

**ELENCO SCHEDE DESCRITTIVE
DEI BENI IMMOBILI (FABBRICATI E TERRENI)
DEL COMUNE DI CORTONA
OGGETTO DI ALIENAZIONE PER IL TRIENNIO
2018-2020**

Cortona, lì 30 marzo 2018

Il Dirigente Area Tecnica
Settore LL.PP. e Patrimonio
Ing. Marica Bruni

SOMMARIO

SOMMARIO	1
PREMESSA	3
ELENCO BENI IMMOBILI E TERRENI DA ALIENARE	4
SCHEDE DESCRITTIVE DEI BENI IMMOBILI DA ALIENARE	5
1 - EX SCUOLA ELEMENTARE DI S. PIETRO A DAME	5
2 - EX SCUOLA ELEMENTARE DI TEVERINA	6
3 - PORZIONE DI EDIFICIO COMMERCIALE IN VIA SEVERINI A CORTONA.....	7
4 - TERRENI IN TERONTOLA - lotto 1	8
5 - TERRENO IN CAMUCIA LOC. SALCOTTO	9
6 - SCUOLA ELEMENTARE DI VIA ZAMPAGNI A CAMUCIA.....	10
7 - TERRENO IN LOC. VALLONE - lotto2	11
8 - EX SCUOLA DI SAN LORENZO	12
9 - TERRENI EDIFICABILI IN LOCALITA' OSSAIA	13
10 - EX LAVATOIO OSSAIA.....	14
11 - TERRENI EDIFICABILI IN LOCALITA' VALLONE	15
12 - APPARTAMENTO IN POZZO DELLA CHIANA.....	16
13 - TERRENO IN CAMUCIA A VALLE DI VIA PARRI.....	17
14 - TERRENO IN CAMUCIA ADIACENTE A VIA DEI MORI.....	18
15 - SCUOLA ELEMENTARE SODO	20
16 - TERRENI IN CAMUCIA VICINO ROTATORIA LAURETANA/PADULE.....	21
17 - PORZIONE DI TERRENO IN LOC. MANZANO	22
18 - PORZIONE DI TERRENO IN LOC. FRATTICIOLA.....	23
19 - PORZIONE DI TERRENO IN LOC. MONTECCHIO	24
20 - PORZIONE DI TERRENO IN LOC. CAMUCIA - VOC. VALTRITO	25
21 - EX SERBATOIO ACQUEDOTTO IN LOC. PIAGGE - PIAZZANELLA	26
22- TERRENO IN LOC. CORTONA A VALLE VIALE DEL PARTERRE	27
23- PORZIONE DI TERRENO AGRICOLO IN LOC. OSSAIA.....	28
24- RELITTO STRADALE IN LOC. TERONTOLA	29
25- GARAGE IN VIA MURA DEL MERCATO A CORTONA.....	30
26 - PORZIONE TERRENO EDIFICABILE IN LOCALITA' MONTECCHIO.....	31
27- CONCLUSIONI	32
28 - ELENCO ALLEGATI.....	32

PREMESSA

Per procedere alla realizzazione di quelle opere che, nel Programma annuale e triennale delle opere pubbliche 2018-2020, si è previsto di finanziare con il ricavato ottenuto dalla vendita di alcuni beni immobili comunali è necessario che siano attivate le procedure finalizzate all'alienazione dei beni in questione.

Per espletare le aste pubbliche occorre ottenere preventivamente l'approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'elenco dei beni da alienare, aggiornato rispetto alle precedenti annualità, con le relative stime di massima o definitive dei valori da porre a base d'asta.

E' opportuno precisare che le *stime di massima* dovranno essere oggetto di effettiva e definitiva perizia di stima prima dell'avvio delle singole procedure di alienazione e pertanto potranno subire variazioni rispetto ai valori indicati.

Nella presente relazione vengono elencati, pertanto, accanto ai beni immobili che hanno già ottenuto negli anni precedenti l'autorizzazione alla vendita da parte del Consiglio Comunale e che a tutt'oggi non sono stati venduti, anche ulteriori nuovi beni che si prevede di alienare nel corso del triennio e che a tal fine sono stati inseriti nel piano delle alienazioni.

Per *ex scuole*, il criterio per le stime di massima adottato è la comparazione con precedenti perizie redatte da questo ufficio e/o dall'Agenzia delle Entrate su edifici con caratteristiche simili, adeguando, di volta in volta, il valore in considerazione dei fattori ambientali e dello stato di conservazione.

Per *altri edifici* si è fatto riferimento a precedenti stime fatte dall'Agenzia Entrate e ai valori di mercato attuali di immobili simili posti all'interno del centro storico di Cortona e/o nelle frazioni.

Anche per *i terreni* si è fatto riferimento a precedenti stime fatte dall'Agenzia Entrate e da questo ufficio e a valori medi di mercato per beni simili.

ELENCO BENI IMMOBILI E TERRENI DA ALIENARE

Elenco beni immobili già individuati con precedenti Deliberazioni di Consiglio Comunale, ancora da alienare (da num. 1 a num. 25), o da approvare per l'inserimento nell'elenco (num. 26):

1. *Ex scuola elementare di S. Pietro a Dame;*
2. *Ex scuola elementare di Teverina;*
3. *Porzione di edificio commerciale in Via Severini a Cortona (Edicola);*
4. *Terreni in Terontola – lotto 1;*
5. *Terreno in Camucia Loc. Salcotto;*
6. *Scuola Elementare di Via Zampagni a Camucia;*
7. *Porzioni di terreno in loc. Vallone – Lotto 2;*
8. *Ex scuola di San Lorenzo;*
9. *Terreni edificabili in loc. Ossaia;*
10. *Ex Lavatoi Ossaia;*
11. *Num. 3 lotti in zona D loc. Vallone;*
12. *Appartamento Pozzo della Chiana;*
13. *Terreno in Camucia a valle di Via Fermi;*
14. *Terreno in Camucia adiacente e Via dei Mori;*
15. *Scuola elementare Sodo;*
16. *Terreno agricolo in Camucia vicino rotatoria Lauretana/Padule;*
17. *Porzione di terreno in loc. Manzano;*
18. *Porzione di terreno in loc. Fratticiola;*
19. *Porzione di terreno in loc. Montecchio;*
20. *Porzione di terreno in loc. Camucia voc. Valtrito;*
21. *Ex serbatoio acquedotto in loc. Piagge Piazzanella;*
22. *Terreno in loc. Cortona a valle Viale del Parterre;*
23. *Porzione di terreno agricolo in loc. Ossaia;*
24. *Relitto stradale in loc. Terontola;*
25. *Garage in Via Mura del Mercato a Cortona;*
26. *Porzione terreno edificabile in Montecchio.*

