, rendita Euro 555,19, Piano Terra e Primo;

- 13) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 12 - Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 9**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 11,5 vani, rendita Euro 1.276,94, Piano Interrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo;

N.B.: Si precisa che le suddette unità immobiliari hanno avuto origine tramite la soppressione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento appresso individuate:

- Foglio 89, particella 814, **sub 1**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5°, consistenza 12 mq., rendita Euro 56,40, Piano Terra;
 - Foglio 89, particella 814, **sub 2**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 721,75, Piano Terra e Primo;
 - Foglio 89, particella 814, **sub 3**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 10 vani, rendita Euro 1.110,38, Piano Interrato, Terra, Primo e Secondo;
 - Foglio 89, particella 814, **sub 4**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 610,71, Piano Terra e Primo;
- attuale proprietà:**
- per 1/2 e 1/2. Ai signori

1/2 di proprietà) e

di 1/2 di proprietà)

- 4 oggi soppressi ed identificati al foglio 89 particella 814 con sub 5 - 6 - 7 - 8 - 9 costruiti sopra terreno di are 6,50 identificato con particella 814 (ex 6/B), pervenuto per atto di vendita Notaio del 30/04/1969, da potere di

: piena proprietà

piena proprietà per

per la quota di

r la quota
- (CP) 1
- 21/05/969 ai numeri vol.
- 2087 art. 3601.

in precedenza la proprietà del bene era giunto a:

- nessun dato rilevato.

Immobile ubicato in Via Monte Rosa – Grosseto Città

14) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Area Urbana), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Monte Rosa - Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 1170, sub 5**, zona censuaria 1, cat. Area Urbana, consistenza 622 mq., Piano Terra;

- **attuale proprietà:** **Scansano (CP) il 26/04/1967** : **piena proprietà**
per 1/1. Ai signor **Scansano (CP) il 26/04/1967** (per la piena
proprietà) l'immobile al punto A identificato (al foglio 89 particella 1170 sub 5
(già particella 1765 sub 5) costruito sopra un terreno identificato con particella
1170 (ex 608 ex 5/B) era pervenuto in parte per atto di vendita Notaio **Scansano (CP) il 26/04/1967**
ei 01/04/1965, da potere di **Scansano (CP) il 26/04/1967**
(**Scansano (CP) il 26/04/1967** e **Scansano (CP) il 26/04/1967**)
e
trascritto il 21/04/1965 ai numeri vol. 1642 art.2214, in parte per atto di vendita
Notaio **Scansano (CP) il 26/04/1967** o del 17/07/1968, da potere di **Scansano (CP) il 26/04/1967**
(**Scansano (CP) il 26/04/1967** e **Scansano (CP) il 26/04/1967**)
e **Scansano (CP) il 26/04/1967**
Scansano (CP) il 26/04/1967
trascritto il 20/07/1968 ai numeri vol. 1973 art.4875, in parte
per atto di divisione Notaio **Scansano (CP) il 26/04/1967** del 27/11/1970, da potere in
comproprietà con **Scansano (CP) il 26/04/1967**, trascritto il
23/12/1970 ai numeri vol. 2367 art. 8622 ed in parte per atto di permuta con
scrittura privata autenticata in Notaio **Scansano (CP) il 26/04/1967** del 07/08/1990, da
potere di **Scansano (CP) il 26/04/1967**
trascritto il 01/09/1990 ai numeri 9534/7375.

in precedenza la proprietà del bene era giunto a:

- nessun dato rilevato.

Immobili ubicati in Via Emilia – Grosseto Città

15) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Emilia n. 107 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, foglio 89, particella 342, sub 27, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 610,71, Piano Secondo.

- **attuale proprietà:** piena proprietà per 1/1. Al signor [redacted] (GR) il 08/07/1992 per la piena proprietà l'immobile identificato (al foglio 89 particella 342 sub 27 (già particella 342 sub 27 particella 501 sub 2 graffate ed in precedenza al foglio 89 particella 17/A - 2 sub 11) era pervenuto in parte per atto di vendita Notai [redacted] del 23/10/1961, da potere di [redacted] trascritto il 15/11/1961 ai numeri vol.1355 art. 5166 e in parte per atto di successione per legge in morte di [redacted] in Denuncia presentata il 08/01/1992 all' Ufficio Registro di Grosseto, denuncia n. 15 volume 515, trascritta il 07/02/1992 ai numeri 2842/2453.
- N.B.: ad oggi non risulta trascritto atto d'accettazione di eredità da parte dell'erede.

in precedenza la proprietà del bene era giunto a:

- Alla signora [redacted] la quota di pertinenza di 1/2 dell'immobile era pervenuta per atto di Successione testata in morte di [redacted] (devoluta per testamento olografo pubblicato [redacted] il 19/07/1982 e reg.to a Grosseto il 21/07/1982 n.2290 serie 1) presentata all' Ufficio Registro di Grosseto con denuncia n. 20 volume n. 427, trascritta il 19/10/1982 ai numeri 10940/8448.
- N.B.: risulta trascritto il 02/08/1982 ai numeri 8594/6603 il relativo testamento olografo pubblicato dal Notai [redacted] o in data 19/07/1982;
- Al signor [redacted] la quota dell'immobile era pervenuta per atto di vendita [redacted] del 23/10/1961, da potere di [redacted] trascritto il 15/11/1961 ai numeri VOL. 1355 ART.5166.

2. QUESITO N. 2

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI

Espletate le previste operazioni di sopralluogo effettuate in seguito a preventivo accordo con la parte esecutata, si è rilevato lo stato attuale degli immobili oggetto della presente procedura, che risultano così come di seguito descrivibili:

Immobili ubicati in Località "Le Strillaie" frazione del Comune di Grosseto

Trattasi di proprietà composta da due ampi corpi di fabbrica sita in Località "Le Strillaie" – frazione del Comune di Grosseto posta lungo la Strada Provinciale La Trappola, strada che collega la zona sud della città di Grosseto con le frazioni di Principina a Mare e Marina di Grosseto. Il complesso immobiliare risulta ulteriormente raggiungibile tramite la Strada Provinciale n. 158, strada che collega la zona ovest della città di Grosseto con la frazione di Marina di Grosseto, che, prima di entrare nella frazione – direzione Principina a Mare, si immette sulla Strada Provinciale La Trappola, dove è situato il complesso immobiliare.

Questo, posto in una posizione strategica soprattutto per la stagione turistica, dista 2,5 km. circa dalla frazione di Principina a Mare, 3,9 km. circa dalla frazione di Marina di Grosseto e 11,0 km. da Grosseto.

Il complesso immobiliare denominato _____ è stato realizzato tra il 2004 e il 2008 ed è composto da due fabbricati di cui uno destinato a Residence Turistico Alberghiero e uno destinato a ristorante, bar e terrazza coperta al piano primo, il tutto con a servizio due piscine, parcheggi e verde privato. La R.T.A., comprendente spazi comuni anche al piano interrato e n. 41 unità abitative munite di climatizzazione indipendente, è costituita da tre livelli di cui uno interrato e due fuori terra (Piano Terra e Piano Primo). E' stata eseguita in muratura di mattoni a faccia vista con struttura portante in cemento armato, solai in laterizio armato e tetto a padiglione con manto di coppi e tegole in cotto con canali di gronda e discendenti in rame.

La parte relativa alla struttura bar/ristorante è stata anch'essa realizzata con struttura portante in cemento armato e muratura di mattoni a faccia vista, solaio piano intermedio in laterizio armato, il tetto, a copertura della terrazza, è stato

eseguito a due falde con struttura portante in legno e sovrastante manto di copertura in coppi e tegole in cotto con canali di gronda e discendenti in rame.

Sia la R.T.A. che la struttura bar/ristorante sono state collegate tra loro mediante un passaggio coperto con struttura del tetto in capriate in legno e manto di copertura in coppi e tegole in cotto.

A servizio della struttura sono state realizzate due piscine con annesso impianto di depurazione acque e le zone riservate ai posti auto sono state pavimentate con autobloccanti forati del tipo "ever green" che consentono la permeabilità del suolo. Gli scarichi delle acque nere sono stati convogliati ed allacciati al depuratore del Comune di Grosseto mentre quelli dell'acqua piovana sono a perdizione.

- 1) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Residence Turistica Alberghiera), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 174, sub 43**, zona censuaria 2, cat. D/2, rendita Euro 29.400,25, Piano Interrato, Terra e Primo;
- 2) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Magazzino), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 174, sub 44**, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 7, consistenza 77 mq., rendita Euro 270,42, Piano Terra;

L'unità immobiliare di cui trattasi, situata al **piano interrato, terra e primo**, è dotata di accesso indipendente dalla Strada Provinciale La Trappola tramite un'ampia corte esclusiva. E' composta da ampi spazi comuni e da n. 41 unità abitative, delle quali la prevalenza dotate di logge (n. 29) e le altre (n. 12) dotate di terrazzi della superficie di circa mq. 83,16. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di ml. 3,05 al piano interrato e di ml. 2,70 al piano terra e primo.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 2.931,77** mentre la **superficie utile**, di circa **mq. 2.557,61**, risulta così distribuita:

• Piano Interrato

- Vano Scala 1	mq. 15,17
- Sala Riunioni	mq. 114,62
- Disimpegno	mq. 55,15
- Anti Bagno 1	mq. 5,58

- Anti Bagno 2	mq. 3,85
- Bagno 1	mq. 3,23
- Bagno 2	mq. 3,23
- Bagno 3	mq. 2,77
- Deposito 1	mq. 43,88
- Deposito 2	mq. 43,88
- Deposito 3	mq. 43,88
- Deposito 4	mq. 43,88
- Vano Scala 2	mq. 9,43
- Antincendio	mq. 20,28
- Autoclave	mq. 20,28
- Stireria	mq. 20,28
- Lavanderia	mq. 20,28
- Spogliatoio 1	mq. 5,84
- Bagno 4	mq. 3,58
- Spogliatoio 2	mq. 5,84
- Bagno 5	mq. 3,58
• Piano Terra	
- Hall	mq. 61,42
- Accettazione	mq. 7,19
- Disimpegno	mq. 20,43
- Corridoio 1	mq. 69,80
- Tettoia di collegamento per Bar/Ristorante/Piscine	mq. 88,58
- Unità Abitativa 1	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 9,44
- Unità Abitativa 2	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 9,44
- Unità Abitativa 3	
➤ Soggiorno	mq. 14,69

➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 9,44
- Unità Abitativa 4	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 9,44
- Unità Abitativa 5	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 9,44
- Unità Abitativa 6	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 9,44
- Unità Abitativa 7	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 9,44
- Unità Abitativa 8	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 9,44
- Unità Abitativa 9	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69

➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 9,44
- Unità Abitativa 10	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 9,44
- Corridoio 2	mq. 55,90
- Unità Abitativa 11	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 9,44
- Unità Abitativa 12	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 9,44
- Unità Abitativa 13	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 9,44
- Unità Abitativa 14	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 9,44
- Unità Abitativa 15	
➤ Camera - Angolo Cottura	mq. 16,50
➤ Bagno	mq. 3,40

- Unità Abitativa 16	
➤ Camera – Angolo Cottura	mq. 16,50
➤ Bagno	mq. 3,40
- Unità Abitativa 17	
➤ Camera – Angolo Cottura	mq. 16,50
➤ Bagno	mq. 3,40
- Unità Abitativa 18	
➤ Camera – Angolo Cottura	mq. 16,50
➤ Bagno	mq. 3,40
- Unità Abitativa 19	
➤ Camera – Angolo Cottura	mq. 16,50
➤ Bagno	mq. 3,40
- Unità Abitativa 20	
➤ Camera – Angolo Cottura	mq. 16,50
➤ Bagno	mq. 3,40
- Ripostiglio	mq. 9,66
- Vano Scala 1	mq. 9,62
- Vano Scala 2	mq. 9,42
- Vano Scala 3	mq. 9,62
• Piano Primo	
- Disimpegno	mq. 19,92
- Ripostiglio 1	mq. 3,06
- Ripostiglio 2	mq. 10,00
- Corridoio 1	mq. 72,40
- Unità Abitativa 21	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 8,55
- Unità Abitativa 22	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 8,55
- Unità Abitativa 23	

➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 8,55
- Unità Abitativa 24	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 8,55
- Unità Abitativa 25	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 8,55
- Unità Abitativa 26	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 8,55
- Unità Abitativa 27	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 8,55
- Unità Abitativa 28	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 8,55
- Unità Abitativa 29	
➤ Soggiorno	mq. 14,69

➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 8,55
- Unità Abitativa 30	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 8,55
- Unità Abitativa 31	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 8,55
- Corridoio 2	mq. 58,70
- Unità Abitativa 32	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 8,55
- Unità Abitativa 33	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 8,55
- Unità Abitativa 34	
➤ Soggiorno	mq. 14,69
➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 8,55
- Unità Abitativa 35	
➤ Soggiorno	mq. 14,69

➤ Camera	mq. 14,69
➤ Bagno	mq. 3,22
➤ Cucina	mq. 3,12
➤ Loggia	mq. 8,55
- Unità Abitativa 36	
➤ Camera – Angolo Cottura	mq. 16,43
➤ Bagno	mq. 3,40
- Unità Abitativa 37	
➤ Camera – Angolo Cottura	mq. 16,43
➤ Bagno	mq. 3,40
- Unità Abitativa 38	
➤ Camera – Angolo Cottura	mq. 16,43
➤ Bagno	mq. 3,40
- Unità Abitativa 39	
➤ Camera – Angolo Cottura	mq. 16,43
➤ Bagno	mq. 3,40
- Unità Abitativa 40	
➤ Camera – Angolo Cottura	mq. 16,43
➤ Bagno	mq. 3,40
- Unità Abitativa 41	
➤ Camera – Angolo Cottura	mq. 16,43
➤ Bagno	mq. 3,40
- Vano Scala 1	mq. 9,62
- Vano Scala 2	mq. 9,43
- Vano Scala 3	mq. 9,62

Complessivamente, i vani sopra descritti, si presentano allo stato attuale in ottime condizioni statiche/strutturali e internamente si presentano in buon stato manutentivo considerata la sua recente ristrutturazione. Sono presenti pavimenti e rivestimenti ceramici alle pareti degli angoli cottura e dei bagni; i soffitti e le pareti sono con tinteggiatura di colore bianco; la porta d'ingresso, di ogni unità abitativa è in pvc come gli infissi interni, le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono di tipo avvolgibile in pvc.

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente sia per quanto concerne le altezze interne, sia per quanto concerne il rapporto aeroilluminante naturale in riferimento all'epoca della

costruzione dell'unità immobiliare che risulta successiva all'entrata in vigore del D.M. 05/07/1975.

Si precisa inoltre che il complesso immobiliare è dotato di impianto idrico, elettrico, di aria condizionata, ecc... per il cui dettaglio si rimanda a specifica relazione sugli impianti redatta dall'Ing. Felici, così come si rimanda agli elaborati tecnici (Vedi "Allegato 3 e 4") ed alla documentazione fotografica (Vedi "Allegato 5"), per meglio inquadrare lo stato attuale dell'intero immobile in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

- 3) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Piscine - Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 2**, zona censuaria 2, cat. D/6, rendita Euro 3.396,00, Piano Terra;

L'unità immobiliare di cui trattasi, situata al **piano terra**, è dotata di accesso indipendente dalla Strada Provinciale La Trappola tramite un'ampia corte esclusiva. E' composta da n. 2 spogliatoi, n. 2 docce, n. 2 bagni e locale tecnico per l'alloggiamento di impianto di depurazione acque; l'unità immobiliare è inoltre asservita da n. 2 piscine di circa mq. 100 cadauna. I locali destinati a spogliatoi e servizi hanno un'altezza utile interna di ml. 2,70 mentre il locale tecnico ha un'altezza variabile da ml. 2,30 a ml. 2.45.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 87,73** mentre la **superficie utile**, di circa **mq. 74,04**, risulta così distribuita:

• Piano Terra

- Spogliatoio 1	mq. 15,77
- Bagno 1	mq. 2,80
- Docce 1	mq. 2,89
- Spogliatoio 2	mq. 15,22
- Bagno 2	mq. 3,06
- Docce 2	mq. 2,80
- Locale Tecnico	mq. 31,50

Complessivamente, i vani sopra descritti, si presentano allo stato attuale in ottime condizioni statiche/strutturali e internamente si presentano in buon

stato manutentivo considerata la sua recente ristrutturazione. Sono presenti pavimenti e rivestimenti ceramici alle pareti dei bagni; i soffitti e le pareti sono con tinteggiatura di colore bianco; le porte d'ingresso degli spogliatoi e del locale tecnico sono in pvc come gli infissi interni, le porte interne sono in legno.

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente sia per quanto concerne le altezze interne, sia per quanto concerne il rapporto aeroilluminante naturale in riferimento all'epoca della costruzione dell'unità immobiliare che risulta successiva all'entrata in vigore del D.M. 05/07/1975.

Si precisa inoltre che il complesso immobiliare è dotato di impianto idrico, elettrico, ecc... per il cui dettaglio si rimanda a specifica relazione sugli impianti redatta dall'Ing. Felici, così come si rimanda agli elaborati tecnici (Vedi "Allegato 3 e 4") ed alla documentazione fotografica (Vedi "Allegato 5), per meglio inquadrare lo stato attuale dell'intero immobile in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

***** ***** ***** ***** *****

- 4) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Bar – Negozi e Botteghe), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 3**, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 2°, consistenza 154 mq., rendita Euro 3.427,93, Piano Terra e Primo;

L'unità immobiliare di cui trattasi, situata al **piano terra e primo**, è dotata di accesso indipendente dalla Strada Provinciale La Trappola tramite un'ampia corte esclusiva. E' composta al piano terra da zona bar con servizi, da una loggia e un porticato e al piano primo da ampia terrazza coperta/bar con servizi raggiungibile tramite n. 3 scale esterne e ascensore. I locali al piano terra hanno un'altezza utile interna di ml. 2,70 ad esclusione dei locali sottoscala che hanno un'altezza utile interna variabile da ml 3,20 a ml. 0,70, mentre la terrazza coperta al piano primo ha un'altezza utile interna variabile da ml. 6,40 a ml 3,30.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 893,64** mentre la **superficie utile**, di circa **mq. 821,21**, risulta così distribuita:

- Piano Terra

- Porticato 2	mq. 64,81
- Loggia	mq. 37,60
- Sottoscala 1	mq. 9,22
- Disimpegno 5	mq. 3,67
- Bagno 9	mq. 2,25
- Disimpegno 6	mq. 1,96
- Bagno 10	mq. 1,64
- Bagno 11	mq. 2,17
- Bar	mq. 79,88
- Magazzino 2	mq. 20,85
- Spogliatoio 4	mq. 8,84
- Bagno 7	mq. 2,83
- Bagno 8	mq. 2,69
- Sottoscala 2	mq. 16,41
• Piano Primo	
- Terrazza Coperta/Bar	mq. 516,01
- Disimpegno 1	mq. 5,10
- Anti Bagno 1	mq. 2,24
- Bagno 1	mq. 2,22
- Anti Bagno 2	mq. 4,86
- Bagno 2	mq. 1,50
- Bagno 3	mq. 1,54
- Bagno 4	mq. 1,45
- Disimpegno 2	mq. 2,52
- Anti Bagno 3	mq. 6,43
- Bagno 5	mq. 1,50
- Bagno 6	mq. 1,50
- Disimpegno 3	mq. 2,14
- Bagno 7	mq. 2,44
- Spogliatoio	mq. 14,94

Complessivamente, i vani sopra descritti, si presentano allo stato attuale in ottime condizioni statiche/strutturali e internamente si presentano in buon stato manutentivo considerata la sua recente ristrutturazione. Sono presenti pavimenti e rivestimenti ceramici alle pareti dei bagni; i soffitti e le pareti sono con tinteggiatura di colore bianco ad eccezione delle pareti del bar che sono

color verde acqua; le porte d'ingresso ai vari vani sono in pvc come gli infissi interni, le porte interne sono in legno.

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente sia per quanto concerne le altezze interne, sia per quanto concerne il rapporto aeroilluminante naturale in riferimento all'epoca della costruzione dell'unità immobiliare che risulta successiva all'entrata in vigore del D.M. 05/07/1975.

Si precisa inoltre che il complesso immobiliare è dotato di impianto idrico, elettrico, di aria condizionata, ecc... per il cui dettaglio si rimanda a specifica relazione sugli impianti redatta dall'Ing. Felici, così come si rimanda agli elaborati tecnici (Vedi "Allegato 3 e 4") ed alla documentazione fotografica (Vedi "Allegato 5"), per meglio inquadrare lo stato attuale dell'intero immobile in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

***** ***** ***** ***** *****

- 5) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Ristorante - Negozi e Botteghe), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 4**, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 1°, consistenza 218 mq., rendita Euro 4.165,74, Piano Terra;
- 6) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Magazzino), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 5**, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 7, consistenza 57 mq., rendita Euro 200,18, Piano Terra;

N.B.: Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite variazione d'ufficio del 23/11/2011 n. 2772.1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. GR0180047) per attribuzione rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010.

L'unità immobiliare di cui trattasi, situata al **piano terra**, è dotata di accesso indipendente dalla Strada Provinciale La Trappola tramite un'ampia corte esclusiva. E' composta al piano terra da sala ristorante, cucina e servizi e da un porticato, il tutto con altezza utile interna di ml. 2,70.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 306,21** mentre la **superficie utile**, di circa **mq. 280,94**, risulta così distribuita:

• Piano Terra	
- Sala Ristorante	mq. 121,74
- Disimpegno 1	mq. 5,17
- Anti Bagno 1	mq. 4,90
- Bagno 4	mq. 2,27
- Anti Bagno 2	mq. 2,26
- Bagno 5	mq. 2,27
- Bagno 6	mq. 2,37
- Prepara Vivande	mq. 16,17
- Cucina	mq. 35,29
- Magazzino 1	mq. 11,56
- Spogliatoio 3	mq. 6,30
- Ripostiglio	mq. 2,32
- Bagno 3	mq. 2,15
- Porticato 1	mq. 66,17

Complessivamente, i vani sopra descritti, si presentano allo stato attuale in ottime condizioni statiche/strutturali e internamente si presentano in buon stato manutentivo considerata la sua recente ristrutturazione. Sono presenti pavimenti e rivestimenti ceramici alle pareti dei bagni e della cucina; i soffitti e le pareti sono con tinteggiatura di colore bianco ad eccezione delle pareti della sala ristorante che sono color verde acqua; le porte d'ingresso ai vari vani sono in pvc come gli infissi interni, le porte interne sono in legno.

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente sia per quanto concerne le altezze interne, sia per quanto concerne il rapporto aeroilluminante naturale in riferimento all'epoca della costruzione dell'unità immobiliare che risulta successiva all'entrata in vigore del D.M. 05/07/1975.

Si precisa inoltre che il complesso immobiliare è dotato di impianto idrico, elettrico, di aria condizionata, ecc... per il cui dettaglio si rimanda a specifica relazione sugli impianti redatta dall'Ing. Felici, così come si rimanda agli elaborati tecnici (Vedi "Allegato 3 e 4") ed alla documentazione fotografica (Vedi "Allegato 5"), per meglio inquadrare lo stato attuale dell'intero immobile in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

N.B.: Le unità immobiliari sopra individuate ai punti n. 1 - 2 -3 e 4 sono asservite da un'ampia corte destinata a parcheggi, verde privato, camminamenti, ecc... della superficie di mq. 17.087.

