

TRIBUNALE DI AREZZO

Concordato Preventivo n. 2/2010

IN LIQUIDAZIONE”

Giudice Delegato: Dott. Antonio PICARDI

Liquidatore Giudiziale Dott. Giuliano Bianchi

Liquidatrice volontaria Sig.ra Elena Tavanti

RELAZIONE PARZIALE del 31/07/2019 - REV.02
(VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI)



del PERITO Ing. CARLO SCHIATTI

nominato dal Liquidatore giudiziale e autorizzato dal Giudice Delegato

✍

Il sottoscritto Ing. Carlo Schiatti, con studio in Arezzo, Via G. Puccini n. 150, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo con il n. 450, è stato nominato dal Liquidatore giudiziale nella procedura in epigrafe e autorizzato dal Giudice Delegato in data 05/02/2019, e gli sono stati assegnati i seguenti **quesiti**:

- valutazione del compendio di beni immobili facenti parte della presente Procedura Concorsuale
- verifica circa le condizioni relative alla sicurezza, alla tutela ambientale e alla conformità urbanistica ed edilizia relativa ai beni immobili facenti parte della procedura Concorsuale, ed effettuazione di tutti gli atti occorrenti conseguenti.

✍

1. PREMESSA – SUDDIVISIONE DELLE ATTIVITA' IN TRE FASI

In esecuzione di quanto sopra, il sottoscritto ha ricevuto adeguata documentazione da parte del liquidatore Giudiziale, consistente, in sintesi, in:

- 1) precedenti stime dei beni effettuate all'inizio della procedura (anni 2009 e 2010)
- 2) una breve relazione di sintesi della situazione redatta dalla Liquidatrice volontaria, senza data, ma che risulta recente

3) copia di due manifestazioni di interesse all'acquisto di terreni posti nei Comuni di Anghiari e di Sansepolcro, datate 05/10/2018 e 22/10/2018 da parte dell'Impresa Innocentini Santi

Dopo una prima analisi della documentazione di cui sopra, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo agli immobili e ai terreni in data 25 febbraio 2019, accompagnato dalla Liquidatrice volontaria Sig.ra Tavanti Elena, che ha illustrato le varie situazioni.

L'esame dei quesiti posti, effettuato anche insieme al Liquidatore Giudiziale, ha evidenziato l'opportunità di stabilire un ordine di priorità nello sviluppo della consulenza, così individuato:

- 1) valutazione preventiva di congruità di offerta di acquisto in atti: motivato dalla opportunità di definire, nell'interesse della procedura, in un senso o nell'altro la questione
- 2) verifica circa le condizioni relative alla sicurezza e alla tutela ambientale. Motivato dalla necessità di analizzare la problematica, verificare i presidi in atto e disporre quelli eventualmente carenti
- 3) valutazione del compendio di beni immobili facenti parte della presente Procedura Concorsuale, verifica circa la conformità urbanistica ed edilizia, ed effettuazione di tutti gli atti occorrenti conseguenti.

Si è dunque proceduta alla redazione di n. 3 relazioni parziali (parziali in quanto ad argomento, e non in perchè in attesa di completamento).

In data 06/03/2019 è stata consegnata la relazione parziale relativa al punto n. 1).

In data 28/03/2019 è stata consegnata la relazione parziale relativa al punto n. 2)

In data 09/05/2019 è stata consegnata la relazione parziale relativa al punto n. 3), non completa in quanto mancante di una conclusione, per non disponibilità di adeguate informazione, circa la conformità urbanistica ed edilizia di alcuni immobili.

2. CONTENUTO DELLA PRESENTE RELAZIONE E PRECISAZIONI

Le tempistiche necessarie per il reperimento di tutti i dati utili a poter dirimere la questione di legittimità edilizio-urbanistica di cui sopra sono state lunghe, causa la complessità della situazione relativa agli immobili della località Campezzone, Comune di Sansepolcro.

Le tempistiche sono state legate anche all'esecuzione di tre accessi agli atti al Comune di Sansepolcro, e una al Genio Civile, con i relativi tempi dell'Amministrazione per il reperimento dei dati, la messa a disposizione delle copie, l'analisi delle stesse e l'estrazione delle parti significative (richiesta in data 30 aprile, messa a disposizione in data 16 e 21 maggio, discussione con i Responsabili del Comune in data 27 giugno).

Nel frattempo e anche successivamente, sono stati eseguiti due sopralluoghi (in data 10 giugno e in data 12 luglio) mirati alla pianificazione e al controllo dell'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza dei luoghi come previsti nella relazione 2) del 28/03/2019.

Per la verifica delle conformità anche sotto il profilo del rischio idraulico e dei vincoli relativi sono stati necessari due incontri con i Responsabili della Regione Toscana, Direzione difesa del Suolo e Protezione Civile (in data 21 giugno e in data 16 luglio), avendo reperito presso il comune di Sansepolcro la documentazione necessaria.

Questa attività è stata complessa e necessitante di approfondimenti, con conseguenti tempi non brevi, in quanto, nelle precedenti relazioni estimative messe a disposizione, non erano disponibili informazioni adeguate circa la conformità urbanistica ed edilizia dei vari immobili (anche a causa del fatto che gli strumenti urbanistici attuali sono postumi rispetto alle date delle perizie di cui trattasi).

La precedente versione di questa relazione parziale, era stata redatta e messa a disposizione del Liquidatore Giudiziale in quanto, nelle more del prolungarsi dei tempi di cui sopra, erano emersi già elementi significativi e importanti elementi di giudizio dalla analisi della situazione.

A seguito dell'attività precedentemente riassunta, si è conclusa anche l'ultima fase relativa alle verifiche urbanistico-edilizie, e viene redatta la presente versione definitiva della relazione, Rev. 02.

La relazione è impostata come la precedente, e riporta ogni contenuto della stessa, integrato dalle parti in aggiunta, cosicchè la relazione deve intendersi completa senza alcun rimando alla precedente, che va considerata superata.

Segue un primo paragrafo nel quale, per efficacia di lettura, sono riepilogate in sintesi le conclusioni dell'analisi tecnica ed economica, quest'ultima poi sviluppata nei successivi paragrafi.

Tale analisi sarà effettuata per capitoli, distinti per Comune e foglio catastale di appartenenza, e sarà svolta analizzando la situazione di ogni bene immobile e effettuando valutazioni economiche.

☺

3. SINTESI DELLE SITUAZIONI E DELLE VALUTAZIONI ECONOMICHE

3.1. FABBRICATI E TERRENI IN SANSEPOLCRO FOGLIO 76 – CAMPEZZONE

Il sito era la sede della centrale di betonaggio e degli uffici della Citernesì Gastone srl.

In particolare le proprietà sono individuate come segue:

- palazzina uffici: comune di Sansepolcro, foglio 76 particella 813 sub2 e sub3, classificata in parte A/10 " Uffici e studi privati", in parte C/6 "rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)".

Nell'Allegato 1 sono riportate la visura catastale e la planimetria dell'immobile

- capannone con tetto a doppia pendenza: comune di Sansepolcro, foglio 76 particella 16; classificato C/2, " Magazzini e locali di deposito";

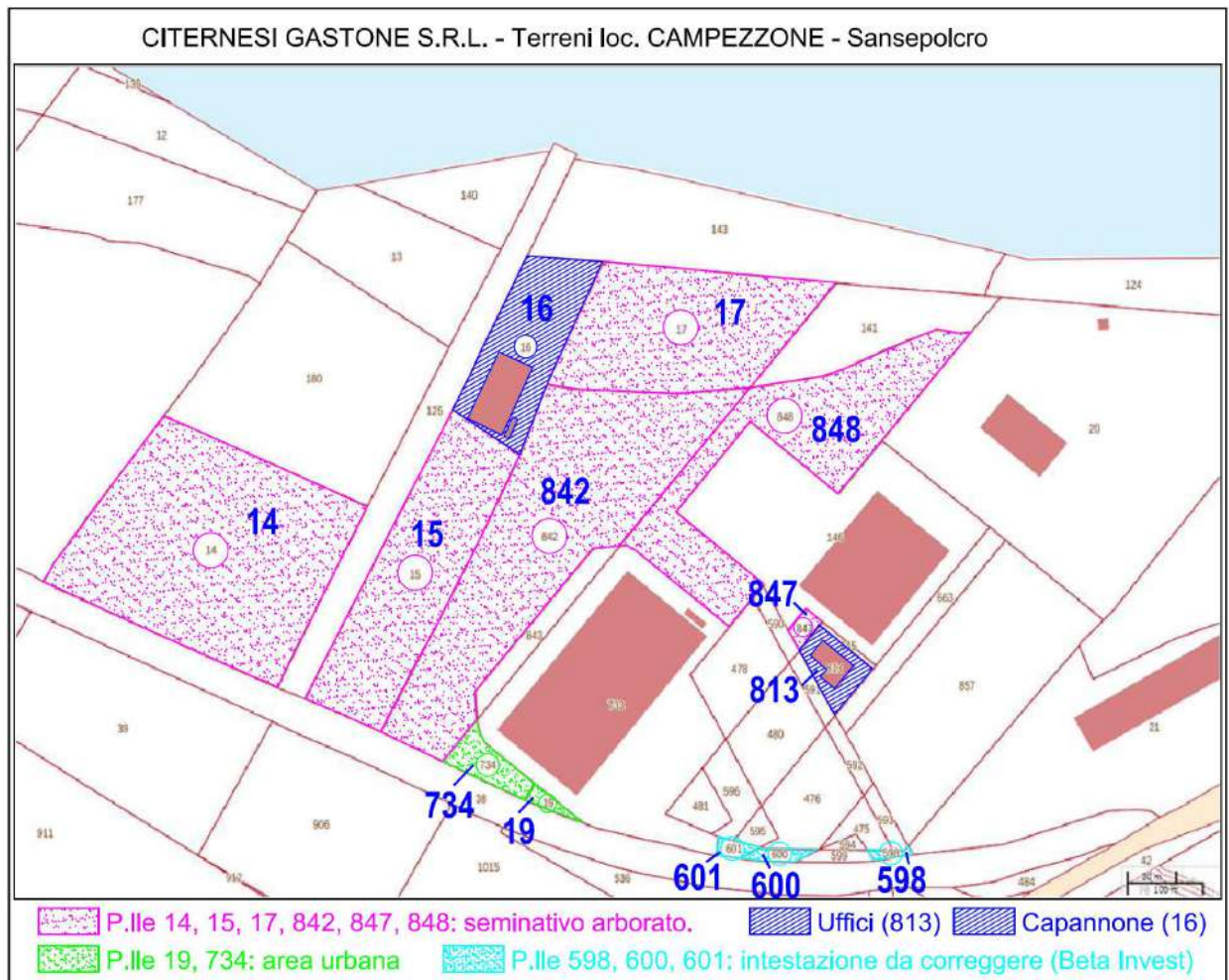
Nell' Allegato 2 sono riportate la visura catastale e la planimetria dell'immobile

- terreni vari: comune di Sansepolcro, foglio 76:

particelle 14-15-17-842-847-848, classificate "seminativo arborato";

particelle 598-600-601, classificate "seminativo arborato";

particelle 19 e 734, classificate "area urbana", adiacenti a un fabbricato di altra proprietà.



Le p.ile 598, 600, 601 risultano ancora intestate alla Società Beta Invest, che le aveva acquistate nel 1994, Società poi fusa e incorporata nella Citernesi Gastone S.r.l., ma non citate, per mero errore materiale, in quest'ultimo atto notarile. Queste particelle, la cui intestazione richiede formalmente una correzione (il catasto richiede intervento di un Notaio), sono comunque particelle molto piccole, ai margini dell'incrocio di immissione alla zona, scollegate da tutto il resto della proprietà e quindi allo stato dei fatti, completamente prive di valore.

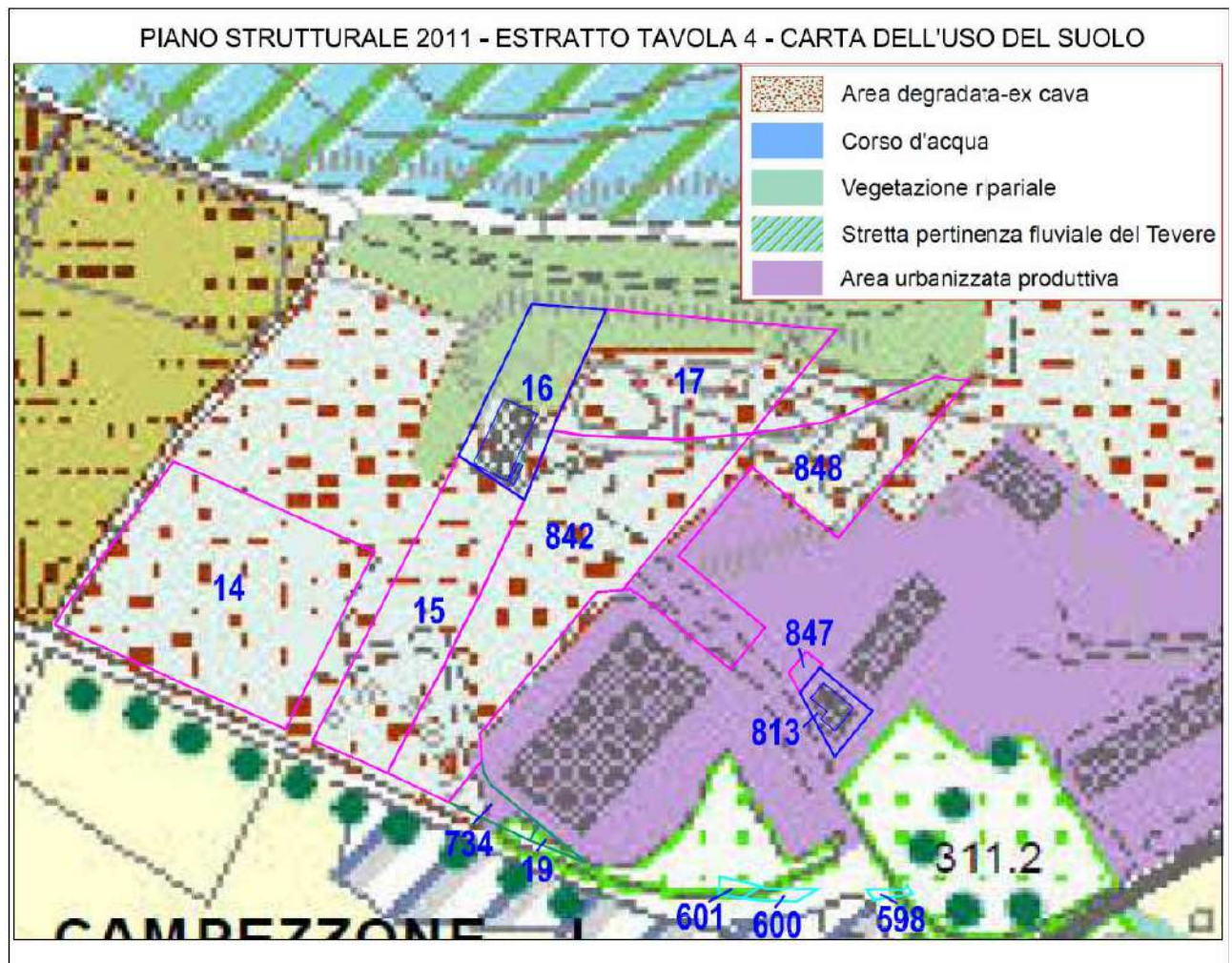
Nell' Allegato 3 sono riportate le visure catastali e la planimetria

Tutti gli immobili si trovano in un'area definita dal regolamento Urbanistico del Comune di Sansepolcro come "Parco del Tevere", racchiuso da un'area golenale disciplinata dal Regio Decreto 523/1904, a tutela assoluta delle aree potenzialmente allagabili a seguito di piene.

Quanto sopra ha come conseguenza:

- Nessuna nuova costruzione può essere edificata nei terreni di cui trattasi
- Sulle costruzioni, a condizione che siano state realizzate in modo regolare in passato (anche con non coerenti previsioni urbanistiche comunali), sono possibili solo interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria

I terreni, classificati catastalmente come "agricoli", sono classificati nel Piano Strutturale, Carta dell'Uso del Suolo, praticamente tutti, come "area degradata ex cava" e sono caratterizzati dalla presenza di diversi "trovanti" disseminati sul terreno, intendo con ciò i resti (di notevoli dimensioni) di manufatti caratteristici di un impianto di betonaggio, quali muri di sostegno in cemento armato, piccoli fabbricati precari, ruderi di fabbricati di servizio in muratura.



Anche il capannone e il relativo resede, p.lla 16, sono interessati dalla stessa classificazione.

Non così la palazzina uffici, che si trova in un'area classificata come "Area urbanizzata produttiva" (sugli immobili presenti nella quale valgono comunque le regole ricordate relative all'area golenale).

Oltre a quanto sopra, i terreni di cui trattasi sono "attraversati" dalla particella n. 125 (separa le p.lle 14 e 15, ed è adiacente alla p.lla 16), di proprietà del Consorzio Idraulico del fiume Tevere, avente la funzione di "opera di difesa idraulica".

Dalla analisi della ulteriore documentazione reperita e da alcuni incontri con i responsabili comunali e regionali è emerso che la detta particella n. 125 era costituita da un vero e proprio argine trasversale, oggi assente.

L'esame poi di documentazione storica aerea fotografica tratta dal sito "Geoscopio" della Regione Toscana mostra come l'argine sia stato abbattuto fra il 1978 e il 1988 (date di due orto-foto successive) e che nel contempo sia stato eretto un nuovo argine a confine con le p.lle 14 e 180.

Le foto mostrano anche che di fatto la p.lla 125 sia stata di fatto utilizzata da parte dell'impresa Citernesi Gastone, che evidentemente è stata anche la realizzatrice del nuovo argine realizzato in posizione diversa.

Nella pagina successiva è riportato il confronto fra le foto aeree degli anni 1978, 1988, 2019.

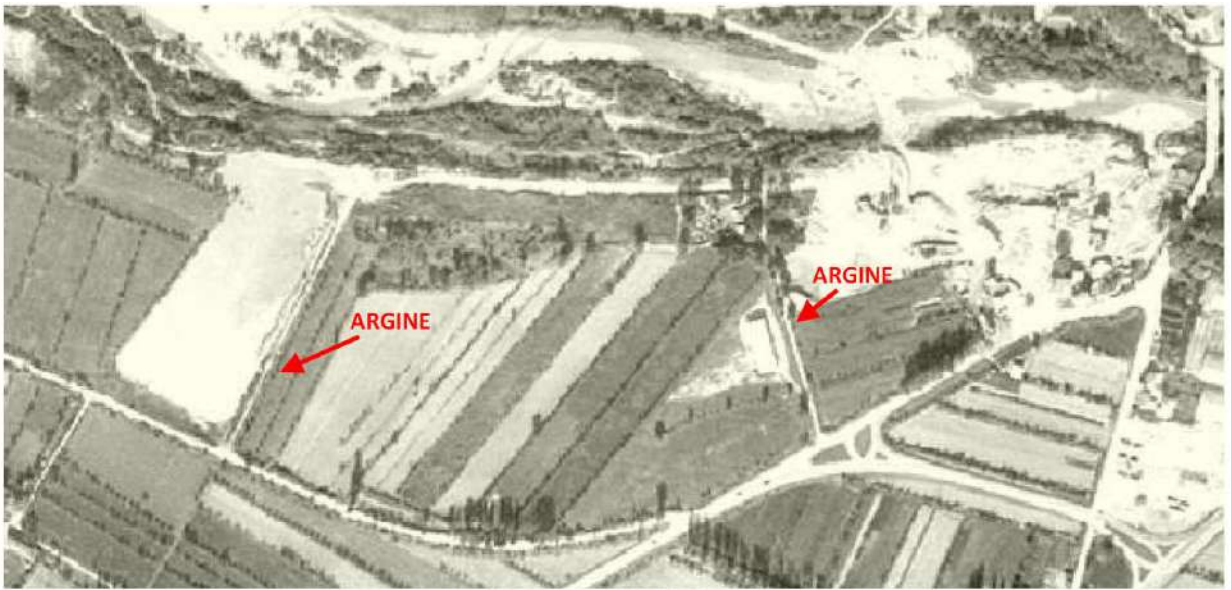
Come si vede dalla orto-foto del 1988, l'attività della Citernesi Gastone si estendeva su tutto il terreno di sua proprietà, ma inglobando anche la p.lla 125, su cui fra l'altro grava parte di una rampa e di uno dei muri in cemento armato citati prima.

Dagli incontri tenutisi con il Dirigente della Regione Toscana, servizio Difesa Del Suolo e Protezione Civile, è emerso che la Regione non accetta come opera conforme il nuovo argine, realizzato senza alcun capitolato autorizzato, e senza alcun controllo sulla composizione del rilevato da parte della Provincia (a quel tempo Ente responsabile).

Il nuovo argine si trova poi in area privata e non demaniale.

Conseguentemente la regione, servizio Difesa Del Suolo e Protezione Civile, richiede il ripristino dell'argine a suo tempo presente nella p.lla 125, demaniale.

Una stima economica relativa alla realizzazione di detto argine porge un valore di circa 60.000 euro. La circostanza esposta ha incidenza sulla successiva valutazione dei beni immobili in questa località.



ORTOFOTO ANNO 1978



ORTOFOTO ANNO 1988



SITUAZIONE ATTUALE (FOTO AEREA)

Sulla base anche del quadro sopra riportato, si hanno le stime economiche che seguono.

- Palazzina uffici: dotata di un resede ben definito, inserita in un'area che il Piano Strutturale classifica come "Area urbanizzata produttiva", sia pure soggetta alle limitazioni di cui sopra: quindi è da considerarsi un immobile con un suo valore di mercato.

Si tratta di palazzina uffici su due piani, seminterrato e terra, con struttura prefabbricata in c.a. e c.a.p., tamponata con pannelli in calcestruzzo alleggeriti, non a taglio termico. Al piano seminterrato, cui si accede con una rampa, si trova un garage e altri locali rimessa, costituenti un unico ambiente. Al piano terra, rialzato rispetto al resede, si trovano gli uffici, di buona fattura. Il resede è curato a giardino. Il lotto è recintato con muretti in calcestruzzo e lungo la strada di accesso è provvisto di marciapiede.

Il fabbricato, per quanto risultante dalla documentazione visionata durante l'accesso agli atti presso il Comune, risulta essere legittimo sia per consistenza che per posizionamento.

La pratica edilizia originaria è del 1994 e ha avuto concessione edilizia n. 8411 del 17/07/1995, con successiva variante autorizzata sempre con concessione edilizia n. 8602 del 18/05/1996.

