

## TRIBUNALE DI AREZZO

Ill. mo Signor  
Giudice Fallimentare  
Dott. Antonio Picardi

Curatore Fallimentare  
Dott.essa Maria Cristina Biondini  
Arezzo

**Oggetto: Fallimento Goretti Antonio titolare della ditta individuale Goretti Goretto.**

**Vs. Rif. n. 57/2013**

La Dott. Maria Cristina Biondini Curatore Fallimentare del Fallimento di cui all'oggetto, nominava CTU, il sottoscritto Arch. Alfredo Lisi, libero professionista con studio in Arezzo Borgo S. Croce n. 27, al quale venivano sottoposti i quesiti così come riportati nell'elencazione.

Espletati gli opportuni accertamenti e presa visione dei luoghi ove sono ubicati gli immobili in oggetto, per meglio soddisfare le richieste del Curatore Fallimentare enuncerò le risposte ai quesiti nell'ordine in cui questi sono stati formulati.

### **1) PROPRIETA' E IMMOBILI DI APPARTENENZA**

<b>A-B</b> FABBRICATI IN COMUNE DI CASTEL S. NICCOLO', FRAZ. STRADA
---

**A) Porzione di fabbricato residenziale composto da n. 6 alloggi** e accessori posti in Comune di Castel S. Niccolò, fraz. Strada, via Pegomas n. 25.

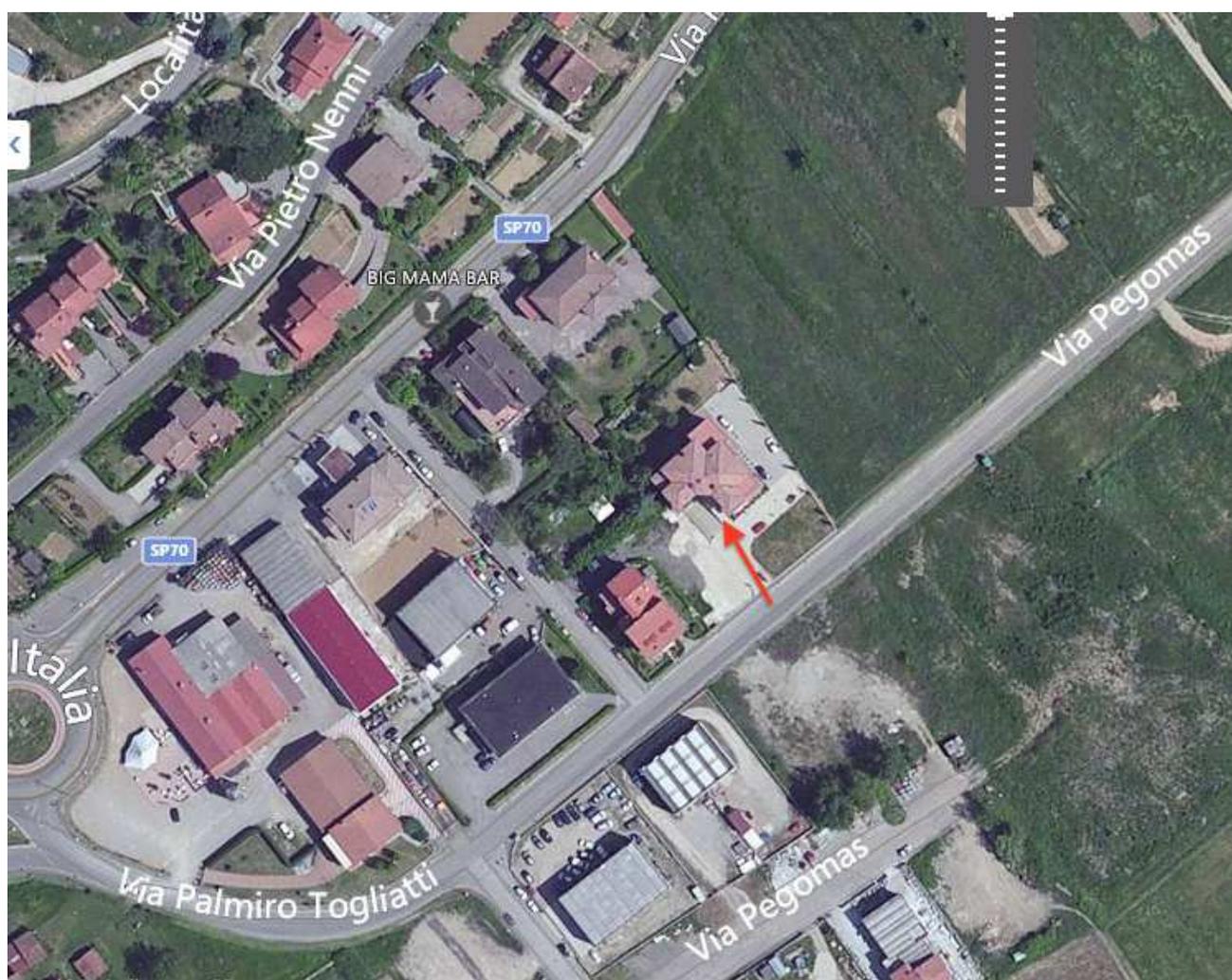
#### **Proprietà 1/1**

Identificazione catastale:

Immobili censiti al Catasto Fabbricati del comune di Castel S.Niccolo foglio 28, part. 235:

- sub. 1, area urbana mq. 36;
- sub. 2, area urbana mq. 26;
- sub. 3, area urbana mq. 37;
- sub.38, area urbana mq. 261;
- sub.11, fabbricato in corso di costruzione (alloggio);
- sub.17, fabbricato in corso di costruzione (alloggio);
- sub.20, fabbricato in corso di costruzione (alloggio);
- sub.21, fabbricato in corso di costruzione (alloggio);
- sub.22, fabbricato in corso di costruzione (alloggio);

- sub.24, fabbricato in corso di costruzione (alloggio);
- sub.10, fabbricato in corso di costruzione (garage);
- sub.15, fabbricato in corso di costruzione (garage);
- sub. 6, C/6,posto auto;
- sub. 28,C/6,posto auto;
- sub. 31,C/6,posto auto;
- sub. 35,C/6,posto auto;
- sub. 36,C/6, posto auto;
- sub. 37,C/6,posto auto;
- sub. 39, fabbricato in corso di costruzione (cantina);
- sub. 40, fabbricato in corso di costruzione (cantina);
- sub. 41, fabbricato in corso di costruzione (cantina);
- sub. 43, fabbricato in corso di costruzione (cantina);
- sub. 7-8-27-45-46, beni comuni non censibili.





**Provenienza** dei beni sopra elencati, oltre la part. 238 del foglio 28:

- Atto Notaio Francesco Feri di Pescia del 13/4/1972, trascritto ad Arezzo il 21/4/1972 al n.3284 di formalita', acquirente Goretti Antonio, venditore Beneficio Parrochiale di San Martino a Vado.

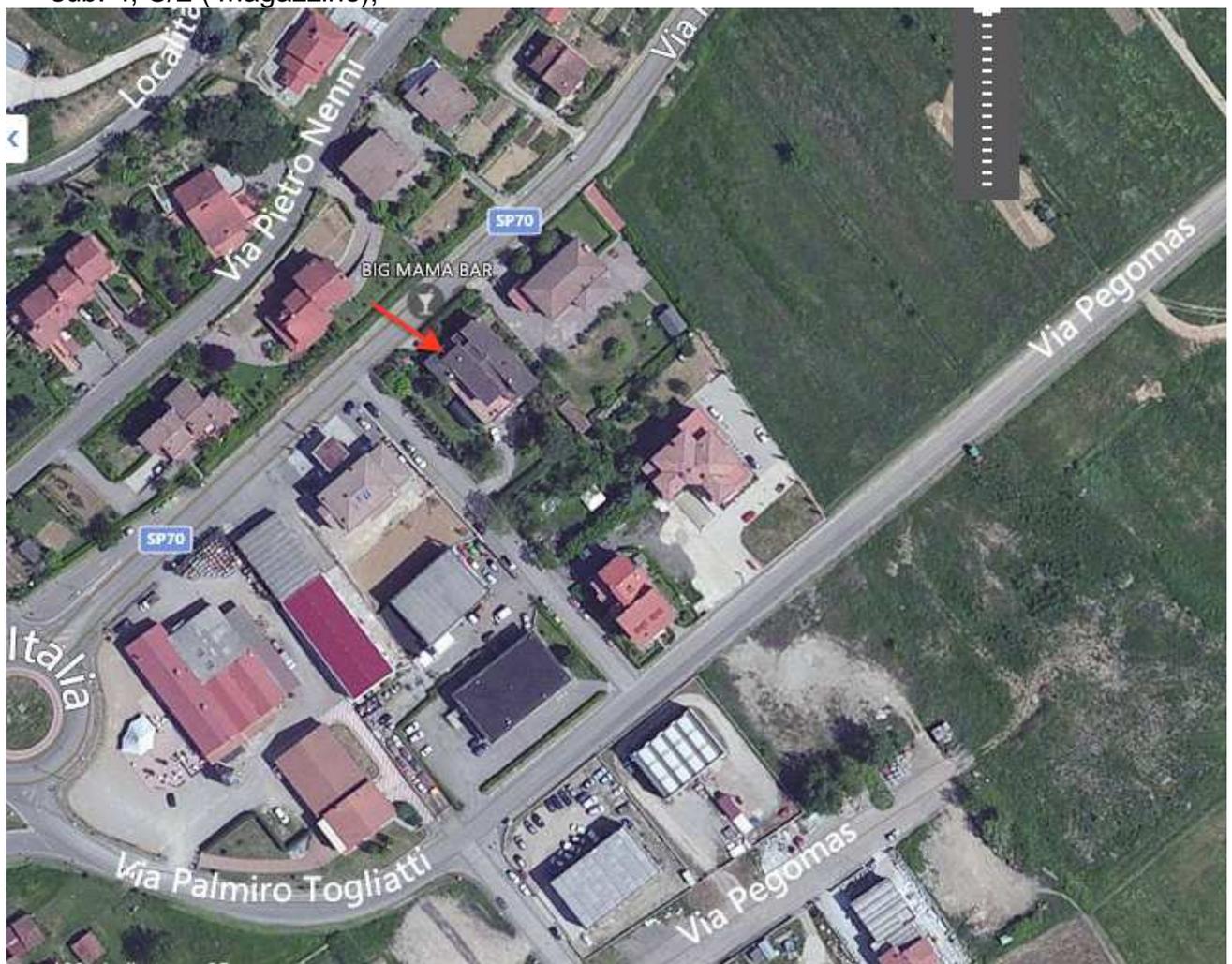
**B) Intero fabbricato abitativo** posto in Comune di Castel S.Niccolò, via P. Togliatti n. 22.

