

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Fallimentare

Liquidazione Giudiziale n. 5/2025 R.F.

Società xxxxxxxxxxx S.n.c.

con sede in Via xxxxxxxxxxx n. xx/x, CAP 52028, Terranuova Bracciolini (AR),

Codice Fiscale e P.IVA xxxxxxxxxxx, n. REA xxxxxxxx

e dei Soci xxxxx xxxxx e xxxxx xxxxx illimitatamente responsabili

Giudice delegato

Dott. Federico Pani

Curatore

Avv. Stefano Sacchi



“Perizia di Stima in forma anonima - Lotto 3”

Lotto di vendita ubicato in Via Giuseppe Garibaldi n. 64, piano T-1, CAP 52027, San Giovanni Valdarno (AR)

Il Perito

arch. Alessandro Stocchi

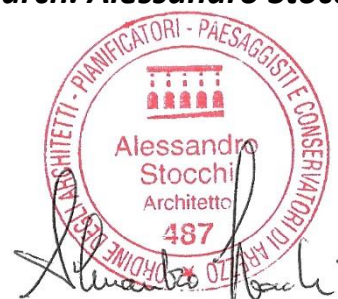
Allegati:

Allegato n.1 - Documentazione Catastale;

Allegato n.2 - Documentazione Edilizia;

Allegato n.3 - Titoli di Provenienza e Atti;

Allegato n.4 - Ispezioni ipotecarie e doc. vari.



Arezzo li, 01.09.2025

Il sottoscritto Arch. Alessandro Stocchi, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Arezzo al n. 487, con studio in Via della Regghia n. 52 in Arezzo, iscritto all'Albo dei Periti e dei CTU presso il Tribunale di Arezzo dall'anno 2000, in data 03.04.2025 accetta l'incarico di Perito per la redazione della Perizia Estimativa nella Liquidazione Giudiziale n. 5/2025 R.F. dei beni immobili appartenenti alla Società "xxxxxxxxxxx S.n.c.", con sede in Via xx n. xx/A, CAP 52028, Terranuova Bracciolini (AR), Codice Fiscale e P.IVA xxxxxxxxxxx, n. REA xxxxx, e dei Soci xxxxx xxxxxx e xxxxx xxxxxx illimitatamente responsabili.

Sommario

Sommario.....	1
Premessa.....	6
Descrizione sintetica del lotto.....	7
Foto aerea con evidenziata l'ubicazione del Lotto di vendita	7
Identificazione catastale sintetica del Lotto di vendita:.....	8
- Foglio 14, particella 139, Subalterno 8.....	8
Intestatari Catastali dell'immobile	8
Inquadramento territoriale.....	9
Documentazione Catastale	13
Identificazione Catastale	13
- Foglio 14, particella 139, Subalterno 8.....	13
Intestatari Catastali dell'immobile	13
Esito della ricerca dell'elaborato planimetrico.....	13
- Foglio 14, particella 139	13
Estratto di Mappa	14
Dettaglio della particella 139.....	14
Planimetria catastale dell'immobile.....	15
- Foglio 14, particella 139, Subalterno 8.....	15
Dettaglio	16
Elenco immobili per diritti e quote Sig. xxxxxx xxxxxxxx	17
Elenco immobili per diritti e quote Sig. xxxxxx xxxxxxxx	17
Ricerca per nome e cognome	17
Ricerca per codice fiscale.....	18
Rilievo fotografico	19
Ingresso condominiale da Via Giuseppe Garibaldi n. 64	19
Vicolo Chiasso Santa Croce	22
Vano scala, latrina, sottotetto e terrazza ad uso comune	26
Cantina.....	32

Appartamento	33
Elenco delle ispezioni effettuate presso la Ex Conservatoria di Arezzo - Iscrizioni e Trascrizioni.....	45
xxxxxx xxxxxxxx	45
XXXXX XXXXX con restrizioni: Foglio: 14 - Particella: 139.....	48
XXXXX XXXXX con restrizioni: Foglio: 14 - Particella: 139 - Subalterno: 8.....	49
TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/03/1983 – R.P. xxxx, R.G. xxxx.....	50
TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/2002 – R.P. xxxx, R.G. xxxx	52
TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2025 – R.P. xxxxx, R.G. xxxxx.....	53
Titoli di Provenienza.....	56
1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/03/1983 – R.P. xxxx, R.G. xxxx.....	56
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/2002 – R.P. xxxx, R.G. xxxx	58
Titolo di provenienza e rispondenza con le risultanze catastali	59
1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/03/1983 – R.P. xxxx, R.G. xxxx.....	59
Estratto dell’Atto	59
Estratto della Visura catastale.....	59
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/2002 – R.P. xxxx, R.G. xxxx	60
Estratto dell’Atto	60
Estratto della Visura catastale.....	60
Nota di trascrizione e rispondenza con il Titolo di provenienza.....	61
1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/03/1983 – R.P. xxxx, R.G. xxxx.....	61
Estratto della Nota di Trascrizione	61
Estratto dell’Atto di compravendita Notaio XXXX XXX, Rep. XXXX del 15.03.1983	61
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/2002 – R.P. xxxx, R.G. xxxx	62
Estratto della Nota di Trascrizione	62
Estratto dell’Atto di compravendita Notaio XXXX XXX, Rep. xxxxxx del 04.01.2002.....	63
Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e Vincoli	64
TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2025 – R.P. xxxxx, R.G. xxxxx.....	64
Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita	66
TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2025 – R.P. xxxxx, R.G. xxxxx.....	66
Descrizione del Lotto di vendita.....	68
Indicazioni per raggiungere gli immobili oggetto della procedura:	68
Foto aerea con evidenziata l’ubicazione del Lotto di vendita	69
Stato di occupazione dell’immobile.....	71
Stato di manutenzione dell’immobile.....	73
Riepilogo sintetico delle Pratiche Edilizie e Titoli Autorizzativi	74

Pratiche Edilizie e Titoli Autorizzativi	75
1. Scheda di rilevamento Variante al P.R.G. per il Centro Storico del 1987,	75
Estratto della scheda di rilevamento	75
2. Pratica edilizia n. XXXX del 13.04.1988,	78
Estratto della documentazione edilizia	78
3. Pratica edilizia D.I.A. n. xxxx del 19.11.1997, prot. xxxx	81
Estratto della relazione tecnica del progettista del 09.10.1997	81
Estratto della Planimetria catastale	81
Estratto della Documentazione fotografica	82
Estratto delle planimetrie, piano terra, piano primo	83
Piano terra, Sezione A-A	83
Sezione B-B, Sezione C-C	84
Sezione D-D	84
Estratto del certificato di collaudo Statico del 28 maggio 1998	85
4. Pratica edilizia D.I.A. n. xxxx del 09.08.2005, prot. xxxx,	87
Estratto della relazione tecnica del progettista redatta in data 11 luglio 2005	87
Estratto della Documentazione fotografica	88
Estratto della Tavola U	90
Estratto della Tavola 1	91
Estratto della Tavola 2	93
Estratto della relazione tecnica del progettista redatta in data 18 aprile 2006	95
Allegato fotografico	96
Estratto della relazione tecnica del progettista delle strutture del 5 settembre 2005	97
Estratto degli elaborati progettuali	98
Orditura strutture in legno	98
Opere di consolidamento della muratura	98
Particolari costruttivi	99
Orditura strutture in legno Variante in C.O.	99
Estratto della relazione di fine lavori del 27 febbraio 2008	100
Normativa Edilizia vigente sull'area	101
Estratto del Regolamento Urbanistico "Disciplina del suolo"	101
Comune di San Giovanni Valdarno (AR), Tav. 03, Variante 2013	101
Dettaglio	101
Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione RU V17	103

Estratto del RU approvato con DCC n.73 del 16 dicembre 2005, linee guida per le trasformazioni urbane, sintesi delle attività di valutazione, Allegato A	114
Regolarità Catastale e Urbanistico-Edilizia	118
Regolarità Catastale	118
Regolarità Urbanistico-Edilizia	118
Analisi della Regolarità Catastale	118
Dati catastali e planimetrie catastali	118
- Foglio 14, particella 139, Subalterno 8	118
Intestatari Catastali dell'immobile	118
Dettaglio dell'estratto di mappa con evidenziata la particella 139	118
Planimetria catastale dell'immobile presentata in data 03.12.2013	119
- Foglio 14, particella 139, Subalterno 8	119
Dettaglio	120
Esito della ricerca dell'elaborato planimetrico	121
- Foglio 14, particella 139	121
Regolarità Catastale	122
Analisi della Regolarità Urbanistica/edilizia	123
1. Scheda di rilevamento Variante al P.R.G. per il Centro Storico del 1987,	123
Estratto della scheda di rilevamento	123
2. Pratica edilizia n. xxxxx del 13.04.1988,	124
Estratto della documentazione edilizia	124
3. Pratica edilizia D.I.A. n. xxxxx del 19.11.1997, prot. xxxxx,	125
Estratto delle planimetrie, piano terra, piano primo	125
4. Pratica edilizia n. xxxxx del 09.08.2005, prot. xxxxx,	125
Sintesi delle planimetrie reperite presso il comune e della planimetria catastale	126
Estratto della scheda di rilevamento, anno 1987	126
Estratto della planimetria, anno 1988	126
Estratto della planimetria, anno 1997	126
Estratto della planimetria catastale, anno 2013	126
Regolarità Urbanistico-edilizia	127
Banca dati delle quotazioni immobiliari - 2° semestre anno 2024	132
Calcolo della Superficie Commerciale	133
Informazioni riportate negli atti del catasto al 02.04.2025	133
- Foglio 14, particella 139, Subalterno 8	133
Intestatari Catastali dell'immobile	133

Superfici commerciali	134
Cantina	134
Abitazione di tipo popolare	134
Stima del Valore di Mercato	135
A) Cantina (piano terra).....	135
B) Abitazione di tipo popolare (piano primo)	135
Intestatari Catastali dell'immobile	135
Divisibilità dell'immobile.....	136
Riepilogo dei Valori di Stima	136

Premessa

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del trasferimento di proprietà, inclusa la conformità alle vigenti normative ambientali, catastali, edilizie-urbanistiche ed impiantistiche. Pertanto, anche se il Perito non avesse riportato in perizia per qualsivoglia motivo le informazioni, sarà esclusivo onere dell'acquirente reperirne ulteriori presso gli enti pubblici. L'acquirente dovrà effettuare le eventuali regolarizzazioni necessarie previste dalla vigente normativa in materia di agibilità/abitabilità, sanatoria edilizia, sanatoria urbanistica, regolarizzazioni edilizie e catastali, conformità impiantistiche, conformità ambientali, trattamento e smaltimento di materiali di qualunque natura e tipologia.

Si ribadisce che, anche nell'eventualità in cui le informazioni non siano state rinvenute dal perito e non siano menzionate nella perizia di stima, tutte le spese necessarie finalizzate alle regolarizzazioni e al rispetto e ripristino delle conformità dei beni venduti con le vigenti normative dovranno essere sostenute a cura e spese dell'acquirente e non della procedura.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione ex art. 2922 c.c. e alla Legge 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e/o passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita, in quanto vendita forzata, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o conformità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, materiali di varia tipologia e natura da smaltire, la presenza di materiali di varia tipologia e natura sconosciuta o non documentata dal perito al momento della redazione della presente perizia, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nel rispetto delle vigenti normative, oneri di qualsivoglia genere o natura, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla legge vigente, rispetto delle convenzioni edilizie, alla bonifica dei terreni o materiali di varia natura, eventuali spese, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte, inconoscibili o comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'insieme dei documenti restituiti in allegati e quanto riportato in premessa costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione di stima.

Descrizione sintetica del lotto

Il lotto oggetto di perizia è costituito da un'unità immobiliare posta al primo piano, con annessa cantina al piano terra, facente parte di un fabbricato pluripiano realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e in aderenza ad altri corpi di fabbrica.

La palazzina si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo) ed è priva di ascensore. L'appartamento dispone, in uso comune, di un ingresso, una corte, il vano scala, una piccola latrina, il sottotetto e un terrazzo.

L'alloggio è composto da soggiorno, cucina, disimpegno e bagno.

L'accesso principale avviene da Via Giuseppe Garibaldi n. 64; la camera e la cucina si affacciano su Vicolo Chiasso Santa Croce, parallelo a Via Garibaldi, mentre il soggiorno si apre sulla piccola corte interna comune.

Sono oggetto di vendita anche le quote di comproprietà, in misura proporzionale, relative alle parti comuni dell'immobile, come definite dall'art. 1117 del Codice Civile e successive modificazioni, nonché agli elementi strutturali e funzionali che, per loro natura, non possono essere alienati separatamente.

Foto aerea con evidenziata l'ubicazione del Lotto di vendita



Identificazione catastale sintetica del Lotto di vendita:

Catasto fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno (H901), Provincia di Arezzo (AR):

- Foglio 14, particella 139, Subalterno 8

Classamento:

Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), Classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. Catastale 51 m²

Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi n. 64, Piano T-1

Intestatari Catastali dell'immobile

1. xxxx xxxxxx (CF xxxxxxxxxxx)

nato a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) il xx/xx/xxxx

Diritto di: **Proprietà per 500/1000** Regime: bene personale

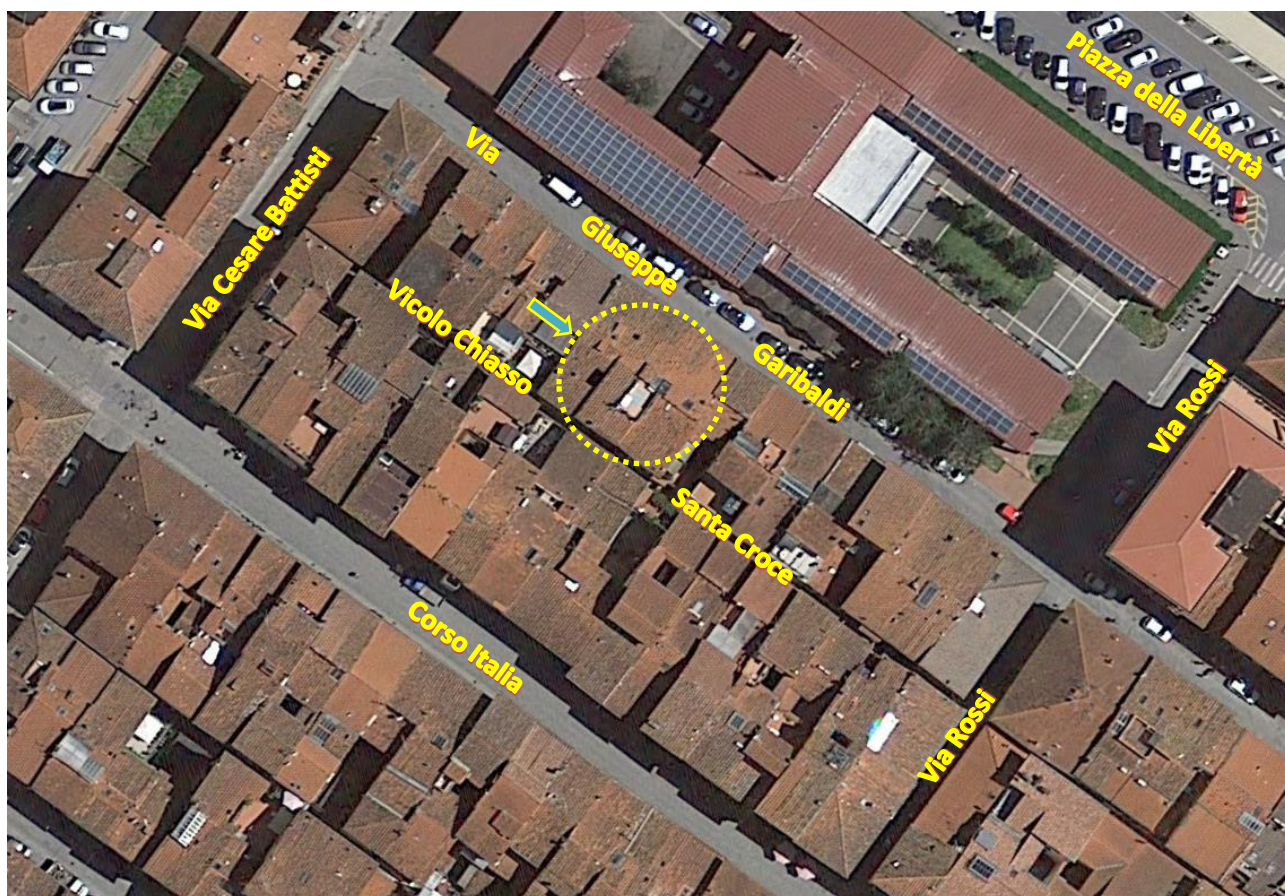
2. xxxx xxxxxx (CF xxxxxxxxxxx)

nato a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) il xx/xx/xxxx

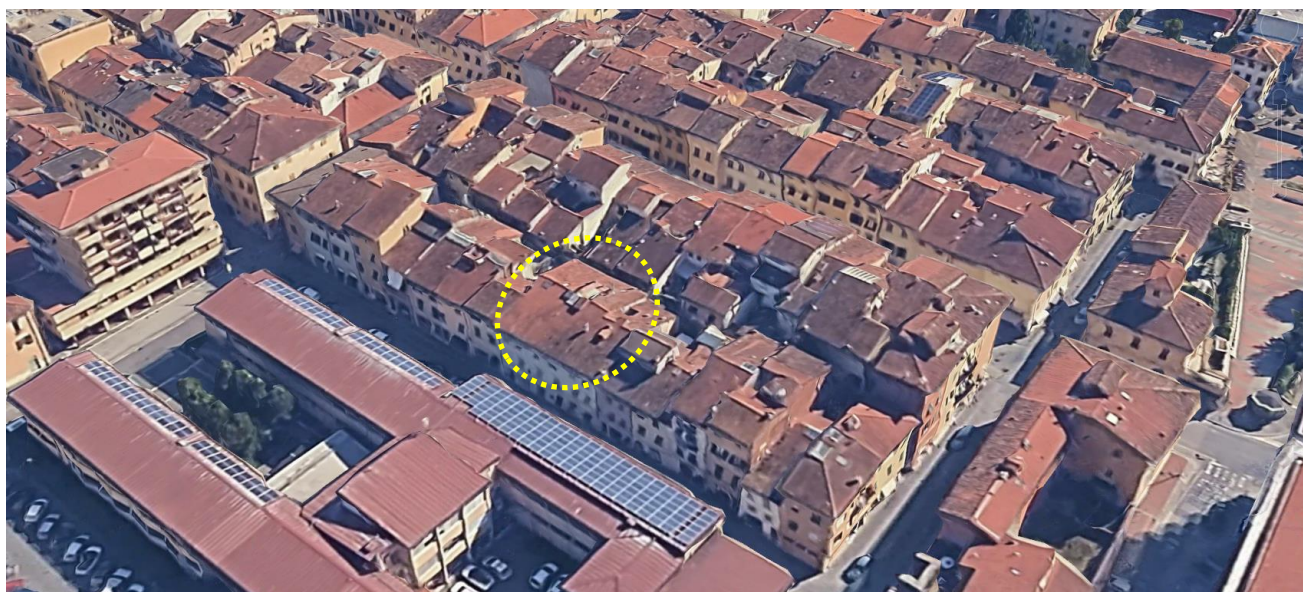
Diritto di: **Proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni

Inquadramento territoriale









Documentazione Catastale

(Allegato n.1 - Documentazione Catastale)

Identificazione Catastale

Catasto fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno (H901), Provincia di Arezzo (AR):

- Foglio 14, particella 139, Subalterno 8

Classamento:

Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), Classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. Catastale 51 m²

Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi n. 64, Piano T-1

Intestatari Catastali dell'immobile

1. xxxx xxxxxx (CF xxxxxxxxxxx)

nato a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) il xx/xx/xxxx

Diritto di: **Proprietà per 500/1000** Regime: bene personale

2. xxxx xxxxxx (CF xxxxxxxxxxx)

nato a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) il xx/xx/xxxx

Diritto di: **Proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni

Esito della ricerca dell'elaborato planimetrico

Catasto fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, Provincia di Arezzo (AR):

- Foglio 14, particella 139

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure](#) / Elaborato planimetrico

Convenzione: **STOCCHI ALESSANDRO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00513842015**

Ufficio provinciale di: AREZZO Territorio

nessun elaborato trovato.

Elaborato Planimetrico

Comune: Sezione:

Sezione urbana: Foglio: Particella:

Estratto di Mappa



Dettaglio della particella 139

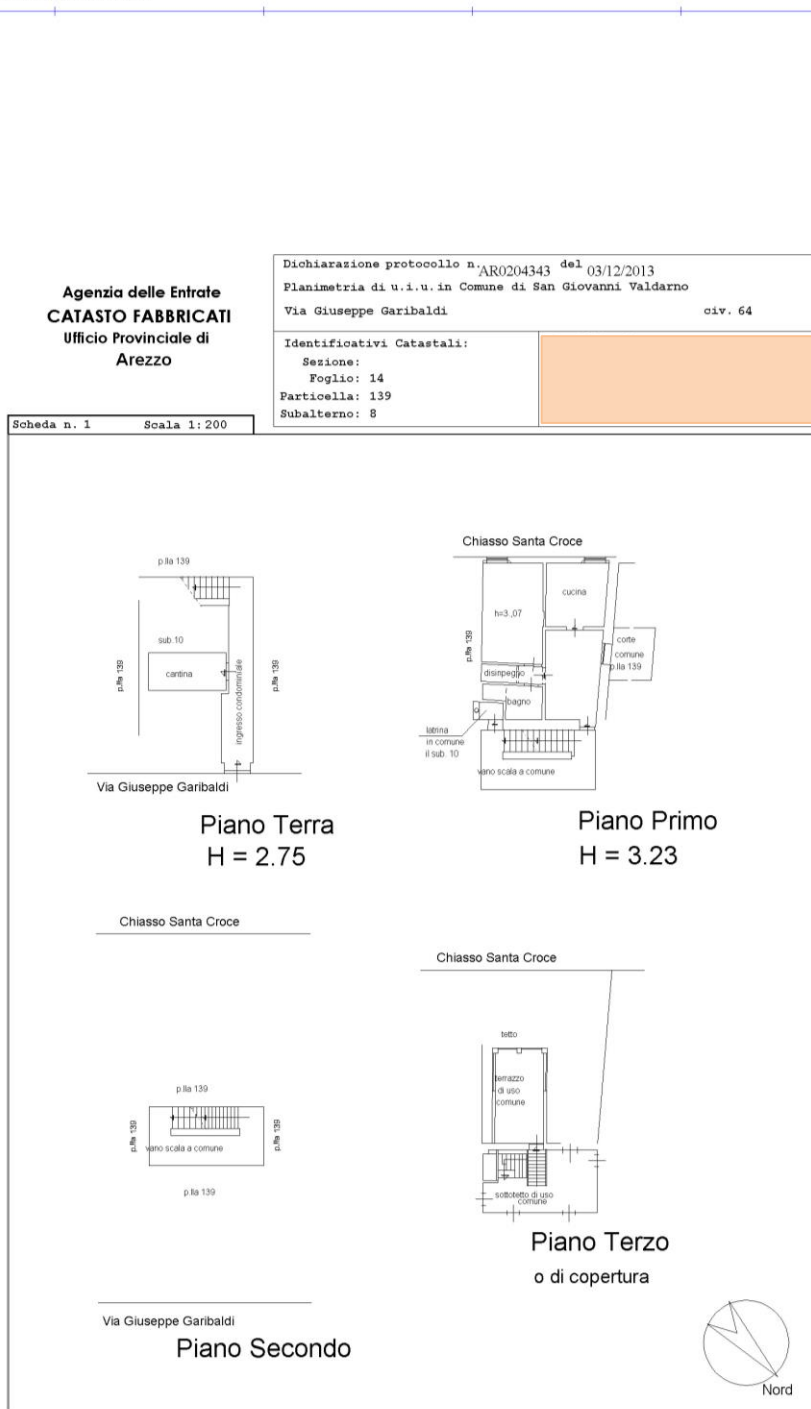


Planimetria catastale dell'immobile

Catasto fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, Provincia di Arezzo (AR):

- Foglio 14, particella 139, Subalterno 8

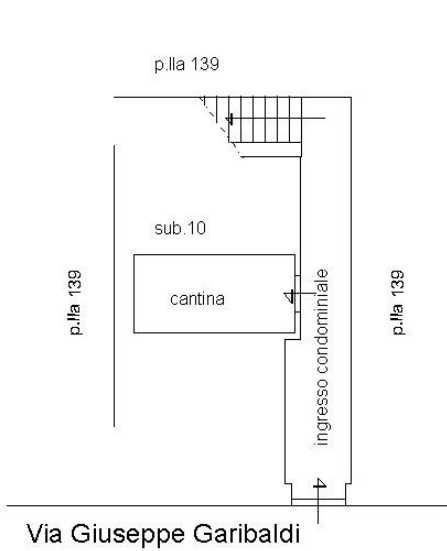
Data: 04/04/2025 - n. T118995 - Richiedente: STCLSN68H08A390S



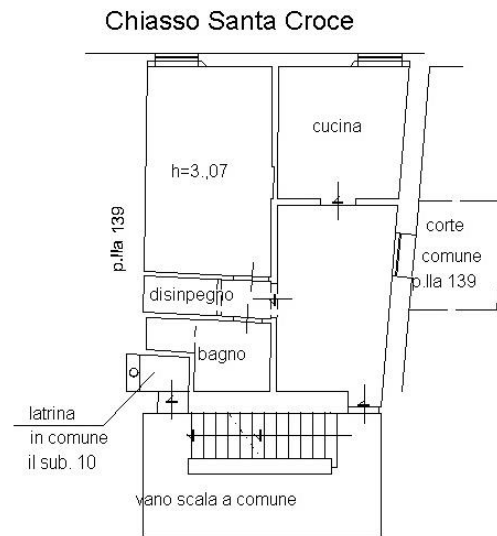
Data: 04/04/2025 - n. T118995 - Richiedente: STCLSN68H08A390S
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2025 - Comune di SAN GIOVANNI VALDARNO(H900) - < Foglio 14 - Particella 139 - Subalterno 8 ->
 VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 64 Piano F-1

Dettaglio



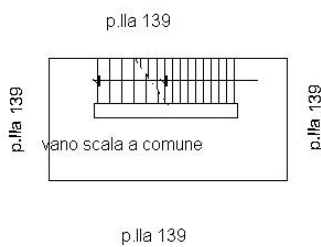
Piano Terra
H = 2.75



Piano Primo
H = 3.23

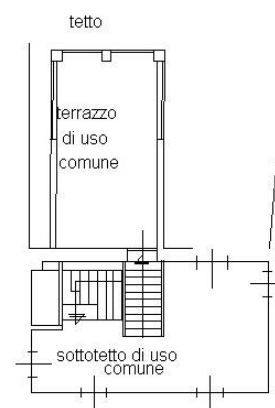
Chiasso Santa Croce

Chiasso Santa Croce



Via Giuseppe Garibaldi

Piano Secondo



Piano Terzo
o di copertura

Elenco immobili per diritti e quote Sig. xxxxxx xxxxxxxx

Situazione aggiornata al : 21/05/2025

[Consulta elenco degli uffici](#)

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Data di Nascita: [REDACTED]

Comune di Nascita: **SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)**

Codice Fiscale: [REDACTED]

Immobili individuati: **3**

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 500/1000	SAN GIOVANNI VALDARNO(AR) VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 64 Piano T-1	14	139	8	Cat.A/4	03	4 vani	Euro: 216,91		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR) VIA GUIDO MONACO n. 4 Piano 3	40	177	6	Cat.A/4	03	3 vani	Euro: 133,71		
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/12	SAN GIOVANNI VALDARNO(AR)	10	342		SEMIN ARBOR	02	790	R.D. Euro: 6,49 (*) R.A. Euro: 2,45	3045	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Elenco immobili per diritti e quote Sig. xxxxxx xxxxxxxx

Ricerca per nome e cognome

Ricerca in ambito nazionale

Situazione aggiornata al : 21/05/2025

[Consulta elenco degli uffici](#)

Dati della ricerca

Ricerca: **Ristretta**

Tipo richiesta: **Attualità**

Catasto: **Fabbricati e Terreni**

Data di nascita: [REDACTED]

Comune di Nascita: [REDACTED]

Omonimi individuati: **0**

Elenco Omonimi

NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA

[Indietro](#)

Ricerca per codice fiscale

Ricerca in ambito nazionale

Situazione aggiornata al : 21/05/2025

[Consulta elenco degli uffici](#)

Dati della ricerca

Tipo richiesta: **Attualità**
Catasto: **Fabbricati e Terreni**
Codice fiscale:
Omonimi individuati: **0**

Elenco Omonimi

NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA

[Indietro](#)