Da quanto emerso risulta essere stato fatto anche il deposito al Genio Civile, pratica 17288 del 21/07/1995.

Non è presente documentazione relativa alla fine dei lavori e agibilità, la quale può tuttavia essere dichiarata anche ex-post, previo reperimento delle certificazioni necessarie.

La consistenza è pari a circa 160 mq di uffici, circa 107 mq di locale rimessa sottostante, oltre a garage di 53 mq. Superficie commerciale pari a $160 + 20\% \text{ di } 107 + 25\% \text{ di } 53 =$ circa 195 mq.

Il valore a mq è tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI della Agenzia delle Entrate relativo alla fascia D1, valore minimo e poi ribassato del 20% per tenere conto della ubicazione della palazzina uffici, peraltro situata nella fascia E1 di OMI, e perciò pari a 770 euro/mq.

Totale valore di mercato stimato: $\text{mq } 195 \times 770 \text{ euro/mq} =$ arrotondato:

150.000,00 euro (centocinquantamila/00 euro).

La perizia del dicembre 2009 a firma del Geom. Angiolo Rosadi (poi convalidata da quella del 11/06/2010 a firma dell'Ing. Alessandro Faralli) porgeva un valore di mercato stimato in € 249.920,00.

- Capannone con tetto a doppia pendenza: il fabbricato ha una consistenza di circa 466 mq, altezza interna circa 6 metri, tamponato solo su tre lati e aperto sul quarto (il fronte), con accanto una cabina elettrica a torre.

Si tratta di un fabbricato ad uso magazzino e rimessa automezzi, tamponato su tre lati e completamente aperto sul fronte, struttura prefabbricata in c.a. e c.a.p., pilastri, capriate a doppia pendenza, manto di copertura in cemento amianto. Pavimento industriale in calcestruzzo e infissi in acciaio e vetri. Il capannone è dotato di una cabina elettrica adiacente allo stesso, parte a un solo piano e parte a torre. Il resede ha una superficie di circa 2.200 mq.

Il capannone si trova compreso nell'area classificata come "area degradata ex cava" dalla tavola 4 del Piano Strutturale 2011 del Comune di Sansepolcro, area golenale del Tevere, recante la problematica dell'argine da ricostruire sulla particella 125 demaniale, e caratterizzata da diversi "trovanti" di notevoli dimensioni in cemento armato e rilevanti, soggetti a possibile ordinanza di demolizione e smaltimento (art. 25 delle N.T.A. del R.U. del Comune di Sansepolcro: "...aree naturali protette ... che necessitano di azioni di conservazione, restauro o ricostruzione delle originali caratteristiche ambientali ...").

Nell'ottica di una ipotetica vendita come immobile indipendente, risulterebbe necessario frazionare le p.lle 847 e 842 al fine di individuare un percorso di accesso al resede del capannone, altrimenti intercluso.

L'edificio risulta non conforme alla concessione edilizia originaria, ed è stato oggetto di domanda di condono edilizio presentata nel 1986, ma mai perfezionata.

In data 26 marzo 2018, a seguito di ripresa delle attività da parte della Citernesi Gastone tese a definire la pratica rimasta in sospeso, il Comune ha richiesto tre adempimenti: certificato di idoneità statica (ma è presente al Genio Civile la pratica sismica), autorizzazione paesaggistica (causa variazione dei prospetti e diversa posizione e forma della cabina elettrica) e, determinante, l'autorizzazione idraulica da parte della Regione Toscana, servizio Difesa del Suolo e Protezione Civile. Nel merito, il Dirigente Ing. Leandro Radicchi, con nota del 18/05/2018, afferma che:

- Il fabbricato risulta ubicato a distanza inferiore di 10 metri dal confine della particella 125 su cui era ubicato l'argine trasversale oggi non più presente
- Pertanto non può essere emesso il parere di competenza richiesto (riservandosi di verificare gli estremi per l'eventuale segnalazione agli organi competenti)

- Essendo risultato l'utilizzo, almeno a partire dall'anno 1988, della p.lla 125 da parte della Citernesi Gastone S.r.l., sono dovuti i canoni per l'occupazione della particella, riservandosi la comunicazione del calcolo degli stessi, maggiorati come da normativa vigente

Va tuttavia evidenziato che la posizione del fabbricato, sia pure a distanza minore di 10 metri dal confine della p.lla 125, ipotetica posizione del piede dell'argine oggi non più presente, può essere considerata legittima se conforme al titolo edilizio con cui il fabbricato è stato costruito (art. 3 comma 3 L.R.T. n. 41/2018).

In questa ottica, le riunioni successive tenute con il Comune e con la Regione sull'argomento, sembravano poter individuare nella demolizione della cabina elettrica (la cui posizione è certamente difforme dal titolo iniziale - licenza edilizia n. 2887 del 1979) l'attività utile a riportare la costruzione in una situazione per la quale fosse possibile perfezionare il condono.

Una successiva verifica di sovrapposizione effettuata, fra i progetti e lo stato dei luoghi (foto aeree), ha tuttavia fatto emergere anche un difforme posizionamento del fabbricato rispetto al titolo edilizio, spostato di circa 30 metri verso sud-ovest.

In conseguenza di ciò il fabbricato appare non legittimabile, allo stato attuale, per impossibilità, manifestata espressamente in apposita riunione del 16 luglio da parte del Servizio Difesa del suolo della Regione Toscana, di ottenere la richiesta autorizzazione idraulica.

Per amore di precisione va detto, tuttavia, che il fabbricato è tutt'ora oggetto di una pratica di condono edilizio non completata e che, nelle more, potrebbero intervenire fatti nuovi, con tempi lunghi e in presenza di una azione motivata, determinata e supportata da imprenditore interessato, come ad esempio una da anni annunciata azione del Comune di Sansepolcro tesa a eliminare il rischio idraulico in quella parte di territorio, in grado di permettere la sanatoria.

L'imprenditore interessato dovrebbe essere agricolo, non essendo comunque più possibile replicare una diversa attività produttiva sul sedime di cui trattasi.

Stante tutto quanto sopra esposto, è opinione del sottoscritto che il terreno resede del capannone, e il capannone stesso, vadano presi in considerazione insieme ai terreni agricoli.

Le perizie precedenti porgevano un valore di mercato stimato in € 149.586,00

- Terreni agricoli, consistenza 27.755 mq: anche in questo caso, vista la presenza dei vari manufatti in C.A. e superfetazioni in acciaio (senza titoli edilizi) dei quali sarà prima o poi necessaria la demolizione e lo smaltimento, il valore di mercato, nel contesto fin qui descritto, e al netto dei costi delle demolizioni e dei ripristini, è da considerarsi nullo e, anzi, negativo.

Anche ipotizzando un valore molto basso, paragonabile ad un "terreno scavato", pari a 0,60 €/mq (contro il valore agricolo medio dei terreni della zona, pari a circa 2,50 €/mq), e anche volendo sommare alla consistenza dei terreni anche quella del resede del capannone di cui al punto precedente, si avrebbe un valore dell'area pari a $(27.775+2.200) \times 0,60$ €/mq= circa 18.000 euro, cifra senza dubbio inferiore del costo di smaltimento dei vari manufatti e impianti già citati.

Si consideri anche che una stima del costo per la demolizione del capannone previo smaltimento delle lastre di cemento amianto di copertura, porta a una cifra approssimata pari a circa 70.000,00 euro, cui andrebbero sommati i costi per la demolizione e lo smaltimento della cabina elettrica (stima circa 15.000,00 euro) e quelli per il rifacimento dell'argine (circa 60.000,00 euro), per un totale pari a circa 145.000 euro, al netto della demolizione e smaltimento dei "trovanti" (allo stato non quantificabile).

Il valore di cui sopra risulta ben più alto del valore complessivo dei terreni "scavati", ma anche di quello dei terreni considerati intonsi, al valore agricolo medio della zona, pari a $(27.775+2.200) \times 2,5 =$ circa 75.000,00 euro

A scopo informativo, si evidenzia che il valore del capannone, se fosse stato sanabile, sarebbe stato pari a (grezzo e non finito): $466 \text{ mq} \times 280 \text{ euro/mq} =$ circa 130.000 euro.

Potrebbe forse essere ipotizzato, in vigenza di una pratica di condono edilizio incompleta e ancora in corso, una alienazione del complesso terreni + capannone nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il capannone stesso, e lasciare all'ipotetico futuro imprenditore agricolo il relativo rischio di impresa

Le perizie precedenti porgevano un valore di mercato stimato in € 57.337,00 (particella 14) + 148.297,00 (altre particelle) = € 205.634,00.

3.2. FABBRICATO IN SANSEPOLCRO FOGLIO 41 – EDIFICIO SCOLASTICO

Trattasi di porzione di fabbricato un tempo adibito ad edificio scolastico, ora in disuso.

Lo stato di conservazione è discreto, fatta eccezione però per alcuni punti di infiltrazione di acque piovane e porzioni che hanno subito precedenti atti di origine vandalica.

Individuazione catastale:

- comune di Sansepolcro, foglio 41 particella 250 sub 6; classificata B/5 " Scuole e laboratori scientifici"; Classe 2, Piano 2°
- comune di Sansepolcro, foglio 41 particella 250 sub 8; classificata D/4 " Case di cura ed ospedali"; Classe NP, Piano T-1°

Nella precedente versione di questa relazione non compariva il sub. 8, in quanto ancora accastato come Citer srl in liquidazione. La Citer srl è una società chiusa ormai da diversi anni, nel 1994 la quasi totalità dei suoi beni, compreso l'edificio in questione, passò alla società Beta Invest, che nel 1995 si fuse e si incorporò nella Citernesi Gastone srl.

Poichè da visura ipotecaria il fabbricato è risultato essere tutto di proprietà Citernesi Gastone srl, sia il sub 6 che il sub 8, e trattandosi evidentemente di un errore o dimenticanza risalente ai tempi della fusione e incorporazione, su autorizzazione del Liquidatore Giudiziale si è provveduto a eseguire la variazione di intestazione in data 22/07/2019.

Nell'Allegato 4 sono riportate le visure catastali e le planimetrie dell'immobile

Consistenza su tre livelli, piano seminterrato (240 mq circa), piano rialzato (200 mq circa) e piano primo (240 mq circa). Superficie commerciale (seminterrato al 25%): 500 mq circa



Struttura portante in cemento armato, copertura piana impermeabilizzata con guaina bituminosa, murature esterne in laterizio, interne in laterizio e cartongesso; porte interne in legno; infissi esterni in alluminio.

Il fabbricato fa parte di un complesso più grande, comprendente anche una parte adibita a commercio, inserito in una lottizzazione a suo tempo costruita dalla Citernesi Gastone nella frazione di Melello, e inizialmente studiato per contenere i locali di un bocciodromo, di cui la palazzina di cui trattasi doveva costituire i locali di servizio.

Si segnala che quale residuo della lottizzazione, risultano in capo alla Citernesi Gastone srl anche diverse altre piccole particelle limitrofe, attualmente occupate da strade e relitti stradali privi di valenza economica.

Nell'Allegato 5 sono riportate la visure catastali delle particelle battezzate, vista la loro natura, come "relitti stradali".

L'edificio ex scuola ricade in Area urbanizzata, non risulta vincolato, ed è classificato privo di particolare valore architettonico. Risultano così possibili interventi di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso (peraltro i piani appaiono avere già destinazioni d'uso tra loro diverse) in residenziale o promiscuo con piccola distribuzione (come per la porzione adiacente), e addirittura anche la sostituzione edilizia (ancorchè di dubbia convenienza).

Il riutilizzo del fabbricato come scuola è altamente improbabile. Il suo valore commerciale è dunque legato alla possibilità di una ristrutturazione radicale con cambio di destinazione verso l'utilizzo residenziale o al limite per ambulatori medici.

Nella determinazione del suo valore commerciale (per le abitazioni civili di recente ristrutturazione pari a 1300 €/mq, valore max secondo la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" della Agenzia delle Entrate) è dunque necessario tenere conto dei costi di ristrutturazione radicale (stima circa 900 €/mq senza demolizione) e del margine sull'operazione immobiliare (considerato il 20% sul prezzo di vendita) che renda possibile la commerciabilità. Risulta pertanto un valore immobiliare pari a 140,00 euro/mq.

Totale valore di mercato stimato: mq 500 x 140 euro/mq = arrotondato:

70.000,00 euro (settantamila/00 euro).

Le perizie precedenti porgevano un valore di mercato stimato in € 500.450,00.

3.3. TERRENI IN ANGHIANI OCCUPATI DA LAGHI

Trattasi di due terreni siti nel comune di Anghiari vicini alla sede della vecchia attività di produzione del conglomerato bituminoso (asfalto) della Citernesi Gastone srl.

In particolare tali proprietà sono individuate catastalmente a:

- comune di Anghiari, foglio 21 particelle 7-9; classificato seminativo arborato di classe 3

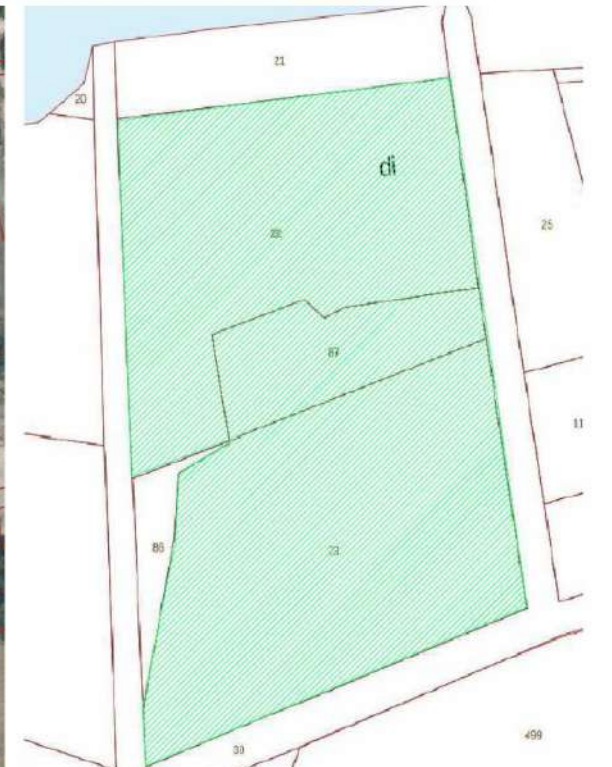
Nell'Allegato 6 – lago Le Lame - sono riportate la visura catastali e la planimetria

- comune di Anghiari, foglio 31 particelle 22-23-87; classificato Seminativo arborato di classe 4 e Bosco misto

Nell'Allegato 7 – lago Santa Croce - sono riportate la visura catastali e la planimetria

- Consistenza foglio 21 particelle 7-9: 60.080 mq.

- Consistenza foglio 31 particelle 22-23-87: $=(20545+5295+23425+200) = 49.465$ mq.



In realtà, al di là della classificazione catastale, i terreni sono vecchie aree di cava che sono state a suo tempo scavate e attualmente invase dalle acque del Tevere, con conseguente formazione di laghi. La situazione è caratteristica di tutta la zona Parco del Tevere, dove sono presenti numerosi laghi dello stesso tipo e nelle stesse condizioni.

Oltre a quanto sopra, va poi considerato che i terreni si trovano in area Golenale disciplinata dal Regio Decreto 523/1904, e che una parte di questi terreni (foglio 21 particelle 7-9) è stata anche inserita nelle aree di parco del Tevere. E' dunque di fatto preclusa qualsiasi attività edificatoria, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura e ogni possibile trasformazione morfologica.

Anche lo sfruttamento agricolo è ovviamente precluso dallo stato di fatto dei luoghi.

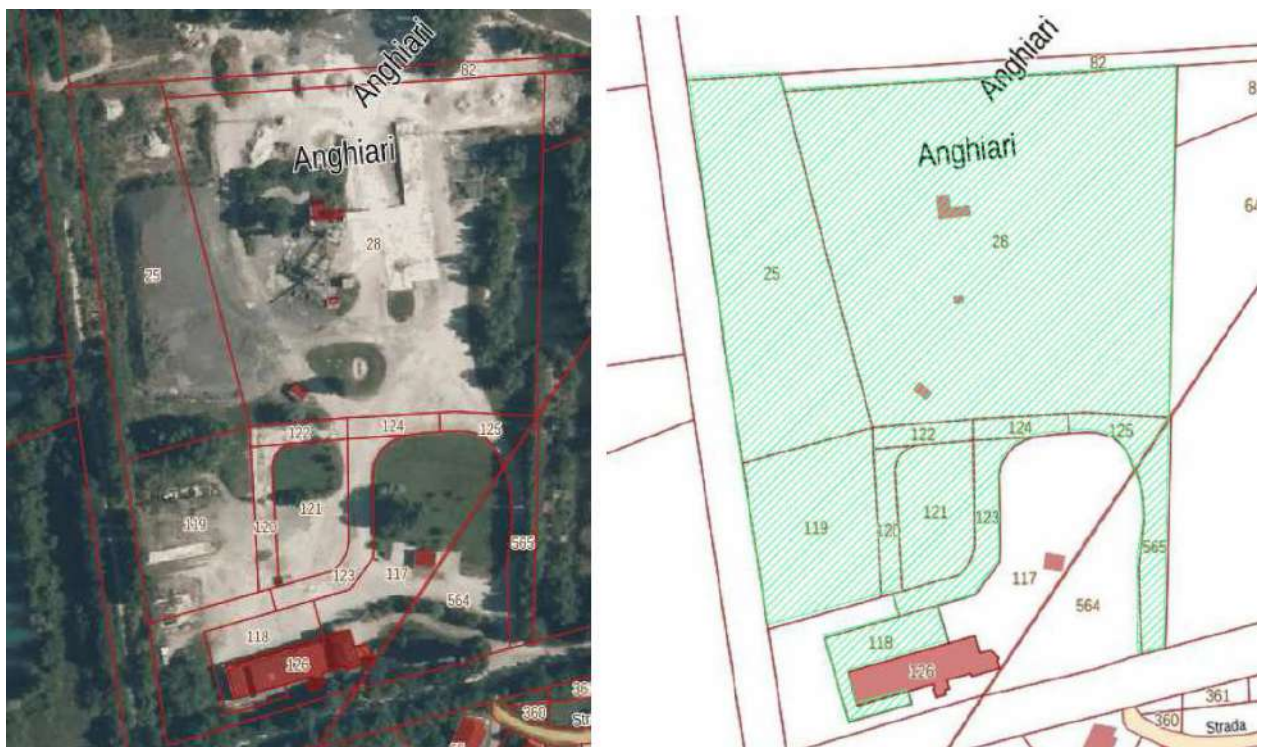
Il valore di mercato, nel contesto fin qui descritto, è da considerarsi nullo o quasi.

Le perizie precedenti porgevano un valore di mercato stimato in € 60.080 (foglio 21 particelle 7-9, 1€/mq)+ € 59.380 (foglio 31 particelle 22-23-85-87, 1€/mq) = 119.460,00 €, includendo dunque anche la particella 85 (9.915 mq) che non è più di proprietà di Citernesi Gastone srl.

3.4. TERRENI E FABBRICATI IN ANGHIANI SEDE DEL VECCHIO IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE

Il sito, (Comune di Anghiari) era sede della centrale di confezionamento del conglomerato bituminoso (“asfalto”) della Citernesi Gastone S.r.l.

In particolare tali proprietà sono individuate come segue:



- vie di accesso:

in proprietà al 50% con Citernesi Marta: catasto terreni Sansepolcro Foglio 73, particella 565; + catasto fabbricati Anghiari, foglio 31 particella 125; classificate rispettivamente come “seminativo di classe 4” e “area urbana”; consistenza $(372+865)/2= 618,5$ mq;

- terreni e fabbricati (di fatto sede del vecchio impianto):

Catasto terreni comune di Anghiari, foglio 31 particella 25; classificata come “bosco misto”; consistenza 6.220 mq; di fatto parte della sede del vecchio impianto;

Catasto fabbricati Anghiari, foglio 31 particella 28 sub 6 categoria D7; consistenza del resede non indicata (ma circa 17.100 mq); di fatto parte della sede del vecchio impianto;

Catasto fabbricati Anghiari, foglio 31 particelle 119-120-121-122-123-124; classificati come “area urbana”; consistenza 6.449 mq; di fatto aree di manovra facenti parte e a servizio della sede del vecchio impianto;

Catasto fabbricati Anghiari: f. 31 p.lla 118; classificata congiuntamente alla p.lla 126 sub 3 come D7; consistenza non indicata (ma circa 880 mq); resede del capannone di cui alla p.lla 126 sub 3;

Annesso:

Rif.to foglio 31 p.lla 28 sub 6; classificata come D/7, " Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", piani Terra, 1° e 2°; consistenza non indicata; edificio fatiscente abbandonato, facente parte dei locali di servizio del vecchio impianto;

Capannone parzialmente demolito:

Rif.to foglio 31 part. 126 sub 3; classificata come D/7, " Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni." (la particella 118 è il resede); consistenza non indicata; composto da tre sezioni:

- porzione coperta a solaio costituente al suo estradosso ampio terrazzo di proprietà Citernesi Marta; tamponato in muratura; consistenza circa 130 mq;
- porzione coperta con travi prefabbricate in cemento armato precompresso a forma di “Y”, e coppelle curve in lamiera grecata ordite fra le travi stesse; travi in condizioni precarie, sostenute da un portale in acciaio posto di traverso in mezzzeria; tamponato con pannelli in cemento armato prefabbricati; consistenza circa 80 mq;
- porzione con la copertura ormai demolita di capannone prefabbricato, stessa tipologia del precedente, residuo dopo lo smontaggio e lo smaltimento della copertura e del tamponamento posto sul fronte; al suolo pavimento industriale in cemento armato; consistenza circa 320 mq.

Il sito si trova quasi del tutto nel Comune di Anghiari; solo la p.lla 565 si trova nel Comune di Sansepolcro.

Nell'Allegato 8 sono riportate le visura catastali e la planimetria

Tutti gli immobili si trovano in un'area che gli strumenti urbanistici del Comune di Anghiari definiscono come Aree estrattive abbandonate, ovvero Area di riconversione naturale, ovvero come appartenente al sistema dei parchi della Valtiberina Toscana. Inoltre anche questi immobili si trovano all'interno dell'area golenale del Tevere, disciplinata, come più volte ricordato, dal Regio Decreto 523/1904, a tutela assoluta delle aree potenzialmente allagabili a seguito di piene.

Quanto sopra ha le stesse conseguenze evidenziate al paragrafo 3.1 per la località Campezzone (divieto di nuova edificazione di qualsiasi genere, solo interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria sugli edifici esistenti, purchè conformi ai titoli edilizi).