**Proprietà 1/1**

Identificazione catastale:

Immobili censiti al Catasto Fabbricati del comune di Castel S.Niccolò foglio 28, part. 109:

- sub. 1, A/2 ( alloggio);
- sub. 2, A/2 ( alloggio);
- sub. 3, C/6 ( garage);
- sub. 4, C/2 ( magazzino);





**b1) Fabbricato accessorio** posto sul resede del fabbricato soprastante.

Identificazione catastale:

Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Castel S. Niccolò foglio 28,

- part. 114, mq.20 Fabbricato urbano da accertare.

**Provenienza:** Compravendita notaio Giovanni Milloni stipulato in data 6/3/1969, rep. 37821, trascritto ad Arezzo il 8/5/1969, n. 3553 di formalità E successiva rettifica per atto notaio Angelo Vettori di Empoli rep. 46856, trascritto ad Arezzo il 4/5/1979, n. 3755 di formalità ( correzione della data di nascita dell'acquirente da 16/1/1946 a 15/1/1946).

<b>C – C1</b> TERRENI IN COMUNE DI CASTEL S. NICCOLO' FRAZ. STRADA
--

**C) Terreni** posti in Comune di Castel S.Niccolò, fraz. Strada.

**Proprietà 1/1**

Identificazione catastale:

Immobili censiti al Catasto Terreni del comune di Castel S.Niccolò foglio 28:

part. 238, mq.1874;

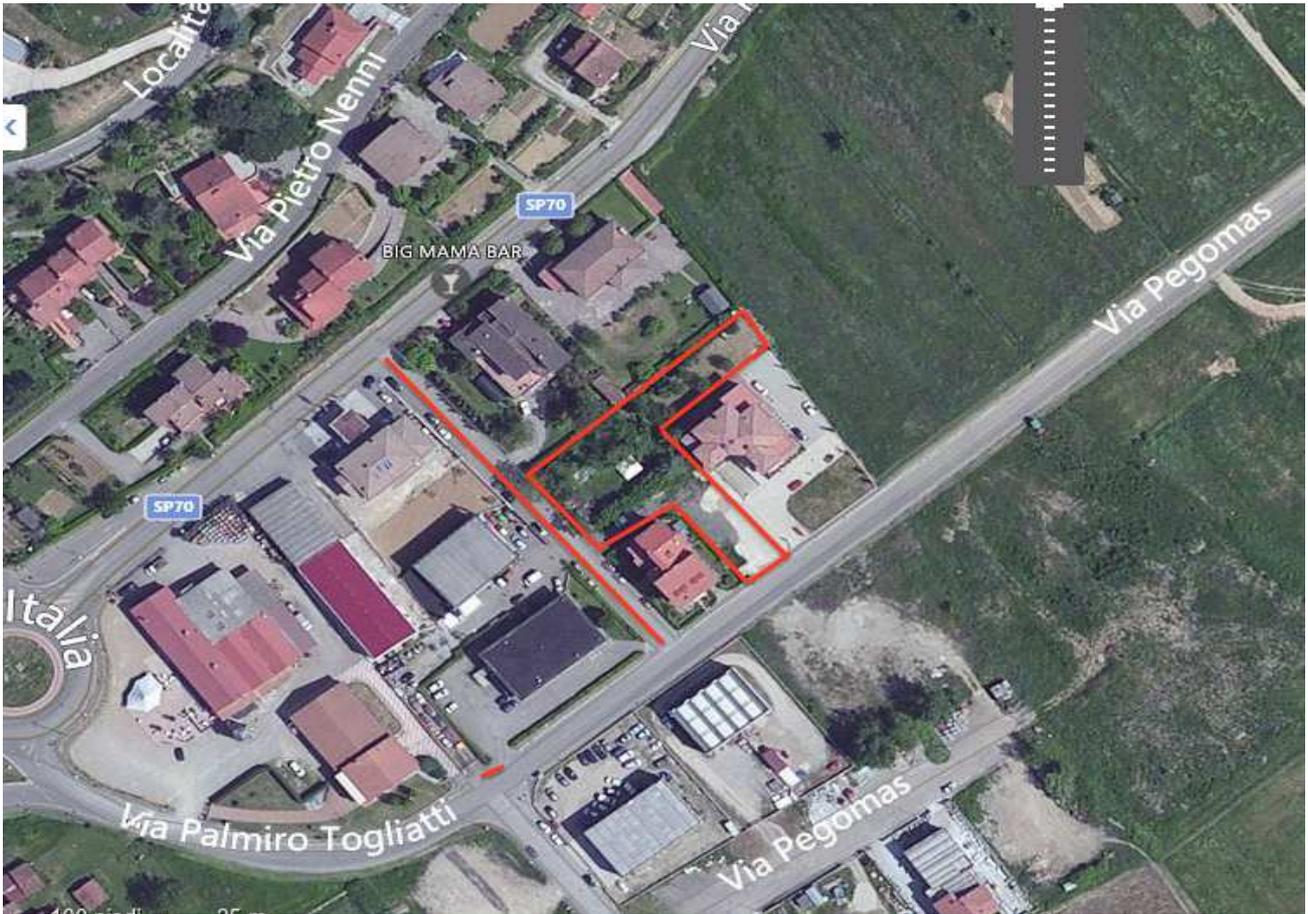
**Provenienza:** Vedi provenienza immobili **A**.

**Proprietà 1/4:**

Foglio 28:

- part. 133, mq. 880;
- part. 146, mq. 130;
- part. 225, mq. 99;

**Provenienza:** Compravendita atto notaio Mario Piccinini di Firenze del 27/6/1983, rep. 23660, trascritto ad Arezzo il 22/9/1983 al n. 7184 di formalità