Rilievo fotografico

Ingresso condominiale da Via Giuseppe Garibaldi n. 64







Vicolo Chiasso Santa Croce









Vano scala, latrina, sottotetto e terrazza ad uso comune





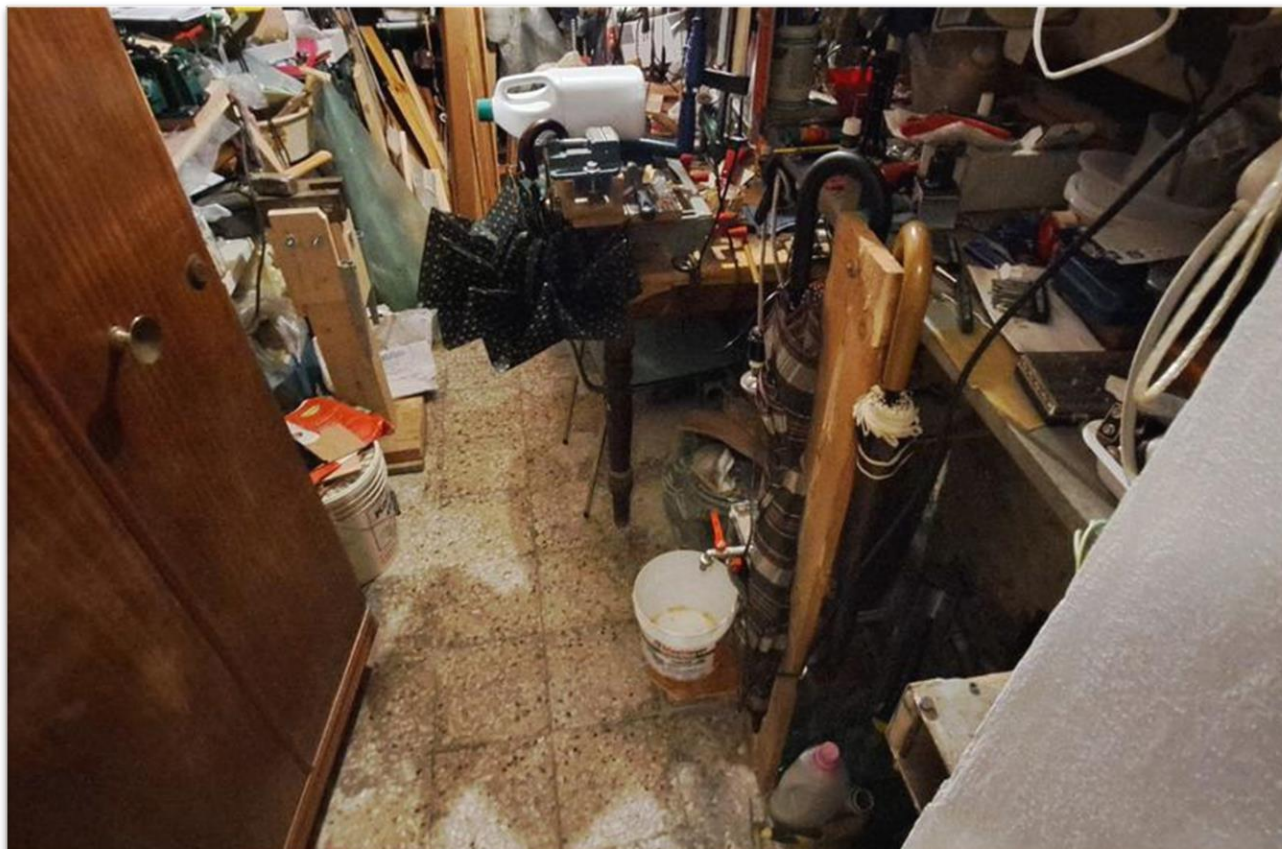




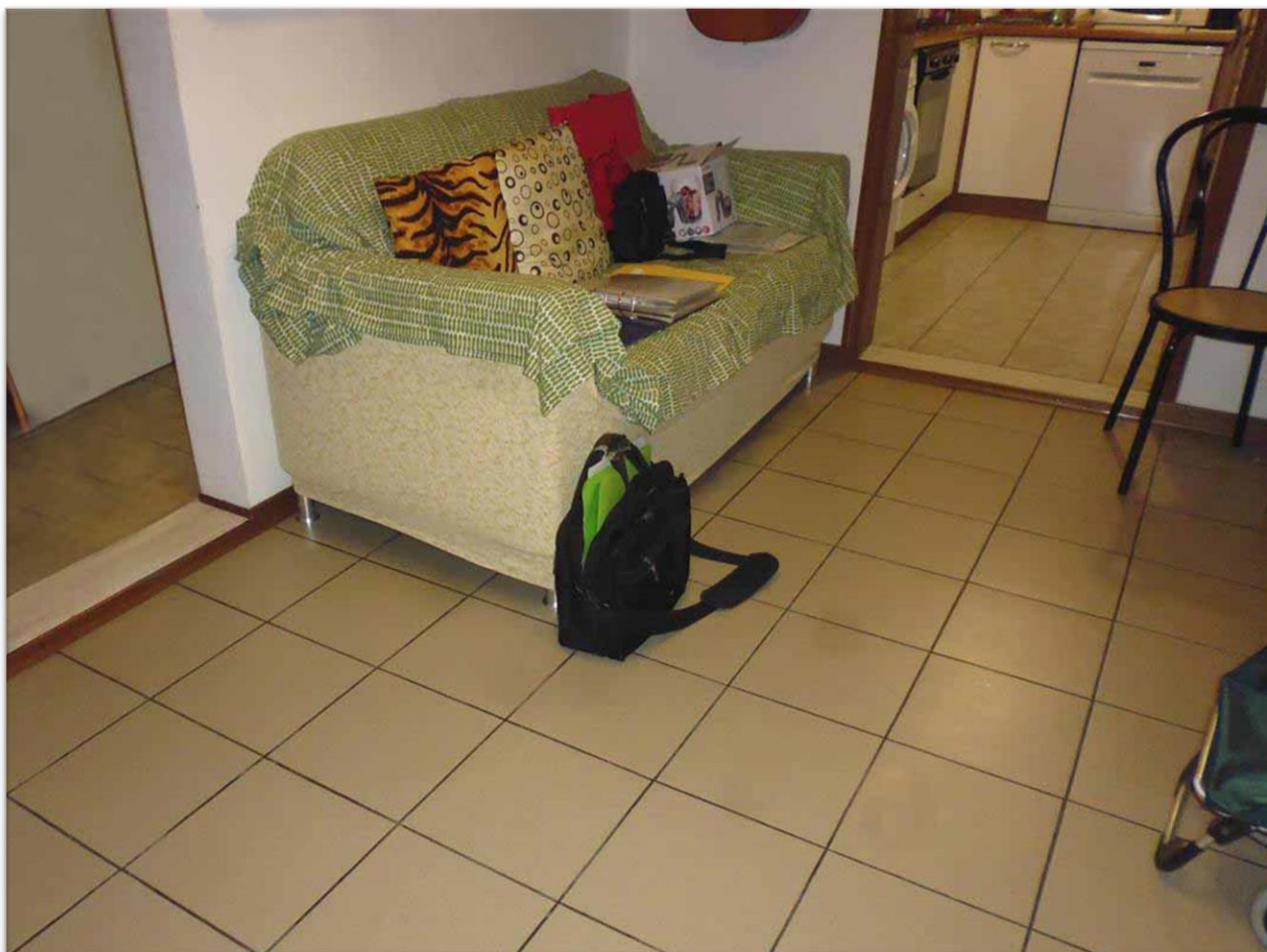




Cantina



Appartamento

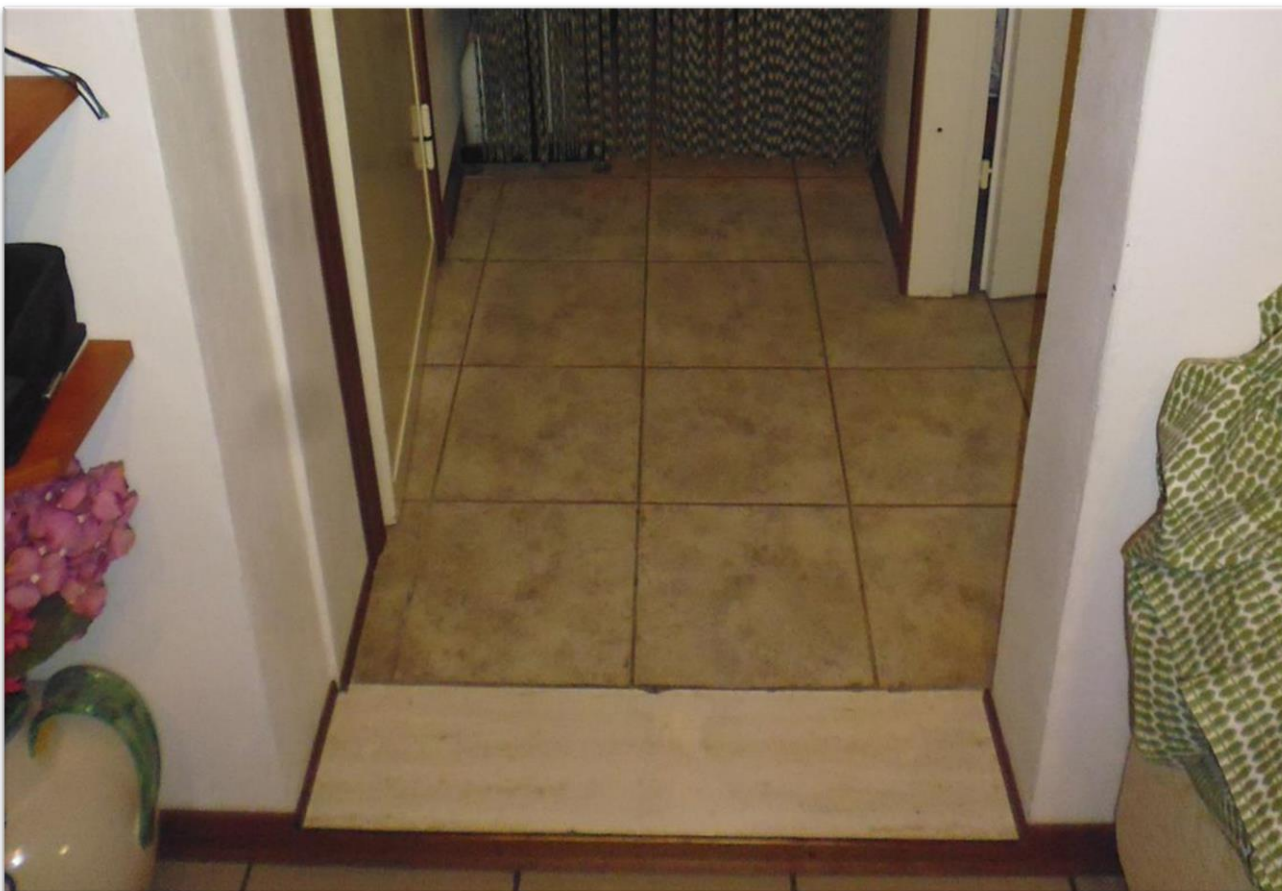






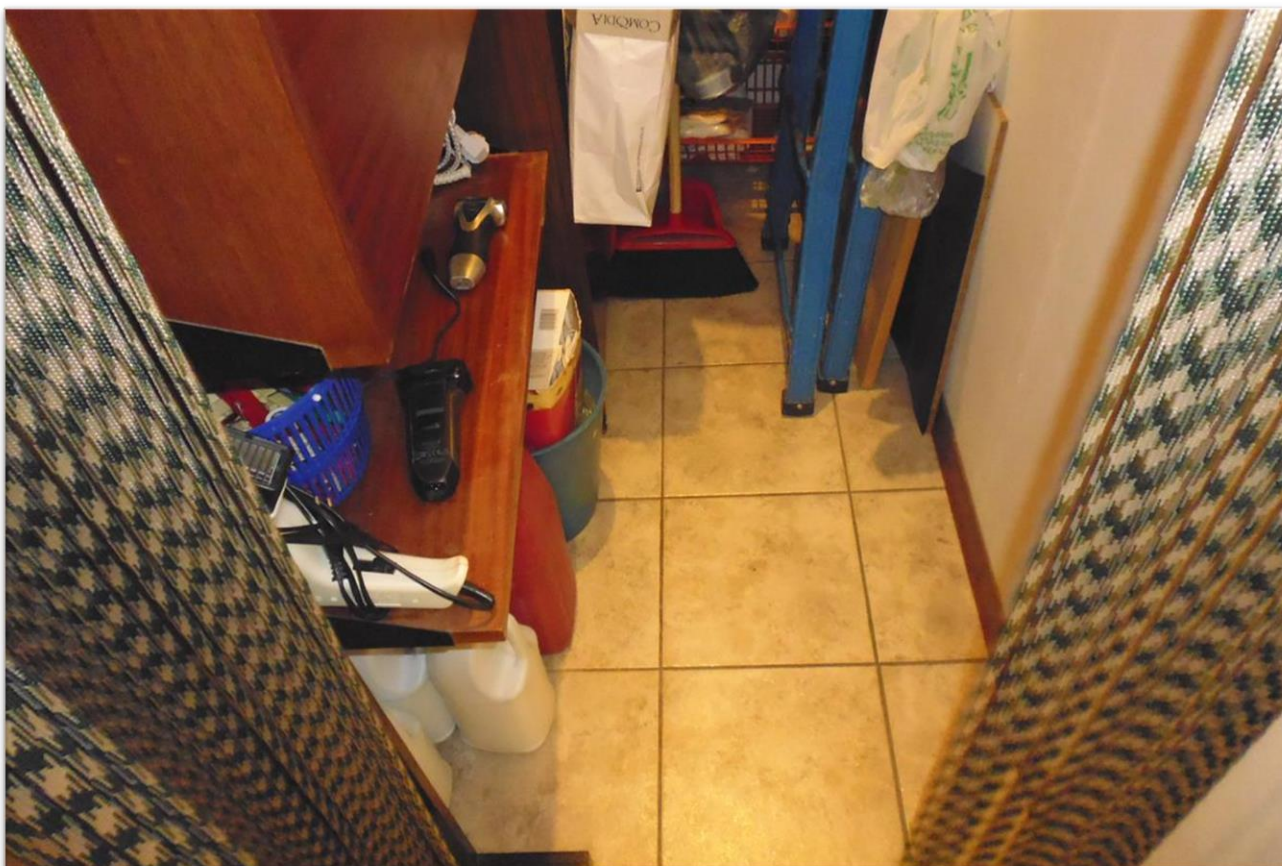






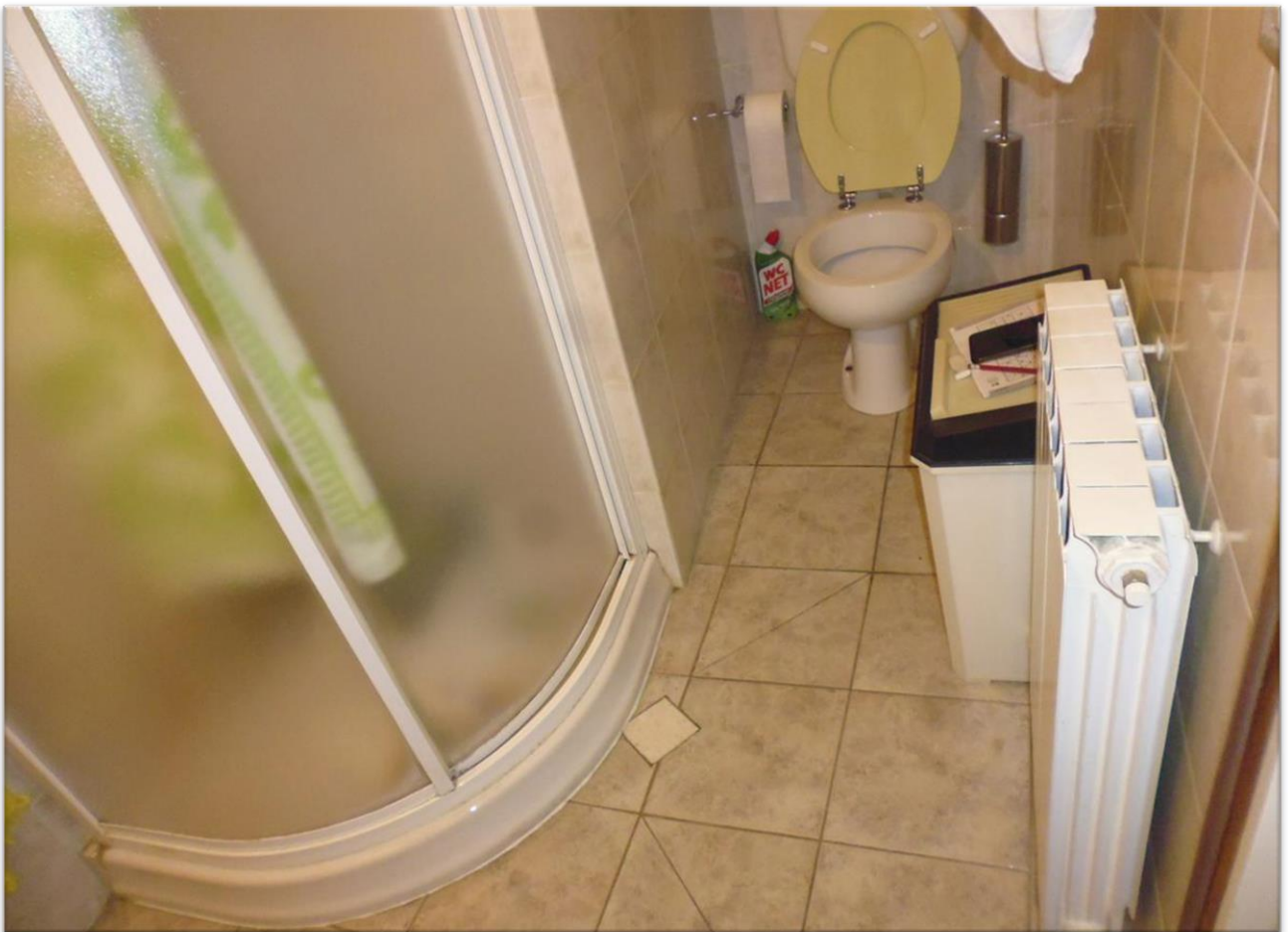












Elenco delle ispezioni effettuate presso la Ex Conservatoria di Arezzo - Iscrizioni e Trascrizioni

1. Ispezione del 16/04/2025

Dati della richiesta:

Cognome e Nome

xxxxxx xxxxxxxx

Sesso: Maschio

Luogo di Nascita: SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Data di Nascita: xxxxxx

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 16/04/2025

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1975 al 31/10/1986

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1975

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. xxxxxx xxxxxxxx

Luogo di nascita SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Data di nascita xx/xx/xxxx, Sesso M, Codice fiscale

2. xxxxxx xxxxxxxx

Luogo di nascita SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Data di nascita xx/xx/xxxx Sesso M, Codice fiscale xxxxxx xxxxxxxx *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:

Trascrizioni vol. xxxx pag. 75

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/03/1983 - Registro Particolare xxxx, Registro Generale xxxx

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/09/2001 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale xxxxx Repertorio xxxxx del 18/09/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2001 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale xxxxx Repertorio xxxxx del 18/09/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

- 4. TRASCRIZIONE CONTRO** del 14/01/2002 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx
Pubblico ufficiale xxxxx xxxxx Repertorio xxxxxx del 04/01/2002
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in SAN GIOVANNI VALDARNO(AR)
SOGGETTO CEDENTE
Nota disponibile in formato elettronico
- 5. TRASCRIZIONE CONTRO** del 09/03/2006 - Registro Particolare xxxxxx, Registro Generale xxxxxx
Pubblico ufficiale xxxxx xxxxxx Repertorio xxxxxx / xxxxx del 08/03/2006
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)
SOGGETTO CEDENTE
Nota disponibile in formato elettronico
- 6. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 09/03/2006 - Registro Particolare xxxxxx, Registro Generale xxxxxx
Pubblico ufficiale xxxxx xxxxxx Repertorio xxxxxx / xxxxx del 08/03/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
- 7. ISCRIZIONE CONTRO** del 09/03/2006 - Registro Particolare xxxxxx, Registro Generale xxxxxx
Pubblico ufficiale xxxxx xxxxxx Repertorio xxxxxx/xxxxx del 08/03/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
- 8. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 03/12/2009 - Registro Particolare xxxxxx, Registro Generale xxxxxx
Pubblico ufficiale xxxxx xxxxxx Repertorio xxxxxx/xxxxx del 26/11/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
- 9. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 10/10/2017 - Registro Particolare xxxxxx, Registro Generale xxxxxx
Pubblico ufficiale MONTEVARCHI Repertorio xxxxx/xxxxx del 22/09/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 10. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 02/11/2017 - Registro Particolare xxxxxx, Registro Generale xxxxxx
Pubblico ufficiale xxxxx xxxxxx Repertorio xxxxxx xxxxxx del 30/10/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 11. TRASCRIZIONE CONTRO** del 02/11/2017 - Registro Particolare xxxxxx, Registro Generale xxxxxx
Pubblico ufficiale xxxxx xxxxxx Repertorio xxxxxx/xxxxx del 30/10/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/03/2022 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx
Pubblico ufficiale xxxxx Repertorio xxxxx / xxxxx del 04/02/2022
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2025 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio xxxxx del 19/03/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in SAN GIOVANNI VALDARNO (AR), TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1975
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i
dettagli
richiedere lo 'Stato dell'automazione'
Nessuna formalità presente.

2. Ispezione del 16/04/2025

Dati della richiesta:

Cognome e Nome

XXXXX XXXXX con restrizioni: Foglio: 14 - Particella: 139

Sesso: Maschio

Luogo di Nascita: SAN GIOVANNI VALDARNO(AR)

Data di Nascita: xx/xx/xxxx

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni:

Comune: SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Tipo catasto: fabbricati

Identificativo definitivo:

Foglio: 14 - Particella: 139

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 16/04/2025

Elenco omonimi

1. XXXXX XXXXX

Luogo di nascita SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Data di nascita xx/xx/xxxx Sesso M Codice fiscale

2. XXXXX XXXXX

Luogo di nascita SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Data di nascita xx/xx/xxxx, Sesso M Codice fiscale xxxxx *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:

Trascrizioni vol. xxxxx pag. 75

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/2002 - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale XXXX XXX Repertorio xxxxxx del 04/01/2002

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in SAN GIOVANNI VALDARNO(AR)

SOGGETTO CEDENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2025 - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio xxxxx del 19/03/2025

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Nota disponibile in formato elettronico

3. Ispezione del 16/04/2025

Dati della richiesta:

Cognome e Nome

XXXXX XXXXX con restrizioni: Foglio: 14 - Particella: 139 - Subalterno: 8

Sesso: Maschio

Luogo di Nascita: SAN GIOVANNI VALDARNO(AR)

Data di Nascita: xx/xx/xxxx

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni:

Comune: SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Tipo catasto: fabbricati

Identificativo definitivo:

Foglio: 14 - Particella: 139 - Subalterno: 8

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 16/04/2025

Elenco omonimi

1. XXXXX XXXXX

Luogo di nascita SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Data di nascita xx/xx/xxxx, Sesso M, Codice fiscale

2. XXXXX XXXXX

Luogo di nascita SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Data di nascita xx/xx/xxxx, Sesso M, Codice fiscale xxxxx *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:

Trascrizioni vol. xxxxx pag. 75

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/2002 - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale XXXX XXX Repertorio xxxxxx del 04/01/2002

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in SAN GIOVANNI VALDARNO(AR)

SOGGETTO CEDENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2025 - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio xxxxx del 19/03/2025

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in SAN GIOVANNI VALDARNO(AR)

Nota disponibile in formato elettronico

4. Ispezione del 16/04/2025

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/03/1983 – R.P. xxxx, R.G. xxxx

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

Ufficio di AREZZO - Trascrizione [redacted] del 1983
Ispezione T1 485960/ del 20250416

Pag. 2 - segue

13221

[redacted]

2668-75

e 8

252-11

668-76

[redacted]

28 MAR. 1983

si chiede la trascrizione dell'atto ricevuto dal Notaio
[redacted] di Montevarchi, in data 15 Marzo 1983
Repertorio N. [redacted] in corso di registrazione perche
nei termini, che si produce in copia autentica, con
il quale le signore [redacted] e
[redacted] ciascuna per i propri diritti
in qualsiasi misura consistenti, ma per la intera e li-
bera proprietà hanno venduto per il prezzo di [redacted]
e con rinuncia all'ipoteca legale al signor [redacted]
[redacted] che ha acquistato: un quartiere di civile
abitazione, di vecchia costruzione, ed in cattivo stato di
manutenzione, posto in San Giovanni Valdarno, alla Via
Garibaldi civico N. 64, composto di tre vani compresa
la cucina e di un piccolo bagno, al piano primo, con la
comproprietà di una latrina e di una terrazza al piano

6/00
6/00
20
20

Ufficio di AREZZO - Trascrizione N. [redacted] del 1983
Ispezione T1 485960/ del 20250416

Pag. 3 - Fine

di copertura ad uso di ten-ditoio condominiale e con
annesso un piccolo fondo ad uso legnaia al piano
terreno, il tutto detenuto a titolo di locazione dal
signor [redacted]
[redacted] e rappre-
sentato in N.C.E.U. di detto comune a partita 518, re-
golarmente intestata, in Foglio 14 dalla particella
139 sub. 8, di Categoria A/5 classe 4^a della consi-
stenza catastale di vani 3,50, e con la rendita di
L. 210.

6. Ispezione del 30/05/2025

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2025 – R.P. xxxxxx, R.G. xxxxxx

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio xxxxx del 19/03/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 19/03/2025 Numero di repertorio xxxxx
Autorità emittente TRIBUNALE DI AREZZO Codice fiscale xxxxx
Sede AREZZO (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 654 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 4	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 2
-------------------	---------------------	-------------------

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 703, Subalterno -
Natura F1 - AREA URBANA, Consistenza 222 metri quadri

Immobile n. 2

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 220, Subalterno 1
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 58, Subalterno 13
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
Consistenza 338 metri quadri

Immobile n. 3

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 395, Subalterno -
Natura F1 - AREA URBANA,
Consistenza 13 metri quadri

Immobile n. 4

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 32 Particella 185 Subalterno 1
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
Consistenza 170 metri quadri

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune H901 - SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 14, Particella 139, Subalterno 8
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Consistenza 4 vani

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 40, Particella 177, Subalterno 6
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Consistenza 3 vani

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune H901 - SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
Catasto TERRENI
Foglio 10, Particella 342, Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 90 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale xxxx xxxxx

Sede -

Codice fiscale -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/12

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale xxxxxxxxxxx S.N.C.

Sede TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Codice fiscale xxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome xxxxx, Nome xxxxx

Nato il xx/xx/xxxx a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Sesso M, Codice fiscale xxxx xxxx

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 3, Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4, Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/12

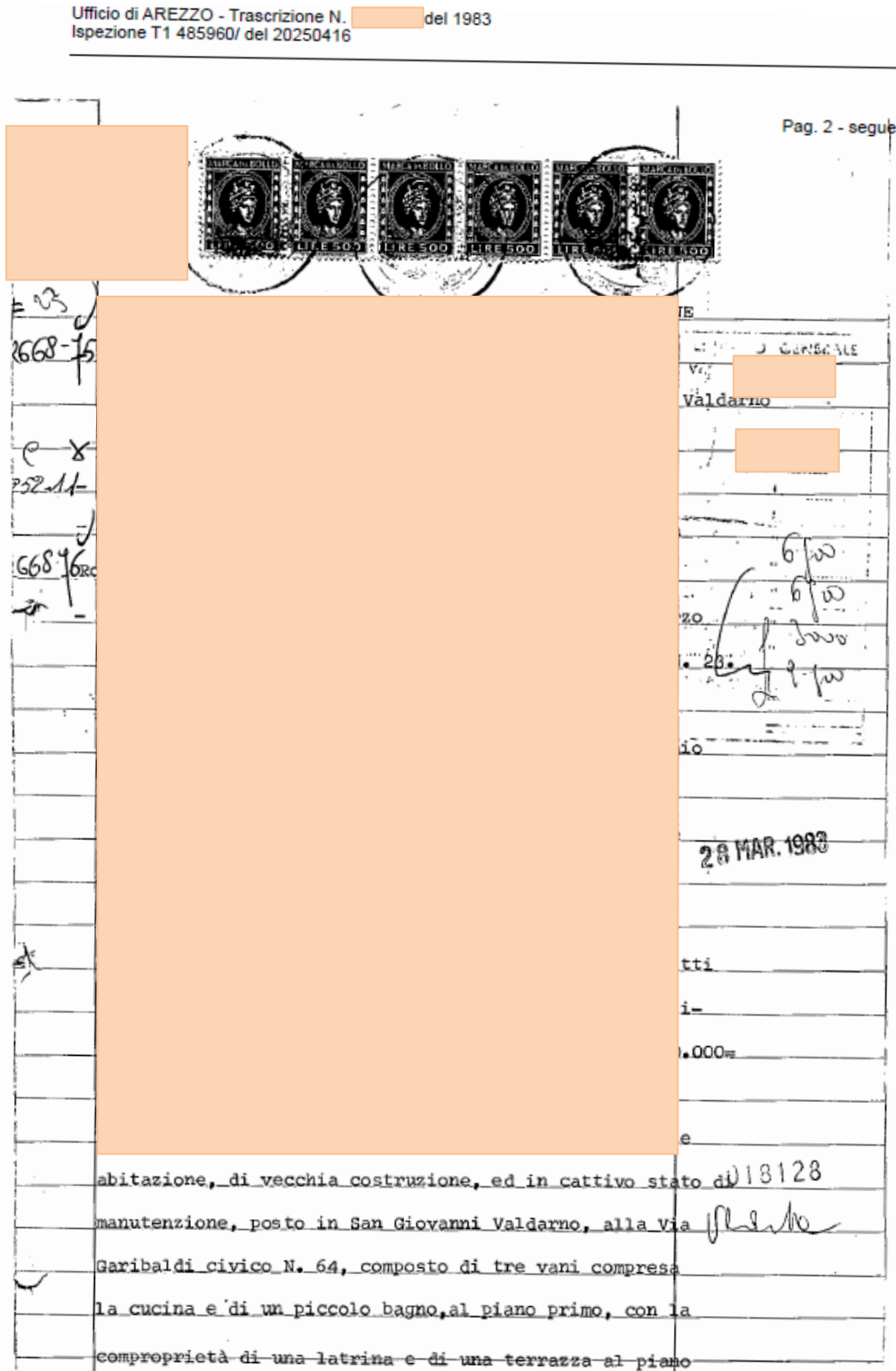
Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare CON SENTENZA N. X DEL xxxx SI DICHIARA L'APERTURA DELLA LIQUI DAZIONE GIUDIZIALE (5/2025) DELLA SOCIETA' " xxxx xxxx S.N.C." E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE xxxx xxxx.

Titoli di Provenienza

(Allegato n.3 - Titoli di Provenienza e Atti e Allegato n.4 - Ispezioni ipotecarie e doc. vari):

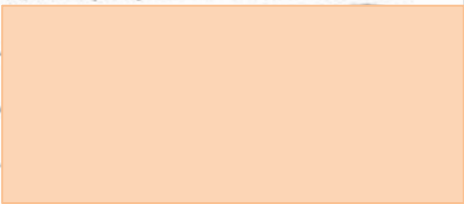
1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/03/1983 – R.P. xxxx, R.G. xxxx
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine



Ufficio di AREZZO - Trascrizione N. RP [redacted] del 1983
Ispezione T1 485960/ del 20250416

Pag. 3 - Fine

di copertura ad uso di ten-ditoio condominiale e con
annesso un piccolo fondo ad uso legnaia al piano
ferreno, il tutto detenuto a titolo di locazione dal
signor Valenzuola Fernando a confine con Manni, corte
comune e Chiasso Santa Croce, salvo altri, e rappre-
sentato in N.C.E.U. di detto comune a partita 518, re-
golarmente intestata, in Foglio 14 dalla particella
139 sub. 8, di Categoria A/5 classe 4^a della consi-
stenza catastale di vani 3,50, e con la rendita di
L. 210.



2. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/2002 – R.P. xxxx, R.G. xxxx

Pubblico ufficiale xxxx xxx, Repertorio xxxxxx del 04/01/2002
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
SOGGETTO CEDENTE
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 04/01/2002, Numero di repertorio xxxxxx
Notaio xxxx xxx, Codice fiscale xxxxxx
Sede MONTEVARCHI (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 109, CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente xxxxx Indirizzo MONTEVARCHI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 1
-------------------	---------------------	-------------------

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H901 - SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 14, Particella 139, Subalterno 8
Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 3.5 vani
Indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. civico 64

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome xxxxx, Nome xxxxx
Nato il 12/09/1964 a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
Sesso M, Codice fiscale xxxxx
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome xxxxx, Nome xxxxx
Nato il xx/xx/xxxx a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
Sesso M, Codice fiscale xxxx xxxx
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Titolo di provenienza e rispondenza con le risultanze catastali

(Allegato n.3 - Titoli di Provenienza e Atti e Allegato n.4 - Ispezioni ipotecarie e doc. vari)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/03/1983 – R.P. xxxx, R.G. xxxx
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
 Nota disponibile in formato immagine

Estratto dell'Atto

"[...]"

e rappresentato in Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto
 Comune a partita 518, regolarmente intestata, in Foglio 14
 dalla particella 139 sub. 8 di categoria A/5 classe 4^a della
 consistenza catastrale di vani tre e mezzo (3,50) e con la
 rendita di L. 210.

"[...]"

Estratto della Visura catastale



Data: 14/08/2025 Ora: 19.38.28 pag: 1 Segue
 Visura n.: T84154/2025

Visura attuale sintetica per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 14/08/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di AREZZO
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di SAN GIOVANNI VALDARNO (Codice H901) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		14	139	8			A/4	3	4,0 vani	Totale: 51 m ² Totale escluse aree scoperte***: 51 m ²	Euro 216,91	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 64 Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica Annotazione

Immobile 1: Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. AR0107067 del 17/09/2014
 Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Totale: vani 4 Rendita: Euro 216,91

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000 Regime: bene personale
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

dettaglio

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale
14	139	8			A/4	3	4,0 vani	Totale: 51 m ² Totale escluse aree scoperte***: 51 m ²

"[...]"

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/2002 – R.P. xxxx, R.G. xxxx

Pubblico ufficiale xxxx xxx, Repertorio xxxxxx del 04/01/2002
 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
 Immobili siti in SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
 SOGGETTO CEDENTE
 Nota disponibile in formato elettronico

Estratto dell'Atto

"[...]

→ N.C.E.U di detto Comune, in Foglio 14, dalla particella 139
subalterno 8, di Categoria A/5, classe 4[^], della consistenza
 di tre vani catastali e mezzo (3,5) e con la Rendita di EU-
 RO 180,76.

[...]"