Anche in questo caso, poi, i terreni classificati catastalmente come "agricoli" o come "area urbana", o come resedi di annessi fatiscenti (e in ogni caso con classificazioni e accorpamenti che destano alcune perplessità), sono invece classificati dal punto di vista urbanistico come "area estrattiva abbandonata" e sono caratterizzati dalla presenza di diversi "trovanti" disseminati sul terreno, intendendo con ciò i resti (di notevoli dimensioni) di manufatti caratteristici di un impianto di produzione di conglomerato bituminoso (asfalto), quali muri di sostegno in cemento armato, fabbricati di servizio di notevoli dimensioni in muratura e in stato di abbandono, vasche e pavimentazioni in cemento armato. In più, rispetto alla situazione di Campezzone, in questo caso si rilevano anche tubazioni di varia natura (gas, acqua ecc.), dislocate nel sottosuolo e facenti capo al vecchio impianto di produzione di asfalto.

Visto il quadro sopra riportato, la situazione si presenta come segue:

- Vie di accesso, terreni e annesso (p.lla 28 sub 6): consistenza 30.388 mq circa: come nel caso di Campezzone, vista la presenza dei vari manufatti in C.A., superfetazioni murarie e impianti sotterranei, dei quali sarà prima o poi necessaria la demolizione e lo smaltimento, il valore di mercato, nel contesto fin qui descritto, e al netto dei costi delle demolizioni e dei ripristini, è da considerarsi nullo (nella migliore delle ipotesi) o addirittura negativo.

Anche ipotizzando un valore molto basso, paragonabile ad un "terreno scavato", pari a 0,60 €/mq (contro il valore agricolo medio dei terreni della zona, pari a circa 2,50 €/mq), si avrebbe un valore dell'area minore di 20.000,00 euro, cifra senza dubbio assai inferiore del costo di smaltimento dei vari manufatti e impianti già citati.

Le perizie precedenti porgevano un valore di mercato stimato pari a 1,00 €/mq (da cui risulterebbe un totale di circa 30.000,00 €), senza fare riferimento alle superfetazioni presenti e al loro trattamento.

- Capannone parzialmente demolito:

Come ricordato, si tratta in realtà di due situazioni:

- la prima relativa a due corpi di fabbrica di circa 80 mq e di 130 mq rispettivamente, il primo dei quali costituito da una porzione residua di un capannone prefabbricato, e la seconda costituita da un locale posto al di sotto di un terrazzone di altra proprietà.
- la seconda relativa ai resti (fondazioni, pavimento industriale, pilastri, tamponamento su due lati) di un capannone industriale di 320 mq circa che non potrà essere ricostruito e che prima o poi dovrà essere demolito e i detriti smaltiti.

I due corpi di fabbrica relativi alla prima situazione hanno un valore commerciale, cui però deve essere sottratto il costo per demolizione e lo smaltimento dei residui del fabbricato di cui alla seconda situazione, e quello per i movimenti di terra necessari agli scavi e al ripristino dei luoghi a terreno agricolo.

Per i fabbricati relativi alla prima situazione, viste le loro caratteristiche, la loro ubicazione e la promiscuità con il fabbricato di civile abitazione adiacente, si può adottare il minor valore fra quelli (min. 280 max 435 €/mq) indicati dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari” della agenzia delle Entrate, ottenendo così un valore di mercato pari a $210 \text{ mq} \times 280 \text{ €/mq} = \text{circa } 60.000,00 \text{ euro}$.

Il costo per la demolizione e lo smaltimento delle strutture residue del capannone di 320 mq risulta dalla moltiplicazione dei mc di calcestruzzo armato da demolire e smaltire (stima pari a circa 116 mc) per il costo della demolizione, trasporto a discarica e smaltimento dei detriti (da prezzi ufficiali stimato in euro/mc 300 (demolizione) + 30 (trasporto) + 150 (separazione calcestruzzo/acciaio e smaltimento), per un totale pari a circa 55.000,00 euro

La differenza ricavo-costi somma a 5.000,00 euro, cui devono ancora essere sottratti i costi dei movimenti terra: un residuo praticamente pari ad un valore nullo.

Dunque, il valore di mercato è da considerarsi nullo.

Le perizie precedenti porgevano un valore di mercato (€ 346.800,00) non paragonabile, perché riferito ad un capannone integro, non parzialmente demolito, e abitazione annessa (oggi di altra Proprietà).

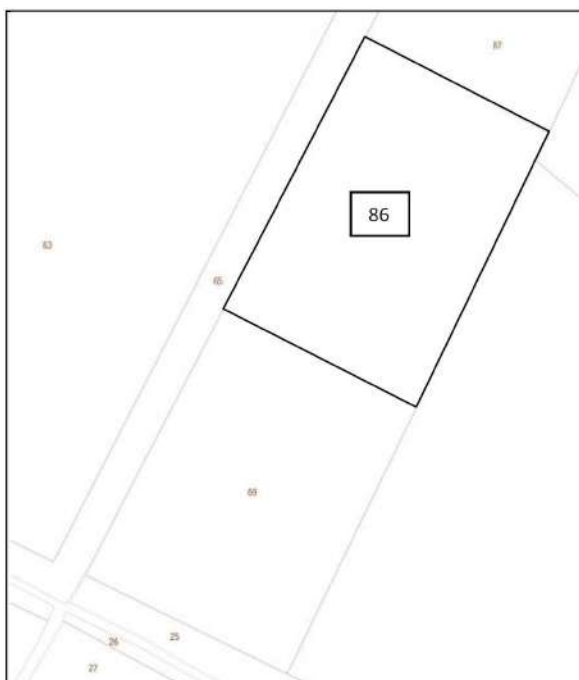
3.5. TERRENO IN ANGIARI LOC. LE LAME

Trattasi di un terreno sito nel comune di Anghiari, in località Le Lame, poco distante dal lago omonimo descritto al paragrafo 3.3.

In particolare tale proprietà è individuata catastalmente a:

- comune di Anghiari, foglio 21 particella 86; classificato seminativo arborato di classe 3; consistenza 8.980 mq.

Nell' Allegato 9 – terreno Le Lame - sono riportate la visura catastale e la planimetria



I terreni si trovano in area Golenale disciplinata dal Regio Decreto 523/1904. E' dunque preclusa qualsiasi attività edificatoria, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura e ogni possibile trasformazione morfologica.

Nella tavola A-3.1 "Uso e copertura attuale del suolo" del Piano Strutturale del Comune di Anghiari, il terreno è inserito fra quelli classificati come "aree estrattive abbandonate"

In realtà il terreno, pur inserito in una zona caratterizzata da laghi formati su vecchie aree di cava che sono state a suo tempo scavate e attualmente invase dalle acque del Tevere, ha una conformazione e una posizione che lo rendono adatto alla coltivazione e quindi all'uso agricolo, peraltro esercitato nel terreno adiacente. Ciò previa ripulitura della vegetazione spontanea cresciuta a causa dell'abbandono degli ultimi anni.

Il valore agricolo medio dei terreni della zona, pari a circa 2,50 €/mq, cosicché si ha:

Valore di mercato stimato: mq 8.980 x 2,50 euro/mq = arrotondato
20.000,00 euro (ventimila/00 euro).

Le perizie precedenti non facevano menzione di questo terreno.

3.6. CUMULI DI MATERIALE IN ANGIARI SEDE DEL VECCHIO IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE

Nel sito di cui al paragrafo precedente, sono presenti cumuli di due tipi di materiale:

- fresato di asfalto, presente in notevole quantità (secondo i dati contenuti nell'attivo del Concordato si tratterebbe di circa 233q.li, lì valorizzati per € 350.000,00).

La stima economica di cui sopra è certamente irrealistica.

In realtà quel tipo di materiale può essere riutilizzato in una situazione di impianto per la produzione di conglomerato bituminoso attivo, cosa che nella situazione attuale non si verifica.

Con il termine "fresato d'asfalto" si intende generalmente "il conglomerato bituminoso recuperato mediante fresatura degli strati del rivestimento stradale, che può essere utilizzato come materiale costituente per miscele bituminose prodotte in impianto a caldo" (norma tecnica UNI EN 13108-8). Il fresato d'asfalto, in prima battuta, deve essere tendenzialmente qualificato come rifiuto speciale

ai sensi dell'art. 184, c. 3, D.L.vo 152/2006, del quale è produttore il soggetto che materialmente effettua l'attività di scarifica del manto stradale (in questo caso Citeresi Gastone S.r.l.).

Il riciclo è possibile solo dopo controlli da effettuare per accertare eventuali impurità del fresato come materie plastiche, procedendo quindi alla corretta classificazione del medesimo, mediante l'attribuzione del pertinente codice CER. Qualora emergesse la presenza di miscele bituminose contenenti catrame di carbone, queste dovrebbero essere trattate comunque come rifiuto.

Per il resto, il fresato può a quel punto essere trattato come sottoprodotto e riutilizzato nella centrale di produzione di conglomerato bituminoso (asfalto).

Riferimenti normativi: DLvo 152/06, direttiva Min. Ambiente sui Criteri Ambientali Minimi (CAM) circa le opere e di interventi stradali, Decreto del Ministero dell'Ambiente n. 69/2018.

Nella situazione in cui si trova adesso, il materiale costituisce quindi un rifiuto speciale, che può essere trasformato in materia prima complementare se, dopo analisi e classificazioni con esiti positivi, venisse trasportato presso un impianto attivo disposto a riceverlo (visto che in questo caso l'impianto non c'è più). L'operazione, oltre che complicata dalla difficile ricerca di impianto attivo disponibile, sarebbe comunque gravata da costi.

Nota bene: Le considerazioni relative a quanto sopra, alla natura del materiale nella situazione data, e ai conseguenti considerevoli costi potenziali di uno smaltimento in assenza di un riutilizzo, non possono che essere collegate alle conclusioni economiche tirate nel paragrafo precedente, andandole a peggiorare in maniera decisa.

- cumuli modesti di materiale inerte (ghiaia) di buona qualità, (secondo i dati contenuti nell'attivo del Concordato si tratterebbe di circa 24.200 q.li di graniglie suddivise in varie pezzature e 7645 q.li di misto di cava, lì valorizzati per un totale di € 46.250,00).

Alcuni cumuli appaiono ben stoccati in zone precise, delimitate tramite barriere mobili tipo New Jersey o muretti in cemento armato, altri sono semplicemente accatastati in cumuli sparsi non confinati. Allo stato attuale non sono riutilizzabili e devono essere considerati privi di valore. Dal punto di vista ambientale sono inerti e dunque innocui.

✍

4. RIEPILOGO SINTETICO DELLE VALUTAZIONI ECONOMICHE

Di seguito il prospetto delle valutazioni effettuate:

Immobili:

| | |
|-------------------|---------------------|
| Campezzone | € 150.000,00 |
| Palazzina uffici | € 150.000,00 |
| capannone | € 0,00 |
| Terreni | € 0,00 |

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| Melello (ed. scolastico) | € 70.000,00 |
|---------------------------------|--------------------|

| | |
|-----------------------|--------|
| Laghi | |
| Le Lame e Santa Croce | € 0,00 |

| | |
|----------------------------|---------------|
| Terreni Santa Croce | € 0,00 |
| Capannone | € 0,00 |
| Terreni e annesso | € 0,00 |

| | |
|------------------------|--------------------|
| Terreno Le Lame | € 20.000,00 |
|------------------------|--------------------|

Materiali:

| | |
|---------------------------|---------------|
| Fresato di asfalto | € 0,00 |
|---------------------------|---------------|

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Cumuli di ghiaia varia | € 0,00 |
|-------------------------------|---------------|

✍

Il tecnico incaricato: **Ing. Carlo Schiatti**



ALLEGATI:

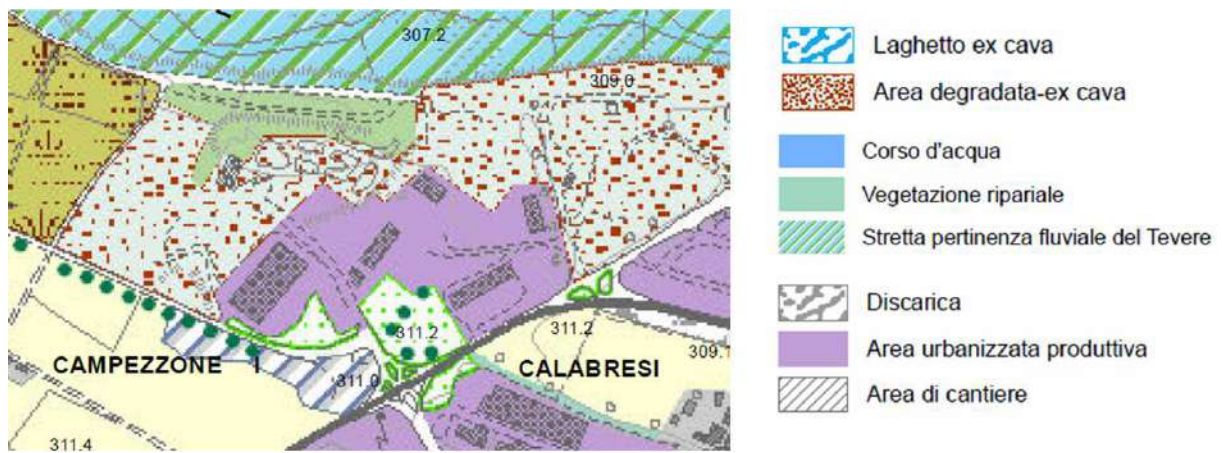
- Allegato 1- Visura catastale e planimetria UFFICI
- Allegato 2 - Capannone Campezzone - visura e planimetria
- Allegato 3 - Terreni Campezzone - visura e planimetria
- Allegato 4 - Ed. scolastico Melello - visure e planimetrie
- Allegato 5 - Melello p.lle relitti stradali
- Allegato 6 - Lago Le Lame Anghiari - Visura e planimetria
- Allegato 7 - S.Croce Anghiari - Visura e planimetria
- Allegato 8 - Terreni e fabbricati Anghiari (e una p.lla Sansepolcro) - visure e planimetria
- Allegato 9 - Terreno Le Lame Anghiari - Visura e planimetria

5. DETTAGLIO DELLE SITUAZIONI FIN QUI SINTETIZZATE

5.1. FABBRICATI E TERRENI IN SANSEPOLCRO FOGLIO 76 – CAMPEZZONE

In merito agli strumenti urbanistici Comunali il Comune di Sansepolcro è dotato di Piano Strutturale (ottobre 2011) e Regolamento Urbanistico, si riportano a seguire alcuni estratti significativi.

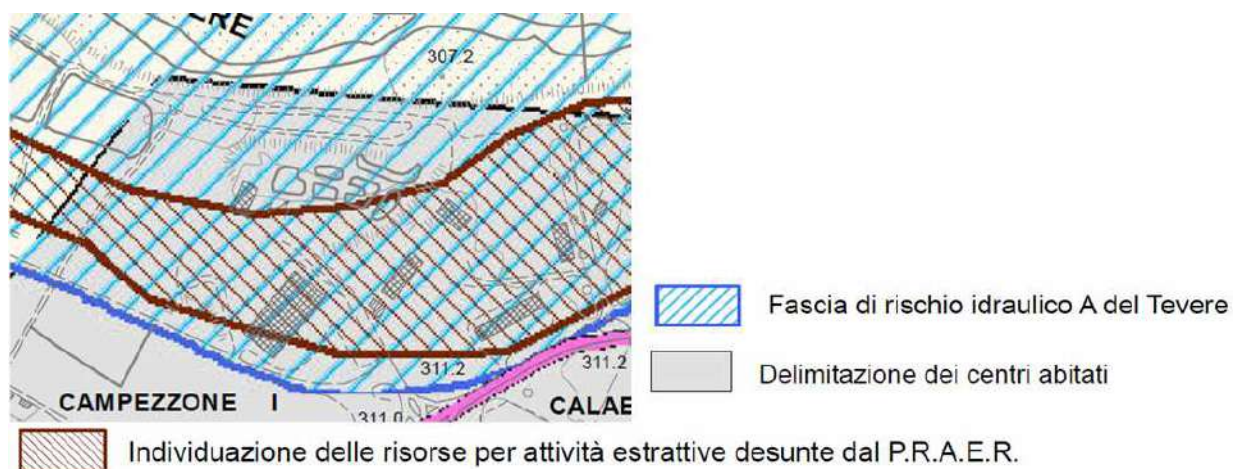
Tavola 4 Carta dell'Uso del Suolo del Piano strutturale 2011



Si vede che i terreni e il capannone di part. 162 risultano essere tutti in "Area degrata Ex cava", la palazzina di part. 813 è invece posta in area urbanizzata produttiva.

Questa distinzione non è però poi mantenuta nelle altre cartografie e previsioni di Regolamento Urbanistico.

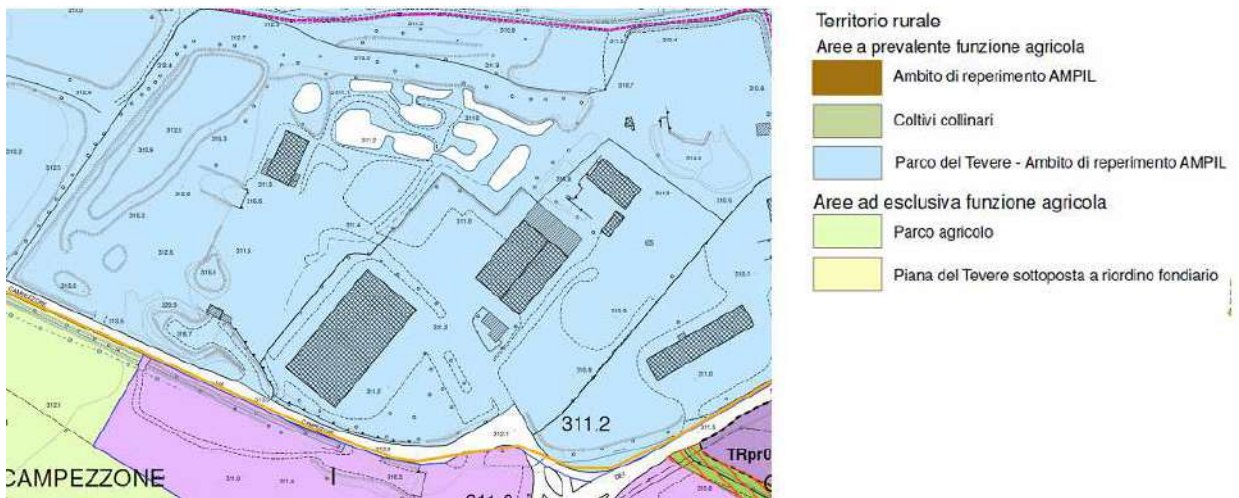
Tav. 2 Beni soggetti a disciplina di vincolo sovraordinato del Piano Strutturale 2011



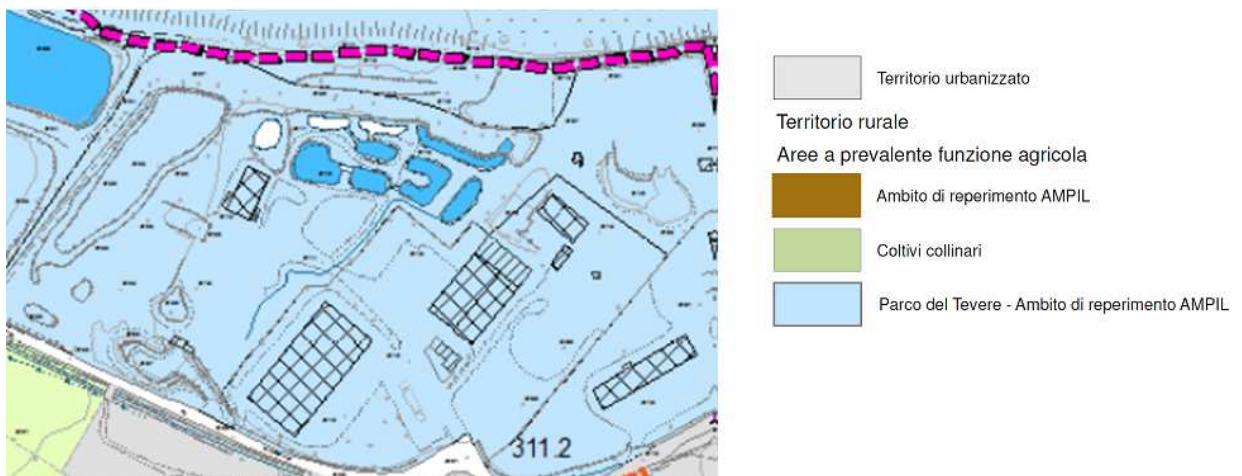
Tav. 1aS Invarianti Strutturali - quadrante sud del Regolamento Urbanistico



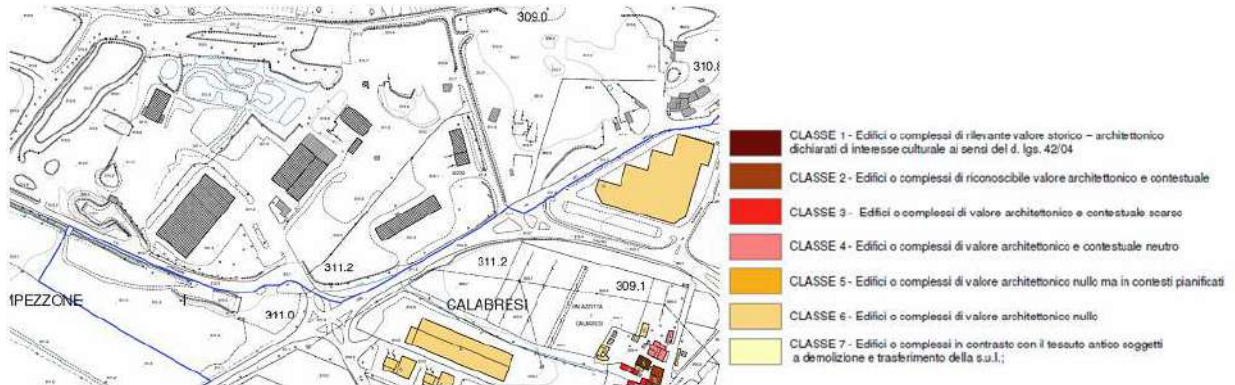
Tav. 4D Disciplina del territorio Urbanizzato - Santafiora Est del Regolamento Urbanistico



Tav. 3S Disciplina del territorio rurale - Quadrante Sud del 2014



Tav. 6D Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Santafiora Est del Regolamento Urbanistico



Come si vede tutti i **terreni** e così pure i fabbricati risultano insistere su area vincolata nell'ambito del parco del Tevere, cui va fatto riferimento per definire gli interventi possibili, tanto che la tavola 6D (che servirebbe ad individuare il tipo di interventi fattibili in area urbana generica) non ne riporta neppure la classifica.