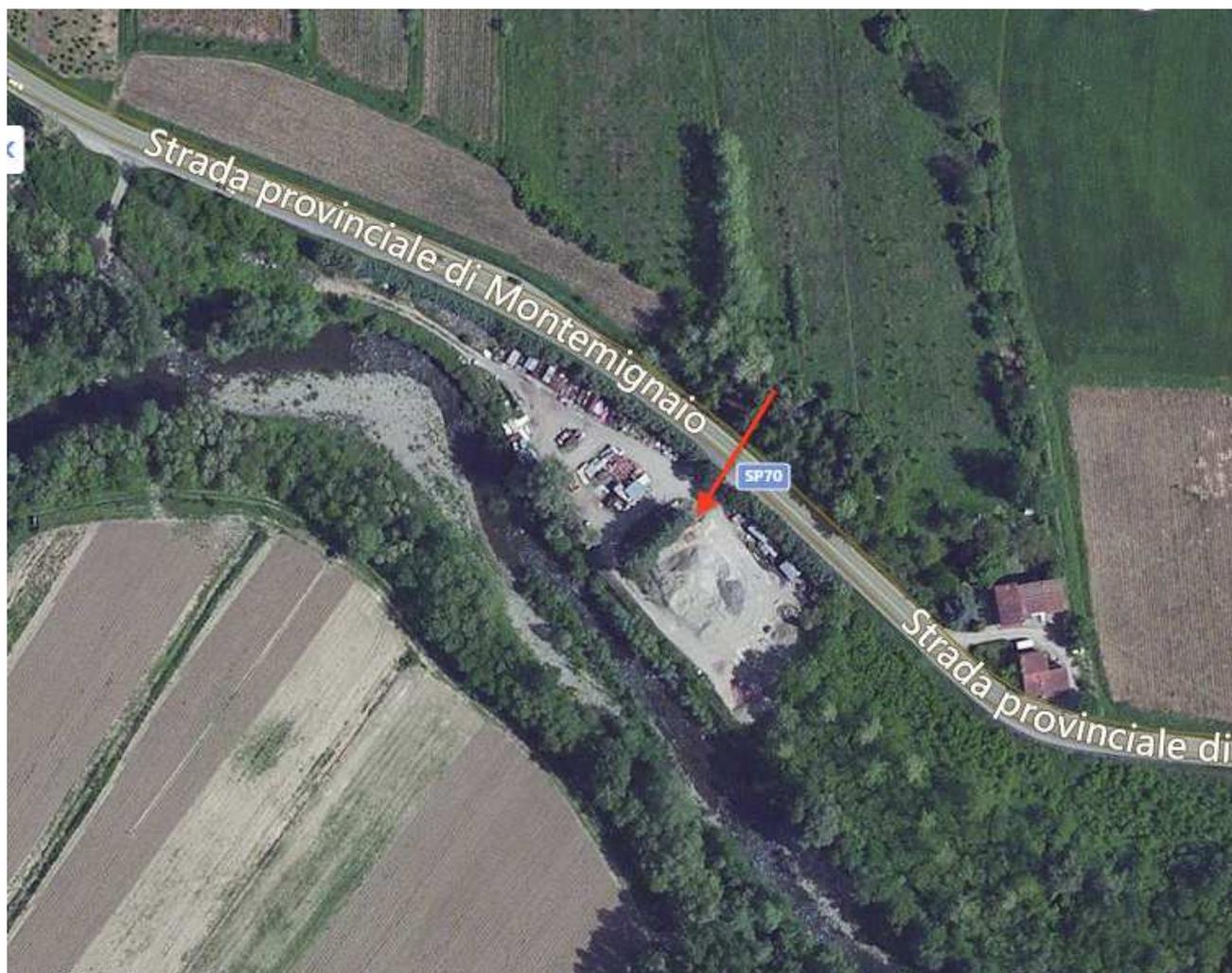




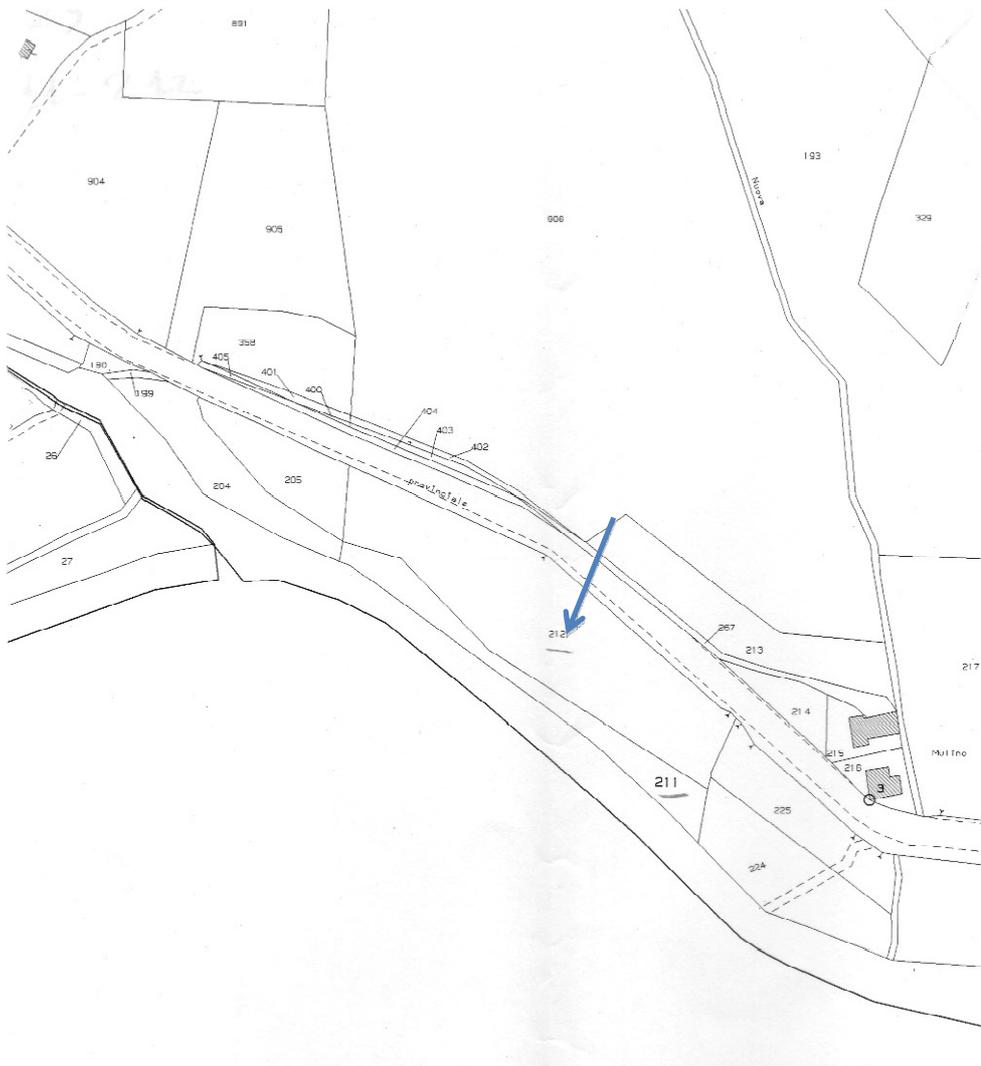
## C1 – Terreni Proprieta' 1/1

Foglio 29:

- part.211, mq.1420;
- part.212,mq.4810;



**Provenienza:** Compravendita notaio Paolo Bucciarelli Ducci del 6/4/1987 rep. 20346, trascritto ad Arezzo il 28/4/1987 al n. 3889 di formalita'( escluso comunione legale).



**D - D1 TERRENI IN COMUNE DI STIA-PRATOVECCHIO**

**D1) Terreni in comune di Stia-Pratovecchio**, posti in zona collinare a circa 3 Km. dai centri urbani

**Proprieta' 1/2** ( per la sua parte in comunione dei beni)

Identificazione catastale:

Immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Stia al foglio 59:

- part.1204, mq. 940,
- part.1205, mq. 620;
- part.1206, mq. 202;

**D)**

- part. 990, mq. 28;



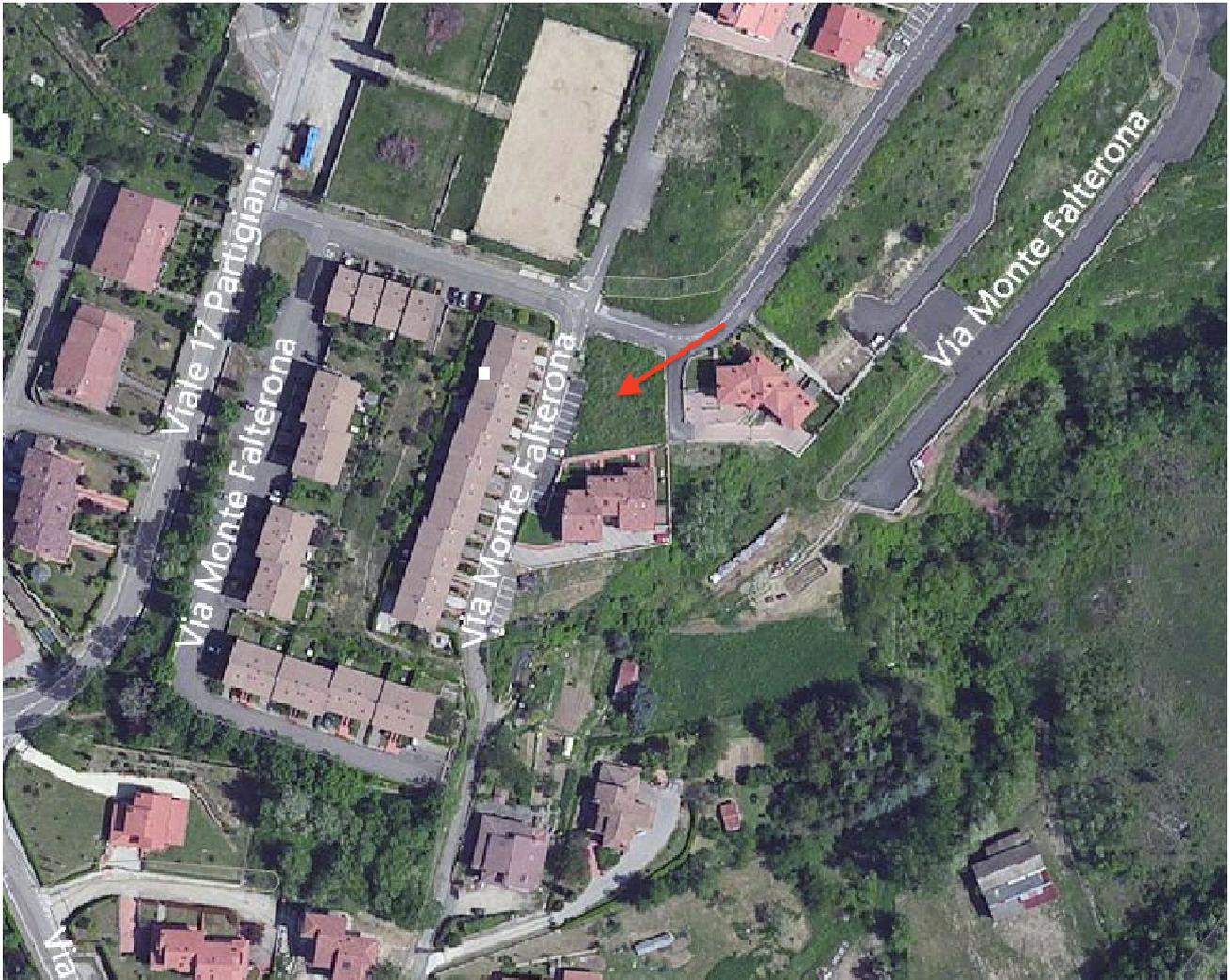


**Provenienza:** Compravendita atto notaio Carlo Giubbini Ferroni del 18/10/1976 rep. 2834, trascritto ad Arezzo il 5/11/1976 al n. 7718 di formalità ( acquisto da solo, ma era già in

vigore la comunione legale).

#### **D – Terreni Proprieta' 1/1**

- Foglio 59, part. 913, mq. 705;



**Provenienza:** Compravendita bene personale, atto notaio Fabio Milloni dell' 8/9/1997 rep. 71962, trascritto ad Arezzo l'8/10/1997 al n. 9037 di formalità .



## 2) UBICAZIONE, DESCRIZIONE FISICA E DATI CATASTALI

**A - FABBRICATO ABITATIVO CONDOMINIALE IN COMUNE DI CASTEL S. NICCOLO'-  
FRAZ. STRADA**

**A) Porzione di fabbricato residenziale composto da n. 6 alloggi** e accessori posti in Comune di Castel S. Niccolò, fraz. Strada via Pegomas n.25 , zona semiperiferica pianeggiante a circa 1 Km. dal centro abitato di Strada, buona la viabilità, scarsi i servizi primari. Zona di Piano Regolatore: Sottozona B2 e Zona a vincolo speciale.(all.1- 11bis)



Le porzioni immobiliari sono costituite da:

**a1) Porzione di fabbricato costituito da un alloggio al piano terra con accesso da vano scale e ascensore condominiali e da resede di proprietà, oltre ad accessori e piu' esattamente:**

- Alloggio al piano terra, composto da cucina-pranzo-soggiorno, un disimpegno, un bagno, 2 camere , un resede esclusivo: superficie lorda alloggio circa mq. 80;
- Cantina al piano interrato: superficie lorda circa mq. 3;



portante in cemento armato, solai armati del tipo Bausta, tamponature esterne in muratura e rivestimento esterno a "cappotto", tramezzature interne in laterizio, copertura a falde inclinate e a terrazza, infissi esterni in pvc con vetro termico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento singolo impianto fognario, adduzione di acqua potabile e gas.

Opere di rifinitura mancanti nel presente alloggio: pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, radiatori, caldaia e comandi dell'impianto elettrico.

DATI CATASTALI (all.1-2)

Porzione di fabbricato iscritto al Catasto Fabbricati del comune di Castel S. Niccolò, al foglio 28, part. 235:

sub. 20 (alloggio e resede), categoria in corso di costruzione;

sub. 41 (cantina), categoria in corso di costruzione;

sub. 10, ( garage), categoria in corso di costruzione;

sub. 1, area urbana mq. 36 ( da assegnare quota di 1/6, indivisa)

sub. 2, area urbana mq. 26 ( da assegnare quota di 1/6 indivisa)

sub. 3, area urbana mq. 37 ( da assegnare quota di 1/6 indivisa)

sub. 38, area urbana mq. 261 ( da assegnare quota di 1/6 indivisa)

sub. 27, bene comune non censibile, resede, a tutti i subalterni;

sub. 7, bene comune non censibile, resede di accesso pedonale comune ai sub. 20-21-12-14-22-42-24-25-44-13-11-17;

sub. 8, bene comune non censibile, scale e ascensore comuni ai sub.10-11-12-13-14-15-16-17-19-20-21-22-24-25-39-40-41-42-43-44

sub. 45, bene comune non censibile, rampa e accessi garage,, comune ai sub. 10-11-12-13-14-15-16-17-19-25-39;

sub. 46, bene comune non censibile, disimpegno comune ai sub.40-41-42-43-44.