SCHEDE DESCRITTIVE DEI BENI IMMOBILI DA ALIENARE

1 - EX SCUOLA ELEMENTARE DI S. PIETRO A DAME

L'immobile in questione, costruito in data antecedente al 1960, è un edificio attualmente in disuso, adibito fino a circa 15 anni fa a scuola elementare, è posto in una frazione della montagna cortonese ed è un fabbricato in muratura ad un piano fuori terra che necessita di un consistente lavoro di straordinaria manutenzione.

L'edificio, di forma abbastanza articolata, è posto in posizione rialzata rispetto alla Strada Provinciale di Val di Minima, lungo la quale è presente un muro di sostegno in cemento armato.

Dalla Strada Provinciale si accede all'edificio tramite una rampa alla cui sommità è posto un cancello in ferro e il terreno di pertinenza ha una superficie di circa mq 800 ed è recintato con rete metallica.

Il suo stato di conservazione è da considerarsi mediocre, soprattutto in considerazione della mancata ordinaria manutenzione dovuta all'interruzione dell'attività scolastica da alcuni anni.

L'edificio, realizzato in muratura ordinaria e di forma movimentata, è dotato di impianto di riscaldamento a gpl, di impianto elettrico allacciato alla rete Enel, idrico e igienico-sanitario con pozzo artesiano proprio e gli infissi esterni ed interni sono in legno.

I dati caratteristici dell'immobile sono i seguenti:

- Foglio di mappa n. 19 Part.IIa n. 362
- Zona di R.U. – Es TEV 01 – sottozona tipo E a particolare normativa
- Superficie netta interna mq. 147,96
- Valore di stima a metro quadrato netto interno € 734,44
- **Valore stimato € 110.000,00**

Prima di procedere all'espletamento dell'asta pubblica occorre acquisire al patrimonio comunale il terreno ove è stata edificata la scuola, tuttora intestato all'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero Diocesi di Arezzo, Cortona e Sansepolcro, o tramite accordo con la proprietà, o verificando la possibilità di attivazione della procedura di cui all'art. 58, comma 3 della Legge 133 del 6\08\2008 e succ. modificazioni ed integrazioni.

Si precisa inoltre che l'immobile risulta inserito in mappa al catasto terreni, ma non risulta inserito al catasto edilizio urbano e che occorre acquisire anche l'attestazione APE di prestazione energetica.

In data 01.04.2011, è stata richiesta, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita; Il relativo nulla osta alla alienazione è pervenuto in data 16\06\2011, prot. 16791.

La sua alienazione era già stata approvata con Deliberazione Consiliare precedente, per un importo di € 110.000, pertanto con la presente si conferma l'importo in € 110.000,00, che si ritiene congruo.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione già allegata al Piano Alienazioni 2015 2017.

2 - EX SCUOLA ELEMENTARE DI TEVERINA

L'immobile in oggetto denominato "ex edificio scolastico di Teverina", è posto nell'omonimo centro abitato, a pochi metri dalla Strada Provinciale "Umbro – Cortonese", sopra un'altura, in posizione dominante, ed è identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 57 Part.IIa n. 86.

Attualmente è totalmente in disuso e comunque non è più utilizzato come sede scolastica da molti anni.

L'edificio in questione, che si intende alienare, è identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 57 Particella n. 86 e ha una superficie di complessivi mq. utili 150 circa.

Mediante apposito accordo di collaborazione con l' Agenzia del territorio di Arezzo per redazione perizia di stima per la determinazione del valore di mercato, stipulato in data 16/12/2013 prot. 3921, è stata redatta opportuna perizia, trasmessa a questi uffici con nota prot. 8631 del 17/03/2014, che ha attribuito all'immobile un valore di € 118.000,00.

L'immobile in oggetto si sviluppa su due piani per complessivi mq. utili 153 circa, di cui mq. 91,00 al piano terra e mq. 62,00 al piano primo e i due livelli sono collegati con una scala interna che ha possibilità di accesso sia interna dal piano inferiore che indipendente da accesso esterno posto sul lato destro dell'edificio.

La parte di edificio originaria è in pietra a vista e l'età dello stesso supera abbondantemente i 50 anni; non si hanno dati certi sul periodo della sua costruzione, ma presumibilmente vista la tipologia edilizia, i materiali utilizzati e da informazioni assunte sul posto si presume che possa essere datata intorno ai primi anni del secolo scorso.

L'ampliamento è stato realizzato in tempi più recenti, intorno alla metà degli anni '60, quando vennero accorpate nella frazione di Teverina varie piccole scuole delle frazioni vicine; questo è stato costruito in muratura ordinaria di laterizio intonacata.

Lo stato di conservazione dell'immobile, non è nelle migliori condizioni, principalmente a causa della mancanza di manutenzioni negli ultimi 15-20 anni dovuta alla dismissione come scuola fin dai primi anni '80.

L'intero edificio è sprovvisto di impianto di riscaldamento e gli altri impianti interni sono vetusti e non più a norma.

L'immobile in parola, inserito in una particella di forma rettangolare, confina lato ovest e lato nord con la Part.IIa n. 176 di proprietà del Sig. Monaldi Giuseppe nato a Cortona il 18.03.1924, nel lato est con la Part.IIa n. 82 di proprietà Monaldi Benedetto nato a Cortona il 02.01.1961, mentre nel lato a sud con quel che resta della strada vicinale Vecchia Umbro Cortonese.

Riassumendo:

- Foglio di mappa n. 57 Part.IIa n. 86
- Zona di R.U. – B1 – zone di saturazione
- Superficie netta interno edificio 153 mq
- Superficie lotto terreno 280 mq
- Valore stimato a mq netto interno € 771,24
- Valore stimato a base d'asta € 118.000,00

In data 02.09.2013, è stata richiesta, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita ed in data 19/11/2013 prot. 17921 (nostro protocollo 28428/2013) il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha provveduto a inviare nulla osta alla vendita con nota del 22/11/2013, prot. 28428.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione allegata alla Perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate del 2014.