Estratto della Visura catastale



Data: 14/08/2025 Ora: 19.38.28 pag: 1 Segue

Visura n.: T84154/2025

Visura attuale sintetica per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 14/08/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di AREZZO
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di SAN GIOVANNI VALDARNO (Codice H901) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		14	139	8			A/4	3	4,0 vani	Totale: 51 m ² Totale escluse aree scoperte***: 51 m ²	Euro 216,91	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 64 Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica Annotazione

Immobile 1: Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. AR0107067 del 17/09/2014

Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Totale: vani 4 Rendita: Euro 216,91

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 500/1000 Regime: bene personale
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

DATI DERIVANTI DA

dettaglio

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
14	139	8			A/4	3	4,0 vani	Totale: 51 m ² Totale escluse aree scoperte***: 51 m ²

[...]"

Nota di trascrizione e rispondenza con il Titolo di provenienza

(Allegato n.3 - Titoli di Provenienza e Atti e Allegato n.4 - Ispezioni ipotecarie e doc. vari)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/03/1983 – R.P. xxxx, R.G. xxxx

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

Estratto della Nota di Trascrizione

"[...]

sentato in N.C.E.U. di detto comune a partita 518, regolarmente intestata, in Foglio 14 dalla particella 139 sub. 8, di Categoria A/5 classe 4^a della consistenza catastale di vani 3,50, e con la rendita di L. 210.

[...]"

Estratto dell'Atto di compravendita Notaio xxxx xxx, Rep. xxxx del 15.03.1983

"[...]

e rappresentato in Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune a partita 518, regolarmente intestata, in Foglio 14 dalla particella 139 sub. 8 di categoria A/5 classe 4^a della consistenza catastale di vani tre e mezzo (3,50) e con la rendita di L. 210.

[...]"

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/2002 – R.P. xxxx, R.G. xxxx

Pubblico ufficiale xxxx xxx, Repertorio xxxxxx del 04/01/2002
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
SOGGETTO CEDENTE - Nota disponibile in formato elettronico

Estratto della Nota di Trascrizione

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 04/01/2002, Numero di repertorio xxxxxx
Notaio xxxx xxx, Codice fiscale xxxxxxx
Sede MONTEVARCHI (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 109, CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente xxxxxx Indirizzo MONTEVARCHI


Dati riepilogativi

Unità negoziali 1	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 1
-------------------	---------------------	-------------------

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H901 - SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 14, Particella 139, Subalterno 8
Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 3.5 vani
Indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. civico 64

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx
Nato il xx/xx/xxxx a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
Sesso M, Codice fiscale xxxxxx
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Contro


Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx
Nato il xx/xx/xxxx a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
Sesso M, Codice fiscale xxxx xxxx
Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Estratto dell'Atto di compravendita Notaio XXXX XXX, Rep. xxxxxx del 04.01.2002

"[...]

	NO, in Via Giuseppe Garibaldi n. 64, composto da tre vani	
	utili, compresa la cucina e da un piccolo bagno, <u>al piano</u>	
	<u>primo</u> , con annesso un fondo ad uso di legnaia, <u>al piano ter-</u>	
	<u>reno</u> , e con comproprietà pro quota di una latrina e di una	
	terrazza, <u>al piano di copertura</u> , a sua volta ad uso di tendi-	
	toio condominiale, il tutto a confine con corte comune,	
	Chiasso Santa Croce e [redacted], salvo altri e rappresentato in	
	N.C.E.U di detto Comune, in <u>Foglio 14</u> , dalla particella <u>139</u>	
	<u>subalterno 8</u> , di Categoria A/5, classe 4 [^] , della consistenza	
	di tre vani catastali e mezzo (3,5) e con la Rendita di EU-	
	RO 180,76.	

[...]"

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e Vincoli

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) e vincoli rilevati dalle visure ipotecarie
(Allegato n.3 - Titoli di Provenienza e Atti e Allegato n.4 - Ispezioni ipotecarie e doc. vari):

1. Ispezione del 30/05/2025

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2025 – R.P. xxxxxx, R.G. xxxxxx

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio xxxxxx del 19/03/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 19/03/2025 Numero di repertorio xxxxxx
Autorità emittente TRIBUNALE DI AREZZO Codice fiscale xxxxxx
Sede AREZZO (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 654 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 4	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 2
-------------------	---------------------	-------------------

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 703, Subalterno -
Natura F1 - AREA URBANA, Consistenza 222 metri quadri

Immobile n. 2

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 220, Subalterno 1
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 58, Subalterno 13
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
Consistenza 338 metri quadri

Immobile n. 3

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 395, Subalterno -
Natura F1 - AREA URBANA, Consistenza 13 metri quadri

Immobile n. 4

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 32 Particella 185 Subalterno 1
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
Consistenza 170 metri quadri

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune H901 - SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
Catasto FABBRICATI
→ Sezione urbana - Foglio 14, Particella 139, Subalterno 8
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Consistenza 4 vani

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 40, Particella 177, Subalterno 6
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Consistenza 3 vani

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune H901 - SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
Catasto TERRENI
Foglio 10, Particella 342, Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 90 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale XXXX XXXX

Sede -

Codice fiscale -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/12

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita per un importo di circa € 294,00.

Si precisa che l'importo sopra indicato è indicativo ed è soggetto a ulteriori variazioni in funzione delle disposizioni del Giudice Delegato.

1. Ispezione del 30/05/2025

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2025 – R.P. xxxxxx, R.G. xxxxxx

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio xxxxxx del 19/03/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 19/03/2025 Numero di repertorio xxxxxx
Autorità emittente TRIBUNALE DI AREZZO Codice fiscale xxxxxx
Sede AREZZO (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 654 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 4	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 2
-------------------	---------------------	-------------------

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 703, Subalterno -
Natura F1 - AREA URBANA, Consistenza 222 metri quadri

Immobile n. 2

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 220, Subalterno 1
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 58, Subalterno 13
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
Consistenza 338 metri quadri

Immobile n. 3


Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 395, Subalterno -
Natura F1 - AREA URBANA, Consistenza 13 metri quadri

Immobile n. 4

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 32 Particella 185 Subalterno 1
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
Consistenza 170 metri quadri

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune H901 - SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 14, Particella 139, Subalterno 8
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Consistenza 4 vani

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 40, Particella 177, Subalterno 6
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Consistenza 3 vani

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune H901 - SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
Catasto TERRENI
Foglio 10, Particella 342, Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 90 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale XXXX XXXX

Sede -

Codice fiscale -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/12

Descrizione del Lotto di vendita

Il lotto oggetto di perizia è costituito da un'unità immobiliare posta al primo piano, con annessa cantina al piano terra, facente parte di un fabbricato pluripiano realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e in aderenza ad altri corpi di fabbrica.

La palazzina si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo) ed è priva di ascensore. L'appartamento dispone, in uso comune, di un ingresso, una corte, il vano scala, una piccola latrina, il sottotetto e un terrazzo.

L'alloggio è composto da soggiorno, cucina, disimpegno e bagno.

L'accesso principale avviene da Via Giuseppe Garibaldi n. 64; la camera e la cucina si affacciano su Vicolo Chiasso Santa Croce, parallelo a Via Garibaldi, mentre il soggiorno si apre sulla piccola corte interna comune.

Sono oggetto di vendita anche le quote di comproprietà, in misura proporzionale, relative alle parti comuni dell'immobile, come definite dall'art. 1117 del Codice Civile e successive modificazioni, nonché agli elementi strutturali e funzionali che, per loro natura, non possono essere alienati separatamente.

Indicazioni per raggiungere gli immobili oggetto della procedura:

In auto (via autostrada da Firenze)

- **Distanza** da Firenze, circa **47 Km**, tempo di percorrenza circa **40 min**.
- **Partenza: Firenze** (centro città o stazione S.M. Novella).
- Percorrere la **FI-SI / A1** in direzione sud-est, uscita consigliata **Firenze Sud** o **Firenze-Certosa**.
- Proseguire per San Giovanni Valdarno, percorrendo la SR69.
- Arrivati in città, proseguire fino a **Via Giuseppe Garibaldi n. 64** (centro storico).

In auto (via autostrada da Roma)

- **Distanza** da Roma, circa **228 km**, tempo di percorrenza circa **2 h e 20 min**.
- **Partenza: Roma** (zona centro o Roma Nord – GRA/A1 Dir).
- Imboccare l'**autostrada A1/E35** in direzione **Firenze/Milano**, tramite il **Raccordo** o **l'A1 Dir**.
- Proseguire lungo **l'A1**, superando **Orte, Orvieto, Chiusi e Arezzo**, fino all'uscita Valdarno.
- Dopo l'uscita, seguire le indicazioni per **San Giovanni Valdarno** imboccando la **SR69 variante**.
- Arrivati in città, proseguire fino a **Via Giuseppe Garibaldi n. 64** (centro storico).

In treno (da Roma)

- **Durata complessiva del viaggio: circa 1 h e 30 min – 2 h e 15 min**, a seconda della tipologia di treno.
- **Partenza: Roma Termini o Roma Tiburtina**.
- Prendere un treno regionale veloce o intercity in direzione Firenze, con **fermata a San Giovanni Valdarno**.
- All'arrivo, raggiungere **Via Giuseppe Garibaldi n. 64** a piedi in 5–10 minuti dalla stazione ferroviaria.

In treno (da Firenze)

- **Durata** complessiva del viaggio: **circa 30–40 minuti**.
- **Partenza: Firenze Santa Maria Novella**.
- Prendere un treno regionale diretto verso Arezzo o Roma, con fermata a **San Giovanni Valdarno**.
- All'arrivo alla stazione ferroviaria di San Giovanni Valdarno, uscire e proseguire a piedi verso il centro storico.
- Proseguire con un autobus locale in direzione **Terranuova Bracciolini**.
- Via Giuseppe Garibaldi n. 64 si trova a circa 5–10 minuti a piedi dalla stazione.

Foto aerea con evidenziata l'ubicazione del Lotto di vendita



L'edificio risulta edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Nel 1997 è stato eseguito un intervento edilizio volto al rifacimento del solaio di calpestio, mentre nel 2005 sono state realizzate opere di manutenzione straordinaria riguardanti le facciate e il rifacimento della copertura.

Il fabbricato presenta una struttura portante di tipo misto, composta da elementi in muratura (pietra e laterizio), acciaio, cemento armato e soffitti lignei.

La copertura, a falde inclinate di tipo a capanna, è costituita da struttura portante in legno con travi principali e travicelli, sovrastata da scempiato in cotto, massetto in cemento alleggerito con rete elettrosaldata, guaina ardesiata e manto di copertura in tegole e coppi in laterizio del tipo "alla romana".

Il portone di accesso al vano condominiale è in legno massello di colore marrone, con sovrastante lucernario in vetro e ferro battuto.

Le pareti esterne sono intonacate: lungo Via Giuseppe Garibaldi risultano tinteggiate di colore celeste, mentre lungo Vicolo Chiasso Santa Croce di colore giallo.

Le scale interne sono rivestite in pietra di travertino, con pianerottoli e corridoi rifiniti in mattonelle di graniglia; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Alla terrazza ad uso condominiale si accede mediante una prima scala rivestita con piastrelle di ceramica, caratterizzata da forte pendenza e da alzate e pedate irregolari, e da una seconda scala in legno.

La terrazza è pavimentata con sistema galleggiante, presenta parapetti in parte in muratura e in parte realizzati con due tubolari orizzontali in ferro; sui parapetti in muratura sono installate due unità esterne a servizio degli impianti di condizionamento.

La cantina oggetto di procedura è dotata di porta in legno, pavimento in graniglia e pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco.

L'appartamento presenta portoncino di ingresso e porte interne in legno. Gli infissi esterni sono in legno di colore marrone con doppi vetri, corredati da persiane in legno di colore bianco e da scuri interni in legno di colore marrone.

Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di monocottura, mentre il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica, ha pavimentazione anch'essa in monocottura ed è dotato di box doccia.

L'impianto elettrico è sottotraccia. I corpi illuminanti sono principalmente costituiti da lampadari. Il contatore per la fornitura elettrica è ubicato all'interno del vano scala ad uso condominiale.

È presente una fossa biologica a servizio di più utenze, con convogliamento finale nella rete fognaria comunale.

L'approvvigionamento idrico è garantito dalla rete pubblica.

Il contatore del gas è collocato all'esterno a piano terra lungo la viabilità di Via Giuseppe Garibaldi, accanto al portoncino d'ingresso condominiale.

La caldaia, alimentata a gas metano è del tipo "Beretta Mynute 20/20 CSI", con potenza termica utile nominale di 23,70 kW, è utilizzata sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria ed è installata in cucina.

I termosifoni sono in alluminio

La documentazione della caldaia che è stata fatta visionare al perito durante il sopralluogo è riportata nell'Allegato n.4 - Lotto 2 - Ispezioni ipotecarie e doc. vari.

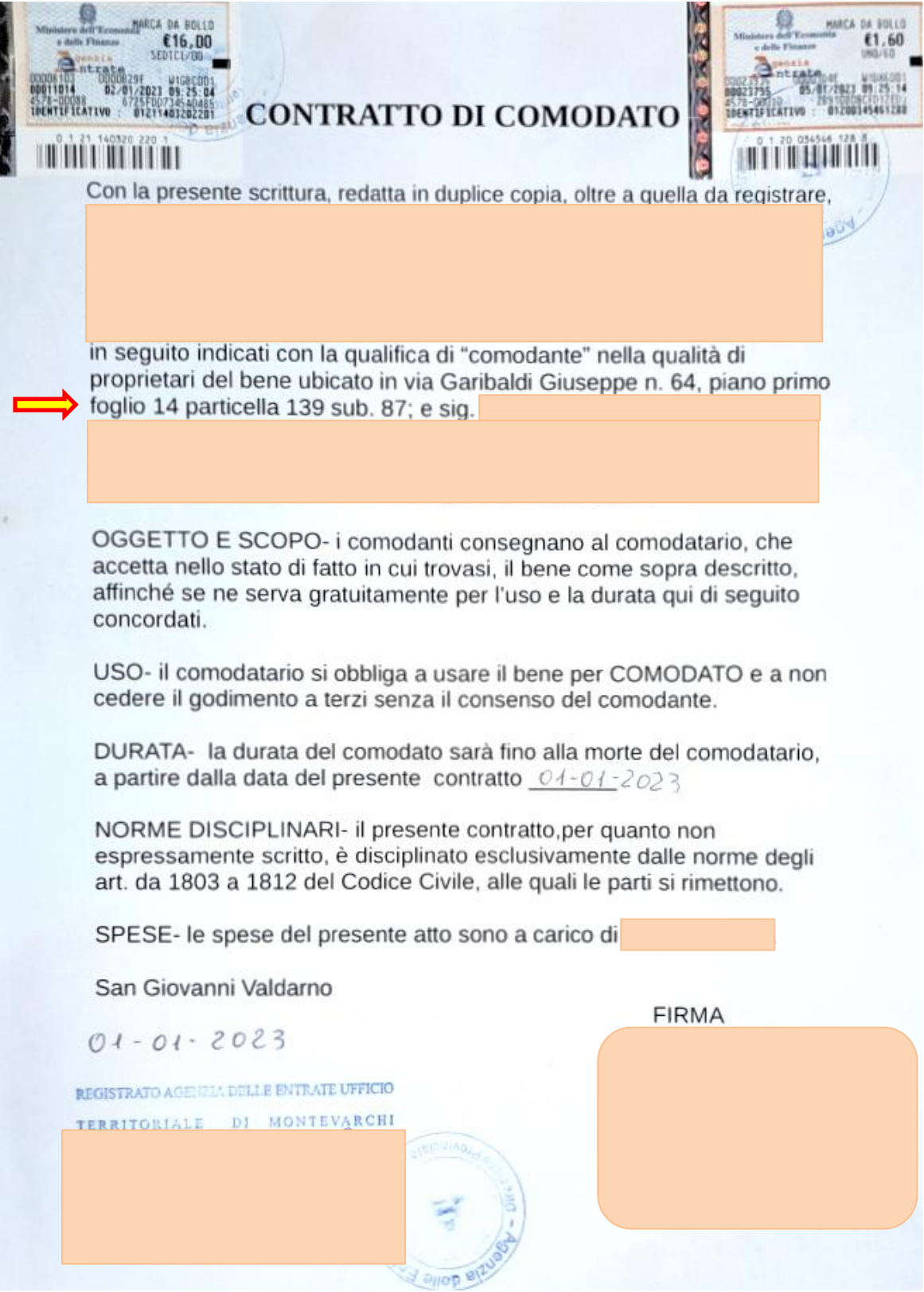
Tutti gli impianti necessitano di verifiche a cura di tecnici specializzati, finalizzate alla valutazione del corretto funzionamento e della conformità alle normative vigenti.

Per un'analisi più dettagliata della descrizione dei luoghi, si rimanda al rilievo fotografico della perizia di stima.

Sono oggetto di vendita anche le quote di comproprietà, in misura proporzionale, relative alle parti comuni dell'immobile, come definite dall'art. 1117 del Codice Civile e successive modificazioni, nonché agli elementi strutturali e funzionali che, per loro natura, non possono essere alienati separatamente.

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile è occupato dal sig. **Xxxxx Xxxxx** in forza del contratto di comodato del 01.01.2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Montevarchi in data 05.01.2023, vol. **xx**, serie **x**, di seguito riportato:



Si evidenzia la presenza di un refuso nell'identificazione del subalterno dell'immobile, in quanto il subalterno 87 è stato soppresso in data 22.12.2001 per originare il subalterno 8 oggetto di procedura. Si riporta di seguito un estratto della visura storica del subalterno 87



Data: 19/08/2025 Ora: 19.51.07 Segue
 Visura n.: T137802 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 19/08/2025

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI VALDARNO (Codice:H901)
Catasto Fabbricati	Provincia di AREZZO Foglio: 14 Particella: 139 Sub.: 87

Unita' immobiliare soppressa dal 22/12/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	139	87								VARIAZIONE del 22/12/2001 Pratica n. 239075 in atti dal 22/12/2001 VAR RETTIFICA D'UFFICIO (n. 8216.1/2001)
Notifica				Partita			C		Mod.58			

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili
 Foglio 14 Particella 139 Subalterno 8;

Situazione dell'unita' immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	139	87			A/5	4	3,5 vani		L. 350.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA GARIBALDI GIUSEPPE n. 64 Piano 1										
Notifica				Partita			518		Mod.58			

Dettaglio

Unita' immobiliare soppressa dal 22/12/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1		14	139	87							
Notifica				Partita			C		Mod.58		



La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili
 Foglio 14 Particella 139 Subalterno 8;

Stato di manutenzione dell'immobile

L'appartamento è in uno in uno stato manutentivo normale.

Per un'analisi più dettagliata dello stato di manutenzione dei luoghi, si rimanda al rilievo fotografico della perizia di stima.

Riepilogo sintetico delle Pratiche Edilizie e Titoli Autorizzativi

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

Presso gli archivi del Comune di san Giovanni Valdarno (AR) è stata rinvenute la seguente documentazione edilizia/urbanistica:

- 1. Scheda di rilevamento Variante al P.R.G. per il Centro Storico del 1987,**
"[...] Indagine Storico Tipologica, Ufficio Centro Storico, scheda di rilevamento, analisi tipologica e indicazioni operative, isolato 1, scheda 14. [...]".
- 2. Pratica edilizia n. xxxx del 13.04.1988,**
"[...] analisi delle problematiche per il rifacimento della facciata [...]".
- 3. Pratica edilizia D.I.A. n. xxxx del 19.11.1997, prot. xxxx,**
Attività - Art. 2, c. 60, p. 11, L. 662 del 23/12/96- Legge 135 del 23/05/1997.
"[...] Progetto di manutenzione straordinaria per rifacimento di solaio del fondo al piano terra (1 ° impalcato) [...]".
- 4. Pratica edilizia n. xxxx del 09.08.2005, prot. xxxx,**
"[...] per opere di manutenzione straordinaria alla copertura e alle facciate dell'edificio condominiale [...]".

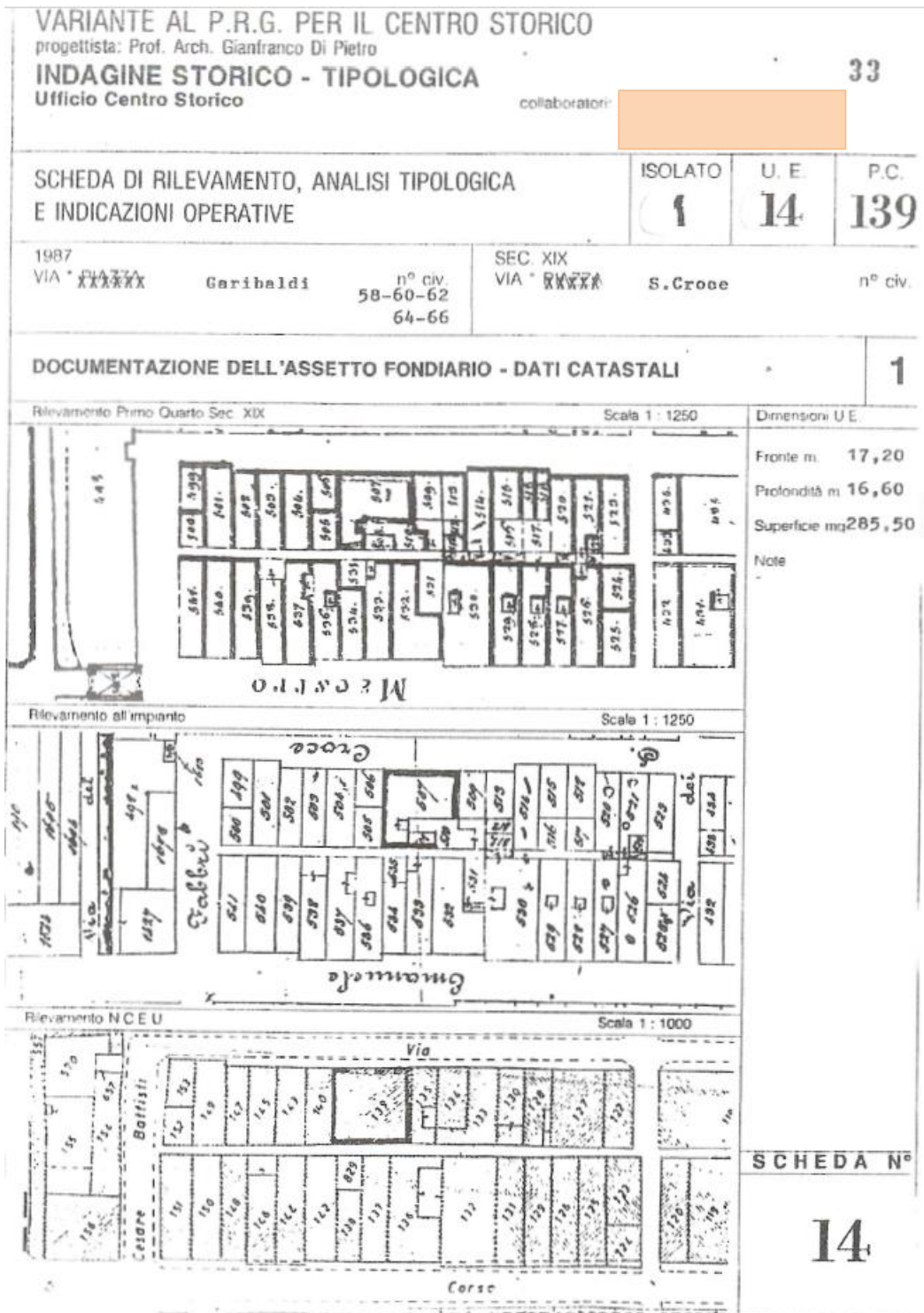
Pratiche Edilizie e Titoli Autorizzativi

(Allegato n.2 - Documentazione Edilizia e Urbanistica)

1. **Scheda di rilevamento Variante al P.R.G. per il Centro Storico del 1987,**
 “[...] Indagine Storico Tipologica, Ufficio Centro Storico, scheda di rilevamento, analisi tipologica e indicazioni operative, isolato 1, scheda 14. [...]”.

Estratto della scheda di rilevamento

“[...]”

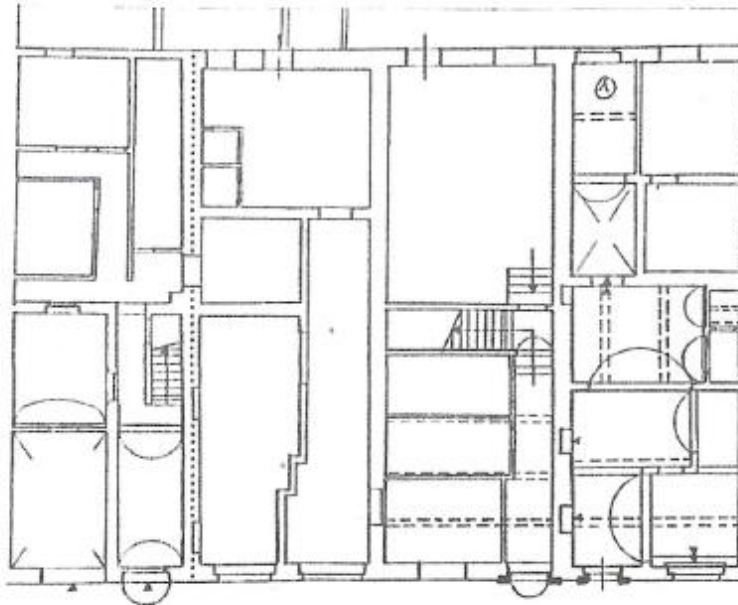


LETTURA DELL'IMPIANTO STRUTTURALE

scala 1 200

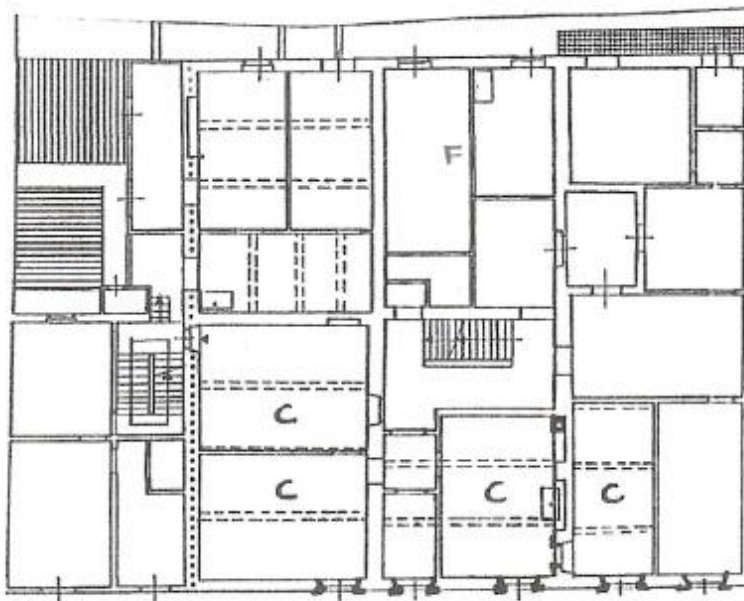
14

34



P. TERRA

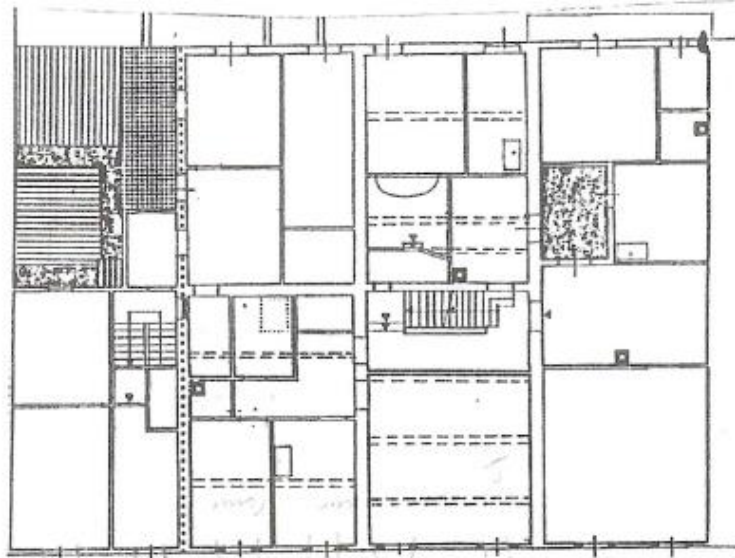
VIA GARIBALDI



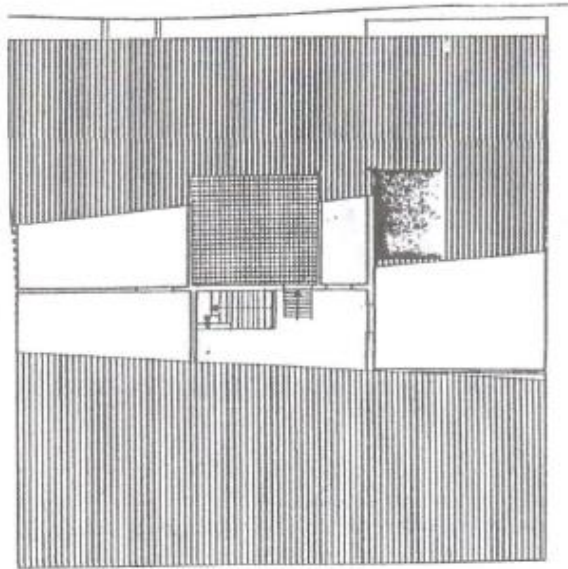
P. PRIMO

Tipologia

Palazzetto settecentesco derivante da fusione organica di 3 case a schiera. Scala nel modulo centrale a 1 rampa parallela al fronte, salone distributore ai vani laterali; chiostрина interna nel modulo di destra dopo la seconda cellula. Attualmente suddiviso in più alloggi (4 alloggi per piano).



P. SECONDO



P. TERZO

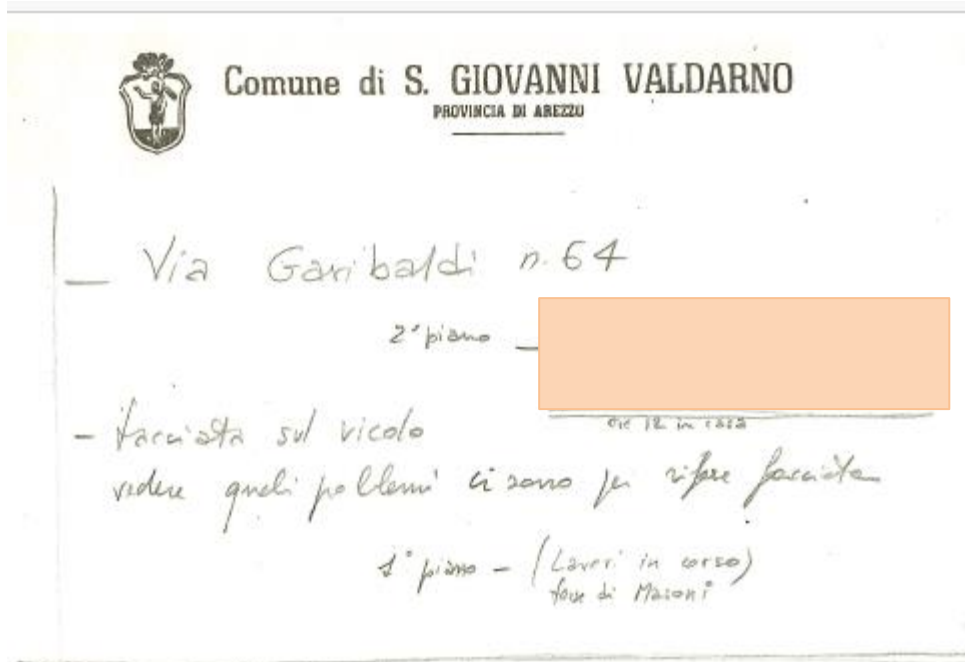
[...]“.