- 7) Piena proprietà per 1/1 di terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 146**, qualità fabbricato rurale, superficie 182 mq.;
- 8) Piena proprietà per 1/1 di terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 175**, qualità seminativo, classe 3, superficie 148 mq., reddito domenicale euro 0,46 - reddito agrario 0,50;
- 9) Piena proprietà per 1/1 di terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 176**, qualità seminativo, classe 3, superficie 185 mq., reddito domenicale euro 0,57 - reddito agrario 0,62;

Gli appezzamenti di terreno sopra individuati, della superficie complessiva di mq. 515, risultano di scarsa rilevanza rispetto al compendio immobiliare già descritto e in loco sembrerebbero individuare una strada non interna alla recinzione del più ampio lotto edificato. Questi sembrerebbero necessari per l'accesso ad altri appezzamenti di terreno di proprietà della parte eseguita e pertanto, ai fini commerciali, risultano di limitata importanza economica.

Immobili ubicati in Via Danimarca - Grosseto Città

Trattasi di proprietà in villino composta da tre unità abitative e un garage sita in Via Danimarca n. 8B, 10, 12 e 14 - Grosseto città, raggiungibile da Via Monte Rosa, che tramite la stessa Via Danimarca si collega con Viale Europa.

Questa insiste in una zona urbanizzata e discretamente asservita da parcheggi pubblici posti nelle immediate vicinanze, in una zona principalmente residenziale sulla quale insistono piccole attività commerciali.

Il suddetto fabbricato, dislocato su cinque livelli (piano interrato, terra, primo, secondo e soffitta), è stato costruito tra il 1969 e il 1970 e successivamente è stato

oggetto d'interventi finalizzati alla realizzazione di locale autoclave e ampliamento garage (anno 1994), manutenzione straordinaria al giardino di pertinenza (anno 1998) e costruzione di garage pertinenziale (anno 2010).

La struttura portante in elevazione risulta in cemento armato; i solai piani e inclinati sono stati realizzati in latero-cemento armato; la copertura è stata realizzata in parte con solaio inclinato a padiglione lungo il perimetro e in parte con solaio piano nella porzione centrale del tetto, la finitura del manto di copertura risulta con tegole non tradizionali con canali di gronda e discendenti in rame.

La finitura esterna delle facciate è stata realizzata principalmente con mattoni a faccia vista con piccoli inserti eseguiti con intonaco di tipo civile tinteggiato di colore bianco. L'intero fabbricato è allacciato all'acquedotto e alla fognatura comunale.

10) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Garage), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 8B – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 6**, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 5°, consistenza 18 mq., rendita Euro 84,60, Piano Terra;

L'unità immobiliare di cui trattasi, situata al **piano terra**, è dotata di accesso da Via Danimarca n. 8B tramite una corte comune. E' composta da unico vano dotato di porta d'ingresso basculante rivestita in legno e una finestra in pvc con grata posta nel retro. Il locale, tramite una porta, risulta comunicante con l'unità abitativa adiacente ed ha un'altezza utile interna di ml. 2,35.

Detto locale ha una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 22,92** mentre la **superficie utile**, di circa **mq. 18,54**.

Complessivamente, il vano sopra descritto, si presenta allo stato attuale in ottime condizioni statiche/strutturali e internamente si presentano in buon stato manutentivo considerata la sua recente costruzione. E' presente pavimento ceramico; il soffitto e le pareti sono con tinteggiatura di colore bianco; la porta d'ingresso all'unità abitativa è in legno.

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente sia per quanto concerne le altezze interne, sia per quanto concerne il rapporto aeroilluminante naturale in riferimento all'epoca della costruzione dell'unità immobiliare che risulta successiva all'entrata in vigore del D.M. 05/07/1975.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico, ecc... per il cui dettaglio si rimanda a specifica relazione sugli impianti redatta dall'Ing. Felici, così come si rimanda agli elaborati tecnici (Vedi "Allegato 3 e 4") ed alla documentazione fotografica (Vedi "Allegato 5"), per meglio inquadrare lo stato attuale dell'intero immobile in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

***** ***** ***** ***** *****

- 11) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 10 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 7**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 721,75, Piano Terra e Primo;

L'unità immobiliare di cui trattasi, situata al **piano terra e primo**, è dotata di accesso indipendente da Via Danimarca n. 10 tramite corte comune. E' composta al piano terra da porticato, vano scale, ripostiglio e wc e al piano primo da n. 2 disimpegni, soggiorno/pranzo con cucina, n.2 camere e un wc, il tutto con altezza utile interna variabile da ml. 2,30 a ml. 2,35 al piano terra e ml. 2,85 al piano primo. L'unità abitativa è altresì dotata di un terrazzo a servizio della superficie di mq. 15,69.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 169,26**, mentre la **superficie utile**, di circa **mq. 146,92**, risulta così distribuita:

- Piano Terra
 - Porticato mq. 18,38
 - Vano Scale mq. 13,04
 - Ripostiglio mq. 24,16
 - W.C.1 mq. 5,26
- Piano Primo
 - Disimpegno 1 mq. 6,20
 - Soggiorno/Pranzo - Cucina mq. 44,06
 - Disimpegno 2 mq. 4,18
 - W.C. 2 mq. 6,17
 - Camera 1 mq. 11,94
 - Camera 2 mq. 13,53

Complessivamente, i vani sopra descritti, si presentano allo stato attuale in buone condizioni statiche/strutturali e internamente si presentano in buon stato manutentivo considerata la sua recente ristrutturazione. Sono presenti pavimenti e rivestimenti ceramici alle pareti dei bagni e rivestimento in pietra naturale alla parete della cucina; i soffitti e le pareti sono con tinteggiatura di colore bianco; il portoncino d'ingresso e le porte interne ai vari vani sono in legno come gli infissi interni e gli infissi esterni sono del tipo avvolgibile in pvc.

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente sia per quanto concerne le altezze interne, sia per quanto concerne il rapporto aeroilluminante naturale in riferimento all'epoca della costruzione dell'unità immobiliare che risulta antecedente all'entrata in vigore del D.M. 05/07/1975.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento, ecc... per il cui dettaglio si rimanda a specifica relazione sugli impianti redatta dall'Ing. Felici, così come si rimanda agli elaborati tecnici (Vedi "Allegato 3 e 4") ed alla documentazione fotografica (Vedi "Allegato 5"), per meglio inquadrare lo stato attuale dell'intero immobile in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

- 12) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 14 - Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 8**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 5 vani, rendita Euro 555,19, Piano Terra e Primo;

L'unità immobiliare di cui trattasi, situata al **piano terra e primo**, è dotata di accesso indipendente da Via Danimarca n. 14 tramite corte esclusiva. E' composta al piano terra da porticato, cucina e al piano primo da disimpegno, n. 2 ripostigli, soggiorno/pranzo, n. 2 camere e un wc, il tutto con altezza utile interna di ml. 2,30 al piano terra e ml. 2,85 al piano primo. L'unità abitativa è altresì dotata di n. 2 terrazzi a servizio della superficie complessiva di mq. 14,89.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 97,50**, mentre la **superficie utile**, di circa **mq. 78,67**, risulta così distribuita:

• Piano Terra	
- Porticato	mq. 9,59
- Cucina	mq. 13,55
• Piano Primo	
- Disimpegno	mq. 11,17
- Ripostiglio 1	mq. 0,55
- Ripostiglio 2	mq. 0,95
- Soggiorno/Pranzo	mq. 14,40
- Camera 1	mq. 10,71
- Camera 2	mq. 12,49
- W.C.	mq. 5,26

Complessivamente, i vani sopra descritti, si presentano allo stato attuale in buone condizioni statiche/strutturali e internamente si presentano in sufficiente stato manutentivo considerata la sua non recente costruzione. Sono presenti pavimenti e rivestimenti ceramici alle pareti dei bagni e della cucina; i soffitti e le pareti sono con tinteggiatura di colore bianco; il portoncino d'ingresso e le porte interne ai vari vani sono in legno come gli infissi interni e gli infissi esterni sono del tipo avvolgibile in pvc.

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente sia per quanto concerne le altezze interne, sia per quanto concerne il rapporto aeroilluminante naturale in riferimento all'epoca della costruzione dell'unità immobiliare che risulta antecedente all'entrata in vigore del D.M. 05/07/1975. La sola eccezione consiste non conforme altezza della cucina alla vigente normativa in quanto trattasi di modifica effettuata successivamente alla costruzione originaria.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento, ecc... per il cui dettaglio si rimanda a specifica relazione sugli impianti redatta dall'Ing. Felici, così come si rimanda agli elaborati tecnici (Vedi "Allegato 3 e 4") ed alla documentazione fotografica (Vedi "Allegato 5"), per meglio inquadrare lo stato attuale dell'intero immobile in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

- 13) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 12 - Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella**

814, sub 9, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 11,5 vani, rendita Euro 1.276,94, Piano Interrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo;

L'unità immobiliare di cui trattasi, situata al **piano interrato, terra, primo e secondo**, è dotata di accesso indipendente da Via Danimarca n. 12 tramite corte esclusiva. E' composta al piano interrato da n. 2 cantine, al piano terra da porticato, ripostiglio esterno, vano scale e altro ripostiglio, al piano primo dal vano scale, al piano secondo da vano scale, soggiorno, pranzo, cucina, n. 4 disimpegni, n. 2 ripostigli, studio, n. 3 camere e n. 2 W.C. e al piano terzo da vano scale, n. 3 soffitte, W.C. e ripostiglio, il tutto con altezza utile interna variabile da ml. 2,30 a ml. 2,35 al piano terra, altezza utile interna di ml. 2,90 al piano secondo e altezza utile interna variabile da ml. 0,55 a ml. 2,45 al piano terzo. L'unità abitativa è altresì dotata di n. 3 terrazzi a servizio della superficie complessiva di mq. 30,58.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 412,47**, mentre la **superficie utile**, di circa **mq. 358,40**, risulta così distribuita:

- Piano Interrato
 - Cantina 1 mq. 5,75
 - Cantina 2 mq. 15,95
- Piano Terra
 - Porticato mq. 41,92
 - Ripostiglio 2 mq. 2,75
 - Vano Scale mq. 15,73
 - Ripostiglio 1 mq. 3,82
- Piano Primo
 - Vano Scale mq. 11,55
- Piano Secondo
 - Vano Scale mq. 11,88
 - Soggiorno mq. 35,87
 - Pranzo mq. 12,65
 - Disimpegno 1 mq. 6,49
 - Ripostiglio 3 mq. 0,75
 - Cucina mq. 12,48
 - Ripostiglio 4 mq. 2,68
 - Disimpegno 2 mq. 4,86
 - Camera 1 mq. 14,37
 - Studio mq. 7,07

- W.C. 1	mq. 3,73
- Disimpegno 3	mq. 6,15
- Disimpegno 4	mq. 1,20
- Camera 2	mq. 11,60
- Camera 3	mq. 14,96
- W.C. 2	mq. 6,70
• Piano Terzo	
- Vano Scale	mq. 9,16
- Soffitta 1	mq. 58,30
- Soffitta 2	mq. 18,75
- Soffitta 3	mq. 15,50
- W.C. 3	mq. 2,73
- Ripostiglio 5	mq. 3,05

Complessivamente, i vani sopra descritti, si presentano allo stato attuale in buone condizioni statiche/strutturali e internamente si presentano in sufficiente stato manutentivo considerata la sua non recente costruzione. Sono presenti pavimenti in parquet ad esclusione dei bagni e della cucina che sono in ceramica; rivestimenti ceramici alle pareti dei bagni e della cucina, i soffitti e le pareti sono con tinteggiatura di colore bianco; il portoncino d'ingresso e le porte interne ai vari vani sono in legno come gli infissi interni e gli infissi esterni sono del tipo avvolgibile in pvc.

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente sia per quanto concerne le altezze interne, sia per quanto concerne il rapporto aeroilluminante naturale in riferimento all'epoca della costruzione dell'unità immobiliare che risulta antecedente all'entrata in vigore del D.M. 05/07/1975.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento, ecc... per il cui dettaglio si rimanda a specifica relazione sugli impianti redatta dall'Ing. Felici, così come si rimanda agli elaborati tecnici (Vedi "Allegato 3 e 4") ed alla documentazione fotografica (Vedi "Allegato 5"), per meglio inquadrare lo stato attuale dell'intero immobile in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

Immibile ubicato in Via Monte Rosa – Grosseto Città

- 14) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Area Urbana), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Monte Rosa – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 1170, sub 5**, zona censuaria 1, cat. Area Urbana, consistenza 622 mq., Piano Terra;

Trattasi di proprietà della superficie di mq. 622 sita in Via Monte Rosa della Città di Grosseto, prospiciente sia su Via Monte Rosa, sia su Via Danimarca e sia su Piazza Carlo Cavalieri destinata a parcheggio pubblico. Allo stato attuale, come è possibile riscontrare anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente, l'area interessata risulta destinata a marciapiede per pubblica utilità realizzato in conseguenza alla costruzione del più grande fabbricato adiacente. Infatti sull'area in oggetto, posta lungo tutto il perimetro del suddetto fabbricato, è possibile trovare servizi pubblici come l'illuminazione, sistema di raccolta dei rifiuti, indicazioni stradali, cabina telecom, ecc..., tutto ciò che possa inquadrare l'area come di proprietà o in uso al Comune di Grosseto pur non avendo ritrovato atti che dimostrino tale circostanza. Lo stato attuale di utilità pubblica risulta certamente dalla data di costituzione dell'unità immobiliare al catasto fabbricati del Comune di Grosseto in atti dal 23/04/1990.

***** ***** ***** ***** *****

Immobili ubicati in Via Emilia – Grosseto Città

- 15) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Emilia n. 107 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 342, sub 27**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 610,71, Piano Secondo.

Trattasi di proprietà composta da una unità abitativa e un garage insistente su un piccolo corpo di fabbrica pertinenziale, sita in Via Emilia n. 107/109 – Grosseto città, raggiungibile sia da Via della Pace sia da Via Senese, strade primarie della città di Grosseto.

Questa insiste in una zona urbanizzata e sufficientemente asservita da parcheggi pubblici posti nelle immediate vicinanze, area su cui insistono

edifici a destinazione principalmente residenziale sulla quale è possibile trovare anche piccole attività commerciali al piano terra.

Il corpo di fabbricato principale, su cui insiste l'unità abitativa al piano secondo, è dislocato su sei livelli (piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto "lastrico solare") ed è stato costruito nel 1960 assieme ai piccoli fabbricati pertinenziali su cui insistono i garage. Solo l'unità abitativa è stata interessata nel 1995 da ristrutturazione interna.

La struttura portante in elevazione risulta in cemento armato con tamponatura in laterizio; i solai sono stati realizzati in latero-cemento armato compresa la copertura che è stata realizzata con solaio piano a lastrico solare dove insiste un ripostiglio incluso nel compendio immobiliare.

La finitura esterna delle facciate è stata realizzata con intonaco di tipo civile tinteggiato di colore verde chiaro con piccolo inserto in pietra naturale al piano terra. L'intero fabbricato è allacciato all'acquedotto e alla fognatura comunale.

L'unità immobiliare di cui trattasi, situata in parte al **piano terra** e in parte al **piano secondo e quinto** dove insiste il lastrico solare, è dotata di due accessi di cui uno con cancello carrabile ad uso comune posto su Via Emilia n. 109 e l'altro dal vano scale condominiale posto su Via Emilia n. 107. E' composta al piano terra da un garage, al piano secondo da ingresso, soggiorno, pranzo/cucina, disimpegno della zona notte, camera matrimoniale con annessa cabina armadio, ulteriore camera da letto, ripostiglio e bagno e al piano quinto, sul lastrico solare, da ulteriore ripostiglio. Il garage al piano terra ha un'altezza utile interna variabile da ml. 2,20 a ml. 2,35; l'unità abitativa al piano secondo ha un'altezza utile interna di ml. 3,00 mentre il ripostiglio posto al piano quinto sul lastrico solare ha un'altezza utile interna variabile da ml. 2,00 a ml. 2,20. L'unità abitativa è altresì dotata di n. 2 terrazzi a servizio della superficie complessiva di mq. 10,05.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 127,42**, mentre la **superficie utile**, di circa **mq. 109,01**, risulta così distribuita:

- Piano Terra
 - Garage mq. 10,89
- Piano Secondo
 - Ingresso mq. 6,34
 - Soggiorno mq. 18,92
 - Pranzo/Cucina mq. 17,13
 - Disimpegno mq. 7,47

- Camera 1	mq. 13,76
- Cabina Armadio	mq. 4,25
- Ripostiglio 1	mq. 2,45
- Camera 2	mq. 13,59
- Bagno	mq. 6,81
• Piano Quinto (lastrico solare)	
- Ripostiglio 2	mq. 7,40

Complessivamente, i vani sopra descritti, si presentano allo stato attuale in buone condizioni statiche/strutturali e internamente si presentano in discreto stato manutentivo considerata la sua non recente costruzione. Sono presenti pavimenti in parquet ad esclusione della zona angolo cottura e del bagno che sono in ceramica; rivestimenti ceramici alle pareti dell'angolo cottura e del bagno, i soffitti e le pareti sono con tinteggiatura di colore bianco; il portoncino d'ingresso e le porte interne ai vari vani sono in legno come gli infissi interni e gli infissi esterni sono del tipo avvolgibile in pvc. Nel garage sono presenti intonaci di tipo civile tinteggiato di colore bianco, pavimento in cemento e nell'ingresso è stata installata una saracinesca in ferro.

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente sia per quanto concerne le altezze interne, sia per quanto concerne il rapporto aeroilluminante naturale in riferimento all'epoca della costruzione dell'unità immobiliare che risulta antecedente all'entrata in vigore del D.M. 05/07/1975.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento, ecc... per il cui dettaglio si rimanda a specifica relazione sugli impianti redatta dall'Ing. Felici, così come si rimanda agli elaborati tecnici (Vedi "Allegato 3 e 4") ed alla documentazione fotografica (Vedi "Allegato 5"), per meglio inquadrare lo stato attuale dell'intero immobile in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

(Vedi Rilievo e Documentazione Fotografica "Allegato 3 e 5")

2.2 SITUAZIONE CATASTALE

Immobili ubicati in Località "Le Strillaie" frazione del Comune di Grosseto

1) Unità immobiliare (Residence Turistica Alberghiera), sita nel Comune di Grosseto, Località "Le Strillaie":

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 174, sub 43**, zona censuaria 2, cat. D/2, rendita Euro 29.400,25, Piano Interrato, Terra e Primo (categoria catastale D/2 = Alberghi e pensioni con fine di lucro);

- Intestati attuali:

..... proprietà per la quota di 1/1;

- Confini catastali attuali:

lato nord/est destinato a bar/ristorante con annesse piscine intestati a (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 170); lato sud/est con fabbricato destinato a bar/ristorante con annesse piscine intestati a (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 170); lato sud/ovest con fabbricato destinato a bar/ristorante con annesse piscine intestati a L. (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 170); lato nord/ovest con terreno intestato a (Catasto Terreni - foglio 129 - particella 179); salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:**Situazione dell'unità immobiliare:**

- dal 30/04/2008:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 43, categoria D/2, rendita Euro 29.400,25, piano interrato, terra e primo, con dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/04/2008 n. 3639.1/2008 in atti dal 30/04/2008 (protocollo n. GR0143898) - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 43, categoria D/2, rendita Euro 29.400,25, piano interrato, terra e primo, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 1, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 02/08/2006:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 1, zona censuaria 2, categoria D/2, rendita Euro 9.193,00, piano terra, con dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/08/2006 n. 30534.1/2006 in atti dal 02/08/2006 (protocollo n. GR0078247) - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 1, zona censuaria 2, categoria D/2, rendita Euro 8.030,00, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 2, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 2, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 3, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n.

2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 3, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, piano terra, rendita Euro 503,55, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 4, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 4, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, piano terra, rendita Euro 503,55, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 5, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 5, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 6, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 6, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

***** ***** ***** ***** *****

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 7, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 7, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

***** ***** ***** ***** *****

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 8, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 8, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro

302,13, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 9, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 9, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 10, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 10, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 11, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del

08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 11, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

***** ***** ***** ***** *****

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 12, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 12, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

***** ***** ***** ***** *****

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 13, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 13, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 14, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 14, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 15, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 15, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 16, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub

16, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

***** ***** ***** ***** *****

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 17, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 17, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

***** ***** ***** ***** *****

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 18, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 20/01/2006:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 18, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano terra, con dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/01/2006 n. 4.521.1/2006 in atti dal 20/01/2006 (protocollo n. GR0006838) - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 18, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n.

5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) -
COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 19, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 19, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 20, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 20, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 21, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) -

APPARTAMENTI – RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 21, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) – COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 22, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) – APPARTAMENTI – RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 22, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) – COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 23, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) – APPARTAMENTI – RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 23, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) – COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 24, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 24, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 25, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 25, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 26, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 26, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro

503,55, piano primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 27, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 27, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, piano primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 28, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 28, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, piano primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 29, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) -

APPARTAMENTI – RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 29, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, piano primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) – COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 30, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) – APPARTAMENTI – RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 30, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, piano primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) – COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 31, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) – APPARTAMENTI – RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 31, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, piano primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) – COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 32, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 32, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, piano primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 33, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 33, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 34, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 34, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro

503,55, piano primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 35, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 35, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 36, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 36, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 37, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del

08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 37, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 38, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 38, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 39, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 39, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 40, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 40, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 41, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 41, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE;

- dal 08/05/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 42, con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;

- dal 14/12/2005:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub

42, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, piano primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - COSTITUZIONE.

Situazione degli intestati:

- o dal 08/05/2007 intestata a _____
_____, proprietà per 1/1 con dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/05/2007 n. 2500.1/2007 in atti dal 08/05/2007 (protocollo n. GR0092406) - Registrazione: APPARTAMENTI - RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA;
- o dal 14/12/2005 intestata a _____
_____, proprietà per 1/1 fino al 08/05/2007, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 14/12/2005 n. 5.148.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo n. GR0132195) - Registrazione: COSTITUZIONE.

***** ***** ***** ***** *****

2) Unità immobiliare (Magazzino), sita nel Comune di Grosseto, Località "Le Strillaie":

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 174, sub 44**, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 7, consistenza 77 mq., rendita Euro 270,42, Piano Terra (categoria catastale C/2 = Magazzini e locali di deposito);

- Intestati attuali:

_____, proprietà per la quota di 1/1;

- Confini catastali attuali:

su tutti i lati _____ Fabbricati - foglio 129 - particella 174 - sub 43); salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 23/11/2011:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 174, sub 44, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 7, consistenza 77 mq., rendita Euro 270,42, piano terra, con dati derivanti da (ALTRE) del 23/11/2011 n.

2772.1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. GR0180047) per rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 - Notifica: Pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. GR0025711 del 2012;

Situazione degli intestati:

o dal 23/11/2011 intestata a _____
 _____, proprietà per 1/1 con dati derivanti da (ALTRE) del
 23/11/2011 n. 2772.1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. GR0180047);

***** ***** ***** ***** *****

3) Unità immobiliare (Piscine - Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie":

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 2**, zona censuaria 2, cat. D/6, rendita Euro 3.396,00, Piano Terra (categoria catastale D/6 = Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro);

- Intestati attuali:

_____ proprietà per la
 quota di 1/1;

- Confini catastali attuali:

lato nord/est con unità immobiliare destinata a bar con corte esclusiva intestata a _____ (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 170 - sub 3); lato sud/est con unità immobiliare destinata a bar con corte esclusiva e unità immobiliare destinata a ristorante intestate a _____ (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 170 - sub 3 e sub 4); lato sud/ovest con unità immobiliare destinata a ristorante con corte esclusiva intestata a _____ (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 170 - sub 4); lato nord/ovest con terreno intestato a _____ (Catasto Terreni - foglio 129 - particella 179); salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 26/02/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 170, sub 2, zona censuaria 2, categoria D/6, rendita Euro 3.396,00, piano terra, con dati

derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/02/2007 n. 1.100.1/2007 in atti dal 26/02/2007 (protocollo n. GR0033132) - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;

- dal 06/07/2006:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 170, sub 2, zona censuaria 2, categoria D/6, rendita Euro 3.396,00, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 06/07/2006 n. 1.076.1/2006 in atti dal 06/07/2006 (protocollo n. GR0070442) - COSTITUZIONE;

Situazione degli intestati:

o dal 06/07/2006 intestata a ~

~ proprietà per 1/1, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 06/07/2006 n. 1076.1/2006 in atti dal 06/07/2006 (protocollo n. GR0070442) - Registrazione: COSTITUZIONE.