3 - PORZIONE DI EDIFICIO COMMERCIALE IN VIA SEVERINI A CORTONA

L'immobile in questione è parte di un fabbricato posto in Cortona, Via Severini ad un piano fuori terra, attualmente destinato parte ad attività Commerciale (*Edicola in affitto a privati*), parte a bagni pubblici, parte in disuso (*ex diurno*) e parte di proprietà ENEL (*cabina di trasformazione*).

Nei precedenti piani alienazioni era inserita una porzione di tale immobile comprendente l'attuale edicola e parte dell'ex diurno posto sul retro della stessa e i dati di tale porzione erano i seguenti:

- Foglio di mappa n. 108 Part.IIa n. 31 sub 4
- Zona di R.U. – A zone a matrice storica
- Superficie netta interna mq. 44,78
- Valore di stima a metro quadrato netto interno € 1.942,83
- **Valore stimato da porre a base d'asta € 88.000,00**

Nell'anno 2017 l'amministrazione ha ritenuto di rivedere la porzione di edificio da alienare aggiungendo altri locali posti nel retro dell'edificio ad oggi inutilizzati, pertanto sulla base delle superfici e dei valori unitari assunti, si è provveduto a rivedere la stima con i seguenti nuovi dati e parametri:

- Foglio di mappa n. 108 Part.IIa n. 31 sub 4 e 31 sub 5/rata
- Zona di R.U. – A zone a matrice storica
- Superficie netta interna mq. 44,78 + 50,34 – totale mq. 95,10
- Valore di stima a metro quadrato netto interno € 1.942,83
- **Valore stimato da porre a base d'asta € 185.000,00**

Per tale valore si è anche tenuto conto della sua ubicazione rispetto agli attuali sviluppi degli accessi alla città (*scale mobili*).

Prima dell'attivazione delle procedure di alienazione il bene dovrà essere oggetto di stima analitica a cura dell'Agenzia delle Entrate.

In data 04.10.2010, è stata richiesta, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita ed in data 2/12/2010 prot. 32424 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha provveduto a fornire risposta a questi uffici di non sussistenza dell'interesse culturale.

In data 4/11/2016 è stato anche redatto Attestato di Prestazione energetica dal quale risulta che l'edificio in questione ricade in classe energetica G.

Si precisa che prima della stipula di eventuale atto di vendita occorre redigere frazionamento catastale della particella 31 sub 5.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione allegata alla Deliberazione Consiliare n. 45 del 29.06.2006.

4 – TERRENI IN TERONTOLA – lotto 1

Trattasi di modeste superfici di terreno poste in Loc. Terontola, in fregio alla linea ferroviaria Firenze Roma, distinte catastalmente al Foglio n. 314, Part.IIe n. 290/rata e 292/rata.

La proprietà pubblica di tali aree deriva dalla realizzazione di una nuova viabilità con sottopasso ferroviario per eliminazione di un vecchio passaggio a livello sulla strada comunale dei Landrucci; in pratica l'allora proprietario a seguito di procedura espropriativa chiese all'Amm.ne di cedere le intere Part.IIe n. 11 e 14 del Foglio n. 314, visto che l'opera una volta realizzata lasciava delle porzioni residuali pressoché inutili per lo stesso. Nel 2011, In seguito alla alienazione di parte di terreno, venivano istituite le nuove particelle 290 e 292.

La superficie complessiva dell'area da alienare è di circa mq. 3.737,81, salvo più esatta determinazione in sede di frazionamento catastale ed è classificata nel RU come zona E3 – *la pianura*.

Da una prima stima sommaria, vista la particolarità della suddetta destinazione urbanistica, zona E3 "*la pianura*" e tenendo conto della sua ubicazione e conformazione, si ritiene di dover assumere come riferimento il valore agricolo derivante dalle tabelle regionali, che per terreni di qualità seminativo indica un valore di € 2,00 a mq.

Pertanto il valore ritenuto congruo per l'alienazione del lotto rimanente è il seguente:

Lotto 1 – circa mq. 3.737,81 x € 2,00 = € 7.475,62

La suddetta superficie è presunta, in quanto trattasi di porzioni di particelle, che dovranno essere frazionate; in conseguenza di ciò la superficie potrà variare e modificare, quindi, l'importo economico.

La sua alienazione è già stata approvata con Deliberazione Consiliare n. 14 del 29.03.2007, pertanto con la presente si conferma l'importo in € **7.475,62**, da considerare per il piano alienazioni.

Con nota prot. 18498 del 24/07/2013 è stata richiesta, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita ed in data 27/09/2013 prot. 15042 (ns protocollo 24079/2013) il ministero ha comunicato che per i terreni in questione non sussistono gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene a tutela del D.Lgs. 42/2004.

Si precisa che prima della stipula di eventuale atto di vendita occorre redigere frazionamento catastale delleE particelle 290 e 292 per separare l'attuale strada comunale.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione già allegata al Piano Alienazioni 2015 2017.

5 – TERRENO IN CAMUCIA LOC. SALCOTTO

Trattasi di "relitto stradale" posto in Camucia Loc. Salcotto lungo la Strada Vicinale di S. Marco.

E' distinto al Foglio di mappa n. 144 Part.IIa n. 89 con qualità pascolo di classe 2.

La superficie di detto bene è pari a mq. 130 ed il terreno è già di fatto utilizzato come resede stradale di fabbricati.

L'area in questione, è classificata nel Regolamento Urbanistico come *"Zona A – Zone a matrice storica"*.

Vista la peculiare destinazione dell'immobile oggetto di stima non esistono sufficienti beni simili per poter effettuare una corretta stima comparativa quindi si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene si possa ottenere prendendo a riferimento il prezzo medio dei terreni agricoli moltiplicato per un coefficiente aggiuntivo relazionato alle predette particolari condizioni del bene.

Da dati ricercati in luogo si è giunti ad accertare che il più probabile valore a mq. di terreni simili è pari ad € 2,30.