Di fatto sussiste il vincolo ai sensi del R.D. 523/1904, quale area classificata golenale, che insiste fino a 10 m dal piede dell'argine.

Ci si riferisce pertanto agli articoli 25 e 29 e 84 delle Norme Tecniche per l'attuazione del Regolamento Urbanistico di Sansepolcro (NTA).

Riporta l'Art. 25 "Aree Naturali di Pregio" *"Le Aree naturali di pregio, rappresentate negli elaborati 01aN, 01aS, 01aCS, in scala 1:10.000 e 1:2.000 sono costituite dall'insieme delle seguenti aree:*

[...]l'invaso di Montedoglio e le aree umide di valore naturalistico nell'area della golenale del Tevere

[...]L'A.N.P.I.L. "Golene del Tevere" è prevista nel 3° "Programma triennale per le aree protette della Regione Toscana" (D.C.R. n. 176 del 26.07.2000) ed è stata istituita con D.C.C. del Comune di Anghiari n. 24 del 30/06/04 e con D.C.C. del Comune di Sansepolcro n. 86 del 27/08/04. Tali aree sono definite come aree naturali protette "inserite in ambiti territoriali intensamente antropizzati, che necessitano di azioni di conservazione, restauro o ricostituzione delle originarie caratteristiche ambientali e che possono essere oggetto di progetti di sviluppo ecocompatibile".

Le principali misure di conservazione previste sono:

- a. tutela e gestione di tutte le componenti paesaggistiche ed ambientali del territorio;*
- b. promozione ed incentivazione delle attività agricole e selvicolturali compatibili, presenti e future, eventualmente derivanti da opportunità relative all'attuazione di normative comunitarie, nazionali e regionali;*
- c. disciplina degli interventi edilizi consentiti nelle zone di minore interesse naturalistico finalizzati alla incentivazione e prosecuzione delle attività agricole e all'utilizzo turistico;*
- d. promozione ed incentivazione di attività economiche legate al tempo libero, quali il turismo ecocompatibile e naturalistico;*
- e. disciplina degli accessi e della sosta all'interno dell'A.N.P.I.L.;*

f. prevenzione degli incendi anche in considerazione delle attività di turismo ambientale e delle attività ricreative connesse;

g. promozione di attività di studio e di educazione ambientale, di ricerca scientifica,

Riporta poi l'Art. 29. Reticolo idrografico e vegetazione ripariale delle NTA del regolamento urbanistico:

"[...] Le aree golenali sono le aree interessate da fenomeni di inondazione in caso di piene ricorrenti; sono colonizzate dalla vegetazione ripariale [...]"

"[...]Per ciò che riguarda il fiume Tevere, non dovrà essere consentito alcun incremento dell'area di ingombro della piena nel rispetto del R.D. n. 523/1904 e, pertanto, non potrà essere consentito alcun incremento delle superfici coperte di edifici e volumi tecnici ad eccezione di modeste strutture per attività ricreative, purchè il progetto delle stesse sia supportato da adeguati studi idraulici; non dovrà essere recato alcun nocumento alla conservazione dell'alveo nonché alla stabilità ed alla conservazione delle sponde, degli argini e dei paramenti delle difese, e lungo il perimetro degli argini, sul lato interno dell'area golenale, dovrà essere mantenuta una fascia praticabile da parte dell'Autorità idraulica. [...]"

Circa l'argomento di cui sopra, si noti che i terreni di proprietà Citernesesi Gastone srl. appaiono divisi da una zona (particella catastale 125) di proprietà e competenza del Consorzio Idraulico del fiume Tevere di 3 Categoria, autorità di bacino competente, in area che, nella Tav.1as Invarianti Strutturali, è classificata come opere di difesa idraulica.

Come anticipato nel corrispondente capitolo precedente tale opera di difesa doveva essere costituita da un argine trasversale del fiume Tevere, che allo stato attuale dei luoghi, non appare più essere presente nella posizione prevista.



Come lì riferito, risulta che nella fascia demaniale p.lla 125 ricada un manufatto, risalente alla precedente attività della Citernesesi Gastone srl., costituito da un muro in C.A. di notevole altezza posto alla sommità di una rampa di carico.

Dall'analisi della documentazione reperita sia presso gli enti che tramite i siti ufficiali regionali è possibile asserire che l'argine, fino al 1978, era presente (vedi ortofoto del 1978 reperita presso il sito ufficiale della regione toscana <http://www.regione.toscana.it/-/geoscopio>), nel 1988 invece non era più in loco (vedi ortofoto del 1988 reperita presso il sito ufficiale della regione toscana <http://www.regione.toscana.it/-/geoscopio>).

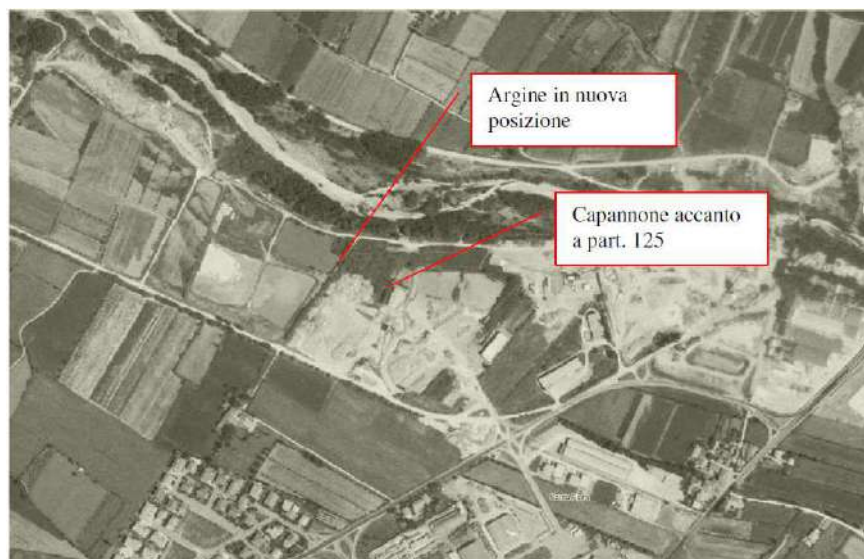
L'ortofoto del 1988 mostra che a quella data l'argine rimosso era stato in qualche modo ricostruito, a confine delle proprietà (ortofoto reperita presso il sito ufficiale della regione toscana <http://www.regione.toscana.it/-/geoscopio>).

Tale argine è ancora presente (foto sopralluogo del 25/02/2019).

Di questa ricostruzione non si hanno però notizie certe, non è noto se si stato seguito un progetto, non si conoscono i materiali impiegati e non si hanno omologazioni di alcun genere.



Ortofoto 1978



Ortofoto 1988



Foto aerea 2019



Sopralluogo del 25/02/2019

Sull'argomento si è reperita comunicazione della Regione Toscana, Direzione Difesa del suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Valdarno Superiore del 18/05/2018 a firma del dirigente Ing. Leandro Radicchi), che si riporta alla pagina che segue.

Sempre le NTA del Regolamento urbanistico riportano all'Art. 84. Ambiti di reperimento A.N.P.I.L.

"[...]7.Fatto salvo quanto stabilito al successivo punto 8, gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso consentite possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

8. Le attività produttive esistenti ricadente dell'ambito di reperimento A.N.P.I.L. del fiume Tevere, devono essere rese compatibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico con il contesto di riferimento, nel rispetto della specifica disciplina contenuta negli artt. 82 e 84 delle presenti norme, al fine di favorire all'interno del perimetro del Parco del Tevere dell'Arno l'istituzione di un'area naturale protetta di interesse locale (A.N.P.I.L.), ovvero la sua estensione se già istituita.

9. Nelle more di piani di riqualificazione ambientale e del trasferimento dell'attività in atto in aree produttive idonee sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione RR2, con esclusione de cambio di destinazione d'uso. [...]"



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
Settore Genio Civile Valdarno Superiore

Alla Sig.ra Tavanti Elena in qualità di
Liquidatrice Giudiziale della
Soc. Citernesni Gastone srl in liquidazione
Via Tarlati n. 520
52037 Sansepolcro (AR)
citernesigastone@registerpec.it

c.p.c. Al Comune di Sansepolcro
protocollo.comunesansepolcro@legalmail.it

**Oggetto: S.E. 47/2018 - Comune di Sansepolcro – Loc. Campezzone - Fg n. 76, P.lla n. 16
Richiesta di parere ai sensi della L.R. 21/2012 e l. 47/1985**

Facendo seguito alla richiesta, nostro protocollo n.233935 del 3/5/2018, con la quale la S.V. richiede un parere idraulico per la definizione di una pratica di condono di un fabbricato insistente sulla particella 16 del foglio 76 censito al Catasto del Comune di Sansepolcro (AR), si comunica quanto segue.

Il fabbricato in oggetto sorge su un'area sottoposta a vincolo tra quelli previsti dall'art. 33 della L. 47/1985, ovvero sottoposta a "vincolo imposto da norme statali e regionali a difesa delle coste marine lacuali e fluviali". Nel caso di specie, come si evince dal PGRA del distretto idrografico dell'Appennino Centrale (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) il fabbricato risulta censito in R4 (rischio molto elevato) ed è ubicato all'interno dell'area golenale censita in R3 (rischio elevato) a distanza inferiore di 10 metri dal confine della particella demaniale n. 125 del foglio n. 76 del Comune di Sansepolcro, sulla cui superficie era stato realizzato l'argine trasversale classificato in III categoria con R.D. 19/04/1906, oggi non più leggibile sul territorio.

Pertanto lo scrivente Settore sulla base delle competenze ad esso attribuite dalle norme che regolano la materia idraulica non può emettere il parere di competenza richiesto, riservandosi di verificare la sussistenza dei presupposti giuridici per l'eventuale segnalazione agli organi competenti.

Inoltre, sia dalla lettura della cartografia catastale associata alle ortofoto, che dalle informazioni desunte dalla "Relazione vincolo idraulico", risulta che l'area golenale in argomento è stata, ... *nel recente passato* ..., e comunque almeno dall'anno 1988, ... *del tutto funzionale all'attività produttiva per la lavorazione dei materiali inerti da costruzione*, ... compreso quindi anche la superficie della particella demaniale n. 125 del foglio n. 76 del NCT di Sansepolcro.

Pertanto nell'ambito delle competenze attribuite a questo ufficio, si comunica che sono dovuti i canoni per l'occupazione della particella sopra indicata.

Questo Settore si riserva di comunicare successivamente il calcolo di quanto dovuto comprensivo delle maggiorazioni previste dalla vigente normativa.

Distinti saluti

Il Dirigente
(Ing. Leandro Radicchi)

Alla luce di quanto fin qui esposto:

Palazzina uffici (p.lla 813): si presenta in buono stato di conservazione, non risulta necessiti di sistemazioni estese o onerose, risulterebbe comunque sempre possibile intervenire su esso in manutenzione ordinaria e straordinaria, stante le attuali previsioni urbanistiche.



Capannone a due pendenze tamponato su tre lati (p.lla 162) e terreni limitrofi, considerabili come resede:



Il capannone, che si trova in buone condizioni di conservazione, è stato realizzato in modo difforme da quanto previsto dai titoli edilizi, pertanto nel 1986 fu avviata la procedura di condono edilizio, la quale però risulta mai perfezionata.

Nelle more, è intervenuta la variazione di destinazione urbanistica delle aree, classificate come golenali solo in un secondo tempo rispetto al rilascio della prima licenza edilizia, a causa di una mancata osservanza dell' Amministratore del Regio Decreto 523/1904.

Il fabbricato ha ottenuto due concessioni edilizie, la prima n.2887 del 1979, che comprendeva altresì diversi altri manufatti facenti parte dell'impianto di estrazione e lavorazioni inerti, e una seconda concessione n.3169 del 119/07/1980 che prevedeva per esso uno spostamento planimetrico mantenendone di fatto invariate le dimensioni e distribuzioni spaziali e prospettiche.

Successivamente a queste pratiche si è rilevato che furono depositate due richieste di variante , pratica n.4174 del 1982 e n.6450 del 1988, mai perfezionate, nonostante il parere favorevole espresso dalla commissione edilizia.

COMUNE DI SANSEPOLCRO
C.A.P. 52037 PROVINCIA DI AREZZO

Legge 28/2/85 n° 47 - SANATORIA ABUSI EDILIZI
Prot. 4016 Al sig. CITERNESI S.P.A.
data 29.3.86 CAMPIONE - SANSEPOLCRO

Per il completamento della domanda di sanatoria in oggetto necessario presentare a questo Ufficio Urbanistica entro 30 giorni dalla data della presente i seguenti documenti :

| | |
|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | - Relazione descrittiva delle opere abusive |
| <input checked="" type="checkbox"/> | - Dichiarazione stato e data lavori con atto notorio |
| <input checked="" type="checkbox"/> | - Planimetrie catastali e ricevuta presentazione |
| <input checked="" type="checkbox"/> | - copie del progetto variato ; piante e prospetti |
| <input type="checkbox"/> | - Approvazione C.B.A. per zone vincolate |
| <input checked="" type="checkbox"/> | - Certificato di idoneità statica da parte del tecnico o in alternativa progetto di adeguamento sismico |
| <input type="checkbox"/> | - Certificato di residenza o iscrizione C.C.I.A.A. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | - n° 2 bolli da L. 5.000 |
| <input type="checkbox"/> | - Ricevuta versamento integrativo oblazione |
| <input type="checkbox"/> | - Ricevuta versamento oneri di urbanizzazione |

Sansepolcro 24.2.89 L'ASSESSORE AL URBANISMO (Vale Dal Polglio)

Inoltre, come accennato, nel 1986 fu inoltrata domanda di condono (pagando gli oneri relativi), pratica n.1467.

Risulta che nel 1989 il Comune di Sansepolcro avrebbe richiesto alcune integrazioni, e che, nel 2018, la proprietà ha provato ad adempiere a tali richieste, ma, essendo nel frattempo cambiata la legge di riferimento, per portare in fondo la sanatoria, sono state avanzate dal Comune nuove richieste, che hanno coinvolto anche la Regione Toscana, in particolare il Servizio di difesa del suolo e Protezione Civile.

In merito alla documentazione del genio civile è presente pratica di deposito ai sensi della L.64/74 , pratica n.2672/1980 (variante alla pratica n. 2887/1979) relativa sia al capannone che alla cabina elettrica adiacente, non si sono reperite le documentazioni inerenti la Relazione di fine lavori e il collaudo.

Dall'analisi dettagliata di tutta la documentazione, è emerso quanto segue:

- il capannone, quanto a dimensioni, è conforme sia a quanto depositato presso la sede comunale sia a quanto depositato presso la sede del Genio Civile di Arezzo;
- la cabina elettrica adiacente è stata posizionata in modo difforme

COMUNE DI SANSEPOLCRO
Provincia di Arezzo
Via Matteotti 1 - C.A.P. 52037

P.E.C. Sansepolcro, 26-03-2018

Al Sig. CITERNESI GASTONE S.R.L.
c/o Studio Tecnico ROMOLINI ALESSANDRO
VIA DEL PRUCINO N. 57
52037 SANSEPOLCRO (AR)

OGGETTO: Pratica edilizia CO86 - 1 - 2018
(prot. n. 4089 del 01-03-2018)
RICHIESTA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

Con riferimento alla documentazione presentata in data 01-03-2018, prot. n. 4089, per il rilascio della PRATICA CONDONO N° 1467 relativa all'immobile situato in località Campezone, Sansepolcro (Ar), catastalmente identificato al foglio n. 76 particella n. 16, premesso che:

- l'edificio oggetto di sanatoria ricade attualmente in zona soggetta ai seguenti vincoli:
 - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004;
 - vincolo idraulico ai sensi della L.R. n. 21/2012 e Fascia A del Piano Assetto Idraulico del Tevere;
 - zona sismica di 2° categoria;
- la giurisprudenza afferma che, ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria per opere ricadenti in zone sottoposte a vincolo, il parere (ai sensi dell'art. 32 della L. n. 47/1985) dell'autorità preposta alla tutela del vincolo, è necessario con riferimento all'esistenza del vincolo nel momento in cui deve essere valutata la domanda di condono: quindi tale obbligo sussiste anche per le opere eseguite prima che il vincolo sia stato apposto (Consiglio di Stato Sez. IV, sentenza n. 4638 del 07.11.2016; adunanza plenaria, sentenza n. 20 del 22.07.1999);

tutto ciò premesso

SI COMUNICA

che per la definizione della pratica ed il rilascio della concessione in sanatoria dovranno essere forniti i documenti sotto riportati:

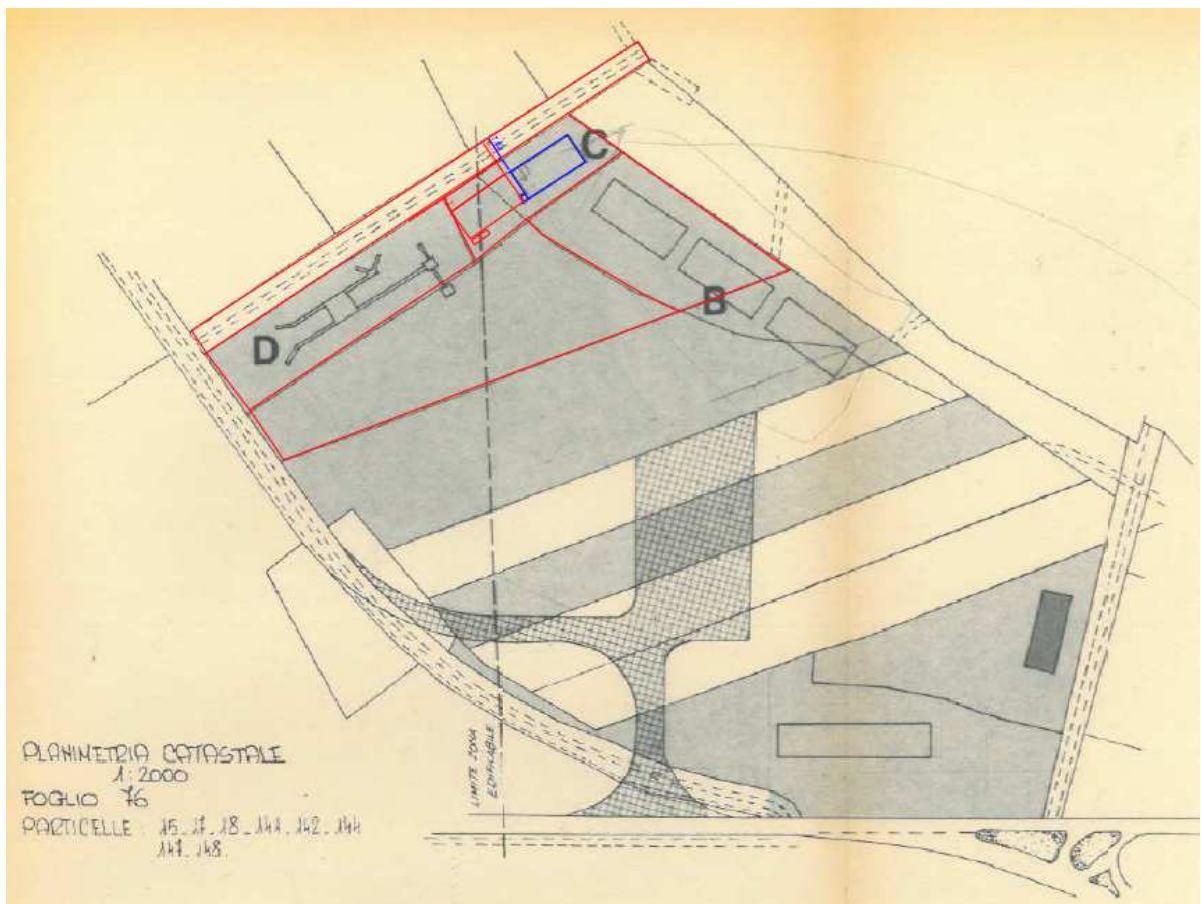
- relazione tecnica illustrativa delle opere oggetto di sanatoria, in doppia copia;
- certificato di idoneità statica o idonea documentazione attestante che le opere oggetto di sanatoria non sono soggette a tale adempimento;
- autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 32 della L. n. 47/1985 e del D.Lgs. n. 42/2004 (da richiedere all'Ufficio Urbanistica e Sviluppo con domanda corredata della documentazione prevista dalla legge);
- autorizzazione idraulica ai sensi dell'art. 32 della L. n. 47/1985 e della L.R. 21.05.2012 n. 21 e del Piano Assetto Idraulico del Tevere;
- diritti di segreteria € 100;
- marca da bollo da € 16,00.

Si comunica inoltre che il responsabile del procedimento è il Geom. Gianluca Pigolotti al quale la S.V. potrà rivolgersi presso l'Ufficio Urbanistica nei giorni di **Martedì, Giovedì e Venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00** oppure utilizzando i numeri telefonici ed indirizzi di posta elettronica riportati a fondo pagina.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
EDILIZIA PRIVATA
Arch. Gilda Rosati

Ufficio EDILIZIA PRIVATA
Tel. 0575 7322 (87) Rosati Gilda - (81) Donati Sarti - (78) Pigolotti - (75) Scialoja - fax 0575 732282
e-mail: rosati.gilda@comune.sansepolcro.ar.it - donatisarti.francesca@comune.sansepolcro.ar.it - pigolotti.gianluca@comune.sansepolcro.ar.it
scialoja.lucia@comune.sansepolcro.ar.it

- rispetto ai prospetti del capannone e risulta composta da due corpi di fabbrica di altezze diverse, anzichè da un solo corpo di fabbrica e ha dimensioni in pianta maggiori rispetto a quella autorizzata;
- il capannone presenta suddivisioni interne difformi rispetto a quanto autorizzato presso la sede comunale di Sansepolcro e al genio Civile;
 - il capannone presenta difformità nelle chiusure dei tamponamenti esterni, producendo difformità prospettiche rispetto a quanto previsto in concessione;
 - il capannone è posizionato planimetricamente in una zona diversa della lottizzazione di proprietà rispetto a quanto previsto in tutte le tavole di concessione comunale e da genio civile;



**Sovrapposizione ubicazione del capannone rispetto al PRG 1982
In blu la posizione da licenza edilizia; in rosso la posizione reale attuale
In vista i due argini trasversali di cui quello sinistro poi abbattuto**

Va osservato che anche nella licenza edilizia il capannone si trovava ubicato a circa 6-7 m dal confine catastale della particella 125, quindi a meno dei 10 metri previsti dal R.D. 523/1904.