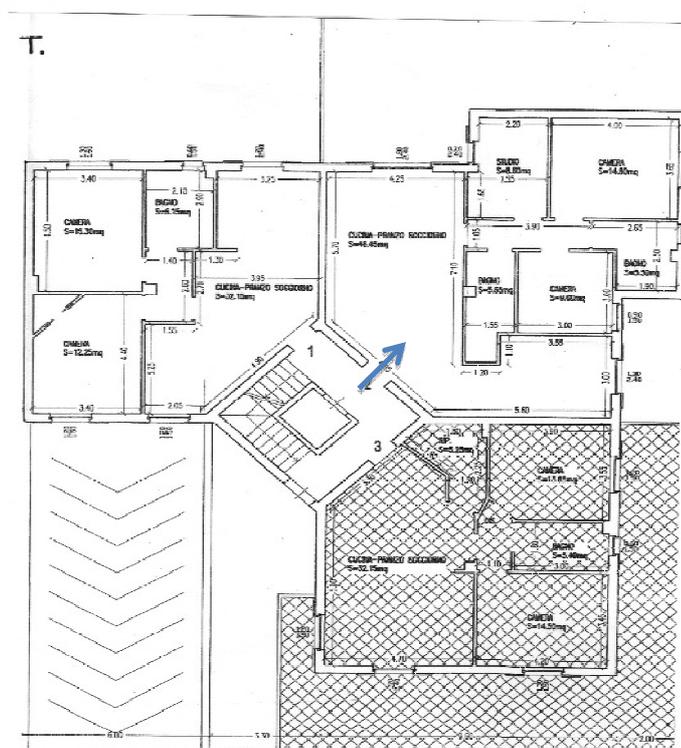
Confini: stessa proprietà, parti condominiali, salvo se altri.

**a2)** Porzione di fabbricato costituito da un alloggio al piano terra con accesso da vano scale e ascensore condominiali e da resede di proprietà, oltre ad accessori e più' esattamente:

- Alloggio al piano terra, composto da cucina-pranzo-soggiorno, un disimpegno, 2 bagni,

2 camere, uno studio e un resede di proprietà: superficie lorda alloggio circa mq. 104;

- Cantina al piano interrato: superficie lorda circa mq.3;
- 2 Posti auto esterni con accesso da resede condominiale;
- Resede e parti comuni condominiali.
- Quota indivisa di parte di marciapiede laterale sub. 1-2-3 e di resede sub. 38.



L'edificio e' stato realizzato negli anni 2005-2010, con 4 piani fuori terra con accesso da vano scala e ascensore comune ( per i piani terra anche da resede esclusivo) ed un piano interrato con accesso da vano scala comune e rampa esterna. Per l'intero edificio, struttura portante in cemento armato, solai armati del tipo Bausta, tamponature esterne in muratura e rivestimento

esterno a "cappotto", tramezzature interne in laterizio, copertura a falde inclinate e a terrazza, infissi esterni in pvc con vetro termico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento singolo impianto fognario, adduzione di acqua potabile e gas.

Opere di rifinitura mancanti nel presente alloggio: pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, radiatori, caldaia e comandi dell'impianto elettrico.

#### DATI CATASTALI (all.1-3)

Porzione di fabbricato iscritto al Catasto Fabbricati del comune di Castel S. Niccolò, al foglio 28, part. 235:

sub. 21 (alloggio e resede), categoria in corso di costruzione;

sub. 40 (cantina), categoria in corso di costruzione;

sub. 31, (posto auto), categoria C/6, Classe 1, consistenza mq. 12, rend. €. 18,59;

sub. 28, (posto auto), categoria C/6, classe 1, mq. 13, rend. €. 20,14;

sub. 1, area urbana mq. 36 ( da assegnare quota di 1/6, indivisa)

sub. 2, area urbana mq. 26 ( da assegnare quota di 1/6 indivisa)

sub. 3, area urbana mq. 37 ( da assegnare quota di 1/6 indivisa)

sub. 38, area urbana mq. 261 ( da assegnare quota di 1/6 indivisa)

sub. 27, bene comune non censibile, resede, a tutti i subalterni;

sub. 7, bene comune non censibile, resede di accesso pedonale comune ai sub. 20-21-12-14-22-42-24-25-44-13-11-17;

sub. 8, bene comune non censibile, scale e ascensore comuni ai sub.10-11-12-13-14-15-16-17-19-20-21-22-24-25-39-40-41-42-43-44

sub. 45, bene comune non censibile, rampa e accessi garage,, comune ai sub. 10-11-12-13-14-15-16-17-19-25-39;

sub. 46, bene comune non censibile, disimpegno comune ai sub.40-41-42-43-44.

Confini: stessa proprietà, parti condominiali, salvo se altri.

**a3)** Porzione di fabbricato costituito da un alloggio al piano primo con accesso da vano scale e ascensore condominiali, oltre ad accessori e più' esattamente:

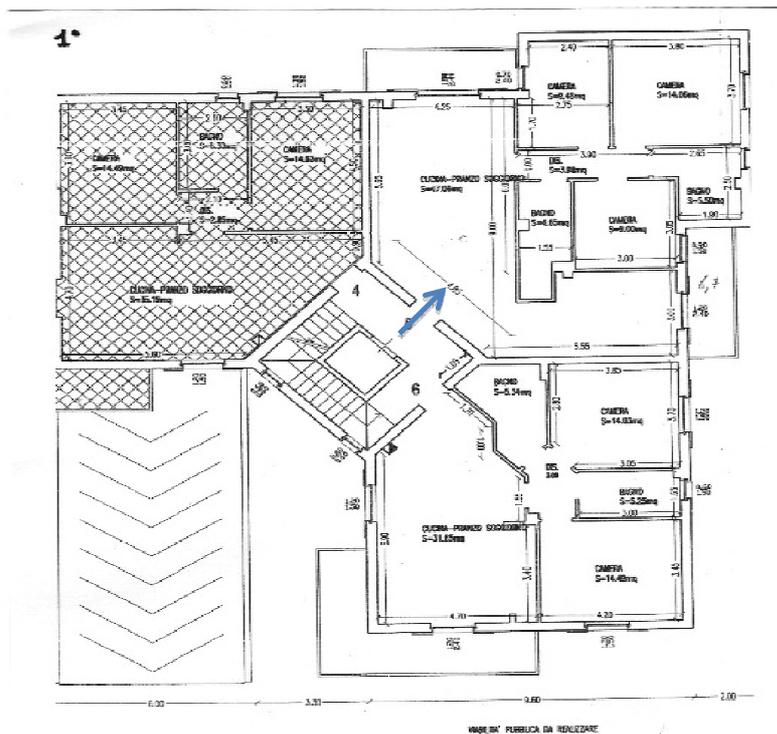
- Alloggio al piano primo, composto da cucina-pranzo-soggiorno, un disimpegno, 2

bagni, 3 camere, 2 balconi : superficie lorda alloggio circa mq.104;

- Cantina al piano interrato: superficie lorda circa mq.3;
- 2 Posti auto esterni con accesso da resede condominiale;
- Resede e parti comuni condominiali;
- Quota indivisa di parte di marciapiede laterale sub. 1-2-3 e di resede sub. 38.

L'edificio e' stato realizzato negli anni 2005-2010, con 4 piani fuori terra con accesso da vano scala e ascensore comune ( per i piani terra anche da resede esclusivo) ed un piano interrato con accesso da vano scala comune e rampa esterna. Per l'intero edificio, struttura portante in cemento armato, solai armati del tipo Bausta, tamponature esterne in muratura e rivestimento esterno a "cappotto", tramezzature interne in laterizio, copertura a falde inclinate e a terrazza, infissi esterni in pvc con vetro termico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento singolo impianto fognario, adduzione di acqua potabile e gas.

Opere di rifinitura mancanti nel presente alloggio: pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, radiatori, caldaia e comandi dell'impianto elettrico.



#### DATI CATASTALI (all.1-4)

Porzione di fabbricato iscritto al Catasto Fabbricati del comune di Castel S. Niccolò, al foglio 28, part. 235:

sub. 22 (alloggio), categoria in corso di costruzione;

sub. 39 (cantina), categoria in corso di costruzione;

sub. 6, (posto auto), categoria C/6, classe 1, mq.12, rend. €. 18,59;

sub. 35, ( posto auto), categoria C/6, classe 1, mq. 12, rend. €. 18,59;

sub. 1, area urbana mq. 36 ( da assegnare quota di 1/6, indivisa)

sub. 2, area urbana mq. 26 ( da assegnare quota di 1/6 indivisa)

sub. 3, area urbana mq. 37 ( da assegnare quota di 1/6 indivisa)

sub. 38, area urbana mq. 261 ( da assegnare quota di 1/6 indivisa)

sub. 27, bene comune non censibile, resede, a tutti i subalterni;

sub. 7, bene comune non censibile, resede di accesso pedonale comune ai sub. 20-21-12-14-22-42-24-25-44-13-11-17;

sub. 8, bene comune non censibile, scale e ascensore comuni ai sub.10-11-12-13-14-15-16-17-19-20-21-22-24-25-39-40-41-42-43-44

sub. 45, bene comune non censibile, rampa e accessi garage,, comune ai sub. 10-11-12-13-14-15-16-17-19-25-39;

Confini: stessa proprieta', parti condominiali, salvo se altri.

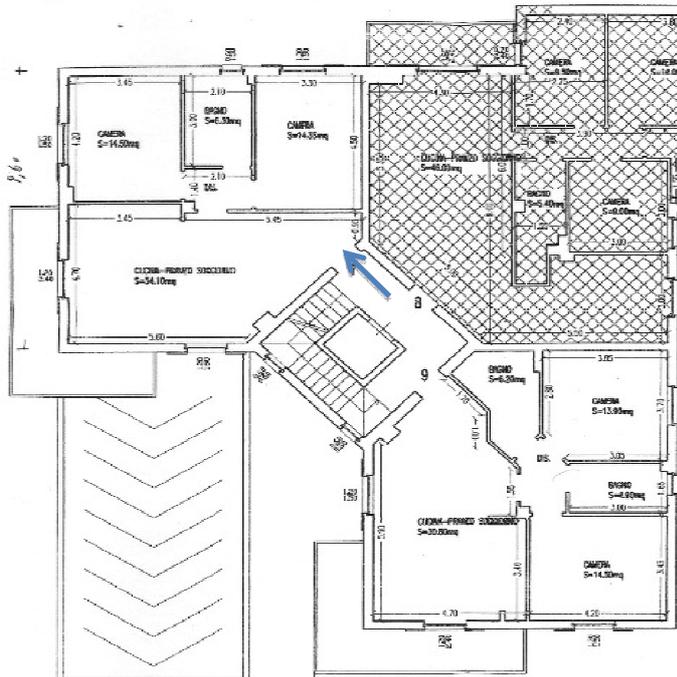
**a4)** Porzione di fabbricato costituito da un alloggio al piano secondo con accesso da vano scale e ascensore condominiali, oltre ad accessori e piu' esattamente:

- Alloggio al piano secondo, composto da cucina-pranzo-soggiorno, un disimpegno, un bagno, 2 camere e un balcone: superficie lorda alloggio circa mq. 80;
- Cantina al piano interrato: superficie lorda circa mq.3;
- Garage al piano interrato: superficie lorda di circa mq. 23;
- Resede e parti comuni condominiali;

Quota indivisa di parte di marciapiede laterale sub. 1-2-3 e di resede sub. 38. L'edificio e' stato realizzato negli anni 2005-2010, con 4 piani fuori terra con accesso da vano scala e ascensore comune ( per i piani terra anche da resede esclusivo) ed un piano interrato con accesso da vano scala comune e rampa esterna. Per l'intero edificio, struttura portante in cemento armato, solai armati del tipo Bausta, tamponature esterne in muratura e rivestimento esterno a "cappotto", tramezzature interne in laterizio, copertura a falde inclinate e a terrazza, infissi esterni in pvc con vetro termico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento singolo impianto fognario, adduzione di acqua potabile e gas.