2. Pratica edilizia n. **XXXX** del 13.04.1988,

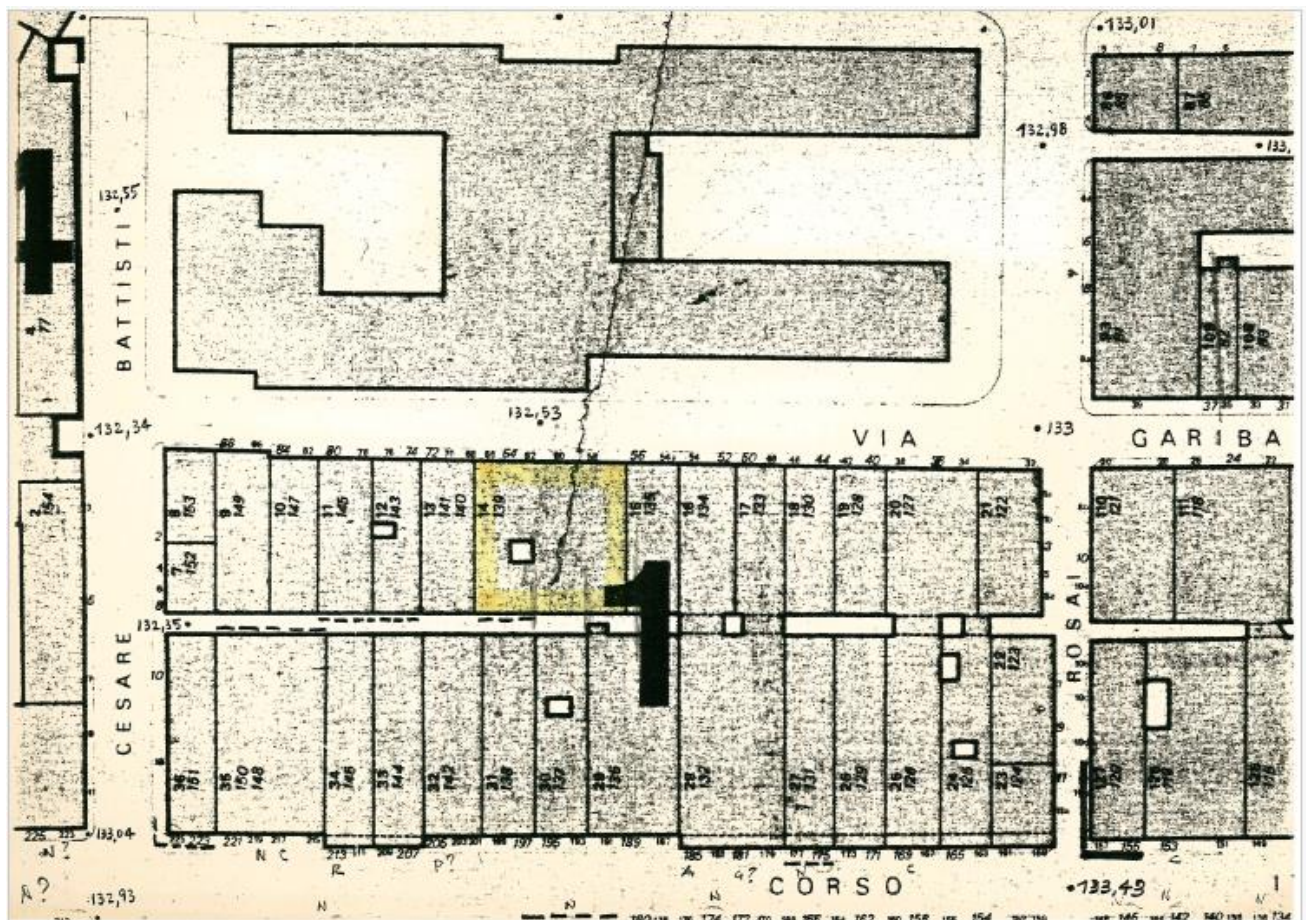
"[...] analisi delle problematiche per il rifacimento della facciata [...]".

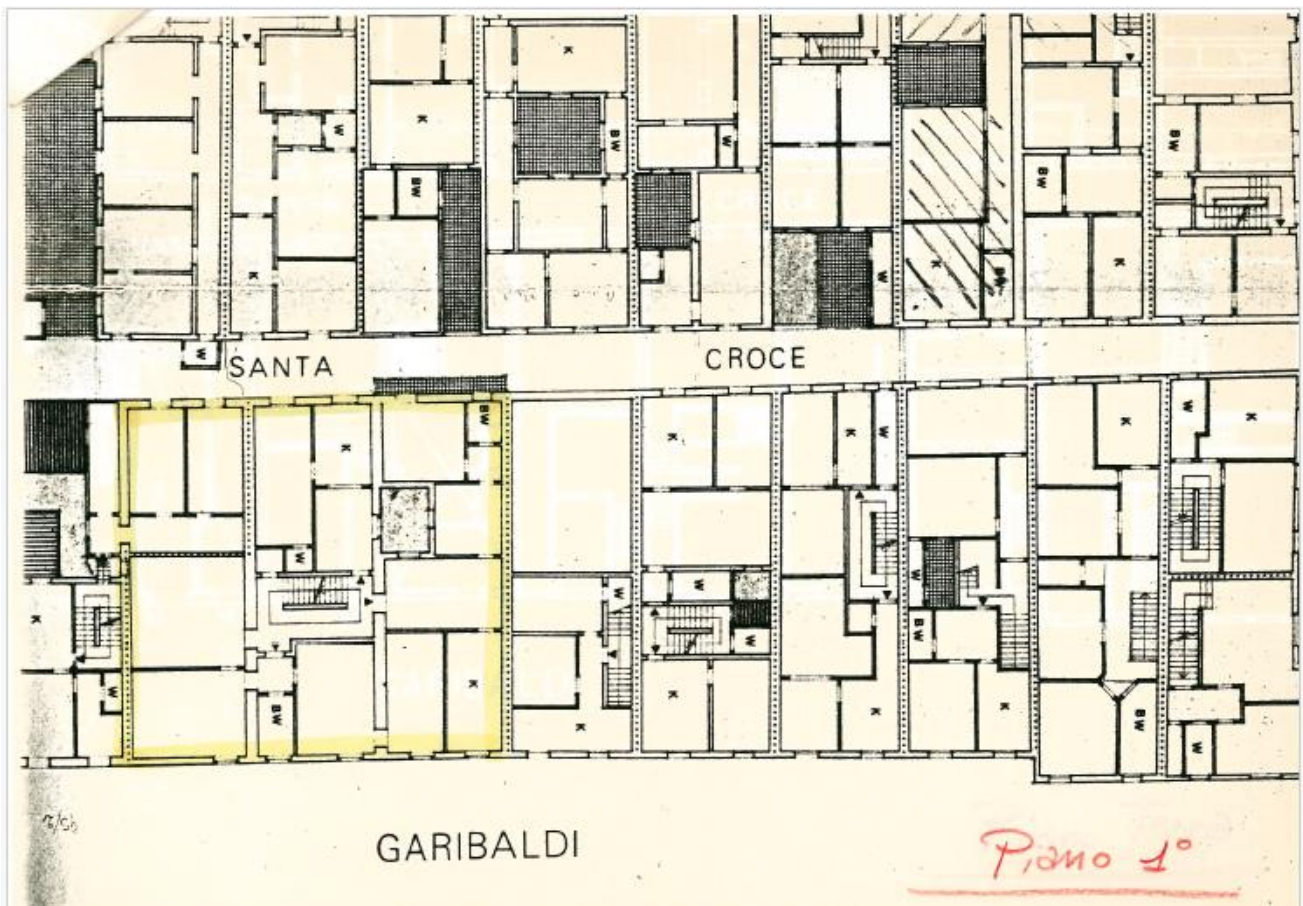
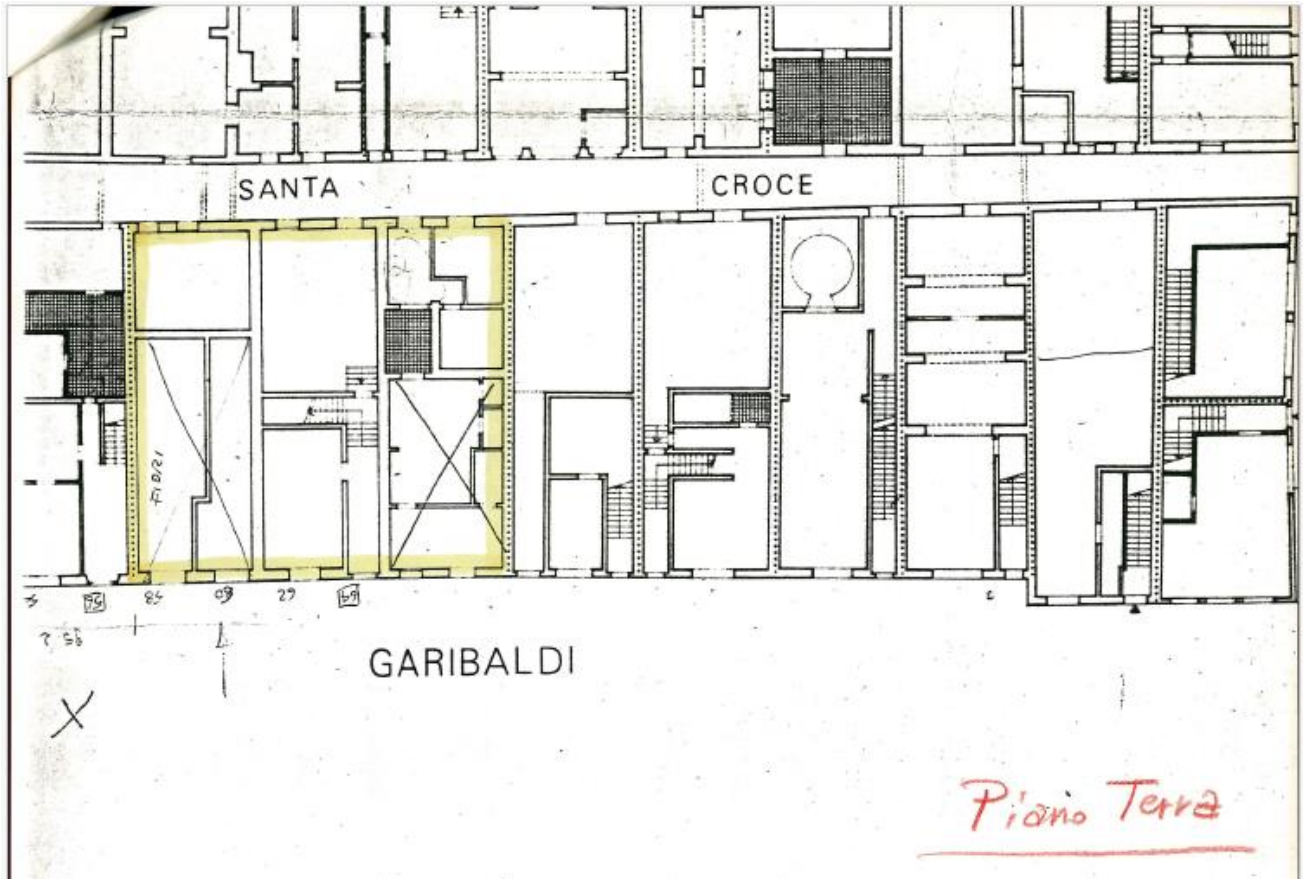
Estratto della documentazione edilizia

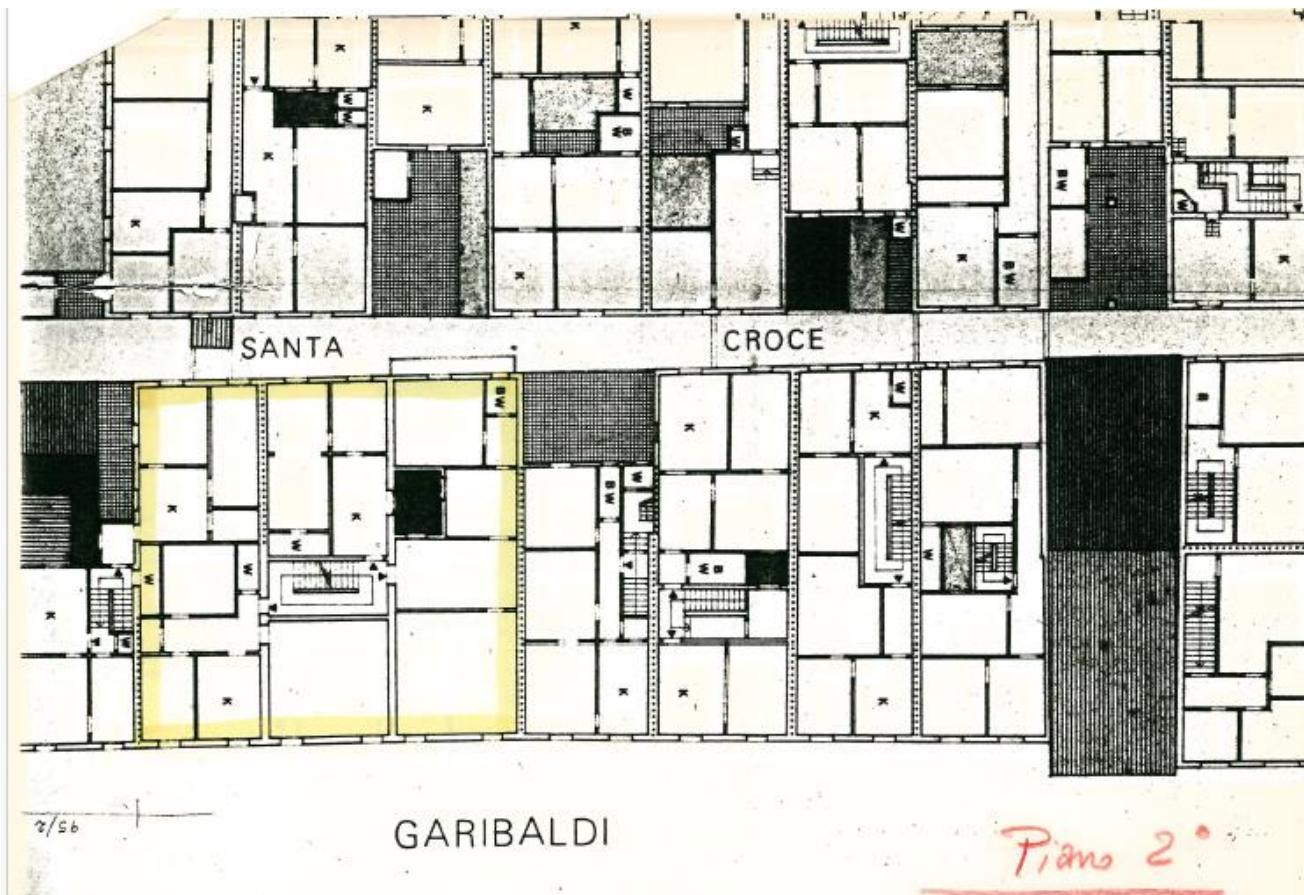
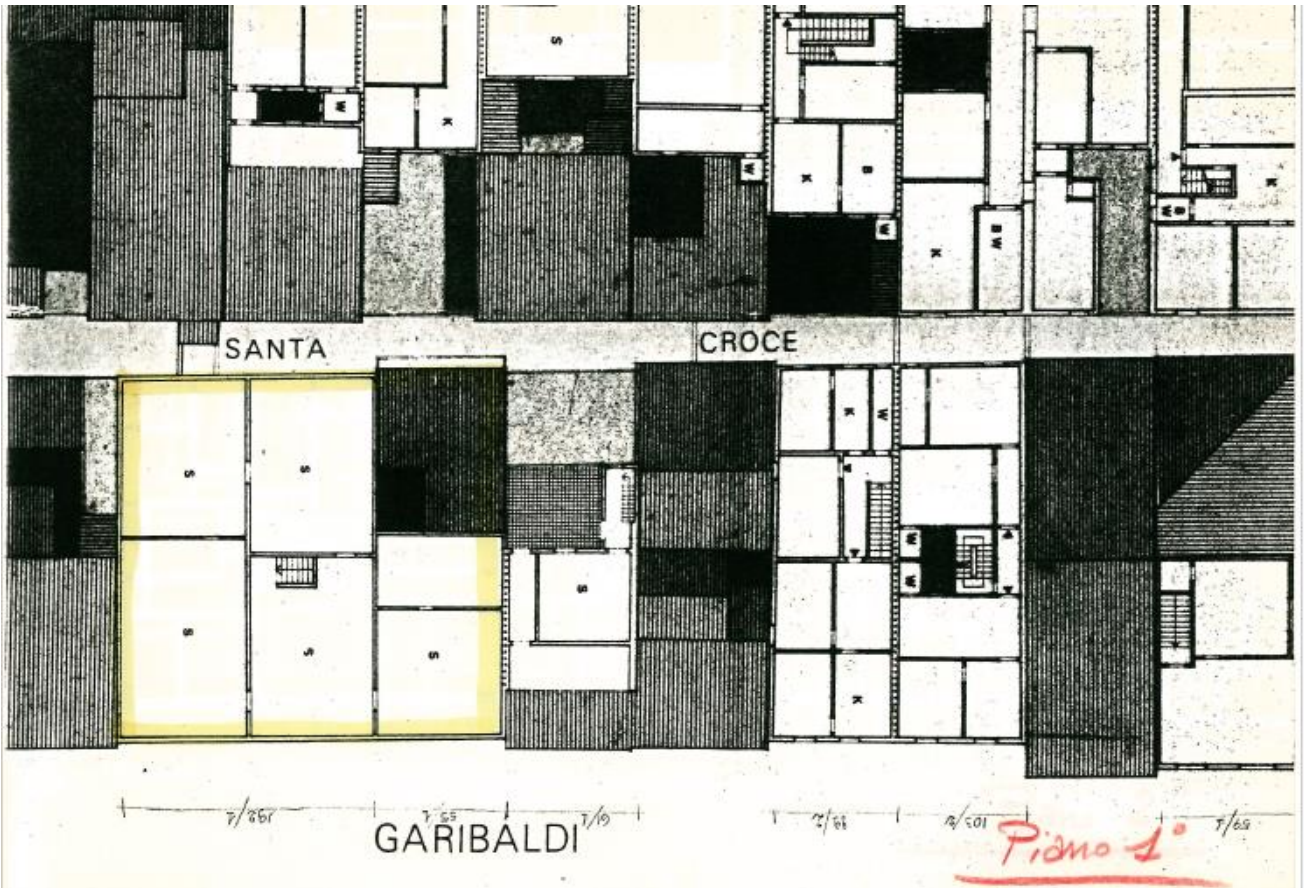
"[...]"



"[...]"







[...]"

3. Pratica edilizia D.I.A. n. xxxx del 19.11.1997, prot. xxxx

Attività - Art. 2, c. 60, p. 11, L. 662 del 23/12/96- Legge 135 del 23/05/1997.

"[...] Progetto di manutenzione straordinaria per rifacimento di solaio del fondo al piano terra (1° impalcato) [...]".

Estratto della relazione tecnica del progettista del 09.10.1997

"[...]

Premesso che il solaio di copertura del fondo di cui all'oggetto (calpestio del Quartiere del Primo Piano) è in pessime condizioni d'uso e manutenzione ed in particolare per quanto attiene all'orditura lignea principale e secondaria, con l'intervento di manutenzione straordinaria di cui trattasi si prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- Rimozione completa del solaio (pavimentazione soprastante, scempiato di mezzane, travi e correnti in legname).

- Ricostruzione dell'orditura principale e secondaria, con essenza lignea di castagno.

- Scempiato di cotto e successiva nuova pavimentazione dei soprastanti locali del piano primo.

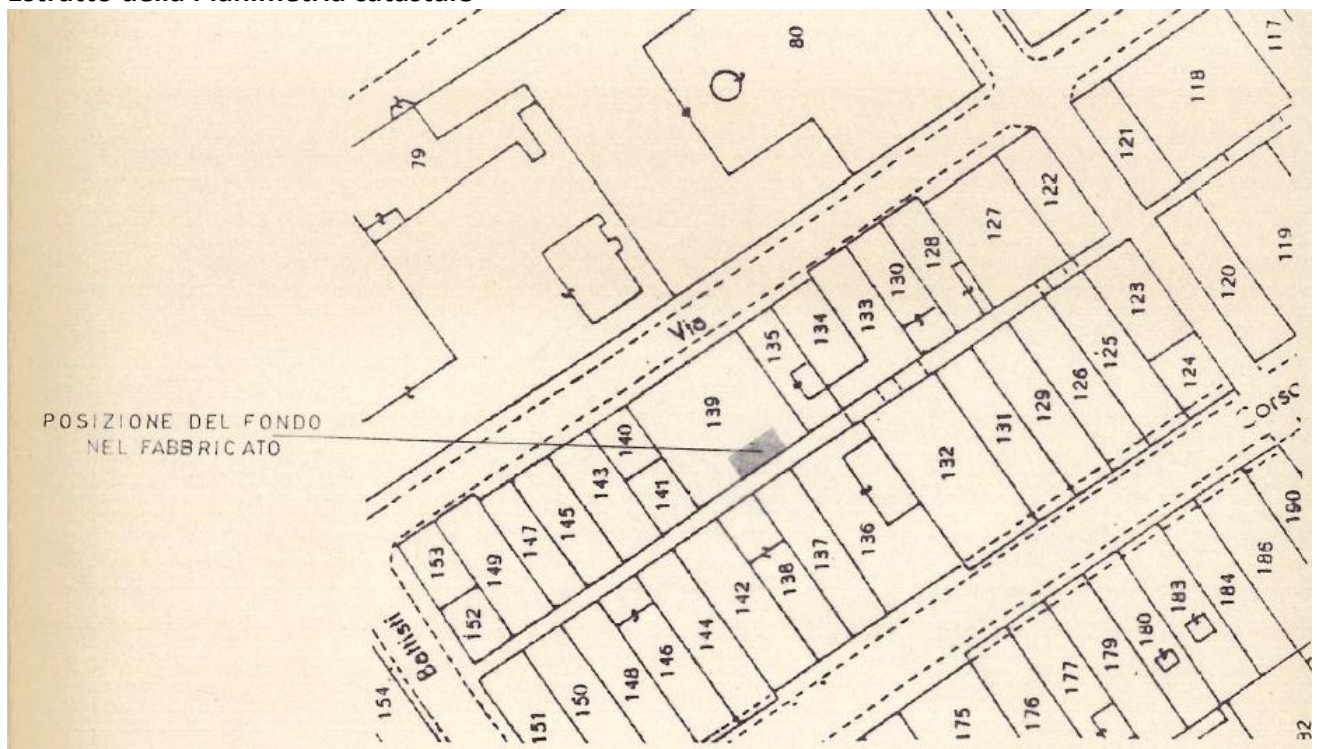
Contemporaneamente ai lavori di cui trattasi si prevedono opere interne di consolidamento delle strutture portanti verticali ed in particolare la verticalità dei muri "fuori piombo". Sono inoltre previste "riprese" degli intonaci interni e opere di tinteggiatura dei locali oggetto di intervento. È fatta salva la verifica, in corso d'opera, dell'opportunità del completo rifacimento degli intonaci interni a malta di calce.

Il tutto come risulta dagli elaborati grafici allegati alla presente.

L'intervento è soggetto alla normativa di cui alla Legge n. 64/74 e, prima dell'inizio lavori, sarà prodotta a codesto Ufficio la documentazione relativa e attestante l'avvenuto deposito al competente Ufficio del Genio Civile.

[...]".

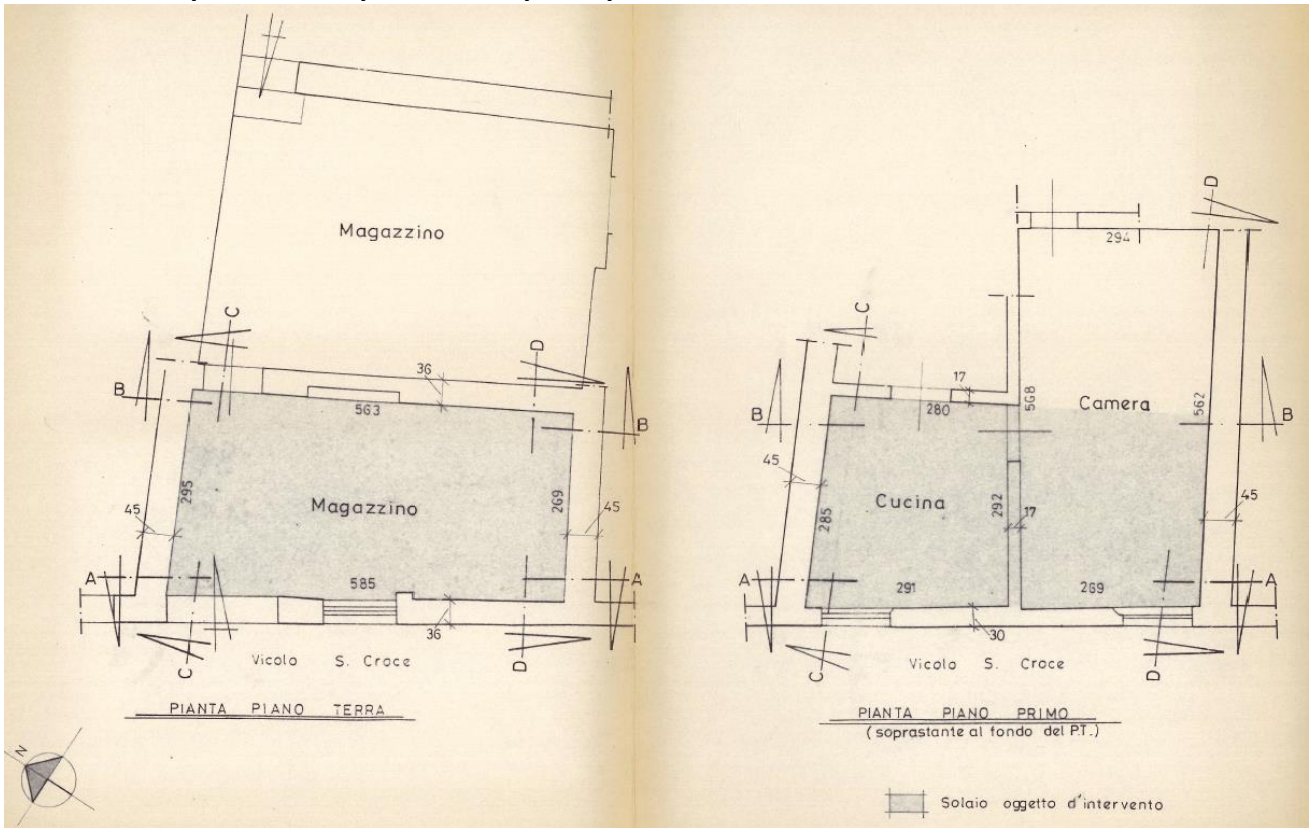
Estratto della Planimetria catastale



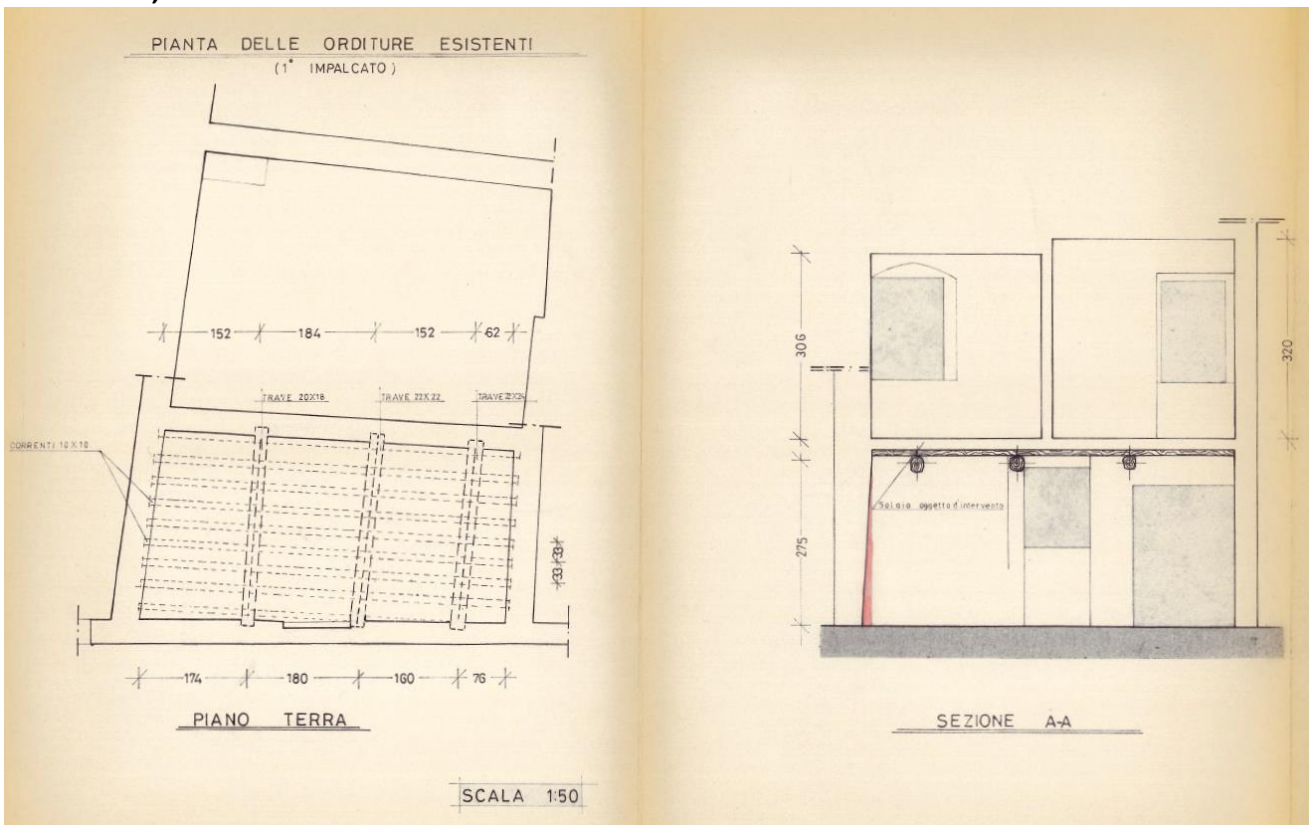
Estratto della Documentazione fotografica



Estratto delle planimetrie, piano terra, piano primo



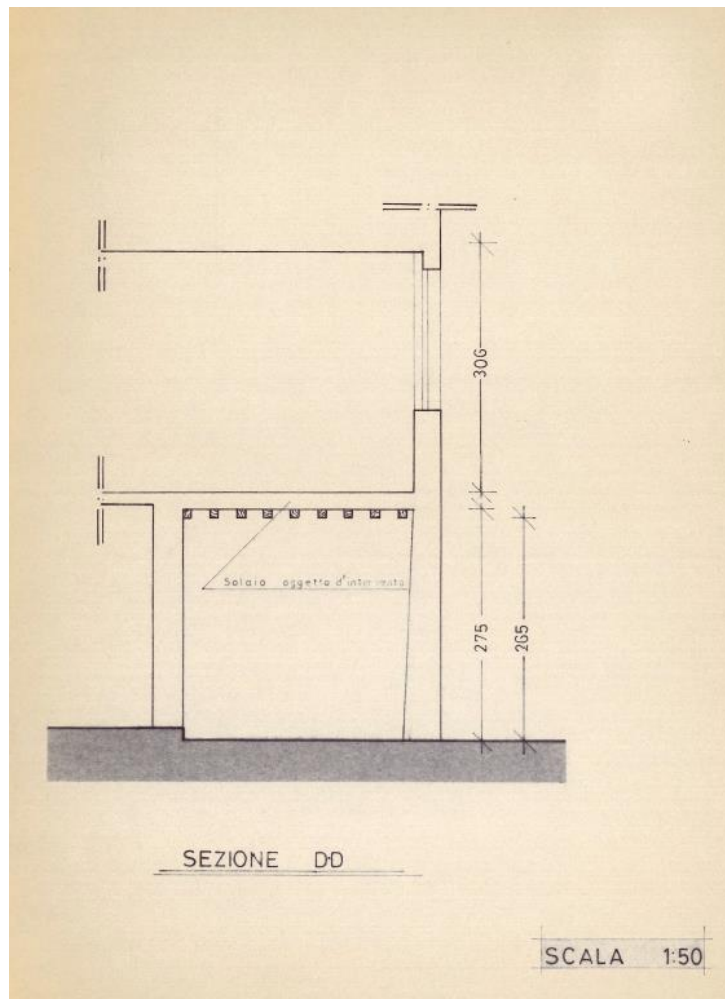
Piano terra, Sezione A-A



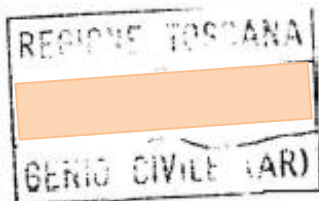
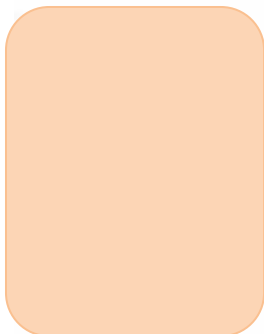
Sezione B-B, Sezione C-C



Sezione D-D



Estratto del certificato di collaudo Statico del 28 maggio 1998



CERTIFICATO DI COLLAUDO

Per opere inerenti RICOSTRUZIONE DI UN SOLAIO IN LEGNO in Comune di San Giovanni Valdarno (Ar), Vicolo S. Croce, Via Garibaldi n. 64, di proprietà dei Sigg.ri [redacted] V.no (Ar) , [redacted]

ATTESTAZIONI DI DEPOSITO

Legge 02/02/74 n.64 : N. 23049 DEL 19/11/97

* * * * *

RELAZIONE FINALE DEL D.L. : Redatta in data _____

COMMITTENTI: Sigg.ri [redacted]

PROGETTISTA DELLE STRUTTURE E D.L.: [redacted]

PROGETTISTI ARCHITETTONICO: [redacted]

IMPRESA ESECUTRICE: [redacted]

COLLAUDATORE: [redacted]

DESCRIZIONE DELLE OPERE DA COLLAUDARE

Trattasi di un solaio in legno di castagno costituito da travi principali poste a brevi interassi di circa metri 2.50 ed incastrate nella muratura portante esterna e interna, su queste sono ordite le strutture secondarie costituite da correnti con scempiato realizzato in mezzano in [redacted] soletta in C.A. con rete elettrosaldata.