Nel posizionamento reale il capannone, pur avendo mantenuto la prevista distanza dal confine catastale della particella 125, risulta non essere stato costruito nella posizione corretta secondo il progetto depositato e autorizzato, ma si trova ubicato spostato di circa 30 m verso sud-ovest, andando a insistere in parte in una zona che si trovava al di là di quella all'epoca edificabile .

Per i terreni rimanenti, sebbene catastalmente individuati come seminativi, allo stato attuale dei luoghi appaiono incolti e da risistemare, oltrechè gravati dalla presenza di vari manufatti privi di rilevanza edilizia, ma non più compatibili con la destinazione dell'area.



5.2. FABBRICATO IN SANSEPOLCRO FOGLIO 41 – EDIFICIO SCOLASTICO

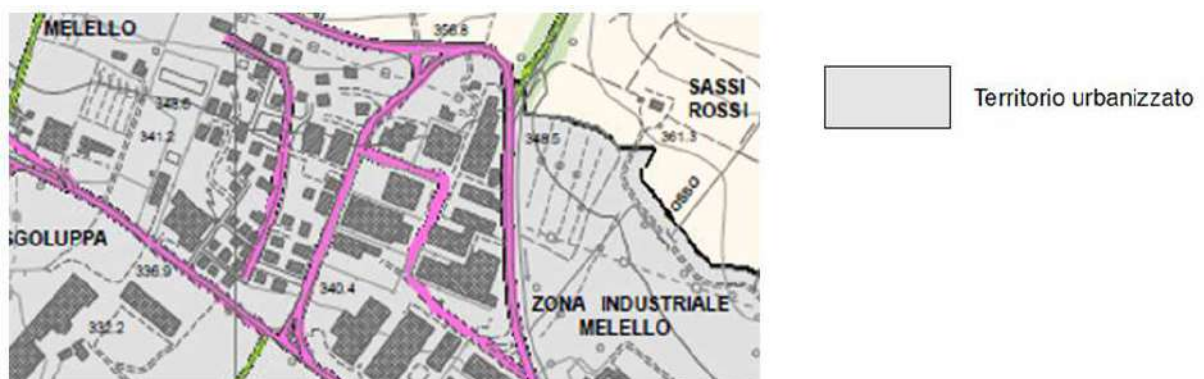
Per gli strumenti urbanistici Comunali, si riportano a seguire alcuni estratti significativi.

Tavola 4 Carta dell'Uso del Suolo del Piano strutturale 2011

Da cui risulta che l'edificio ricade in Area urbanizzata.



Tav. 2 Beni soggetti a disciplina di vincolo sovraordinato del Piano Strutturale 2011

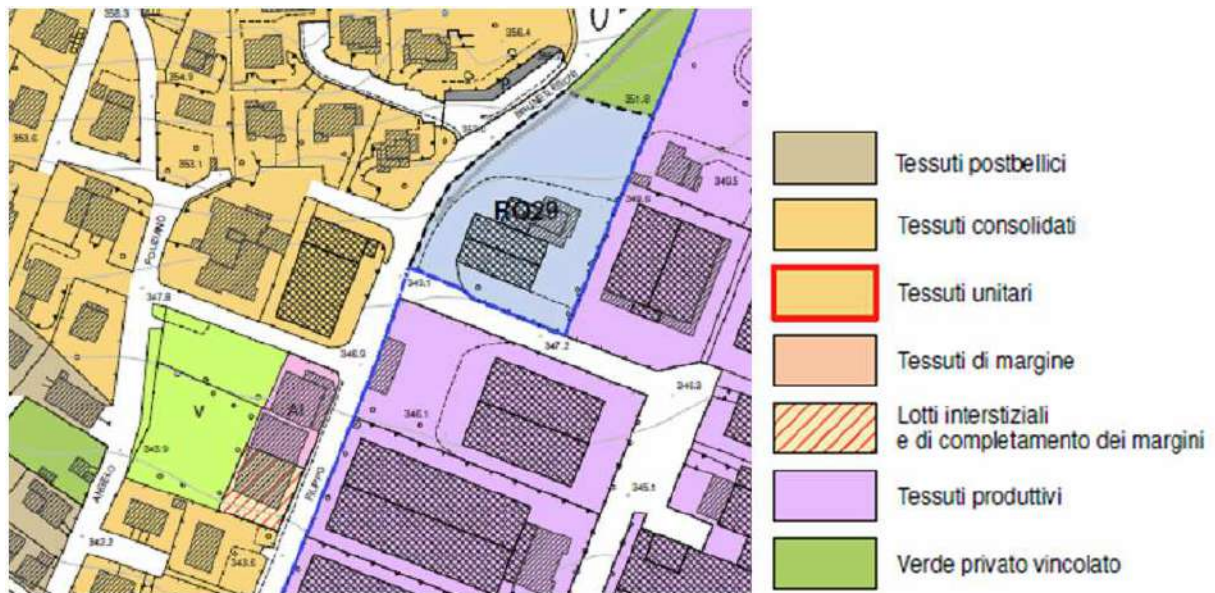


Tav. 1aS Invarianti Strutturali - quadrante sud del Regolamento Urbanistico 2014

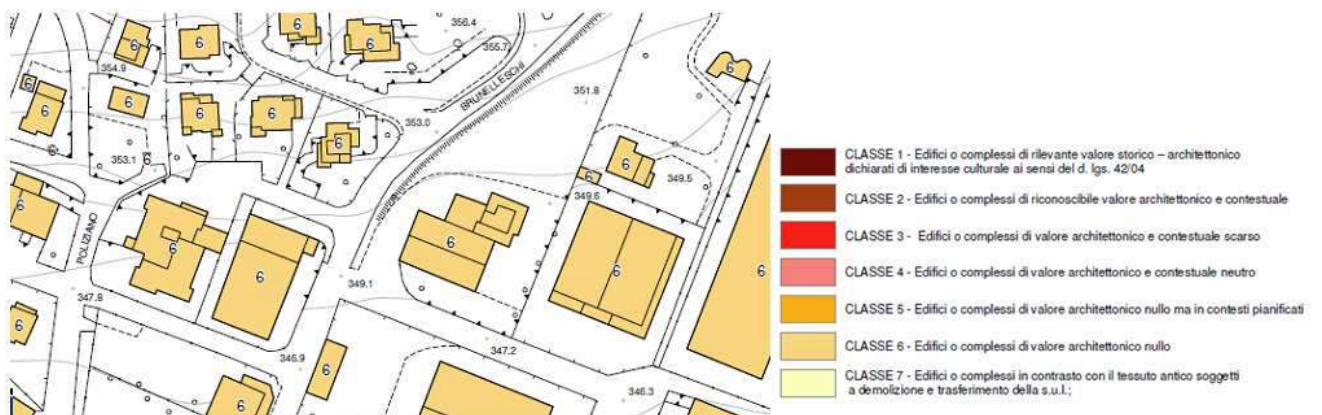


non si rileva classificazione

Tav. 4C Disciplina Del Territorio Urbanizzato - Sansepolcro Ovest del Regolamento Urbanistico del 2014



Tav. 6D Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Santafiora Est del Regolamento Urbanistico



Come si vede il fabbricato non risulta vincolato e risulta confermato l'ambito in territorio urbanizzato consolidato, con edificio di classe 6 (che corrisponde agli edifici di più recente formazione, privi di valore architettonico).

Ci si riferisce pertanto agli articoli 40 e 45 e 57 delle Norme Tecniche per l'attuazione del Regolamento Urbanistico di Sansepolcro (NTA).

In particolare l'art.45 delle NTA

"[...]Ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo III, nei 'Tessuti consolidati non sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi;

b. commerciale relativo a medie strutture di vendita per S.V. superiori a mq.500, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato di cui alla lett. a) ed alle attività commerciali all'ingrosso di cui alla lett. c);

c. commerciale grande distribuzione

Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli. Sono inoltre consentiti gli interventi di Addizione e gli Interventi pertinenziali negli edifici di classe 4 e 6 nonché per i soli edifici di classe 6 gli interventi di Sostituzione edilizia."

Inoltre l'art.57 "Edifici ricompresi nella Classe 6 -- Edifici o complessi di valore architettonico nullo" delle NTA dice:

"[...]2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 6 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

a. manutenzione ordinaria e straordinaria;

b. restauro e risanamento conservativo;

c. Ristrutturazione edilizia 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' – RR1- RR2- RR3 – Sostituzione edilizia.

3. Modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici sono attuabili solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche.

4. Gli interventi RR1,RR2,RR3, Sostituzione edilizia, son ammessi esclusivamente mediante tecniche costruttive di edilizia sostenibile e nel rispetto dei parametri di efficienza energetica attiva e passiva. Il Comune dispone eventuali forme incentivanti per il perseguimento di tali obiettivi.

5. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate - anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico nelle aree urbane di cui all'art. 49 delle presenti norme - nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, -aree o ambiti territoriali."

La porzione di fabbricato di interesse è suddivisa su più piani, due fuori terra e uno seminterrato.



Alla luce di quanto sopra riportato, si deve pertanto riferire che il fabbricato appare essere in un discreto stato di conservazione fatta eccezione per alcuni punti di infiltrazione di acque piovane e porzioni che hanno subito precedenti atti di origine vandalica (vedi precedente relazione 2, sulla sicurezza).





Si può pertanto dire che il fabbricato ha conservato una sua potenzialità economica, stante il fatto che, seppur sia improbabile il riutilizzo quale scuola, è comunque possibile la ristrutturazione e il conseguente cambio di destinazione d'uso in residenziale o promiscuo con piccola distribuzione (come per la porzione adiacente) e addirittura la sostituzione edilizia.

Naturalmente, l'attuale configurazione architettonica studiata per la funzione scolastica imporrebbe, in caso di variazione d'uso, ristrutturazioni estese e onerose, di cui tenere conto nella determinazione del valore immobiliare attuale, insieme alle ulteriori sistemazioni per infiltrazioni e per altri deterioramenti presenti.

Analogamente una sostituzione edilizia imporrebbe una preventiva onerosa demolizione.

In merito alla legittimità dello stesso si è potuto consultare sia la pratica Comunale originaria n.2360 del 02/02/1978 , che comprendeva la costruzione di tutto il fabbricato come Bocciodromo, che la variante n.4450 del 1983 relativa alla variazione delle suddivisioni a piano secondo e alla costruzione di una scala esterna, in relazione a un cambio di funzionalità dei locali coinvolti; il fabbricato risulta conforme a quanto depositato.

Oltre a ciò è presente l'attestazione di agibilità (intesa come controllo tra conformità del costruito con il progetto) limitata al piano secondo.

Il fabbricato è anche dotato di deposito al Genio Civile, pratica n.3152 ai sensi della Legge 64/74 del 24/02/1983, e n.227 ai sensi della Legge 1086/71 del 03/03/1983 con fine lavori e collaudo finale a nome dell'Ing. Zeno Cipriani del 1983 (era presente anche un collaudo precedente del 1982 ma il cambio di destinazione d'uso dei locali aveva imposto una variante).

E' infine presente anche la documentazione, ormai obsoleta, relativa al deposito presso il comando provinciale dei vigili del fuoco.

5.3. TERRENI IN ANGHIARI OCCUPATI DA LAGHI

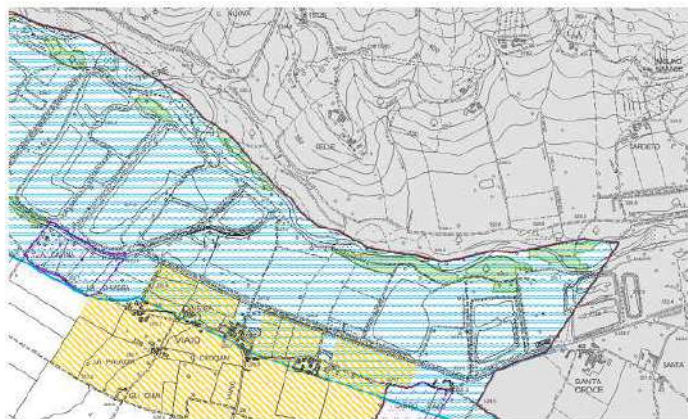
Di fatto i terreni sono porzioni di territorio facenti parte delle vecchie aree di cava che sono state a suo tempo scavate e attualmente invase dalle acque del Tevere, con conseguente formazione di laghi.


La situazione è caratteristica di tutta la zona Parco del Tevere, dove sono presenti numerosi laghi dello stesso tipo e nelle stesse condizioni.



A seguire alcuni estratti significativi degli strumenti urbanistici Comunali.

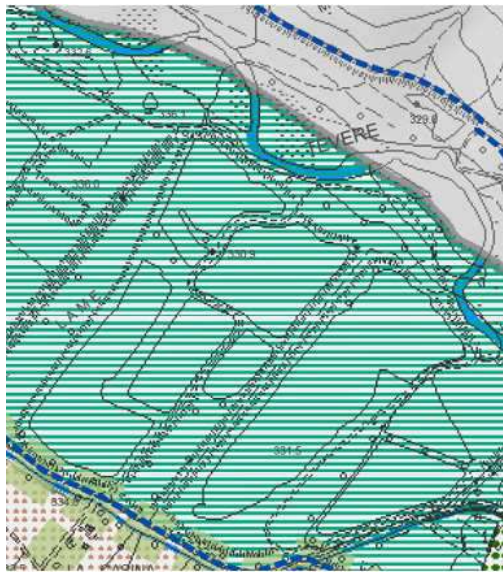
Tav. B4 Quadro riassuntivo dei vincoli beni culturali e paesaggio del Piano Strutturale 2006-2007, ribaditi da Regolamento Urbanistico



 fiumi, torrenti e corsi d'acqua in elenco confermato ai sensi dell'art. 142 c.3

Tav. D1 Linee Strategiche UTOE Nord del Piano Strutturale 2007

Per - comune di Anghiari, foglio 21 particelle 7-9;



Aree e progetti integrati per la tutela e la fruizione dell'ambiente - art. 99

-  a - ANPIL della Golena del Tevere
-  area di tutela naturalistica
-  area naturale di fruizione ricreativa
-  mitigazione dell'impatto ambientale
-  b - area di interesse storico naturalistico dei Monti Rognosi
-  c - area di interesse naturalistico (Alpe di Poti, Catenaiola)
-  d - area di gestione finalizzata del patrimonio boschivo
-  e - area di potenziamento e/o riqualificazione della rete ecologica
-  f - area di riconversione naturale

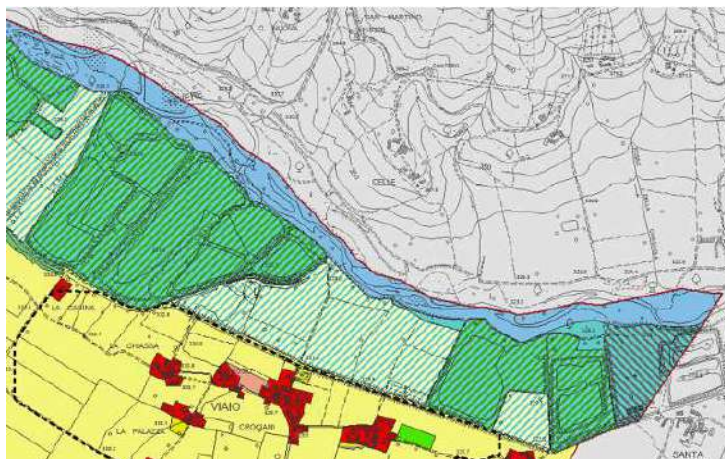
- comune di Anghiari, foglio 31 particelle 22-23-87;




Punti e poli di interesse - artt. 98, 102 e 105

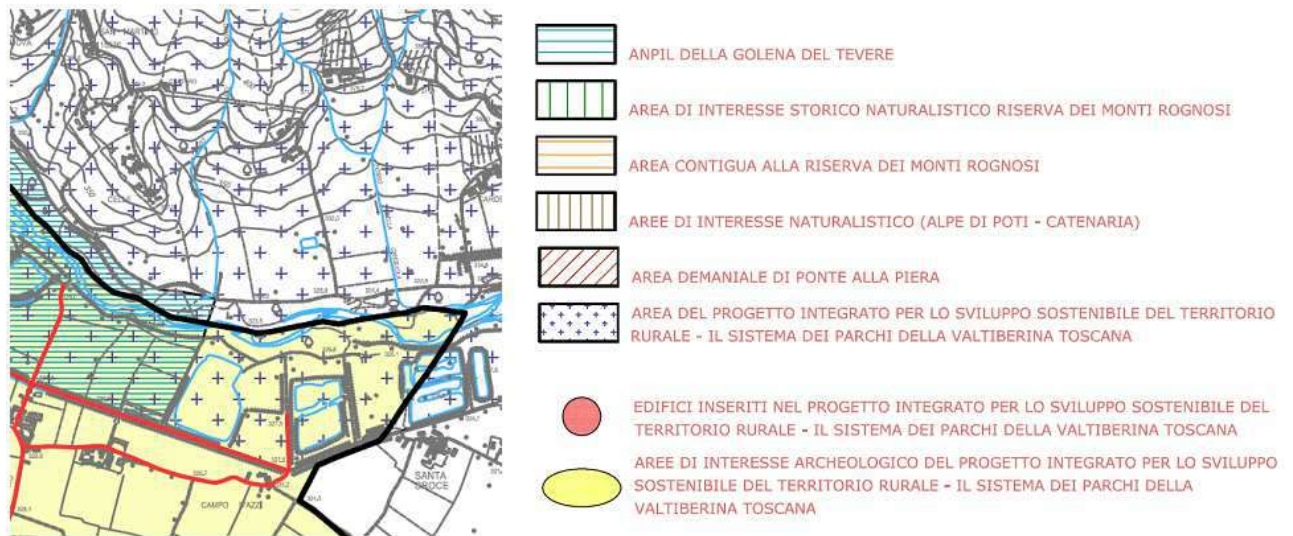
-  storico culturale
-  storico naturalistico e naturalistico ambientale
-  turistico ricettivo
-  enogastronomico - strada dei sapori
-  piattaforma ecologica e servizi per l'ambiente

Tav. A3_1 Uso del suolo attuale Nord del Piano Strutturale 2007



-  aree estrattive abbandonate

Tav. T11 Il sistema dei parchi e delle aree naturali protette del Regolamento Urbanistico 2012



Come si vede i terreni risultano vincolati in quanto zone interessate da corsi d'acqua ai sensi dell'art.142 del Dlgs. 42/2004. Inoltre i terreni individuati catastalmente in Anghiari, foglio 21 particelle 7-9 risultano anche essere classificate come interni alle zone golenali del Tevere (AINPL)

Ci si riferisce pertanto agli articoli 36 e 46 e 47 delle Norme Tecniche per l'attuazione del Regolamento Urbanistico di Anghiari (NTA).

In particolare l'art.36 "DELLA D.C.R. 72/2007 (NUOVO PIT) – 10 M DAI CORSI D'ACQUA" delle NTA

"In tutto il territorio Comunale nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nel quadro conoscitivo del PIT come aggiornato dai piani di bacino vigenti, ai fini del corretto assetto idraulico non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche. [...]"

Poi riferendosi a TITOLO IV° - DISCIPLINA DELLE AREE PROTETTE, DEI PARCHI E DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE E LOCALE DISCIPLINA PER LE ATTREZZATURE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE, DEI PARCHI E DELLE AREE NATURALI PROTETTE, l'art.46 delle NTA riporta

"L'insieme delle aree protette istituite e delle aree di pregio naturalistico presenti nel territorio comunale e classificate nelle sottozone, "ANPIL della Golena del Tevere"[...] costituiscono, unitamente ad altre aree di analoga rilevanza nei comuni contermini, il Sistema dei Parchi della Valtiberina Toscana che è regolato dal Progetto Integrato per lo sviluppo sostenibile del turismo rurale, promosso dalla Comunità Montana. Tale progetto, per la sua rilevanza strategica in merito alle possibilità di sviluppo economico ed alla salvaguardia dei caratteri ambientali, paesaggistici, storici, archeologici e culturali dei luoghi, è assunto quale parte integrante del presente Regolamento Urbanistico e ad esso si rimanda per la disciplina di azioni specifiche da intraprendere all'interno di tale ambito.

Nelle sottozone sopradette che costituiscono parte del Sistema dei Parchi della Valtiberina Toscana, sono specificatamente disciplinate le modalità di intervento per le aree e per i fabbricati ivi ricompresi.

Qualora il perimetro delle zone suddette si sovrapponga alle sottozone agricole così come individuate nel presente Regolamento Urbanistico, per la realizzazione degli interventi previsti si applica la norma più restrittiva tra la disciplina degli atti e dei regolamenti delle zone suddette e quella delle sottozone agricole interessate

ART. 47 SOTTOZONA “ANPIL DELLA GOLENA DEL TEVERE”

Questa sottozona corrisponde alle Aree dell’ANPIL della Golena del Tevere individuate dal Piano Strutturale nella tavola D1 e riportate con apposita grafia negli elaborati del Regolamento Urbanistico. Tale sottozona corrisponde inoltre all’area naturale protetta di interesse locale della Golena del Tevere, individuata nel suo atto istitutivo.

Tale sottozona costituisce una parte sostanziale del “Sistema sovraordinato dei Parchi della Valtiberina Toscana”, da individuare e valorizzare attraverso un progetto unitario mirato alla promozione delle attività agro-silvo-pastorali e turistiche ricettive ad esse collegate. Tale sistema è qualificato non solo dal paesaggio rurale, peraltro di notevole valenza ambientale, ma anche da svariati punti di interesse geologico, botanico, archeologico, culturale e storico, uniti da una rete di percorsi di collegamento di matrice storica. Ferme restando le finalità e i contenuti previste nell’atto istitutivo e le modalità di gestione che saranno previste nello specifico regolamento di gestione, le finalità ad essa connesse sono da intendersi estese all’asta del Fiume Tevere dal Lago di Montedoglio al confine comunale. Entro tale perimetro sono previste le seguenti aree:

- Aree di tutela naturalistica integrale. In esse le azioni dovranno essere finalizzate alla tutela delle situazioni e degli ambienti in equilibrio, al miglioramento, anche orientato, delle situazioni in evoluzione, al ripristino e al risanamento delle aree tuttora in stato di degrado;*
- Aree di tutela naturalistica con possibilità di fruizione ricreativa. In esse le azioni dovranno essere finalizzate alla tutela e al ripristino di condizioni naturali, ivi comprese le aree attualmente coltivate, con possibilità di introduzione di percorsi pedonali e ciclabili. In esse, inoltre, non possono essere ammesse costruzioni e manufatti che possano ostacolare il deflusso delle acque;*
- Aree di mitigazione dell’impatto delle opere idrauliche. Interessano le aree della diga e delle attrezzature e canalizzazioni connesse. In queste aree sono previste opere di ingegneria naturalistica per la mitigazione dell’impatto ambientale delle opere.*

5.4. TERRENI E FABBRICATI IN ANGHIANI SEDE DEL VECCHIO IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE

Alcune immagini del capannone parzialmente demolito e di quelli limitrofi:





La parte ancora coperta del capannone è suddivisa in due ambienti collegati internamente, e svolge anche in parte la funzione di terrazza per l'abitazione di altra proprietà adiacente;

La parte ancora coperta non adibita a terrazza, è costituita da lamiere curve appoggiate su travi prefabbricate a Y miste in C.A. e acciaio, le quali sono state rinforzate tramite la creazione di un portale in acciaio che svolge la funzione di appoggio intermedio.