Opere di rifinitura mancanti nel presente alloggio: pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, radiatori, caldaia e comandi dell'impianto elettrico.

2°



#### DATI CATASTALI ( all.1-5)

Porzione di fabbricato iscritto al Catasto Fabbricati del comune di Castel S. Niccolò, al foglio 28, part. 235:

sub. 24 (alloggio), categoria in corso di costruzione;

sub. 43 (cantina), categoria in corso di costruzione;

sub. 15 (garage), categoria in corso di costruzione;

sub. 1, area urbana mq. 36 ( da assegnare quota di 1/6, indivisa)

sub. 2, area urbana mq. 26 ( da assegnare quota di 1/6 indivisa)

sub. 3, area urbana mq. 37 ( da assegnare quota di 1/6 indivisa)

sub. 38, area urbana mq. 261 ( da assegnare quota di 1/6 indivisa)

sub. 27, bene comune non censibile, resede, a tutti i subalterni;

sub. 7, bene comune non censibile, resede di accesso pedonale comune ai sub. 20-21-12-14-22-42-24-25-44-13-11-17;

sub. 8, bene comune non censibile, scale e ascensore comuni ai sub.10-11-12-13-14-15-16-17-19-20-21-22-24-25-39-40-41-42-43-44

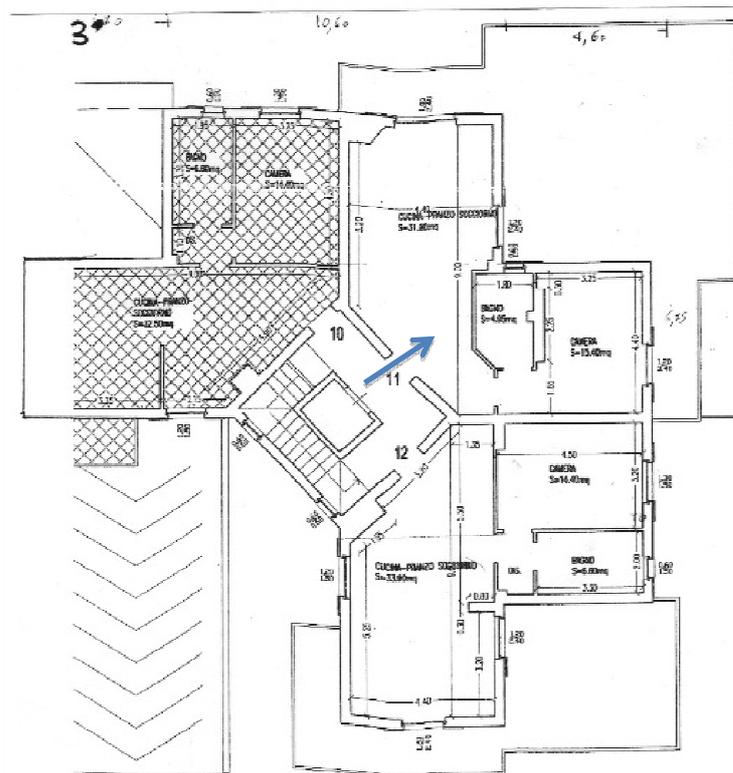
sub. 45, bene comune non censibile, rampa e accessi garage, comune ai sub. 10-11-12-13-14-15-16-17-19-25-39;

sub. 46, bene comune non censibile, disimpegno comune ai sub.40-41-42-43-44.

Confini: stessa proprieta', parti condominiali, salvo se altri.

**a5)** Porzione di fabbricato costituito da un alloggio al piano terzo con accesso da vano scale e ascensore condominiali, oltre ad accessori e piu' esattamente:

- Alloggio al piano terzo, composto da cucina-pranzo-soggiorno, un bagno, 1 camera e una terrazza: superficie lorda alloggio circa mq. 62, terrazza mq. 70;
- Cantina al piano interrato: superficie lorda circa mq.5;
- Posto auto esterno con accesso da resede condominiale;
- Resede e parti comuni condominiali;
- Quota indivisa di parte di marciapiede laterale sub. 1-2-3 e di resede sub. 38.



L'edificio e' stato realizzato negli anni 2005-2010, con 4 piani fuori terra con accesso da vano scala e ascensore comune ( per i piani terra anche da resede esclusivo) ed un piano interrato con accesso da vano scala comune e rampa esterna. Per l'intero edificio, struttura portante in cemento armato, solai armati del tipo Bausta, tamponature esterne in muratura e rivestimento esterno a "cappotto", tramezzature interne in laterizio, copertura a falde inclinate e a terrazza, infissi esterni in p.v.c. con vetro termico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento singolo

impianto fognario, adduzione di acqua potabile e gas

Opere di rifinitura mancanti nel presente alloggio: rivestimenti, sanitari, radiatori, caldaia e comandi dell'impianto elettrico.

DATI CATASTALI (all.1-6)

Porzione di fabbricato iscritto al Catasto Fabbricati del comune di Castel S. Niccolò, al foglio 28, part. 235:

sub. 11 (alloggio e cantina), categoria in corso di costruzione;

sub. 36, (posto auto), categoria C/6, classe 1, mq.13, rend. €. 20,14;

sub. 1, area urbana mq. 36 ( da assegnare quota di 1/6, indivisa)

sub. 2, area urbana mq. 26 ( da assegnare quota di 1/6 indivisa)

sub. 3, area urbana mq. 37 ( da assegnare quota di 1/6 indivisa)

sub. 38, area urbana mq. 261 ( da assegnare quota di 1/6 indivisa)

sub. 27, bene comune non censibile, resede, a tutti i subalterni;

sub. 7, bene comune non censibile, resede di accesso pedonale comune ai sub. 20-21-12-14-22-42-24-25-44-13-11-17;

sub. 8, bene comune non censibile, scale e ascensore comuni ai sub.10-11-12-13-14-15-16-17-19-20-21-22-24-25-39-40-41-42-43-44;

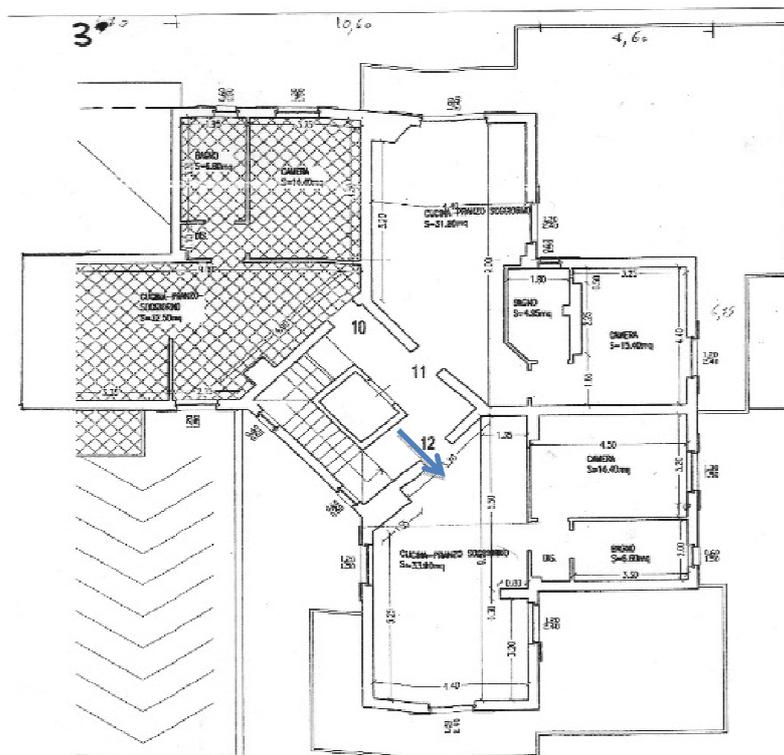
sub. 45, bene comune non censibile, rampa e accessi garage, comune ai sub. 10-11-12-13-14-15-16-17-19-25-39.

Confini: stessa proprietà, parti condominiali, salvo se altri.

**a6)** Porzione di fabbricato costituito da un alloggio al piano terzo con accesso da vano scale e ascensore condominiali, oltre ad accessori e più' esattamente:

- Alloggio al piano terzo, composto da cucina-pranzo-soggiorno, un bagno, un disimpegno, 1 camera e una terrazza: superficie lorda alloggio circa mq. 66, terrazza mq. 36;
- Cantina al piano interrato: superficie lorda circa mq. 4;
- Posto auto esterno con accesso da resede condominiale;
- Resede e parti comuni condominiali;

- Quota indivisa di parte di marciapiede laterale sub. 1-2-3 e di resede sub. 38.



L'edificio e' stato realizzato negli anni 2005-2010, con 4 piani fuori terra con accesso da vano scala e ascensore comune ( per i piani terra anche da resede esclusivo) ed un piano interrato con accesso da vano scala comune e rampa esterna. Per l'intero edificio, struttura portante in cemento armato, solai armati del tipo Bausta, tamponature esterne in muratura e rivestimento

esterno a "cappotto", tramezzature interne in laterizio, copertura a falde inclinate e a terrazza, infissi esterni in pvc con vetro termico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento singolo impianto fognario, adduzione di acqua potabile e gas.

Opere di rifinitura mancanti nel presente alloggio: rivestimenti, sanitari, radiatori, caldaia e comandi dell'impianto elettrico.

#### DATI CATASTALI (all.1-7)

Porzione di fabbricato iscritto al Catasto Fabbricati del comune di Castel S. Niccolò, al foglio 28, part. 235:

sub. 17 (alloggio e cantina), categoria in corso di costruzione;

sub. 37, (posto auto), categoria C/6, classe 1, mq.14, rend. €. 21,69;

sub. 1, area urbana mq. 36 ( da assegnare quota di 1/6, indivisa)

sub. 2, area urbana mq. 26 ( da assegnare quota di 1/6 indivisa)

sub. 3, area urbana mq. 37 ( da assegnare quota di 1/6 indivisa)

sub. 38, area urbana mq. 261 ( da assegnare quota di 1/6 indivisa)

sub. 27, bene comune non censibile, resede, a tutti i subalterni;

sub. 7, bene comune non censibile, resede di accesso pedonale comune ai sub. 20-21-12-14-22-42-24-25-44-13-11-17;

sub. 8, bene comune non censibile, scale e ascensore comuni ai sub.10-11-12-13-14-15-16-17-19-20-21-22-24-25-39-40-41-42-43-44

sub. 45, bene comune non censibile, rampa e accessi garage, comune ai sub. 10-11-12-13-14-15-16-17-19-25-39;

Confini: stessa proprietà, parti condominiali, salvo se altri.