Per il bene oggetto di stima è però debito ed oggettivo effettuare delle aggiunte al valore ordinario sopra accertato in quanto:

- ha un piccolo taglio superficario e quindi è ideale per il completamento di appezzamenti e/o beni immobiliari limitrofi a cui può essere conglobato;
- è limitrofo a fabbricati abitativi e posto lungo una Strada Vicinale quindi in zona parzialmente urbanizzata e di completamento.

Tenendo conto delle dette aggiunte al valore ordinario, si ritiene di dover assumere come riferimento il valore pari al doppio del prezzo medio dei terreni agricoli sopra determinato pari quindi ad € 4,60 a mq. per un totale di € 598,00, arrotondato ad € 600,00.

La sua alienazione è già stata approvata con Deliberazione Consiliare n. 56 del 07.05.2010, pertanto con la presente si conferma l'importo in € 600,00, da porre a base d'asta.

Con nota prot. 18498 del 24/07/2013 è stata richiesta, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita ed in data 27/09/2013 prot. 15042 (ns protocollo 24079/2013) il ministero ha comunicato che per i terreni in questione non sussistono gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene a tutela del D.Lgs. 42/2004.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione allegata alla Deliberazione Consiliare n. 56 del 07.05.2010.

6 – SCUOLA ELEMENTARE DI VIA ZAMPAGNI A CAMUCIA

L'immobile in oggetto è posto nel centro abitato di Camucia, con accessi sia da Via Zampagni, che da Via S. Lazzaro ed è identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 215 Part.IIa n. 37.

Attualmente è utilizzato come sede della scuola primaria di Camucia e la sua eventuale alienazione dovrà essere subordinata alla realizzazione di una nuova struttura scolastica in posizione più decentrata rispetto al centro del paese.

Dal punto di vista urbanistico, l'area è identificata nel Regolamento Urbanistico Vigente parte come zona "F3 Cam 09 – sottozona di aree per attrezzature di interesse pubblico" e parte come "strade pubbliche".

L'edificio in questione si sviluppa su due piani, oltre una modesta parte seminterrata, per una superficie interna netta di circa mq. 1310 e insiste in un lotto di terreno di superficie pari a mq. 2655; la superficie residua destinata ad accessi e corte è pari a circa mq. 1850.

Riassumendo i dati salienti sono:

- Foglio di mappa n. 215 Part.IIa n. 1280
- Zona di R.U. zona "zona BR CAM 04
- Superficie netta interno edificio circa 1310 mq
- Superficie complessiva lotto terreno 2655 mq

L'agenzia delle Entrate di Arezzo, a seguito di incarico conferitole ha redatto una stima analitica dell'immobile in data 19\10\2016, dalla quale si evince che il più probabile valore di mercato è pari ad € 765.000,00.

Nell'ipotesi che l'immobile in questione venga utilizzato come parte del compenso ad un appaltatore quale corrispettivo di un appalto per altra opera pubblica, a parere di questo ufficio l'importo da inserire nel piano alienazioni può essere pari a € 800.000,00.

Questo in quanto espletando una procedura di gara per l'alienazione di un bene di prassi si verificano rialzi rispetto all'importo posto a base di gara ed inoltre le procedure di stima riportano il più probabile valore di mercato, fatto salvo un'alea estimale che per un caso come quello in esame può essere considerata + o - 10%.

Si precisa che per l'alienazione occorrerà procedere all'aggiornamento della situazione catastale al catasto edilizio urbano.

In merito alla situazione urbanistica si precisa che la giunta comunale con deliberazione 31\2016 ha dato mandato all'ufficio urbanistica di attivare l'iter amministrativo di cui alla LR 65\14 e LR 8\12 per la valorizzazione del bene in questione.

La sua alienazione era già stata approvata con Deliberazione Consiliare n. 48 del 26.07.2011, pertanto con la presente si propone l'aggiornamento dell'importo in € 800.000,00.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione già allegata al Piano Alienazioni 2015 - 2017.

7 – TERRENO IN LOC. VALLONE – lotto2

Trattasi di una modesta superficie di terreno posta in Loc. VALLONE, all'interno della zona PIP in fregio alla strada comunale interna, distinta catastalmente al Foglio n. 233, Part.IIa n. 245.

La proprietà pubblica di tale area deriva dalla realizzazione della zona PIP Vallone risalente agli anni '70; trattasi di porzione residuale di intere vecchie particelle a suo tempo espropriate o cedute dall'allora proprietario visto che le opere una volta realizzate lasciavano delle porzioni pressoché inutili per lo stesso.

Porzione di tale area è stata già alienata con Determina Dirigenziale n. 778/2014.

L' aree da alienare sono individuate come segue:

- **Lotto 2** - mq. 425,00, ed è classificata nel RU parte come "zona B3.2", parte viabilità di RU e parte come zona "privata da sistemare a bosco";

In un primo tempo era stata prevista una diversa conformazione dei terreni da alienare, escludendo quella parte di terreno ricadente all'interno della viabilità di RU. Tuttavia, considerato che la piccola porzione ricadente nella viabilità di RU (circa mq 70) ricade anche all'interno di un ampio comparto edificatorio, identificato come DVal 04, si ritiene opportuno procedere all'alienazione di un intero lotto, rivisto sia nel suo valore sia nella sua dimensione. Il nuovo lotto sarà costituito da circa mq 200 di zona in B3.2, circa mq 155 in zona Bosco e circa mq 70 in viabilità di RU.

Per la stima del più probabile valore di mercato si ritiene procedere attribuendo distinti valori alle superfici, valori già assegnati nella precedente stima, ovvero:

- Terreno in zona B3.2 = €/mq 157,85 di SUC (vedasi tabelle valori ICI – su mq 200 di B3.2 si ha una SUC di circa mq 60) con una riduzione del 10% in considerazione del suo inserimento in zona "I3- rischio idraulico elevato"
- Terreno in zona Bosco/strada = €/mq 4,60

Pertanto, considerato le nuove superfici di vendita si ha:

- Terreno in zona B3.2 = mq 60 x €/mq 157,85 – 10% = € 8.523,90
- Terreno in zona Bosco/strada = mq 225 x €/mq 4,60 = € 1.173,00

Il valore attribuibile all'intero lotto è pertanto pari ad **€ 9.696,90**.