La parte a terrazza è costituita da uno scheletro in travi e pilastri in C.A. con solaio in laterocemento. A terra in tutte le parti c'è la presenza di pavimentazione industriale in C.A..

Appare ancora presente un portone interno di comunicazione con la proprietà adiacente.



La parte centrale del terreno è occupata da un piazzale in parte costituito da terreno ricoperto da inerti ghiaiosi, e in parte da soletta in C.A., sotto la quale passano le tubazioni di varia natura (gas, acqua ecc.), facenti capo al vecchio impianto di produzione di asfalto.


Disseminati per la proprietà si trovano manufatti di vario tipo (cabine elettriche, torre di frantumazione, muri di contenimento) in parte realizzati in calcestruzzo in parte in muratura.



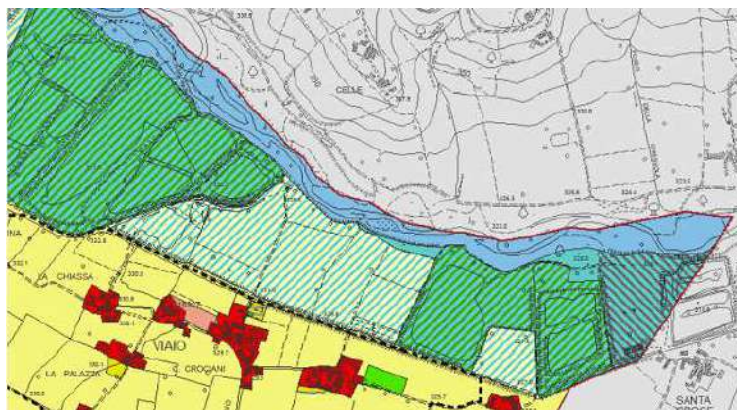
A seguire alcuni estratti significativi degli strumenti urbanistici Comunali.

Tav. B4 Quadro riassuntivo dei vincoli beni culturali e paesaggio del Piano Strutturale 2006-2007, ribaditi da Regolamento Urbanistico



 fiumi, torrenti e corsi d'acqua in elenco confermato ai sensi dell'art. 142 c.3

Tav. A3_1 Uso del suolo attuale Nord del Piano Strutturale 2007






 aree estrattive abbandonate

Tav. D1 Linee Strategiche UTOE Nord del Piano Strutturale 2007



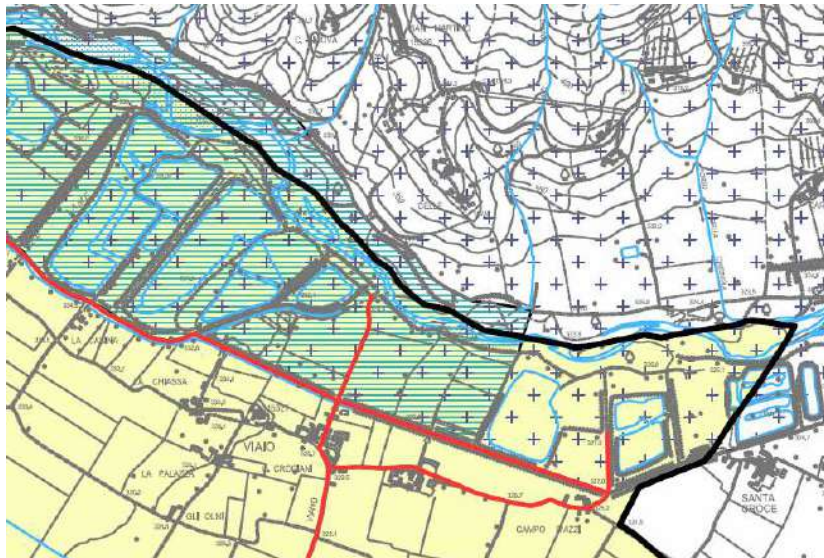
Punti e poli di interesse - artt. 98, 102 e 105







-  storico culturale
-  storico naturalistico e naturalistico ambientale
-  turistico ricettivo
-  enogastronomico - strada dei sapori



Aree e progetti integrati per la tutela e la fruizione dell'ambiente - art. 99

-  a - ANPIL della Golena del Tevere
-  area di tutela naturalistica
-  area naturale di fruizione ricreativa
-  mitigazione dell'impatto ambientale
-  b - area di interesse storico naturalistico dei Monti Rognosi
-  c - area di interesse naturalistico (Alpe di Poti, Catenaia)
-  d - area di gestione finalizzata del patrimonio boschivo
-  e - area di potenziamento e/o riqualificazione della rete ecologica
-  f - area di riconversione naturale

Tav. T11 Il sistema dei parchi e delle aree naturali protette del Regolamento Urbanistico 2012



-  ANPIL DELLA GOLENA DEL TEVERE
-  AREA DI INTERESSE STORICO NATURALISTICO RISERVA DEI MONTI ROGNOSI
-  AREA CONTIGUA ALLA RISERVA DEI MONTI ROGNOSI
-  AREE DI INTERESSE NATURALISTICO (ALPE DI POTI - CATENARIA)
-  AREA DEMANIALE DI PONTE ALLA PIERA
-  AREA DEL PROGETTO INTEGRATO PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO RURALE - IL SISTEMA DEI PARCHI DELLA VALTIBERINA TOSCANA

-  EDIFICI INSERITI NEL PROGETTO INTEGRATO PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO RURALE - IL SISTEMA DEI PARCHI DELLA VALTIBERINA TOSCANA
-  AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO DEL PROGETTO INTEGRATO PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO RURALE - IL SISTEMA DEI PARCHI DELLA VALTIBERINA TOSCANA

5.5. CUMULI DI MATERIALE IN ANGHIARI SEDE DEL VECCHIO IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE

Alcune immagini dei cumuli di fresato di asfalto, presente in notevole quantità





Alcune immagini dei cumuli modesti di materiale inerte (ghiaia) di buona qualità



5.6. STIMA DEL VOLUME DI CALCESTRUZZO AI FINI DELLA POSSIBILE DEMOLIZIONE DEL CAPANNONE PRIVO DELLA COPERTURA (320MQ)

| | |
|---|---------|
| N. 11 plinti x 1,5 mc cadauno= | 16,5 mc |
| N. 11 pilastri x 0,2 mc/ml x 5 m altezza= | 11,0 mc |
| Ml 47 di travi di banchina x 0,3 mc/ml= | 14,0 mc |
| Mq 320 di pavimento industriale x 0,15 mc/mq= | 48,0 mc |
| Ml 36,5 x 3,6 m altezza x 0,2 m spessore= | 26,3 mc |
| | ----- |
| Totale circa | 116 mc |

☺

Il tecnico incaricato: **Ing. Carlo Schiatti**



Allegato 1 - Uffici Campezzone - visura e planimetrie



Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio

11: Catasto Immobiliari site nel Comune di SANSEPOLCRO(Codice II55) - Catasto dei Fabbricati

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2019

Data: 22/03/2019 - Ora: 15.33.27

Segue

Visura n.: T211625 Pag: 9

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------------|----------------------------|---------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 76 | 813 | 2 | | | C/6 | 4 | 46 m ² | Totale: 53 m ² | Euro 166,30 | VIA DEI TARLATI n. 520 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |
| 2 | | 76 | 813 | 3 | | | A/10 | 3 | 7 vani | Totale: 182 m ² | Euro 1.355,70 | VIA DEI TARLATI n. 520 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione: abb. creata dalla p.lla 813.

Immobile 2: Annotazione: abb. creata dalla p.lla 813.

Totale: vani 7 m² 46 Rendita: Euro 1.522,00

Intestazione degli immobili indicati al n. 11

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|----------------|------------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprieta' per 1000/1000 |

MODULARIO
Fig. rend. 497

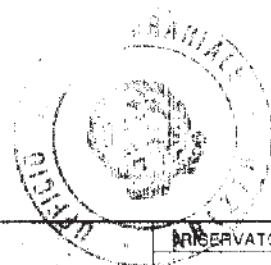
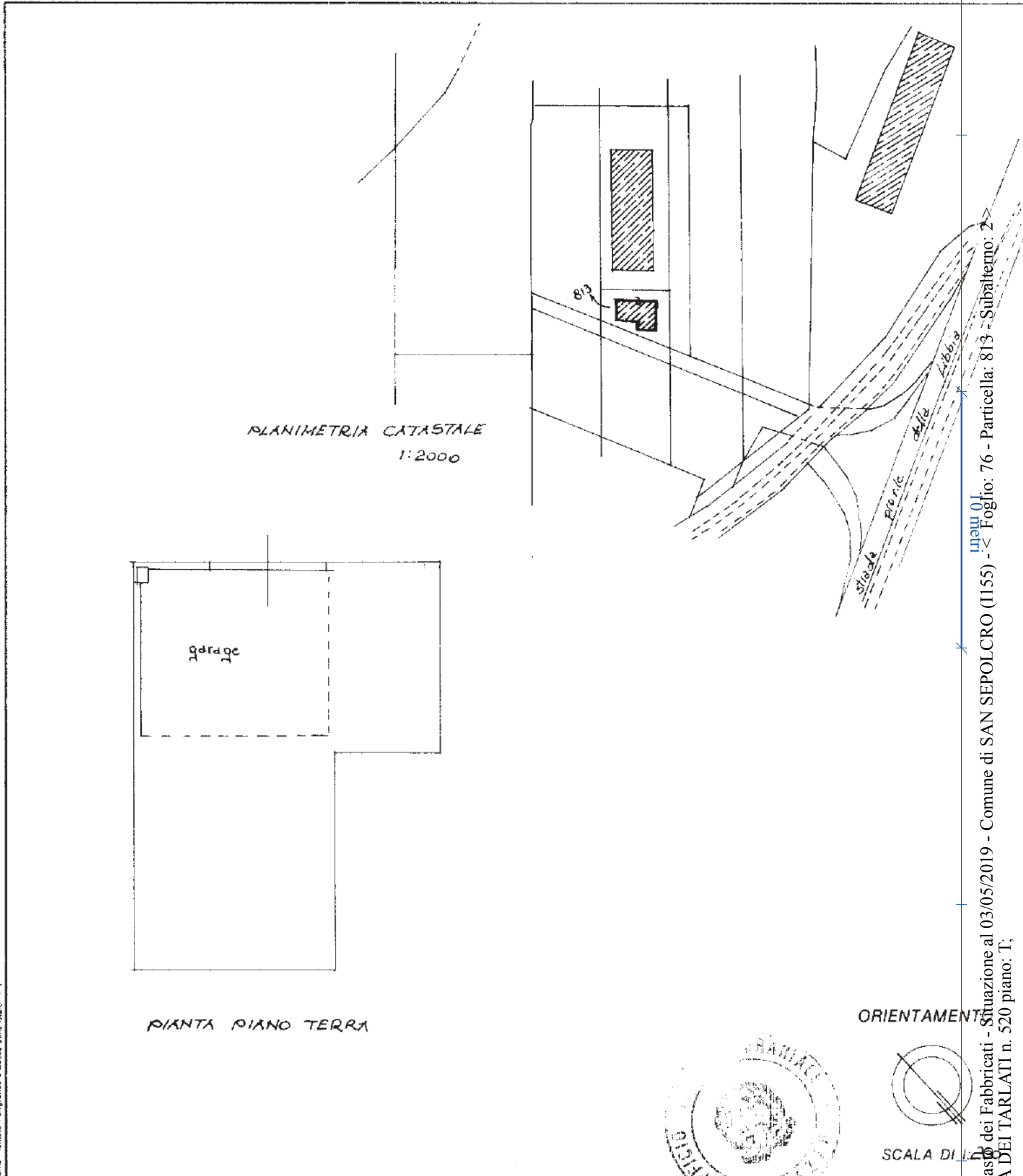


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di SANSEPOLCRO via dei Tarlati CIV. 520



RESERVATO ALL'UFFICIO

16 APR 1996

Dichiarazione di N.C.
Catastrale
Urbanistica

Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
Romolini Alessandro

Data presentazione: 16/04/1996 - Data: 03/05/2019 - n. T161915 - Richiedente: NDRRME59D19L038Z
Totale schede 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 813 sub. 2
data Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/05/2019 - Comune di SAN SEPOLCRO (1155) - < Foglio: 76 - Particella: 813 - Subalterno: 2 >
VIA DEI TARLATI n. 520 piano: T;

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

MODULARIO
F. rig. rend. 497

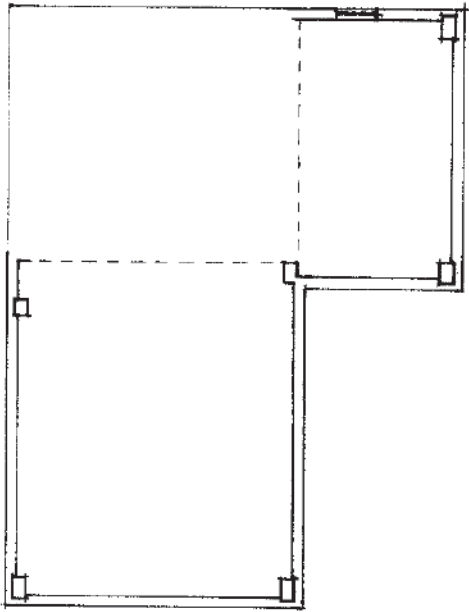
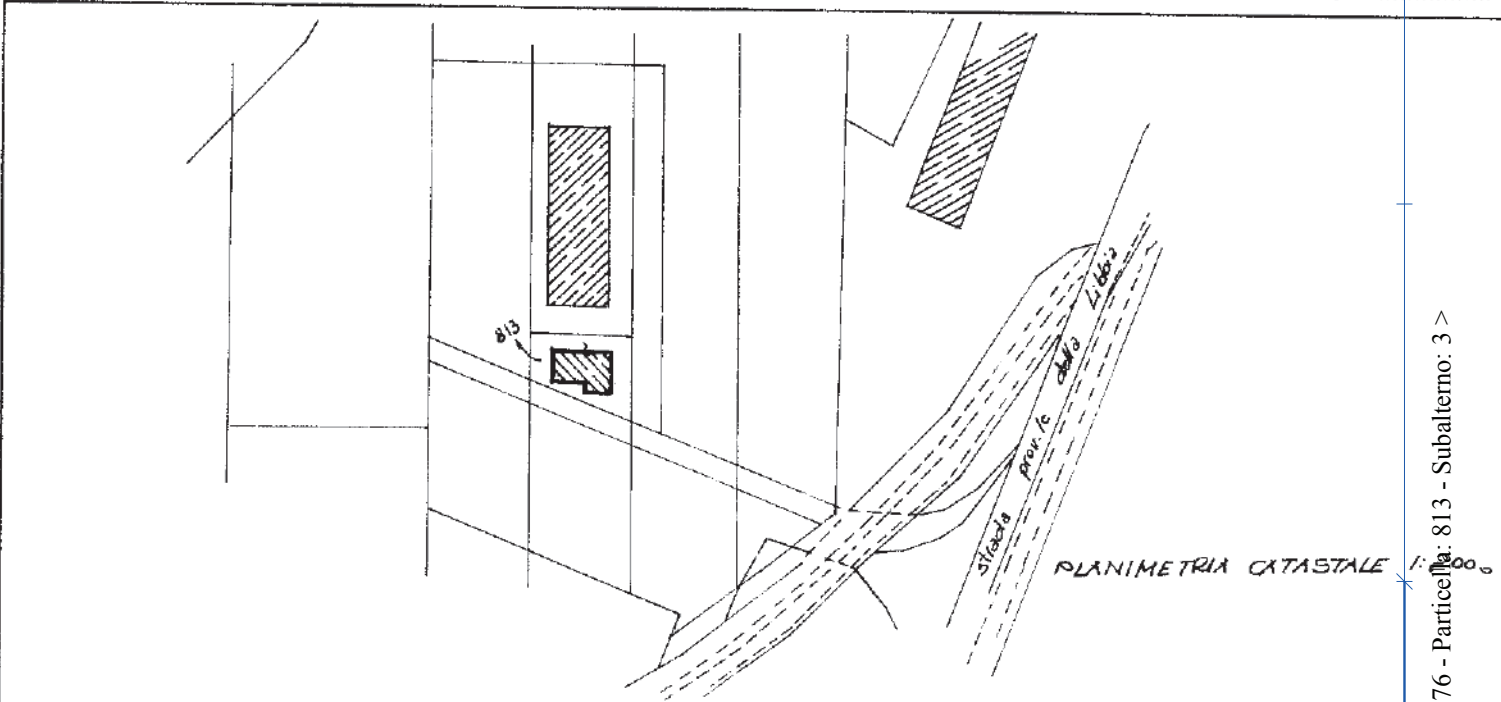


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

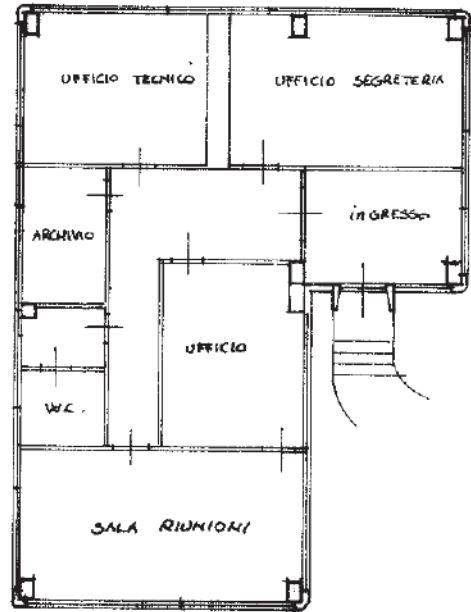
MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di SANSEPOLCRO via dei Tarlati civ. 520

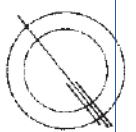


PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1000

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atto

Compilata dal Geometra
Romolini Alessandro
(Titolo cognome e nome)

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 16/04/1996 - Data: 03/05/2019 - n. T161916 - Richiedente: NDRRME59D19L038Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 813 sub. 3

iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Arezzo n. 154
data _____ Firma _____

16 APR 1996

Catascio dei Fabbricati - Situazione al 03/05/2019 - Comune di SAN SEPOLCRO (1155) - < Foglio: 76 - Particella: 813 - Subalterno: 3 >
VIA DEI TARLATI n. 520 piano: T-1;

Allegato 2 - Capannone Campezzone - visura e planimetria

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2019

Data: 22/03/2019 - Ora: 15.33.27

Segue

Visura n.: T211625 Pag: 7

9. Unità Immobiliari site nel Comune di SANSEPOLCRO(Codice I155) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|--------------------|----------------------------|---------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 76 | 16 | | | | C/2 | 2 | 466 m ² | Totale: 488 m ² | Euro 1.203,34 | FRAZIONE SANTA FIORA piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |

Infezioni catastali degli immobili indicati al n. 9

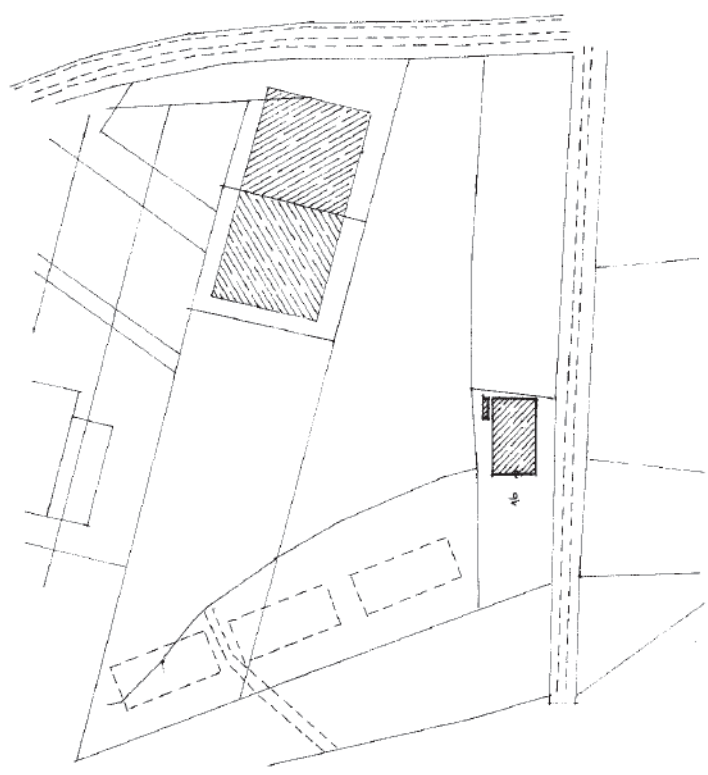
| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|---|-----------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprietà per 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1995 Trascrizione in atti dal 27/08/1998 Repertorio n.: 123316 Rogante: CIRIANNI GIOVAN BA Sede: AREZZO Registrazione: INCORPORAZIONE DI SOCIETA' (n. 701.2/1996) | |

MOD. AN (CEU)
LIRE
400

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 652)



Planimetria di u.i.u. in Comune di SAN SEPOLCRO via *bc. Campazzano c* civ.



PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000

ORIENTAMENTO

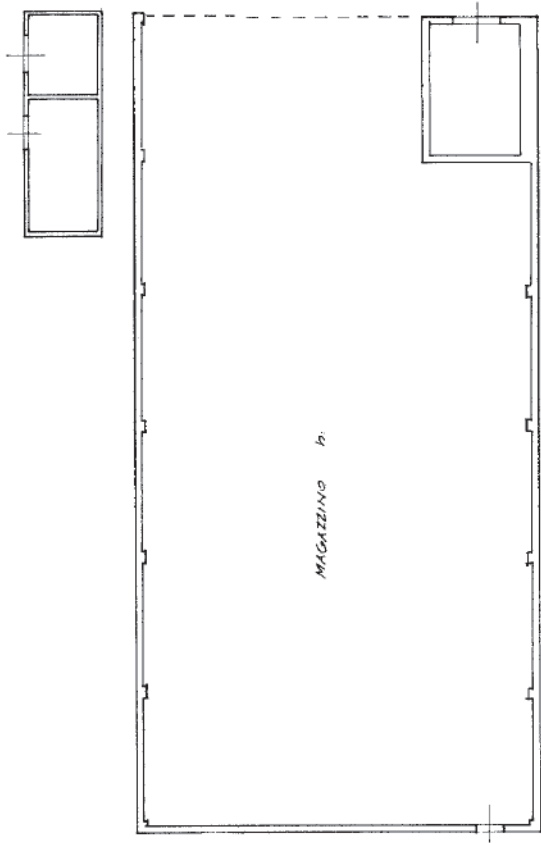


SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal *Geometra*
Romolino Alessandri
iscritto all'albo de *Geometri*
della provincia di *Arezzo*
data *16-12-1992* Firma *[Signature]*

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali
F. *16* part. *01*
n. *16* sub. *-*



MAGAZZINO h.

PIANTA CANTO TERRA

Allegato 3 - Terreni Campezzone - visura e planimetria

12. Unità Immobiliari site nel Comune di SANSEPOLCRO(Codice I155) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-------------|--------|--------------------|-------------------------|---------|---|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 76 | 19 | | | | area urbana | | 76 m ² | | | FRAZIONE SANTA FIORA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2012 protocollo n. AR0207889 in atti dal 19/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 71989.1/2012) | |
| 2 | | 76 | 734 | | | | area urbana | | 390 m ² | | | FRAZIONE SANTA FIORA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2012 protocollo n. AR0207890 in atti dal 19/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 71990.1/2012) | |

Totale: m² 466 Rendita:

Intestazione degli immobili indicati al n. 12

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|--|------------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprieta' per 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/12/1995 protocollo n. AR0200596 Voltura in atti dal 25/10/2011 Repertorio n.: 123316 Rogante: CIRIANNI GB Sede: AREZZO Registrazione: Sede: INC SOC TR.701/96-IST.199293/11 (n. 9475.1/2011) | |

13. Immobili siti nel Comune di SANSEPOLCRO(Codice I155) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|-----------------------------|----|--------|------------|-------------------------|------------------------|--|---------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m ²) | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori | |
| | | | | | | ha are ca | | | Dominicale | Agrario | | | |
| 1 | 76 | 848 | | - | SEMIN ARBOR | 3 | 42 | 65 | A32 | Euro 14,76 L. 28.576 | Euro 7,71 L. 14.928 | FRAZIONAMENTO del 21/01/1997 in atti dal 21/01/1997 (n. 185.1/1997) | Riserve |

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Intestazione degli immobili indicati al n. 13

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|----------------|------------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprieta' per 1000/1000 |

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2019

Data: 22/03/2019 - Ora: 15.33.28

Segue

Visura n.: T211625 Pag: 11

14° Immobili nel Comune di SANSEPOLCRO(Codice I155) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|-----------------------------|--------|------------|---------|---------------------|---------------------|---|---------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori | | |
| | | | | | | | | Dominicale | Agrario | | | | |
| 1 | 76 | 847 | | - | SEMIN ARBOR | 3 | 01 | 07 | A32 | Euro 0,37 L. 717 | Euro 0,19 L. 375 | FRAZIONAMENTO del 23/01/1997 in atti dal 23/01/1997 (n. 2061/1997) | Riserve |

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Intestazione degli immobili indicati al n. 14

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|----------------|-----------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprietà per 1000/1000 |

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2019

17. Immobili siti nel Comune di SANSEPOLCRO(Codice I155) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|----------------|----|--------|------------|-------------------------|-------------------------|--|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori | |
| | | | | | | ha are ca | | | Dominicale | Agrario | | | |
| 1 | 76 | 17 | | - | BOSCO ALTO | 2 | 41 | 40 | A32 | Euro 2,35 L. 4.554 | Euro 0,64 L. 1.242 | Impianto meccanografico del 07/06/1971 | |
| 2 | 76 | 842 | | - | SEMIN ARBOR | 3 | 73 | 08 | A32 | Euro 25,29 L. 48.964 | Euro 13,21 L. 25.578 | FRAZIONAMENTO del 18/10/1995 in atti dal 18/10/1995 (n. 3342.1/1995) | |

Totale: Superficie 01.14.48 Redditi: Dominicale Euro 27,64 Agrario Euro 13,85

Intestazione degli immobili indicati al n. 17

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|--|----------------|------------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprieta' per 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1995 Trascrizione in atti dal 23/02/1996 Repertorio n.: 123316 Rogante: CIRIANNI GIOVAN BA Sede: AREZZO Registrazione: (n. 701.3/1996) | | | |

18. Immobili siti nel Comune di SANSEPOLCRO(Codice I155) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|----------------|----|--------|------------|-------------------------|------------------------|--|---------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori | |
| | | | | | | ha are ca | | | Dominicale | Agrario | | | |
| 1 | 76 | 15 | | - | SEMIN ARBOR | 2 | 40 | 60 | A32 | Euro 22,44 L. 43.442 | Euro 9,44 L. 18.270 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1995 in atti dal 23/02/1996 (n. 701.4/1996) | Riserve |

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2019

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|---|------------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprieta' per 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1995 Trascrizione in atti dal 23/02/1996 Repertorio n.: 123316 Rogante: CIRIANNI GIOVAN BA Sede: AREZZO Registrazione: (n. 701.4/1996) | |

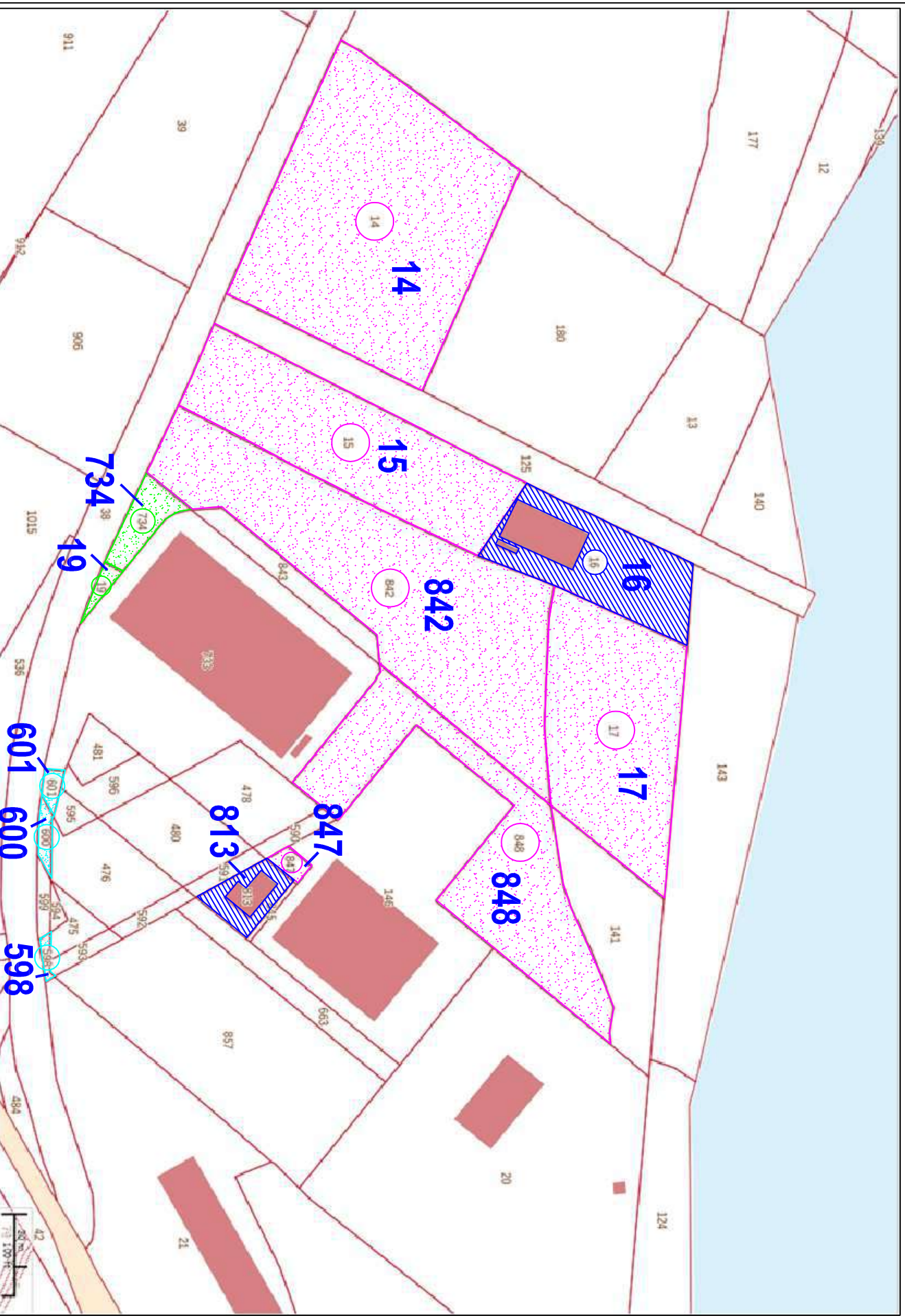
19. Immobili siti nel Comune di SANSEPOLCRO(Codice I155) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|---|-----------------------------|--------|--------|--------------------------|-------------------------|---|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | | Superficie(m ²) | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | | | | | | | ha | are ca | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 76 | 14 | | - | SEMIN ARBOR | 1 | 76 | 45 | A32 | Euro 58,04 L. 112.382 | Euro 23,69 L. 45.870 | Impianto meccanografico del 07/06/1971 | |

Intestazione degli immobili indicati al n. 19

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|---|------------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprieta' per 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1995 Trascrizione in atti dal 23/02/1996 Repertorio n.: 123316 Rogante: CIRIANNI GIOVAN BA Sede: AREZZO Registrazione: (n. 701.5/1996) | |

CITERNESI GASTONE S.R.L. - Terreni loc. CAMPEZZONE - Sansepolcro



P.lle 14, 15, 17, 842, 847, 848: seminativo arborato. Uffici (813) Capannone (16)

P.lle 19, 734: area urbana P.lle 598, 600, 601: intestazione da correggere (Beta Invest)

Allegato 4 – Edificio scolastico Melello
visure e planimetrie



Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2019

Data: 22/03/2019 - Ora: 15.33.27

Segue

Visura n.: T211625 Pag: 8

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|--|------------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1995 Trascrizione in atti dal 27/08/1998 Repertorio n.: 123316 Rogante: CIRIANNI GIOVAN BA Sede: AREZZO Registrazione: INCORPORAZIONE DI SOCIETA` (n. 701.2/1996) | |

10. Unità Immobiliari site nel Comune di SANSEPOLCRO(Codice I155) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|--------------------|----------------------------|-------------------------------|---|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 41 | 250 | 6 | | | B/5 | 2 | 643 m ³ | Totale: 246 m ² | Euro 1.129,08 L. 2.186.200 | VIA FILIPPO BRUNELLESCHI piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|--|------------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1995 Trascrizione in atti dal 27/08/1998 Repertorio n.: 123316 Rogante: CIRIANNI GIOVAN BA Sede: AREZZO Registrazione: INCORPORAZIONE DI SOCIETA` (n. 701.1/1996) | |



Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2019

Data: 23/07/2019 - Ora: 11.07.59 Fine

Visura n.: T92667 Pag: 1

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di SANSEPOLCRO (Codice: I155) |
| | Provincia di AREZZO |
| Catasto Fabbricati | Foglio: 41 Particella: 250 Sub.: 8 |

Unità immobiliare

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|------------------|---------------------|-------------------------------------|------------|----------|---------------------|-------|------------|--------|-------------|------------|---|---|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | |
| | Urbana | | | | Cens. | Zona | | | | Catastale | | |
| 1 | | 41 | 250 | 8 | | | D/4 | | | | Euro 4.970,38 L. 9.624.000 | VARIAZIONE del 22/04/1995 in atti dal 07/12/1999 CLS FRAZ (n. 21805.1/1995) |
| Indirizzo | | VIA FILIPPO BRUNELLESCI piano: T-1; | | | | | | | | | | |

INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--|--|------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprieta` per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/12/1995 protocollo n. AR0046392 Voltura in atti dal 22/07/2019 Repertorio n.: 123316 Rogante: CIRIANNI GB Sede: AREZZO Registrazione: Sede: FUS SOC DV 1745/1996-IST.46050/2019 (n. 3672.1/2019) | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I155 - Sezione - Foglio 41 - Particella 250

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Mod. A (Nuovo Casato Edilizio Urbano)
Lic. 300

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI N. 1609/11 APRILE 2011, N. 60)

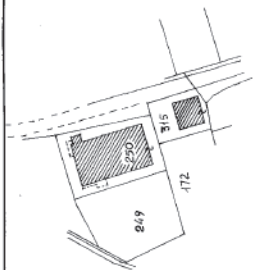
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Sansepolcro** **Via Brunelleschi (loc. Helela)**

Ditta **C.I.T.E.R. S.p.A.**

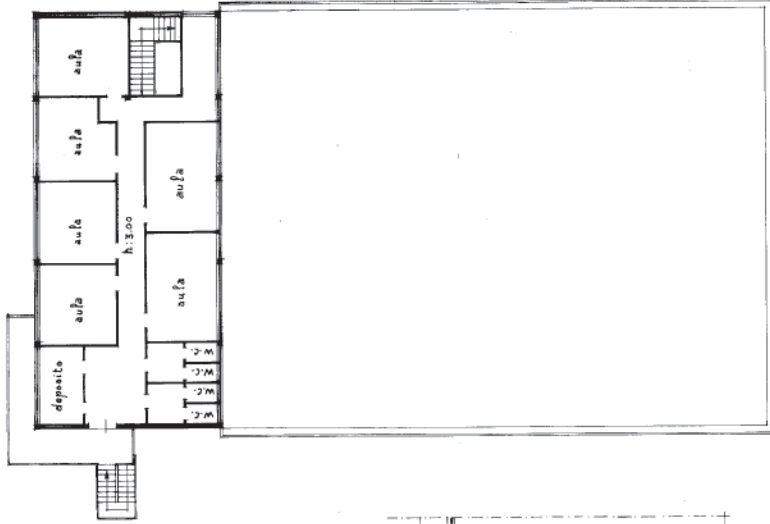
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Arezzo**

MODULARIO
E. 29/10/1987 - 458

Foglio 41
Partic: 250
Scala: 1/2000



- PIANO SECONDO -

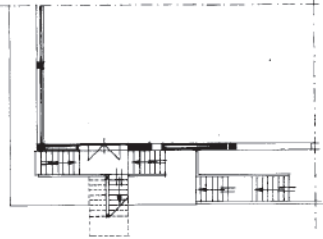


ORIENTAMENTO

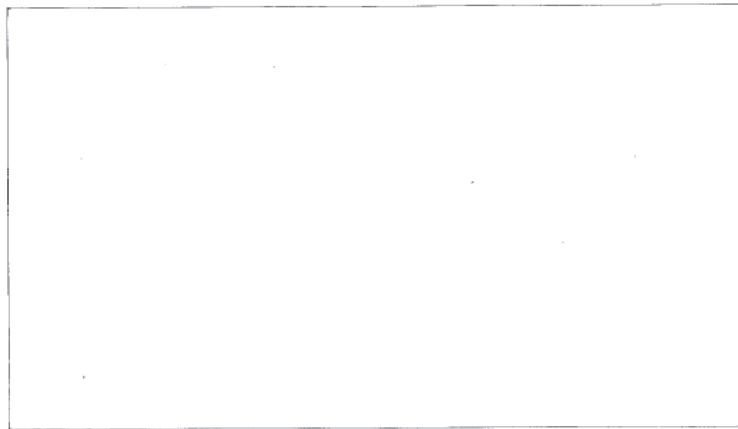


SCALA DI 1:200

- PIANO PRIMO -



- PIANOTERRA -



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 9/18/89
PROT. N° 9189
RIST. N. 358

Compilata dal Geom. **Bruno Colachi**
(Titolo, data e registro del Firmo)

Inscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di **Arezzo**

DATA
Firma: **Bruno Colachi**

Catasto di n. c. Catasto di n. s. Catasto di n. p. Catasto di n. r. Catasto di n. t. Catasto di n. u. Catasto di n. v. Catasto di n. w. Catasto di n. x. Catasto di n. y. Catasto di n. z.

Catasto Edilizio Urbano - Comune di SAN SEPOLCRO (PI) - Via ... n. ...

PIANO DI CANTIERE

Pianta prospetto - CANTIERE

SCALA 0,1/1

ORIENTAMENTO

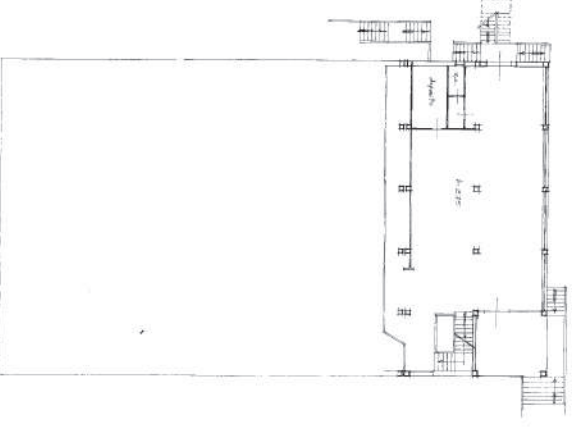
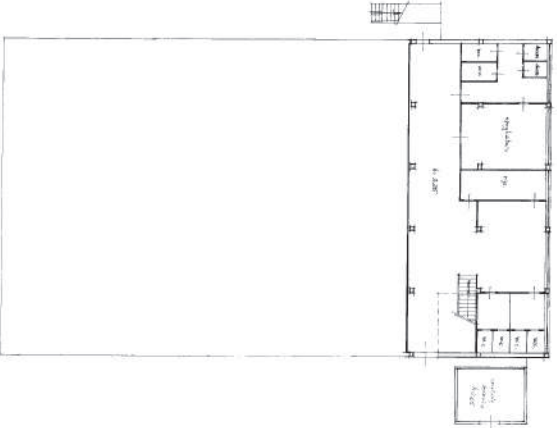
N.

Direzione di n. c. Direzione di n. s. Direzione di n. p. Direzione di n. r. Direzione di n. t. Direzione di n. u. Direzione di n. v. Direzione di n. w. Direzione di n. x. Direzione di n. y. Direzione di n. z.

Direzione di n. c. Direzione di n. s. Direzione di n. p. Direzione di n. r. Direzione di n. t. Direzione di n. u. Direzione di n. v. Direzione di n. w. Direzione di n. x. Direzione di n. y. Direzione di n. z.

Direzione di n. c. Direzione di n. s. Direzione di n. p. Direzione di n. r. Direzione di n. t. Direzione di n. u. Direzione di n. v. Direzione di n. w. Direzione di n. x. Direzione di n. y. Direzione di n. z.

Direzione di n. c. Direzione di n. s. Direzione di n. p. Direzione di n. r. Direzione di n. t. Direzione di n. u. Direzione di n. v. Direzione di n. w. Direzione di n. x. Direzione di n. y. Direzione di n. z.



