

Concordato RD costruzioni RG: 28/2018

Nota Tecnica Beni in **ARCIDOSO** (PI)

Rif. LOTTO 4 da perizia Ing. Valentina Damiani

Nota tecnica ed aggiornamento di stima.

Il sottoscritto Geom. Valerio Morelli nato a Livorno il 08/07/1968, CF MRLVLR68L08E625F, con studio tecnico in Collesalveti frazione Stagno, via Piero Gobetti n. 3, iscritto al collegio dei geometri diplomati e laureati della provincia di Livorno al n. 1248, al n. 681 del ruolo dei periti e degli esperti della CCIAA di Maremma e Tirreno ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Livorno al n. 220, a seguito di incarico di aggiornamento di stima per i beni intestati alla Soc. RD Costruzioni, di cui concordato RG 28.2018, espone quanto segue.

Lotto n. 4

Il lotto stimato dall'Ing. Damiani, alla cui perizia si rimanda per esaustiva descrizione e stima, è composto da una unica particella di terreno raggiungibile solo da strada sterrata, fuori da zona urbanizzata. Il terreno è posto in loc. Capenti, inserito in una zona boschiva a prevalente presenza di castagni, posta a circa 1.5 km dal centro di Arcidosso ed inserito nella lottizzazione di Capenti che presenta anche ad oggi problemi di urbanizzazione primaria e secondaria poiché delle unità immobiliari previste all'interno degli interventi edilizi di edilizia residenziale, solo in parte hanno visto realizzazione.

In prossimità del lotto, sullo stesso lato della strada sterrata di accesso, sono presenti due U.I. all'apparenza unifamiliari, di cui una posta sulla particella che precede il mappale oggetto di stima, ed una due particelle dopo.

La forma del terreno è rettangolare a giacitura acclive, con presenza di castagni di alto fusto. Il confine ovest è materializzato da una recinzione posta in essere dalla proprietà limitrofa, proprietaria del mappale n. 217, lotto edificato che precede l'oggetto di stima provenendo da Arcidosso.

Individuazione catastale

Comune di Arcidosso, catasto terreni, foglio 38 mappale

164 qualità castagneto da frutto di classe 2 mq 1030, Rd 1,06 Ra 0,32

Intestazione catastale

R.D. COSTRUZIONI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in PORTO AZZURRO 01306880491. Proprietà per 1/1

Confini: il lotto 4 confina in senso orario con mappale 152, 163, strada sterrata di cui mappale 196, 217, 154 e 153.

Seguendo la stima redatta dall'Ing. Damiani, lo scrivente indica in mq 1030 l'estensione della proprietà corrispondenti alle quote intere intestate alla soc. RD costruzioni a cui era stato attribuito in relazione un valore di € 17 al mq, mentre nei conteggi lo scrivente ha estrapolato un valore applicato di € 15,05 (dato desunto dalla divisione fra valore stimato diviso per i mq totali 1030). Questo valore fu applicato tenendo conto delle disposizioni della destinazione urbanistica del lotto che ne consentiva la costruzione di nuove volumetrie.

Ad oggi la particella che compone il lotto 4 è inquadrata nel regolamento urbanistico nelle norme di attuazione secondo le disposizioni seguenti.

Foglio 38 mappale 164

Aree a verde privato di cui all'art. 8 delle NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

Quanto sopra, alla luce dell'attuale regime di salvaguardia per le motivazioni che seguono:

- Deliberazione del Consiglio Comunale di Arcidosso n. 57 del 30 dicembre 2020 "Adozione della proposta di Piano Strutturale Intercomunale per i Comuni di Arcidosso, Castell'Azzara, Roccalbegna, Santa Fiora, Seggiano, Semproniano, Castel del Piano ai sensi dell'art. 23, comma 7 della Legge della Regione Toscana n. 65/2014";
- Richiamati gli articoli 4 "Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato" e 103 "Misure di salvaguardia" della L.R.T. 65/2014, nonché gli articoli 90 "Misure di salvaguardia" e 91 "Disciplina transitoria e misure di salvezza" della Disciplina del Piano Strutturale Intercomunale adottata;

