

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Loc San Gianni SESTINO (AR)



Loc. Sigliano PIEVE SANTO STEFANO (AR)



Loc. Cà dei Brozzi SAN GIUSTINO (PG)



## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**OGGETTO :** PERIZIA DI STIMA relativa a vari beni immobiliari, intestati anche pro quota al Sig.

\_\_\_\_\_ , siti in Località Sigliano in Comune di Pieve Santo Stefano (AR), Località San Gianni in Comune di Sestino (AR), Località Ca' dei Brozzi in Comune di San Giustino (PG)

### **PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Arch. Falsetti David, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Arezzo al n° 585 e con studio professionale in Arezzo, viale Giotto n° 96, a seguito dell'incarico assegnatomi dal Dott. Cetarini Tiziano, nato ad Arzzo il 02/06/1980 e residente in Arezzo, via Pietro Leopoldo 16 ed avente studio in Arezzo, via Guelfa 28 nella sua qualità di Curatore Fallimentare della ditta individuale \_\_\_\_\_ , titolare dell'impresa individuale \_\_\_\_\_ – G.D. Picardi Antonio con sentenza del 13/09/2016, inerente la valutazione dei beni immobili di cui all'oggetto, ha effettuato vari accertamenti e sopralluoghi accertandosi delle esatte condizioni dell'unità immobiliare così da poter esporre quanto di seguito riportato.

### **CONSISTENZA**

I beni esaminati essendo di varia natura e posizione, distinti sia urbanisticamente che catastalmente saranno definiti nella presente accorpandoli per posizione geografica e identificandoli con:

**LOTTO A** – Lotto composto da un terreno (A1) e un fabbricato di civile abitazione(A2) posti in Comune di Sestino (AR), Loc. San Gianni

**LOTTO B** – Lotto composto da un terreno (B1), un fabbricato di civile abitazione (B2), un garage (B3), un magazzino (B4), un magazzino (B5) posti in Comune di Pieve Santo Stefano (AR), Loc. Sigliano

**LOTTO C** – Terreno posto in Comune San Giustino (PG), Loc. Cà dei Brozzi

## **INQUADRAMENTO CATASTALE**

### **LOTTO A**

#### **A1**

Terreno agricolo distinto attualmente al Catasto Terreni del Comune di Sestino come:

Foglio 4  
P.IIa 195  
Qualità SEMINATIVO  
Classe 2  
Superficie are 03 centiare 40  
Reddito Dominicale € 0,61  
Reddito Agrario € 0,44

Foglio 4  
P.IIa 199  
Sub 2  
Qualità PORZIONE DI FABBRICATO  
Superficie are 00 centiare 00

Intestato in Ditta:

#### **N.B.**

L'INTESTAZIONE RISULTA INCOMPLETA, ESSENDOCI UN DIRITTO DI USUFRUTTO LA RIMANENTE PROPRIETA' DOVREBBE ESSERE DISTINTA IN NUDA PROPRIETA' E PIENA PROPRIETA'

A2

Unità immobiliare adibita a civile abitazione distinto attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Sestino come:

Foglio 4

P.IIa n 196

Sub. 1

Cat. A/4, Classe 2, Cons. 9,5 vani

Sup. Catastale Totale 173 mq

Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 171 mq

Rendita €. 360,62

Foglio 4

P.IIa n 196

Sub. 2

Cat. UNITA' COLLABENTI

Intestato in Ditta:

**N.B.**

L'INTESTAZIONE RISULTA COMPLETA, ESSENDOCI UN DIRITTO DI USUFRUTTO LA RIMANENTE PROPRIETA' E' DISTINTA IN NUDA PROPRIETA' E PIENA PROPRIETA';

LE UNITA' COLABENTI SONO QUELLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE, PRESE NELLO STATO IN CUI SI TROVANO, NON SONO IN GRADO DI PRODURRE REDDITO: **UNITÀ IMMOBILIARI FATISCENTI, RUDERI, UNITÀ IMMOBILIARI DEMOLITE PARZIALMENTE, CON IL TETTO CROLLATO.**

## **LOTTO B**

### **B1**

Terreno agricolo distinto attualmente al Catasto Terreni del Comune di Pieve Santo Stefano come:

Foglio 145  
P.Ila 153  
Qualità SEMINATIVO  
Classe 2  
Superficie are 10 centiare 25  
Reddito Dominicale € 4,76  
Reddito Agrario € 2,65

Intestato in Ditta:

### **B2**

Unità immobiliare adibita a civile abitazione distinto attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Santo Stefano come:

Foglio 145  
P.Ila n 22  
Sub. 2  
Cat. A/4, Classe 4, Cons. 11 vani  
Sup. Catastale Totale 192 mq  
Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 188 mq  
Rendita €. 596,51

Intestato in Ditta:

B3

Unità immobiliare adibita a garage distinto attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Santo Stefano come:

Foglio 145

P.Ila n 22

Sub. 3

Cat. C/6, Classe 4, Cons. 33 mq

Sup. Catastale Totale 37 mq

Rendita €. 90,33

Intestato in Ditta:

B4

Unità immobiliare adibita a magazzino distinto attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Santo Stefano come:

Foglio 145

P.Ila n 107

Cat. C/2, Classe 5, Cons. 13 mq

Sup. Catastale Totale 54 mq

Rendita €. 57,07

Intestato in Ditta:

B5

Unità immobiliare adibita a magazzino distinto attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Santo Stefano come:

Foglio 145

P.Ila n 149

Cat. C/2, Classe 5, Cons. 7 mq

Sup. Catastale Totale 81 mq

Rendita €. 30,73

Intestato in Ditta:

## LOTTO C

Terreno parte agricolo e parte edificabile distinto attualmente al Catasto Terreni del Comune di San Giustino come:

Foglio	56
P.Ila	118
Qualità	SEMINATIVO
Classe	1
Superficie	are 54 centiare 20
Reddito Dominicale	€ 39,19
Reddito Agrario	€ 27,99

Intestato in Ditta:

Proprietà per 2/216 bene personale  
Proprietà per 2/216 bene personale  
Proprietà per 6/216 bene personale  
**Proprietà per 180/216 bene personale**  
Proprietà per 2/216 bene personale  
Proprietà per 3/216 bene personale  
Proprietà per 6/216 bene personale  
Proprietà per 3/216 bene personale  
Proprietà per 3/216 bene personale  
Proprietà per 6/216 bene personale  
Proprietà per 3/216 bene personale



## **PROVENIENZA**

### **LOTTO A**

A1 e A2

Per atto di Assegnazione a stralcio redatto dal Notaio Formica Dott. Franco in data 25/08/1979, Repertorio n° 23215, Rogito n° 2649, registrato in Sansepolcro il 05/09/1979 al n° 682, Vol. 110, trascritto in Arezzo il 22/09/1979 n° CRD 9335, n° Part. 7057, al Sig. \_\_\_\_\_ unitamente ai Sig.ri \_\_\_\_\_ viene riconosciuta la proprietà mantenendosi usufrutto parziale la madre, \_\_\_\_\_ degli immobili identificati al catasto del Comune di Sestino al Foglio 4, P.Illa 196 (fabbricato rurale dal quale scaturisce a seguito della deruralizzazione e passaggio al catasto fabbricati la P.Illa 196 Sub 1 e Sub. 2) e al catasto Terreni del comune di Sestino al Foglio 4, P.Illa 195 (seminativo) e P.Illa 199 Sub. 2 (porzione di fabbricato)

### **LOTTO B**

B1, B2, B3, B4 e B5

Per atto di Compravendita redatto dal Notaio Gambacorta Dott. Carmelo in data 07/02/2006, Repertorio n° 94407, Raccolta n° 12767, registrato in Sansepolcro il 09/02/2006 al n° 62, Serie 1T, trascritto ad Arezzo il 10/02/2006, Reg. Gen 3067, Reg. Part. 1992 il Sig. \_\_\_\_\_ acquisisce la piena proprietà degli immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Pieve Santo Stefano al Foglio 145, P.Illa 149 (magazzino), al Foglio 145, P.Illa 22 Sub. 2 (abitazione) al Foglio 145, P.Illa 22 Sub. 3 (Garage) al Foglio 145, P.Illa 22 Sub 1 (B.C.N.C. ai sub 2 e 3, resede) al Foglio 145, P.Illa 107 (magazzino) e al catasto Terreni del comune di Pieve Santo Stefano al Foglio 145, P.Illa 153 (seminativo)

### **LOTTO C**

Per Atto di donazione accettata redatto dal Notaio Gambacorta Dott. Carmelo in data 23/11/1992, Repertorio n° 15397, il Sig. Sig. \_\_\_\_\_ proprietario per la quota di 180/216 su immobile identificato al catasto Terreni del comune di San Giustino al Foglio 56, P.Illa 118 (seminativo) dona al \_\_\_\_\_ che accetta la totalità delle sue quote di proprietà sull'immobile di cui sopra.



## INQUADRAMENTO URBANISTICO

### LOTTO A

Da Regolamento Urbanistico del comune di Sestino risulta che sia il terreno (A1) che il fabbricato (A2) ricado in AREA A ESCLUSIVA E PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA di cui all'art. 51 delle N.T.A. e COLTIVI DI FONDOVALLE DI S. GIANNI E CALUCACCIA di cui all'Art. 54 delle N.T.A. che recita:

#### **“ART. 54 – Coltivi di fondovalle (di San Gianni e Calucaccia, Monteromano, Piego e Monterone)**

1) I coltivi di fondovalle sono individuati, ai sensi dell'art. 50 e 51 delle norme del Piano Strutturale, nella tavole della *Zonizzazione del territorio extraurbano* in scala 1/10.000 del Regolamento Urbanistico.

Sono le aree a destinazione prevalentemente agricola situate su suoli alluvionali recenti dove è strettissimo il rapporto con i corsi d'acqua.

2) Per questo ambito si prescrive un livello di **TUTELA CON MINIME POSSIBILITA' DI TRASFORMAZIONE** e dettati i seguenti indirizzi, prescrizioni e vincoli per gli interventi ammissibili:

- **ASSETTO IDROGEOPEDOLOGICO:** obbligo del mantenimento in efficienza della rete di scolo delle acque superficiali mantenendone la sezione attuale; regolamentazione degli emungimenti dalla falda idrica; e riduzione del pericolo di inquinamento della falda freatica sotterranea; è vietata l'escavazione e alterazione geomorfologia ad eccezione di quelle opere finalizzate al recupero e bonifica agraria di aree incolte e abbandonate. Da prevedere opportuni piani di bonifica ambientale e paesaggistica che considerino le attuali utilizzazioni incongrue (pista da cross..).

- **ASSETTO VEGETAZIONALE:** obbligo di ripristino e conservazione delle formazioni arboree lineari, a gruppi e isolate, con riferimento a essenze tipiche quali il cipresso, la quercia ed il leccio; conservazione delle strutture vegetazionali riparali; divieto di introduzione di essenze estranee su aree di rimboschimento, con l'obbligo di mantenimento delle aree boscate.