***** ***** ***** ***** *****

4) Unità immobiliare (Bar - Negozi e Botteghe), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie":

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 3**, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 2°, consistenza 154 mq., rendita Euro 3.427,93, Piano Terra e Primo (categoria catastale C/1 = Negozi e Botteghe);

- Intestati attuali:

~ proprietà per la quota di 1/1;

- Confini catastali attuali:

lato nord/est con terreno intestato a ~ (Catasto Terreni - foglio 129 - particella 179); lato sud/est con terreno intestato a ~

(Catasto Terreni - foglio 129 - particella 179) e B.C.N.C. (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 170 - sub 1); lato sud/ovest con unità immobiliare destinata a ristorante intestata a ~ (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 170 - sub 4); lato nord/ovest con unità immobiliare destinata a piscine intestata a ~ (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 170 - sub 2) e terreno intestato a ~ (Catasto Terreni - foglio 129 - particella 179); salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 26/02/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 170, sub 3, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2°, consistenza 154 mq., rendita Euro 3.427,93, piano terra e primo, con dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/02/2007 n. 1.100.1/2007 in atti dal 26/02/2007 (protocollo n. GR0033132) - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;

- dal 06/07/2006:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 170, sub 3, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2°, consistenza 154 mq., rendita Euro 3.427,93, piano terra e primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 06/07/2006 n. 1.076.1/2006 in atti dal 06/07/2006 (protocollo n. GR0070442) - COSTITUZIONE;

Situazione degli intestati:

o dal 06/07/2006 intestata a

....., proprietà per 1/1, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 06/07/2006 n. 1076.1/2006 in atti dal 06/07/2006 (protocollo n. GR0070442) - Registrazione: COSTITUZIONE.

***** ***** ***** ***** *****

5) Unità immobiliare (Ristorante - Negozi e Botteghe), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie":

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 4**, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 1°, consistenza 218 mq., rendita Euro 4.165,74, Piano Terra (categoria catastale C/1 = Negozi e Botteghe);

- Intestati attuali:

..... proprietà per la quota di 1/1;

- Confini catastali attuali:

lato nord/est con unità immobiliare destinata a bar con corte esclusiva intestata a (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 170 - sub 3); lato sud/est con B.C.N.C. (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 170 - sub 1); lato sud/ovest con unità immobiliare destinata a R.T.A. e magazzino con

corte esclusiva intestata a (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 174 - sub 43 e sub 44); lato nord/ovest con unità immobiliare destinata a piscine intestata a (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 170 - sub 2) e terreno intestato a (Catasto Terreni - foglio 129 - particella 179); salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 26/02/2007:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 170, sub 4, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 1°, consistenza 218 mq., rendita Euro 4.165,74, piano terra, con dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/02/2007 n. 1.100.1/2007 in atti dal 26/02/2007 (protocollo n. GR0033132) - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;

- dal 06/07/2006:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 170, sub 4, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 1°, consistenza 218 mq., rendita Euro 4.165,74, piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 06/07/2006 n. 1.076.1/2006 in atti dal 06/07/2006 (protocollo n. GR0070442) - COSTITUZIONE;

Situazione degli intestati:

o dal 06/07/2006 intestata a
 , proprietà per 1/1, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 06/07/2006 n. 1076.1/2006 in atti dal 06/07/2006 (protocollo n. GR0070442) - Registrazione: COSTITUZIONE.

6) Unità immobiliare (Magazzino), sita nel Comune di Grosseto, Località "Le Strillaie":

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 5**, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 7, consistenza 54 mq., rendita Euro 200,18, Piano Terra (categoria catastale C/2 = Magazzini e locali di deposito);

- Intestati attuali:

..... , proprietà per la quota di 1/1;

- Confini catastali attuali:

su tutti i lati Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 170); salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 23/11/2011:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 170, sub 5, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 7, consistenza 57 mq., rendita Euro 200,18, piano terra, con dati derivanti da (ALTRE) del 23/11/2011 n. 2729.1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. GR0179957) per rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 - Notifica: Pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. GR0025676 del 2012;

Situazione degli intestati:

o dal 23/11/2011 intestata a , proprietà per 1/1 con dati derivanti da (ALTRE) del 23/11/2011 n. 2729.1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. GR0179957);

***** ***** ***** ***** *****

7) Terreno (Fabbricato Rurale), sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie":

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 146**, qualità fabbricato rurale, superficie 182 mq.;

- Intestati attuali:

..... , proprietà per la quota di 1/1;

- Confini catastali attuali:

lato nord/est con B.C.N.C. (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 170 - sub 1); lato sud/est con terreno intestato (Catasto Terreni - foglio 129 - particella 176); lato sud/ovest con più unità immobiliari con corte (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 27); lato nord/ovest con terreno intestato a (Catasto Terreni - foglio 129 - particella 175); salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 13/09/2005:

Catasto Terreni del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 146, qualità/classe fabbricato rurale, superficie 108 mq., con dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/09/2005 n. 94.827.1/2005 in atti dal 13/09/2005 (protocollo n. GR0094827);

- dal 27/08/1997:

Catasto Terreni del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 146, qualità/classe fabbricato rurale, superficie 182 mq., con dati derivanti da VARIAZIONE GEOMETRICA del 27/08/1997 n. 1942.1/1997 in atti dal 27/08/1997;

Situazione degli intestati:

- o dal 20/05/2004 intestato a GIAMBOLOTTI GIANFRANCESCO, GIAMBOLOTTI GIANFRANCESCO proprietà per 1/1, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/05/2004 - Nota presentata con modello unico n. 6523.1/2004 in atti dal 15/06/2004 - Repertorio n. 13.461 - Rogante: GIAMBOLOTTI GIANFRANCESCO - Sede: GROSSETO - Registrazione: Ufficio Registro - Sede Grosseto - COMPRAVENDITA;
- o dal 22/07/1999 intestato a GIAMBOLOTTI GIANFRANCESCO, GIAMBOLOTTI GIANFRANCESCO proprietà per 1000/1000 fino al 20/05/2004, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/07/1999 - Trascrizione n. 8129.1/1999 in atti dal 06/08/1999 - Repertorio n. 145011 - Rogante GIAMBOLOTTI GIANFRANCESCO Sede: GROSSETO;
- o dal 27/08/1997 intestato a GIAMBOLOTTI GIANFRANCESCO, GIAMBOLOTTI GIANFRANCESCO diritti e oneri reali fino al 22/07/1999, con dati derivanti da VARIAZIONE GEOMETRICA del 27/08/1997 n. 1942.1/1997 in atti dal 27/08/1997.

***** ***** ***** ***** *****

8) Terreno (Seminativo), sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie":

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 175**, qualità seminativo, classe 3, superficie 148 mq., reddito dominicale euro 0,46 – reddito agrario 0,50;

- Intestati attuali:

~ proprietà per la quota di 1/1;

- Confini catastali attuali:

lato nord/est con B.C.N.C. (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 170 - sub 1); lato sud/est con terreno intestato a Catasto Terreni - foglio 129 - particella 180); lato sud/ovest con più unità immobiliari con corte (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 27); lato nord/ovest con B.C.N.C. (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 170 - sub 1); salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 13/09/2005:

Catasto Terreni del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 175, qualità seminativo, classe 3°, superficie 148 mq., reddito dominicale Euro 0,46, reddito agrario Euro 0,50, con dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/09/2005 n. 94.827.1/2005 in atti dal 13/09/2005 (protocollo n. GR0094827);

Situazione degli intestati:

o dal 13/05/2005 intestato a to
....., proprietà per 1/1, con dati derivanti del 13/09/2005 -
Variazione n. 94827.1/2005 in atti dal 13/09/2005 (protocollo n. GR0094827);

***** ***** ***** ***** *****

9) Terreno (Seminativo), sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie":

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 176**, qualità seminativo, classe 3, superficie 185 mq., reddito dominicale euro 0,57 – reddito agrario 0,62;

- Intestati attuali:

....., proprietà per la
quota di 1/1;

- Confini catastali attuali:

lato nord/est con B.C.N.C. (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 170 - sub 1); lato sud/est con terreno intestato a (Catasto Terreni - foglio 129 - particella 180); lato sud/ovest con più unità immobiliari con corte (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 27); lato nord/ovest con terreno intestato a (Catasto Terreni - foglio 129 - particella 146); salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 13/09/2005:

Catasto Terreni del Comune di Grosseto (GR), foglio 129, particella 176, qualità seminativo, classe 3°, superficie 185 mq., reddito domenicale Euro 0,57, reddito agrario Euro 0,62, con dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/09/2005 n. 94.827.1/2005 in atti dal 13/09/2005 (protocollo n. GR0094827);

Situazione degli intestati:

o dal 13/05/2005 intestato a
..... proprietà per 1/1, con dati derivanti del 13/09/2005 -
Variazione n. 94827.1/2005 in atti dal 13/09/2005 (protocollo n. GR0094827);

***** ***** ***** ***** *****

Immobili ubicati in Via Danimarca – Grosseto Città

10) Unità immobiliare (Garage), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 8B – Grosseto Città:

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 6**, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 5°, consistenza 18 mq., rendita Euro 84,60, Piano Terra (categoria catastale C/6 = Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro);

- Intestati attuali:

proprietà per la quota di 1/2 €

proprietà per la quota di 1/2;

- Confini catastali attuali:

lato nord/est con B.C.N.C. (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 5);
lato sud/est con abitazione intestat (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 7); lato sud/ovest con B.C.N.C. (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 5); lato nord/ovest con B.C.N.C. (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 5); salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 20/12/2013:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 814, sub 6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5°, consistenza 18 mq., rendita Euro 84,60, piano terra, con dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2013 n. 81.015.1/2013 in atti dal 20/12/2013 (protocollo n. GR0163646) - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;

- dal 03/01/2013:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 814, sub 6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5°, consistenza 18 mq., rendita Euro 84,60, piano terra, con dati derivanti da VARIAZIONE del 03/01/2013 n. 67.1/2013 in atti dal 03/01/2013 (protocollo n. GR0000320) - AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE;

- dal 03/01/2013:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 814, sub 1, con dati derivanti da VARIAZIONE del 03/01/2013 n. 67.1/2013 in atti dal 03/01/2013 (protocollo n. GR0000320) - AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE;

- dal 01/01/1992:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 814, sub 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5°, consistenza 12 mq., rendita Euro 56,40, piano terra, con dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

- dall'impianto meccanografico:

intestata a _____ (Catasto Fabbricati – foglio 89 – particella 814 – sub 6); salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 20/12/2013:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 814, sub 7, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 721,75, piano terra e primo, con dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2013 n. 81.015.1/2013 in atti dal 20/12/2013 (protocollo n. GR0163646) – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;

- dal 03/01/2013:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 814, sub 7, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 721,75, piano terra e primo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 03/01/2013 n. 67.1/2013 in atti dal 03/01/2013 (protocollo n. GR0000320) – AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE;

- dal 03/01/2013:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 814, sub 2, con dati derivanti da VARIAZIONE del 03/01/2013 n. 67.1/2013 in atti dal 03/01/2013 (protocollo n. GR0000320) – AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE;

- dal 01/01/1992:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 814, sub 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 721,75, piano terra e primo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

- dall'impianto meccanografico:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 814, sub 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita Lire 2.704, piano terra e primo, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;

Situazione degli intestati:

- o dal 03/01/2013 intestata a
(.....) proprietà per la quota di 1/2
.....
proprietà per la quota di 1/2, con dati derivanti da VARIAZIONE del
03/01/2013 n. 67.1/2013 in atti dal 03/01/2013 (protocollo n. GR0000320) -
AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -
RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE;
- o dall'impianto meccanografico intestata a
.....) proprietà per la quota di 1/2
fino al 03/01/2013 e
.....) proprietà per la quota di 1/2 fino al 03/01/2013,
con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;

***** ***** ***** ***** *****

12) Unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via
Danimarca n. 14 - Grosseto Città:

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 8**, zona
censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 5 vani, rendita Euro 555,19, Piano
Terra e Primo (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);

- Intestati attuali:

.....
proprietà per la quota di 1/2 e
....., proprietà per la quota di 1/2;

- Confini catastali attuali:

lato nord/est con viabilità del comune di Grosseto (Catasto Fabbricati - foglio 89
- particella strade) e con abitazione intestata
(Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 9); lato sud/est con
abitazione intestata (Catasto Fabbricati - foglio 89 -
particella 814 - sub 9); lato sud/ovest con abitazione intestata
(Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 9); lato
nord/ovest con B.C.N.C. (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 5) e
abitazione intestata (Catasto Fabbricati - foglio 89
- particella 814 - sub 9); salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 20/12/2013:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 814, sub 8, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 5 vani, rendita Euro 555,19, piano terra e primo, con dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2013 n. 81.015.1/2013 in atti dal 20/12/2013 (protocollo n. GR0163646) - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;

- dal 03/01/2013:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 814, sub 8, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 5 vani, rendita Euro 555,19, piano terra e primo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 03/01/2013 n. 67.1/2013 in atti dal 03/01/2013 (protocollo n. GR0000320) - AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE;

- dal 03/01/2013:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 814, sub 4, con dati derivanti da VARIAZIONE del 03/01/2013 n. 67.1/2013 in atti dal 03/01/2013 (protocollo n. GR0000320) - AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE;

- dal 01/01/1992:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 814, sub 4, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 610,71, piano terra e primo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

- dall'impianto meccanografico:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 814, sub 4, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 5,5 vani, rendita Lire 2.288, piano terra e primo, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;

Situazione degli intestati:

o dal 03/01/2013 intestata a

proprietà per la quota di 1/2, con dati derivanti da VARIAZIONE del

03/01/2013 n. 67.1/2013 in atti dal 03/01/2013 (protocollo n. GR0000320) -
AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -
RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE;

- o dall'impianto meccanografico intestata a CANTIERI DI LAVORO S.p.A., con sede in Roma, viale dell'Industria, n. 10, iscritta al Registro delle Imprese di Roma n. 09687571000, R.G.S.R. n. 100/1975, e alla quale è stata attribuita la gestione del servizio di pulizia per conto della ASL, proprietà per la quota di 1/2 fino al 03/01/2013, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;

13) Unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 12 - Grosseto Città:

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 9**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 11,5 vani, rendita Euro 1.276,94, Piano Interrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);

- Intestati attuali:

proprietà per la quota di 1/2 e
....., proprietà per la quota di 1/2;

- Confini catastali attuali:

lato nord/est con B.C.N.C. (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 5); lato sud/est con abitazione intestata a [redacted] (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 8) e viabilità del comune di Grosseto (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella strade); lato sud/ovest con B.C.N.C. (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 5); lato nord/ovest con B.C.N.C. (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 5) e abitazione intestata a [redacted] (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 7); salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 20/12/2013:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 814, sub 9, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 11,5 vani, rendita Euro

- 1.276,94, piano interrato, terra, primo, secondo e terzo, con dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2013 n. 81.015.1/2013 in atti dal 20/12/2013 (protocollo n. GR0163646) - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;
- dal 03/01/2013:
Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 814, sub 9, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 11,5 vani, rendita Euro 1.276,94, piano interrato, terra, primo, secondo e terzo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 03/01/2013 n. 67.1/2013 in atti dal 03/01/2013 (protocollo n. GR0000320) - AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE;
- dal 03/01/2013:
Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 814, sub 3, con dati derivanti da VARIAZIONE del 03/01/2013 n. 67.1/2013 in atti dal 03/01/2013 (protocollo n. GR0000320) - AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE;
- dal 01/01/1992:
Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 814, sub 3, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 10 vani, rendita Euro 1.110,3, piano interrato, terra, primo e secondo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- dall'impianto meccanografico:
Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 814, sub 3, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 10 vani, rendita Lire 4.160, piano interrato, terra, primo e secondo, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;

Situazione degli intestati:

- o dal 03/01/2013 intestata a PIRELLA GÖTTSCHE LOWE - PIRELLA GÖTTSCHE LOWE - PIRELLA GÖTTSCHE LOWE,
proprietà per la quota di 1/2, con dati derivanti da VARIAZIONE del
03/01/2013 n. 67.1/2013 in atti dal 03/01/2013 (protocollo n. GR0000320) -
AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -
RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE;
- o dall'impianto meccanografico intestata a PIRELLA GÖTTSCHE LOWE - PIRELLA GÖTTSCHE LOWE - PIRELLA GÖTTSCHE LOWE,
proprietà per la quota di 1/2

fino al 03/01/2013

proprietà per la quota di 1/2 fino al 03/01/2013,
con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;

Immobile ubicato in Via Monte Rosa – Grosseto Città

14) Unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Monte Rosa – Grosseto Città:

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 1170, sub 5**, zona censuaria 1, cat. Area Urbana, consistenza 622 mq., Piano Terra (categoria catastale F/1 = Area Urbana);

- Intestati attuali:

proprietà per la quota di 1/1;

- Confini catastali attuali:

su tutti i lati viabilità del comune di Grosseto (Catasto Fabbricati – foglio 89 – particella strade) e fabbricato con più unità immobiliari (Catasto Fabbricati – foglio 89 – particella 1578); salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 10/06/2013:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 1170, sub 5, zona censuaria 1, categoria Area Urbana, consistenza 622 mq., piano terra, con dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2013 n. 40.071.1/2013 in atti dal 10/06/2013 (protocollo n. GR0079034) – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA;

- dal 23/01/2006:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 1170, sub 5, zona censuaria 1, categoria Area Urbana, consistenza 622 mq., piano terra, con dati derivanti da VARIAZIONE del 23/01/2006 n. 5.837.3/2006 in atti dal 23/01/2006 (protocollo n. GR0007538) – VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE;

- dal 07/05/1991:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 1765, sub 5,

zona censuaria 1, categoria Area Urbana, consistenza 622 mq., piano terra, con dati derivanti da VARIAZIONE del 07/05/1991 n. 12.209.2/1990 in atti dal 20/11/1993 - MODIFICHE ESTERNE;

- dal 20/04/1990:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 1765, sub 2, zona censuaria 1, categoria Area Urbana, consistenza 647 mq., piano terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 20/04/1990 n. 10.968.1/1990 in atti dal 23/04/1990;

Situazione degli intestati:

o dal 23/01/2006 intestata

proprietà per la quota di 1/1, con dati derivanti del 23/01/2006 n. 5.837.3/2006 in atti dal 23/01/2006 (protocollo n. GR0007538) - REGISTRAZIONE: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE;

o dal 07/05/1991 intestata

proprietà per la quota di 1/1 fino al 23/01/2006, con dati derivanti da VARIAZIONE del 07/05/1991 n. 12.209.2/1990 in atti dal 20/11/1993 - REGISTRAZIONE: MODIFICHE ESTERNE;

o dal 07/08/1990 intestata

proprietà per la quota di 1/1 fino al 07/05/1991, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/08/1990 -Trascrizione: n. 7.375.1/1990 in atti dal 20/11/1993 - Repertorio n. 71.494 - Rogante: Sede: GROSSETO - Registrazione: Ufficio Registro - Sede: GROSSETO n. 638 del 09/08/1990 - PERMUTA;

o dal 20/04/1990 intestata

proprietà per la quota di 2/4 fino al 07/08/1990,

) proprietà per 1/4 fino al 07/08/1990 €

proprietà per 1/4 fino al 07/08/1990, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 20/04/1990 n. 10.968.1/1990 in atti dal 23/04/1990;

Immobili ubicati in Via Emilia – Grosseto Città

15) Unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Emilia n. 107 – Grosseto Città:

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 342, sub 27**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 610,71, Piano Secondo (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);

- Intestati attuali:

Proprietà per la quota di 1/2;

- Confini catastali attuali:

lato nord con Via Emilia (Catasto Fabbricati – foglio 89 – particella strade), su tutti gli altri lati con unità immobiliari insistenti sul fabbricato sui è ubicata l'unità immobiliare (Catasto Fabbricati – foglio 89 – particella 342); salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 30/01/2006:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 342, sub 27, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 610,71, piano secondo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 30/01/2006 n. 8.356.1/2006 in atti dal 30/01/2006 (protocollo n. GR0010461) – VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO;

- dal 01/01/1992:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 342, sub 27 e particella 501 sub 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 610,71, piano secondo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

- dall'impianto meccanografico:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), foglio 89, particella 342, sub 27 e particella 501 sub 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 5,5 vani, rendita Lire 2.288, piano secondo, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;

Situazione degli intestati:

- o dal 30/01/2006 intestata a _____, proprietà per la quota di 1000/1000, con dati derivanti del 30/01/2006 n. 8.356.1/2006 in atti dal 30/01/2006 (protocollo n. GR0010461) - Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO;
- o dal 25/08/1989 intestata a _____ (_____) proprietà per la quota di 1000/1000 fino al 30/01/2006, con dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/08/1989 - Trascrizione n. 2453.1/1992 in atti dal 08/10/1992 - Registrazione: Ufficio Registro - Sede: Grosseto - Volume: 515 n. 15 del 08/01/1992 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE;
- o dall'impianto meccanografico intestata a _____, proprietà per la quota di 1/2 fino al 25/08/1989 e _____, proprietà per la quota di 1/2 fino al 25/08/1989, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987.

(Vedi Documentazione Catastale "Allegato 1")

3. QUESITO N. 3

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento, di cui alla nota di trascrizione del 04/06/2014 n. 5770/4437, Atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 08/05/2014 a favore di _____

_____) contro _____, individuano gli immobili correttamente e consentono la sua univoca identificazione.

I dati indicati nel pignoramento, riguardo la proprietà sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie" (foglio 129, particella 174, dal sub 2 al sub 42), pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, il tutto come confermato dalla storia catastale del compendio pignorato riportata al punto 2.2 della presente relazione peritale.

I dati indicati nel pignoramento, riguardo la proprietà sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 8B, 10, 12 e 14 - Grosseto città (foglio 89, particella 814, dal sub 1 al sub 4), pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, il tutto come confermato dalla storia catastale del compendio pignorato riportata al punto 2.2 della presente relazione peritale.