COLLAUDO STATICO

Il giorno 10/05/1998 il sottoscritto ing. [redacted] ha
incaricato dai Sigg.ri [redacted] ha
effettuato la visita di collaudo alla presenza del Direttore dei
Lavori alle strutture in oggetto riscontrandone l'esecuzione a
regola d'arte, la monoliticità e la totale assenza di lesioni degne
di rilievo.

Sono state anche eseguite prove sclerometriche con apparecchio tipo
'Volmos' e saggi che hanno dato valori di resistenza dei materiali
impiegati adeguati ai carichi di progetto assunti e confermata la
buona presa dei getti e corretta distribuzione delle armature
metalliche.

Pertanto, accertato che nell'insieme le strutture sono state
calcolate ed eseguite in conformità delle normative vigenti,
rilevata la mancanza di lesioni di rilievo, non si è ritenuto
eseguire prove di carico.

CERTIFICATO DI COLLAUDO

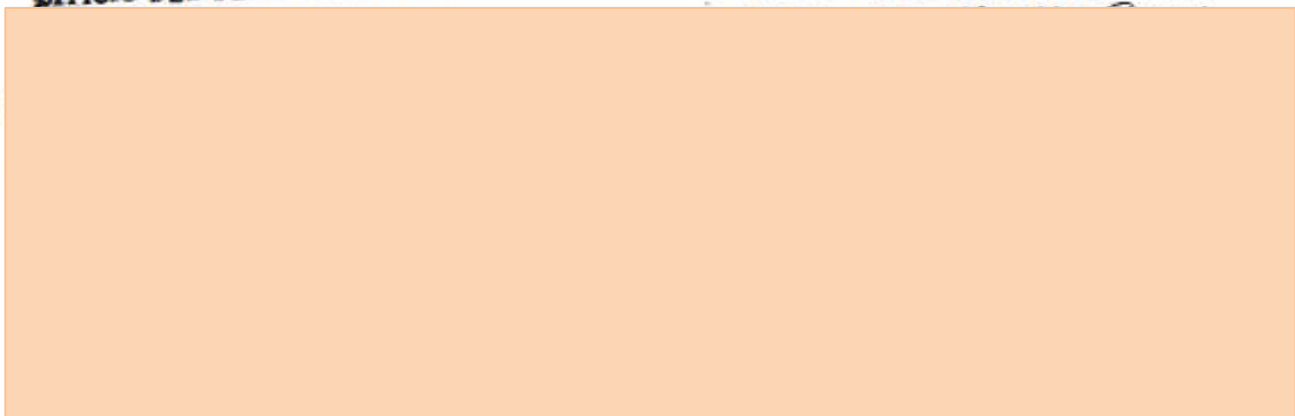
Visto quanto sopra, esaminati progetti e calcoli depositati, vista
la relazione finale del Direttore dei Lavori dalla quale risulta
la conformità dell'opera ai progetti stessi, tenuto conto inoltre
della vigilanza della D.L. in corso d'opera dei controlli, il
sottoscritto ritiene collaudabili le strutture di cui trattasi e
quindi con il presente atto le COLLAUDA a tutti gli effetti di
Legge.

Inoltre il sottoscritto collaudatore attesta ai sensi e per gli
effetti dell'art. 7 della Legge Regionale 6.12.82 n.88, che l'opera
eseguita è conforme al progetto a suo tempo depositato, nonché la
sua rispondenza in tutto e per tutto, alle norme per l'edilizia
antisismica di cui alla Legge 2.2.74 n.64.

San Giovanni Valdarno addì 21 MAG. 1998

REGIONE TOSCANA
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI AREZZO

IL COLLAUDATORE



4. Pratica edilizia D.I.A. n. xxxx del 09.08.2005, prot. xxxx,

"[...] per opere di manutenzione straordinaria alla copertura e alle facciate dell'edificio condominiale [...]".

Estratto della relazione tecnica del progettista redatta in data 11 luglio 2005

"[...]

Oggetto: Opere di manutenzione straordinaria alla copertura e alle facciate di fabbricato condominiale ubicato in via Garibaldi n.64

TIPOLOGIA FABBRICATO: edificio in linea formatosi dall'accorpamento di tre corpi di fabbrica a schiera.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA DEL TETTO: tetto in legname con travi principali e travicelli secondari, scempiato di cotto e soprastante manto in coppi e tegole.

Le opere in oggetto sono necessarie in quanto la copertura e le facciate (su via Garibaldi e parte della facciata sul Chiasso Santa Croce) versano in cattivo stato di manutenzione tanto che sono evidenti distaccamenti di intonaco dai fronti e infiltrazioni d' acqua dal tetto.

le opere previste consistono:

1) smontaggio della copertura e della struttura lignea portante, dello scempiato in cotto del manto di copertura e rifacimento utilizzando sempre travi principali e travicelli in legno, scempiato in cotto, massetto in cemento alleggerito con rete elettrosaldata, pannello di isolamento, guaina ardesiata posata incrociata e soprastante manto in coppi e tegole.

Come da Legge 64/74 e seguenti si prevede di realizzare cordolo di rigiro sulla testa della muratura portante che verrà adeguatamente abbassata dell'altezza del cordolo in modo da non modificare l'altezza sottogronda del fabbricato che sia su via Garibaldi che sul vicolo Santa Croce è di 986 cm.

I dettagli dell'intervento a livello strutturale verranno consegnati a codesto ufficio al momento della redazione del progetto ai sensi della L.64/74 che verrà precedentemente depositato al Genio Civile di Arezzo prima dell'inizio dei lavori.

2) Rifacimento dell'intonaco a malta bastarda previa demolizione dell'intonaco esistente;

In corrispondenza della facciata su via Garibaldi rimangono tracce dell'antica tinteggiatura di colore celeste; sarà mia cura al momento del montaggio del ponteggio, fare documentazione fotografica in corrispondenza di eventuali decori rimasti (si intravede una fascia di decorazione sottogronda e il disegno di una finestra finta) e in corrispondenza dei davanzali e delle cornici delle finestre del primo piano che si prevede di restaurare stuccando crepe e fessurazioni.

Inoltre verrà prelevato un campione di intonaco (della facciata su via Garibaldi) in modo da potere riprodurre nel miglior modo possibile il colore preesistente.

Tali decisioni verranno prese in accordo con l'Ufficio Centro Storico di codesto Comune.

3) Si prevede inoltre la messa in opera di nuovi canali di gronda, il restauro o l'eventuale sostituzione delle persiane in legno.

"[...]".

Estratto della Documentazione fotografica



STRUTTURA DEL TETTO IN VISTA NEI LOCALI SOFFITTA



SOFFITTA



SOLINO INVOLINE IN LATERIZIO IN CORRISPONDENZA DELLA TERRAZZA CONDOMINIALE.

FACCIAIA SUL CHIASSO SANTA CECCILE
OGGETTO DI RIFACIMENTO DELL'INTONACO.



Estratto della Tavola U



La realizzazione dell'apertura non è oggetto di questa denuncia edilizia.



fronte



finestra dipinta e particolare cornici



insegna



retro



retro



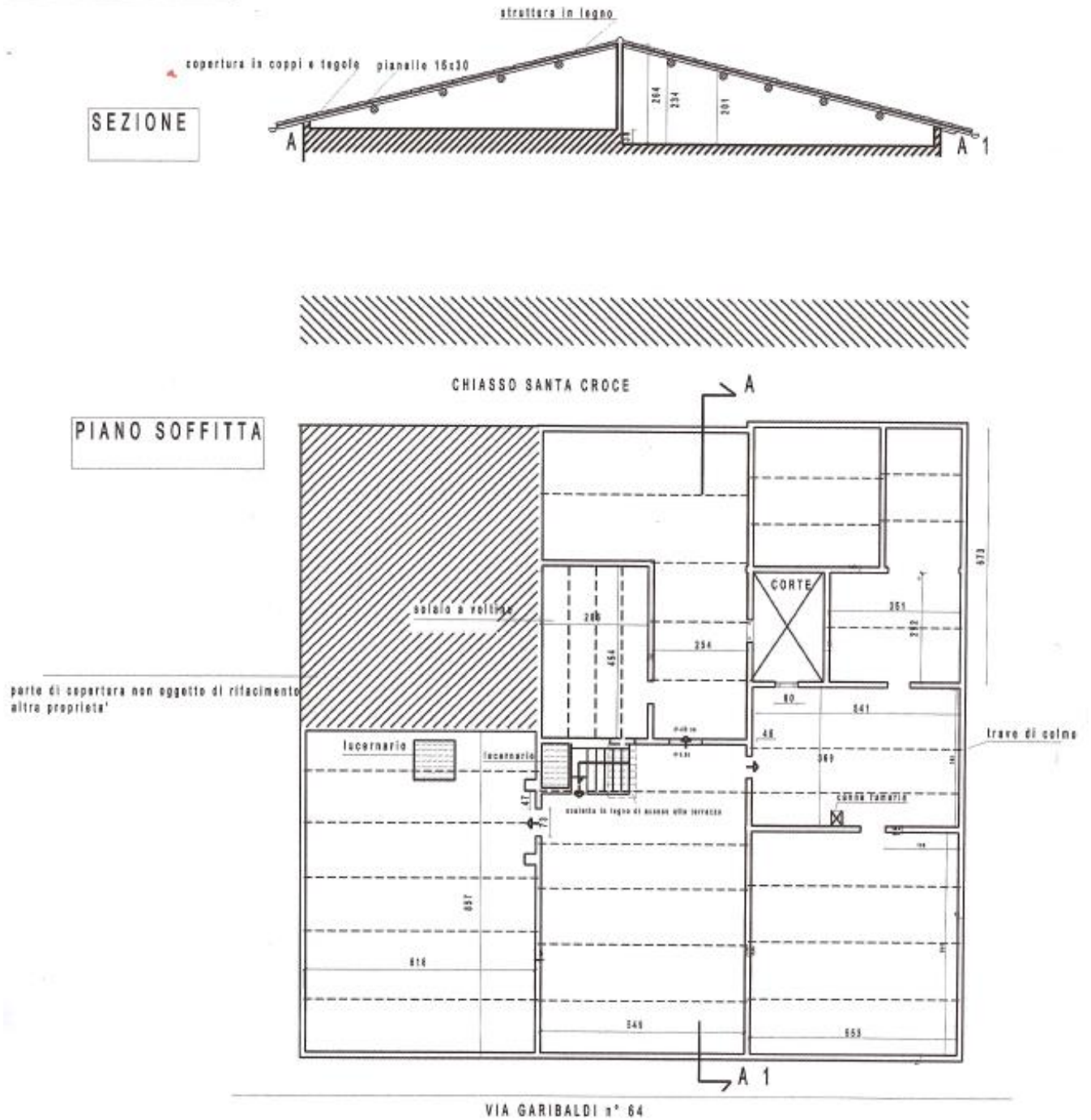
particolare cornici

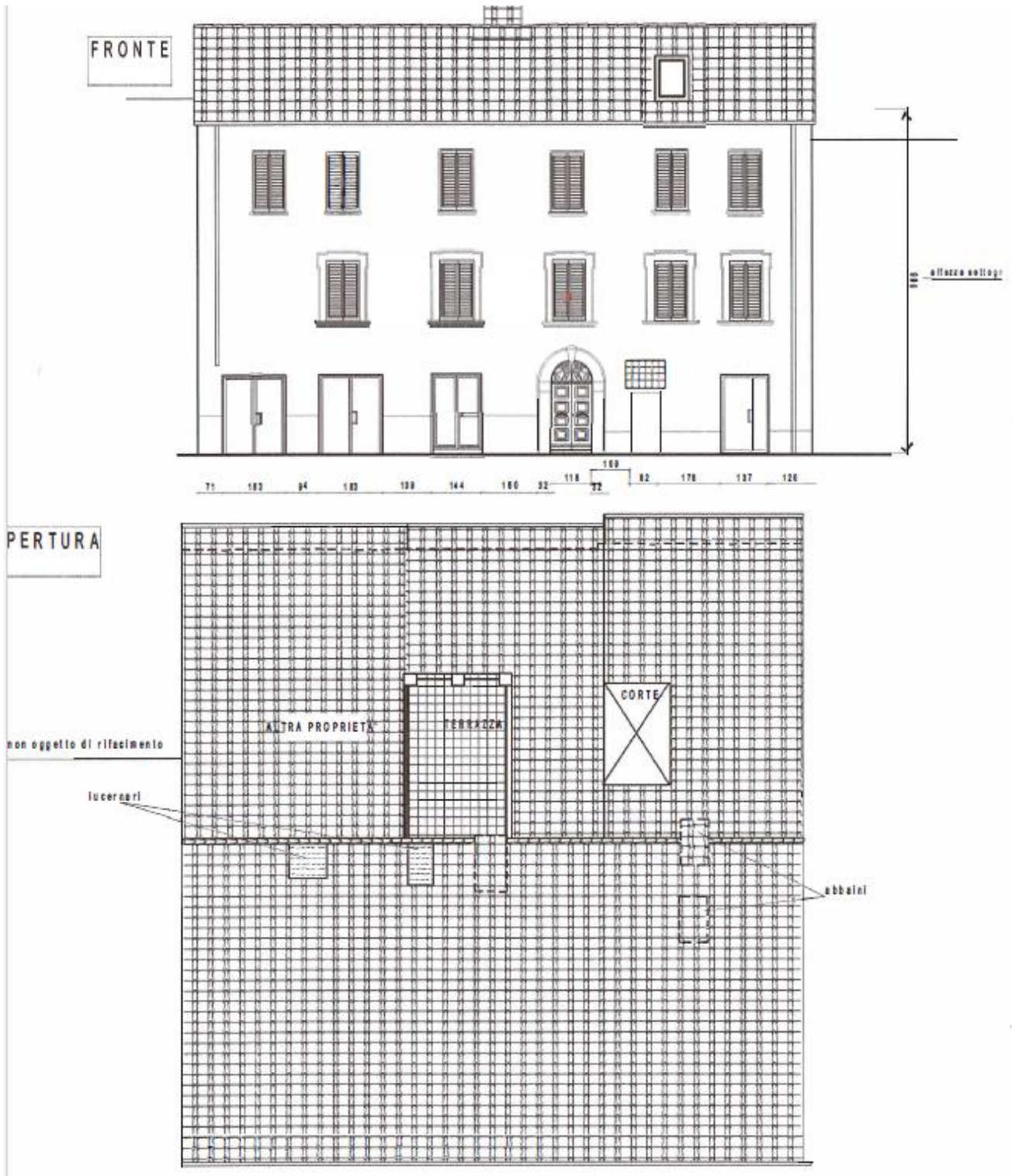


fronte

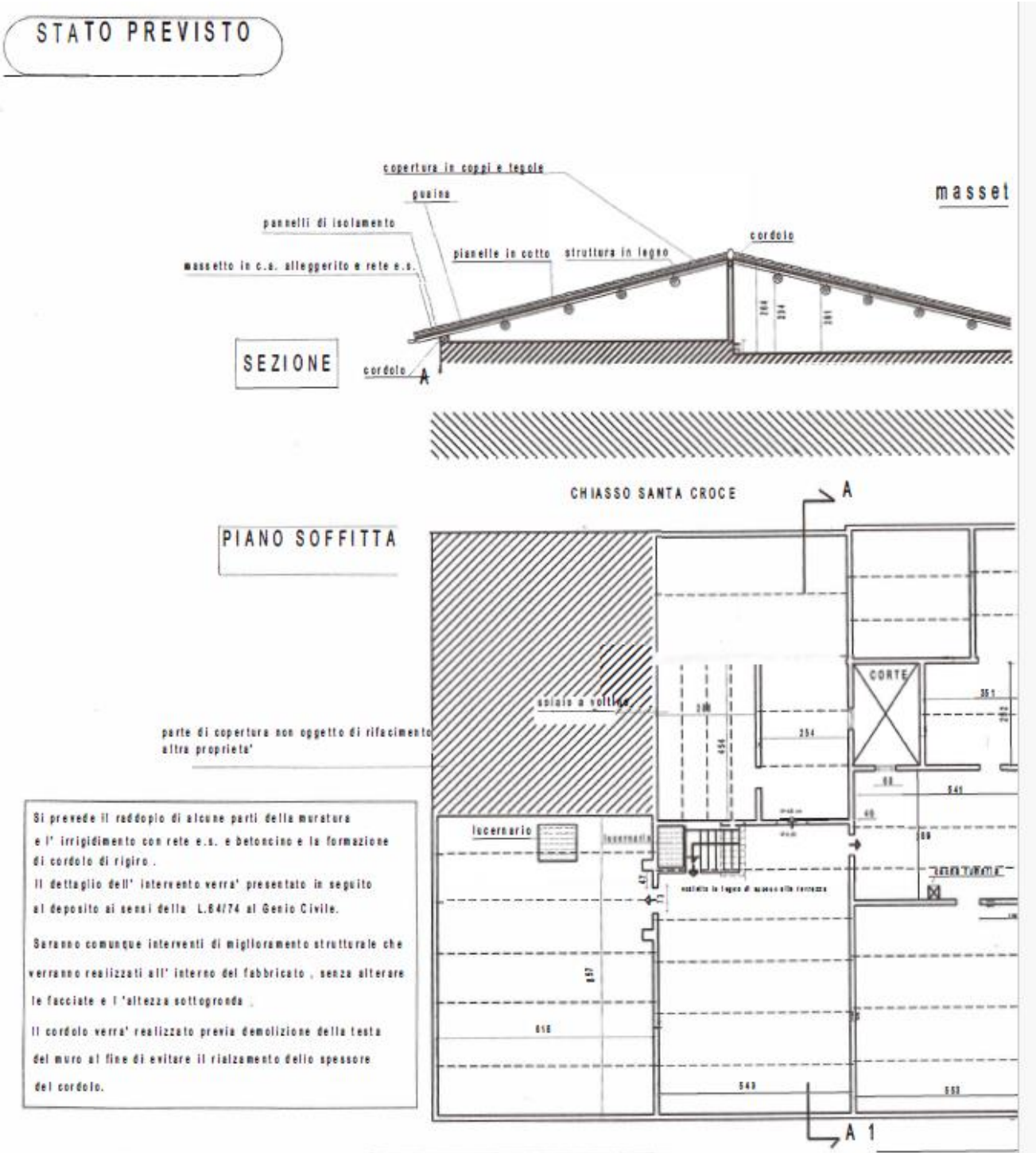
Estratto della Tavola 1

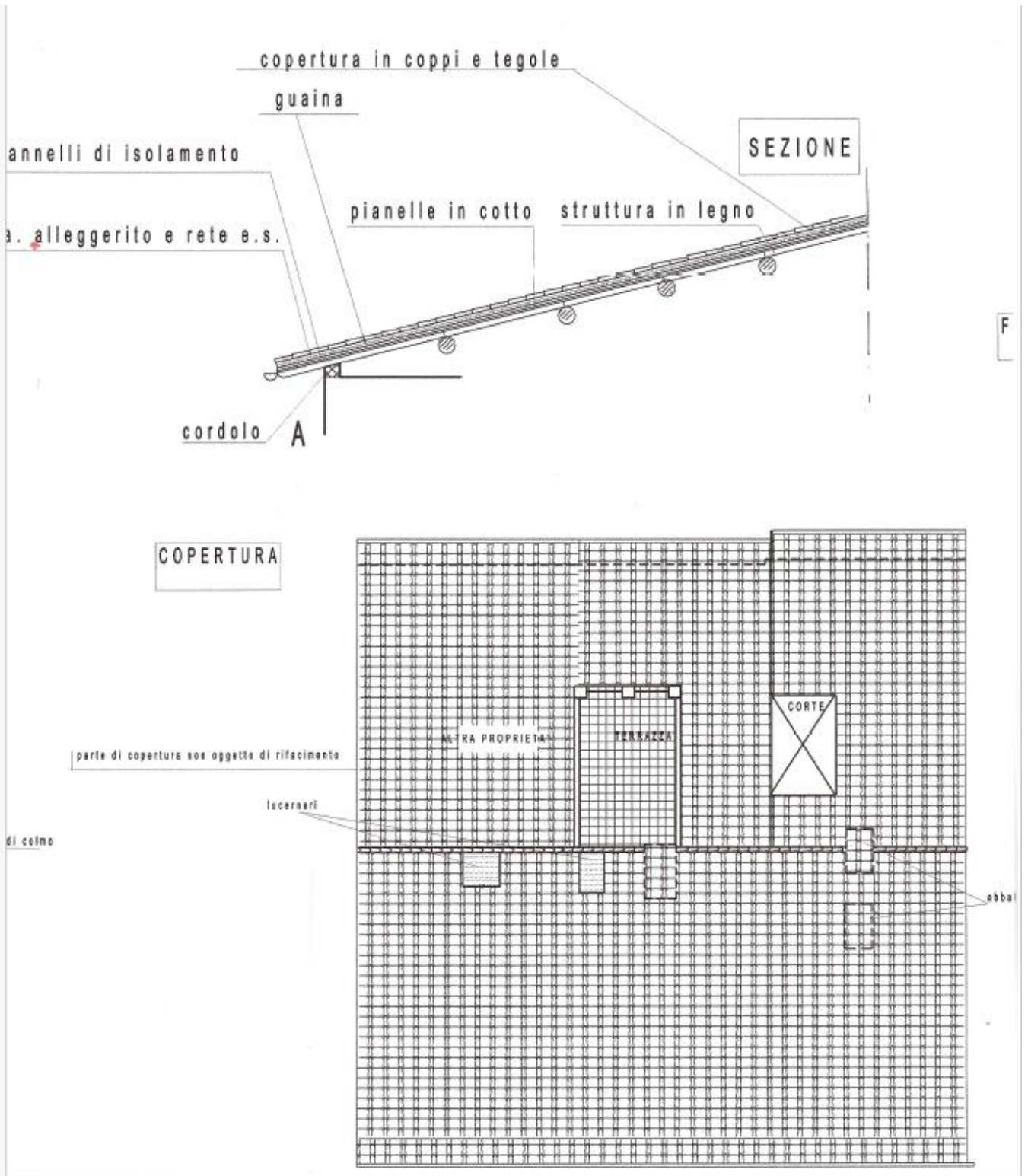
STATO ATTUALE

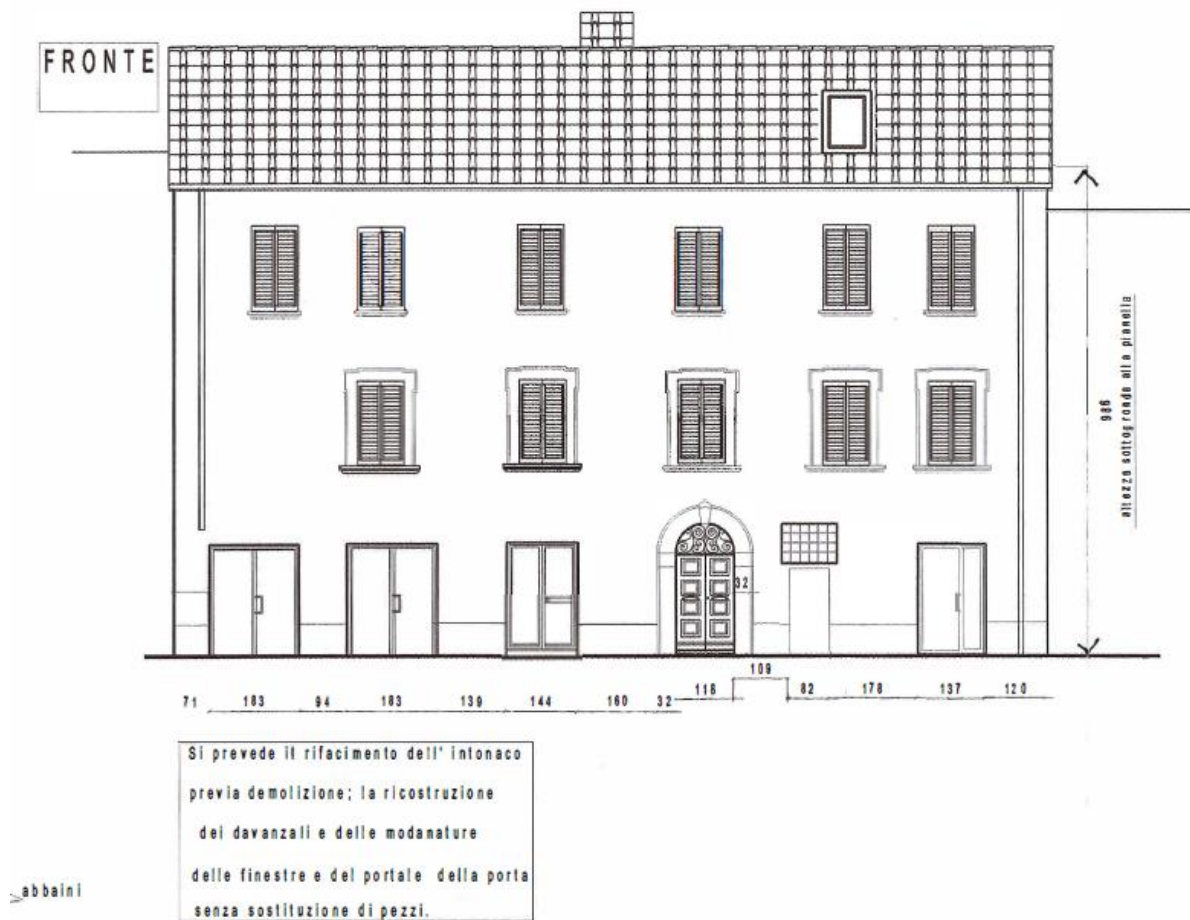




Estratto della Tavola 2







Estratto della relazione tecnica del progettista redatta in data 18 aprile 2006

"[...]

RELAZIONE DESCRITTIVA DEI LAVORI EFFETTUATI A VARIANTE DELLA DIA n° xxxx/2005

in corso d' opera sono state effettuate delle varianti che consistono in:

1) messa in opera di legname di diversa sezione e in diversa posizione in corrispondenza di canne fumarie e in corrispondenza di pareti perimetrali confinanti con altre proprietà, realizzazione di muretti in mattoni in corrispondenza della muratura portante ad aumentare l'appoggio delle travi, messa in opera di longarine in ferro a rompitratta come da variante presentata al Genio Civile di Arezzo n° xxxx /1.

L' orditura delle travi e dei correnti rimane comunque invariata rispetto all'esistente.

2) sono stati ripristinati gli scarichi delle acque chiare che dalla corte interna confluiscono nella fogna comunale posta sul vicolo ed è stata realizzata una canaletta di raccolta delle acque piovane (nella corte) e fatte confluire sempre nella fossa sul vicolo (si veda foto).

I vecchi scarichi scorrevano all' interno di una cassetta in muratura di mattoni senza tubazione alcuna, per cui sono stati intubati e sifonati.

3) sono stati modificati, in facciata, gli sportelli dei contatori del gas riunendo i contatori posti sulla destra (da chi vede il fronte su via Garibaldi) in un'unica nicchia contatori con un solo sportello.

N.B. la demolizione del tamponamento di una vecchia apertura posta a destra del portone di ingresso condominiale non è oggetto di questo atto autorizzativo.

"[...]"

Allegato fotografico

COPERTURA



Estratto della relazione tecnica del progettista delle strutture del 5 settembre 2005

“ [...]

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E DEI MATERIALI IMPIEGATI

L'intervento sul fabbricato in oggetto consiste nelle opere di rifacimento del tetto.

L'edificio è un fabbricato a pianta rettangolare regolare con strutture portanti in muratura insistente su due piani oltre al piano terra.

La costruzione presenta pareti portanti in muratura di spessore variabile che comunque in corrispondenza dell'ultimo piano sono generalmente di spessore non superiore a cm 15 (muratura ad una testa), fatta eccezione per due muri centrali disposti perpendicolarmente alle falde della copertura.

La copertura è a capanna e realizzata con travi in legno disposte ad arcareccio e gravanti sui muri di confine del fabbricato e su due muri interni.

Le falde sono realizzate con travetti disposti secondo le pendenze con scempiato in cotto e sovrastante copertura con tegole e coppi.

L'intervento prevede di fatto il completo smontaggio della copertura esistente con sostituzione delle strutture principali in legno (arcarecci e travetti) e l'eventuale ripristino degli elementi il cui stato di conservazione ne consenta il recupero.

Il manto di copertura verrà riproposto con scempiato in cotto, ma su di esso verrà gettata una soletta di calcestruzzo leggero che servirà da piano per la sistemazione della coibentazione e dello strato di isolante, nonché della copertura realizzata sempre con coppi e tegole.

In considerazione dell'aggravio di carico, dovuto alla presenza della soletta in calcestruzzo, si procederà al consolidamento di alcuni dei setti murari che dal punto di vista del carico sono maggiormente impegnati.

Il consolidamento prevede l'applicazione della rete metallica elettrosaldata ed il successivo ricoprimento con circa 3 cm di calcestruzzo.

I setti murari interessati dal carico degli arcarecci (travi principali) nonché le pareti di estremità delle falde verranno anche dotate di un cordolo di ripartizione in c.a. di spessore pari almeno allo spessore del muro sottostante.