- **ASSETTO COLTURALE:** messa a coltura di tutti i terreni disponibili e massimo sviluppo dell'attività agricola e zootecnica presenti, con specifico riferimento alle colture orticole e specializzate e di quelle biologiche; mantenimento e ripristino delle colture tradizionali con eventuale riconversione di quelle improprie. La forma dei campi non deve subire ulteriore accorpamento.

**ASSETTO INFRASTRUTTURALE:** è prescritto il mantenimento della viabilità esistente vicinale e poderale con interventi di adeguamento senza alterazioni morfologiche. Le strade e percorsi storici individuati nella carta delle invarianti strutturali devono essere tutelati nella loro integrità morfologica e mantenuti aperti con il fine di garantire una fruibilità pedonale; possono essere chiusi al traffico meccanizzato. Nuove strade potranno essere realizzate solo se strettamente funzionali all'attività agricola, alla sicurezza antincendio ed alla vigilanza.

- **ASSETTO URBANISTICO EDILIZIO:** Nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 3 della L.R. 64/95 e previa approvazione del P.d.M.A.A. di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005 sono consentiti:

- **nuove costruzioni rurali ad uso abitativo e di servizio** solo se in aggregazione con strutture aziendali esistenti, solo nei casi in cui l'80% della S.A.U. sia compresa all'interno dell'ambito; queste potranno eventualmente essere localizzate in contiguità degli aggregati e dei complessi rurali esistenti. La realizzazione di costruzioni rurali abitative e di annessi agricoli è consentita nel rispetto dei limiti dimensionali, delle tipologie e delle caratteristiche costruttive di cui all'articolo 56. In ogni caso l'ammissibilità di tali strutture di servizio all'agricoltura sarà regolata in base ai

seguenti criteri: tipologie desunte dalla tradizione costruttiva del luogo e inseriti nel contesto di riferimento come "manufatti ambientali organici". L'inserimento dovrà essere non casuale ma rapportato a preesistenze edilizie, percorsi consolidati e disposti sul terreno in rapporto alla morfologia dello stesso. Le sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici rurali dovranno mantenere il più possibile carattere di continuità con il contesto naturale e agrario limitrofo.

All'interno dell'ambito di tutela, il R.U. individua aree idonee alla realizzazione di strutture di servizio per l'attività agricola di aziende esistenti al momento dell'adozione del P.S., a fronte della dimostrata impossibilità di utilizzo di strutture edilizie esistenti e le attività inerenti dette strutture siano compatibili con i caratteri dell'ambito interessato e finalizzate alla valorizzazione agroturistico-

ambientale degli stessi. Tali interventi saranno assentiti previa approvazione del P.M.A.A. di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005 il quale avrà valore di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 31 della L.R. 5/95."

L'immobile (A2) di per se risulta di antica formazione (anteriore al 1 settembre 1967) ma alcune porzioni di esso sembrano state ristrutturate come la copertura dal quale però non risultano pratiche edilizie presentate.

## **LOTTO B**

Da atto di acquisto l'abitazione (B2) e garage (B3) risultano edificati anteriormente al 1 settembre 1967 e senza opere che avrebbero richiesto permessi al comune di Pieve santo Stefano, mentre i due magazzini (B4 e B5) risultano essere stati realizzati abusivamente e sanati con Concessione in Sanatoria n° 116 del 27/09/2005.

Da Regolamento Urbanistico del comune di Pieve Santo Stefano risulta che il terreno (B1), l'immobile abitativo (B2), il garage (B3) il magazzino contiguo all'abitazione (B4) e il magazzino separato (B5) risultano tutti ricadenti in zona extraurbana area a prevalente funzione agricola, di cui all'art. 53 N.T.A.

### **ART. 53 - Classificazione del territorio extraurbano, caratteri e disciplina generale delle aree a prevalente funzione agricola**

1) Nelle tavole della zonizzazione del territorio extraurbano il Regolamento Urbanistico individua le seguenti tipologie di aree a carattere agricolo forestale:

- coltivi di fondovalle;
- coltivi appoderati collinari;
- coltivi collinari e montani a campi chiusi;
- coltivi abbandonati in fase di rinaturalizzazione;
- prati e pascoli;
- pascoli arborati;
- aree agricole speciali;
- aree boscate;

- boschi su emergenze geomorfologiche;
- reticolo dei corsi d'acqua;
- ambito fluviale ed aree di tutela naturalistica dei corsi d'acqua.

2) Conformemente ai criteri contenuti nell'art. 42 del P.S. il Regolamento Urbanistico individua, nel territorio comunale, esclusivamente Aree a prevalente funzione agricola. Queste comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali, intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio

agrario, dell'equilibrio ecologico nonché di protezione dei beni storici e culturali esistenti. Le aree a prevalente funzione agricola sono rappresentate dall'insieme delle aree di cui al comma 1, con l'esclusione delle aree e risorse di interesse naturalistico-ambientale (boschi su emergenze geomorfologiche, corsi d'acqua, ambiti fluviali e aree di tutela naturalistica, aree comprese nei perimetri delle Riserve naturali e dell'ANPIL), delle aree di tutela paesistica della struttura urbana, dei tessuti e centri storici minori, delle ville e degli edifici specialistici antichi, delle aree urbanizzate e urbanizzabili e delle zone destinate ad infrastrutture.