Per le norme sopra espresse non è ad oggi possibile fare previsione certa di possibilità edificatorie del lotto esaminato. Si considera però la loro ubicazione, all'interno della lottizzazione di Capenti, e la loro urbanizzazione che, anche se lontana dal completamento risulta a ridosso di lotti edificati e serviti sia da servizi di forniture di utenze domestiche, che probabilmente potranno in futuro ottenere inquadramenti di edificazione che ad oggi però non possono essere valutati in maniera certa a causa del regime di salvaguardia del comprensorio amiatino.

Nota Tecnica ed attribuzione del valore di stima aggiornato.

In merito alla stima precedentemente depositata che aveva come oggetto un terreno con vocazione edificatoria posto in zona oggetto di lottizzazione e con edificabilità concreta, ad oggi l'inquadramento risulta essere incerto a causa del regime di salvaguardia e della disciplina transitoria dei luoghi.

Non essendo stata presentata nessuna pratica edilizia, i terreni non hanno potuto mantenere l'edificabilità a loro assegnata in precedenza che di conseguenza porta lo scrivente alla redazione di una stima inferiore a quello precedentemente assegnata dall'Ing. Valentina Damiani.

I terreni sono ben raggiungibili e solo l'ultimo km presenta qualche difficoltà di percorrenza dovuta a strada sterrata ed assenza di segnaletica ed illuminazione pubblica. Internamente la particella è percorribile in quanto non vi è presenza di sottobosco tale che ne impedisca la visita.

Pertanto, per i suddetti motivi, ma considerando che trattandosi di una vendita che ha per oggetto un lotto che essendo in piena proprietà, avrà disponibilità esclusiva al godimento del bene in oggetto, lo scrivente, in via prudenziale assegna un valore unitario di € 4,50 al mq, aggiornando quindi la stima dei beni del lotto quattro, come segue.

Euro: mq 1030 x 4,50 = € 4.635,00.

Aggiunte e detrazioni.

Per il caso relativo al lotto n. 4, lo scrivente visti i luoghi ed esaminate le carte, non ravvede aggiunte o detrazioni da applicare per l'adeguamento di stima essendo l'oggetto da stimare un terreno censito al catasto terreni, corrispondente alla coltura indicata agli atti e senza edificazioni presenti che comportino il bisogno di censimento o accatastamento.

Pertanto l'assegnazione del valore del **lotto 4**, per la quota di piena proprietà viene confermato in **€: 4.635,00**. Diconsi euro quattromila seicentotrentacinque.

Collesalvetti, 13.05.2021

Geom. Valerio Morelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si allega:

1. Estratto di mappa
2. Visura
3. doc. fotografica.
4. Cdu 2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N=-50600