#### **DATI URBANISTICI DELL'INTERO EDIFICIO** (all. 8)

L'intero edificio è stato costruito a seguito delle seguenti pratiche edilizie presso il Comune di Castel S. Niccolò:

- Permesso a costruire n. 24 del 05/08/2005;
- Variante in corso d'opera prot. 5351 del 8/8/2008;
- Pratica edilizia n.013/05

- Rinnovo del permesso a costruire n. 24 del 9/10/2008 ;
- Ultimazione dei lavori parziali ed attestazione di conformita' e variante finale delle parti comuni e per alcune unita' immobiliari ultimate prot. 0006185/2009 del 1/10/2009;
- Variante per realizzazione di n. 6 cantine al piano interrato prot. 0003129/2010 del 26/05/2010.

L'unita' immobiliari oggetto di fallimento non sono ultimate per la mancata esecuzione di alcune opere di finitura, vedi relazione. E' quindi mancante il certificato di abitabilita' in quanto occorre ultimare le opere previa presentazione della pratica catastale e della pratica tecnico-amministrativa presso il Comune. Occorre inoltre la certificazione dell'impianto elettrico e di riscaldamento in quanto le opere devono essere ultimate.

### **DIFFORMITA' EDILIZIE**

Si riscontrano modeste variazioni in alcune suddivisioni degli spazi interni.  
Una maggiore altezza con un parziale aumento del volume dell'intero fabbricato.

<b>B- FABBRICATO ABITATIVO IN COMUNE DI CASTEL S. NICCOLO' FRAZ. STRADA</b>
---

**B) Intero fabbricato** ad uso residenziale e accessori, posti in Comune di Castel S. Niccolò, , loc. Strada via Palmiro Togliatti n. 22, zona semiperiferica pianeggiante a circa 1 Km. dal centro abitato di Strada, buona la viabilita', scarsi i servizi primari.  
Zona di Piano Regolatore Sottozona B2. (all.9-11 bis)

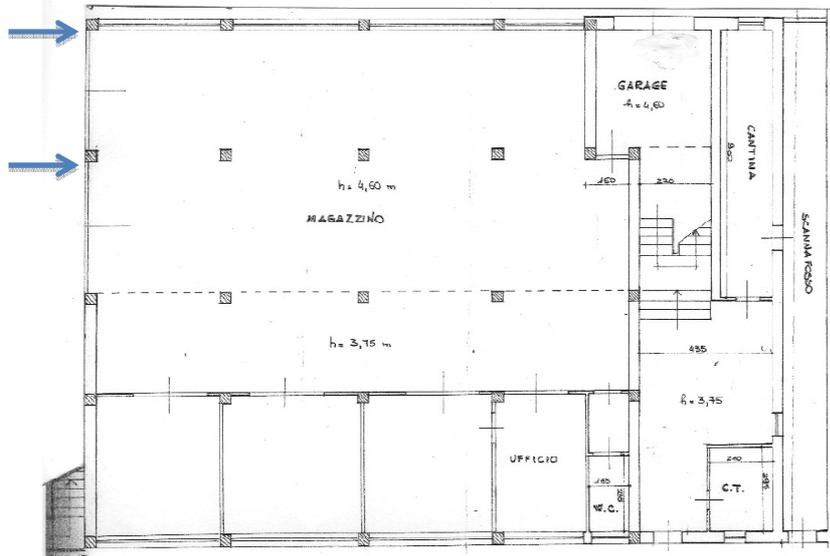


L'intero fabbricato comprende:

Piano seminterrato:

Il piano seminterrato con accesso interno e anche da resede di proprieta', comprende un ampio locale ad uso magazzino, 4 locali piu' piccoli, una cantina, un ampio ingresso, una centralina termica, un bagno e antibagno, un garage e il vano scala comunicante con i piani superiori: superficie complessiva lorda circa mq. 400. Altezze interne variabili da circa m. 3,75 a m. 4,60.

Piano rialzato: Il piano rialzato con accesso anche dal resede di proprietà comprende, un alloggio composto da una loggia, un ingresso, uno studio, uno spogliatoio, 3 bagni, un ingresso ampio, una cucina, un tinello, uno stenditoio, un disimpegno, una veranda, 3 camere



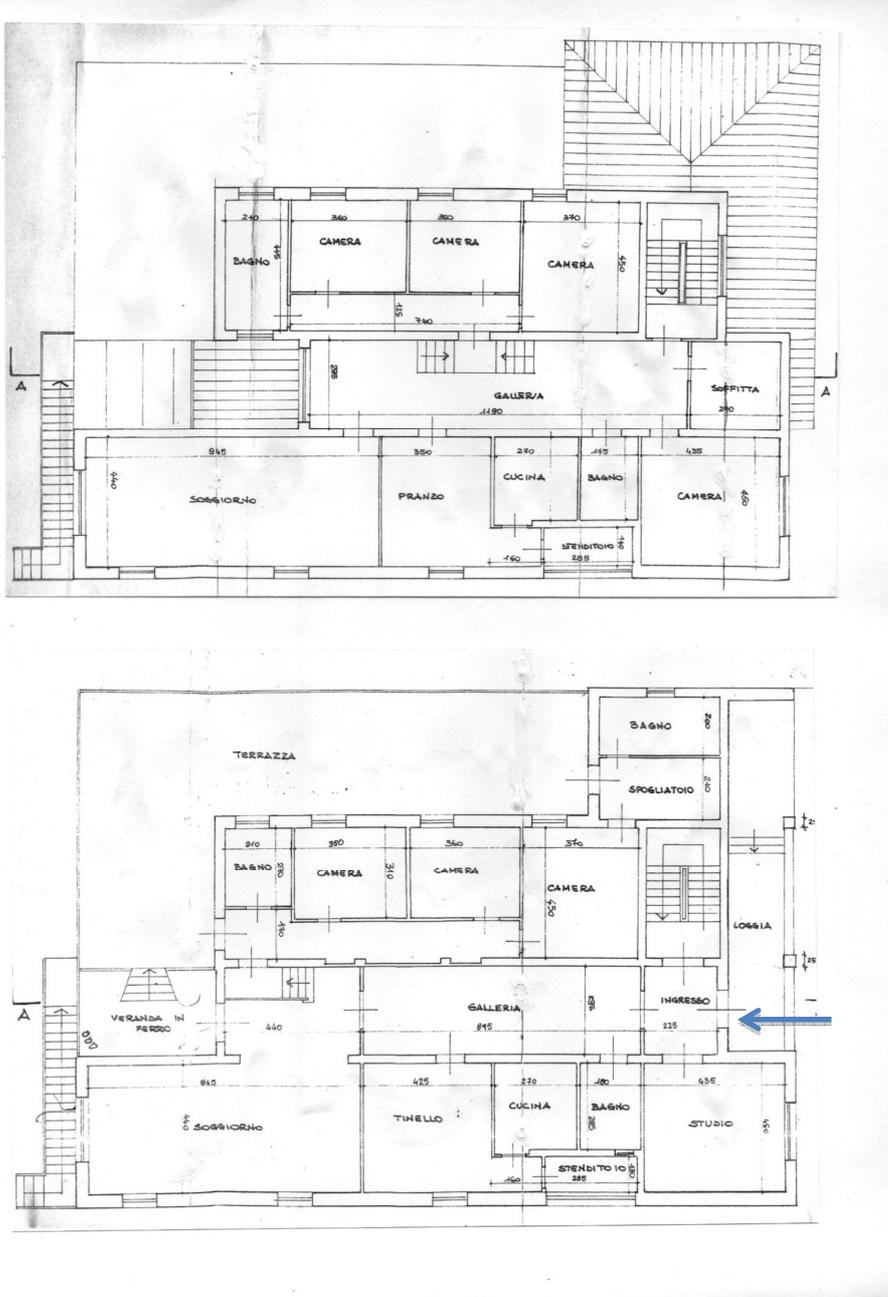
Piano

seminterrato.

ed un ampio soggiorno, scala interna di comunicazione con i vari piani e un' ampia terrazza: Superficie lorda alloggio circa mq. 260, superficie terrazza mq. 90, loggiato mq. 24.

Piano primo:

Il piano primo comunica con l'alloggio del piano terra ed e' composto da un ampio disimpegno, una cucina, un pranzo, uno stenditoio, un soggiorno, 2 bagni, 4 camere e una soffitta, oltre il vano scala interno comunicante con i piani sottostanti. Il progetto originario prevedeva l'intero piano ad uso soffitta. Con la domanda di sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 e' stato descritto il cambio d'uso ad appartamento, il condono deve essere ancora definito: superficie complessiva lorda mq. 220, altezze interne variabili.



Piano rialzato e piano primo

Il fabbricato comprende inoltre un ampio resede a giardino di circa mq. 990 e un modesto edificio accessorio ad uso rimessaggio.

L'immobile è stato costruito nel 1970 ed è attualmente abitato dalla famiglia Goretti.

La struttura portante è in pilastri e travi in cemento armato, solai in latero-cemento armato, copertura prevalentemente a falde inclinate e parte a terrazza, pareti di tamponamento e pareti divisorie interne in muratura, oltre ad intonaci tinteggiature, pavimenti ( di maggior pregio al piano rialzato con cotto e parquet, normali al piano primo), rivestimenti, infissi interni ed esterni in legno e metallo, sanitari, impianto di riscaldamento centrale, impianto fognario ed impianto elettrico di vecchia data quasi certamente non più a norma.

La copertura necessita di opere di manutenzione del manto, così come la superficie di calpestio della copertura a terrazza necessita di opere di impermeabilizzazione, essendo presenti al piano sottostante in più zone infiltrazioni di acqua piovana.

Le parti strutturali sono in stato conservativo normali, mentre le opere di finitura sono sufficienti-normali, con un maggior grado di pregio per il piano rialzato.

**ATTO DI LOCAZIONE:** Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo n. 811 del 25/1/2011. (all. A)

Atto di locazione fra Goretti Antonio e Tosi Roberta per la porzione di fabbricato identificata dai sub. 2 (alloggio p. 1°)- 3 ( garage p. int.) della part. 109, del foglio 28. Canone mensile di €. 400,00.

#### **DATI CATASTALI (all.9-10)**

L'intero edificio abitativo è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Castel S.Niccolò al foglio 28 particella 109:

- sub. 1, piano S1-T, categoria A/2, classe 2, consistenza vani11, rendita €. 823,75;
- sub. 2, piano 1,° categoria A/2, classe 2, consistenza vani 9,5, rendita €. 711,42; (planimetria catastale mancante presso il catasto)
- sub. 3, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 18, rendita €. 45,55;
- sub. 4, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 289, rendita €. 611,95; (planimetria catastale da aggiornare per le divisioni interne)

**b1)** L' edificio accessorio è iscritto al Catasto Terreni del Comune di Castel S.Niccolò, al foglio 28, particella 114, fabbricato urbano da accertare.