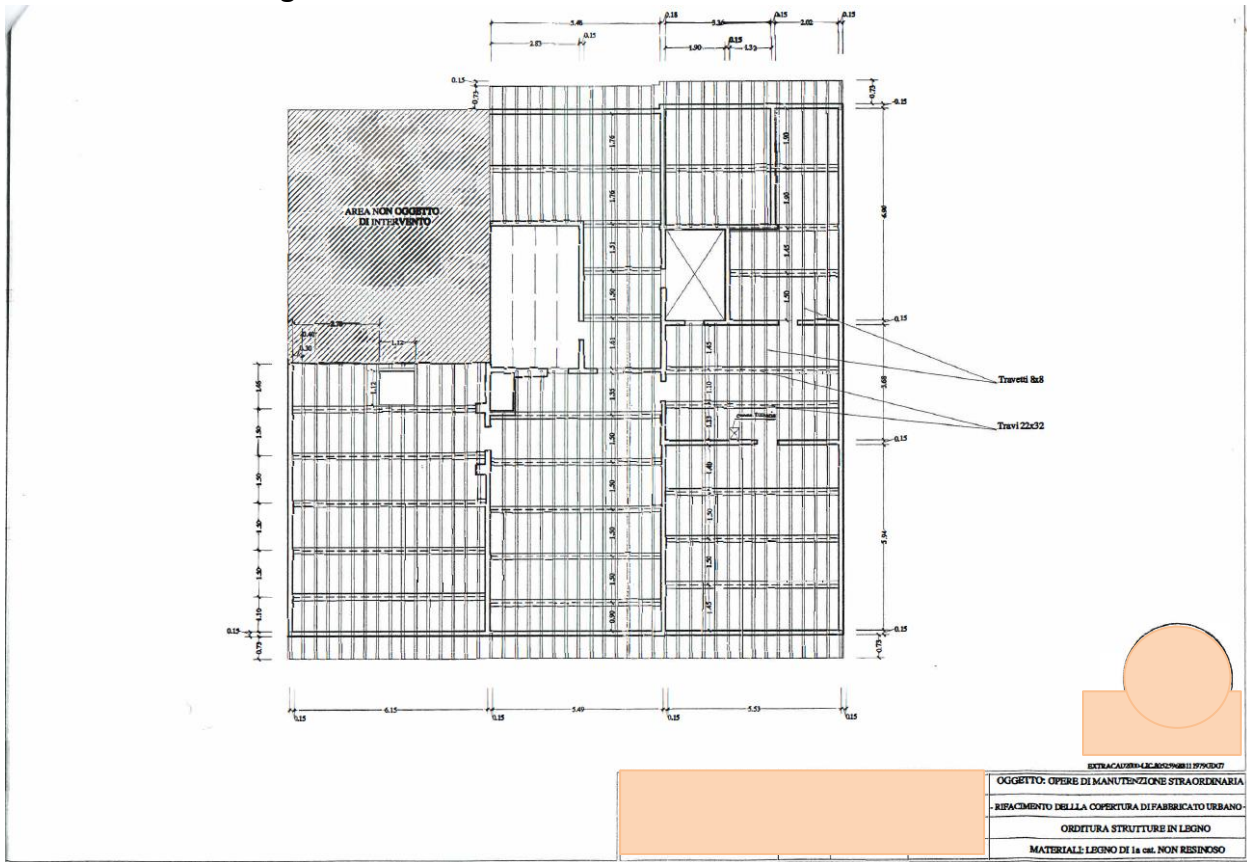
A tali cordoli verranno saldamente agganciate, tramite armatura passante, le travi principali e la soletta di ripartizione.

Si avrà così il duplice effetto di incatenamento delle pareti portanti e di vincolo della copertura al complesso strutturale in modo da garantire una migliore capacità di resistenza agli effetti sismici.

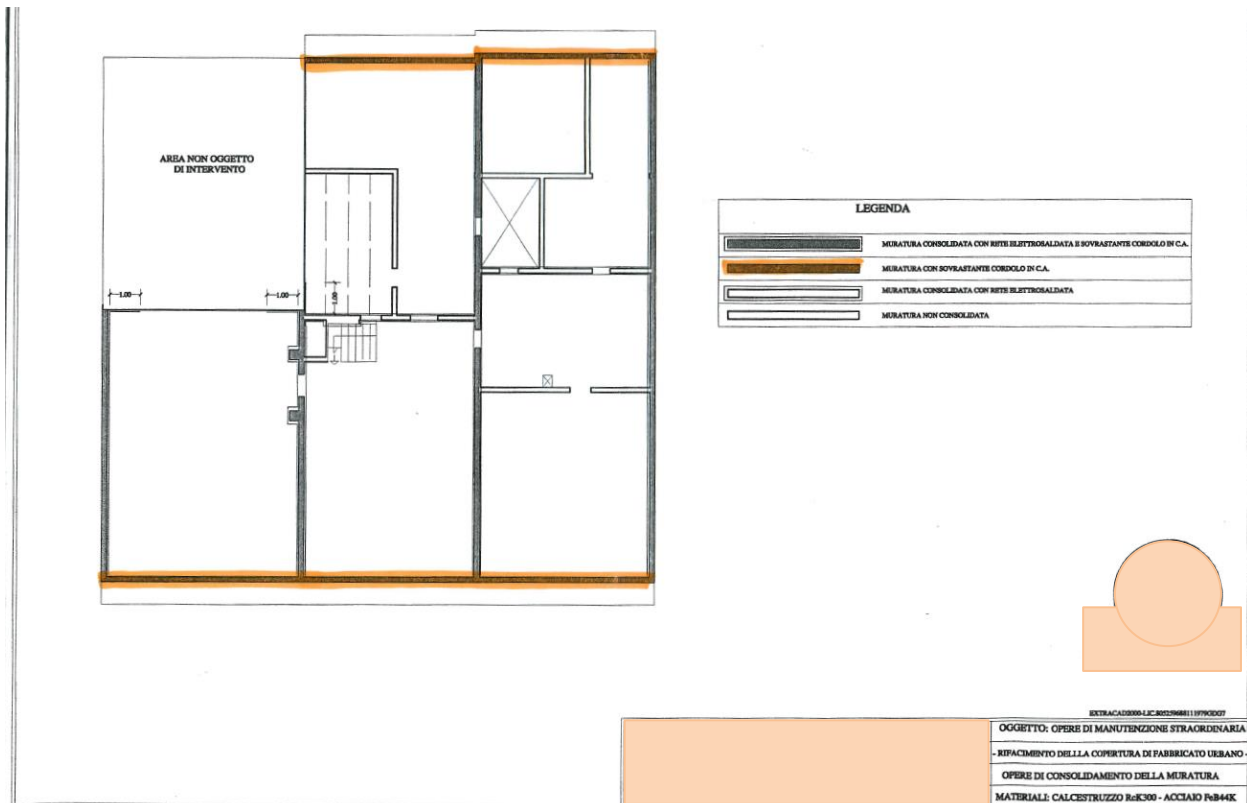
L'aggravio di peso sui setti murari è ampiamente compensato dal consolidamento dei setti stessi che conferisce loro un incremento di rigidità percentualmente ben superiore alla percentuale di aggravio del carico complessivo.

[...]”.

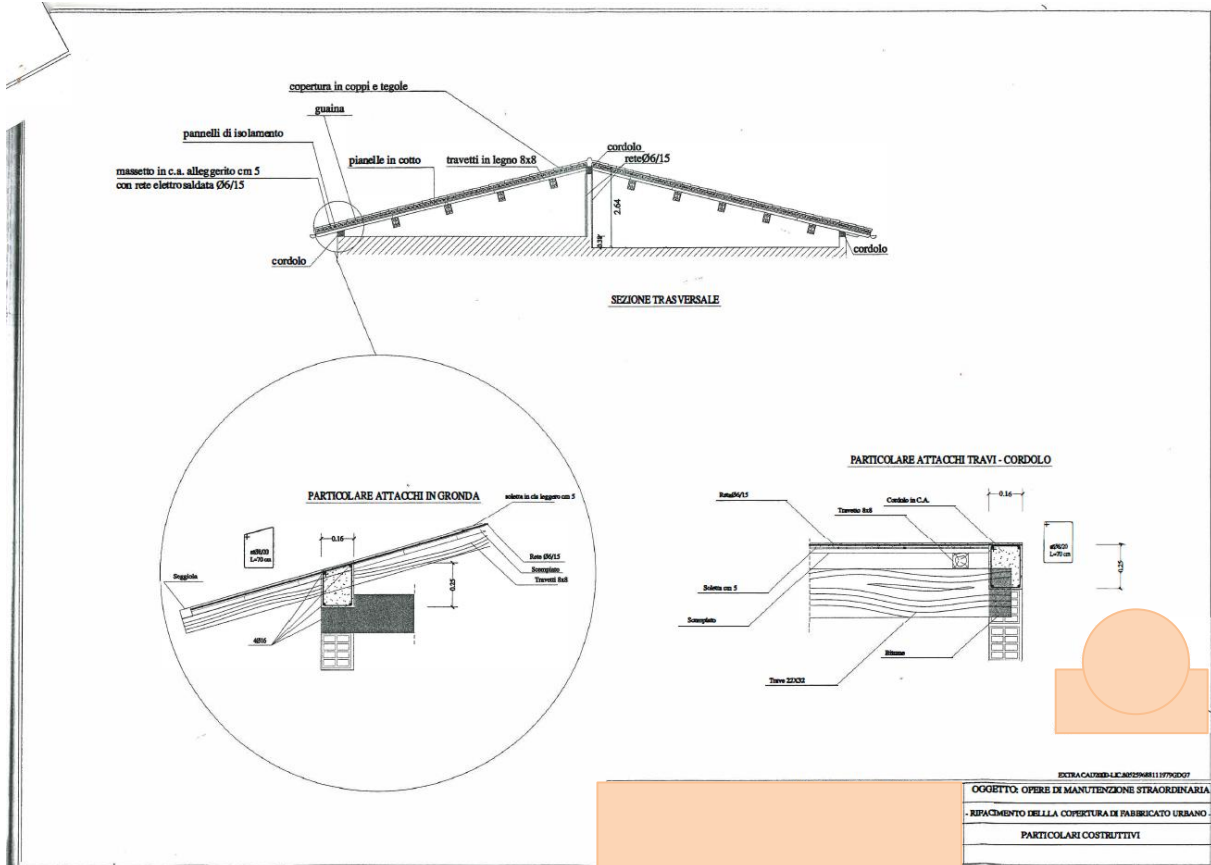
Estratto degli elaborati progettuali
Orditura strutture in legno



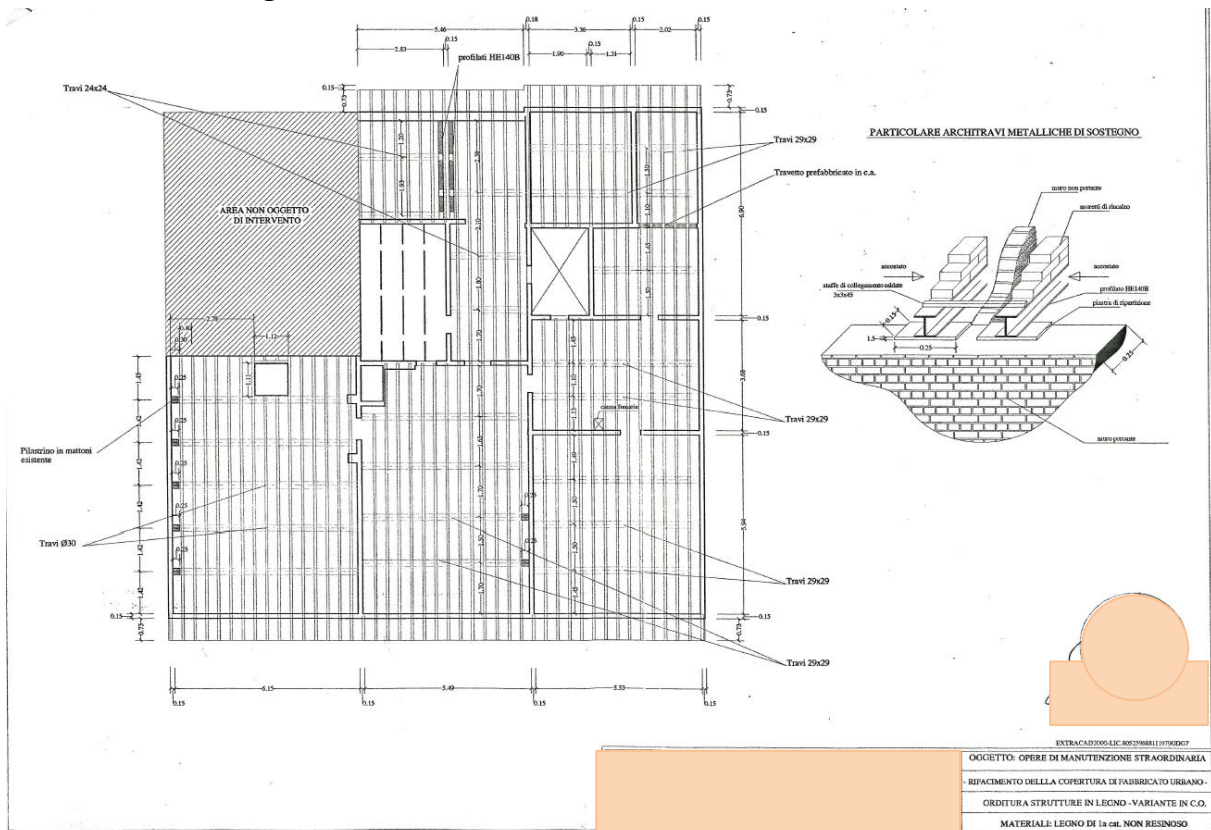
Opere di consolidamento della muratura



Particolari costruttivi



Orditura strutture in legno Variante in C.O.



Estratto della relazione di fine lavori del 27 febbraio 2008

"[...]

Stampa di un foglio di relazione di fine lavori. In alto a sinistra c'è un timbro circolare con la data "27 FEB. 2006". In alto a destra c'è un timbro fiscale "MARCA DA BOLLO" del Ministero dell'Economia e delle Finanze, con un valore di € 14,62 e un codice di barras. Al centro del foglio è stampato "RELAZIONE DI FINE LAVORI (Legge n. 64/1974)". Sotto, ci sono campi per "Oggetto", "COMUNE DI", "VIA", "PROPRIETA'", "N. Prot.", "LOC.", "N." e "E ALTRI". La descrizione delle opere eseguite è "MANUTENZIONE STRAORDINARIA QUA COPERTURA". Seguono due paragrafi di testo che dichiarano la fine delle opere e l'assenza di varianti. In basso a destra c'è un rettangolo arancione che copre una parte del documento.

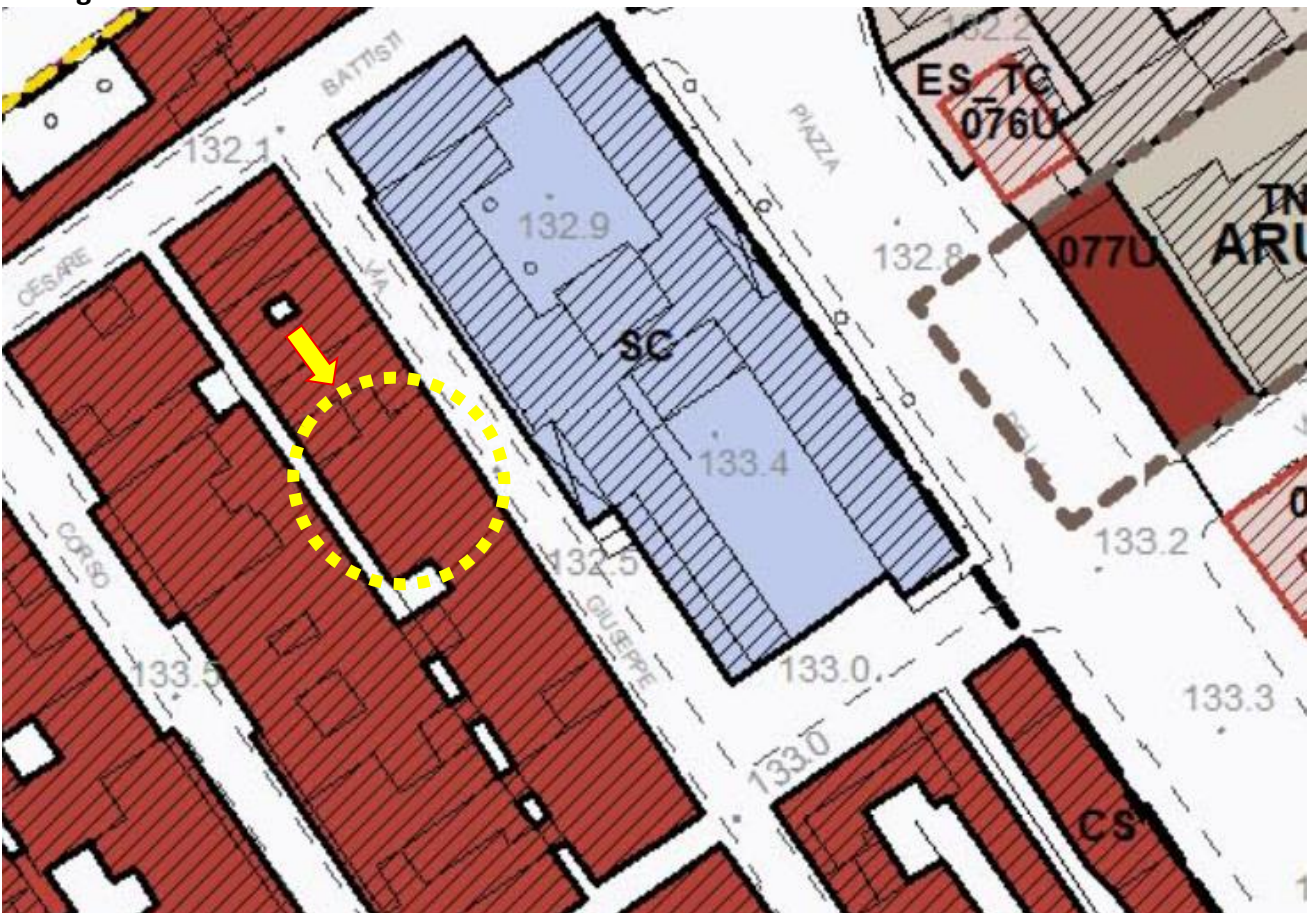
"[...]"

Normativa Edilizia vigente sull'area

**Estratto del Regolamento Urbanistico "Disciplina del suolo"
Comune di San Giovanni Valdarno (AR), Tav. 03, Variante 2013**



Dettaglio



Legenda

	centro storico		TC città consolidata
	edifici notificati o vincolati ope legis		TCS tessuto a scacchiera
	perimetro centro storico		variazioni locali della casa in linea
	n EAU edifici storici urbani e del territorio aperto		TCD isolati deboli
	ES_TC edifici storici nella città consolidata		TNF tessuti di nuova formazione
	quartieri pianificati storici		VP verde privato
	VG giardini pubblici		AP n aree produttive
	VS verde sportivo		AM aree a destinazione mista
	VA verde di arredo stradale		COM edifici a destinazione commerciale
	VE verde di valenza ecologica		TUR edifici a destinazione turistico-ricettiva
	filari alberati		CIM cimitero OSP ospedale ITACQ pozzi e acquedotti ITDEP depuratore ITENEL infrastrutture a rete - enel ITGAS infrastrutture a rete - gas ITROT deposito rottamazione ITECO isola ecologica
	alberi da conservare		P parcheggi
	ISO attrezzature scolastiche		piste ciclopedonali
	ISS attrezzature scolastiche di grado superiore		infrastrutture stradali
	SC aree per attrezzature		
	DC impianti di distribuzione carburanti		
	FS infrastrutture ferroviarie		
	infrastrutture stradali di progetto o da riqualificare		

Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione RU V17

“[...]

art.14 Il Centro storico (CS)

1. Il Centro storico, così come individuato negli elaborati grafici in scala 1:2.000, è considerato zona territoriale omogenea "A" ai sensi del D.M. 1444/1968.
2. Nel Centro Storico sono ammessi gli interventi diretti specificati nelle schede di cui ai "Progetti - guida delle unità edilizie del centro storico", e nella tav. 1 "Tipi e categorie d'intervento nel Centro Storico". Per gli edifici notificati (CS_EV) sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro scientifico. Tutti gli interventi devono essere fatti in conformità alle Norme specifiche per gli edifici storici, definite dal Regolamento Edilizio, e con le procedure e modalità disposte sempre dal Regolamento Edilizio.
3. Sono altresì ammessi i seguenti interventi indiretti: Piani di recupero, Piani per l'edilizia economica popolare, Progetti unitari di riqualificazione urbanistica e del tessuto edilizio, di iniziativa pubblica o privata, relativi agli ambiti perimetrati nella tav. 1.
4. Gli interventi edilizi diretti, devono essere eseguiti in riferimento alle unità minime di intervento così come definite nelle schede dei progetti - guida delle U.E.
5. Il risanamento e il restauro conservativo di tutti gli edifici esistenti, ricadenti nel perimetro del centro storico, dovranno essere uniformati al rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede di attuazione, garantendone la salvaguardia, la conservazione e la riqualificazione. Non sono ammesse asportazioni e alterazioni delle parti originarie, tranne nel caso in cui il mantenimento delle parti originarie pregiudichi la stabilità degli edifici.
6. Il restauro, dovrà intendersi come operazione diretta a conservare, ritrovare e facilitare la lettura e trasmettere le testimonianze edilizie e storiche del tessuto urbano del centro storico. L'intervento dovrà essere riconoscibile e denunciato.
7. Gli interventi diretti e di riqualificazione funzionale del tessuto edilizio devono essere compatibili con le indicazioni dei "progetti-guida" delle U.E., contenuti nei 17 fascicoli relativi agli isolati del centro storico. La compatibilità degli interventi proposti, anche se qualificabili come interventi di edilizia libera, qualora evidenzino eventuali differenze rispetto alla proposta illustrata dal progetto guida, sono valutati sulla base dell'entità dell'intervento proposto, sulla reversibilità delle modifiche e sull'attualizzazione delle prescrizioni, e sono oggetto di specifico Nulla-Osta preventivo.
8. I progetti-guida contengono, per ogni U.E., la suddivisione in unità funzionali, le destinazioni d'uso e l'impianto distributivo delle unità funzionali, nonché prescrizioni particolari riguardanti sia l'unità edilizia che le singole unità immobiliari. Quando il progetto-guida non contiene indicazioni relative all'impianto distributivo, queste sono sostituite, nella relativa scheda, dall'attribuzione di una "Categoria d'intervento" nell'ambito della quale potranno essere redatti progetti autonomi di riconfigurazione distributiva, nel rispetto di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

9. I progetti-guida prevedono, prescrittivamente, la conservazione e il restauro di:

- facciata fronte strada anche nei suoi elementi di finitura;
- apparato distributore delle U.E. (androne, gruppo scala, ingressi agli alloggi, chiostrine);
- apparato strutturale (muri portanti, sistemi voltati e sistemi murari ad arco al piano terra, solai in legno se presenti, orditura lignea del tetto se presente).

La riconfigurazione delle facciate può essere ammessa sui chiassi e su casi atipici del tessuto, previa acquisizione di Nulla Osta preventivo.

10. Essi sono, inoltre, prescrittivi per quanto riguarda le unità funzionali descritte e individuate nella scheda di progetto. Non potranno di norma essere proposte suddivisioni in unità più piccole, a meno di specifiche autorizzazioni rese con apposito provvedimento su casi atipici del tessuto. Sono invece ammessi accorpamenti all'interno della stessa U.E. e, se compatibili anche con le U.E. contigue. Sono ammessi interventi diversi su porzioni delle unità funzionali, qualora di più proprietari, purché non pregiudichino, in maniera significativa, la possibilità di attuare gli obiettivi per l'intera unità funzionale.

11. I progetti unitari di riqualificazione urbanistica e del tessuto edilizio sono definiti dal loro perimetro, riportato nella tav. 1 e contrassegnato con numero, dalle indicazioni normative di cui ai capoversi seguenti e, in alcuni casi, localizzati nelle fasce marginali del centro storico, anche da indicazioni morfologiche pre-progettuali. La loro finalità è quella di recuperare, all'interno del centro storico, spazi pedonali di uso pubblico e di assicurare una percorribilità anche trasversale del centro e, nelle fasce marginali, di realizzare attrezzature e spazi di uso pubblico, così come una più generale riqualificazione architettonica e funzionale.

12. I progetti unitari di riqualificazione urbanistica (numero cerchiato sulla tav. 1) possono attuarsi attraverso unità minime di intervento, la cui suddivisione in alcuni casi è definita dal perimetro stesso riportato sulla tav. 1, contrassegnato con numero (di progetto unitario) e lettera (di unità minima di intervento), in altri casi potrà essere verificata in fase di redazione del progetto unitario stesso.

13. All'interno delle aree destinate ai progetti unitari di riqualificazione urbanistica ogni intervento diretto, di iniziativa sia pubblica che privata, è subordinato all'approvazione di un piano attuativo o, se riferito al solo reperimento di spazi pubblici, ad un progetto di iniziativa pubblica. Nelle more dell'approvazione dei progetti unitari di riqualificazione, gli interventi diretti che interessino parzialmente tali aree, o vi siano riconducibili per prescrizioni particolari, verranno autorizzati tramite specifico atto dopo averne valutato gli effetti sulla successiva fattibilità del progetto unitario.

14. I progetti di riqualificazione urbanistica di iniziativa pubblica riguardano l'organizzazione di spazi già pubblici o prevalentemente pubblici o comunque di interesse pubblico preminente. A seguito dell'approvazione del progetto unitario pubblico, l'iniziativa di attuazione può essere anche di tipo privato, regolamentata tramite convenzione.

15. I passaggi pedonali di uso pubblico, contenuti negli elaborati grafici, saranno realizzati con pavimentazioni in materiali tradizionali locali, con esclusione di manto bituminoso.

16. L'intero centro storico di S. Giovanni Valdarno costituisce zona di interesse archeologico. Ogni operazione di scavo (per la formazione di vespai, sottofondazioni, messa in opera di fosse biologiche, etc.) deve essere segnalata all'Ufficio comunale competente.

17. L'intero tracciato delle mura urbane, anche se non riportato nelle tavole di piano o qualora si sviluppi fuori dal perimetro della Zona A, costituisce bene culturale di rilevante interesse storico e urbanistico da salvaguardare, mettere in luce e valorizzare. A questo fine ogni operazione edilizia, di scavo e risistemazione di spazi aperti prevista in prossimità del tracciato, deve essere preceduta, in accordo con l'Ufficio competente, da saggi adeguati volti a verificare l'esistenza di tracce, reperti murari, fondazioni delle mura urbane. Nel caso di rinvenimento di elementi murari, posti anche sotto la quota del terreno attuale, dovranno essere messe in atto, in accordo con l'ufficio comunale e gli Enti esterni competenti in materia, sistemazioni adeguate per la loro conservazione e valorizzazione.

18. L'installazione di pannelli fotovoltaici o pannelli solari termici, anche quando ricadente nell'attività edilizia libera, non è ammessa. Sono fatti salvi i casi in cui non si comprometta il valore panoramico delle coperture, da verificare tramite l'acquisizione di un Nulla Osta preventivo.

art.15 Gli edifici storici urbani e del territorio aperto (EV)

1. Gli edifici storici urbani e del territorio aperto sono individuati negli elaborati grafici da apposita simbologia e dal codice di riferimento alla relativa scheda contenuta nell'Allegato B - Schede normative per l'edificato storico, delle presenti Norme. Ai sensi del D.M. 1444/1968 tali edifici, sono equiparati alla zona territoriale omogenea in cui sono compresi.

2. Fatte salve eventuali limitazioni indicate nella scheda, gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto dell'impianto strutturale e sono commisurati al giudizio di valore attribuito. In particolare negli edifici storici del territorio aperto il giudizio di valore è attribuito sia al complesso che ai singoli edifici. Qualora i complessi derivino da aggregazioni diacroniche, sulla base di dettagliata e documentata analisi storica e stilistica, la Commissione per la Valutazione delle Trasformazioni può stabilire quale sia il nucleo o edificio originario cui attribuire il grado di valutazione più alto e la conseguente graduazione degli interventi sul complesso edilizio.

3. Per i singoli edifici, a meno di prescrizioni specifiche nelle schede, i tipi di intervento diretto ammissibili sono:

- negli edifici con grado di valutazione **eccezionale** sono ammessi interventi sino al restauro e risanamento conservativo senza modifica della sagoma, con esclusione del mutamento della destinazione d'uso;
- negli edifici con grado di valutazione **buono** sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma e dello schema strutturale con esclusione del mutamento della destinazione d'uso;
- negli edifici con grado di valutazione **medio** sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma;
- negli edifici con grado di valutazione **scarso** sono ammessi tutti i tipi di intervento, nel rispetto dei residuali elementi di valore eventualmente segnalati nelle schede, la loro eventuale sostituzione o demolizione è soggetta a Nulla Osta preventivo da parte dell'Amministrazione Comunale.

4. Le prescrizioni particolari e le indicazioni progettuali, riferite agli elementi da tutelare, eliminare e/o sostituire, sono contenute nelle rispettive schede. Le indicazioni contenute nella scheda sono prescrittive per quel che riguarda la tutela degli elementi da conservare. Per quel che riguarda gli interventi di eliminazione/sostituzione di elementi incongrui devono intendersi come direttamente collegati al tipo di intervento edilizio (es. all'intervento di rifacimento del tetto sarà collegato il ripristino della struttura tradizionale dello stesso). Qualora non vengano individuati interventi specifici, si deve intendere il mantenimento della situazione esistente.

5. Gli interventi sugli edifici storici e sulle aree di loro pertinenza, classificati di valore "eccezionale" e "buono", sono soggetti, ai sensi del comma 4 lettera d) dell'art. 79 della L.R. 1/05, e successive modificazioni e integrazioni, a Nulla Osta Preventivo dell'Ufficio Tecnico Comunale, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria senza modifica dell'aspetto esteriore e gli interventi finalizzati a ripristinare i materiali originali. Gli interventi devono essere eseguiti in conformità con le Norme specifiche per gli edifici storici, definite dal Regolamento Edilizio, e con le procedure ed i contenuti minimi dei progetti, specificati nel Regolamento Edilizio.

5bis. La coerenza degli interventi sugli edifici storici e sulle aree di loro pertinenza, classificati di valore "eccezionale" e "buono", deve essere valutata, sempre, in relazione al nucleo/aggregazione originari, indipendentemente dalle proprietà attuali.

5ter. Possono essere ammessi interventi di ampliamento e di modifica della sagoma, in deroga alle categorie sopra specificate, quando ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- la finalità primaria dell'intervento sia riferibile ad imprescindibili esigenze legate all'utilizzo (raggiungimento di requisiti di abitabilità per la residenza, raggiungimento di standard prestazionali legati all'attività d'impresa),
- l'intervento sia riconoscibile in quanto caratterizzato da un linguaggio appropriato, e quindi non mimetico, sobrio ed utilizzi materiali "leggeri" per differenziare il nuovo,
- siano rispettati i parametri di zona in merito al rapporto di copertura ed alla superficie permeabile,
- l'intervento sia specificatamente autorizzato con idoneo provvedimento dall'Amministrazione.

6. Negli edifici storici, fatto salvo specifiche indicazioni presenti nella scheda di riferimento, non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- I Produttiva, fatta eccezione per le attività artigianali e di servizio compatibili con la destinazione residenziale e con la tipologia del manufatto
- C Commerciale, con superficie di vendita superiore a quella degli esercizi di vicinato.

7. Nella cartografia della Disciplina del Suolo sono evidenziati con specifica grafica gli edifici storici notificati e gli edifici vincolati ope legis. Tali edifici sono considerati di valore "eccezionale" e su di essi, oltre alla presente disciplina, si applicano i disposti della legislazione vigente. L'individuazione di tali edifici ha valore di riferimento visivo, in quanto la effettiva consistenza dell'oggetto di tutela è specificato nel

provvedimento di notifica o si deduce dall'applicazione dei disposti dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004.