La sua alienazione dovrà essere oggetto di approvazione per l'importo complessivo, da considerare per il piano alienazioni.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione già allegata al Piano Alienazioni 2015 2017.

8 – EX SCUOLA DI SAN LORENZO

L'immobile oggetto della presente stima è la ex scuola di San Lorenzo, identificato catastalmente al Foglio n. 289 Part.IIa n. 141, è ubicato lungo la Strada Provinciale n. 32 Lauretana, nell'abitato di San Lorenzo.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, ha una consistenza di circa mc. 1149 ed è inserito in un lotto di terreno di complessivi mq. 615.

La categoria catastale del terreno è B5 ed è in una zona di RU. classificata come zona B3.2.

L'immobile, un tempo destinato a scuola elementare e seggio elettorale è adesso utilizzato come magazzino, seggio elettorale, scuola di musica e ambulatorio medico.

L'edificio è composto da un corpo centrale su due piani in muratura portante e da un corpo aggiunto a un piano, sempre in muratura portante, posto nel lato Nord - Est, realizzato in ampliamento rispetto al primo e collegato a questo con tecniche costruttive tipiche degli anni '60 - '70.

In pratica trattasi di un corpo aggiunto non indipendente, ma ancorato all'edificio principale, presumibilmente con sistema a cucì e scuci.

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento a gasolio, di impianto elettrico, idrico e igienico-sanitario da revisionare per l'adeguamento alle normative vigenti; gli infissi esterni ed interni sono in legno e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. L'area è interamente recintata con rete metallica.

Riassumendo:

- Foglio di mappa n. 289 Part.IIa n. 141
- Zona di RU. – B3.2
- Superficie lorda coperta dell'edificio circa mq. 183;
- Superficie lotto terreno di pertinenza circa mq. 420;
- Volume edificio mc. 1149;
- **Valore stimato a base d'asta € 130.000,00**

Nel frattempo, in data 31.03.2011 è stata richiesta, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita ed in data 13/06/2011 prot. 9416 (ns protocollo 16791/2011) il ministero ha disposto che l'immobile non presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

In data 4/11/2016 è stato anche redatto Attestato di Prestazione energetica dal quale risulta che l'edificio in questione ricade in classe energetica G.

La sua alienazione era già stata approvata con Deliberazione Consiliare n. 11 del 31.03.2008, pertanto con la presente si conferma l'importo in € 130.000,00, da porre a base d'asta, così come da parere di congruità espresso sulla perizia di stima, da parte dell'Agenzia del Territorio di Arezzo del 30.07.2010.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione allegata alla Deliberazione Consiliare n. 11 del 31.03.2008. e allegata al parere di congruità dell'Agenzia del territorio prot. 4223 del 28/07/2010.

9 – TERRENI EDIFICABILI IN LOCALITÀ OSSAIA

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile, attualmente inutilizzato, ubicato in località Ossaia catastalmente censito al foglio di mappa 263 particella 309.

Si colloca in una fascia a destinazione prettamente agricola ben servita e collegata alla viabilità pubblica, posta a breve distanza dalla SR 71, fra una zona artigianale ed il piccolo centro abitato di Ossaia.

L'appezzamento ha una forma abbastanza regolare, pressoché rettangolare ed è costeggiato sul lato Nord/ovest da viabilità poderali. Giace totalmente in pianura ed ha accesso da una breve strada privata che si diparte dalla strada regionale 71. Tenendo conto delle previsioni di RU l'appezzamento può essere anche suddiviso in due porzioni pressoché rettangolari di rispettivi mq 710 circa e mq 1850 circa. Fra le due porzioni è prevista una viabilità di RU.

Il compendio, pur se inserito in zona di completamento di tipo B3.1, è da considerarsi privo delle opere di urbanizzazione primaria.

Mediante apposito accordo di collaborazione con l'Agenzia del territorio di Arezzo per redazione perizia di stima per la determinazione del valore di mercato, stipulato in data 23/08/2013 prot. 3154, è stata redatta opportuna perizia, trasmessa a questi uffici con nota prot. 3969 del 20/12/2013 (ns protocollo 31363 del 30/12/2013), che ha attribuito al terreno edificabile un valore di € 196.000,00, che può essere distinto in € 54.000 per la porzione più piccola ed € 142.000,00 per la porzione più estesa.

Pertanto le aree da alienare sono individuate come segue:

- **Lotto 1** - circa mq. 710,00, salvo più esatta determinazione in sede di frazionamento catastale ed è classificata nel RU parte come "zona B3.1" e parte come Strada di RU;
- **Lotto 2** - circa mq. 1.850,00, salvo più esatta determinazione in sede di frazionamento catastale ed è classificata nel RU parte come "zona B3.1" e parte come Strada di RU;

Le suddette superfici sono presunte, in quanto trattasi di porzioni di particelle, che dovranno essere frazionate; in conseguenza di ciò le superfici potranno variare e modificare, quindi, l'importo economico.

La sua alienazione dovrà essere oggetto di approvazione per l'importo complessivo, da considerare per il piano alienazioni.

Per l'accesso alla strada occorrerà provvedere ad istituire apposita servitù di passo sulla particella 190 del foglio 263, particella già classificata strada ed individuata sul RU come strada pubblica.

Si rimanda alla perizia di stima per ogni ulteriore chiarimento in merito.

Con nota prot. 18498 del 24/07/2013 è stata richiesta, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita ed in data 27/09/2013 prot. 15042 (ns protocollo 24079/2013) il ministero ha comunicato che per i terreni in questione non sussistono gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene a tutela del D.Lgs. 42/2004.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione già allegata al Piano Alienazioni 2015 2017 ed alla perizia di stima dell'agenzia del territorio.

10 – EX LAVATOIO OSSAIA

Trattasi di un manufatto in muratura, un tempo adibito a lavatoio pubblico e attualmente dismesso, ubicato in località Ossaia catastalmente censito al foglio di mappa 263 particella 129.