4. QUESITO N. 4

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

4.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI

Confrontando la situazione catastale delle unità immobiliari oggetto della presente procedura, così come risultano in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi si rileva che:

Immobili ubicati in Località "Le Strillaie" frazione del Comune di Grosseto

- 1) Per l'unità immobiliare (Residence Turistica Alberghiera), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 174, sub 47**, zona censuaria 2, cat. D/2, rendita Euro 29.400,25, Piano Interrato, Terra e Primo, l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari, nonché corrispondenza planimetrica delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.
"Si precisa che la suddetta unità immobiliare è stata oggetto di aggiornamento catastale effettuato dallo scrivente in ottemperanza al quesito n. 4"

dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Pedone nell'udienza del 17/09/2014 (ex foglio 129, particella 174, sub 43");

- 2) Per l'unità immobiliare (Piscine - Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 2**, zona censuaria 2, cat. D/6, rendita Euro 3.396,00, Piano Terra, l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari, nonché corrispondenza planimetrica delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

"Si precisa che la suddetta unità immobiliare è stata oggetto di aggiornamento catastale effettuato dallo scrivente in ottemperanza al quesito n. 4 dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Pedone nell'udienza del 17/09/2014 (identificativi catastali invariati);

- 3) Per unità immobiliare (Bar/Ristorante - Negozi e Botteghe), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 8**, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 2°, consistenza 343 mq., rendita Euro 7.634,94, Piano Terra e Primo, l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari, nonché corrispondenza planimetrica delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

"Si precisa che la suddetta unità immobiliare è stata oggetto di aggiornamento catastale effettuato dallo scrivente in ottemperanza al quesito n. 4 dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Pedone nell'udienza del 17/09/2014 (ex foglio 129, particella 170, sub 3 e sub 4");

Immobili ubicati in Via Danimarca - Grosseto Città

- 4) Per l'unità immobiliare (Garage), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 8B - Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 6**, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 5°, consistenza 18 mq., rendita Euro 84,60, Piano Terra, l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari, nonché corrispondenza planimetrica delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

"Si precisa che la suddetta unità immobiliare è stata oggetto di aggiornamento catastale effettuato dallo scrivente in ottemperanza al quesito n. 4

dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Pedone nell'udienza del 17/09/2014 (identificativi catastali invariati);

- 5) Per l'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 10 - Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 11**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 6 vani, rendita Euro 666,23, Piano Terra e Primo, l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari, nonché corrispondenza planimetrica delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

"Si precisa che la suddetta unità immobiliare è stata oggetto di aggiornamento catastale effettuato dallo scrivente in ottemperanza al quesito n. 4 dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Pedone nell'udienza del 17/09/2014 (ex foglio 89, particella 814, sub 7");

- 6) Per l'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 14 - Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 12**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 6 vani, rendita Euro 666,23, Piano Terra e Primo, l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari, nonché corrispondenza planimetrica delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

"Si precisa che la suddetta unità immobiliare è stata oggetto di aggiornamento catastale effettuato dallo scrivente in ottemperanza al quesito n. 4 dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Pedone nell'udienza del 17/09/2014 (ex foglio 89, particella 814, sub 8");

- 7) Per l'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 12 - Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 13**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 11 vani, rendita Euro 1.221,42, Piano Interrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo, l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari, nonché corrispondenza planimetrica delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

"Si precisa che la suddetta unità immobiliare è stata oggetto di aggiornamento catastale effettuato dallo scrivente in ottemperanza al quesito n. 4 dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Pedone nell'udienza del 17/09/2014 (ex foglio 89, particella 814, sub 9");

Immobile ubicato in Via Monte Rosa – Grosseto Città

- 8) Per l'unità immobiliare (Area Urbana), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Monte Rosa – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 1170, sub 5**, zona censuaria 1, cat. Area Urbana, consistenza 622 mq., Piano Terra, l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari, nonché corrispondenza planimetrica delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

***** ***** ***** ***** *****

Immobili ubicati in Via Emilia – Grosseto Città

- 9) Per l'unità immobiliare (Garage), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Emilia n. 109 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 342, sub 56**, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 6°, consistenza 11 mq., rendita Euro 60,22, Piano Terra, l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari, nonché corrispondenza planimetrica delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.
"Si precisa che la suddetta unità immobiliare è stata oggetto di aggiornamento catastale effettuato dallo scrivente in ottemperanza al quesito n. 4 dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Pedone nell'udienza del 17/09/2014 (ex foglio 89, particella 342, sub 27");
- 10) Per l'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Emilia n. 107 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 342, sub 57**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 6 vani, rendita Euro 666,23, Piano Secondo e Quinto, l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari, nonché corrispondenza planimetrica delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.
"Si precisa che la suddetta unità immobiliare è stata oggetto di aggiornamento catastale effettuato dallo scrivente in ottemperanza al quesito n. 4 dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Pedone nell'udienza del 17/09/2014 (ex foglio 89, particella 342, sub 27");

(Vedi Elaborati Grafici – Rilievo e Stato Sovrapposto "Allegato 3 e 4")
(Vedi atti di aggiornamento catastale con procedura Pregeo e Docfa "Allegato 7")

5. QUESITO N.5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE*Immobili ubicati in Località "Le Strillaie" frazione del Comune di Grosseto*

1) Unità immobiliare (Residence Turistica Alberghiera), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 174, sub 43**, zona censuaria 2, cat. D/2, rendita Euro 29.400,25, Piano Interrato, Terra e Primo;
N.B.: Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite la soppressione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento appresso individuate:

- Foglio 129, particella 174, **sub 1**, zona censuaria 2, categoria D/2, rendita Euro 9.123,00, Piano Interrato, Terra e Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 2**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 3**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 4**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 5**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 6**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 7**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 8**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 9**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 10**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 11**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 12**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;

- Foglio 129, particella 174, **sub 13**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 14**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 15**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 16**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 17**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 18**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 19**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 20**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 21**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 22**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 23**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 24**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 25**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 26**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 27**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 28**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 29**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 30**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;

- Foglio 129, particella 174, **sub 31**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 32**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 33**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 34**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 35**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 36**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 37**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 38**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 39**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 40**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 41**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 42**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- 2) Unità immobiliare (Magazzino), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 174, sub 44**, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 7, consistenza 77 mq., rendita Euro 270,42, Piano Terra;
- N.B.:** Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite variazione d'ufficio del 23/11/2011 n. 2772.1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. GR0180047) per attribuzione rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010.
- 3) Unità immobiliare (Piscine - Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 2**, zona censuaria 2, cat. D/6, rendita Euro 3.396,00, Piano Terra;

- 4) Unità immobiliare (Bar – Negozi e Botteghe), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località “Le Strillaie”, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 3**, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 2°, consistenza 154 mq., rendita Euro 3.427,93, Piano Terra e Primo;
- 5) Unità immobiliare (Ristorante – Negozi e Botteghe), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località “Le Strillaie”, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 4**, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 1°, consistenza 218 mq., rendita Euro 4.165,74, Piano Terra;
- 6) Piena proprietà per 1/1 dell’unità immobiliare (Magazzino), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località “Le Strillaie”, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 5**, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 7, consistenza 57 mq., rendita Euro 200,18, Piano Terra;
N.B.: Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite variazione d’ufficio del 23/11/2011 n. 2772.1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. GR0180047) per attribuzione rendita presunta attribuita ai sensi dell’art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010.
- 7) Terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località “Le Strillaie”, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 146**, qualità fabbricato rurale, superficie 182 mq.;
- 8) Terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località “Le Strillaie”, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 175**, qualità seminativo, classe 3, superficie 148 mq., reddito domenicale euro 0,46 – reddito agrario 0,50;
- 9) Terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località “Le Strillaie”, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 176**, qualità seminativo, classe 3, superficie 185 mq., reddito domenicale euro 0,57 – reddito agrario 0,62.

Effettuate le opportune indagini, esaminati il Piano Strutturale (approvato con Delibera C.C. n. 43/2006, 92/2006 e 11/2007), il Regolamento Urbanistico (adottato con Delibera C.C. n. 72 del 28/03/2011, approvato e in parte riadottato con Delibera C.C. n. 48 del 27/05/2013), nonché il Regolamento Edilizio, vigenti sul territorio comunale di Grosseto, si rileva che le unità immobiliari sono state individuate come UNITA’ VOLUMETRICA N. 115143 – Classificazione del

patrimonio edilizio esistente "Classe Provvisoria G" - ricadente nella Tavola PR-02-03 (Disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente) ed è normato dall'art. 85 (Edifici ricompresi nella Classe 6), art. 86 (Edifici ricompresi nella Classe 7 - Edifici secondari) e dall'art. 123 (Aree ad Esclusiva Funzione Agricola), art. 136 (Le trasformazioni ammesse per gli edifici esistenti ad uso non agricolo) e art. 138 (Interventi di sistemazione ambientale) delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Art. 85 Edifici ricompresi nella classe 6 (Edifici o complessi di nessun interesse architettonico)

Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi di nessun interesse architettonico:

- è attribuita la classe 6 agli edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano.
- per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G, equiparata alla classe 6, se edificio principale, o alla classe 7, se edificio secondario. la classe sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.
- agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe F, equiparata alla classe 6, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

Gli edifici e/o complessi edilizi principali di Classe 4, 5 e 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.

In tali edifici sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

- Classe 6: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4.

Art.86 Edifici ricompresi nella Classe 7 - Edifici secondari

1. Sono identificati come 'edifici secondari' i manufatti esistenti collocati in aderenza o in prossimità dell'edificio principale di riferimento - o comunque nel lotto o nell'area di pertinenza edilizia del medesimo - costituenti superfetazioni,

consistenze accessorie coeve o aggiunte successive. Trattasi di consistenze edilizie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio, chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche - tipologiche, formali e/o costruttive - rispetto all'edificio principale di riferimento. Sono inoltre identificate le consistenze incongrue la cui permanenza e/o il cui consolidamento confliggono con le finalità perseguite dal Regolamento Urbanistico nelle aree interessate, ed in particolare:

- i manufatti e le consistenze di vario genere che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, manufatti in materiali eterogenei, etc.), in genere suscettibili di utilizzo autonomo;
- le consistenze di varia origine, talora realizzate in assenza di titolo abilitativo - ivi compresi edifici che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza - che autonomamente o in concorrenza con altre costruzioni determinano assetti insediativi incompatibili - dal punto di vista urbanistico, paesaggistico e ambientale - con il contesto di riferimento.

Gli edifici secondari sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000. Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G, equiparata alla classe 7. La classe sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

2. Ferme restando le eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titoli II e IV Capo I Parte II delle presenti norme, sugli edifici secondari legittimi esistenti sono consentiti i seguenti interventi urbanistico-edilizi, differenziati in ragione della loro collocazione nei diversi contesti insediativi o territoriali. Per i parametri urbanistici ed edilizi citati nel presente articolo si rinvia alle definizioni contenute nell'art. 9 delle presenti norme.

- nelle aree per attrezzature e servizi pubbliche e/o di interesse comune e nelle aree per infrastrutture per la mobilità: nelle more della realizzazione delle previsioni di interesse pubblico o generale contenute nel Regolamento Urbanistico gli interventi urbanistico-edilizi nelle aree di cui trattasi non possono comunque eccedere la manutenzione straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie, previa esplicita rinuncia da parte dell'avente titolo al plusvalore derivante dalle opere realizzate.
- nei tessuti antichi, storici e storico-unitario: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume (V) nel rispetto

- del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito e degli altri parametri previsti. È prescritta la conservazione degli edifici secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale.
- nei tessuti consolidati, consolidati unitari, consolidati unitario pubblico, nei tessuti produttivi e produttivi promiscui; manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume (V) nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito e degli altri parametri previsti per i singoli tessuti;
 - nel tessuto rurale prevalentemente residenziale e nel tessuto rurale prevalentemente produttivo: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume senza incremento di superficie coperta (Sc). È prescritta la conservazione degli edifici secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale.
 - nel territorio rurale: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume senza incremento di superficie coperta (Sc). È prescritta la conservazione degli edifici secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale. Sono fatti salvi gli interventi sugli annessi agricoli in applicazione di disposizioni regionali e di programmi aziendali
3. Nelle aree invarianti che ricadono nel territorio aperto: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4', demolizione e ricostruzione a parità di volume (V), senza incremento di superficie coperta (Sc). Gli interventi devono comunque garantire la conservazione degli edifici secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale degli assetti insediativi di origine rurale.
4. Nelle 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi'; 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali': si applicano le specifiche disposizioni contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'elaborato PR_06 alle presenti norme. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni, sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume (V), senza incremento di superficie coperta (Sc).

5. Sono fatte salve le eventuali deroghe previste per singole aree soggette agli usi specialistici di cui al Titolo VI della Parte II.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi di cui al comma 2 non possono in nessun caso determinare:

- modifica del carattere ed uso accessorio e/o di servizio dei volumi secondari rispetto all'edificio principale di riferimento;
- creazione di superficie utile lorda (Sul);
- realizzazione di vani con requisiti igienico-sanitari idonei alla permanenza continuativa di persone;
- realizzazione di servizi igienici.

7. Gli interventi di demolizione e ricostruzione conservazione degli edifici secondari prendono in considerazione l'intero lotto o area di pertinenza dell'edificio principale di riferimento. L'altezza utile dei volumi secondari ricostruiti non può superare i ml 2,40, senza creazione di controsoffitti o intercapedini. Solo in ambiti urbani storicizzati, o in adiacenza di edifici di valore storico o testimoniale, al fine di garantire un più armonico inserimento nel contesto di riferimento, l'altezza utile interna massima di ml 2,40 può essere ottenuta facendo ricorso alla realizzazione di intercapedini delimitate da solai strutturali: in tal caso il volume secondario ricostruito deve essere collocato in aderenza all'edificio principale, su fronti posteriori o laterali.

8. Gli interventi urbanistico-edilizi sugli edifici secondari, ed in particolare quelli che comportino demolizione e ricostruzione, sono in ogni caso finalizzati:

- all'eliminazione di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico;
- al riordino insediativo delle aree interessate, anche mediante il contenimento della superficie coperta (Sc), l'incremento delle superfici permeabili di pertinenza (Spp), l'eliminazione di consistenze incongrue;
- al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti, anche ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento.

9. Per gli edifici secondari legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalla disciplina di cui all'art. 45. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

10. Le consistenze edilizie realizzate mediante gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R4' o di demolizione e ricostruzione consentiti sulla base delle disposizioni di cui al precedente comma 2, assumono direttamente la

classificazione di 'edifici secondari'. Ad esse continuano pertanto ad applicarsi le disposizioni di cui al presente articolo.

11. Nei casi in cui - sulla base di documentazione comprovante prodotta dall'interessato - all'identificazione cartografica riferita a 'edifici secondari' corrispondano consistenze edilizie di carattere primario (unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, artigianale, etc.), su tali consistenze sono consentiti interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R1', come definita dall'art. 34 delle presenti norme. Previa verifica e valutazione da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amm./ne Comunale inserisce le consistenze di cui trattasi in un repertorio degli edifici da riclassificare, determinandosi in merito con delibera del Consiglio Comunale ai sensi del successivo art. 87.

Art.123 Aree ad esclusiva funzione agricola

1. Sono identificate come aree ad esclusiva funzione agricola; le parti di territorio in cui le effettive vocazioni agronomiche e le condizioni ambientali appaiono strettamente connesse con la connotazione paesaggistica, storico-culturale ed economica locale. Sono le aree in cui si praticano le colture di maggiore eccellenza e che conferiscono la migliore visibilità al territorio grossetano e dove l'organizzazione aziendale è più consolidata. Sono altresì le aree a cui l'Amministrazione Comunale riconosce un ruolo primario per la tutela delle attività agricole, zootecniche e forestali, per le quali promuove interventi ed iniziative atte alla valorizzazione della redditività anche al fine della conservazione della maglia poderale originaria tramite la permanenza della figura imprenditoriale propriamente detta sui fondi agricoli. Sono le aree in cui si sviluppa la D.O.C. Morellino, in cui è consolidata la coltivazione del riso, in cui carni e formaggi di produzione locale denotano qualità superiore.

2. In queste aree saranno promosse tutte le iniziative atte a incrementare la cooperazione fra aziende, anche con l'edificazione di strutture finalizzate alla gestione, alla trasformazione, alla commercializzazione di prodotti; saranno sviluppati i progetti di filiera corta, anche tramite l'organizzazione produttiva in cooperazione; saranno promosse le attività zootecniche in particolare a stabulazione libera, anche come importante pratica per la gestione di aree collinari e sub-collinari di grande impatto paesaggistico che rischiano il degrado e la perdita della propria connotazione formale e storica.

3. Le aree ad esclusiva funzione agricola sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

4. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di Piano Strutturale e P.T.C.P. e ferme restando le disposizioni contenute nelle presenti norme, nelle aree a esclusiva funzione agricola sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:

- agricoltura, a carattere produttivo;
- agricoltura orientata alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali;
- attività zootecniche;
- cinotecnica secondo quanto meglio precisato nell'art. 146;
- acquacoltura ed allevamenti minori;
- selvicoltura e raccolta prodotti del bosco;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- produzione e cessione di energia da fonti rinnovabili nei limiti previsti dagli artt. 117 e 118;
- produzione di energia da impianti fotovoltaici nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 117 e 118 delle presenti norme;
- abitazione (agricola e non);
- agriturismo;
- motorietà e attività per il tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- ospitalità alberghiera con esclusione della tipologia RTA (fatte salve le rta esistenti o in fase di realizzazione alla data di adozione del RU), attività di ristorazione in edifici non agricoli e/o deruralizzati;
- attività complementari, purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale, fermo restando comunque il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dalle disposizioni che regolano i singoli ambiti territoriali;
- attività pubbliche o di interesse pubblico, ivi comprese le attività sociali, culturali, formative e ricreative, purché compatibili con la funzione agraria dell'ambito interessato.

4.bis Le attività integrative e le relative opere possono essere esercitate e realizzate esclusivamente mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente.

5. Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra, nel caso

di persistenza della propria funzione, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

6. Sono altresì consentiti:

- gli usi specialistici elencati negli articoli delle norme di Piano strutturale che disciplinano le singole sub-unità di paesaggio;
- la realizzazione di spazi a parcheggio a servizio delle attività ammesse;
- la realizzazione di strutture finalizzate alla trasformazione, conservazione, commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici attuate da aggregazioni riconosciute di produttori locali ovvero realizzate come joint-venture con partner industriali e/o commerciali;
- la realizzazione di impianti e strutture finalizzati alla sperimentazione di tecniche agricole e zootecniche d'avanguardia, attuate in collaborazione con Enti di ricerca locali o internazionali;
- reti ed impianti tecnologici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale, e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme.

7. La realizzazione di laghetti per l'irrigazione aventi una capacità correlata all'effettivo e dimostrato consumo, mediante relazione agronomica, derivante dall'ordinamento colturale dell'azienda e comunque non superiore a 3.000 mc a condizione che siano resi disponibili per l'approvvigionamento antincendio da parte delle squadre AIB. Tali piccoli invasi dovranno essere realizzati in aree pianeggianti, solo con operazioni di scavo e riporto a tenuta delle sponde per 2 metri di altezza massima; non sarà consentito lo sbarramento di torrenti o di fossi con circolazione idraulica a carattere permanente né la trivellazione di pozzi. La sistemazione spondale con vegetazione igrofila dovrà pertanto tenere conto delle destinazioni aggiuntive.

8. Il sistema di relazioni costituito dai percorsi, siano essi pedonali, ciclabili o ippovie, deve essere alternativo a quello della circolazione automobilistica e avere, quindi, spazi, direzioni, velocità e scenari autonomi.

9. In generale, dovrà essere privilegiata la sentieristica già esistente: strade vicinali, soggette a pubblico transito, doganiere, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati potranno essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.

10. Ai sensi dell'art. 31 del P.S. sono soggette alla disciplina delle aree ad esclusiva funzione agricola le seguenti sub-unità di paesaggio, delle quali è riportata la classificazione specifica di cui all'art. 22 del P.T.C.P.:

- C2.2.1 - La costa paludosa e pineta (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE C DEL PTC
- C2.2.2 - La costa di Prile bonificata (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE D DEL PTC.
- C2.2.3 - La costa di Prile coltivata (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE C DEL PTC
- C2.3 - La Costa della Città; (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE B DEL PTC
- C2.4.1 - Bocca d'Ombrore costa nord (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE C DEL PTC
- C2.4.2 - Bocca d'Ombrore costa sud (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE C DEL PTC
- C2.4.3. - Bocca d'Ombrore, Area di Pertinenza del fiume (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE E DEL PTC
- Pi2.1.1 - La conca di Lattaia-Madonnino. CLASSE E DEL PTC
- Pi2.2.1 - La Bonifica Grossetana (Area ad esclusiva funzione agricola). CLASSE D DEL PTC
- Pi2.2.2 - La Bonifica degli ex Paduli Alti (Area ad esclusiva funzione agricola). CLASSE E DEL PTC
- Pi2.2.3 - La Fascia Costiera Coltivata (Area a prevalente funzione agricola dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). CLASSE E DEL PTC
- Pi2.2.4 - L'area golenale dell'Ombrore nella pianura bonificata. CLASSE E DEL PTC
- Pi2.3.1 - La pianura insediata asciutta. CLASSE E DEL PTC
- Pi2.3.2 - La pianura bonificata insediata (ex paduli alti). CLASSE D DEL PTC
- Pi2.3.3 - La pianura in sinistra dell'Ombrore (ex padule di Alberese). CLASSE D DEL PTC

- Pi2.3.4 - I terrazzi di Rispescia. CLASSE E DEL PTC
- Pi2.3.5 - La gola dell'Ombro. CLASSE E DEL PTC
- Pi2.3.6 - La pianura insediata di Braccagni. CLASSE E DEL PTC
- Pi2.3.7 - Le alluvioni del torrente Bottegone e la pianura del canale destro Ombro. CLASSE E DEL PTC
- Pi2.5.1 - La pianura alta e terrazzata dell'Uccellina. CLASSE E DEL PTC
- Pi2.5.2 - La pianura bonificata dell'Uccellina. CLASSE E DEL PTC
- Pi2.5.3 - L'area di pertinenza fluviale in sinistra dell'Ombro. CLASSE E DEL PTC
- R7.1.1 - Le colline arenacee. CLASSE E DEL PTC
- R7.1.2 - Poggio Rispescia. CLASSE E DEL PTC
- R7.1.3 - I terrazzi alluvionali. CLASSE E DEL PTC
- R7.1.4 - Il fondo valle di Istia e la valle del torrente Maiano. CLASSE E DEL PTC
- R7.1.5 - La confluenza del torrente Grillese. CLASSE E DEL PTC
- R7.2.1 - I primi versanti delle colline di Montiano. CLASSE E DEL PTC
- R7.2.2 - I terrazzi alluvionali fra i rilievi di Montiano. CLASSE E DEL PTC

Art.136 Le trasformazioni ammesse per gli edifici esistenti ad uso non agricolo

1. Si definiscono edifici ad uso non agricolo quelli appartenenti a proprietà fondiaria non costituenti e/o riconducibili ad aziende agricole e/o unità produttive agrarie;
2. Sugli edifici esistenti aventi destinazione non agricola sono ammesse le seguenti trasformazioni fisiche purché compatibili con la classificazione attribuita all'edificio, fatte salve le limitazioni e prescrizioni contenute nel P.S. e nel P.T.C.P.:
 - a. manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b. ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia;
 - c. trasferimento mediante demolizione e ricostruzione di volumi all'interno della stessa area di pertinenza fino ad un massimo di 350 mc; tale limite può essere superato in caso di trasferimento di volumetrie esistenti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradali;
3. Gli interventi di cui alle precedenti lett. b) e c) possono comportare un incremento dell'unità abitative fino ad un massimo complessivo di n. 3 per edificio, se ricadente in area a prevalente funzione agricola. Tale modalità di intervento è ammissibile anche in edifici ricadenti in area ad esclusiva funzione agricola purché sia dimostrato che gli stessi non siano mai stati utilizzati per

finalità rurali. Le unità abitative dovranno in ogni caso avere una superficie non inferiore a quella stabilita dall'art. 81 comma 8.

4. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione produttiva è ammesso un incremento, una tantum, di Sul pari al 20% della Sul esistente. Tale ampliamento è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'interessato si impegna, per un periodo di almeno 20 anni, a mantenere la destinazione d'uso in relazione alla quale si è ottenuto l'incremento di superficie una tantum

5. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale è ammesso un incremento della Sul pari al 20% della SUL esistente calcolata al netto di precedenti aumenti una tantum e, comunque, ammettendo fino a 60 mq. di ampliamento. Per edifici al di sotto dei 300 mq di sul esistente. Al fine di ridurre il consumo di nuovo suolo è preferibile che l'ampliamento una tantum della sul residenziale sia ricavato mediante l'utilizzazione di volumi o parti di volumi esistenti, ancorché con diversa destinazione.

6. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente aventi destinazione d'uso non agricola che eccedano la manutenzione ordinaria e straordinaria si applica quanto previsto dal successivo art. 138.

7. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo IV della Parte II, il riutilizzo per scopi non agricoli di manufatti costituenti edifici secondari ai sensi art. 86 con volume (V) inferiore a mc 400 può comportare la realizzazione di una sola unità immobiliare per edificio. Al di sopra di tale soglia volumetrica si applicano i limiti minimi di superficie per unità immobiliare dettati dall'art. 81 comma 8.

9. Sugli edifici e manufatti legittimi esistenti sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso in altra destinazione fra quelle ammesse ai sensi dei precedenti artt. 123, 124 e 137, comma 1.

Art.138 Interventi di sistemazione ambientale

1. Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti in itinere sottesi al cambio della destinazione d'uso agricola.

2. Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle invarianti strutturali e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti

agrari e ambientali. A tale fine non è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici a terra.

3. Il relativo progetto costituisce parte integrante della apposita convenzione, da stipularsi obbligatoriamente nei seguenti casi:

- per interventi che comportino la modifica della destinazione d'uso di edifici agricoli;
- per interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi su immobili con destinazione d'uso non agricola.

4. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale, da elaborarsi a cura di professionisti abilitati, devono prioritariamente prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Essi riguardano esclusivamente le "aree di pertinenza" dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, appositamente individuate dal progetto edilizio correlato.

5. Lo scomputo degli specifici oneri, previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, è consentito solo a fronte di interventi di rilevanza pubblica o di interesse pubblico e/o generale, quali:

- il recupero e la conservazione delle sistemazioni idraulico-agrarie di impianto storicizzato
- la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di strade vicinali normalmente aperte al passo pubblico;
- la manutenzione di percorsi pedonali aperti al pubblico;
- la tutela dei manufatti di rilevanza storico-culturale o testimoniale;
- la tutela delle formazioni arboree decorative, nonché delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;
- il recupero, anche attraverso operazioni di reimpianto, di fasce arborate-arbustate di valenza naturalistica al fine di accrescere la biodiversità di ambiti agricoli intensamente coltivati;
- il recupero ed il reimpianto di querce da sughero, sia in gruppi che in filari in aree agricole ad elevata intensivizzazione colturale;
- il recupero di aree dismesse e/o di degrado ambientale e paesaggistico, con interventi di rinaturalizzazione;
- il recupero o il reimpianto di colture da frutto di valenza storica o testimoniale (recupero di cultivar relitte);
- l'avviamento all'alto fusto di boschi cedui invecchiati di particolare pregio ambientale e paesaggistico, in situazioni ambientali non limitanti;

- la rinaturalizzazione di aree forestali caratterizzate dalla forte presenza di specie esotiche o non afferenti alla flora locale.

6. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale devono essere corredati dalla seguente documentazione minima:

- relazione tecnica di progetto;
- riporto cartografico su catastale in scala minima 1:2.000 e su topografico in scala minima 1:5.000 della ubicazione delle opere;
- particolari costruttivi per opere edilizie e murature in scala minima 1:500;
- sezioni e piani quotati per le opere che prevedono movimenti di terreno;
- documentazione fotografica dei luoghi prima degli interventi con riprese da punti noti;
- computo metrico estimativo redatto su prezziari ufficiali.

7. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo relativo agli interventi urbanistico edilizi da attuarsi sul fabbricato di riferimento è in ogni caso subordinata alla stipula di una apposita convenzione, con idonee garanzie fideiussorie circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale previsti dal progetto.

8. Al termine dei lavori, al fine di ottenere lo svincolo della polizza fideiussoria, il titolare dell'autorizzazione deve presentare, a firma di professionista abilitato:

- relazione finale di asseveramento, con documentazione fotografica, attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto iniziale;
- elaborati cartografici alle scale di cui sopra;
- computo metrico a consuntivo.

9. Nel caso di aree di pertinenza inferiori all'ettaro non si dà luogo alla sottoscrizione della convenzione, o dell'atto d'obbligo, e sono previamente corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo e in misura comunque non inferiore a alla quota massima stabilita per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima stabilita per gli interventi di nuova edificazione.

GEO-01 - Carta della pericolosità geomorfologica

Aree a pericolosità geomorfologica media (G.2)

Nella carta della pericolosità geomorfologica GEO - 01 ricade in classe G2 (media) dove è possibile eseguire i seguenti interventi:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano un aumento del carico esercitato sul terreno di fondazione; interventi sulle fondazioni; scavi e rinterri in prossimità delle opere fondali;

- livellamento del terreno per un volume superiore ai 3mc e spessore massimo maggiore di 50cm;
- scavi di larghezza massima maggiore di 1m e profondità massime maggiore di 1,5m;
- realizzazione di strutture di sostegno del terreno di altezza massima maggiore di 1,5m
- realizzazioni di nuovi manufatti (di qualsivoglia natura).

GEO-02 - Carta della pericolosità idraulica

Aree a pericolosità idraulica media (I.2) con normali vincoli.

E' stata assegnata per tutti quegli interventi ricadenti in aree di fondovalle in posizione di sicurezza idraulica e che non sono mai stati interessati da fenomeni di esondazione o ristagno indicati nella Carta della Pericolosità Idraulica del R.U. come a "pericolosità idraulica media". Nessuna limitazione e/o prescrizione di carattere idraulico. Dovrà essere comunque adeguatamente descritta, in apposito studio redatto in fase di piano attuativo o di intervento diretto, la situazione morfologica dell'area di intervento con particolare riferimento alle distanze e al dislivello esistente con gli eventuali corsi d'acqua vicini, oltre che la situazione di drenaggio complessiva.

Aree a pericolosità idraulica elevata (I.3) – “Piccola parte della p.lla 170”

Nella carta della pericolosità idraulica GEO - 02 ricade in classe I3 (elevata) alla quale si applicano integralmente le disposizioni per le aree "a pericolosità idraulica elevata" contenute nelle Norme di Piano del P.A.I. del Bacino Ombrone, riportate di seguito.

"Art. 6 - Aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.E)

1. Nelle aree P.I.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

3. Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

4. Nelle aree P.I.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;

- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

6. In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività) contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.

7. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano

8. Nelle aree P.I.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente Piano, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

9. Nelle aree P.I.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso di specifici piani di sicurezza.

10. Nelle aree P.I.E. sono consentiti, oltre agli interventi di cui ai commi 10 e 11 dell'art. 5:

a) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che possono pervenire ad un riassetto complessivo degli organismi edilizi esistenti e degli spazi urbani ad essi appartenenti, alle seguenti condizioni:

- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

b) le opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purché realizzati con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree.

11. I Comuni possono promuovere piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti."

(Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica "Allegato 8")

***** ***** ***** ***** *****

Immobili ubicati in Via Danimarca – Grosseto Città

- 10) Unità immobiliare (Garage), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 8B – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 6**, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 5°, consistenza 18 mq., rendita Euro 84,60, Piano Terra;
- 11) Unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 10 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 7**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 721,75, Piano Terra e Primo;
- 12) Unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 14 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 8**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 5 vani, rendita Euro 555,19, Piano Terra e Primo;
- 13) Unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 12 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 9**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 11,5 vani, rendita Euro 1.276,94, Piano Interrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo;

N.B.: Si precisa che le suddette unità immobiliari hanno avuto origine tramite la soppressione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento appresso individuate:

- Foglio 89, particella 814, **sub 1**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5°, consistenza 12 mq., rendita Euro 56,40, Piano Terra;
- Foglio 89, particella 814, **sub 2**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 721,75, Piano Terra e Primo;
- Foglio 89, particella 814, **sub 3**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 10 vani, rendita Euro 1.110,38, Piano Interrato, Terra, Primo e Secondo;
- Foglio 89, particella 814, **sub 4**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 610,71, Piano Terra e Primo;

Effettuate le opportune indagini, esaminati il Piano Strutturale (approvato con Delibera C.C. n. 43/2006, 92/2006 e 11/2007), il Regolamento Urbanistico (adottato con Delibera C.C. n. 72 del 28/03/2011, approvato e in parte riadottato con Delibera C.C. n. 48 del 27/05/2013), nonché il Regolamento Edilizio, vigenti sul territorio comunale di Grosseto, si rileva che il fabbricato su cui insistono le unità immobiliari è stato individuato con il n. 6021 con classe d'intervento n. 6 - ricadente nella Tavola PR-02-03 (Disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente) ed è normato dall'art. 74 (Tessuto Consolidato) e dall'art. 85 (Edifici ricompresi nella Classe 6) delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Art.74 Tessuto consolidato

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Vi ricadono anche plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione. All'interno del 'tessuto consolidato', individuati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR_03 - su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;

- a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II e della Parte II, nel 'tessuto consolidato' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate' ed articolate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Parte V delle presenti norme:

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

3. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

3.bis Gli edifici a destinazione artigianale, ospitanti attività moleste o nocive, ricadenti nelle classi 5 e 6 possono essere oggetto di interventi fino alla sostituzione edilizia, ammettendo un aumento della SUL fino al 50% dell'esistente, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l'incremento di SUL non può determinare un valore maggiore della SUL virtuale ricavabile dalla volumetria esistente divisa per una altezza virtuale pari a mt. 3;
- l'intervento dovrà prefigurare un nuovo edificio morfologicamente e funzionalmente compatibile con il tessuto esistente;
- l'attività artigianale dovrà essere trasferita e mantenuta in aree a idonea destinazione nel tessuto produttivo nell'ambito del territorio comunale;

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

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

a. è consentita la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici e che per quanto possibile contribuiscano ad elevare la qualità estetiche e/o i livelli prestazionali dell'edificio;

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

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

c. sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia;

d. è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali, come definite dall'art. 35 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 150 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni edificio così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio di cui all'elaborato pr05 ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale. È consentito superare il detto limite volumetrico nei casi in cui si renda necessario garantire l'unitarietà dei caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali. L'incremento è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque preferibilmente a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente 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 piano altimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);

- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate preferibilmente sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque preferibilmente su facciate non visibili dalla pubblica via.

e. 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;

f. 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;

g. 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 30,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;

- non si determini un incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati per questo tessuto dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive all'incremento volumetrico una tantum di cui alla precedente lett. d) fermo restando quanto indicato alla precedente lett. f).

5. fatto salvo quanto prescritto all'Art. 70, comma 4 bis e nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:

- a. interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;

- b. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, 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. realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento;

- d. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr);

- e. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

6. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche

ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. c) e d) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

7. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali devono in ogni caso garantire il rispetto per ogni lotto urbanistico di riferimento, dei seguenti parametri:

- la superficie utile lorda (Sul) massima complessiva dei volumi secondari (VS), di nuova realizzazione, non può superare mq 12 per un'altezza max di 2.40 ml.

8. Nell'elaborato PR_07 'Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico sono contenute le indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate in prevalenza da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere.

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

9. Il completamento delle aree interstiziali presenti nei "Tessuti consolidati" e ancorché non individuate nella cartografia del presente Regolamento Urbanistico, è ammesso quando ricorrano i seguenti requisiti:

- l'area ineditata, composta da un lotto o più lotti accorpati, abbia un lato o più lati confinanti con la strada pubblica esistente (con esclusione di parcheggi pubblici e strade a fondo chiuso), compresa tra edifici principali esistenti o tra edificio principale esistente e strada laterale pubblica esistente o tra edificio principale esistente e confine di tessuto consolidato quando questo confini con area di trasformazione;

- la distanza tra le pareti laterali degli edifici principali esistenti che si fiancheggiano, tra edificio principale esistente e strada laterale pubblica esistente e tra edificio principale esistente e confine del tessuto consolidato, sia maggiore uguale a mt. 30;

- la superficie lotto o più lotti accorpati sia maggiore o uguale a mq. 800.
- le previsioni di cui al presente comma non si applicano su lotti derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del RU sono invece ammessi gli accorpamenti di terreni finalizzati al raggiungimento dei parametri minimi;

9.bis Sono considerate aree interstiziali i lotti "e" definiti dalla previgente pianificazione per la frazione di Rispecchia che il Regolamento Urbanistico ripropone in quanto non in contrasto con le disposizioni della disciplina delle invarianti strutturali e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del contesto. In tali lotti, parzialmente edificati, con edifici ricadenti in classi 5 o 6

L'EDIFICAZIONE È SUBORDINATA ALL'OSSERVANZA DELLE SEGUENTI LIMITAZIONI E PRESCRIZIONI:

- INCREMENTO VOLUMETRICO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI MC. 675,00, PARI AD UNA SUL DI MQ. 225,00;
- LA SUPERFICIE ABITATIVA DELLA NUOVE UNITÀ NON DEVE SUPERARE IL LIMITE MASSIMO DI MQ. 110,00 DI SUL PER OGNI LOTTO ESISTENTE;
- INCREMENTO MASSIMO DI MC. 80,00 DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE, PARI AD UNA SUL DI MQ. 26,50, AL FINE DEL MIGLIORAMENTO IGIENICO SANITARIO E DISTRIBUTIVO FUNZIONALE DELL'EDIFICIO ESISTENTE SENZA CHE SI COSTITUISCANO NUOVE UNITÀ ABITATIVE;
- ALTEZZA MASSIMA MT. 7,00;
- DISTACCO DAI CONFINI DI LOTTO MT. 5,00;
- DISTACCO DAI FABBRICATI MT. 10,00;
- DISTACCO DALLE STRADE MT. 5,00;
- NEL CASO DI FABBRICATI POSTI A DISTANZA MINORE DI MT. 5,00 DALLA STRADA, NON È CONSENTITO L'AVANZAMENTO VERSO DI ESSA, MA IL RISPETTO DELLE DISTANZE ATTUALI;
- NEL CASO DI FABBRICATI ESISTENTI, CON PROPRIETÀ FRAZIONATA VERTICALMENTE, SONO CONSENTITI AMPLIAMENTI SUL CONFINE;
- GLI INTERVENTI EDIFICATORI DISCIPLINATI DAL PRESENTE COMMA NON SONO CUMULABILI CON ALTRI AMPLIAMENTI VOLUMETRICI PREVISTI DALLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE E DALLE ALTRE PARTI DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

10. Ai lotti in possesso dei requisiti di cui al precedente comma 9 è assegnata una tantum una SUL residenziale complessiva pari a mq 480, distribuita su due livelli, anche parzialmente.

11. Nei lotti di completamento di cui al comma 10 devono essere rispettate le dotazioni di parcheggio pertinenziale privato previsti dalla L.122/1989.
12. Nei lotti edificati alla data di approvazione del RU, con edifici principali di classe 6, di massimo tre elevazioni (compreso il livello dei cosiddetti "depositi occasionali"), è ammessa la sopraelevazione di un livello mediante addizioni volumetriche. E' altresì consentita la parziale sopraelevazione qualora si renda necessario concludere ed omogenizzare prospetti di edifici esistenti in parte a due o tre livelli. Il nuovo livello non può comportare aumento della superficie coperta del fabbricato; è ammesso l'incremento fino ad un massimo di n. 2 unità immobiliari abitative nel caso di edifici esistenti con superficie coperta massima di mq 250. In ogni caso l'intervento dovrà armonizzarsi con i caratteri dominanti morfo-tipologici del contesto senza determinare edifici di altezza superiore a quelli contermini sul medesimo fronte stradale. Tali ampliamenti sono subordinati al rispetto delle norme sovracomunali.
13. Le norme di cui ai suddetti commi 9 e 12 non si applicano nelle utoe di Marina di Grosseto, il Cristo, Principina a Mare, Alberese, Batignano, Montepescali e San Martino, in considerazione del loro stato di saturazione edilizia e/o dei caratteri morfologici propri che determinano la necessità di non intensificare i contesti edificati e/o per non introdurre nuova edificazione che potrebbe comportare uno stravolgimento dei caratteri specifici di tali insediamenti.
14. Il Regolamento Urbanistico definisce, per le altre UTOE, il dimensionamento massimo in termini di SUL complessiva ai fini dell'applicazione dei suddetti commi 9 e 12. Con il monitoraggio relativo allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico sarà verificato il non superamento dei valori indicati nelle tabelle dimensionali di cui alle presenti norme.
15. Per le aree residenziali sorte nel contesto pinetato, individuate negli elaborati progettuali PR_02, PR_03, sono ammessi unicamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia R3, senza quindi la sostituzione degli edifici originali, dei quali dovranno essere mantenuti i caratteri morfologici.
16. Per l'edificio n. 7986 in loc. Montepescali, in considerazione della particolare attività artigianale tradizionale insediata, si ammette un incremento della SUL pari a mq 50.

Art. 85 Edifici ricompresi nella classe 6 (Edifici o complessi di nessun interesse architettonico)

Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi di nessun interesse architettonico:

- è attribuita la classe 6 agli edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano.
- per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G, equiparata alla classe 6, se edificio principale, o alla classe 7, se edificio secondario. la classe sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.
- agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe F, equiparata alla classe 6, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

Gli edifici e/o complessi edilizi principali di Classe 4, 5 e 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.

In tali edifici sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

- Classe 6: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4.

GEO-01 - Carta della pericolosità geomorfologica

Aree a pericolosità geomorfologica media (G.2)

Nella carta della pericolosità geomorfologica GEO - 01 ricade in classe G2 (media) dove è possibile eseguire i seguenti interventi:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano un aumento del carico esercitato sul terreno di fondazione; interventi sulle fondazioni; scavi e rinterri in prossimità delle opere fondali;
- livellamento del terreno per un volume superiore ai 3mc e spessore massimo maggiore di 50cm;
- scavi di larghezza massima maggiore di 1m e profondità massime maggiore di 1,5m;
- realizzazione di strutture di sostegno del terreno di altezza massima maggiore di 1,5m
- realizzazioni di nuovi manufatti (di qualsivoglia natura).

GEO-02 - Carta della pericolosità idraulica

Aree a pericolosità idraulica media (I.2) con normali vincoli.

E' stata assegnata per tutti quegli interventi ricadenti in aree di fondovalle in posizione di sicurezza idraulica e che non sono mai stati interessati da fenomeni di esondazione o ristagno indicati nella Carta della Pericolosità Idraulica del R.U. come a "pericolosità idraulica media". Nessuna limitazione e/o prescrizione di carattere idraulico. Dovrà essere comunque adeguatamente descritta, in apposito studio redatto in fase di piano attuativo o di intervento diretto, la situazione morfologica dell'area di intervento con particolare riferimento alle distanze e al dislivello esistente con gli eventuali corsi d'acqua vicini, oltre che la situazione di drenaggio complessiva.

***** ***** ***** ***** *****

Immobile ubicato in Via Monte Rosa – Grosseto Città

14) Unità immobiliare (Area Urbana), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Monte Rosa – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 1170, sub 5**, zona censuaria 1, cat. Area Urbana, consistenza 622 mq., Piano Terra;

Effettuate le opportune indagini, esaminati il Piano Strutturale (approvato con Delibera C.C. n. 43/2006, 92/2006 e 11/2007), il Regolamento Urbanistico (adottato con Delibera C.C. n. 72 del 28/03/2011, approvato e in parte riadottato con Delibera C.C. n. 48 del 27/05/2013), nonché il Regolamento Edilizio, vigenti sul territorio comunale di Grosseto, si rileva che l'area, ricadente nella Tavola PR-02-03 (Disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente), è classificata come VIABILITA' ed è normato dall'art. 70 (Aree Urbane / Contenuti e Finalità) delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Art.70 Aree urbane / contenuti e finalità

1. Sono le parti di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano riconosciuta dalla collettività locale. Corrispondono alla porzione di territorio interna al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi ai sensi delle

vigenti norme regionali in materia di governo del territorio così come definita all'art. 2 comma 1 lett. a) delle presenti norme. Le aree urbane, individuate con apposito segno grafico alla tavola denominata PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000, comprendono:

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

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

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

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

- aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi;
- aree TRb / Trasformazione degli insediamenti balneari;
- aree TRp / Trasformazione degli assetti insediativi pubblici;
- aree TRprg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi;
- aree TRprgv / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree TRs / Trasformazione degli assetti insediativi destinati a standard;
- aree TRv / Trasformazione degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi;
- aree TRpr/prg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi produttivi;
- aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali;
- aree RCp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali pubblici;
- aree RCprg / Recupero previsto dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi e/o ambientali;
- aree RCprgv / Recupero previsto dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree RCs / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali a standard;

- aree RCv / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree RCvp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale;
- aree Rpa / Aree a ripristino ambientale;
- aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali;

3.bis "nelle 'aree TR / trasformazione degli assetti insediativi'; 'aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali'; aree RC / recupero degli assetti insediativi: si applicano le specifiche disposizioni contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR_06. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni, nelle more dell'attuazione del loro contenuto, sugli edifici principali esistenti, sono consentiti gli interventi di cui alla rispettiva classe di appartenenza e comunque non ammettendo interventi superiori alla ristrutturazione R1, senza cambio della destinazione d'uso."

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

- dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano;
- dotazione e diversificazione delle attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse collettivo;
- dotazione di esercizi commerciali (in particolare quelli di vicinato), attività terziarie, direzionali, turistico-ricettive;
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia della risorsa idrica;
- dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, per il riutilizzo delle acque reflue;
- dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- utilizzazione di materiali edilizi e requisiti delle costruzioni che assicurino la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il comfort igrometrico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente;

- eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- qualità dell'architettura contemporanea, con particolare riferimento agli spazi ed alle opere pubbliche, anche mediante attivazione di strategie premiali finalizzate alla sostituzione dei tessuti edilizi di recente formazione ovvero alla loro riqualificazione e/o adeguamento agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- riqualificazione morfologica e razionalizzazione dei tessuti produttivi.

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

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

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

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

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

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

Fatte salve le disposizioni di cui al Titolo II della Parte II, e di cui ai Titoli II e III della Parte III sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi

previsti dal Titolo IV della Parte II sulla base della classificazione ad essi attribuita, con le eventuali specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.

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

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

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

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

***** ***** ***** ***** *****

Immobili ubicati in Via Emilia – Grosseto Città

15) Unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Emilia n. 107 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 342, sub 27**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 610,71, Piano Secondo;

Effettuate le opportune indagini, esaminati il Piano Strutturale (approvato con Delibera C.C. n. 43/2006, 92/2006 e 11/2007), il Regolamento Urbanistico (adottato con Delibera C.C. n. 72 del 28/03/2011, approvato e in parte riadottato con Delibera C.C. n. 48 del 27/05/2013), nonché il Regolamento Edilizio, vigenti sul territorio comunale di Grosseto, si rileva che il fabbricato su cui insistono le unità immobiliari è stato individuato con il n. 4535 con classe d'intervento n. 6 -

ricadente nella Tavola PR-02-03 (Disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente) ed è normato dall'art. 74 (Tessuto Consolidato) e dall'art. 85 (Edifici ricompresi nella Classe 6) delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Art.74 Tessuto consolidato

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Vi ricadono anche plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione. All'interno del 'tessuto consolidato', individuati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR_03 - su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II e della Parte II, nel 'tessuto consolidato' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate' ed articolate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Parte V delle presenti norme:

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

3. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere

oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

3.bis Gli edifici a destinazione artigianale, ospitanti attività moleste o nocive, ricadenti nelle classi 5 e 6 possono essere oggetto di interventi fino alla sostituzione edilizia, ammettendo un aumento della SUL fino al 50% dell'esistente, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l'incremento di SUL non può determinare un valore maggiore della SUL virtuale ricavabile dalla volumetria esistente divisa per una altezza virtuale pari a mt. 3;
- l'intervento dovrà prefigurare un nuovo edificio morfologicamente e funzionalmente compatibile con il tessuto esistente;
- l'attività artigianale dovrà essere trasferita e mantenuta in aree a idonea destinazione nel tessuto produttivo nell'ambito del territorio comunale;

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

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

- a. è consentita la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici e che per quanto possibile contribuiscano ad elevare la qualità estetiche e/o i livelli prestazionali dell'edificio;
- b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente sul fronte tergale.