8. L'installazione di pannelli fotovoltaici o pannelli solari termici, anche quando ricadente nell'attività edilizia libera, è ammessa solo nei casi in cui non si comprometta il valore panoramico degli edifici e delle rispettive aree di pertinenza, e comunque previa acquisizione di un Nulla Osta preventivo.

art.16 I quartieri pianificati storici

1. I quartieri pianificati storici, così come individuati negli elaborati grafici da apposito perimetro, sono equiparati, ai sensi del D.M. 1444/1968, alle varie zone territoriali omogenee ricomprese nel perimetro stesso.

2. Nei quartieri pianificati storici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma e dello schema strutturale, restauro e risanamento conservativo e di abbattimento delle barriere architettoniche, da eseguirsi con modalità comunque conformi a quanto specificato nelle schede di cui all'allegato B alle presenti norme.

3. Qualsiasi intervento diverso dai precedenti che alteri le caratteristiche edilizie degli edifici o che modifichi l'assetto del quartiere è subordinato all'approvazione di un piano attuativo particolareggiato esteso all'intera area.

4. Gli interventi sugli edifici e sulle aree di loro pertinenza compresi in tale ambito, qualora modifichino l'aspetto esteriore dei luoghi, sono soggetti a Nulla Osta Preventivo dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi del comma 4 lettera d) dell'art. 79 della L.R. 1/05, e successive modificazioni e integrazioni.

5. Nei quartieri pianificati storici, fatte salve specifiche indicazioni presenti nella scheda di riferimento, non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- I Produttiva, fatta eccezione per le attività di servizio compatibili con la destinazione residenziale
- C Commerciale con superficie di vendita superiore ai 300 m².

art.17 Le emergenze ambientali e le zone di particolare valore paesaggistico (PFV, PCV, PB, PBE)

1. La disciplina delle emergenze ambientali e delle zone di particolare valore paesaggistico, contiene disposizioni per la conservazione attiva dei principali sistemi di risorse, naturali o storico-culturali, che assicurano, in proprio e/o attraverso reciproche relazioni, la permanenza dei caratteri identificativi del paesaggio locale.

2. Tali ambiti, ai sensi del D.M. 1444/1968, sono considerati zona territoriale omogenea "E". In tali ambiti, individuati come zone a prevalente od esclusiva funzione agricola, si applicano le norme per le zone agricole di cui all'art. 25 con le disposizioni particolari che seguono.

3. Indipendentemente dalle attività svolte, in tali aree è prescritta la conservazione delle componenti morfologiche dei suoli, la conservazione, il ripristino e la valorizzazione della varietà delle tipologie colturali originarie. Nelle lavorazioni e sistemazioni agrarie dovranno essere comunque mantenuti gli elementi tipici del territorio e del paesaggio costituiti da filari di alberi, muretti perimetrali dei campi o dei bordi delle strade, parchi e giardini storici, tabernacoli, viabilità storica, vegetazione riparia, particolari tipi di bosco nonché particolari associazioni arbustive.

4. Non sono consentite le manomissioni di qualsiasi natura dei terreni, quali i modellamenti e le escavazioni, a meno delle trasformazioni funzionali per l'ordinaria coltivazione dei suoli e per le altre attività

agricole primarie, purché non riducano l'efficienza della rete scolante.

Gli edifici che sono stati legittimati tramite il rilascio di "condono edilizio" ai sensi della legge 47/85, legge 724/94 e L.R. 53/2004 non possono essere oggetto di interventi che modifichi la destinazione d'uso conseguita tramite il titolo in sanatoria;

5. Essendo aree a prevalente funzione agricola l'attuazione ordinaria degli interventi avviene tramite i PAPMAA, sono altresì ammessi, a meno delle prescrizioni specifiche per gli edifici storici di cui all'art. 15, tutti gli interventi diretti che non comportino aumento della SUL esistente e modifiche della sagoma degli edifici. In tali ambiti sono ammessi interventi indiretti quali piani di recupero e piani e programmi di iniziativa pubblica finalizzati ad incrementare la fruibilità del territorio, quali quelli di cui al successivo art. 18. Qualora tali interventi interessino gli edifici storici, di cui all'art. 15, il piano di recupero deve interessare un congruo ambito e tutti gli edifici di cui alla relativa scheda dell'allegato B. Eventuali deroghe, per ambiti più piccoli, saranno valutate, su richiesta degli interessati, dalla Commissione per la Valutazione delle Trasformazioni.

6. Tutti i PAPMAA che anche parzialmente interessano ambiti di cui al presente articolo sono soggetti a bilancio di impatto sul paesaggio. Le modalità di presentazione dei PAPMAA e i relativi elaborati sono definiti dal Regolamento Edilizio.

7. La realizzazione di annessi agricoli, stabili o temporanei, nell'ambito di PAPMAA, è ammessa solo se non altrimenti localizzabili. Tutta la superficie agricola concorre comunque al raggiungimento dei minimi fondiari previsti per il tipo di paesaggio di riferimento.

8. È esclusa la realizzazione di autorimesse interrate e seminterrate, ai sensi della L. 122/1989 e la realizzazione di serre e manufatti precari. Le nuove abitazioni rurali, possono essere realizzate solo quando non sussiste la possibilità di recuperare eventuali edifici esistenti, anche tramite cambio di destinazione d'uso. Le abitazioni rurali devono essere localizzate in aree non classificate di valore, fatto salvo il caso in cui l'azienda è totalmente ricompresa in area classificate di valore di cui al presente articolo e non sussistono alternative al riuso o all'ampliamento di manufatti esistenti. Le abitazioni rurali non possono essere localizzate all'interno dell'area di tutela paesistica delle strutture urbane e nell'area di tutela paesistica dell'aggregato di Renacci (cfr. tav. 7.2.a del PS).

9. Gli eventuali annessi stabili dovranno di norma essere realizzati in prossimità di strade o viabilità poderali esistenti, o in vicinanza di edifici esistenti, qualora concorrano alla formazione o al completamento di un nucleo rurale. È comunque fatta salva la facoltà degli organi tecnici comunali, in sede di valutazione dei PAPMAA o dei successivi progetti edilizi, di dare indicazioni al fine di mitigare il più possibile l'impatto paesaggistico generato dai nuovi manufatti.

10. Non è ammessa l'asfaltatura delle strade bianche esistenti, per i tratti con pendenza media superiore al 10% potranno essere utilizzate tecniche che simulano la granulometria e l'effetto visivo delle strade bianche.

11. È vietata la realizzazione di impianti tecnologici emergenti, di infrastrutture aeree e di manufatti in contrasto d'ambiente. Tali interventi potranno essere consentiti, se non altrimenti localizzabili e solo se di evidente rilevanza pubblica e sociale, previo Nulla Osta e, in caso di parere favorevole, attraverso una progettazione che mitighi l'inserimento dell'infrastruttura.

L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche quando ricadente

nell'attività edilizia libera, è ammessa solo nei casi in cui non si comprometta il valore panoramico delle aree, e comunque previa acquisizione di un Nulla Osta preventivo. Gli impianti fotovoltaici a terra sono disciplinati dalle norme regionali vigenti e qualora ammessi devono essere realizzati secondo i "Criteri e modalità di installazione degli impianti fotovoltaici a terra..." emanate dalla regione volte a garantire il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio.

12. Le emergenze ambientali e le zone di particolare valore paesaggistico sono articolate nelle seguenti tipologie, assoggettate alle relative disposizioni specifiche:

17.1 Zone agricole collinari con paesaggio di rilevante valore (PCV) e Zone agricole di pianura con paesaggio di rilevante valore (PFV).

1. Ai fini dell'individuazione dei minimi fondiari di cui all'allegato "D", le zone agricole di collina di rilevante valore sono equivalenti al tipo di paesaggio delle "Colline argillose del Valdarno" e le zone agricole di pianura sono equivalenti al tipo di paesaggio dei "Fondovalle Stretti".

2. In tali zone non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- I Produttiva, fatte salve eventuali piccole attività artigianali, legate alla cultura rurale.
- C Commerciale, fatta esclusione per le piccole strutture di commercializzazione diretta dei prodotti agricoli.
- TR Turistico ricettiva, fatta esclusione per affittacamere, bed and breakfast e case vacanza.

3. Sono vietati i depositi di materiali e merci all'aperto, anche qualora non comportino modificazioni permanenti del suolo, le discariche di ogni tipo e la coltivazione delle cave.

4. Le attività consentite dovranno essere localizzate negli edifici esistenti o in quelli realizzabili attraverso gli interventi di demolizione/ricostruzione e/o ristrutturazione urbanistica consentiti dalle presenti norme sugli edifici non agricoli, a condizione che tali interventi siano finalizzati alla eliminazione delle condizioni di degrado fisico ed ambientale ed esistano o siano contestualmente realizzate le opere di urbanizzazione necessarie. I servizi necessari alle attività sportive che si svolgono prevalentemente all'aperto, di cui al comma 3 dell'art. 25, qualora non vi sia la possibilità di utilizzare manufatti esistenti, potranno essere alloggiati in manufatti temporanei. Tali servizi potranno essere costituiti da un punto di accoglienza e uffici. L'indice di fabbricabilità secondo il quale dimensionare tali attrezzature è pari a $0,015 \text{ m}^2/\text{m}^2$, fatta esclusione per eventuali locali per il ricovero degli animali. Il territorio di riferimento di tali attività deve essere oggetto di interventi di riqualificazione ambientale.

5. Gli interventi dovranno comunque rispettare la struttura insediativa e del territorio preesistente, nella organizzazione degli spazi, nelle caratteristiche costruttive, materiche e formali.

6. Per le funzioni ricettive, gli spazi all'aperto da adibire a parcheggio, attività sportive e ricreative dovranno inserirsi organicamente nel complesso senza alterarne la fisionomia ed utilizzare materiali costruttivi congruenti con quelli del luogo.

7. Qualora tale intervento avvenga al di fuori dei PAPMAA, il rilascio della autorizzazione all'intervento è subordinato alla preventiva stipula di un atto d'obbligo che dovrà comprendere:

- impegno al mantenimento ed alla conservazione sia delle caratteristiche degli edifici sia di tutti gli arredi vegetazionali e rurali presenti;
- impegno al mantenimento e alla conduzione del fondo agricolo e dell'assetto vegetazionale e di

tutti gli interventi di sistemazione ambientale.

8. È vietata l'apertura di nuove strade, fatta eccezione per i percorsi temporanei strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola. Tali percorsi non potranno essere asfaltati e devono essere mantenuti con caratteristiche tali da poter essere ritrasformati in terreno agricolo.
9. È consentita la realizzazione di nuove recinzioni, solo secondo le tipologie definite dal Regolamento Edilizio.
10. Nell'area di Renacci i PAPMAA devono essere finalizzati alla conservazione ed al miglioramento ecologico e degli habitat, con particolare riferimento a quelli della fauna, e alla mitigazione degli impatti, con particolare riferimento a quelli causati dalle infrastrutture.

17.2 Emergenze vegetazionali (PBE).

1. Le emergenze vegetazionali corrispondono ad aree boscate di valore eccezionale. In quanto aree boscate esse sono soggette ai disposti di cui all'art. 25.2 con le seguenti disposizioni specifiche.
2. In tali aree sono ammessi interventi di gestione agricolo forestale e di sistemazione idraulica, degli accessi e dei manufatti esistenti strettamente finalizzati alla tutela e conservazione delle risorse presenti nella loro integrità. Gli interventi di coltivazione del patrimonio boschivo dovranno essere favoriti ed incentivati, prevedendo contemporaneamente anche le misure di tutela ecologica necessarie per la salvaguardia di tutti gli aspetti della vita naturale presente nel bosco.
3. Non sono ammesse forme di utilizzo del bosco a ceduo.
4. È vietata la costruzione di nuovi edifici di ogni genere, inclusi quelli di tipo precario. Per gli edifici esistenti all'approvazione del presente Regolamento Urbanistico sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; non sono consentite destinazioni d'uso diverse da quella agricola, residenziale o di lavorazioni tipiche legate alla conduzione forestale ed allo sfruttamento delle risorse forestali.
5. È vietata l'apertura di nuove strade o passaggi, salvo che per motivi di pubblica utilità, per la difesa dei boschi dagli incendi o per la valorizzazione di aree a sviluppo programmato.
6. Sono vietate le recinzioni di ogni tipo, nonché la chiusura di strade, sentieri e passaggi di ogni tipo, sono consentite opere volte alla limitazione del transito veicolare, che comunque non intralcino l'opera di spegnimento di eventuali incendi, né l'agibilità di tutto il sistema viario.
7. Ogni intervento è soggetto a un Piano di gestione forestale conforme alle indicazioni dell'allegato E del PTCP.

17.3 Geotopi

1. In tali zone sono esclusi interventi di qualsiasi natura, sono vietate le nuove costruzioni, incluse quelle di tipo precario necessarie alla conduzione agraria dei fondi. Sono vietate le recinzioni di ogni forma e specie. Sono consentite le opere volte alla limitazione del transito veicolare, che comunque non intralcino l'opera di spegnimento di eventuali incendi, né l'agibilità del sistema viario.

17.4 Aree di sensibilità Paesaggistica

1. Tutti gli interventi da eseguire su edifici o spazi aperti che ricadono all'interno delle Aree di Sensibilità Paesaggistica, individuata con apposita simbologia negli elaborati "La disciplina del suolo", sono volti:

a) qualora ricadono in aree extra urbane:

- alla riqualificazione degli aspetti visuali e percettivi di relazione con il fondovalle;
- al mantenimento delle caratteristiche identitarie dei luoghi e della continuità paesistica;
- alla tutela dei caratteri morfotopologici del patrimonio edilizio storicizzato;
- alla valorizzazione della fruibilità tramite l'uso dei percorsi di interesse ambientale;

b) qualora ricadono in aree urbane:

- a non pregiudicare gli aspetti di intervisità tra città e territorio;
- a garantire un corretto passaggio dall'architettura urbana a quella rurale e viceversa.

2. Per tali aree sono obiettivi primari la conservazione e la tutela degli ambiti rurali ancora leggibili, la riqualificazione degli ambiti di degrado con l'eliminazione ovvero la mitigazione degli elementi di urbanità impropri, attraverso il recupero del rapporto tra l'edificato e gli spazi aperti, favorendo l'accorpamento dei manufatti di scarso valore e la ricomposizione degli spazi aperti con la conservazione e la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva, evitando ulteriori digressioni in senso urbano.

3. Nelle aree sopra individuate, ogni intervento dovrà garantire che sugli edifici esistenti con caratteristiche tipologiche legate alla tradizione dei luoghi non siano apportate alterazioni significative quali l'installazione di impianti ed elementi accessori se non caratterizzati da accorgimenti progettuali volti a schermare e a mitigare gli impatti che si generano sul paesaggio

4. Ogni intervento di trasformazione con modifiche significative dell'aspetto esteriore degli edifici e degli spazi aperti è subordinato a specifica valutazione di inserimento paesaggistico. In tal senso tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sugli spazi aperti, ammessi nella zona di appartenenza, sono soggetti a nulla osta preventivo.

5. Gli interventi negli spazi aperti sono indirizzati al riassetto generale dell'area, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco o di assimilabile a villette urbane con l'utilizzo di prato all'inglese e specie arboree estranee al contesto rurale locale. Nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale; dovranno in ogni caso essere privilegiati percorsi, sia carrabili che pedonali, non pavimentati, limitando a quanto strettamente necessario agli accessi l'impermeabilizzazione degli spazi; dovrà pertanto essere evitata la realizzazione di marciapiedi attorno agli edifici.

6. Gli interventi che ricadono negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico di cui al titolo II del D.Lgs. 42/04 tengono conto altresì degli obiettivi di qualità e delle azioni prioritarie contenute nella scheda dell'ambito 18 "Valdarno Superiore" allegata al PIT con valenza di Piano Paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

art.18 Le infrastrutture storiche e di valore paesaggistico

1. Negli elaborati grafici sono individuati con apposita simbologia le infrastrutture della viabilità storica, di interesse ambientale, i tratti panoramici e i sentieri che concorrono a creare il circuito dei percorsi collinari, elemento prioritario per la riacquisizione del territorio extraurbano. Per tali infrastrutture deve essere sempre

garantita la fruibilità pubblica. I circuiti e le attrezzature connesse, sono realizzati tramite interventi sia pubblici che privati. Un programma operativo di iniziativa pubblica potrà specificare i tipi di intervento previsti, le priorità di azione e l'eventuale realizzazione di nuovi manufatti, ove si rendessero necessari, di dimensioni contenute (max m² 30 ad un solo piano) e realizzati in materiali tradizionali.

2. Nella presentazione dei progetti per intervento edilizio o nella predisposizione dei Programmi Aziendali di Miglioramento Agricolo e Ambientale dovranno essere descritti gli elementi del sistema della viabilità presenti sul territorio interessato dalla proprietà dei richiedenti, in modo da prevederne la valorizzazione e tutelare la permanenza e l'uso.

3. Fatte salve le norme per le diverse tipologie di strade di cui al seguito, il circuito potrà essere dotato di piazzole o aree attrezzate (centro biciclette, centro ippico con stalla, recinto, maneggio, centro ristoro, foresteria) da recuperare nell'ambito dell'edilizia e dei complessi rurali esistenti nel territorio interessato dal circuito stesso.

4. Fanno parte integrante del sistema della viabilità di valore, anche gli elementi di corredo quali muri, cigli, fonti, alberature, ponticelli o opere di sostegno, tabernacoli, icone e immagini. L'adeguamento di tali infrastrutture può avvenire solo in presenza di uno specifico progetto che tenga conto delle condizioni di miglior inserimento ambientale, di maggiore sicurezza, di limitazione del rischio idraulico e di pericolosità per la instabilità dei versanti.

5. Qualsiasi modificazione della rete di viabilità vicinale o poderale è sottoposta ad apposita autorizzazione comunale.

6. È vietata, dove non espressamente indicato, la realizzazione di nuova viabilità che non sia recupero dei vecchi tracciati e non determini il completamento del circuito pedonale, ciclabile, equestre.

7. Non è ammessa l'asfaltatura delle strade bianche esistenti.

8. È consentita la modifica del manto di copertura delle strade bianche esistenti esclusivamente per i tratti con pendenza media superiore al 10%. In tali casi all'asfaltatura saranno preferite tecniche che simulano la granulometria e l'effetto visivo delle strade bianche.

18.1 Viabilità storica

1. Per la viabilità di carattere storico si dovrà favorire la realizzazione di tipiche alberature, tali da rendere riconoscibile la struttura storica del territorio. Non sono ammesse, fatte salve esigenze funzionali e di messa in sicurezza delle strade e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, variazioni significative del tracciato, allargamenti della sezione, demolizione delle opere d'arte o degli elementi d'arredo, se non finalizzati al consolidamento e al ripristino. Fuori dal perimetro del Centro Abitato è vietata la installazione di manufatti e pannelli pubblicitari.

18.2 Viabilità di interesse ambientale

1. È vietata la installazione di manufatti e pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, lungo le strade di interesse ambientale, con la sola eccezione della segnaletica pubblica di carattere turistico e della segnaletica stradale.

18.3 Tratti panoramici

1. Per la tutela della visuale panoramica va evitata la compromissione delle prospettive, che dovranno essere tenute in conto non solo nel progetto degli edifici ma anche nel progetto dettagliato del verde. I punti panoramici indicati negli elaborati grafici possono essere attrezzati con piccole aree di sosta.

Capo II I tessuti urbani e il territorio consolidati

1. Sono le parti urbane ed extraurbane stabilmente definite nelle loro componenti: nell'impianto urbano, nella trama viaria, nelle dotazioni di servizi, nelle tessiture agricole, nelle caratteristiche ambientali e paesaggistiche, al cui interno eventuali elementi scarsamente caratterizzati risultano circoscritti e identificati puntualmente.
2. Gli interventi sono finalizzati alla manutenzione, alla riqualificazione, al consolidamento della città, del territorio e del paesaggio.

Estratto del RU approvato con DCC n.73 del 16 dicembre 2005, linee guida per le trasformazioni urbane, sintesi delle attività di valutazione, Allegato A

UTOE – 4. Centro

Interventi di trasformazione:

ARU_1 Le Mura, ARU_2 Margini Ferroviari, ARU_3 Ospedale Vecchio, ARU_4 Casa del Fascio



Linee guida per le trasformazioni urbane

Nell'UTOE Centro gli interventi previsti sono essenzialmente di riqualificazione dei tessuti esistenti, con la sola eccezione del completamento del PIP di Sant'Andrea. Essi riguardano infatti:

- Il recupero del tratto est delle mura e la riqualificazione dell'isolato compreso tra Viale Diaz, tra Via Papa Giovanni XXIII e Via Roma (ARU_1);
- La ricomposizione del fronte ferroviario di via Mannozi e via 2 Giugno (ARU_2);
- La ricomposizione morfologica e funzionale dell'isolato del vecchio ospedale (ARU_3)
- Il recupero dell'area dell'ex Casa del Fascio e dell'ex Istituto Professionale;
- Interventi a carattere prevalentemente gestionale di potenziamento del sistema dei servizi pubblici;
- La realizzazione di un nuovo ponte veicolare sull'Arno a nord della città;
- La realizzazione di un nuovo ponte pedonale sull'Arno;
- Interventi minori di riqualificazione degli spazi pubblici verdi e stradali.

I singoli interventi comportano modeste variazioni quantitative dell'edificato: il loro contributo complessivo alla valorizzazione e il miglioramento del tessuto urbano dell'area centrale è rilevante.

Dagli studi di settore e dalle valutazioni in essi effettuate emergono le seguenti indicazioni di intervento:

a. Sistema dei Servizi:

- Riqualificazione e adeguamento del sistema scolastico in particolare per le scuole di Via Gramsci, piazza Palermo e nel parco PEEP e ridestinazione ad altri usi della scuola di piazza della Libertà;
- Centralizzazione degli uffici comunali sede scolastica di piazza della Libertà;
- Ridestinazione di Palazzo d'Arnolfo a sede museale e centro per la cultura;
- Potenziamento della zona sportiva nord;
- Creazione di un centro per le attività giovanili.

b. Sistema del verde:

- Recupero di spazi a verde lungo il perimetro delle mura (Via Mannozi, via Giovanni XXIII);
- Sistemazione di Viale Diaz nella testata presso il vecchio ospedale;
- Riqualificazione di piazza Dalla Chiesa migliorando la connessione al parco PEEP al centro;
- Riqualificazione dell'arredo stradale di Viale Gramsci e dei giardini del Lungarno;
- Acquisizione di nuovi spazi a verde nell'ambito del PIP in zona nord.

c. Sistema della Mobilità:

- Nuovo ponte veicolare sull'Arno nella zona nord;
- Riqualificazione di via Peruzzi in particolare nell'incrocio con viale Gramsci e della parte sud di via Mannozi;

- Nuovi spazi a parcheggio pubblico e privato contestuali agli interventi edilizi.

d. Sistema delle Infrastrutture:

- Acquedotto: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Gas metano: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Rete elettrica: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Rete telecomunicazioni: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Reticolo acque superficiali: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti.

e. Sistema Idrogeologico:

- Realizzazione di centrale di sollevamento delle acque eccedenti, in concomitanza delle piene del fiume Arno, in Lungarno Risorgimento;
- Interventi di ristrutturazione del Canale Battagli.

2. Descrizione degli effetti degli interventi in risposta agli obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale.

Gli interventi previsti nella UTOE Centro, in risposta agli obiettivi generali, a quelli specifici per la UTOE e ai requisiti morfologici conseguono i seguenti risultati:

Contributo al conseguimento degli obiettivi generali, di sistema e ai progetti per la città:

- Completamento del sistema dei servizi;
- Riqualificazione degli spazi urbani lungo il tracciato delle vecchie mura;
- Riqualificazione delle connessioni verso i quartieri limitrofi;
- Riqualificazione dei viali d'accesso alla città. (Via Peruzzi, Via Gramsci, Via Lavagnini).

Rispondenza degli interventi ai requisiti morfologici:

- Realizzazione di un margine riconoscibile che caratterizzi il vecchio tracciato delle mura del centro storico.

3. Bilancio degli effetti delle trasformazioni su ambiente, paesaggio e usi del suolo.

Gli interventi nella UTOE Centro, in gran parte derivanti da previsioni pregresse di trasformazione, comportano nuove acquisizioni di spazi pubblici, a verde e servizi non completamente quantificabili in quanto demandate nella loro definizione ai piani attuativi e ai progetti specifici .

Pertanto per la UTOE si omette la verifica degli usi del suolo iniziali e finali, stante comunque la positività del bilancio complessivo per i suoi aspetti anche quantitativi, ma preminentemente qualitativi nel paesaggio urbano.

Linee guida per le trasformazioni urbane

Esternalità complessive:

Miglioramento degli accessi urbani, del collegamento verso il quartiere Oltrarno, incremento della offerta di sosta veicolare;

Riordino dei plessi scolastici;

Centralizzazione degli uffici comunali;

riorganizzazione dei contenitori culturali.

Alternative insediative considerate:

Nel Centro, per la particolarità del contesto le alternative considerate consistono in variazioni di dettaglio che si svilupperanno nei piani attuativi e tali da non configurare una procedura di valutazione comparata.

Regolarità Catastale e Urbanistico-Edilizia

Regolarità Catastale

Consiste nel verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile, le relative visure catastali e la planimetria catastale.

Il catasto è un ufficio statale che ha una funzione prettamente fiscale, si definisce non probatorio in quanto non fornisce prova legale della proprietà, nonostante vi siano cenni riguardanti le mutazioni di proprietà dei beni censiti, queste non hanno mai valore di certificazione legale della proprietà.

Regolarità Urbanistico-Edilizia

Consiste nel verificare la corrispondenza tra la continuità dei progetti depositati presso l'Amministrazione Comunale da tecnici abilitati durante l'intera storia costruttiva dell'edificio e lo stato di fatto in cui si trova l'immobile. Laddove sia previsto il rilascio di un titolo autorizzativo, consiste nel verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e la continuità di tutti i titoli autorizzativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale nel corso della storia costruttiva dell'edificio.

Analisi della Regolarità Catastale

Dati catastali e planimetrie catastali

Catasto fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno (H901), Provincia di Arezzo (AR):

- Foglio 14, particella 139, Subalterno 8

Classamento:

Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), Classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. Catastale 51 m²

Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi n. 64, Piano T-1

Intestatari Catastali dell'immobile

1. xxxx xxxxxx (CF xxxxxxxxxxx)

nato a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) il xx/xx/xxxx

Diritto di: **Proprietà per 500/1000** Regime: bene personale

2. xxxx xxxxxx (CF xxxxxxxxxxx)

nato a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) il xx/xx/xxxx

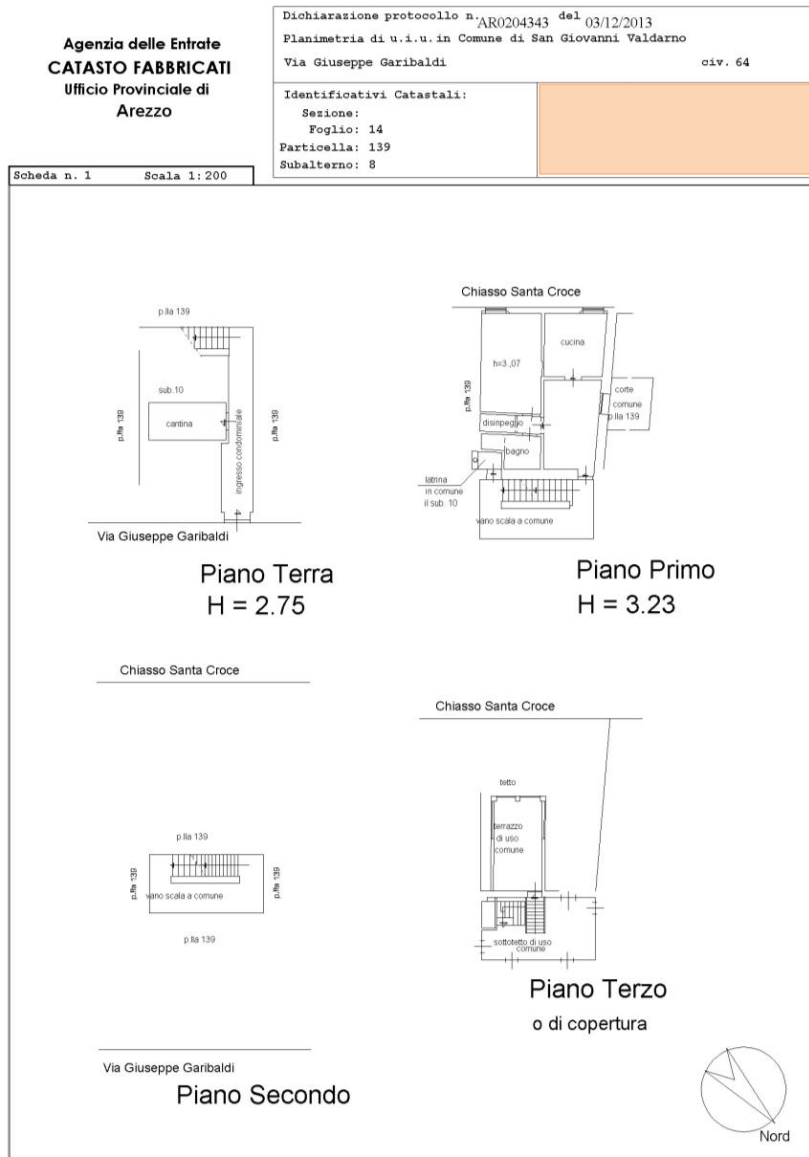
Diritto di: **Proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni

Dettaglio dell'estratto di mappa con evidenziata la particella 139



Planimetria catastale dell'immobile presentata in data 03.12.2013
 Catasto fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, Provincia di Arezzo (AR):
 - Foglio 14, particella 139, Subalterno 8

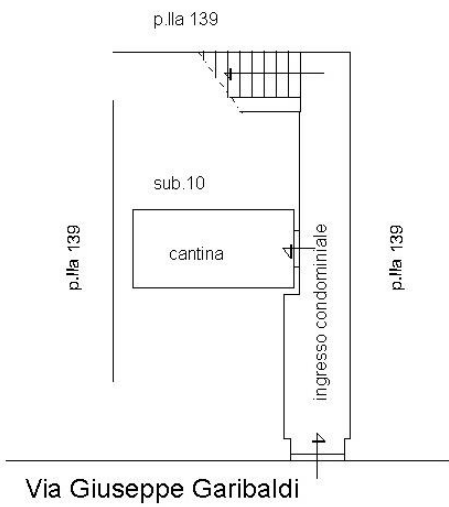
Data: 04/04/2025 - n. T118995 - Richiedente: STCLSN68H08A3905



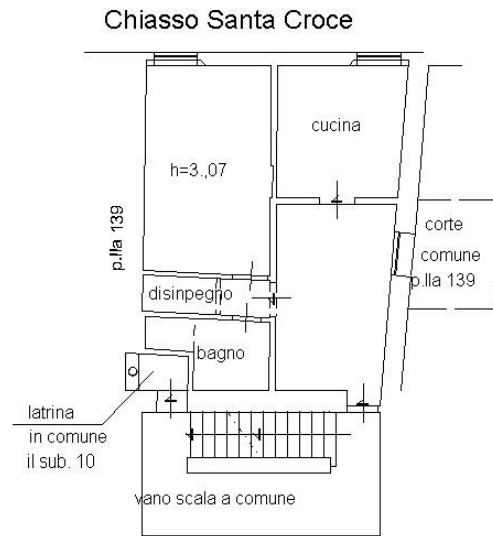
Data: 04/04/2025 - n. T118995 - Richiedente: STCLSN68H08A3905
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2025 - Comune di SAN GIOVANNI VALDARNO(H901) - < Foglio 14 - Particella 139 - Subalterno 8 >
 VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 64 Piano T-1

Dettaglio

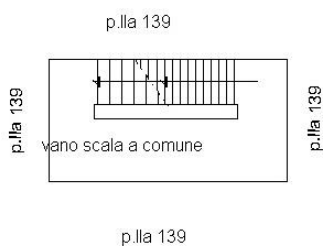


Piano Terra
H = 2.75



Piano Primo
H = 3.23

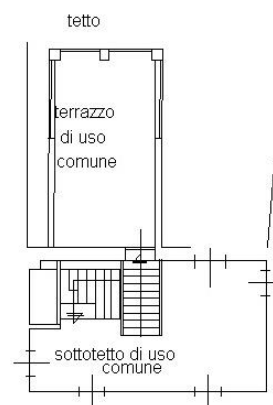
Chiasco Santa Croce



Via Giuseppe Garibaldi

Piano Secondo

Chiasco Santa Croce



Piano Terzo
 o di copertura

Esito della ricerca dell'elaborato planimetrico

Catasto fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, Provincia di Arezzo (AR):

- Foglio 14, particella 139

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure](#) / Elaborato planimetrico

Convenzione: **STOCCHI ALESSANDRO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00513842015**

Ufficio provinciale di: AREZZO Territorio

nessun elaborato trovato.