3) Nelle zone a prevalente funzione agricola sono di norma esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola, eccetto quelli specificatamente disciplinati dalle presenti Norme. Per gli interventi edilizi a fini agricoli si dovrà procedere, prioritariamente, al recupero degli edifici esistenti, ai sensi di quanto previsto dall'art. 3 della L.R. 1/2005.

4) Nelle zone a prevalente funzione agricola sono ammesse le seguenti funzioni:

Funzioni connesse con l'attività agricola: abitazioni agricole, fabbricati di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole, allevamenti zootecnici, impianti produttivi per la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, attività ricettive ai sensi della legge regionale sull'agriturismo (L.R. 30/2003 e succ. modiff. e integr.), serre, impianti tecnici e tecnologici al servizio delle aziende e del territorio agricolo, infrastrutture viarie e tecniche, lagoni di accumulo dei liquami, allevamenti ittici.

Funzioni non connesse all'attività agricola, limitatamente al solo patrimonio edilizio esistente:

abitazioni ad uso civile e attività ricettive ai sensi della legge regionale 42/2000, pubblici esercizi, piccoli uffici e studi professionali, servizi sociali, attrezzature culturali, per il verde e il tempo libero.

5) Nelle zone a prevalente funzione agricola le destinazioni d'uso e attività vietate sono:

- depositi di materiali, veicoli ed immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non congruenti e utili all'attività agricola;
- la discarica di qualsiasi materiale;
- il prelievo di inerti e di terra, quando non siano necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale;
- attivazione e coltivazione di cave e miniere se non regolarmente autorizzate o concessionate ai sensi di legge;
- attività commerciali anche se temporanee, quando non siano legate alla vendita di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo o dalle norme che regolano le attività agrituristiche;
- qualsiasi attività che possa produrre inquinamento all'ambiente, sia per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie che idriche, acustiche e atmosferiche.

6) Gli interventi di nuova costruzione di abitazioni rurali e annessi agricoli è consentita secondo le disposizioni della legge regionale in materia, nel rispetto delle superfici aziendali minime riportate nella tabella di cui all'art. 54; le nuove abitazioni rurali dovranno avere una superficie utile abitabile massima di 130 mq, così come definiti ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, e comunque non dovranno

superare i 600 mc, altezza massima pari a 7 ml; non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

Tali edifici dovranno essere realizzati secondo i criteri contenuti nell'art. 68.



7) In riferimento a tutto il territorio extraurbano valgono inoltre le seguenti disposizioni:

7.1 Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola, nel rispetto della disciplina definita nel Capo II del Titolo II delle presenti norme e delle prescrizioni particolari eventualmente contenute nella specifica scheda facente parte dell'Analisi e classificazione del patrimonio edilizio storico, sono ammessi:

a) in assenza della presentazione del Programma Aziendale, senza cambio di destinazione d'uso, gli interventi di cui all'art. 43 commi 1 e 3 della L.R. 1/2005 con le condizioni di cui al comma 2 dello stesso articolo;

b) previa approvazione del Programma Aziendale e fermo restando il rispetto delle superfici minime, fissate dal P.T.C. della Provincia di Arezzo, riportate nella colonna h della tabella di cui al successivo art. 54.

1. la sostituzione edilizia e/o la ristrutturazione urbanistica degli edifici classificati di valore architettonico-ambientale nullo (N) e loro ricostruzione e riconfigurazione secondo modalità architettoniche contenute nell'art. 68;

2. ampliamenti "una tantum" dell'abitazione rurale fino al raggiungimento di una superficie utile abitale massima complessiva di 130 mq da realizzarsi secondo modalità architettoniche contenute nell'art. 68;

3. mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici che fanno parte di aziende agricole di dimensioni superiori ai minimi fondiari come definiti dal P.T.C. secondo i criteri di cui all'art. 25, con formazione di un'area di pertinenza che deve essere individuata facendo riferimento a limiti e confini già esistenti (strade, fossi, ciglionamenti, siepi, ecc.); tale pertinenza non deve avere dimensioni superiori a 5000 mq e deve comprendere almeno le pertinenze storiche dell'edificio (aia, resede, ecc.).

7.2 Per ciò che riguarda il patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola:

sono ammessi gli interventi di recupero consentiti sulla base della loro classificazione di valore architettonico-ambientale, secondo la disciplina stabilita nel Capo II del Titolo II delle presenti Norme.

7.3 Per ciò che riguarda la realizzazione di garage: nel caso non siano utilizzabili per tale destinazione gli spazi a piano terra degli edifici esistenti, è consentita la realizzazione di garage, con vincolo di destinazione d'uso collegato all'unità abitativa esistente, in forma separata, nel caso di garage per abitazioni su edifici di valore architettonico V ed RV, o in forma accorpata negli altri casi. Tali manufatti saranno realizzati in muratura intonacata o in legno, con copertura a capanna e con dimensioni massime in pianta di 3x6 metri e con altezza massima in gronda di metri 2,40. Non è consentita la realizzazione di garage interrati.

7.4 Le forme storiche di organizzazione del paesaggio agrario individuate nelle tavole della Zonizzazione del territorio extraurbano come coltura tradizionale a maglia fitta, aree con presenza di terrazzamenti o ciglionamenti, alberature a filari, reticolo idrografico minore, anche non individuato graficamente, sono da tutelare nella loro integrità. Gli eventuali interventi di ripristino e consolidamento delle aree con sistemazioni a terrazzi o ciglioni saranno considerati, in via prioritaria, quali interventi di miglioramento ambientale da prevedere nei Programmi Aziendali.