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

- c. sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia;
- d. è consentito un tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali, come definite dall'art. 35 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 150 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni edificio così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio di cui all'elaborato pr05 ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale. È consentito superare il detto limite volumetrico nei casi in cui si renda necessario garantire l'unitarietà dei caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali. L'incremento è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque preferibilmente a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente 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 piano altimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);

- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate preferibilmente sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque preferibilmente su facciate non visibili dalla pubblica via.

e. 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;

f. 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;

g. 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 30,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;

- non si determini un incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati per questo tessuto dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive all'incremento volumetrico una tantum di cui alla precedente lett. d) fermo restando quanto indicato alla precedente lett. f).

5. fatto salvo quanto prescritto all'Art. 70, comma 4 bis e nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:

- a. interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;
 - b. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, 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. realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento;
 - d. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr);
 - e. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
6. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. c) e d) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
7. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali devono in ogni caso garantire il rispetto per ogni lotto urbanistico di riferimento, dei seguenti parametri:
- la superficie utile lorda (Sul) massima complessiva dei volumi secondari (VS), di nuova realizzazione, non può superare mq 12 per un'altezza max di 2.40 ml.
8. Nell'elaborato PR_07 'Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico sono contenute le indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate in prevalenza da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e

la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere.

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

9. Il completamento delle aree interstiziali presenti nei "Tessuti consolidati" e ancorché non individuate nella cartografia del presente Regolamento Urbanistico, è ammesso quando ricorrano i seguenti requisiti:

- l'area ineditata, composta da un lotto o più lotti accorpati, abbia un lato o più lati confinanti con la strada pubblica esistente (con esclusione di parcheggi pubblici e strade a fondo chiuso), compresa tra edifici principali esistenti o tra edificio principale esistente e strada laterale pubblica esistente o tra edificio principale esistente e confine di tessuto consolidato quando questo confini con area di trasformazione;

- la distanza tra le pareti laterali degli edifici principali esistenti che si fiancheggiano, tra edificio principale esistente e strada laterale pubblica esistente e tra edificio principale esistente e confine del tessuto consolidato, sia maggiore uguale a mt. 30;

- la superficie lotto o più lotti accorpati sia maggiore o uguale a mq. 800.

- le previsioni di cui al presente comma non si applicano su lotti derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del RU sono invece ammessi gli accorpamenti di terreni finalizzati al raggiungimento dei parametri minimi;

9.bis Sono considerate aree interstiziali i lotti "e" definiti dalla previgente pianificazione per la frazione di Rispescia che il Regolamento Urbanistico ripropone in quanto non in contrasto con le disposizioni della disciplina delle invarianti strutturali e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del contesto. In tali lotti, parzialmente edificati, con edifici ricadenti in classi 5 o 6

L'EDIFICAZIONE È SUBORDINATA ALL'OSSERVANZA DELLE SEGUENTI LIMITAZIONI E PRESCRIZIONI:

- INCREMENTO VOLUMETRICO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI MC. 675,00, PARI AD UNA SUL DI MQ. 225,00;

- LA SUPERFICIE ABITATIVA DELLA NUOVE UNITÀ NON DEVE SUPERARE IL LIMITE MASSIMO DI MQ. 110,00 DI SUL PER OGNI LOTTO ESISTENTE;

- INCREMENTO MASSIMO DI MC. 80,00 DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE, PARI AD UNA SUL DI MQ. 26,50, AL FINE DEL MIGLIORAMENTO IGIENICO

SANITARIO E DISTRIBUTIVO FUNZIONALE DELL'EDIFICIO ESISTENTE SENZA CHE SI COSTITUISCANO NUOVE UNITÀ ABITATIVE;

- ALTEZZA MASSIMA MT. 7,00;
- DISTACCO DAI CONFINI DI LOTTO MT. 5,00;
- DISTACCO DAI FABBRICATI MT. 10,00;
- DISTACCO DALLE STRADE MT. 5,00;
- NEL CASO DI FABBRICATI POSTI A DISTANZA MINORE DI MT. 5,00 DALLA STRADA, NON È CONSENTITO L'AVANZAMENTO VERSO DI ESSA, MA IL RISPETTO DELLE DISTANZE ATTUALI;
- NEL CASO DI FABBRICATI ESISTENTI, CON PROPRIETÀ FRAZIONATA VERTICALMENTE, SONO CONSENTITI AMPLIAMENTI SUL CONFINE;
- GLI INTERVENTI EDIFICATORI DISCIPLINATI DAL PRESENTE COMMA NON SONO CUMULABILI CON ALTRI AMPLIAMENTI VOLUMETRICI PREVISTI DALLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE E DALLE ALTRE PARTI DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

10. Ai lotti in possesso dei requisiti di cui al precedente comma 9 è assegnata una tantum una SUL residenziale complessiva pari a mq 480, distribuita su due livelli, anche parzialmente.

11. Nei lotti di completamento di cui al comma 10 devono essere rispettate le dotazioni di parcheggio pertinenziale privato previsti dalla L.122/1989.

12. Nei lotti edificati alla data di approvazione del RU, con edifici principali di classe 6, di massimo tre elevazioni (compreso il livello dei cosiddetti "depositi occasionali"), è ammessa la sopraelevazione di un livello mediante addizioni volumetriche. E' altresì consentita la parziale sopraelevazione qualora si renda necessario concludere ed omogenizzare prospetti di edifici esistenti in parte a due o tre livelli. Il nuovo livello non può comportare aumento della superficie coperta del fabbricato; è ammesso l'incremento fino ad un massimo di n. 2 unità immobiliari abitative nel caso di edifici esistenti con superficie coperta massima di mq 250. In ogni caso l'intervento dovrà armonizzarsi con i caratteri dominanti morfo-tipologici del contesto senza determinare edifici di altezza superiore a quelli contermini sul medesimo fronte stradale. Tali ampliamenti sono subordinati al rispetto delle norme sovracomunali.

13. Le norme di cui ai suddetti commi 9 e 12 non si applicano nelle utoe di Marina di Grosseto, il Cristo, Principina a Mare, Alberese, Batignano, Montepescali e San Martino, in considerazione del loro stato di saturazione edilizia e/o dei caratteri morfologici propri che determinano la necessità di non intensificare i contesti

edificati e/o per non introdurre nuova edificazione che potrebbe comportare uno stravolgimento dei caratteri specifici di tali insediamenti.

14. Il Regolamento Urbanistico definisce, per le altre UTOE, il dimensionamento massimo in termini di SUL complessiva ai fini dell'applicazione dei suddetti commi 9 e 12. Con il monitoraggio relativo allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico sarà verificato il non superamento dei valori indicati nelle tabelle dimensionali di cui alle presenti norme.

15. Per le aree residenziali sorte nel contesto pinetato, individuate negli elaborati progettuali PR_02, PR_03, sono ammessi unicamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia R3, senza quindi la sostituzione degli edifici originali, dei quali dovranno essere mantenuti i caratteri morfologici.

16. Per l'edificio n. 7986 in loc. Montepescali, in considerazione della particolare attività artigianale tradizionale insediata, si ammette un incremento della SUL pari a mq 50.

Art. 85 Edifici ricompresi nella classe 6 (Edifici o complessi di nessun interesse architettonico)

Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi di nessun interesse architettonico:

- è attribuita la classe 6 agli edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano.
- per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G, equiparata alla classe 6, se edificio principale, o alla classe 7, se edificio secondario. la classe sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.
- agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe F, equiparata alla classe 6, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

Gli edifici e/o complessi edilizi principali di Classe 4, 5 e 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.

In tali edifici sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

- Classe 6: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione

straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4.

GEO-01 - Carta della pericolosità geomorfologica

Aree a pericolosità geomorfologica media (G.2)

Nella carta della pericolosità geomorfologica GEO - 01 ricade in classe G2 (media) dove è possibile eseguire i seguenti interventi:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano un aumento del carico esercitato sul terreno di fondazione; interventi sulle fondazioni; scavi e rinterri in prossimità delle opere fondali;
- livellamento del terreno per un volume superiore ai 3mc e spessore massimo maggiore di 50cm;
- scavi di larghezza massima maggiore di 1m e profondità massime maggiore di 1,5m;
- realizzazione di strutture di sostegno del terreno di altezza massima maggiore di 1,5m
- realizzazioni di nuovi manufatti (di qualsivoglia natura).

GEO-02 - Carta della pericolosità idraulica

Aree a pericolosità idraulica media (I.2) con normali vincoli.

E' stata assegnata per tutti quegli interventi ricadenti in aree di fondovalle in posizione di sicurezza idraulica e che non sono mai stati interessati da fenomeni di esondazione o ristagno indicati nella Carta della Pericolosità Idraulica del R.U. come a "pericolosità idraulica media". Nessuna limitazione e/o prescrizione di carattere idraulico. Dovrà essere comunque adeguatamente descritta, in apposito studio redatto in fase di piano attuativo o di intervento diretto, la situazione morfologica dell'area di intervento con particolare riferimento alle distanze e al dislivello esistente con gli eventuali corsi d'acqua vicini, oltre che la situazione di drenaggio complessiva.

6. QUESITO N. 6

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

6.1 SITUAZIONE EDILIZIA*Immobili ubicati in Località "Le Strillaie" frazione del Comune di Grosseto*

1) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Residence Turistica Alberghiera), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 174, sub 43**, zona censuaria 2, cat. D/2, rendita Euro 29.400,25, Piano Interrato, Terra e Primo;

N.B.: Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite la soppressione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento appresso individuate:

- Foglio 129, particella 174, **sub 1**, zona censuaria 2, categoria D/2, rendita Euro 9.123,00, Piano Interrato, Terra e Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 2**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 3**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 4**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 5**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 6**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 7**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 8**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 9**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 10**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;

- Foglio 129, particella 174, **sub 11**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 12**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 13**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 14**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 15**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 16**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 17**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 18**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 19**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 20**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 21**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 22**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 23**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 24**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 25**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 26**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 27**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 28**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;

- Foglio 129, particella 174, **sub 29**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 30**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 31**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 32**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 33**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 34**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 35**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 36**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 37**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 38**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 39**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 40**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 41**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
 - Foglio 129, particella 174, **sub 42**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- 2) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Magazzino), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 174, sub 44**, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 7, consistenza 77 mq., rendita Euro 270,42, Piano Terra;
- N.B.:** Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite variazione d'ufficio del 23/11/2011 n. 2772.1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. GR0180047) per attribuzione rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010.

- 3) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Piscine - Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 2**, zona censuaria 2, cat. D/6, rendita Euro 3.396,00, Piano Terra;
 - 4) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Bar - Negozi e Botteghe), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 3**, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 2°, consistenza 154 mq., rendita Euro 3.427,93, Piano Terra e Primo;
 - 5) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Ristorante - Negozi e Botteghe), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 4**, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 1°, consistenza 218 mq., rendita Euro 4.165,74, Piano Terra;
 - 6) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Magazzino), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 5**, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 7, consistenza 57 mq., rendita Euro 200,18, Piano Terra;
- N.B.:** Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite variazione d'ufficio del 23/11/2011 n. 2772.1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. GR0180047) per attribuzione rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010.
- 7) Piena proprietà per 1/1 di terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 146**, qualità fabbricato rurale, superficie 182 mq.;
 - 8) Piena proprietà per 1/1 di terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 175**, qualità seminativo, classe 3, superficie 148 mq., reddito dominicale euro 0,46 - reddito agrario 0,50;
 - 9) Piena proprietà per 1/1 di terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 176**, qualità seminativo, classe 3, superficie 185 mq., reddito dominicale euro 0,57 - reddito agrario 0,62;

A seguito di indagini effettuate presso il Comune di Grosseto, al fine di accertare l'eventuale presenza di pratiche edilizie inerenti le proprietà di cui trattasi, è emerso che per le stesse sono state rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Autorizzazione S.U.A.P (Sportello Unico Attività Produttive) n. 234/04 del 12/07/2004 rilasciata alla _____, comprendente atti istruttori e pareri tecnici quali:
 - D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. n. 65791 del 10/06/2004 per recupero annessi non più utilizzati a scopi agricoli per la costruzione di R.T.A. (Residence Turistica Alberghiera) con annessi servizi in Località Strillaie (Pratica Edilizia n. 2004/709);
 - Parere Favorevole con prescrizioni del Comano Provinciale Vigili del Fuoco del 16/06/2004 prot. n. 887/16586/04;
 - Parere Favorevole dell'Ufficio Turismo del 25/03/2004;
 - Parere Favorevole con prescrizioni dell'Azienda USL di Grosseto del 06/05/2004 isp. 11/04;
 - Richiesta Voltura concessione edilizia della _____ del 21/05/2004;
 - Nota della Direzione Gestione del Territorio del 09/07/2004 prot. n. 77206;
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) per Variante in Corso Opera prot. n. 36565 del 23/03/2006 (Pratica Edilizia n. 2006/789) con la costruzione di cabina elettrica e volumi tecnici presentata dall _____
- Comunicazione fine lavori prot. n. 7265 del 19/01/2007 presentata dall _____
- Attestazione prot. n. 55331 del 21/05/2007 del Comune di Grosseto – Direzione Gestione del Territorio – Ufficio Edilizia Privata di avvenuto deposito della istanza di agibilità/abitabilità presentata dalla _____ in data 23/01/2007 prot. n. 8817 relativa alla struttura turistica ricettiva R.T.A.;
- Attestazione prot. n. 69619 del 03/06/2008 del Comune di Grosseto – Direzione Gestione del Territorio – Ufficio Edilizia Privata di avvenuto deposito della istanza di agibilità/abitabilità presentata dalla _____ in data 06/05/2008 prot. n. 55990 relativa alla struttura commerciale (bar, ristorante, cucina, due piscine e servizi e terrazza coperta per locali spettacoli);
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. n. 146654 del 10/11/2009 (Pratica Edilizia n. 2009/2403) per modifiche interne e canna fumaria in rame presentata dalla _____
- Comunicazione Attività Edilizia Libera ai sensi dell'art. 6 D.P.R. 380/2001 – art. 80 L.R.T. 1/2005 prot. n. 32676 del 19/03/2013 per interventi di manutenzione

straordinaria di apertura porta interna tra il bar e la sala ristorante presentata da _____, in qualità di Amministratore della _____

***** ***** ***** ***** *****

Immobili ubicati in Via Danimarca – Grosseto Città

- 10) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Garage), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 8B – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 6**, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 5°, consistenza 18 mq., rendita Euro 84,60, Piano Terra;
- 11) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 10 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 7**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 721,75, Piano Terra e Primo;
- 12) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 14 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 8**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 5 vani, rendita Euro 555,19, Piano Terra e Primo;
- 13) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 12 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 9**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 11,5 vani, rendita Euro 1.276,94, Piano Interrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo;

N.B.: Si precisa che le suddette unità immobiliari hanno avuto origine tramite la soppressione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento appresso individuate:

- Foglio 89, particella 814, **sub 1**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5°, consistenza 12 mq., rendita Euro 56,40, Piano Terra;
- Foglio 89, particella 814, **sub 2**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 721,75, Piano Terra e Primo;
- Foglio 89, particella 814, **sub 3**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 10 vani, rendita Euro 1.110,38, Piano Interrato, Terra, Primo e Secondo;

- Foglio 89, particella 814, **sub 4**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 610,71, Piano Terra e Primo;

A seguito di indagini effettuate presso il Comune di Grosseto, al fine di accertare l'eventuale presenza di pratiche edilizie inerenti le proprietà di cui trattasi, è emerso che per le stesse sono state rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 137 del 08/05/1969 (Pratica Edilizia n. 1969/7885) rilasciata al Sig. _____ per la realizzazione di una villetta in Grosseto ex Via Montecarlo;
- Permesso di Abitabilità e d'Uso n. 92 del 12/05/1970 rilasciata ai Sig. _____
- Concessione Edilizia n. 323 del 13/07/1994 (Pratica Edilizia n. 1994/23) rilasciata ai Sig. _____ per la costruzione di autoclave e modifiche esterne ad un fabbricato sito in Grosseto, Via Danimarca n. 12 e concessione di successiva proroga di mesi 3 sul termine ultimativo della concessione edilizia suddetta come da nota prot. n. 78165 del 18/07/1996;
- Autorizzazione Edilizia n. 78 del 13/02/1998 (Pratica Edilizia n. 1998/2006) rilasciata al Sig. _____ per la manutenzione straordinaria al giardino di pertinenza del fabbricato in Via Danimarca n. 12;
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. n. 153444 del 21/12/2010 (Pratica Edilizia n. 2010/2737) presentata dal Sig. _____ per la costruzione di garage pertinenziale con comunicazione inizio lavori prot. n. 27480 del 01/04/2011.

Immobile ubicato in Via Monte Rosa – Grosseto Città

- 14) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Area Urbana), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Monte Rosa – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 1170, sub 5**, zona censuaria 1, cat. Area Urbana, consistenza 622 mq., Piano Terra;

A seguito di indagini effettuate presso il Comune di Grosseto, al fine di accertare l'eventuale presenza di pratiche edilizie inerenti le proprietà di cui trattasi, è emerso che per le stessa non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi in quanto trattasi di marciapiede di pubblica utilità.

Immobili ubicati in Via Emilia – Grosseto Città

15) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Area Urbana), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Emilia n. 107 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 342, sub 27**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 610,71, Piano Secondo.

A seguito di indagini effettuate presso il Comune di Grosseto, al fine di accertare l'eventuale presenza di pratiche edilizie inerenti le proprietà di cui trattasi, è emerso che per le stesse sono state rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di Costruzione del 22/12/1959 (Pratica Edilizia n. 1959/4983) rilasciata al Sig. _____ per la realizzazione di un fabbricato in Grosseto - Via Emilia con l'esclusione degli annessi;
- Licenza di costruzione del 25/01/1960 (allegata alla Pratica Edilizia n. 1959/4983) rilasciata al Sig. _____ per la realizzazione di annessi al fabbricato sito in Via Emilia;
- Concessione Edilizia del 23/03/1960 (allegata alla Pratica Edilizia n. 1959/4983) rilasciata al Sig. _____ per apportare modifiche al piano terreno del fabbricato in corso di costruzione in Grosseto - Via Emilia consistenti nella realizzazione di garage;
- Permesso di Abitabilità e d'Uso prot. n. 4983 del 26/10/1960 rilasciata al Sig. _____
- Art. 26 Legge 47/85 prot. n. 63748 del 23/10/1985 (Pratica Edilizia n. 1985/1372) presentato dal Sig. _____ per lavori di modifiche interne consistenti nella demolizione di un tramezzo tra l'ingresso ed il soggiorno, nell'ampliamento della porta di accesso al tinello, nella costruzione di un piccolo ripostiglio in fondo al corridoio del reparto notte, nella costruzione di un armadio guardaroba nella camera matrimoniale e nella sostituzione dei pavimenti e del rivestimento del bagno e cucina.

Vedi Documentazione Urbanistica "Allegato 2")

6.2 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA - STATO DEI LUOGHI

Immobili ubicati in Località "Le Strillaie" frazione del Comune di Grosseto

1) Unità immobiliare (Residence Turistica Alberghiera), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 174, sub 43**, zona censuaria 2, cat. D/2, rendita Euro 29.400,25, Piano Interrato, Terra e Primo;

N.B.: Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite la soppressione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento appresso individuate:

- Foglio 129, particella 174, **sub 1**, zona censuaria 2, categoria D/2, rendita Euro 9.123,00, Piano Interrato, Terra e Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 2**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 3**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 4**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 5**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 6**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 7**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 8**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 9**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 10**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 11**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 12**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 13**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 14**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;

- Foglio 129, particella 174, **sub 15**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 16**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 17**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 18**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 19**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 20**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 21**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 22**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Terra;
- Foglio 129, particella 174, **sub 23**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 24**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 25**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 26**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 27**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 28**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 29**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 30**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 31**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 32**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 302,13, Piano Primo;

- Foglio 129, particella 174, **sub 33**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 34**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 35**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 36**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 37**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 38**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 39**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 40**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 41**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;
- Foglio 129, particella 174, **sub 42**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8°, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 503,55, Piano Primo;

Ponendo a confronto quanto rilevato in fase di sopralluogo con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale come meglio si evince nelle planimetrie allegate.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono in:

- o al piano interrato da lievi in modifiche alla distribuzione degli spazi interni con incorporazione della prevista intercapedine alla sala riunioni e piccola modifica alla sagoma in corrispondenza della scala di collegamento al piano terra opposta alla zona ascensori;
- o al piano terra da lievi in modifiche alla distribuzione degli spazi interni nella hall, realizzazione nella porta d'ingresso alla hall di spallette in muratura in sostituzione dell'infisso previsto, posa in opera di infisso al fine di dividere l'ambiente della hall con il corridoio di accesso alle abitazioni, modifiche ai parapetti dei terrazzi delle abitazioni e realizzazione di tettoia a protezione

- delle scale esterne poste sul retro in adiacenza al passaggio coperto (direzione bar/ristorante);
- o al piano primo da lievi in modifiche alla distribuzione degli spazi interni nella zona ascensori e ripostiglio 2, modifica della finestra del ripostiglio 2, lievi modifiche ai parapetti delle scale poste agli estremi del fabbricato e lievi modifiche prospettiche.

- 2) Unità immobiliare (Magazzino), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 174, sub 44**, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 7, consistenza 77 mq., rendita Euro 270,42, Piano Terra;

N.B.: Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite variazione d'ufficio del 23/11/2011 n. 2772.1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. GR0180047) per attribuzione rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010.

Ponendo a confronto quanto rilevato in fase di sopralluogo con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, non si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale come meglio si evince nelle planimetrie allegate.

- 3) Unità immobiliare (Piscine - Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 2**, zona censuaria 2, cat. D/6, rendita Euro 3.396,00, Piano Terra;

Ponendo a confronto quanto rilevato in fase di sopralluogo con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale come meglio si evince nelle planimetrie allegate.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono in lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interni dei vani destinati a spogliatoi/bagni e docce, mancata realizzazione di finestre nel bagno 1 e docce 1, lievi modifiche prospettiche consistenti nella diversa ubicazione delle porte d'ingresso agli spogliatoi, nuova realizzazione di finestre e diversa ubicazione delle piscine e del locale tecnico.

- 4) Unità immobiliare (Bar – Negozi e Botteghe), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località “Le Strillaie”, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 3**, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 2°, consistenza 154 mq., rendita Euro 3.427,93, Piano Terra e Primo;

Ponendo a confronto quanto rilevato in fase di sopralluogo con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale come meglio si evince nelle planimetrie allegate.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono in lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche consistenti nella diversa dimensione delle aperture, ubicazione muri perimetrali, ubicazione della scala di collegamento tra il piano terra e primo posta in prossimità del camminamento di collegamento tra le due strutture, ecc.