L'edificio si presenta come fabbricato unitario a pianta pressoché quadrata, libero su tutti i lati, con sviluppo su unico livello, senza particolari pregi estetici, caratterizzato da una struttura a pilastri in mattoni e pareti in muratura su due lati dello stesso. Ha un unico piano con altezza libera netta pari a circa ml 2.25 al colmo e ml 1.65 in gronda. La copertura è del tipo a capanna realizzata con travi tipo varese, tavelloni e tegole marsigliesi. Al suo interno sono ancora presenti le vecchie vasche in muratura per il contenimento dell'acqua. L'immobile è ubicato su di un area di circa mq 63 e l'accesso all'area avviene direttamente dalla limitrofa strada pubblica.

Il compendio, inserito in zona di completamento di tipo B3.1, è da considerarsi privo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Mediante apposito accordo di collaborazione con l' Agenzia del territorio di Arezzo per redazione perizia di stima per la determinazione del valore di mercato, stipulato in data 23/10/2013 prot. 3155, è stata redatta opportuna perizia, trasmessa a questi uffici con nota prot. 3937 del 17/12//2013 (ns protocollo 30878 del 20/12/2013), che ha attribuito all'immobile un valore di € 8.300,00.

La sua alienazione dovrà essere oggetto di approvazione per l'importo complessivo, da considerare per il piano alienazioni.

Si rimanda alla perizia di stima per ogni ulteriore chiarimento in merito e per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione di cui alla detta perizia di stima dell'agenzia del territorio.

11 - TERRENI EDIFICABILI IN LOCALITA' VALLONE

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile ubicato in località Vallone, dell'estensione totale di circa mq 8475,00, attualmente inutilizzato, destinato dal vigente RU parte a zona produttiva di tipo D Val 04 A e parte a parcheggio pubblico e catastalmente censito al foglio di mappa 262 particelle 182,183, 184, 185/parte, 186, 187, 188, 190.

Si trova all'interno di una zona artigianale oggetto di espansione in epoca recente, prossima alla SR 71, ben servita e collegata grazie alla viabilità interna di lottizzazione realizzata a suo tempo.

L'appezzamento di terreno ha una forma pressoché rettangolare, è suddiviso in tre distinte aree costituenti a suo tempo tre distinti lotti, oltre a una zona a parcheggio.

La giacitura è pressoché pianeggiante e confina con altri terreni, parte di proprietà Comunale e parte di privati.

Mediante apposito accordo di collaborazione con l' Agenzia del territorio di Arezzo per redazione perizia di stima per la determinazione del valore di mercato, stipulato in data 23/10/2013 prot. 33153, è stata redatta opportuna perizia, trasmessa a questi uffici con nota prot. 9975 del 12/03/2018, che ha attribuito all'immobile un valore di € 161.000,00.

Con nota prot. 18498 del 24/07/2013 è stata richiesta, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita ed in data 27/09/2013 prot. 15042 (ns protocollo 24079/2013) il ministero ha comunicato che per i terreni in questione non sussistono gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene a tutela del D.Lgs. 42/2004.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione allegata alla perizia di stima del 2018.

12 – APPARTAMENTO IN LOC. POZZO DELLA CHIANA

Trattasi di un piccolo appartamento posto su di edificio multipiano in muratura di mattoni, ubicato in Via S. Vittoria 28 a Pozzo Della Chiana catastalmente censito al foglio di mappa 4 particella 101 subalterno 3.

L'edificio si presenta come fabbricato singolo, ha una pianta articolata, e confina su tre lati con altre proprietà e su di un lato con la strada pubblica. L'appartamento è attiguo ad altre unità immobiliari ed ha in comune con le stesse il resede di cui alla particella n. 100.

L'appartamento è sviluppato su tre livelli, collegati attraverso una scala interna, non ha levati pregi estetici ed è caratterizzato da una struttura portante in muratura di mattoni e manto di copertura in tegole e coppi. Planimetricamente è composto da due locali a piano terra di rispettivi mq 22,50 circa e mq 20,00 circa, di forma rettangolare, con accesso direttamente dall'esterno, con altezza libera di circa ml 2,80, da due locali, posti al piano primo, di rispettivi mq 22,50 circa e mq 20,00 circa, di forma rettangolare, con accesso direttamente dalla scala interna, con altezza libera di circa ml 3,20 e da un locale adibito a soffitta posto all'ultimo piano, di forma rettangolare di circa mq 12,00 con altezza di circa ml 3.00 e con accesso diretto dalla scala interna.

L'edificio, inserito in zona B1 tessuti edilizi storicamente datati e/o relazionati ai centri storici da conservare, è dotato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dovrà essere previsto apposito accordo di collaborazione con l' Agenzia del territorio di Arezzo per redazione perizia di stima per la determinazione del valore di mercato.

Dovrà essere richiesta la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita.

La sua alienazione dovrà essere oggetto di approvazione per l'importo complessivo, stimato di larga massima in € 71.360,00, da considerare per il piano alienazioni.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione già allegata al Piano Alienazioni 2015 2017.

13 – TERRENO IN CAMUCIA A VALLE DI VIA PARRI

Trattasi di una ampia superficie di terreno posta in frazione Camucia, a valle di Via Parri, derivante dai frazionamenti attuati durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di una ampia lottizzazione degli anni 80, distinta catastalmente al Foglio n. 205, Particella n. 642/rata.

Tale area, posta a contorno del nucleo edificato, ricomprende porzioni di strade pubbliche, porzioni di Zona VR e porzioni di zona edificatoria di tipo B3.2. Con la presente alienazione pertanto si intende cedere quelle aree ricomprese in zona B3.2 e VR attualmente inutilizzate.

Mediante apposito accordo di collaborazione con l' Agenzia delle entrate di Arezzo per redazione perizia di stima per la determinazione valore di mercato, stipulato in data 11/8/2016 prot. 25256, è stata redatta opportuna perizia, trasmessa a questi uffici con nota prot. 35101 del 8/11/2016, che ha attribuito all'immobile un valore di € 179.000,00, suddivisibile in lotti distinti.

Con nota prot. 15856 del 16/05/2016 è stata richiesta, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita e ad oggi siamo in attesa del relativo parere.

La superficie da alienare è presunta in quanto trattasi di porzioni di particella che dovrà essere frazionata; in conseguenza di ciò le superfici potranno variare e modificare, quindi, l'importo economico.

Si fa presente che già alcuni cittadini, proprietari di terreni limitrofi, si sono resi disponibili all'acquisto di alcune porzioni di terreno.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione già allegata al Piano Alienazioni 2015 2017.