7.5 Tutte le opere esistenti atte a regolare lo smaltimento delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei territori ove esse ricadono. Nel caso di frane o di degrado di tali opere è prescritta la ricostruzione con i materiali preesistenti salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento.

8) Nella realizzazione di laghetti o bacini di raccolta dovranno essere specificate la natura e quantità del materiale scavato, la natura e quantità del materiale di riporto nonché la modalità di smaltimento e/o riutilizzo dei materiali eccedenti, secondo quanto disposto dalla vigente normativa.

e Sitema ambientale "COLTIVI APPOPERATI COLLINARI di cui all'art. 56 delle N.T.A.

**ART. 56 - Coltivi appoderati collinari**

1) Sono individuati come perimetrazione di dettaglio dei coltivi appoderati densi e continui e a macchia di leopardo interni al bosco, già definiti dal Piano Strutturale, nelle tavole relative alla Zonizzazione del territorio extraurbano in scala 1/10.000 del Regolamento Urbanistico. Corrispondono alle aree dell'appoderamento mezzadrile classico della bassa e media collina di ambito appenninico, del quale sono stati, in parte, mantenuti gli elementi caratterizzanti: tessitura agraria, piantate residue di valore strutturale, vegetazione arborea dei sodi, recinzioni a siepi vive, sistemazioni a ciglioni e a terrazzi, rete scolante fittamente articolata.

2) Tali elementi caratterizzanti, da sottoporre a integrale conservazione, dovranno essere puntualmente documentati negli elaborati allegati ai Programmi Aziendali al fine di dimostrare la compatibilità degli interventi con gli obiettivi di tutela e definire congrue misure di manutenzione e miglioramento ambientale.

3) Nel rispetto dei parametri di cui all'art. 54 e previa approvazione del Programma Aziendale è ammessa la costruzione di nuove abitazioni e annessi rurali secondo i criteri di cui all'art. 68.

4) Per la tessitura agraria, ormai quasi esclusivamente presente nelle forme a maglia media o rada, sono da evitare ulteriori accorpamenti, semplificazioni ed eliminazioni della vegetazione arborea. Saranno considerati, in via prioritaria, quali interventi di miglioramento ambientale da prevedere nei Programmi Aziendali, la reintroduzione di solcature tra i campi e il conseguente incremento della capacità di invaso, di elementi di rinaturalizzazione quali filari arborei e siepi lineari con l'obiettivo di raggiungere una dotazione minima di 100 ml/ha.

5) I Programmi aziendali qualora prevedano interventi che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme compatibili con quanto previsto nei punti precedenti, dovranno contenere il rilievo delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale (piante arboree e siepi), una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante e una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

e in area vincolata di cui al D.Lgs 42/2004 all'art. 142, comma 1, lett. b) e c) "Fascia dei 300 mt. contornime ai laghi e dei 150 mt. dalle sponde dei fiumi.

**Articolo 142**

**Aree tutelate per legge**

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

b) i territori contornini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

Il terreno (B1) e il magazzino separato (B5) ricadono entrambe nell'ambito del Sistema funzionale del bacino di Montedoglio di cui all'art. 73 delle N.T.A

**ART. 73 - Sistema funzionale del bacino di Montedoglio**

1) Corrisponde all'area occupata dall'invaso di Montedoglio e dalle sue sponde delimitate dai tracciati delle due strade provinciali che lo circondano. Tale ambito, individuato nelle tavole della Zonizzazione del territorio extraurbano in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, rappresenta un'area a carattere agricolo speciale da valorizzare per lo sviluppo di attività turistiche a basso impatto, per attività di carattere naturalistico, escursionistico e del tempo libero.

2) Non sono consentiti interventi di edificazione e trasformazione del suolo ad una distanza inferiore a 50 metri dall'area demaniale di esproprio dell'Ente Irriguo, indicata in cartografia come Fascia di rispetto ambientale del lago, ad eccezione degli interventi di cui ai successivi punti 5, 7, 8, 9.

3) Al fine di non pregiudicare la qualità delle acque attraverso la localizzazione di funzioni, anche a carattere agricolo, che possano aumentare il carico di inquinamento, non sono consentiti gli interventi di cui ai commi 10, 11, 12 e 13 dell'art. 3 della L.R. 64/95. La possibilità di costruire nuovi annessi rurali è consentita, previa approvazione di un P.d.M.A.A., esclusivamente per aziende agricole esistenti, il cui centro aziendale ricada all'interno di tale sistema. I nuovi annessi rurali, salvo dimostrate esigenze funzionali, dovranno essere realizzati con struttura e tamponatura in legno, copertura in lamiera grecata verniciata di colore rosso o verde scuro; eventuali strutture in muratura dovranno comunque essere adeguatamente schermate da cortine di verde, costituite da vegetazione autoctona esistente o di nuovo impianto, localizzate in aree a basso impatto visivo. All'interno di tale area è consentita la formazione di nuove aziende agricole che conducano esclusivamente agricoltura biologica.

4) Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente, compreso il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie, e/o di nuova costruzione è subordinato all'adeguamento e/o realizzazione di adeguati sistemi di depurazione delle acque reflue o di allaccio al collettore fognario, secondo le norme vigenti in materia.

5) Al fine di promuovere la realizzazione di un percorso lungolago a carattere escursionistico sono da considerare, in via prioritaria, quali interventi di miglioramento ambientale da prevedere nei P.d.M.A.A., le opere di manutenzione dei sentieri esistenti e/o la realizzazione dei tratti di completamento. Nell'ambito dei percorsi, indicati in cartografia come Viabilità di valore storico e/o escursionistico o percorsi pedonali o ciclabili di progetto, potranno essere realizzati, tramite progetti di iniziativa sia pubblica che privata, "percorsi salute" adeguati ad una fruizione anche per i disabili.