E=17700

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

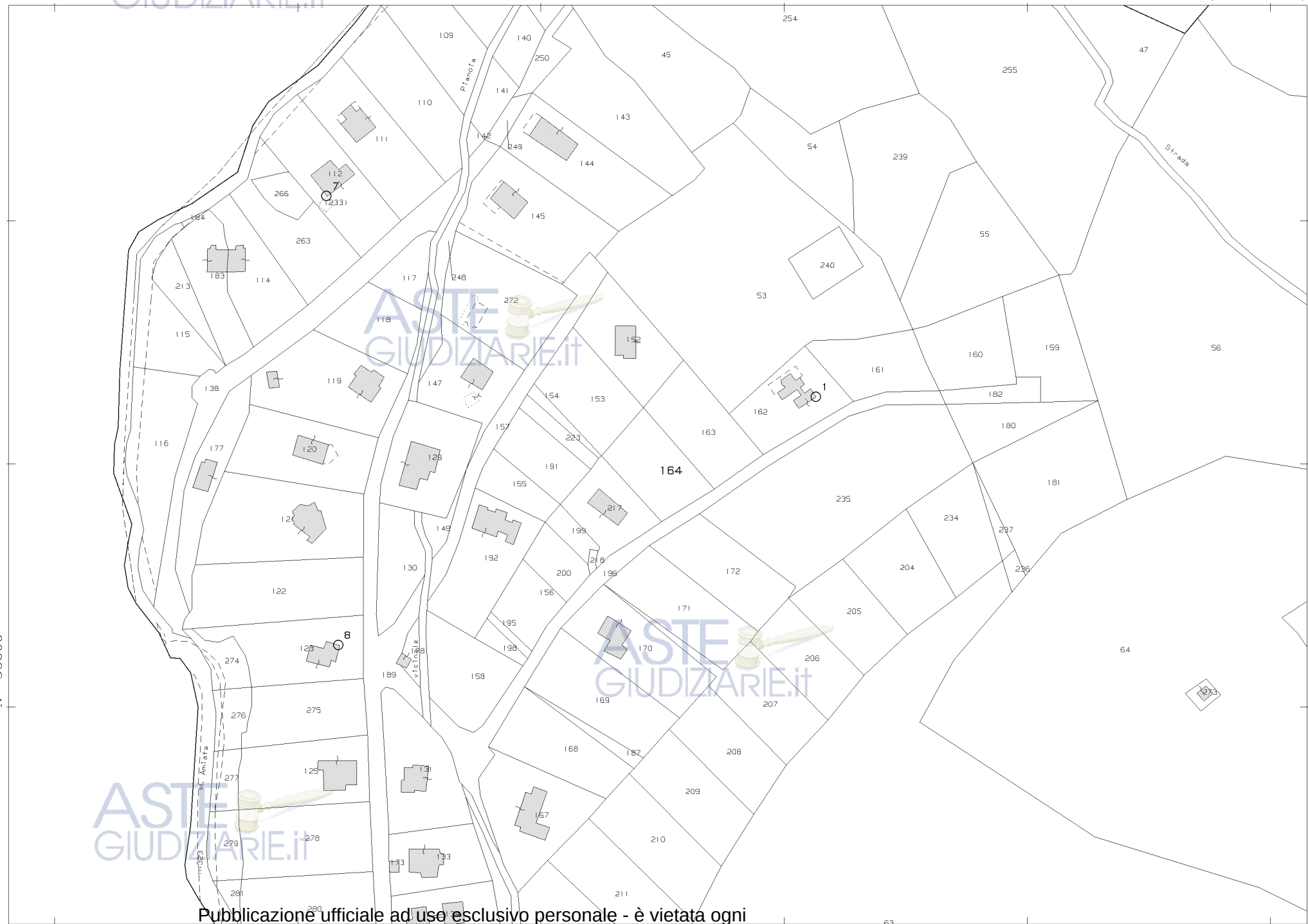
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 Particella: 164

Comune: ARCIDOSSO
Foglio: 38

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

5-Mag-2021 11:11
Prot. n. T117565/2021



Visura storica per immobile

Data: 05/05/2021 - Ora: 11.00.17

Segue

Visura n.: T116946 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/05/2021

Dati della richiesta	Comune di ARCIDOSO (Codice: A369)
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 38 Particella: 164

INTESTATO

1	R.D. COSTRUZIONI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in PORTO AZZURRO	01306880491*	(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	38	164		-	CAST FRUTTO 2	10 30		Euro 1,06 L. 2.060	Euro 0,32 L. 618
Impianto meccanografico del 11/04/1975									
Notifica					Partita	6907			

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

Situazione degli intestati dal 26/03/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	R.D. COSTRUZIONI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in PORTO AZZURRO	01306880491	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/03/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/04/2008 Repertorio n.: 26418 Rogante: BALDASSARRI ROBERTO Sede: GROSSETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3544.1/2008)	

Situazione degli intestati dal 12/09/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 26/03/2008		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/09/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2005 Repertorio n.: 14997 Rogante: GIORGETTI LUCIANO Sede: GROSSETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 10419.1/2005)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Comproprietario fino al 12/09/2005