Allegato 5 - Melello particelle “relitti stradali”

Intestazione degli immobili indicati al n. 14

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|----------------|-----------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprietà per 1000/1000 |

15. Immobili siti nel Comune di SANSEPOLCRO(Codice I155) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|----------------|--------|------------|---------|---------------------|---------------------|--|---------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori | | |
| | | | | | | | | Dominicale | Agrario | | | | |
| | | | | | | ha are ca | | | | | | | |
| 1 | 41 | 427 | | - | SEMINAT IVO | 2 | 00 | 46 | | Euro 0,26 L. 506 | Euro 0,12 L. 230 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1995 in atti dal 23/02/1996 (n. 701.1/1996) | Riserve |
| 2 | 41 | 435 | | - | SEMINAT IVO | 2 | 00 | 20 | | Euro 0,11 L. 220 | Euro 0,05 L. 100 | FRAZIONAMENTO del 12/12/1994 in atti dal 12/12/1994 (n. 3487.4/1994) | Riserve |
| 3 | 41 | 436 | | - | SEMINAT IVO | 2 | 00 | 86 | | Euro 0,49 L. 946 | Euro 0,22 L. 430 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1995 in atti dal 23/02/1996 (n. 701.1/1996) | Riserve |
| 4 | 41 | 456 | | - | SEMINAT IVO | 2 | 00 | 06 | | Euro 0,03 L. 66 | Euro 0,02 L. 30 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1995 in atti dal 23/02/1996 (n. 701.1/1996) | Riserve |
| 5 | 41 | 458 | | - | SEMINAT IVO | 2 | 00 | 60 | | Euro 0,34 L. 660 | Euro 0,15 L. 300 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1995 in atti dal 23/02/1996 (n. 701.1/1996) | Riserve |

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2019

Data: 22/03/2019 - Ora: 15.33.28

Segue

Visura n.: T211625 Pag: 12

| | | | | | | | | | | | |
|---|----|-----|---|----------------|---|----|----|-----------------------|-----------------------|--|---------|
| 6 | 41 | 466 | - | SEMINAT IVO | 2 | 05 | 90 | Euro 3,35 L. 6.490 | Euro 1,52 L. 2.950 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1995 in atti dal 23/02/1996 (n. 701.1/1996) | Riserve |
| 7 | 41 | 477 | - | ULIV VIGNET | 2 | 01 | 90 | Euro 0,69 L. 1.330 | Euro 0,49 L. 950 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1995 in atti dal 23/02/1996 (n. 701.1/1996) | Riserve |

Immobilabile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobilabile 2: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobilabile 3: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobilabile 4: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobilabile 5: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobilabile 6: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobilabile 7: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Totale: Superficie 09.98 Redditi: Dominicale Euro 5,27 Agrario Euro 2,57

Intestazione degli immobili indicati al n. 15

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|---|------------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprieta' per 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1995 Trascrizione in atti dal 23/02/1996 Repertorio n.: 123316 Rogante: CIRIANNI GIOVAN BA Sede: AREZZO Registrazione: (n. 701.1/1996) | |

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2019

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|----------------|--------|-----------|--|-----------------------|-----------------------|--|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | ha are ca | | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | | | | | | | | | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 41 | 173 | | - | SEMINAT IVO | 2 | 00 | 18 | | Euro 0,10 L. 198 | Euro 0,05 L. 90 | VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 05/02/1990 TIPO FRZ 12/86 (n. 1.7/1990) | |
| 2 | 41 | 438 | | - | SEMINAT IVO | 2 | 02 | 73 | | Euro 1,55 L. 3.003 | Euro 0,70 L. 1.365 | FRAZIONAMENTO del 12/12/1994 in atti dal 12/12/1994 (n. 3487.6/1994) | |
| 3 | 41 | 440 | | - | SEMINAT IVO | 2 | 01 | 06 | | Euro 0,60 L. 1.166 | Euro 0,27 L. 530 | FRAZIONAMENTO del 12/12/1994 in atti dal 12/12/1994 (n. 3487.7/1994) | |
| 4 | 41 | 453 | | - | ULIV VIGNET | 2 | 00 | 59 | | Euro 0,21 L. 413 | Euro 0,15 L. 295 | FRAZIONAMENTO del 15/04/1995 in atti dal 15/04/1995 (n. 1092.1/1995) | |
| 5 | 41 | 472 | | - | RELIT STRAD | | 00 | 07 | | | | FRAZIONAMENTO del 15/04/1995 in atti dal 15/04/1995 (n. 1092.5/1995) | |

Totale: Superficie 04.63 Redditi: Dominicale Euro 2,46 Agrario Euro 1,17

Intestazione degli immobili indicati al n. 16

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|---|-----------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprietà per 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1995 Trascrizione in atti dal 23/02/1996 Repertorio n.: 123316 Rogante: CIRIANNI GIOVAN BA Sede: AREZZO Registrazione: (n. 701.2/1996) | |

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2019

20. Immobili siti nel Comune di SANSEPOLCRO(Codice I155) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|-----------------|----------------|----|--------|------------|--------------------|-------------------|---|---------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m²) | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori | |
| | | | | | | ha are ca | | | Dominicale | Agrario | | | |
| 1 | 41 | 557 | | - | UL.IV VICNET | 2 | 05 | 62 | | Euro 2,03 | Euro 1,45 | FRAZIONAMENTO del 14/12/2009 protocollo n. AR0237160 in atti dal 14/12/2009 presentato il 14/12/2009 (n. 237160.1/2009) | Riserve |

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Intestazione degli immobili indicati al n. 20

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|----------------|------------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprieta' per 1000/1000 |

21. Immobili siti nel Comune di SANSEPOLCRO(Codice I155) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|----------------|----|--------|------------|--------------------|-------------------|---|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m²) | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori | |
| | | | | | | ha are ca | | | Dominicale | Agrario | | | |
| 1 | 41 | 559 | | - | RELIT STRAD | | 00 | 90 | | | | FRAZIONAMENTO del 14/12/2009 protocollo n. AR0237160 in atti dal 14/12/2009 presentato il 14/12/2009 (n. 237160.1/2009) | |
| 2 | 41 | 561 | | | RELIT STRAD | | 00 | 47 | | | | FRAZIONAMENTO del 14/12/2009 protocollo n. AR0237160 in atti dal 14/12/2009 presentato il 14/12/2009 (n. 237160.1/2009) | |

Totale: Superficie 01.37 Redditi: Dominicale Agrario



Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastrali
Infezione degli immobili indicati al n. 21

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2019

Data: 22/03/2019 - Ora: 15.33.28

Fine

Visura n.: T211625 Pag: 1/1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|----------------|------------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprieta' per 1000/1000 |

Totale Generale: vani 7 m² 7799 m³ 643 Rendita: Euro 7.568,42

Totale Generale: Superficie 15.96.60 Redditi: Dominicale Euro 631,34 Agrario Euro 294,59

Unità immobiliari n. 47

Tributi crariali: Euro 4,50

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato 6 - Lago Le Lame Anghiari - Visura e planimetria

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2019

Data: 22/03/2019 Ora: 15:33:27

Segue

Visura n. T211625 Pag. 5

5 Immobili sita nel Comune di ANGIARI(Codice A291) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|---|----------------|----|----|--------|---------------------------|--------------------------|---|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | | Superficie(m²) | | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | | | | | | | ha | ca | ca | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 21 | 7 | | - | SEMIN ARBOR | 3 | 2 | 84 | 80 | A32 | Euro 98,55 L. 190.816 | Euro 51,48 L. 99.680 | FRAZIONAMENTO del 10/09/1971 in atti dal 04/04/1973 (n. 28372) | |
| 2 | 21 | 9 | | - | SEMIN ARBOR | 3 | 3 | 16 | 00 | A32 | Euro 109,34 L. 211.720 | Euro 57,12 L. 110.600 | FRAZIONAMENTO del 10/09/1971 in atti dal 04/04/1973 (n. 28372) | |

Totale: Superficie 06.00.80 Redditi: Dominicale Euro 207,89 Agrario Euro 108,60

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

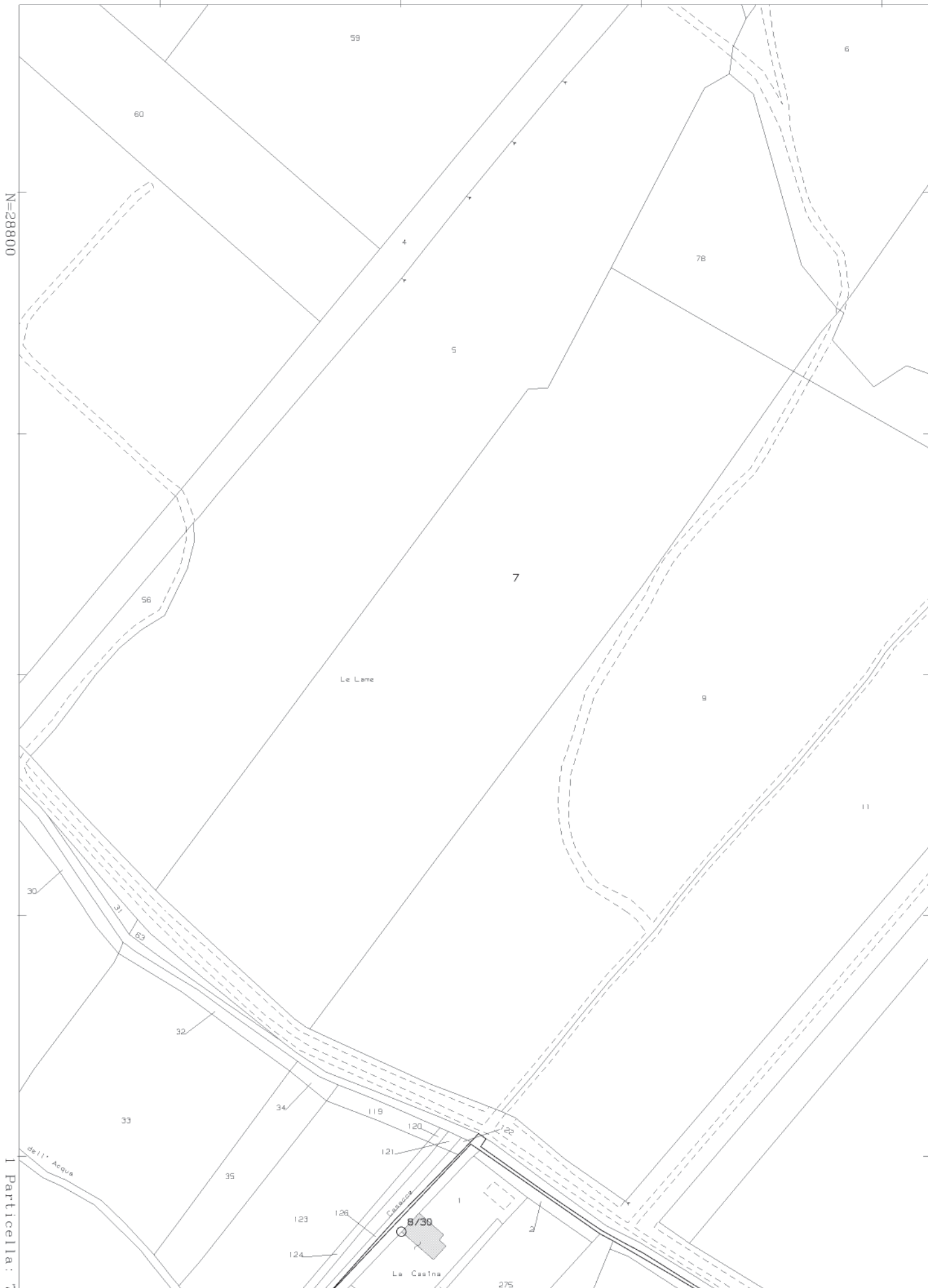
| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|---|---|-----------------------------|
| 1 | CITTERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprietà per 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/01/1995 Trascrizione in atti dal 11/05/1995 Repertorio n.: 30197 Rogante: CAMBACORTA CARMELO Sede: SANSEPOLCRO Registrazione: (n. 1095.1/1995) | |

E=58500

N=28800

Direzione Provinciale di Arezzo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIO LANDOLFI

Vis. tel. (0.90 euro)



Allegato 7 - Lago S.Croce Anghiari - Visura e planimetria

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2019

Data: 22/03/2019 - Ora: 15.31.03

Segue

Visura n.: T210778 Pag: 1

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Denominazione: CITERNESI GASTONE S.R.L. Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di AREZZO |
| Soggetto individuato | CITERNESI GASTONE S.R.L. C.F.: 01161330517 |

1. Immobili siti nel Comune di ANGLIARI(Codice A291) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|---------|--------|-----------------------------|----|-----|-----------|--------------------|------------|--|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità | Classe | Superficie(m ²) | | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 31 | 23 | | AA | SFMTN | 4 | ha are ca | | | A32 | Dominicale | Agrario | Tabella di variazione del 16/12/2008 protocollo n. AR0338653 in atti dal 16/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 75802.1/2008) | Annotazione |
| | | | | | ARDOR | | 2 | 34 | 25 | | Euro 20,57 | Euro 18,15 | | |
| | | | | AB | VICNETO | 1 | 02 | 00 | A22 | Euro 1,05 | Euro 0,82 | | | |

Immobile 1: Annotazione: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2008) - qualita' dichiarata o parificata a cultura presente nel quadro tariffario del comune

Totale: Superficie 02.39.15 Redditi: Dominicale Euro 23,84 Agrario Euro 19,88

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--------------------------|---|------------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. | 01161330517* | (1) Proprieta' per 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | SCRITTURA PRIVATA del 03/02/1988 Voltura in atti dal 19/11/1997 Repertorio n.: 51925 Rogante: FORMICA Sede: SANSEPOLCRO Registrazione: UR Sede: SANSEPOLCRO Volume: 1 n: 39 del 19/02/1988 (n. 821.1/1991) | |

6. Immobili siti nel Comune di ANGHIANI (Codice A291) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|---|-----------------|----|----|--------|-----------------------|------------------------|---|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Perz | Qualità Classe | 3 | Superficie (m²) | | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | | | | | | | La area ca | | | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 31 | 22 | | - | BOSCO MISTO | 3 | 2 | 05 | 45 | A32 | Euro 2,12 L. 4.109 | Euro 5,31 L. 10.273 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/09/1989 in atti dal 03/04/1995 (n. 9954.1/1989) | Riserve |
| 2 | 31 | 87 | | - | SEMIN ARBOR | 4 | | 51 | 95 | A32 | Euro 4,65 L. 9.002 | Euro 4,10 L. 7.943 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/09/1989 in atti dal 03/04/1995 (n. 9954.1/1989) | Riserve |

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobile 2: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|---|-----------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprietà per 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/02/1994 Voltura in atti dal 03/04/1995 Repertorio n.: 118833 Rogante: CIRIANNI Sede: AREZZO Registrazione: (n. 4033.1/1994) | |



N=27900

E=60100

1 Particella: 28

Comune: ANCHIARI

Foglio: 31

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 276.000 x 552.000 metri

15-Mar-2019 18.58.10

Prot. n. 1293150/2019

Allegato 8 - Terreni e fabbricati Anghiari
visure e planimetrie

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2019

Data: 22/03/2019 - Ora: 15.33.26

Segue

Visura n.: T211625 Pag: 1

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Denominazione: CITERNESI GASTONE S.R.L. |
| Soggetto individuato | Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di AREZZO CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO C.F.: 01161330517 |

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ANGHIARI(Codice A291) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-------------|--------|---------------------|-------------------------|----------------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 31 | 118 | | | | D/7 | | | | Euro 2.254,00 | LOCALITA' VIAIO n. 41/B piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/11/2018 protocollo n. AR0095416 in atti dal 12/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 46434.1/2018) | Annotazione |
| 2 | | 31 | 119 | 3 | | | area urbana | | 3022 m ² | | | LOCALITA' VIAIO SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2016 protocollo n. AR0075754 in atti dal 27/04/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53057.1/2016) | |
| 3 | | 31 | 120 | | | | area urbana | | 466 m ² | | | LOCALITA' VIAIO SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2016 protocollo n. AR0075755 in atti dal 27/04/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53058.1/2016) | |
| 4 | | 31 | 121 | | | | area urbana | | 1489 m ² | | | LOCALITA' VIAIO SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2016 protocollo n. AR0075756 in atti dal 27/04/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53059.1/2016) | |

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2019

Data: 22/03/2019 - Ora: 15.33.27

Segue

Visura n.: T211625 Pag: 2

| | | | | | | | | | | | | |
|---|--|----|-----|--|--|--|-------------|--|--------------------|--|--|--|
| 5 | | 31 | 122 | | | | area urbana | | 313 m ² | | | LOCALITA' VIAIO SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2016 protocollo n. AR0075757 in atti dal 27/04/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53060.1/2016) |
| 6 | | 31 | 123 | | | | area urbana | | 866 m ² | | | LOCALITA' VIAIO SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2016 protocollo n. AR0075758 in atti dal 27/04/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53061.1/2016) |
| 7 | | 31 | 124 | | | | area urbana | | 293 m ² | | | LOCALITA' VIAIO SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2016 protocollo n. AR0075759 in atti dal 27/04/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53062.1/2016) |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: m² 6449 Rendita: Euro 2.254,00

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|----------------|-----------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprietà per 1/1 |

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2019

Data: 22/03/2019 - Ora: 15.33.27

Segue

Visura n.: T211625 Pag: 3

2. Unità Immobiliari site nel Comune di ANGHIARI(Codice A291) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|----------------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 31 | 28 | 6 | | | D/7 | | | | Euro 1.460,00 | LOCALITA' VIAIO SNC piano: T-1-2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2016 protocollo n. AR0075844 in atti dal 27/04/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53147.1/2016) | Notifica |

Immobile 1: Notifica: effettuata il 22/04/2015 con prot. n. AR0062582/2015 del 02/04/15

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|----------------|------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprieta` per 1/1 |

3. Immobili siti nel Comune di ANGHIARI(Codice A291) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|----------------|----|--------|------------|---------------------|-----------------------|---|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori | |
| | | | | | | ha are ca | | | Dominicale | Agrario | | | |
| 1 | 31 | 25 | | - | BOSCO MISTO | 4 | 62 | 20 | A32 | Euro 0,32 L. 622 | Euro 1,28 L. 2.488 | Impianto meccanografico del 29/05/1971 | |

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2019

Data: 22/03/2019 - Ora: 15.33.27

Segue

Visura n.: T211625 Pag: 4

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|---|------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | VOLTURA D'UFFICIO del 03/02/1988 protocollo n. AR0229254 Voltura in atti dal 01/12/2009 Repertorio n.: 51925 Rogante: FORMICA Sede: SANSEPOLCRO Registrazione: Sede: IST 229070/09 D. V. 821/91 TRASF. SOC. (n. 12065.1/2009) | |

4. Unità Immobiliari site nel Comune di ANGIARI(Codice A291) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-------------|--------|--------------------|----------------------|---------|---|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 31 | 125 | | | | area urbana | | 372 m ² | | | LOCALITA' VIAIO SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2016 protocollo n. AR0075760 in atti dal 27/04/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53063.1/2016) | |

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|--|------------------------|
| 1 | CITERNESI Marta nata a FIRENZE il 30/09/1971 | CTRMRT71P70D612U* | (1) Proprieta' per 1/2 |
| 2 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprieta' per 1/2 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/08/2011 Repertorio n.: 41194 Rogante: GUNNELLA VINCENZO Sede: FIRENZE Registrazione: Sede: COMPRVAENDITA (n. 8893.2/2011) | |



Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastrali

8 Immobili nel Comune di SANSEPOLCRO(Codice I155) - Catasto dei Terreni

Data: 22/03/2019 - Ora: 15.33.27

Segue

Visura n.: T211625 Pag: 7

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2019

| N. DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|------------------------|------------|-----|---------------------|----------------|-----------------------------|-------|-------|------------|-----------|---|----------------|
| Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) | | Deduz | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | | | | | ha are ca | | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 73 | 565 | - | SEMINAT IVO | 4 | 08 65 | A32 | Euro 0,76 | Euro 0,67 | FRAZIONAMENTO del 14/04/2011 protocollo n. AR0081018 in atti dal 14/04/2011 presentato il 14/04/2011 (n. 84048.1/2011) | |

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|--|------------------------|
| 1 | CITERNESI Maria nata a FIRENZE il 30/09/1971 | CTRMRT71P70D612U* | (1) Proprieta' per 1/2 |
| 2 | CITERNESI GASTONE S.R.L. con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprieta' per 1/2 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/08/2011 Repertorio n.: 41194 Rogante: GUNNELLA VINCENZO Sede: FIRENZE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8893.2/2011) | |



N=28000

E=60200

1 Particella: 28

Allegato 9 – terreno Le Lame Anghiari
Visura e planimetria

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2019

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Denominazione: CITERNESI GASTONE SRL |
| | Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di AREZZO |
| Soggetto individuato | CITERNESI GASTONE SRL con sede in SANSEPOLCRO C.F.: 01161330517 |

1. Immobili siti nel Comune di ANGHIARI(Codice A291) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|---|-----------------------------|----|--------|-------------------------|-------------------------|--|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | | Superficie(m ²) | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | | | | | | | ha are ca | | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 21 | 86 | | - | SEMIN ARBOR | 3 | 89 | 80 | A32 | Euro 31,07 L. 60.166 | Euro 16,23 L. 31.430 | FRAZIONAMENTO del 17/11/1993 in atti dal 17/11/1993 (n. 3714.1/1993) | |

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

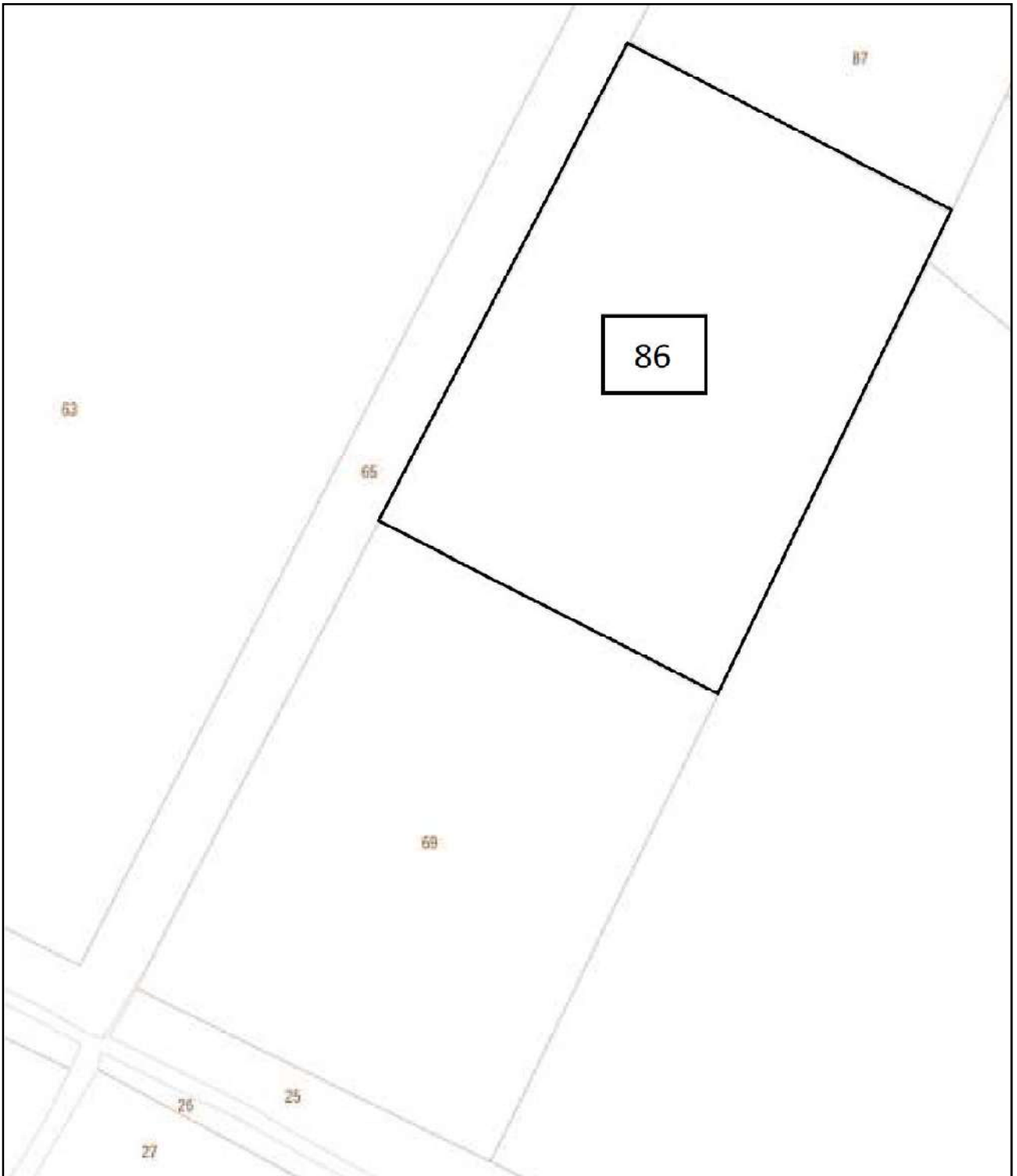
| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|---|--|------------------------------|
| 1 | CITERNESI GASTONE SRL con sede in SANSEPOLCRO | 01161330517* | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/02/1994 Voltura in atti dal 29/09/1994 Repertorio n.: 118827 Rogante: CIRIANNI Sede: AREZZO Registrazione: UR Sede: AREZZO Volume: 7 n: 619 del 24/02/1994 (n. 1411.1/1994) | |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Comune di Anghiari, Foglio 21 p.lla 86