- 5) Unità immobiliare (Ristorante – Negozi e Botteghe), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località “Le Strillaie”, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 4**, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 1°, consistenza 218 mq., rendita Euro 4.165,74, Piano Terra;

Ponendo a confronto quanto rilevato in fase di sopralluogo con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale come meglio si evince nelle planimetrie allegate.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono in lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche consistenti nella diversa dimensione delle aperture, ecc.

- 6) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Magazzino), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località “Le Strillaie”, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 5**, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 7, consistenza 57 mq., rendita Euro 200,18, Piano Terra;

N.B.: Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite variazione d'ufficio del 23/11/2011 n. 2772.1/2011 in atti dal 23/11/2011

(protocollo n. GR0180047) per attribuzione rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010.

Ponendo a confronto quanto rilevato in fase di sopralluogo con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale come meglio si evince nelle planimetrie allegate.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono nel mancato completamento della tettoia, fino ad essere in aderenza al fabbricato bar/ristorante, posta a copertura del camminamento che collega le due strutture.

- 7) Terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 146**, qualità fabbricato rurale, superficie 182 mq.;
- 8) Terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 175**, qualità seminativo, classe 3, superficie 148 mq., reddito domenicale euro 0,46 – reddito agrario 0,50;
- 9) Terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 176**, qualità seminativo, classe 3, superficie 185 mq., reddito domenicale euro 0,57 – reddito agrario 0,62;

Nulla da rilevare in quanto trattasi di terreni.

***** ***** ***** ***** *****

Immobili ubicati in Via Danimarca – Grosseto Città

- 10) Unità immobiliare (Garage), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 8B – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 6**, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 5°, consistenza 18 mq., rendita Euro 84,60, Piano Terra;

Ponendo a confronto quanto rilevato in fase di sopralluogo con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, si

evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale come meglio si evince nelle planimetrie allegate.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono in lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche consistenti nella diversa dimensione delle aperture, ubicazione muri perimetrali, ecc.

N.B.: Si precisa che sulla corte comune (B.C.N.C. - sub 5) è stata realizzata, senza le prescritte autorizzazioni, una casetta in legno ad uso ripostiglio di modeste dimensioni e di facile rimozione.

- 11) Unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 10 - Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 7**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 721,75, Piano Terra e Primo;

Ponendo a confronto quanto rilevato in fase di sopralluogo con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale come meglio si evince nelle planimetrie allegate.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono in lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche consistenti nella diversa dimensione delle aperture, nella diversa realizzazione dei parapetti dei terrazzi, lievi modifiche alle dimensioni dei terrazzi, ubicazione muri perimetrali, ecc.

N.B.: Si precisa che sulla corte comune (B.C.N.C. - sub 5) è stata realizzata, senza le prescritte autorizzazioni, una casetta in legno ad uso ripostiglio di modeste dimensioni e di facile rimozione.

- 12) Unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 14 - Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 8**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 5 vani, rendita Euro 555,19, Piano Terra e Primo;

Ponendo a confronto quanto rilevato in fase di sopralluogo con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale come meglio si evince nelle planimetrie allegate.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono in lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche consistenti nella diversa dimensione delle aperture, nella diversa realizzazione dei parapetti dei terrazzi, lievi modifiche alle dimensioni dei terrazzi, ubicazione muri perimetrali, ecc.

13) Unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 12 - Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 9**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 11,5 vani, rendita Euro 1.276,94, Piano Interrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo;

Ponendo a confronto quanto rilevato in fase di sopralluogo con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale come meglio si evince nelle planimetrie allegate.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono in lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche consistenti nella diversa dimensione delle aperture, nella diversa realizzazione dei parapetti dei terrazzi, lievi modifiche alle dimensioni dei terrazzi, ubicazione muri perimetrali, ecc.

N.B.: Si precisa che le suddette unità immobiliari hanno avuto origine tramite la soppressione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento appresso individuate:

- Foglio 89, particella 814, **sub 1**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5°, consistenza 12 mq., rendita Euro 56,40, Piano Terra;
- Foglio 89, particella 814, **sub 2**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 721,75, Piano Terra e Primo;
- Foglio 89, particella 814, **sub 3**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 10 vani, rendita Euro 1.110,38, Piano Interrato, Terra, Primo e Secondo;
- Foglio 89, particella 814, **sub 4**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 610,71, Piano Terra e Primo;

Immobile ubicato in Via Monte Rosa – Grosseto Città

- 14) Unità immobiliare (Area Urbana), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Monte Rosa – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 1170, sub 5**, zona censuaria 1, cat. Area Urbana, consistenza 622 mq., Piano Terra;

Nulla da rilevare in quanto trattasi di marciapiede per pubblica utilità (documentazione urbanistica non rintracciata presso gli archivi comunali).

Immobili ubicati in Via Emilia – Grosseto Città

- 15) Unità immobiliare (Abitazione), sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Emilia n. 107 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 342, sub 27**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 610,71, Piano Secondo.

Ponendo a confronto quanto rilevato in fase di sopralluogo con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, non si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale come meglio si evince nelle planimetrie allegate.

Vedi Elaborati Grafici – Rilievo – Stato Sovrapposto “Allegato 3 e 4”

6.3 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA

Rilevato quanto ai precedenti punti ed alla luce delle vigenti normative, si indica l'**unità immobiliare** sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Emilia n. 107 – Grosseto Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 342, sub 2**, come conforme e **legittima** da un punto di vista urbanistico-edilizio.

Rilevato quanto ai precedenti punti ed alla luce delle vigenti normative, si indicano LE ALTRE **unità immobiliari di cui trattasi** come non conformi e **illegittime** da un punto di vista urbanistico-edilizio.

Per le difformità sopra descritte si ritiene che sia possibile ed opportuna, fatta salva diversa interpretazione dell'ufficio competente, una regolarizzazione che può aver luogo tramite presentazione di procedura di sanatoria (Attestazione di

conformità) ai sensi della legge vigente in materia, con applicazione all'attualità dell'art. 36 D.P.R. 380/01 e dell'art. 209 L.R.T. 65/2014 o ai sensi dell'art. 136 della L.R.T. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni. La sanzione pecuniaria irrogata dall'amministrazione comunale sarà non inferiore a €. 258,00, dovranno essere conteggiate a parte le spese tecniche per la predisposizione delle pratiche.

Detto quanto sopra è opportuno precisare che tali difformità NON COMPROMETTONO, sotto il profilo urbanistico, LA VENDITA DEI BENI, situazioni eventualmente superabili da un eventuale aggiudicatario, fatta salva diversa interpretazione dell'ufficio competente.

7. QUESITO N. 7

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

Viste le caratteristiche dei beni in esecuzione si ritiene dar luogo a **SEI LOTTI** di vendita così come di seguito costituiti:

LOTTO N. 1:

Trattasi di proprietà sita in Località "Le Strillaie" - Comune di Grosseto posta nelle immediate vicinanze delle frazioni di Principina a Mare e Marina di Grosseto.

Il complesso immobiliare denominato _____, è composto da due fabbricati di cui uno destinato a Residence Turistico Alberghiero e uno destinato a Ristorante/Bar con terrazza coperta al piano primo, il tutto con a servizio due piscine, parcheggio e verde privato.

La R.T.A., comprendente spazi comuni anche al piano interrato, è costituita da tre livelli di cui uno interrato e due fuori terra (Piano Terra e Piano Primo). Questa è asservita da n. 41 unità abitative munite di climatizzazione indipendente, delle quali la prevalenza dotate di logge (n. 29) e le altre (n. 12) dotate di terrazzi della superficie di circa mq. 83,16. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di ml. 3,05 al piano interrato e di ml. 2,70 al piano terra e primo. Detti locali hanno una superficie lorda complessiva di circa mq. 2.931,77 mentre la superficie utile è di circa mq. 2.557,61.

La parte relativa alla struttura Bar/Ristorante, è costituita da due livelli (Piano Terra e Primo), dove al piano terra insistono le due attività principali di Ristorante/Bar collegate tra loro con servizi e porticato; e al piano primo da un'ampia terrazza coperta/bar con servizi raggiungibile tramite n. 3 scale esterne e ascensore. I locali al piano terra hanno un'altezza utile interna di ml. 2,70 ad esclusione dei locali sottoscala che hanno un'altezza utile interna variabile da ml 3,20 a ml. 0,70, mentre la terrazza coperta al piano primo ha un'altezza utile interna variabile da ml. 6,40 a ml 3,30. Detti locali hanno una superficie lorda complessiva di circa mq. 1.199,85 mentre la superficie utile è di circa mq. 1.102,15. Sia la R.T.A. che la struttura Bar/Ristorante sono state collegate tra loro mediante un passaggio coperto con tettoia in legno.

A servizio del complesso immobiliare sono presenti due piscine di circa mq. 100 cadauna con annesso impianto di depurazione acque di altezza utile interna variabile da ml. 2,30 a ml. 2.45 e due spogliatoi con servizi di altezza utile interna di ml. 2,70. Detti locali hanno una superficie lorda complessiva di circa mq. 87,73 mentre la superficie utile è di circa mq. 74,04.

Il compendio immobiliare è altresì asservito da un'ampia corte destinata a parcheggi, verde privato, camminamenti, ecc... della superficie di mq. 17.087 oltre a tre appezzamenti di terreni di mq. 515.

- Identificativi catastali attuali:
- Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 174, sub 47**, zona censuaria 2, cat. D/2, rendita Euro 29.400,25, Piano Interrato, Terra e Primo (categoria catastale D/2 = Alberghi e pensioni con fine di lucro);
- Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 2**, zona censuaria 2, cat. D/6, rendita Euro 3.396,00, Piano Terra (categoria catastale D/6 = Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro);
- Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 8**, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 2°, consistenza 343 mq., rendita Euro 7.634,94, Piano Terra e Primo (categoria catastale C/1 = Negozi e Botteghe);
- Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 146**, qualità fabbricato rurale, superficie 182 mq.;
- Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 175**, qualità seminativo, classe 3, superficie 148 mq., reddito domenicale euro 0,46 – reddito agrario 0,50;
- Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 176**, qualità seminativo, classe 3, superficie 185 mq., reddito domenicale euro 0,57 – reddito agrario 0,62;

- Confini catastali attuali:
lato nord/est con terreno intestato a (Catasto Terreni - foglio 129 - particella 179); lato sud/est con terreno intestato a (Catasto Terreni - foglio 129 - particella 179) e con terreno intestato a (Catasto Terreni - foglio 129 - particella 180); lato sud/ovest con più unità immobiliari con corte (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 27); lato nord/ovest con terreno intestato a (Catasto Terreni - foglio 129 - particella 179); salvo se altri.
- Quota di proprietà: **Piena Proprietà per 1/1.**
- Stato d'uso: **Libero.**

LOTTO N. 2:

Appartamento di civile abitazione con garage, facente parte di un più ampio fabbricato, sito nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 8B e 10 - Grosseto Città. Il compendio immobiliare di cui trattasi, situato al piano terra e primo, è dotato di accesso indipendente direttamente da Via Danimarca tramite una corte di circa mq. 214,09. E' composto al piano terra da porticato, vano scale, ripostiglio e wc e al piano primo da n. 2 disimpegni, soggiorno/pranzo con cucina, n.2 camere e un wc, il tutto con altezza utile interna variabile da ml. 2,30 a ml. 2,35 al piano terra e ml. 2,85 al piano primo. L'unità abitativa è altresì dotata di un terrazzo a servizio della superficie di mq. 15,69 e da un garage al piano terra, comunicante con la stessa abitazione, di altezza utile interna di ml. 2,35.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 195,82**, mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 168,21**.

- Identificativi catastali attuali:
 - Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 6**, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 5°, consistenza 18 mq., rendita Euro 84,60, Piano Terra (categoria catastale C/6 = Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro);
 - Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 11**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 6 vani, rendita Euro 666,23, Piano Terra e Primo (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);
- Confini catastali attuali:
lato nord/est con abitazione intestata (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 12); lato sud/est con Via Danimarca (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella strade); lato sud/ovest con corte di

unità immobiliari (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 799); lato nord/ovest con corte di unità immobiliari (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 839); salvo se altri.

- Quota di proprietà: **Piena Proprietà per 1/1.**
- Stato d'uso: **Libero.**

LOTTO N. 3:

Appartamento di civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato, sito nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 14 - Grosseto Città. Il compendio immobiliare di cui trattasi, situato al piano terra e primo, è dotato di accesso indipendente direttamente da Via Danimarca tramite una corte di circa mq. 191,68. E' composto al piano terra da porticato, cucina e al piano primo da disimpegno, n. 2 ripostigli, soggiorno/pranzo, n. 2 camere e un wc, il tutto con altezza utile interna di ml. 2,30 al piano terra e ml. 2,85 al piano primo. L'unità abitativa è altresì dotata di n. 2 terrazzi a servizio della superficie complessiva di mq. 14,89.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 97,50**, mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 78,67**.

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 12**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 6 vani, rendita Euro 666,23, Piano Terra e Primo (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);

- Confini catastali attuali:

lato nord/est con viabilità pubblica (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella strade); lato sud/est con Via Danimarca (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella strade); lato sud/ovest con abitazione intestata _____ (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 11); lato nord/ovest con corte di unità immobiliari (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 839); salvo se altri.

- Quota di proprietà: **Piena Proprietà per 1/1.**
- Stato d'uso: **Libero.**

LOTTO N. 4:

Appartamento di civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato, sito nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 12 - Grosseto Città. Il compendio immobiliare di cui trattasi, situato al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo, è dotato di accesso indipendente direttamente da Via

Danimarca tramite una corte di circa mq. 71,67. E' composto al piano interrato da n. 2 cantine, al piano terra da porticato, ripostiglio esterno, vano scale e altro ripostiglio, al piano primo dal vano scale, al piano secondo da vano scale, soggiorno, pranzo, cucina, n. 4 disimpegni, n. 2 ripostigli, studio, n. 3 camere e n. 2 W.C. e al piano terzo da vano scale, n. 3 soffitte, W.C. e ripostiglio, il tutto con altezza utile interna variabile da ml. 2,30 a ml. 2,35 al piano terra, altezza utile interna di ml. 2,90 al piano secondo e altezza utile interna variabile da ml. 0,55 a ml. 2,45 al piano terzo. L'unità abitativa è altresì dotata di n. 3 terrazzi a servizio della superficie complessiva di mq. 30,58.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 408,86**, mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 355,65**.

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 13**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 11 vani, rendita Euro 1.221,42, Piano Interrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);

- Confini catastali attuali:

lato nord/est con abitazione intestata (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 12); lato sud/est con Via Danimarca (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella strade); lato sud/ovest con abitazione intestata (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 11); lato nord/ovest con corti di abitazioni intestate (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 11 e sub 12); salvo se altri.

- Quota di proprietà: **Piena Proprietà per 1/1.**
- Stato d'uso: **Libero.**

LOTTO N. 5:

Area urbana della **superficie** di **mq. 622** sita in Via Monte Rosa della Città di Grosseto, prospiciente sia su Via Monte Rosa, sia su Via Danimarca e sia su Piazza Carlo Cavalieri destinata a parcheggio pubblico. L'area, allo stato attuale, risulta destinata a marciapiede per pubblica utilità realizzato in conseguenza alla costruzione del più grande fabbricato adiacente.

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 1170, sub 5**, zona censuaria 1, cat. Area Urbana, consistenza 622 mq., Piano Terra (categoria catastale F/1 = Area Urbana)

- Confini catastali attuali:
su tutti i lati viabilità del comune di Grosseto (Catasto Fabbricati – foglio 89 – particella strade) e fabbricato con più unità immobiliari (Catasto Fabbricati – foglio 89 – particella 1578); salvo se altri.
- Quota di proprietà: **Piena Proprietà per 1/1.**
- Stato d'uso: **Libero.**

LOTTO N. 6:

Appartamento di civile abitazione con garage, facente parte di un più ampio fabbricato, sito nel Comune di Grosseto (GR), Via Emilia n. 107/109 – Grosseto Città. Il compendio immobiliare di cui trattasi, situato in parte al piano terra (Garage), in parte al piano secondo (Abitazione) e in parte al piano quinto (Ripostiglio), è dotato di due accessi di cui uno con cancello carrabile ad uso comune posto su Via Emilia n. 109 e l'altro dal vano scale condominiale posto su Via Emilia n. 107. E' composto al piano terra da un garage, al piano secondo da ingresso, soggiorno, pranzo/cucina, disimpegno della zona notte, camera matrimoniale con annessa cabina armadio, ulteriore camera da letto, ripostiglio e bagno e al piano quinto, sul lastrico solare, da ulteriore ripostiglio. Il garage al piano terra ha un'altezza utile interna variabile da ml. 2,20 a ml. 2,35; l'unità abitativa al piano secondo ha un'altezza utile interna di ml. 3,00 mentre il ripostiglio posto al piano quinto sul lastrico solare ha un'altezza utile interna variabile da ml. 2,00 a ml. 2,20. L'unità abitativa è altresì dotata di n. 2 terrazzi a servizio della superficie complessiva di mq. 10,05.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 127,42**, mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 109,01**.

- Identificativi catastali attuali:
 - Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 342, sub 56**, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 6°, consistenza 11 mq., rendita Euro 60,22, Piano Terra (categoria catastale C/6 = Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro);
 - Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 57**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 6 vani, rendita Euro 666,23, Piano Secondo e Quinto (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);
- Confini catastali attuali:
lato nord con Via Emilia (Catasto Fabbricati – foglio 89 – particella strade), su tutti gli altri lati con unità immobiliari insistenti sul fabbricato sui è ubicata

l'unità immobiliare (Catasto Fabbricati – foglio 89 – particella 342); salvo se altri.

- Quota di proprietà: **Piena Proprietà per 1/1.**
- Stato d'uso: **Libero.**

8. QUESITO N. 8

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

8.1 DIVISIBILITA' DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano pignorati come piena proprietà per 1/1 e **non risultano divisibili in natura.**

9. QUESITO N. 9

accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9.1 STATO LOCATIVO

A seguito d'indagine presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Grosseto effettuato in data 02/09/2015, sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento non risulta pendente alcun contratto di locazione riferibile, pertanto le stesse sono da ritenersi **LIBERE** da un punto di vista estimativo.

(Vedi Attestazione Agenzia delle Entrate "Allegato 6")

10. QUESITO N. 10

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare **non rientrano** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. QUESITO N. 11

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Le unità immobiliari oggetto della presente memoria risultano **libere** da vincoli, diritti e/o servitù di qualsivoglia natura.

12. QUESITO N. 12

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

12.1 STIMA E VALUTAZIONE

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito particolare di una esecuzione immobiliare, alla data odierna si ritiene opportuno determinare il valore del bene in perizia tramite **"procedimento sintetico comparativo"**, operando così come di seguito indicato:

- a) individuazione, tramite indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq/mc) di immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto, risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive e situati nella medesima zona;
- b) correzione del valore di riferimento, come sopra individuato, in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito;
- c) correzione della superficie commerciale in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito;
- d) determinazione del valore dell'immobile in esecuzione come prodotto tra valore/mq e superficie commerciale, eventualmente decurtato di eventuali oneri da sostenere.

Determinazione punto a): Valore medio attuale di mercato rilevato per immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive (nuovi o pari al nuovo in quanto interessati da completa ristrutturazione):

Lotto n. 1 (Località "Le Strillaie - Grosseto)

▪ € 2.100,00/mq di sup. commerciale lorda locali ad uso R.T.A./Bar/Ristorante;

▪ **Lotto n. 2 - Lotto n. 3 - Lotto n. 4** (Via Danimarca - Grosseto Città)

€ 2.500,00/mq di sup. commerciale lorda locali ad uso Abitativo;

▪ **Lotto n. 5** (Via Monte Rosa - Grosseto Città)

€ 20,00/mq di sup. commerciale terreni urbani o similari;

▪ **Lotto n. 6** (Via Emilia n. 107/109 - Grosseto Città)

€ 2.400,00/mq di sup. commerciale lorda locali ad uso Abitativo;

Determinazione punto b): Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito:

▪ **Lotto n. 1** (Località "Le Strillaie - Grosseto)

€ 2.100,00/mq x 1,00 (epoca di costruzione) x 0,95 (condizioni strutturali) x 0,95 (stato di conservazione, manutenzione e finitura) x 0,95 (incidenza spessore murature su effettiva superficie utile locali) = **1.800,49 €/mq** di sup. commerciale lorda locali ad uso R.T.A./Bar/Ristorante;

▪ **Lotto n. 2** (Via Danimarca n. 8b/10 - Grosseto Città)

€ 2.500,00/mq x 0,90 (epoca di costruzione) x 0,95 (condizioni strutturali) x 0,90 (stato di conservazione, manutenzione e finitura) x 0,95 (incidenza spessore murature su effettiva superficie utile locali) = **1.827,56 €/mq** di sup. commerciale lorda locali ad uso abitativo;

- **Lotto n. 3** (Via Danimarca n. 14 – Grosseto Città)
 $\text{€ } 2.500,00/\text{mq} \times 0,90 \text{ (epoca di costruzione)} \times 0,85 \text{ (condizioni strutturali)} \times 0,90 \text{ (stato di conservazione, manutenzione e finitura)} \times 0,95 \text{ (incidenza spessore murature su effettiva superficie utile locali)} = \mathbf{1.635,19 \text{ €/mq}}$ di sup. commerciale lorda locali ad uso abitativo;
- **Lotto n. 4** (Via Danimarca n. 12 – Grosseto Città)
 $\text{€ } 2.500,00/\text{mq} \times 0,90 \text{ (epoca di costruzione)} \times 0,90 \text{ (condizioni strutturali)} \times 0,90 \text{ (stato di conservazione, manutenzione e finitura)} \times 0,95 \text{ (incidenza spessore murature su effettiva superficie utile locali)} = \mathbf{1.731,38 \text{ €/mq}}$ di sup. commerciale lorda locali ad uso abitativo;
- **Lotto n. 5** (Via Monte Rosa – Grosseto Città)
 $\text{€ } 20,00/\text{mq} \times 0,90 \text{ (epoca di costruzione)} \times 0,95 \text{ (condizioni strutturali)} \times 0,50 \text{ (stato di conservazione, manutenzione e finitura)} = \mathbf{8,55 \text{ €/mq}}$ di sup. commerciale terreni urbani o similari;
- **Lotto n. 6** (Via Emilia n. 107/109 – Grosseto Città)
 $\text{€ } 2.400,00/\text{mq} \times 0,80 \text{ (epoca di costruzione)} \times 0,90 \text{ (condizioni strutturali)} \times 0,95 \text{ (stato di conservazione, manutenzione e finitura)} \times 0,95 \text{ (incidenza spessore murature su effettiva superficie utile locali)} = \mathbf{1.567,73 \text{ €/mq}}$ di sup. commerciale lorda locali ad uso abitativo;

Determinazione punto c): Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito:

▪ Lotto n. 1 (Località "Le Strillaie - Grosseto)				
- R.T.A (PT – P1)	mq.	1.658,21	x 1,00	= mq. 1.658,21
- Logge (PT – P1)	mq.	302,46	x 0,60	= mq. 181,48
- Corridoi comuni (PT – P1)	mq.	289,35	x 0,50	= mq. 144,68
- Ripostigli comuni (PT – P1)	mq.	26,18	x 0,50	= mq. 13,09
- Locali comuni (P1S)	mq.	557,15	x 0,60	= mq. 334,29
- Tettoia di collegamento (PT)	mq.	98,42	x 0,35	= mq. 34,45
- Terrazzi (PT – P1)	mq.	83,16	x 0,30	= mq. 24,95
- Bar/ Ristorante (PT)	mq.	381,73	x 1,00	= mq. 381,73
- Portici/Loggia (PT)	mq.	172,33	x 0,60	= mq. 103,40
- Rip./Sottoscala (PT)	mq.	30,18	x 0,40	= mq. 12,07
- Terrazza coperta (P1)	mq.	545,65	x 0,60	= mq. 327,39
- Servizi (P1)	mq.	69,96	x 0,70	= mq. 48,97
- Spogliatoi Piscina (PT)	mq.	49,73	x 1,00	= mq. 49,73
- Piscine (PT)	mq.	200,00	x 0,25	= mq. 50,00

