

DATA 06/05/2026

## Risposte ai chiarimenti chiesti da Avv. Iaria Casalini

Per meglio rispondere ai chiarimenti richiesti, riporterò gli stessi con, a seguire, la risposta:

1) *a pagina 24 - lotto 1 - nell'attribuzione del valore, viene effettuata una decurtazione del 20% per lo stato di occupazione. Mi chiedevo se ciò è richiesto dai quesiti;* **risposta:** La decurtazione effettuata in sede di stima del valore del Lotto 1 non è stata richiesta nei quesiti posti dal Giudice, ma rappresenta un coefficiente correttivo applicato dal sottoscritto in quanto è stato valutato che la non immediata disponibilità del bene, per l'acquirente, determini un effetto negativo sul valore di mercato dell'immobile stesso (- 20% se affitto a lungo termine, - 5% se affitto breve)

2) *nella perizia viene indicata come epoca di costruzione del fabbricato una data anteriore al 1967. Mi chiedevo se dovesse specificare ulteriori elementi al fine di dimostrare l'epoca di costruzione ricavati da fotografie, mappe, documenti di archivio e comunque tutto quanto utile a dimostrare che l'edificio esisteva ante '67;* **risposta:** Nella descrizione riportata nelle pagine 13, 14 e 15 della CTU, si conferma che non vi è data certa dell'origine della costruzione e si afferma che le caratteristiche architettoniche e strutturali fanno pensare ad una costruzione eseguita a cavallo tra il 19° ed il 20° secolo. La definizione "anteriore al 1967" è una definizione tipica che viene riportata negli atti pubblici e che si riferisce alla data di entrata in vigore della "Legge Ponte" (L.765 del 06/08/1967), che imponeva l'obbligo della licenza edilizia per tutto il territorio nazionale, per cui dalla data del 01/09/1967 è obbligatorio dimostrare la legittimità di ogni intervento edilizio; ovviamente, tale obbligo, non è necessario per costruzioni antecedenti quella data, tranne che per le costruzioni entro i centri abitati avvenute dall'entrata in vigore della Legge Urbanistica (1150/1942). Nel nostro caso, pur non essendo possibile determinare la data esatta della costruzione, possiamo comunque affermare che sicuramente è avvenuta prima del 1942; tale affermazione è sostenuta sia da quanto riportato nella Scheda 162U UTOE 4 allegata al Regolamento Urbanistico Comunale (Allegato B – Schede Norma Edificato Storico), sia nell'estratto della mappa catastale dell'impianto che risale al 1936. Per altro, esistono anche voli aerei RAF 1944 e Fotogrammi del 1956.

STUDIO

Via Bernardo Buontalenti n.16  
52037 Sansepolcro (AR)

Telefono

328 2358160

Email

[a.barciulli@archiworld.it](mailto:a.barciulli@archiworld.it)

Web

[www.alegiuliastudio.com](http://www.alegiuliastudio.com)

Email CERTIFICATA

[alessandro.barciulli@archiworldpec.it](mailto:alessandro.barciulli@archiworldpec.it)

codice fiscale

BRC LSN 56L18 C745H

partita iva

01478610510

II CTU

**Architetto Alessandro Barciulli**



## DATI GENERALI

NR schede PRG novembre 1988 (VSA)

Denominazione

ID\_EDIFICIO

3252

Indirizzo Lungarno Don Minzoni

Nr civico 1-4

Numero alloggi

Catasto leopoldino (1821)

Catasto d'impianto (1942)

## DATI CATASTALI

Numero foglio

14

Numero particella

553-554

## INTERVENTI EDILIZI

(precedenti approvazione RU)

Tipo di intervento

Pratica edilizia

(successivi approvazione RU)