6) Ogni accesso al lago da strade esistenti, anche a carattere vicinale, è pubblico; ne è pertanto vietato ogni sbarramento o chiusura, salvo i casi in cui il Comune o altre autorità competenti stabiliscano di limitarne l'accesso a mezzi carrabili o ne dispongano la chiusura per motivi di sicurezza.

7) È consentita la realizzazione di accessi al lago, di natura privata, in relazione alla presenza di edifici esistenti, anche al fine di ancorare piattaforme galleggianti, subordinatamente ad autorizzazione da parte dell'ente gestore e senza la costruzione di strutture permanenti.

8) Nelle tavole della Zonizzazione del territorio extraurbano in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, al fine di promuovere l'uso turistico del lago è individuata, in loc. Madonnuccia, un'Area attrezzata per l'accesso e la fruizione del lago (9Att7); all'interno di tale area subordinatamente all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica, potranno essere realizzati un parcheggio con numero massimo di 30 posti, una struttura per servizi (chiosco-bar, servizi igienici, deposito biciclette, ecc.), per una volumetria massima di 300 mc ed adeguate strutture per l'approdo. Il piano attuativo dovrà prevedere che:

- la struttura per servizi venga realizzata integralmente in legno, ad un solo piano, con copertura in coppi e tegole. Dovranno essere previsti adeguati sistemi di smaltimento dei reflui e dei rifiuti;
- sia mantenuta l'accessibilità pubblica all'approdo, della viabilità del parcheggio e degli spazi aperti circostanti;
- gli spazi aperti, da corredare con alberature di essenze autoctone, vengano sistemati a verde con eventuali attrezzature per il gioco ed il pic-nic;
- siano escluse la pavimentazione o asfaltatura degli spazi aperti e la loro recinzione;



□ il parcheggio venga realizzato tramite minimi movimenti di terreno; eventuali scarpate di sostegno dovranno essere realizzate con tecniche di ingegneria ambientale escludendo opere in muratura;

□ il piano attuativo potrà altresì definire le forme di gestione (pubblico, pubblico-privato, privato). Qualora gli interventi coinvolgano l'area demaniale dovranno essere preventivamente autorizzati dal competente ente gestore del bacino di Montedoglio.

9) All'interno del sistema funzionale di Montedoglio, nelle tavole della Zonizzazione del territorio extraurbano in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, viene individuata un'area

prevalentemente demaniale definita Area vocata ad interventi di contenimento e ripulitura di fanghi ed inerti connessi alla gestione del bacino di Montedoglio, per la realizzazione dei progetti di gestione di cui all'art. 114 del D.Lgs. 152/2006, da realizzare da parte degli enti e soggetti competenti e secondo finalità e modalità previste dal decreto legislativo stesso.

10) La fascia di rispetto, compresa fra la linea di massimo invaso e la linea di esproprio dell'Ente Irriguo Umbro-Toscano (ex E.I.V.), è a destinazione di fruibilità pubblica e sulla quale non possono essere realizzate opere che ostacolano la pubblica fruizione, fermo restando esigenze strettamente legate alla gestione da parte dell'ente di competenza.

mentre il solo terreno (B1) risulta ricadente in gran parte anche all'interno della fascia di rispetto ambientale del lago, di cui all'art. 73 comma 2 delle N.T.A sopra riportato

Da verifiche presso il Comune di Pieve Santo Stefano è risultato che l'immobile abitativo è stato dichiarato inagibile a seguito di evento sismico del 2001

## **LOTTO C**

Da Regolamento Urbanistico del comune di San Giustino risulta che la particella di terreno ricade parte in zona agricola di cui al Sistema ambientale "V" SPAZI SCOPERTI DI USO PUBBLICO, ambito "V5" AGRICOLO DI PIANURA, zona "Ep" AGRICOLA DI PREGIO (in dette zone, sottoposte anche alla disciplina degli art. 42 e 42 bis delle N.T.A., ove è consentita la realizzazione di infrastrutture a rete o puntuali di rilevante interesse pubblico, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative nonché la realizzazione di opere di sistemazione idraulica.

La rimanente parte in zona Edificabile di cui al Sistema della residenza R, Ambito R2 "Città in aggiunta" con la specifica di AREA DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA TR50. Quest'area di trasformazione potrà ospitare al proprio interno la quantità massima di volume edificabile residenziale nella misura definita dal Piano Strutturale come stabilito dall'art. 78 comma 5 delle N.T.A. che si riporta:



# Architetto DAVID FALSETTI

Viale Giotto, 96 - 52100 Arezzo - Telefax 0575/323262 - Cell. 3299172244  
e-mail : david.falsetti@libero.it - PEC: david.falsetti@archiworldpec.it  
C.F. FLSDVD69L25A390I - P. IVA 01604090512

5. Sulla Tav. 4 "Categorie di intervento" le aree di trasformazione edilizia sono singolarmente numerate (la sigla tr è seguita da un numero che le identifica); ciascuna area di trasformazione potrà ospitare al proprio interno la quantità massima di volume edificabile residenziale nella misura definita dal Piano Strutturale come segue:

(Tabella modificata a seguito accoglimento osservazioni)