- Locale Tecnico Piscina (PT)	mq.	38,00 x 0,40	= mq.	15,20
- Corte e Terreni	mq.	17.602,00 x 0,01	= mq.	176,02
Superficie Commerciale				mq. 3.555,66

▪ **Lotto n. 2** (Via Danimarca n. 8b/10 – Grosseto Città)

- Abitazione (P.1)	mq.	101,21 x 1,00	= mq.	101,21
- Terrazzo (P.1)	mq.	17,96 x 0,30	= mq.	5,39
- Rip./W.C./Vano Scala (P.T.)	mq.	49,49 x 0,80	= mq.	39,59
- Porticato (P.T.)	mq.	18,56 x 0,60	= mq.	11,14
- Garage (P.T.)	mq.	22,92 x 0,70	= mq.	16,04
- Rip. esterno (P.T.)	mq.	3,61 x 0,60	= mq.	2,17
- Corte Esclusiva	mq.	214,09 x 0,10	= mq.	21,41
Superficie Commerciale				mq. 196,95

▪ **Lotto n. 3** (Via Danimarca n. 14 – Grosseto Città)

- Abitazione (P.1)	mq.	67,27 x 1,00	= mq.	67,27
- Terrazzi (P.1)	mq.	17,33 x 0,30	= mq.	5,20
- Cucina (P.T.)	mq.	20,48 x 0,80	= mq.	16,38
- Porticato (P.T.)	mq.	9,75 x 0,60	= mq.	5,85
- Corte Esclusiva	mq.	191,68 x 0,10	= mq.	19,17
Superficie Commerciale				mq. 113,87

▪ **Lotto n. 4** (Via Danimarca n. 12 – Grosseto Città)

- Abitazione (P.2)	mq.	182,69 x 1,00	= mq.	182,69
- Terrazzi (P.2)	mq.	35,29 x 0,30	= mq.	10,59
- Soffitta, W.C., Rip., ecc... (P.3)	mq.	121,91 x 0,60	= mq.	73,15
- Vano Scala/Rip. (P.T. – P.1)	mq.	35,84 x 0,80	= mq.	28,67
- Porticato (P.T.)	mq.	42,37 x 0,60	= mq.	25,42
- Cantina (P.1S.)	mq.	26,05 x 0,20	= mq.	5,21
- Corte Esclusiva	mq.	71,67 x 0,10	= mq.	7,17
Superficie Commerciale				mq. 332,90

▪ **Lotto n. 5** (Via Monte Rosa – Grosseto Città)

- Area Urbana	mq.	622,00 x 1,00	= mq.	622,00
Superficie Commerciale				mq. 622,00

▪ **Lotto n. 6** (Via Emilia n. 107/109 – Grosseto Città)

- Abitazione (P.2)	mq.	106,09	x	1,00	=	mq.	106,09
- Terrazzi (P.2)	mq.	10,95	x	0,30	=	mq.	3,29
- Ripostiglio (P.5)	mq.	8,61	x	0,60	=	mq.	5,17
- Garage (P.T)	mq.	12,72	x	0,60	=	mq.	7,63
Superficie Commerciale							mq. 122,18

Determinazione punto d): Valore dell'immobile calcolato come prodotto tra valore/mq, così come sopra determinato, e superficie commerciale rilevata:

▪ **Lotto n. 1** (Località "Le Strillaie - Grosseto)

1.800,49 €/mq. x 3.555,66 mq. = **€. 6.401.930,27** **Totale Valore di Mercato** per
superficie lorda locali ad uso
R.T.A./Bar/Ristorante

Lo scrivente, ricavato il valore commerciale del bene, ritiene di poter applicare una riduzione forfetaria pari al 15% rispetto al valore di mercato indicato, in quanto trattasi di vendita coattiva.

€. 6.401.930,27 - 15% = €. 5.441.640,73

Valore finale del bene oggetto di esecuzione immobiliare

€ 5.441.640,73 = **€ 5.442.000,00 in cifra tonda**

▪ **Lotto n. 2** (Via Danimarca n. 8b/10 – Grosseto Città)

1.827,56 €/mq. x 196,95 mq. = **€. 359.937,94** **Totale Valore di Mercato** per
superficie lorda locali ad uso
abitazione e similari

Lo scrivente, ricavato il valore commerciale del bene, ritiene di poter applicare una riduzione forfetaria pari al 15% rispetto al valore di mercato indicato, in quanto trattasi di vendita coattiva.

€. 359.937,94 - 15% = €. 305.947,25

Valore finale del bene oggetto di esecuzione immobiliare

€ 305.947,25 = **€ 305.000,00 in cifra tonda**

- **Lotto n. 3** (Via Danimarca n. 14 – Grosseto Città)
 $1.635,19 \text{ €/mq.} \times 113,87 \text{ mq.} = \text{€. } 186.199,09$ **Totale Valore di Mercato** per
 superficie lorda locali ad uso
 abitazione

Lo scrivente, ricavato il valore commerciale del bene, ritiene di poter applicare una riduzione forfetaria pari al 15% rispetto al valore di mercato indicato, in quanto trattasi di vendita coattiva.

$$\text{€. } 186.199,09 - 15\% = \text{€. } 158.269,23$$

Valore finale del bene oggetto di esecuzione immobiliare

$$\text{€ } 158.269,23 = \text{€ } \underline{\underline{158.000,00 \text{ in cifra tonda}}}$$

- **Lotto n. 4** (Via Danimarca n. 12 – Grosseto Città)
 $1.731,38 \text{ €/mq.} \times 332,90 \text{ mq.} = \text{€. } 576.376,40$ **Totale Valore di Mercato** per
 superficie lorda locali ad uso
 abitazione

Lo scrivente, ricavato il valore commerciale del bene, ritiene di poter applicare una riduzione forfetaria pari al 15% rispetto al valore di mercato indicato, in quanto trattasi di vendita coattiva.

$$\text{€. } 576.376,40 - 15\% = \text{€. } 489.919,94$$

Valore finale del bene oggetto di esecuzione immobiliare

$$\text{€ } 489.919,94 = \text{€ } \underline{\underline{490.000,00 \text{ in cifra tonda}}}$$

- **Lotto n. 5** (Via Monte Rosa – Grosseto Città)
 $8,55 \text{ €/mq.} \times 622,00 \text{ mq.} = \text{€. } 5.318,10$ **Totale Valore di Mercato** per
 superficie di terreni urbani o
 simili

Lo scrivente, ricavato il valore commerciale del bene, ritiene di poter applicare una riduzione forfetaria pari al 15% rispetto al valore di mercato indicato, in quanto trattasi di vendita coattiva.

$$\text{€. } 5.318,10 - 15\% = \text{€. } 4.520,39$$

Valore finale del bene oggetto di esecuzione immobiliare
 € 4.520,39 = **€ 4.500,00 in cifra tonda**

▪ **Lotto n. 6** (Via Emilia n. 107/109 – Grosseto Città)

1.567,73 €/mq. x 122,18 mq. = €. **191.545,25** **Totale Valore di Mercato** per
 superficie lorda locali ad uso
 abitazione e similari

Lo scrivente, ricavato il valore commerciale del bene, ritiene di poter applicare
 una riduzione forfetaria pari al 15% rispetto al valore di mercato indicato, in
 quanto trattasi di vendita coattiva.

€. 191.545,25 - 15% = €. 162.813,46

Valore finale del bene oggetto di esecuzione immobiliare
 € 162.813,46 = **€ 163.000,00 in cifra tonda**

*** Si indica, infine, ritenendolo utile dato di riferimento, il VALORE CATASTALE delle unità
 immobiliari di cui trattasi, così come calcolabile in base alla vigente normativa:

VALORE CATASTALE

Lotto n. 1

- R.T.A.	(F. 129 p.lla 174 sub 47)	(Rendita + 5%)	x 60 = € (29.400,25 +5%) x 60 =	€. 1.852.215,75
- Piscine	(F. 129 p.lla 170 sub 2)	(Rendita + 5%)	x 60 = € (3.396,00 +5%) x 60 =	€. 213.948,00
- Bar/Ristorante	(F. 129 p.lla 170 sub 8)	(Rendita + 5%)	x 120 =€ (7.634,94 +5%) x 120 =	€. 327.080,83
- Fabb.to Rurale	(F. 129 p.lla 146)	(Rendita + 25%)	x 75 = € (0,00 +25%) x 75 =	€. 0,00
- Seminativo	(F. 129 p.lla 175)	(Rendita + 25%)	x 75 = € (0,46 +25%) x 75 =	€. 51,75
- Seminativo	(F. 129 p.lla 176)	(Rendita + 25%)	x 75 = € (0,57 +25%) x 75 =	€. 64,13

Lotto n. 2

- Garage	(F. 89 p.lla 814 sub 6)	(Rendita + 5%)	x 120 =€ (84,60 +5%) x 120 =	€. 10.659,60
- Abitazione	(F. 89 p.lla 814 sub 11)	(Rendita + 5%)	x 120 =€ (666,23 +5%) x 120 =	€. 83.944,98

Lotto n. 3

- Abitazione	(F. 89 p.lla 814 sub 12)	(Rendita + 5%)	x 120 =€ (666,23 +5%) x 120 =	€. 83.944,98
--------------	--------------------------	----------------	-------------------------------	---------------------

Lotto n. 4

- Abitazione	(F. 89 p.lla 814 sub 13)	(Rendita + 5%)	x 120 =€ (1.221,42 +5%) x 120 =	€. 153.898,92
--------------	--------------------------	----------------	---------------------------------	----------------------

Lotto n. 5

- Area Urbana	(F. 89 p.lla 1170 sub 5)	(Rendita + 25%)	x 75 = € (0,00 +25%) x 75 =	€. 0,00
---------------	--------------------------	-----------------	-----------------------------	----------------

Lotto n. 6

- Garage	(F. 89 p.lla 342 sub 56)	(Rendita + 5%)	x 120 =€ (60,22 +5%) x 120 =	€. 7.587,72
- Abitazione	(F. 89 p.lla 342 sub 57)	(Rendita + 5%)	x 120 =€ (666,23 +5%) x 120 =	€. 83.944,98

12.2 VALORE LOTTO - PREZZO BASE**LOTTO N. 1:**

Trattasi di proprietà sita in Località "Le Strillaie" - Comune di Grosseto posta nelle immediate vicinanze delle frazioni di Principina a Mare e Marina di Grosseto.

Il complesso immobiliare denominato ' __ ', è composto da due fabbricati di cui uno destinato a Residence Turistico Alberghiero e uno destinato a Ristorante/Bar con terrazza coperta al piano primo, il tutto con a servizio due piscine, parcheggi e verde privato.

La R.T.A., comprendente spazi comuni anche al piano interrato, è costituita da tre livelli di cui uno interrato e due fuori terra (Piano Terra e Piano Primo). Questa è asservita da n. 41 unità abitative munite di climatizzazione indipendente, delle quali la prevalenza dotate di logge (n. 29) e le altre (n. 12) dotate di terrazzi della superficie di circa mq. 83,16. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di ml. 3,05 al piano interrato e di ml. 2,70 al piano terra e primo. Detti locali hanno una superficie lorda complessiva di circa mq. 2.931,77 mentre la superficie utile è di circa mq. 2.557,61.

La parte relativa alla struttura Bar/Ristorante, è costituita da due livelli (Piano Terra e Primo), dove al piano terra insistono le due attività principali di Ristorante/Bar collegate tra loro con servizi e porticato; e al piano primo da un'ampia terrazza coperta/bar con servizi raggiungibile tramite n. 3 scale esterne e ascensore. I locali al piano terra hanno un'altezza utile interna di ml. 2,70 ad esclusione dei locali sottoscala che hanno un'altezza utile interna variabile da ml. 3,20 a ml. 0,70, mentre la terrazza coperta al piano primo ha un'altezza utile interna variabile da ml. 6,40 a ml. 3,30. Detti locali hanno una superficie lorda complessiva di circa mq. 1.199,85 mentre la superficie utile è di circa mq. 1.102,15.

Sia la R.T.A. che la struttura Bar/Ristorante sono state collegate tra loro mediante un passaggio coperto con tettoia in legno.

A servizio del complesso immobiliare sono presenti due piscine di circa mq. 100 cadauna con annesso impianto di depurazione acque di altezza utile interna variabile da ml. 2,30 a ml. 2,45 e due spogliatoi con servizi di altezza utile interna di ml. 2,70. Detti locali hanno una superficie lorda complessiva di circa mq. 87,73 mentre la superficie utile è di circa mq. 74,04.

Il compendio immobiliare è altresì asservito da un'ampia corte destinata a parcheggi, verde privato, camminamenti, ecc... della superficie di mq. 17.087 oltre a tre appezzamenti di terreni di mq. 515.

- Identificativi catastali attuali:

- Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 174, sub 47**, zona censuaria 2, cat. D/2, rendita Euro 29.400,25, Piano Interrato, Terra e Primo (categoria catastale D/2 = Alberghi e pensioni con fine di lucro);
- Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 2**, zona censuaria 2, cat. D/6, rendita Euro 3.396,00, Piano Terra (categoria catastale D/6 = Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro);
- Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 8**, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 2°, consistenza 343 mq., rendita Euro 7.634,94, Piano Terra e Primo (categoria catastale C/1 = Negozi e Botteghe);
- Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 146**, qualità fabbricato rurale, superficie 182 mq.;
- Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 175**, qualità seminativo, classe 3, superficie 148 mq., reddito dominicale euro 0,46 – reddito agrario 0,50;
- Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 176**, qualità seminativo, classe 3, superficie 185 mq., reddito dominicale euro 0,57 – reddito agrario 0,62;
- Confini catastali attuali:
lato nord/est con terreno intestato a (Catasto Terreni - foglio 129 - particella 179); lato sud/est con terreno intestato a (Catasto Terreni - foglio 129 - particella 179) e con terreno intestato a (Catasto Terreni - foglio 129 - particella 180); lato sud/ovest con più unità immobiliari con corte (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 27); lato nord/ovest con terreno intestato t (Catasto Terreni - foglio 129 - particella 179); salvo se altri.
- Quota di proprietà: **Piena Proprietà per 1/1.**
- Stato d'uso: **Libero.**

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:**5.442.000,00****DICONSI: EURO CINQUEMILIONIQUATTROCENTOQUARANTADUEMILA/00****LOTTO N. 2:**

Appartamento di civile abitazione con garage, facente parte di un più ampio fabbricato, sito nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 8B e 10 – Grosseto Città. Il compendio immobiliare di cui trattasi, situato al piano terra e primo, è dotato di accesso indipendente direttamente da Via Danimarca

tramite una corte di circa mq. 214,09. E' composto al piano terra da porticato, vano scale, ripostiglio e wc e al piano primo da n. 2 disimpegni, soggiorno/pranzo con cucina, n.2 camere e un wc, il tutto con altezza utile interna variabile da ml. 2,30 a ml. 2,35 al piano terra e ml. 2,85 al piano primo. L'unità abitativa è altresì dotata di un terrazzo a servizio della superficie di mq. 15,69 e da un garage al piano terra, comunicante con la stessa abitazione, di altezza utile interna di ml. 2,35.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 195,82**, mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 168,21**.

- Identificativi catastali attuali:
 - Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 6**, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 5°, consistenza 18 mq., rendita Euro 84,60, Piano Terra (categoria catastale C/6 = Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro);
 - Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 11**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 6 vani, rendita Euro 666,23, Piano Terra e Primo (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);
- Confini catastali attuali:

lato nord/est con abitazione intestata (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 12); lato sud/est con Via Danimarca (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella strade); lato sud/ovest con corte di unità immobiliari (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 799); lato nord/ovest con corte di unità immobiliari (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 839); salvo se altri.
- Quota di proprietà: **Piena Proprietà per 1/1**.
- Stato d'uso: **Libero**.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 305.000,00

DICONSI: EURO TRECENTOCINQUEMILA/00

LOTTO N. 3:

Appartamento di civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato, sito nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 14 - Grosseto Città. Il compendio immobiliare di cui trattasi, situato al piano terra e primo, è dotato di accesso indipendente direttamente da Via Danimarca tramite una corte di circa mq. 191,68. E' composto al piano terra da porticato, cucina e al piano

primo da disimpegno, n. 2 ripostigli, soggiorno/pranzo, n. 2 camere e un wc, il tutto con altezza utile interna di ml. 2,30 al piano terra e ml. 2,85 al piano primo. L'unità abitativa è altresì dotata di n. 2 terrazzi a servizio della superficie complessiva di mq. 14,89.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 97,50**, mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 78,67**.

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 12**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 6 vani, rendita Euro 666,23, Piano Terra e Primo (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);

- Confini catastali attuali:

lato nord/est con viabilità pubblica (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella strade); lato sud/est con Via Danimarca (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella strade); lato sud/ovest con abitazione intestata a (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 11); lato nord/ovest con corte di unità immobiliari (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 839); salvo se altri.

- Quota di proprietà: **Piena Proprietà per 1/1.**
- Stato d'uso: **Libero.**

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 158.000,00

DICONSI: EURO CENTOCINQUANTOTTOMILA/00

LOTTO N. 4:

Appartamento di civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato, sito nel Comune di Grosseto (GR), Via Danimarca n. 12 - Grosseto Città. Il compendio immobiliare di cui trattasi, situato al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo, è dotato di accesso indipendente direttamente da Via Danimarca tramite una corte di circa mq. 71,67. E' composto al piano interrato da n. 2 cantine, al piano terra da porticato, ripostiglio esterno, vano scale e altro ripostiglio, al piano primo dal vano scale, al piano secondo da vano scale, soggiorno, pranzo, cucina, n. 4 disimpegni, n. 2 ripostigli, studio, n. 3 camere e n. 2 W.C. e al piano terzo da vano scale, n. 3 soffitte, W.C. e ripostiglio, il tutto con altezza utile interna variabile da ml. 2,30 a ml. 2,35 al piano terra, altezza utile interna di ml. 2,90 al piano secondo e altezza utile interna variabile da ml.

0,55 a ml 2,45 al piano terzo. L'unità abitativa è altresì dotata di n. 3 terrazzi a servizio della superficie complessiva di mq. 30,58.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 408,86**, mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 355,65**.

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 13**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 11 vani, rendita Euro 1.221,42, Piano Interrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);

- Confini catastali attuali:

lato nord/est con abitazione intestata (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 12); lato sud/est con Via Danimarca (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella strade); lato sud/ovest con abitazione intestata (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 11); lato nord/ovest con corti di abitazioni intestate (Catasto Fabbricati - foglio 89 - particella 814 - sub 11 e sub 12); salvo se altri.

- Quota di proprietà: **Piena Proprietà per 1/1.**
- Stato d'uso: **Libero.**

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 490.000,00

DICONSI: EURO QUATTROCENTONOVANTAMILA/00

LOTTO N. 5:

Area urbana della **superficie** di **mq. 622** sita in Via Monte Rosa della Città di Grosseto, prospiciente sia su Via Monte Rosa, sia su Via Danimarca e sia su Piazza Carlo Cavalieri destinata a parcheggio pubblico. L'area, allo stato attuale, risulta destinata a marciapiede per pubblica utilità realizzato in conseguenza alla costruzione del più grande fabbricato adiacente.

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 1170, sub 5**, zona censuaria 1, cat. Area Urbana, consistenza 622 mq., Piano Terra (categoria catastale F/1 = Area Urbana)

- Confini catastali attuali:

su tutti i lati viabilità del comune di Grosseto (Catasto Fabbricati – foglio 89 – particella strade) e fabbricato con più unità immobiliari (Catasto Fabbricati – foglio 89 – particella 1578); salvo se altri.

- Quota di proprietà: **Piena Proprietà per 1/1.**
- Stato d'uso: **Libero.**

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 4.500,00

DICONSI: EURO QUATTROMILACINQUECENTO/00

LOTTO N. 6:

Appartamento di civile abitazione con garage, facente parte di un più ampio fabbricato, sito nel Comune di Grosseto (GR), Via Emilia n. 107/109 – Grosseto Città. Il compendio immobiliare di cui trattasi, situato in parte al piano terra (Garage), in parte al piano secondo (Abitazione) e in parte al piano quinto (Ripostiglio), è dotato di due accessi di cui uno con cancello carrabile ad uso comune posto su Via Emilia n. 109 e l'altro dal vano scale condominiale posto su Via Emilia n. 107. E' composto al piano terra da un garage, al piano secondo da ingresso, soggiorno, pranzo/cucina, disimpegno della zona notte, camera matrimoniale con annessa cabina armadio, ulteriore camera da letto, ripostiglio e bagno e al piano quinto, sul lastrico solare, da ulteriore ripostiglio. Il garage al piano terra ha un'altezza utile interna variabile da ml. 2,20 a ml. 2,35; l'unità abitativa al piano secondo ha un'altezza utile interna di ml. 3,00 mentre il ripostiglio posto al piano quinto sul lastrico solare ha un'altezza utile interna variabile da ml. 2,00 a ml. 2,20. L'unità abitativa è altresì dotata di n. 2 terrazzi a servizio della superficie complessiva di mq. 10,05.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 127,42**, mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 109,01**.

- Identificativi catastali attuali:
 - Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 342, sub 56**, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 6°, consistenza 11 mq., rendita Euro 60,22, Piano Terra (categoria catastale C/6 = Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro);
 - Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 89, particella 814, sub 57**, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2°, consistenza 6 vani, rendita Euro 666,23, Piano Secondo e Quinto (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);

- Confini catastali attuali:
lato nord con Via Emilia (Catasto Fabbricati – foglio 89 – particella strade), su tutti gli altri lati con unità immobiliari insistenti sul fabbricato sui è ubicata l'unità immobiliare (Catasto Fabbricati – foglio 89 – particella 342); salvo se altri.
- Quota di proprietà: **Piena Proprietà per 1/1.**
- Stato d'uso: **Libero.**

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:**€ 163.000,00****DICONSI: EURO CENTOESSANTATREMILA/00**Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Elaborati Tecnici (Rilievo);
- ALLEGATO 4: Elaborati Tecnici (Stato Sovrapposto);
- ALLEGATO 5: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 6: Attestazione Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Grosseto;
- ALLEGATO 7: Atti di aggiornamento catastale con procedura Prego e Docfa;
- ALLEGATO 8: Certificato di Destinazione Urbanistica.

Grosseto, 06 Maggio 2016

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
GEOM. ANDREA TERRAMOCCIA**

SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI	2
PREMESSA	5
1. QUESITO N. 1.....	10
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	11
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	11
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	27
2. QUESITO N. 2	36
2.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI	36
2.2 SITUAZIONE CATASTALE.....	60
3. QUESITO N. 3	96
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO	96
4. QUESITO N. 4	97
4.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI.....	97
5. QUESITO N. 5	101
5.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI.....	101
6. QUESITO N. 6	142
6.1 SITUAZIONE EDILIZIA	142
6.2 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA STATO DEI LUOGHI.....	150
6.3 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA	158
7. QUESITO N. 7	159
7.1 DIVISIONE IN LOTTI.....	159
8. QUESITO N. 8.....	165
8.1 DIVISIBILITA' DEI BENI	165
9. QUESITO N. 9	165
9.1 STATO LOCATIVO	165
10. QUESITO N. 10	166
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	166
11. QUESITO N. 11	166
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	166
12. QUESITO N. 12.....	166
12.1 STIMA E VALUTAZIONE	166
12.2 VALORE LOTTI – PREZZO BASE	173