14 - TERRENO IN CAMUCIA ADIACENTE A VIA DEI MORI

Trattasi di una porzione di terreno posta in frazione Camucia, adiacente a Via dei Mori, derivante da frazionamenti attuati durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione negli anni 80 lungo la detta via dei Mori, distinta catastalmente al Foglio n. 143, Particelle n. 523/rata e 524/rata.

La particella 523 ricade parte in zona F1 Cam02 - F3 Cam01, parte su viabilità pubblica, parte in zona Cn Cam 01.3 e parte in zona Cn Cam 01.1, mentre la particella 524 ricade parte su viabilità pubblica parte in zona Cn Cam 01.3 e parte in zona Cn Cam 01.1.

Con la presente alienazione pertanto si intende cedere quelle aree ricomprese in zona Cn Cam 01.1, facente parte di più ampio comparto edificatorio e in zona viabilità pubblica, facente parte di altro più ampio comparto edificatorio.

La superficie totale da alienare è di circa mq. 550,00, salvo più esatta determinazione in sede di frazionamento catastale, ma facente parte di due comparti edificatori separati, si ipotizza una vendita a lotti così identificati:

- LOTTO 1 – porzione della particella 523 e porzione della particella 524, facenti parte del comparto edificatorio Cn Cam 01.1 per una superficie di circa mq 250,00, salvo più esatta determinazione in sede di frazionamento catastale (vedi planimetria allegata);
- LOTTO 2 – porzione della particella 523 e porzione della particella 524, facenti parte del comparto edificatorio Cn Cam 01.3 per una superficie di circa mq 300,00, salvo più esatta determinazione in sede di frazionamento catastale (vedi planimetria allegata).

Le suddette superfici sono presunte in quanto trattasi di porzioni di particella che dovranno essere frazionate; in conseguenza di ciò le superfici potranno variare e modificare, quindi, l'importo economico.

Tali porzioni di terreno sono state inserite nel piano alienazioni e valorizzazioni del comune nell'anno 2014 con una stima di massima pari a € 60,00/mq e per un importo complessivo di € 33.000,00.

Considerando però l'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni e il tempo intercorso dalla stima si ritiene opportuno rivedere il valore attribuito secondo quanto segue:

➔ Negli ultimi anni a partire dal 2008 il trend negativo delle quotazioni immobiliari ancora continua e ancora non si notano segnali di inversione; dal 2008 al 2016 le quotazioni complessive si sono contratte a livello nazionale del 7,2% nel produttivo, del 12,9% nel terziario e del 18,2% nel commerciale;

➔ Le modeste porzioni di terreno interessate, facenti parte di comparti edificatori molto ampi contribuiscono al computo delle superfici ai fini del calcolo di volumetrie realizzabili, ma all'interno dei comparti sono previste a carico degli attuatori molte opere di urbanizzazione quali strade, aree a verde pubblico e relativi impianti a rete.

In considerazione di quanto sopra detto si ritiene opportuno rivedere il valore unitario attribuito al bene e si ritiene congruo un valore pari a € 49,00/mq di superficie, pertanto con le seguenti risultanze:

- ➔ LOTTO 1 – porzione della particella 523 e porzione della particella 524, facenti parte del comparto edificatorio Cn Cam 01.1 per una superficie di circa mq 250,00, salvo più esatta determinazione in sede di frazionamento catastale – valore attribuito pari a € 12.250,00;
- ➔ LOTTO 2 – porzione della particella 523 e porzione della particella 524, facenti parte del comparto edificatorio Cn Cam 01.3 per una superficie di circa mq 300,00, salvo più esatta determinazione in sede di frazionamento catastale – valore attribuito pari a € 14.700,00.

Con nota prot. 15856 del 16\05\2016 è stata richiesta, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita e con nota del 24\03\2017 prot. 9606 è pervenuto il relativo nulla osta.

Si fa presente che già alcuni cittadini, proprietari di terreni limitrofi, si sono resi disponibili all'acquisto di alcune porzioni di terreno.

Per gli altri allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione già allegata al Piano Alienazioni 2015 - 2017.

15 – SCUOLA ELEMENTARE SODO

L'immobile oggetto della presente stima è la scuola elementare del Sodo, identificata catastalmente al Foglio n. 106 Part. I.le 201, 263, 358, ed ubicato lungo la Strada Regionale 71, nell'abitato del Sodo.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, ha una consistenza di circa mc. 2500 ed è inserito in un lotto di terreno di complessivi mq. 5000.

L'edificio è inserito all'interno di una zona di RU classificata parte come F3 Cam 11 (aree ed attrezzature di interesse pubblico) e parte in zona Verde di rispetto. L'immobile è destinato a scuola elementare e seggio elettorale.

Si tratta di un edificio isolato, attualmente adibito ad uso scolastico, costituito da due piani fuori terra e da un piano sottotetto. Al piano terra sono presenti la palestra, alcune aule e la mensa, il refettorio ed alcuni bagni; al piano secondo, al quale si accede sia da una scala interna in muratura sia da una scala esterna in acciaio, sono presenti le restanti aule ed alcuni bagni.

Il fabbricato originario, realizzato con muratura portante in pietra e solai latero-cementizi, risale, come epoca di costruzione, ai primi anni 1960, mentre i corpi mensa e palestra sono stati realizzati nel decennio successivo. Il corpo originario risalente agli anni '60 si sviluppa su due piani fuori terra e un piano sottotetto non abitabile, per un'estensione in pianta di circa 280 mq ciascuno. I muri portanti sono realizzati in pietra. Il solaio d'interpiano è realizzato con travetti, pignatte e getto in c.a, mentre quelli di sottotetto e copertura con travetti di laterizio e tavelloni. Il sottotetto presenta i tavelloni intradossati in sottotetto ed estradossati in copertura quest' ultima con caldana di cemento di spessore circa 3 cm. Nel sottotetto sono stati disposti dei pannelli poliuretanic per la coibentazione. Il corpo della palestra ed il corpo della mensa, risalenti agli anni '70, sono affiancati al nucleo originario per la realizzazione della palestra al piano terra, e di due ulteriori aule al piano primo; la struttura portante è realizzata con occhialoni in laterizio. Il solaio intermedio è a travetti e pignatte con soletta armata. Il solaio di sottotetto è a travetti precompressi e pignatte con soletta in c.a., mentre quello di copertura è realizzato con travetti varesi e tavelloni e sovrastante soletta/caldana. In pianta copre una superficie pari a circa 110 mq. Le coperture del fabbricato sono realizzate con travetti di laterizio e tavelloni, travetti precompressi e pignatte ed a travetti varesi e tavelloni.