Confini: stessa proprietà, via Palmiro Togliatti, salvo se altri.

#### **DATI URBANISTICI (all. 11)**

L'intero edificio è stato costruito a seguito delle seguenti pratiche edilizie presso il Comune di Castel S. Niccolò:

- Autorizzazione lettera n. 2.900 del 10/06/1968;

- Abitabilità prot. n. 1582 del 26/3/1971;
- Domanda di concessione in sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/2/1985;

Per quest'ultima pratica sono stati presentati n. 3 modelli, mod. A, mod. B e mod. C, con pagamento dell'intera oblazione ad essi riferiti. In anni successivi sono stati presentati altri documenti allegati alla pratica anche a seguito della richiesta dell'Ufficio comunale con lettera del 24/1/2000 ( vedi allegato). Attualmente la pratica è in via di definizione anche per chiarimenti circa i modelli di condono presentati e la successiva documentazione integrativa. Dovranno inoltre essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione dovuti e quantificati dall'ufficio comunale.

## **DIFFORMITA' EDILIZIE**

Per quanto sopra l'immobile in oggetto è ancora oggetto di rilascio della concessione di condono edilizio ai sensi della L. 47/85.

Si riscontrano comunque alcune modeste variazioni in alcuni spazi interni e in alcune altezze esterne; quest'ultime quasi certamente oggetto di errore di trascrizione delle misurazioni in quanto il fabbricato risulta esternamente invariato rispetto allo stato costruito originario.

Per il fabbricato accessorio non sono state riscontrate pratiche edilizie; se realizzato dopo il 1967, risulterebbe completamente abusivo.

<b>C- C1 TERRENI IN PARTE EDIFICABILI IN COMUNE DI CASTEL S. NICCOLO' FRAZ. STRADA</b>
--

- C)** Terreno posto in Comune di Castel S. Niccolò, loc. Strada via Pegomas, zona semiperiferica pianeggiante a circa 1 Km. dal centro abitato di Strada; buona la viabilità'. (all. 12)

Il terreno e' identificato dalla part. 238, ha una giacitura pianeggiante ed e' collocato a circa Km1 dalla frazione, nella zona di nuova espansione, con accesso principale da via Pegomas. La parte di terreno strettamente edificabile ha una forma rettangolare confinante con strada privata, per una superficie di circa mq. 875, facente parte dell' intera particella ( part. 238) di forma irregolare e avente una superficie catastale complessiva di mq.1.874.

La particella 238 ricade quindi in parte in una zona identificata urbanisticamente come zona B3 (strettamente edificabile) e in parte nella zona B2; le caratteristiche e gli indici sono definiti nelle NTA comunali entrate in vigore con Variante n. 5 del 9/1/2013; art. 29, per la zona strettamente edificabile B3 di cui si riportano i dati salienti . (all. 11 bis):



Accesso da via Pegomas





*“ Le sottozone “B3” corrispondono ad aree di completamento di tessuti edilizi di recente formazione, nelle quali e' possibile realizzare interventi integrativi degli abitati esistenti mediante la realizzazione di edifici di tipo monofamiliare.*

*2. In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:*

- a) residenza e pertinenze residenziali;*
- b) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;*
- c) attivita' ricettive e di ristoro di modesta entita';*
- d) commercio al dettaglio;*
- e) attivita' direzionale e di servizio;*
- f) attivita' culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.*

*3. Interventi edilizi ammessi*

*Nelle zone “B3” è ammessa la realizzazione di nuovi edifici con le seguenti caratteristiche:*

- a) Volumetria massima fuori terra mc. 500;*
- b) Altezza massima ml.7,50;*
- c) Rapporto di copertura 40%;*
- d) Numero massimo di piani abitabili 2.*

Nel lotto di terreno in oggetto e' pertanto possibile realizzare una villetta singola di circa mq. 180 o una villetta per 2 unita' abitative. La zona e' ben servita da viabilita' e servizi primari,

quali fognature, luce, gas, acqua.

Confini: stessa proprietà, via Pegamos, salvo se altri.

### **C1) Vengono inoltre aggiunte:**

- 2 particelle di terreno: la part. 133 e la part. 225 attualmente in uso come strada privata confinante con il lotto edificabile soprastante.

-1 particella di terreno, la part. 146, striscia di terreno ( attualmente camminamento pedonale alla viabilità pubblica di via Pegomas), distante dalla suddetta strada di circa m. 50.

#### **DATI CATASTALI (all. 12)**

La particella di terreno e' iscritta al Catasto Terreni del Comune di Castel S. Niccolò, foglio 28:

- particella 238, qualità seminativo arb., classe 1, mq. 1.874 r.d. € 10,65, r.a. € 4,36; (piena proprietà)
- particella 133, qualità seminativo arb., classe 1, mq. 880, r.d. € 5,00, r.a. € 2,05; proprietà' 1/4
- particella 225, qualità seminativo arb., classe 1, mq. 99, r.d. € 0,56, r.a. € 0,23; proprietà' 1/4
- particella 146, qualità seminativo arb., classe 1, mq. 130, r.d. € 0,74, r.a. € 0,30; proprietà' 1/4.
- Confini: stessa proprietà, via Pegamos, salvo se altri.

#### **D- TERRENI IN COMUNE DI CASTEL S. NICCOLO' FRAZ. STRADA - PROVINCIALE 70**

**D)** Terreni posti in Comune di Castel S. Niccolò fraz. Strada in Casentino, lungo la viabilità della strada provinciale 70 a circa 3 Km. dal centro comunale provenendo da Poppi. (all. 13)

La striscia di terreno costituito da 2 particelle e' lambita per un lato dalla strada provinciale e dall'altra dal torrente Solano. Accesso diretto dalla strada provinciale.

Il terreno è utilizzato quale deposito materiali e attrezzatura per lo svolgimento dell'attività di un' Impresa edile. Attualmente sono ivi accatastati in modo sparso vari materiali quali, blocchi di laterizio, tegole, pietre sciolte o tagliate, tavole di legno, un enorme cumulo di ghiaia, detriti di risulta di ex cantieri, detriti di asfalto ecc. Sono altresì presenti, parti di impalcature metalliche, macchinari vari da cantiere, una gru edile, un silos, box amovibili e alcune tettoie precarie in legno.

La superficie complessiva dei terreni è di mq. 6.230.



ATTO DI LOCAZIONE: Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo n. 941 del 27/1/2011. (all. 14)

Atto di locazione fra Goretti Antonio e Goretti Francesco legale rappresentante della s.a.s PUNTO G. sulle particelle di terreno 211 e 212 del foglio 29, ad uso di deposito, e stoccaggio materiali, attrezzature e mezzi di lavoro. Locazione valevole 9 anni a partire da tale data e rinnovabile per altri 9 anni. Canone mensile di €. 350,00. Spese di tasse, concessioni e sistemazioni a carico di Goretti Francesco.

DATI CATASTALI (all.13)

Terreni iscritti al Catasto terreni del Comune di Castel S. Niccolò al foglio 29:

- part. 211, qualita' bosco alto, classe 2, mq. 1.420, r.d. €. 0,81, r.a. €. 0,22;
- part. 212, qualita' seminativo, classe 2, mq. 4.810, r.d. €. 21,12, r.a. €. 11,18.

#### DATI URBANISTICI

Per il terreno in oggetto il comune di Castel S.Niccolò ha rilasciata Concessione edilizia n. 5.231 del 24/06/1988.

Il terreno in oggetto nell'ambito del Piano Urbanistico ricade in Sottozona E1, Zone agricole di cui agli art. 38 e 39 delle Norme tecniche di attuazione del piano.

<b>D- TERRENO EDIFICABILE IN COMUNE DI STIA-PRATOVECCHIO</b>
--

**D)** Terreno posto in Comune di Stia-Pratovecchio, zona collinare agricola e residenziale con presenza di edifici abitativi di espansione degli anni 1980; distanza di circa km. 2 dal centro comunale. (all. 15)

Trattasi di una particella di terreno di mq. 705 catastali, facente parte della lottizzazione denominata Madonna Lunga, nella zona collinare di espansione residenziale di Stia, con giacitura leggermente in pendenza ed in angolo fra due strade pubbliche di cui una denominata via Monte Falterona. La forma e' irregolare; buona la visibilita' e l'esposizione.

La particella fa parte di una lottizzazione approvata con delibera n. 34 del 29/4/96, la quale comprende piu' lotti con tipologia di fabbricati a volumetria contenuta, di cui alcuni di essi sono gia' stati realizzati; per tale lottizzazione esistente inoltre un Atto di convenzione del 2/6/1997 (all. 13 bis). Le opere di urbanizzazione, telecom, enel, coingas, illuminazione pubblica, acquedotto e fognatura sono state terminate e sono state prese in carico dal Comune di Stia, cosi' come precisato dall'ufficio urbanistica comunale e come dalla Cessione Gratuita di aree al Comune di cui all'atto del 24/6/2010 rep. 28.464 8all. 13 bis).

L'intera particella di terreno costituisce il lotto 14 della "*Lottizzazione residenziale Zona C della Madonna Lunga*".

Dati di piano del lotto 14 (all.16):

*Superficie complessiva m.710;*

*Superficie edificabile mq.710;*

*Superficie coperta max mq. 193;*

*Volume max edificabile mc. 1.128.*

*Altezza massima ml. 8,50.*

La tipologia piu' immediatamente applicabile è: villetta bifamiliare, o villa singola.

NOTA: In tempi recenti all'interno della lottizzazione è avvenuto uno smottamento di terreno di una porzione di viabilità posta a valle della lottizzazione; l' ufficio urbanistica del Comune precisava che il ripristino avrebbe dovuto essere svolto a spese dei lottizzanti. Nella stima del lotto si terrà quindi conto di un deprezzamento per eventuali spese pro-quota da sostenere in futuro.

Lotto edificabile



**Si aggiunge a tale terreno la particella di terreno 990, posta in vicinanza del lotto edificabile.**

Trattasi di una piccola particella di terreno posta in appendice ad un resede accessorio di una porzione di fabbricato abitativo di altra proprietà.

Attualmente la particella è utilizzata come verde in continuità del giardino di altra proprietà'.



part. 990

#### DATI CATASTALI (all. 15)

Particella di terreno iscritta al Catasto Terreni del Comune di Stia-Pratovecchio al foglio 59:

- part. 913, qualità vigneto, classe 1, mq.705, r.d. €.2,73, r.a. €. 2,55;  
Confini: strada pubblica, via Monte Falterona, altra proprietà, salvo se altri.