Elaborato Planimetrico

Comune: Sezione:

Sezione urbana: Foglio: Particella:

Regolarità Catastale

Dalla documentazione esaminata dal perito, in relazioni alle circolari dell’Agenzia del Territorio n.2 del 9 luglio 2010, prot. 36607 e n.3 del 10 agosto 2010, prot. 42436, riportate in “Allegato n.1 - Documentazione Catastale”, **sussiste la conformità catastale dell’unità immobiliare oggetto di procedura.**

Analisi della Regolarità Urbanistica/edilizia

Come già evidenziato, analizzare la Regolarità Urbanistico-Edilizia di un immobile consiste nel verificare la corrispondenza tra la continuità dei progetti depositati presso l'Amministrazione Comunale da tecnici abilitati durante **l'intera storia costruttiva dell'edificio** e lo stato di fatto in cui si trova l'immobile. Laddove sia previsto il rilascio di un titolo autorizzativo, consiste nel verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e la continuità di tutti i titoli autorizzativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale **nel corso della storia costruttiva dell'edificio**.

A titolo conoscitivo si riporta un estratto della sentenza n. 2749/2025 del TAR Lombardia:

"[...] Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali [...]"

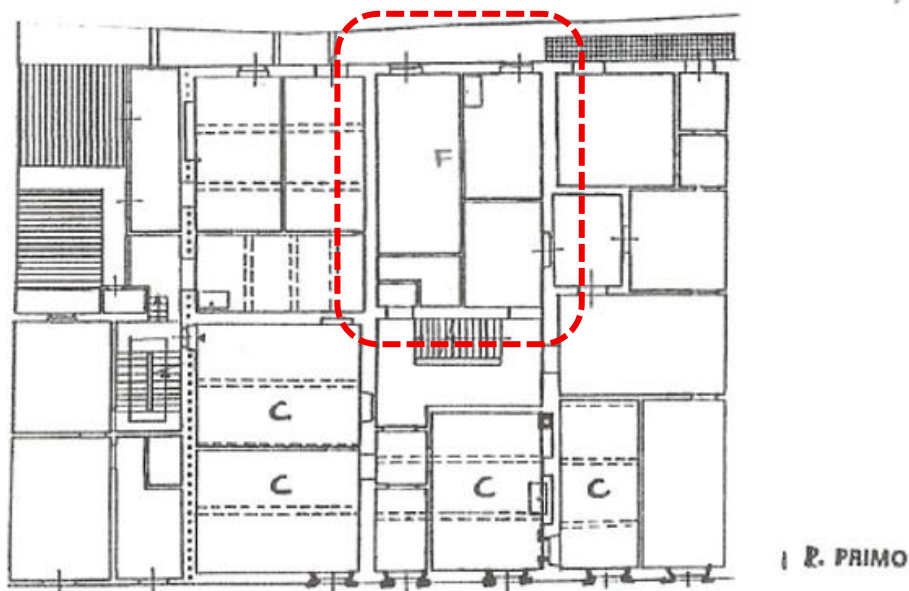
L' edificio è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

Presso gli archivi del Comune di san Giovanni Valdarno (AR) è stata rinvenute la seguente documentazione edilizia/urbanistica:


1. Scheda di rilevamento Variante al P.R.G. per il Centro Storico del 1987,

"[...] Indagine Storico Tipologica, Ufficio Centro Storico, scheda di rilevamento, analisi tipologica e indicazioni operative, isolato 1, scheda 14. [...]"

Estratto della scheda di rilevamento



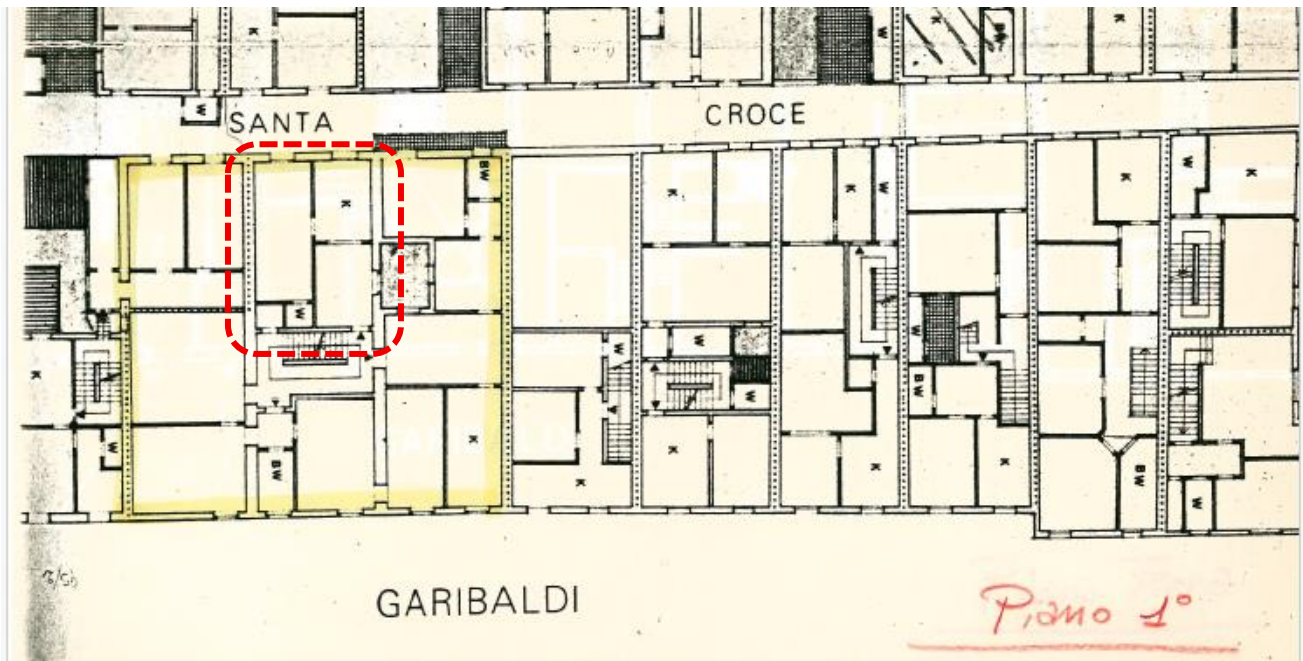
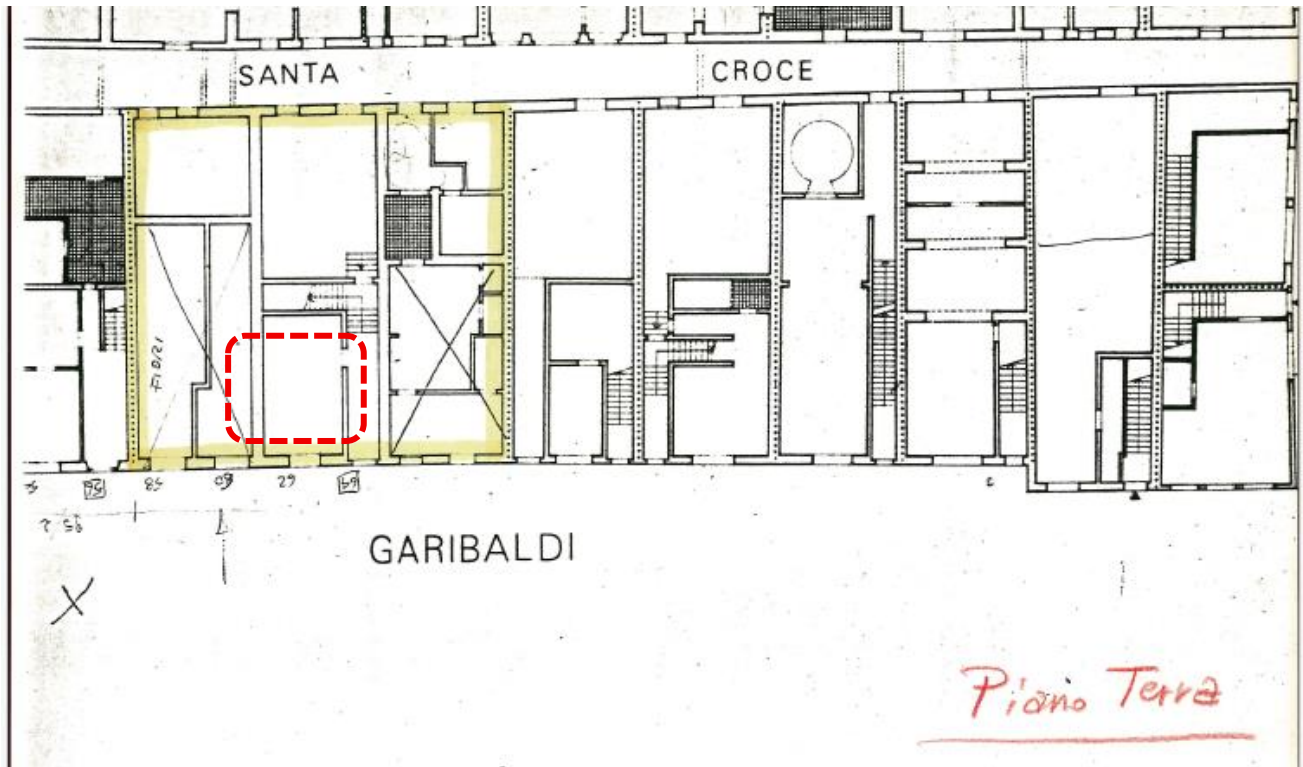
Legenda

 Appartamento oggetto di procedura


2. Pratica edilizia n. xxxxx del 13.04.1988,

“[...] analisi delle problematiche per il rifacimento della facciata [...]”.

Estratto della documentazione edilizia

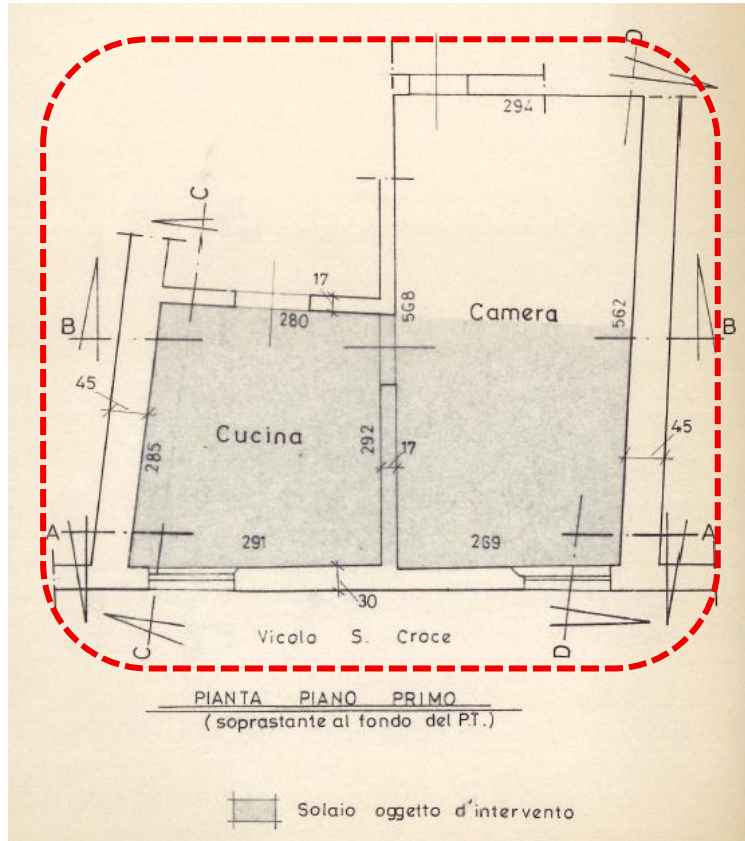


Legenda

 Immobile oggetto di procedura

- 3. Pratica edilizia D.I.A. n. xxxxx del 19.11.1997, prot. xxxxx,**
Attività - Art. 2, c. 60, p. 11, L. 662 del 23/12/96- Legge 135 del 23/05/1997.
“[...] Progetto di manutenzione straordinaria per rifacimento di solaio del fondo al piano terra (1° impalcato) [...]”.

Estratto delle planimetrie, piano terra, piano primo



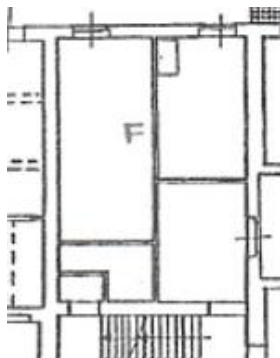
Legenda

-  Porzione di appartamento oggetto di procedura

- 4. Pratica edilizia n. xxxxx del 09.08.2005, prot. xxxxx,**
“[...] per opere di manutenzione straordinaria alla copertura e alle facciate dell’edificio condominiale [...]”.

Nella pratica edilizia in oggetto non sono allegate planimetrie dell’appartamento ubicato al piano primo.

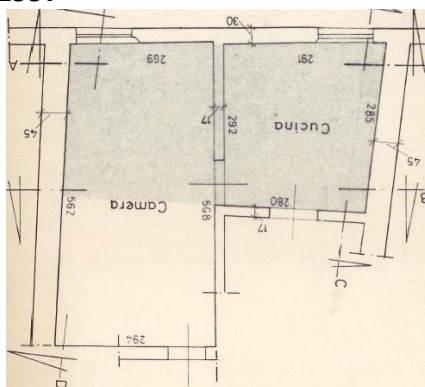
Sintesi delle planimetrie reperite presso il comune e della planimetria catastale
Estratto della scheda di rilevamento, anno 1987



Estratto della planimetria, anno 1988



Estratto della planimetria, anno 1997



Estratto della planimetria catastale, anno 2013

Si precisa che la planimetria catastale riflette la disposizione degli ambienti interni così come rilevata dal perito durante il sopralluogo effettuato in data 18.04.2025.



Regolarità Urbanistico-edilizia

A seguito di quanto riportato nel paragrafo “Analisi della regolarità urbanistica/edilizia”, documentato nella relazione e negli allegati, e considerata l’analisi della documentazione reperita dal perito, nonché l’incongruenza rilevata nella disposizione delle tramezzature in prossimità del bagno, **non è possibile stabilire con certezza se sussiste la conformità urbanistico-edilizia dell’immobile.**

L’acquirente potrà effettuare gli opportuni accertamenti urbanistico-edilizi e le eventuali regolarizzazioni in conformità con la vigente normativa, a propria cura e spese, avendo il perito già tenuto conto nella valutazione del lotto di vendita.

Si riportano di seguito alcune indicazioni normative.

Estratto art. 209 L.R. 65/2014

“[...] Accertamento di conformità

1. *Fermo restando quanto previsto all’articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l’avente titolo può ottenere la sanatoria quando l’intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

La sanatoria può essere ottenuta:

- a) per le fattispecie di cui all’articolo 196, fino alla notifica dell’accertamento dell’inottemperanza all’ingiunzione a demolire, di cui al comma 4 del medesimo articolo;*
- b) per le fattispecie di cui agli articoli 199 e 206, fino alla rimozione o demolizione delle opere abusive. Nel caso di applicazione delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino, anche ad avvenuto pagamento della sanzione irrogata dal comune, purché in presenza dei presupposti di cui al presente comma;*
- c) per le fattispecie di cui all’articolo 200, comma 1, anche ad avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria irrogata dal comune.*

2. *In presenza dei presupposti di cui al comma 1 può essere presentata:*

- a) istanza di rilascio del permesso di costruire in sanatoria per gli interventi ed opere di cui all’articolo 134, nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all’articolo 135, comma 2, lettere d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all’articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001;*
- b) istanza di rilascio dell’attestazione di conformità in sanatoria oppure SCIA in sanatoria per gli interventi ed opere previsti dall’articolo 135, diversi da quelli di cui alla lettera a).*

2 bis. *La SCIA in sanatoria è presentata nel caso in cui sia attestata dal professionista abilitato la conformità alla normativa tecnica.*

3. *Alle istanze di sanatoria si applicano le misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente. L’istanza di sanatoria e la SCIA in sanatoria sono corredate di tutta la documentazione di cui agli articoli 142 e 145 necessaria per le verifiche di conformità da parte del comune.*

4. *Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell’istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Decorso il termine per l’adozione del provvedimento conclusivo detta domanda si intende respinta.*

5. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al **pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00.** Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

6. Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento.

6 bis. Alla SCIA in sanatoria si applicano gli articoli 145, 146 e 147. Nel caso in cui la verifica di cui all'articolo 145, comma 6, abbia esito negativo, il comune notifica al proponente la non sanabilità degli interventi effettuati e la conseguente applicazione delle relative sanzioni.

6 ter. Nei casi di cui ai commi 6 e 6 bis la sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, **da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.**

6 quater. Per gli accertamenti di conformità concernenti gli sbarramenti di ritenuta e i relativi bacini di accumulo per i quali si applicano le disposizioni di cui al Capo III della L.R. 64/2009, l'importo dell'oblazione di cui al comma 5 è pari ad una somma non superiore ad euro 1.000,00.

7. La sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti.

8. L'avente titolo può ottenere la sanatoria ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o **aree soggetti a tutela paesaggistica** ai sensi della parte III del Codice, esclusivamente a seguito della irrogazione delle **sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 167 del Codice medesimo.**

Gli art. 206 e 206 Bis della L.R. 65/2014 si applicano pagando una sanzione quando non sussistono le condizioni per la doppia conformità e l'abuso non è ripristinabile. Dopo il pagamento della sanzione l'abuso non risulta comunque legittimato dal punto di vista edilizio e urbanistico. [...]

Estratto art. 206 L.R. 65/2014

"[...] Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, comunque non superiore a centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del comune. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00.

3. Le sanzioni previste dal presente articolo si applicano anche agli interventi e alle opere di cui all'articolo 134, comma 2, nonché agli interventi e alle opere di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, eseguiti in parziale difformità dalla SCIA.

4. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali. [...]"

Estratto art. 206 bis L.R. 65/2014

"[...] Sanzioni per opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985

1. Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

2. L'avvenuta ultimazione degli interventi entro il termine temporale specificato al comma 1 è comprovata dal proprietario o altro soggetto avente titolo. [...]"

Si ribadisce che

gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del trasferimento di proprietà, anche in materia di conformità alle vigenti normative ambientali, conformità catastale, edilizia-urbanistica, conformità impiantistica e conformità ambientale, pertanto, anche se il Perito non avesse riportato in perizia per qualsivoglia motivo le informazioni, sarà esclusivo onere dell'acquirente reperirne ulteriori presso gli enti pubblici. L'acquirente dovrà effettuare le eventuali regolarizzazioni necessarie previste dalla vigente normativa in materia di agibilità, sanatoria edilizia, sanatoria urbanistica, regolarizzazioni edilizie e catastali, conformità impiantistiche, conformità ambientali, trattamento e smaltimento di materiali di qualunque natura e tipologia.

Tutte le spese finalizzate alle regolarizzazioni e al rispetto e ripristino delle conformità dei beni venduti con le vigenti normative, dovranno essere effettuate a cura e spese dell'acquirente e non della procedura.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e/o passive se e in quanto apparenti o legalmente costituite. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. **La vendita, in quanto vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o conformità di qualunque tipo.** Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la presenza di materiali di varia tipologia natura sconosciuta o non documentata dal Perito al momento della redazione della presente perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nel rispetto delle vigenti normative, oneri di qualsivoglia genere o natura, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla legge vigente, alla bonifica dei terreni, eventuali spese, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte, inconoscibili o comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Nel caso in cui si determini la nullità di cui all'art. 17 della Legge n. 47/1985 (Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici) e successive modificazioni introdotte con il **D.P.R. del 6 Giugno 2001, n. 380 articolo 46**, "[...] comma 5: Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali [...]"

Estratto Art. 46 D.P.R. 380/2001

Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

"[...] 1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 1, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa."

L'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 disciplina l'accertamento di conformità, richiedendo la cosiddetta "doppia conformità": l'opera deve risultare conforme sia alle norme vigenti al momento della sua realizzazione, sia a quelle in vigore al momento della domanda di sanatoria.

L'art. 37 del d.P.R. n. 380/2001, invece, consente la regolarizzazione mediante sanzione pecuniaria solo per alcune ipotesi di difformità parziale, senza possibilità di estendere la fiscalizzazione a tutte le tipologie di abuso.

A questo si aggiungono le norme di tutela ambientale e paesaggistica contenute nel Codice dei beni culturali (d.lgs. n. 42/2004), che impongono limiti ulteriori in presenza di vincoli. È evidente, quindi, che la disciplina non lascia margini: l'ordinanza di demolizione rimane un atto dovuto ogni volta che non sia possibile ricondurre l'opera abusiva alla legalità attraverso gli strumenti previsti dalla legge.

Un punto spesso trascurato, ma fondamentale, riguarda proprio **il concetto di "ante '67"**: non basta richiamarlo genericamente. Molti Comuni si erano già dotati, prima di quella data, di strumenti

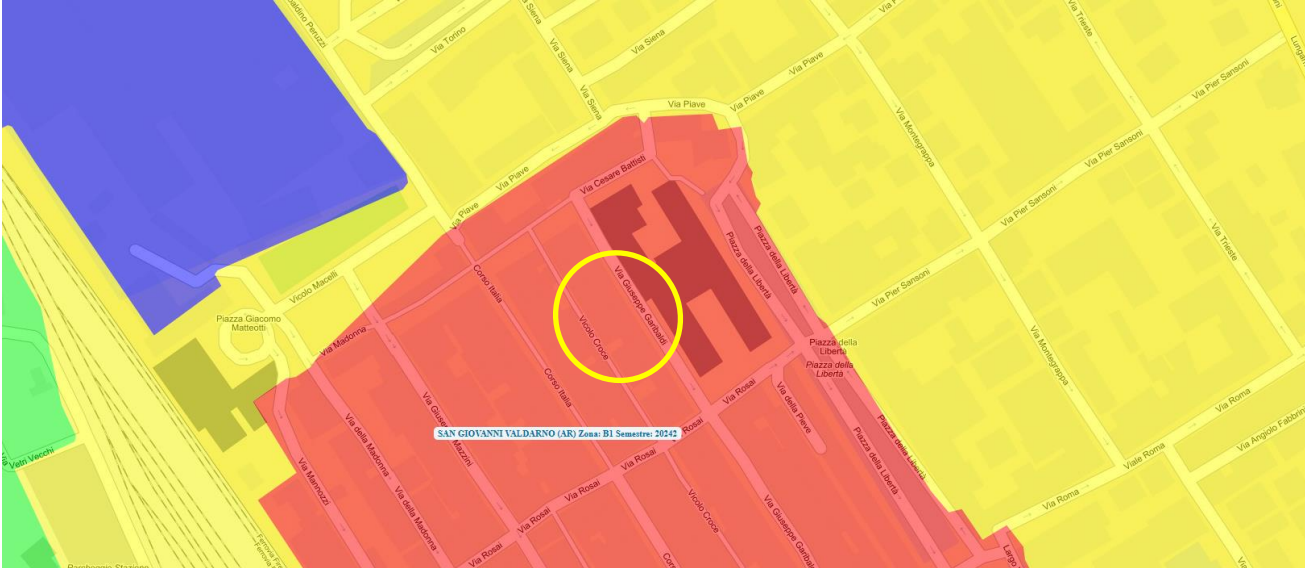
urbanistici che estendevano l'obbligo del titolo edilizio anche fuori dai centri abitati. In tali casi, l'esenzione dall'obbligo non può essere invocata.



Infine dovranno essere consultati anche gli articoli di legge oggetto di aggiornamenti e modifiche, nonché gli ulteriori aggiornamenti introdotti dalle variazioni normative pubblicate nel BURT n. 54 del 28 agosto 2025.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - 2° semestre anno 2024

Provincia: AREZZO
 Comune: San Giovanni Valdarno (AR)
 Fascia/zona: Centrale/Centro storico e aree limitrofe
 Codice di zona: B1



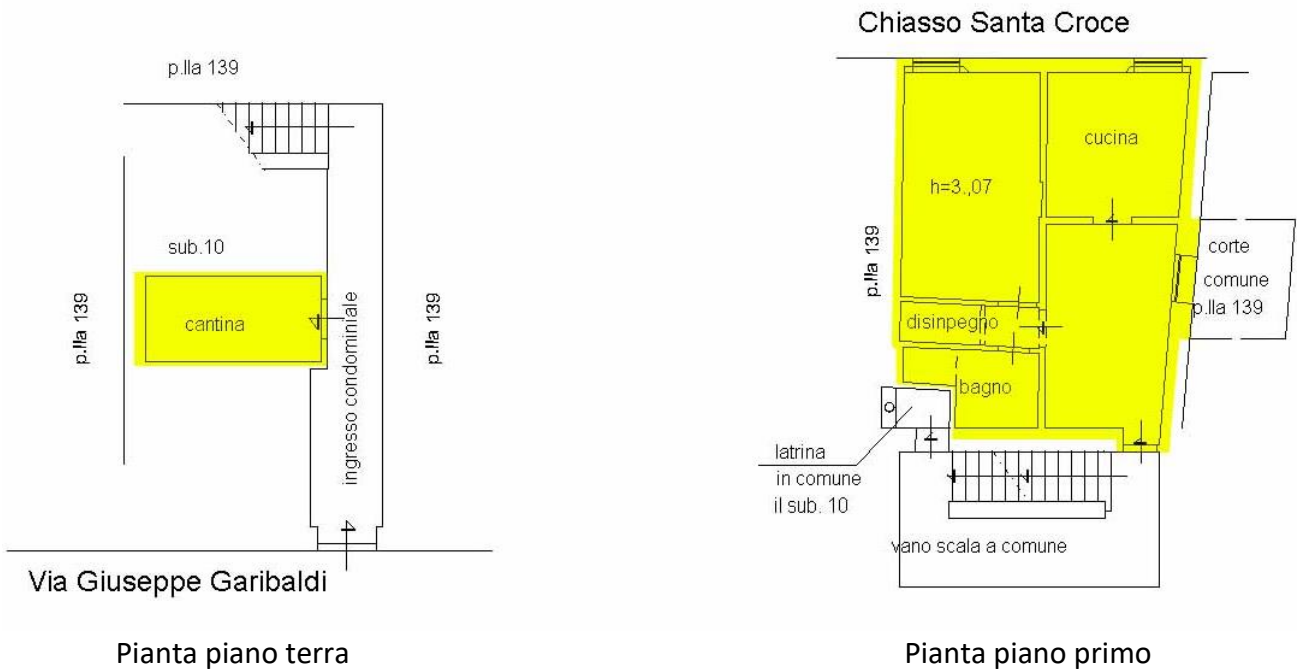
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1400	L	4,3	6,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2200	L	6,2	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1100	L	3,6	4,2	L
Box	Normale	950	1250	L	4,7	6,8	L
Laboratori	Normale	780	1150	L	3,8	5,8	L
Magazzini	Normale	850	1300	L	4,0	6,0	L
Negozi	Normale	1600	2200	L	8,7	12,3	L
Uffici	Normale	1300	1600	L	5,6	7,0	L

Le valutazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) fanno riferimento a valori registrati dalle Agenzie Immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, Tribunali, nonché a valori rielaborati dall'Agenzia stessa con specifici rapporti di collaborazione tra l'Agenzia del Territorio e le principali associazioni di categoria.

I valori delle quotazioni immobiliari per le varie tipologie di immobili sono riportati solo a titolo informativo e non devono intendersi sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito.

Calcolo della Superficie Commerciale

Il Computo della Superficie Convenzionale Vendibile è stato effettuato utilizzando le planimetrie catastali e un apposito programma CAD (Computer-Aided Design). La superficie è stata determinata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali.



Informazioni riportate negli atti del catasto al 02.04.2025

Catasto fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, Provincia di Arezzo (AR):

- Foglio 14, particella 139, Subalterno 8

Classamento:

Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), Classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. Catastale 51 m²

Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi n. 64, Piano T-1

Intestatari Catastali dell'immobile

1. xxxx xxxxxx (CF xxxxxxxxxxx)

nato a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) il xx/xx/xxxx

Diritto di: **Proprietà per 500/1000** Regime: bene personale

2. xxxx xxxxxx (CF xxxxxxxxxxx)

nato a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) il xx/xx/xxxx

Diritto di: **Proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni

Superfici commerciali

Cantina

	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Superficie Commerciale mq
Piano terra			
Cantina	7,50	1/1	7,50
Superficie Totale			7,50

Abitazione di tipo popolare

	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Superficie Commerciale mq
Piano primo			
Appartamento	48,00	1/1	48,00
Superficie Totale			48,00

Stima del Valore di Mercato

A) Cantina (piano terra)

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ad indagini effettuate sui valori di mercato di immobili con caratteristiche omogenee e che sono state oggetto di contrattazione, all'analisi dei valori indicati nelle quotazioni OMI (forniti solo a titolo informativo e non sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito), si ritiene che il più probabile valore di mercato, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, sia di 950,00 €/mq.

Superficie Commerciale dell'immobile = circa mq 7,50

Valore di Stima

200,00 €/mq x 7,50 mq = € 1.500,00

B) Abitazione di tipo popolare (piano primo)

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ad indagini effettuate sui valori di mercato di immobili con caratteristiche omogenee e che sono state oggetto di contrattazione, all'analisi dei valori indicati nelle quotazioni OMI (forniti solo a titolo informativo e non sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito), si ritiene che il più probabile valore di mercato, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, sia di 850,00 €/mq.

Superficie Commerciale dell'immobile = circa mq 48,00

Valore di Stima

850,00 €/mq x 48,00 mq = € 40.800,00

A) Valore di stima della cantina = € 1.500,00

B) Valore di stima dell'abitazione di tipo popolare = € 40.800,00

Totale valore di stima (A+B) = € 42.300,00

Intestatari Catastali dell'immobile

1. **XXXXX Xxxxx** (CF xxxxxx)

nato a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) il xx/xx/xxxx

Diritto di: **Proprietà per 500/1000** Regime: bene personale

2. **XXXXX Xxxxx** (CF xxxxxx)

nato a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) il xx/xx/xxxx

Diritto di: **Proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni

Si evidenzia che la procedura interessa solo la quota del Sig. **XXXXX Xxxxx** e non la quota del Sig. **Xxxxx Xxxxx**

Divisibilità dell'immobile

L'immobile non risulta, per sua natura, divisibile.

Riepilogo dei Valori di Stima

A) Valore di stima della cantina =	€ 1.500,00
B) Valore di stima dell'abitazione di tipo popolare =	€ 40.800,00
Totale valore di stima (A+B) =	€ 42.300,00

Valore di stima della piena proprietà del Lotto di vendita, arrotondato a = € 42.000,00

Quota parte di ½ del Sig. Xxxxx Xxxxx (oggetto di procedura) =	€ 21.000,00
Quota parte di ½ del Sig. Xxxxx Xxxxx (non oggetto di procedura) =	€ 21.000,00

Si precisa che il valore di stima del lotto tiene già conto dell'abbattimento del prezzo in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari basati sul valore catastale e quello reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza riguardo alla differenza tra libero mercato e vendite coattive.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Con osservanza

Il Perito



Arezzo, lì 01.09.2025