Visura storica per immobile

Data: 05/05/2021 - Ora: 11.00.17 Fine

Visura n.: T116946 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/05/2021

2	Comproprietario fino al 12/09/2005		
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 11/04/1975		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Concordato RD costruzioni

Documentazione Fotografica Beni in **Arcidosso**
(GR)

LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it



terreno boschivo posto sulla destra della foto



vista del terreno dallo stradello sterrato



terreno boschivo sulla sinistra della foto. raggiungibile da strallo sterrato



vista del terreno dalla sua parte alta



confine sud ovest con particella 217



sovrapposizione con aerofoto



Estratto di mappa



Studio Tecnico Geometra Valerio Morelli - via Piero Gobetti n. 3 - 57017 Collesalveti fraz. Stagno (LI) - Tel/Fax. 0586 941307

email: geom.valerio.morelli@gmail.com - pec: valerio.morelli@geopec.it - C.F. MRLVLR68L08E625F - P. IVA 01462490499

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

UNIONE DEI COMUNI MONTANI AMIATA GROSSETANA

Comuni di: Arcidosso – Castel del Piano - Castell'Azzara – Roccalbegna - Santa Fiora - Seggiano – Semproniano

**Servizio VIII***Urbanistica E Piano Strutturale Intercomunale Associato*

Imposta di bollo da € 16,00
ASSOLTA come da dichiarazione
allegata all'istanza identificativo
n. 01200515462553 del
16/4/2021 ore 12:02:16

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE
URBANISTICA PROT.
DEL**

Vedi segnatura protocollo
di invio PEC

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- ✓ Vista la richiesta presentata in data 19/4/2021, protocollo del Comune di Arcidosso n. 4130, dal Geom. Valerio Morelli (CTU Tribunale di Livorno), intesa ad ottenere il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica per i terreni ubicati nel territorio comunale di Arcidosso;
- ✓ Visto il Piano Strutturale del Comune di Arcidosso approvato ai sensi delle Legge Regionale n. 5/95 con atto del Consiglio Comunale n. 140 del 29/12/00;
- ✓ Vista la Variante Generale al Piano Strutturale del Comune di Arcidosso approvata ai sensi della Legge Regionale n. 01/2005 con atto del Consiglio Comunale n. 49 del 13/10/2010;
- ✓ Visto il Regolamento Urbanistico del Comune di Arcidosso approvato con atto del Consiglio Comunale n. 22 del 24/07/03;
- ✓ Vista la Variante Generale al Regolamento Urbanistico del Comune di Arcidosso approvata per stralci (Allegato A) con atto del Consiglio Comunale n. 51 del 21/09/2012;
- ✓ Vista la Variante Generale al Regolamento Urbanistico del Comune di Arcidosso approvata per stralci (Allegato B) con atto del Consiglio Comunale n. 19 del 27/6/2013;
- ✓ Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale di Arcidosso n. 29 del 4 giugno 2018;
- ✓ **Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale di Arcidosso n. 57 del 30 dicembre 2020 "Adozione della proposta di Piano Strutturale Intercomunale per i Comuni di Arcidosso, Castell'Azzara, Roccalbegna, Santa Fiora, Seggiano, Semproniano, Castel del Piano ai sensi dell'art. 23, comma7 della Legge della Regione Toscana n. 65/2014";**
- ✓ **Richiamati gli articoli 4 "Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato" e 103 "Misure di salvaguardia" della L.R.T. 65/2014, nonché gli articoli 90 "Misure di salvaguardia" e 91 "Disciplina transitoria e misure di salvezza" della Disciplina del Piano Strutturale Intercomunale adottata;**

CERTIFICA

Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana, loc. la Colonia n.1 -58031 Arcidosso (GR)

Codice Fiscale e Partita IVA 01499380531 Tel. 0564/965111 Fax. 0564/967093

Web: www.uc-amiata.gr.it e-mail: info@uc-amiata.gr.it PEC unione.amiata.gr@postacert.toscana.it

UNIONE DEI COMUNI MONTANI AMIATA GROSSETANA

Comuni di: Arcidosso – Castel del Piano - Castell'Azzara – Roccalbegna - Santa Fiora - Seggiano – Semproniano