Tr°	Vol	Sup.area tr°	PN	Vol.PN	zona
1					F
2					F
3	5628	3921,113			B
4					D
5					F
6					D
7					F
8					F
9					D
10					D
11	5590	6166,894			C
12					F
13					F
14	3750	2295,876			C
15					D
16	7402	6109,841			C
17	18502	10450,26			C
			PN3	19863	C
			PN4	1730	C
20					D
21	9790	2498,737			C
			PN5	14797	C
23	16714	14772,3			C
24	7315	5366,076			C
25					D
26	4747	8771,324			C
27	9485	6482,073			C
			PN1	16678	C
29	8932	7313,137			A
30	18136	28095,65			C
31					D
32	35640	28358,61			C
33	6555	4215,03			B
			PN7	4983	C
35	6863	4779,435			C
			PN11	15060	C
			PN12	18000	C
			PN14	7860	C
39	11806	2303,461			C
			PN13	14329	C
41	9866	7862,033			C
42	5060	8098,541			C
43					D
44					D
45					F
46	8586	9479,618			C
47					F
48					F
49					F
50	3894	6503,007			C
51	4559	5498,576			C
52					D
	<b>Superficie</b>	<b>179.341,592</b>			
	<b>Volume</b>	<b>322.119</b>			-

Nello specifico l'intervento si attua in maniera diretta (richiesta di permesso a costruire) all'interno della porzione ricadente in zona R2 con altezza massima di 7,5 ml e in base alla superficie ricadente pari a circa 1446,3 mq sviluppa una cubatura autonoma di circa 1446,3 mc. In base all'indice di edificabilità EF 1 ( 1 mq=1 mc). In considerazione della caratteristiche intrinseche dell'area (stretta e lunga), le fasce di rispetto presenti (vincolo pozzo pubblico) le distanze dai confini da rispettare si porta a conoscenza che la cubatura dovrebbe essere utilizzata in consorzio con le altre proprietà al fine dello sviluppo dell'area totale ma non si può prescindere dalla potenzialità edificatoria del lotto.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **LOTTO A**

L'immobile (A2) risulta non occupato da inquilini, da dichiarazione resa dal Sig. \_\_\_\_\_ risulta che l'immobile viene utilizzato saltuariamente solo al piano terra da associazione venatoria dal quale però non scaturisce relativo contratto di affitto.

Degno di nota che l'abitazione risulta essere utilizzabile solo nei piani interrato e terra, poiche da sopralluogo è risultato che l'accesso al piano primo è stato intercluso con pannellature di legno fissate alla muratura.

Il terreno (A1) risulta non coltivato o ripulito, in stato di completo abbandono e non risulta essere in affitto.

### **LOTTO B**

Gli immobili (B2, B3, B4, B5) risultano non occupati da inquilini, considerato anche lo stato di degrado in cui si presentano e la loro inagibilità a seguito del sisma del 2001

Il terreno (B1) risulta non coltivato o ripulito, in stato di completo abbandono e non risulta essere in affitto.

### **LOTTO C**

Il terreno risulta coltivato e ripulito, ed in buono stato di mantenimento ma non risulta in essere un contratto di affitto

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **LOTTO A**

Il fabbricato di civile abitazione risulta essere di antica realizzazione con struttura portante in muratura e solai in legno nel piano terra e in travi di cemento al piano interrato. Da resede (sub 3) si accede direttamente al pianerottolo della scala interna e, sulla sinistra si entra nella cucina e da qui ad una sala dotata di loggia e ad un vano catastalmente identificato come dispensa.

Non è stato possibile eseguire sopralluogo al piano superiore poiché l'accesso è stato intercluso, ma comunque l'edificio nel suo complesso si trova in pessime condizioni di manutenzione ad esclusione della sola copertura, visionata comunque dall'esterno, e, come affermato dal Sig.

essere stata oggetto di manutenzione, così come le due porzioni di facciata grossolanamente intonacate dai quali non è risultata pratica edilizia conseguente.

L'edificio rappresentato dal sub 2 della particella 196 (unità collabente) si presenta come una struttura crollata in cui si ravvedono solo parti delle pilastrature in mattoni.

Il terreno risulta incolto e allo stato di abbandono.

Da notare che l'immobile catastalmente risulta essere rappresentato sia su mappa che planimetria con uno spigolo tagliato poiché ricadente sulla particella 294 (relitto stradale)

### **LOTTO B**

Il Terreno (B1) risulta posizionato dalla parte opposta della strada dove si trova il fabbricato principale e si presenta con discreta pendenza non lavorato ed incolto e rientra anche in una fascia di rispetto dell'invaso della diga di Montedoglio.

L'appartamento (B2) e garage (B3) risultano di vecchia realizzazione con strutture verticali in misto pietra e mattone e orizzontamenti in legno e si trova in pessimo stato di conservazione. Da strada pubblica si accede ad un soggiorno e da qui ad un magazzino sulle destra e al disimpegno/vano scala frontalmente. Dal disimpegno che ha un accesso ulteriore dall'esterno su resede privato si accede a sinistra ad un tinello e sulla destra ad una cucina e da qui ad un bagno, una cantina, un magazzino un ripostiglio un sottoscala ed un garage completano il piano terra. Da vano scala interno si accede al piano superiore composto da cinque camere, due disimpegni ed un w.c. Il disimpegno secondario ha accesso dall'esterno sul retro che risulta seminterrato. Il vano scala procede ulteriormente per accedere ad un vano soffitta.

L'intero immobile presenta varie lesioni sulle strutture ed uno stato conservativo pessimo

Da notare che catastalmente il w.c. del piano primo viene rappresentato in planimetria come ripostiglio.