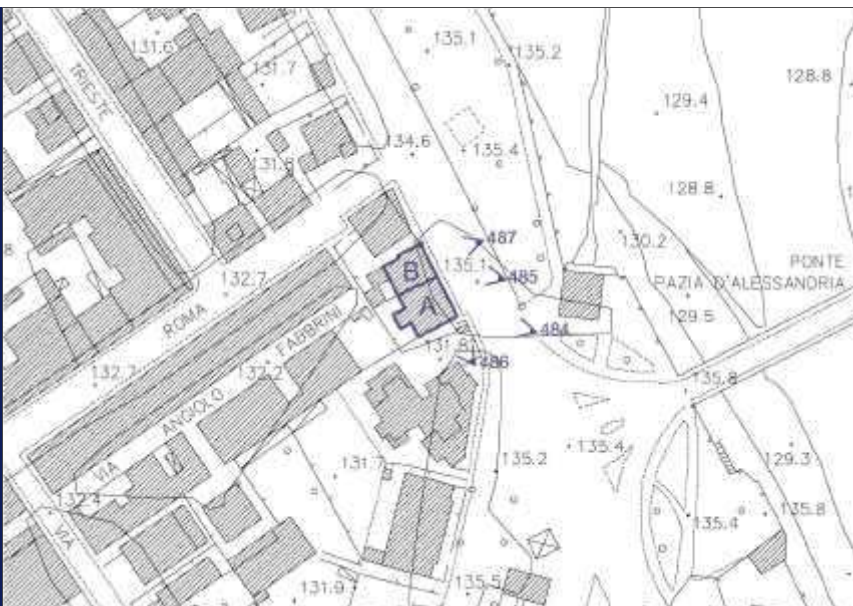
Tipo di intervento

Pratica edilizia

Catasto (aggiornamento 2005) scala 1:2000



CTR e punti di vista della foto scala 1:2000



## ARCHIVIO FOTOGRAFICO



484

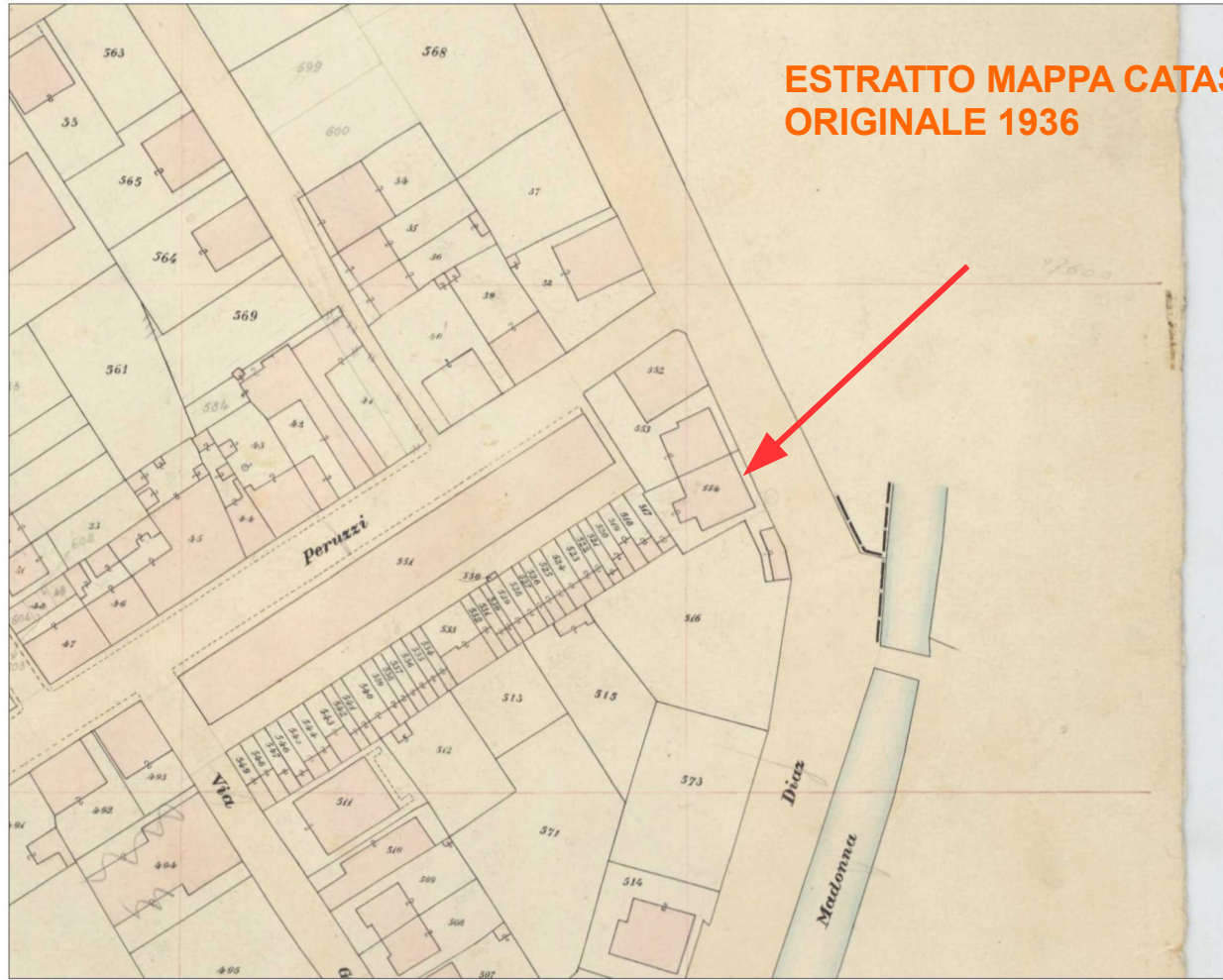


485



486





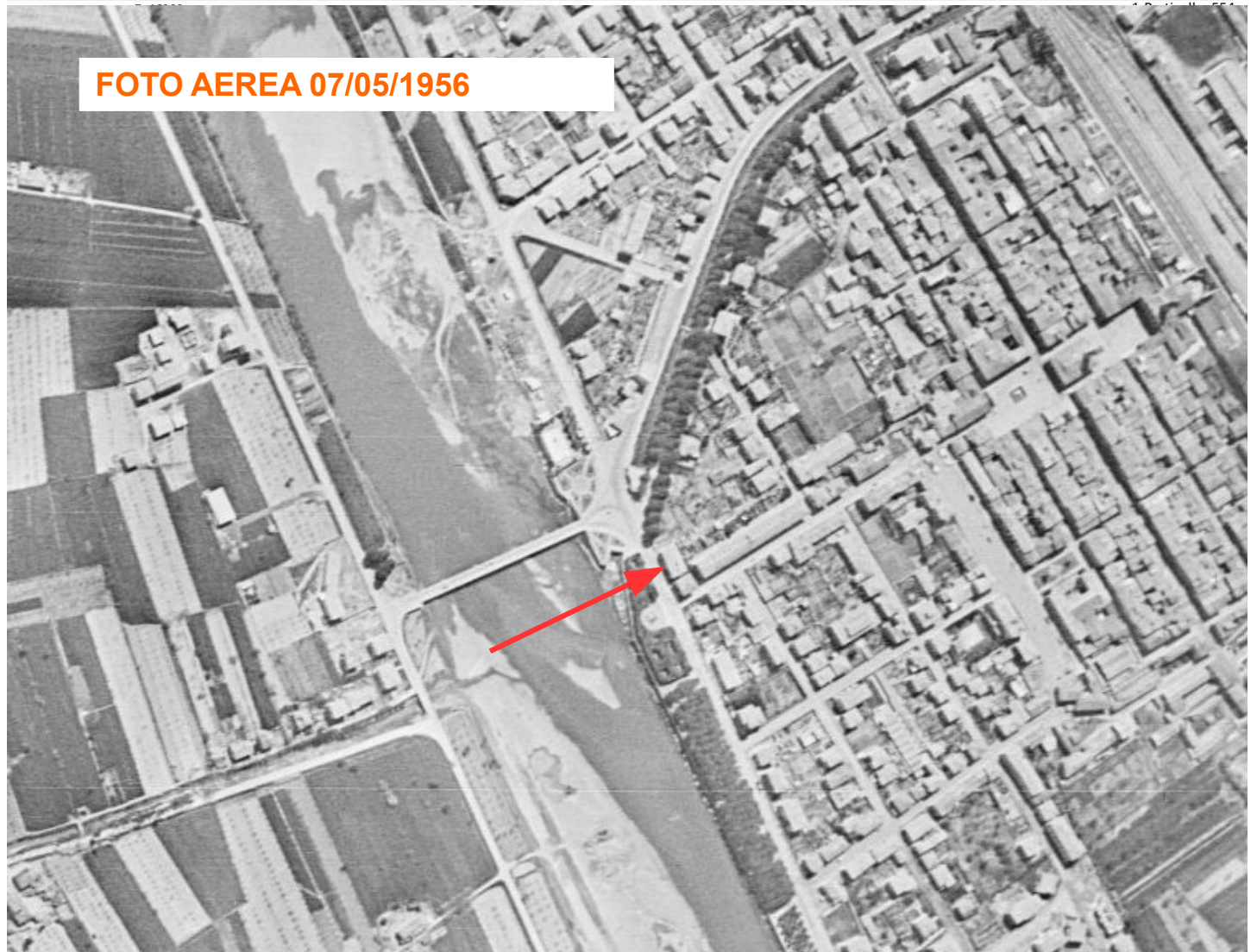
**ESTRATTO MAPPA CATASTALE  
ORIGINALE 1936**

N. 27500

Scala originale 1:1000  
Dimensione cornice: 15969,31 x 27793,47 metri

COMUNE: SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)  
FOGLIO: 14

06/MAY/2026  
Protocollo pratico: 12321432026



**FOTO AEREA 07/05/1956**

FOTO AEREA RAF 1944



5-04-626 FOT 30-13-MAR-44-1950 24" 25000



FOTO 1970