- part. 990, semin. arborato, classe 2, mq. 28, r.d. €.0,07, r.a. €. 0,07;  
proprietà1/2 ( per la sua parte in comunione legale)  
Confini: stessa proprietà, altra proprietà, salvo se altri.

**D1 - TERRENI USO PUBBLICO, PARCHEG., VIA, VERDE, COMUNE DI STIA-PRATOVECCHIO**

**D1)** Terreno posto in Comune di Stia, zona collinare agricola e residenziale con presenza di

Arch. Alfredo Lisi – Arezzo Borgo S. Croce n. 27- tel. 0575/24669 email: archalfredolisi@gmail.com

41

edifici abitativi di espansione degli anni 1980; distanza di circa km. 2 dal centro comunale.  
(all. 17)

Trattasi di tre particelle di terreno utilizzate, insieme ad altre particelle di altra proprietà pubblica come viabilità, verde e parcheggio e facenti parte della ex lottizzazione denominata "Lottizzazione dell'area F2 " Il Poggio".

Particelle di terreno che debbono essere cedute gratuitamente al comune di Stia così come stabilito da (all. 18- 18 bis):

- Convenzione urbanistica convenzionata con atto del 1/2/1977 rep. 757, trascritto ad Arezzo il 16/4/1977 reg. gen. 3978;
- Delibera del C. C. n. 9 del 2/4/2012;
- Delibera del C.C. n. 40 del 28/09/2012.

L'Ufficio urbanistica precisava che la stipula dell'atto di cessione gratuita dell'area così come previsto in Convenzione era già stata fissata presso il notaio, ma che a seguito del fallimento il rogito era stato rinviato.

Sono a carico della proprietà Goretti Antonio, per la quota a lui spettante: le spese notarili e di registro, oltre ad eventuali spese di assistenza tecnica.



Vista da valle

#### DATI CATASTALI (all. 17)

Particella di terreno iscritta al Catasto Terreni del Comune di Stia-Pratovecchio al foglio 59:

- particella 1204, qualità seminato arb., classe 2, mq. 940, r.d. €.2,43, r.a. €. 2,18. proprietà 1/2 ( per la sua parte in comunione legale)
- particella 1205, qualità seminato arb., classe 2, mq. 620, r.d. €.1,60, r.a. €. 1,44. proprietà 1/2 ( per la sua parte in comunione legale)
- particella 1206, qualità seminato arb., classe 2, mq. 202, r.d. €.0,52, r.a. €. 0,47. proprietà 1/2 ( per la sua parte in comunione legale)

Confini: strada pubblica, altra proprietà, salvo se altri.

### 3) STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore degli immobili di cui trattasi si è adoperato il metodo di stima sintetico-comparativo, che tiene conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci, quale l'ubicazione, la consistenza, lo stato dei luoghi, il possesso, oltre la richiesta ed il valore di mercato di immobili simili posti quanto più vicino.

Per tali immobili si è inoltre tenuto in considerazione i seguenti fattori:

- la collocazione dell'immobile e le sue potenzialità di mercato rispetto all'ubicazione del territorio comunale e di quello provinciale;
- la difficoltà di reperire crediti o liquidità finanziaria presso le banche, sia in raffronto ai tempi brevi di pagamento nell'ambito giudiziario.

Si ritiene pertanto che i valori di mercato siano i seguenti:

<b>A- FABBRICATO ABITATIVO CONDOMINIALE IN COMUNE DI CASTEL S. NICCOLO'</b>
---

Porzione di fabbricato residenziale per la proprietà di n. 6 alloggi e accessori posti in Comune di Castel S. Niccolò, fraz. Strada via Pegomas n. 25, zona semiperiferica pianeggiante a circa 1 Km. dal centro abitato di Strada.

Le porzioni immobiliari sono costituite da:

**a1)** Alloggio al piano terra mq. 80 ( compreso resede) x €.1.300,00= €. 104.000,00

Cantina al piano interrato: superficie lorda circa mq. 3 x €. 300= €. 900,00

Garage al piano interrato: superficie lorda circa mq. 24 x €. 600,00= €. 14.400,00

Valore totale arrotondato allo stato attuale dell'immobile, detratte le spese aggiuntive per la sanatoria edilizia ed escludendo le spese di tutti gli atti tecnico edilizi- amministrativi, ancora necessari.

€. 117.000,00

**a2)** Alloggio al piano terra, mq. 104 ( compreso resede) x €.1.300,00=€. 135.200,00

Cantina al piano interrato: superficie lorda circa mq.3 x €. 300,00= €. 900,00

2 Posti auto esterni con accesso da resede condominiale €. 5.000,00

Valore totale arrotondato allo stato attuale dell'immobile, detratte le spese aggiuntive per la sanatoria edilizia ed escludendo le spese di tutti gli atti tecnico edilizi- amministrativi, ancora necessari.

€. 139.000,00

**a3)** Alloggio al piano primo mq.104 x €. 1.200,00= €. 124.800,00

Cantina al piano interrato: superficie lorda circa mq.3 x €. 300,00= €. 900,00

2 Posti auto esterni con accesso da resede condominiale €. 5.000,00

Valore totale arrotondato allo stato attuale dell'immobile, detratte le spese aggiuntive per la sanatoria edilizia ed escludendo le spese di tutti gli atti tecnico edilizi- amministrativi, ancora necessari.

€. 127.000,00

**a4)** Alloggio al piano secondo mq. 80 x €.1.200,00= €. 96.000,00

Cantina al piano interrato: superficie lorda circa mq.3 x €. 300,00= €. 900,00

Garage al piano interrato mq. 23 x €. 600,00= €. 13.800,00

Valore totale arrotondato allo stato attuale dell'immobile, detratte le spese aggiuntive per la sanatoria edilizia ed escludendo le spese di tutti gli atti tecnico edilizi- amministrativi, ancora necessari.

€. 109.000,00

**a5)** Alloggio al piano terzo, mq. 62 x €. 1.250= €. 77.500,00

Terrazza mq. 70 x €. 400,00= €. 28.000,00

Cantina al piano interrato: superficie lorda circa mq.5 x €. 300= €. 1.500,00

Posto auto esterno con accesso da resede condominiale €. 2.500,00

Valore totale arrotondato allo stato attuale dell'immobile, detratte le spese aggiuntive per la sanatoria edilizia ed escludendo le spese di tutti gli atti tecnico edilizi- amministrativi, ancora necessari.

€. 106.000,00

**a6) Alloggio al piano terzo, mq. 66 x €.** 1.250,00= €. 82.500,00

Terrazza mq. 36 x €.

 400,00= € 14.400,00

Cantina al piano interrato: superficie lorda circa mq. 4x €.

 300,00= €. 1.200,00

Posto auto esterno con accesso da resede condominiale €.

 2.500,00

Valore totale arrotondato allo stato attuale dell'immobile, detratte le spese aggiuntive per la sanatoria edilizia ed escludendo le spese di tutti gli atti tecnico edilizi- amministrativi, ancora necessari.

€. 98.000,00

**VALORE TOTALE €.** 696.000,00

**B - FABBRICATO ABITATIVO IN COMUNE DI CASTEL S. NICCOLO'**

Intero fabbricato ad uso residenziale e accessori, posti in Comune di Castel S. Niccolò , fraz. Strada, via P. Togliatti n. 22, zona semiperiferica pianeggiante a circa 1 Km. dal centro abitato di Strada.

Piano seminterrato mq. 400 x €.

 350,00= €.140.000,00

Piano rialzato mq. 260 x €.

 800,00= €.208.000,00

Piano Primo mq. 220 x €.

 500,00= €. 110.000,00

Nel valore espresso sono inoltre compresi la terrazza, il loggiato, il resede, e detratte le spese aggiuntive per la definizione della sanatoria edilizia e per la nuova sanatoria per le opere interne.

**VALORE TOTALE ARROTONDATO €.** 450.000.00

**C- TERRENI IN PARTE EDIFICABILI IN COMUNE DI CASTEL S. NICCOLO'**

Terreni posti in Comune di Castel S. Niccolò, fraz. Strada, Via Pegomas .

Terreno edificabile (part. 238), che permette di realizzare una cubatura massima di mc. 500, valore commerciale presunto pari a:

Terreni (viabilità ecc.) part. 133-225-146: il loro valore è pressochè nullo, considerando la proprietà di 1/4, la loro accessoriabilità e la probabilità che vengano espropriati dal comune.

**VALORE TOTALE € 50.000,00**

**C1- TERRENI DEPOSITO MATERIALE E ATTREZZI IN COMUNE DI CASTEL S. NICCOLO'**

Terreni posti in Comune di Castel S. Niccolò fraz. Strada in Casentino, lungo la viabilità della strada Provinciale 70, ubicati ad una distanza di circa Km. 3 dalla fraz. di Strada ed ad uso deposito materiale e attrezzatura edile.

La superficie complessiva dei terreni è di mq. 6.230 x € 4.000,00

**VALORE TOTALE ARROTONDATO € 25.000,00**

**D - TERRENI EDIFICABILE IN COMUNE DI STIA-PRATOVECCHIO**

Terreno posto in Comune di Stia-Pratovecchio, zona collinare agricola e residenziale con presenza di edifici abitativi di espansione degli anni 1980; distanza di circa km. 2 dal centro comunale.

Trattasi di una particella di terreno di mq. 705 catastali, facente parte della lottizzazione Madonna Lunga, nella zona di espansione di Stia.

Con particolare riferimento ai dati edificabili di piano, alla tipologia di realizzo dei fabbricati, alle opere di urbanizzazione già esistenti, alla viabilità e alla collocazione geografica del lotto, ritengo che il valore possa essere pari a:

Mc. 1.128 x € 60/mc

**VALORE TOTALE € 68.000,00**

Il valore comprende anche la part. 990, per la quota di ½.

**D1-TERRENI USO PUBBLICO, PARCH., VIA, VERDE, COMUNE DI STIA-PRATOVECCHIO**

Terreno posto in Comune di Stia, zona collinare agricola e residenziale con presenza di edifici abitativi di espansione degli anni 1980; distanza di circa km. 2 dal centro comunale.

Trattasi di tre particelle di terreno (part.1204,1205,1206) ad uso pubblico come viabilità, verde e parcheggio e facenti parte della ex lottizzazione denominata "Lottizzazione dell'area F2 " Il Poggio".

**Nessun valore in quanto da cedere gratuitamente ( Convenzione edilizia) al Comune di Stia-Pratovecchio, con spese tecnico-notarili a carico.**

#### **4) REGIME PATRIMONIALE COMUNIONE DEI BENI**

Per quanto in allegato l'estratto di matrimonio di Goretti Antonio è in regime di comunione dei beni con la moglie Bensi Vannetta.

Arezzo 30/6/2014

Arch. Alfredo Lisi