**Servizio VIII***Urbanistica E Piano Strutturale Intercomunale Associato*

Che i terreni sotto indicati sono ubicati nel territorio comunale di Arcidosso ed inseriti nel vigente Regolamento Urbanistico con la seguente destinazione:

FOGLIO	PARTICELLE	REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO PER STRALCI
43	248	Per circa 270 m ² Art. 22.16 – Arcidosso Capoluogo: Via della Torricella delle NTA della Variante Generale al PRG, la parte rimanente Aree a verde privato , di cui all'art. 8 delle NTA suddette.
43	540-544-547-550	Art. 22.16 – Arcidosso Capoluogo: Via della Torricella - delle NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.
43	541	Per circa 407 m ² Art. 22.16 – Arcidosso Capoluogo: Via della Torricella , delle NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico, la parte rimanente Aree a verde privato di cui all'art. 8 delle NTA suddette.
43	87-538	Aree a verde privato di cui all'art. 8 delle NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.
43	539	Per circa 575 m ² Art. 22.16 – Arcidosso Capoluogo: Via della Torricella , delle NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico, la parte rimanente Aree a verde privato di cui all'art. 8 delle NTA suddette.
43	542	Per circa 277 m ² Sedi stradali di cui all'art. 5 delle NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico, la parte rimanente Aree a verde privato di cui all'art. 8 delle NTA suddette.
43	543	Per circa 245 m ² Art. 22.16 – Arcidosso Capoluogo: Via della Torricella , delle NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico, per circa 110 m ² Sedi stradali di cui all'art. 5 delle suddette NTA, la parte rimanente Aree a verde privato di cui all'art. 8 delle medesime NTA.
43	545	Aree a verde privato di cui all'art. 8 delle NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.
43	829	Per circa 170 m ² Aree a verde privato di cui all'art. 8 delle NTA della Variante Generale al regolamento Urbanistico, la parte rimanente Art. 22.16. – Arcidosso Capoluogo: Via della Torricella , delle NTA suddette.
43	831	Sedi stradali di cui all'art. 5 delle NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico NTA.
38	164	Aree a verde privato di cui all'art. 8 delle NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.
29	69	Art. 22.17- L'area artigianale di Arcidosso capoluogo (area di completamento), delle NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.
30	781	Art. 22.32 - Arcidosso Capoluogo: Il P.d.r. di Via Circonvallazione , delle NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.
43	86	Art. 22.33 - Arcidosso Capoluogo: Via delle Mimose , delle NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana, loc. la Colonia n.1 -58031 Arcidosso (GR)

Codice Fiscale e Partita IVA 01499380531 Tel. 0564/965111 Fax. 0564/967093

Web: www.uc-amiata.gr.it e-mail: info@uc-amiata.gr.it PEC unione.amiata.gr@postacert.toscana.it

UNIONE DEI COMUNI MONTANI AMIATA GROSSETANA

Comuni di: Arcidosso – Castel del Piano - Castell'Azzara – Roccalbegna - Santa Fiora - Seggiano – Semproniano

**Servizio VIII***Urbanistica E Piano Strutturale Intercomunale Associato*

FOGLIO	PARTICELLE	REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO PER STRALCI
43	83 sub. 6	Aree di parcheggio di cui all'art. 6 delle NTA della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

Alla data di rilascio del presente atto si applicano le misure di salvaguardia in premessa citate.

Si richiamano integralmente le prescrizioni di cui all'art. 10 della legge 21.11.2000 n. 353.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Arcidosso, 11 maggio 2021

Il Responsabile del Servizio

F.to Ing. Giorgio Ginanneschi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana, loc. la Colonia n.1 -58031 Arcidosso (GR)

Codice Fiscale e Partita IVA 01499380531 Tel. 0564/965111 Fax. 0564/967093

Web: www.uc-amiata.gr.it e-mail: info@uc-amiata.gr.it PEC unione.amiata.gr@postacert.toscana.it