Il magazzino (B4) che si trova in prossimità della casa è realizzato in laterizio forato leggero con copertura in travetti prefabbricati in c.a. e si trova in condizioni pessime, con varie lesioni importanti che ne inficiano l'uso se non dopo opere di consolidamento, unica nota positiva è il resede dello stesso e la contiguità con l'immobile abitativo principale

Il magazzino (B5) che si trova sul lato opposto della strada si trova in discrete condizioni ed è realizzato con strutture prefabbricate. Nota positiva è l'ampiezza del resede paragonata all'esigua superficie del magazzino stesso e la contiguità con il terreno (B1)

## **LOTTO C**

Trattasi di unica particella di terreno parte agricolo e parte edificabile, di forma pressochè rettangolare, morfologicamente pianeggiante e ben curato anche se non risulta essere stato dato in affitto, con accesso da strada pubblica

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

Escludendo a priori il metodo analitico di stima, in quanto la situazione del mercato è tale che non vi è attualmente corrispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, lo scrivente ritiene di aver adottato il criterio più opportuno ed appropriato al caso e cioè il metodo per comparazione con beni simili che hanno formato frequentemente ed ultimamente contrattazioni nella zona tenendo in considerazione le valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare di immobili e fabbricati della zona che si allega in copia.

Tenendo dunque presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, considerandone anche lo stato di conservazione, tenendo conto altresì del grado di commerciabilità dello stesso, e della pessima situazione attuale del mercato immobiliare per beni simili, caratterizzata dalla scarsa offerta sul mercato e da scarsa richiesta, ho dedotto un valore unitario per metro quadrato di superficie, lorda adeguato al bene calcolata come 100% della superficie lorda utile, 30% della superficie di terrazze cantine e magazzini, il 50% della superficie del garage, il 5% della superficie dei resedi di pertinenza per i fabbricati, superficie catastale per i terreni e metro cubo per terreno edificabile ottenendo per risultato i seguenti valori di stima:

## **LOTTO A**

### **A1**

Prezzo x mq. = € 0,60

Superficie = 340 mq.

Totale =  $340 \times 0,6 = € 204,00$

### **A2**

Prezzo x mq. commerciabile = € 590,00

Superficie commerciabile = 204.61 mq.

Totale =  $204.61 \times 590,00 = € 120.719,90$

### **TOTALE LOTTO A**

$204,00 + 120.719,90 = € 120.923,90$

### **SPETTANZA**

$120.923,90 / 15 \times 2 = € 16.123,19$  **PIENA PROPRIETA'**

$120.923,90 \times 0.85 / 15 \times 1 = € 6.852,35$  **NUDA PROPRIETA'**

### **TOTALE VALORE SPETTANZA**

$16.123,19 + 6.852,35 = 22.975,54 €$

### **LOTTO A**

## **LOTTO B**

### **B1**

Prezzo x mq. = € 0,60

Superficie = 1025 mq.

Totale =  $1025 \times 0.60 = € 615,00$

### **B2-B3-B4**

Prezzo x mq. commerciabile = € 350,00

Superficie commerciabile = 248.66 mq.

Totale  $248.66 \times 350,00 = € 87.031,00$

### **B5**

Prezzo x mq. commerciabile = €. 50,00

Superficie commerciabile = 42.48 mq.

Totale 42.48 x 50,00 = € 2.124,00

**TOTALE LOTTO B**

**615,00 + 87031,00 + 2.124,00 = 89.770,00 €**

**LOTTO C**

**Parte edificabile**

Prezzo x mc edificabile. = €. 55,00 /3 x 2 = € 36,67 (decurtazione di un terzo per utilizzo in consorzio)

Superficie = 1.446,3 mq. = 1.446,3 mc

Totale = 1.446,3 x 36,67 = € 53.035,82

**Parte agricola**

Prezzo x mq. = €. 0,60

Superficie = 3.973,70 mq.

Totale = 3.973,70 x 0,60 = € 2.384,22

**TOTALE LOTTO C**

53.035,82 + 2.384,22 = € 55.420,04

**TOTALE VALORE SPETTANZA**

**LOTTO C**

**55.420,04 / 216 x 180 = € 46.183,37**

In considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenza fra libero mercato e vendite coattive nonché della corrente prassi di ribassare del 25% in valore degli immobili messi all'asta si considera un abbattimento forfettario del 25% sulla valutazione degli stessi e per tanto:



## **LOTTO A**

$$22.975,54 \times 25\% = 5.743,88$$

$$22.975,54 - 5.743,88 = 17.231,66$$

Per quanto sopra si ritiene prudenzialmente attribuire un valore al LOTTO A pari a € 17.231,66

(diconsi Euro diciassettemiladuecentotrentuno/66).

## **LOTTO B**

$$89.770,00 \times 25\% = 22.442,50$$

$$89.770,00 - 22.442,50 = 67.327,50$$

Per quanto sopra si ritiene prudenzialmente attribuire un valore al LOTTO B pari a € 67.327,50

(diconsi Euro sessantasettemilatrecentoventisette/50).

## **LOTTO C**

$$46.183,37 \times 25\% = 11.545,84$$

$$46.183,37 - 11.545,84 = 34.637,53$$

Per quanto sopra si ritiene prudenzialmente attribuire un valore al LOTTO C pari a € 34.637,53

(diconsi Euro trentaquattromilaseicentotrentasette/53).

## **TOTALE LOTTO A + LOTTO B + LOTTO C**

$$17.231,66 + 67.327,50 + 34.637,53 = € 119.196,69$$

(diconsi Euro centodiciannovemilacentonovantasei/69).

Arezzo, li 05.09.2017

Architetto Falsetti David