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento a gasolio, di impianto elettrico, idrico e igienico-sanitario da revisionare per l'adeguamento alle normative vigenti; gli infissi esterni ed interni sono in legno e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. L'area è interamente recintata con rete metallica.

Riassumendo:

- Foglio di mappa n. 106 Part. I.le n. 201,263,358
- Zona di RU: F3 Cam 11 e VR
- Superficie lorda coperta dell'edificio circa mq. 816;
- Superficie lotto terreno di pertinenza circa mq. 5000;
- Volume edificio mc. 2500;
- **Valore stimato a base d'asta € 860.000,00**

Dovrà essere previsto apposito accordo di collaborazione con l'Agenzia del territorio di Arezzo per redazione perizia di stima per la determinazione del piu' probabile valore di mercato, a conferma o modifica di quanto previsto da questi uffici.

Dovrà essere richiesta la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione già allegata al Piano Alienazioni 2015 2017.

16 – TERRENI IN CAMUCIA VICINO ROTATORIA LAURETANA/PADULE

Trattasi di modesta superficie di terreno posta in Loc. Camucia, in prossimità della nuova rotatoria Lauretana/Padule, distinto catastalmente al Foglio n. 204, Part.IIa n. 160.

La proprietà pubblica di tali aree deriva dalla realizzazione di una nuova viabilità con sottopasso ferroviario al fine di deviare il traffico veicolare al di fuori del centro abitato di Camucia.

La superficie complessiva dell'area da alienare è di circa mq. 560 ed è classificata nel RU come zona E3 – *la pianura*.

Il terreno è attualmente incolto e comunque la sua cultura ordinaria, visto lo stato pianeggiante, i fossi di scolo che lo delimitano e l'assoluta assenza di piante arboree, è da considerarsi seminativo.

Il terreno può essere dotato di agevole accesso dalla detta Strada Provinciale n. 32 Lauretana a mezzo di accesso della larghezza di circa ml .4,00 costituito da tombamento del fosso con getto in calcestruzzo.

Visto che in zona vi sono molti beni simili a quello oggetto della stima e che è ben noto il prezzo ordinario dei terreni agricoli si ritiene che il sistema più efficace per determinarne il valore sia quello della stima comparativa.

Da dati ricercati in luogo si è giunti ad accertare che il più probabile valore a mq. di terreni simili è pari ad € 2,20. Per il bene oggetto di stima è però debito ed oggettivo effettuare delle aggiunte al valore ordinario sopra accertato in quanto:

- il bene ha un piccolo taglio superficario e quindi potrebbe essere il completamento di appezzamenti e/o beni immobiliari limitrofi;
- è prossimo alla delimitazione del centro abitato di Camucia e quindi limitrofo ad opere di urbanizzazione.

Tenendo conto delle dette aggiunte al valore ordinario, si ritiene di dover assumere come riferimento un valore pari ad € 2,68 a mq. per un totale di 1.500,00 valore da ritenersi congruo soprattutto in considerazione del fatto che si tratta di un relitto stradale di piccolo taglio superficarie a confine con la delimitazione del centro abitato di Camucia.

Con nota prot. 15856 del 16\05\2016 è stata richiesta, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita e ad oggi siamo in attesa del relativo parere.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione già allegata al Piano Alienazioni 2015 2017.

17 – PORZIONE DI TERRENO IN LOC. MANZANO

Trattasi di modesta superficie di terreno posta in Loc. Manzano, in adiacenza ai terreni alienati nell'anno 2007 a soggetto privato (*compendio immobiliare ex Terme di Manzano*), distinto catastalmente al Foglio n. 252, Part.IIa n. 78.

La superficie complessiva dell'area da alienare è di circa mq. 730 ed è classificata nel RU come zona F4 MTC 02.

Il terreno è attualmente parte della vecchia strada di accesso alla zona ex terme di Manzano, che si diparte dalla strada pubblica e nel 2007 è rimasto fuori dalla vendita per pura dimenticanza, sicuramente derivante dal fatto che trattasi di modesta porzione di terreno posta nel foglio di mappa catastale adiacente a quello ove insiste la detta vecchia strada di accesso.

Per la stima di massima si è fatto riferimento ai valori unitari già utilizzati per la stima del 2006 di tutto il compendio immobiliare, dove per le zone a parco e parcheggio venne utilizzato un prezzo di € 8,00/mq deprezzato del 60%.

Considerato che trattasi di modesta porzione di terreno si ritiene congruo un valore di € 8,00/mq senza alcun deprezzamento, che per una superficie di mq 730 da un valore complessivo di € 5.840,00, arrotondato ad € 5.900,00.

Tale valore è anche riportato nell'elenco dei Valori Agricoli Medi VAM dell'anno 2015 per terreni a parco, ecc..

Si fa presente che per tale terreno è pervenuta richiesta di acquisto da parte della adiacente proprietà.

Con nota prot. 15856 del 16\05\2016 è stata richiesta, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita e ad oggi siamo in attesa del relativo parere.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione già allegata al Piano Alienazioni 2016 2018.

18 – PORZIONE DI TERRENO IN LOC. FRATTICIOLA

Trattasi di appezzamento di terreno posta in Loc. Fratticiola, in adiacenza alla strada vicinale denominata "*delle Vie Nuove*" e a circa mt 600 dalla strada comunale della Fratticiola, distinto catastalmente al Foglio n. 210, Part.IIa n. 24.

La proprietà pubblica di tale area deriva da atto pubblico del 16\06\1976 e la precedente intestazione catastale era "*Ricovero di Mendicità Camilla Sernini in Cortona*" e in virtù di tale provenienza l'eventuale introito da alienazione dovrà avere specifica destinazione.

La superficie complessiva dell'area da alienare è di mq. 9380,00 ed è classificata nel RU come zona E3 – *la pianura*.

Il terreno, posto in zona pianeggiante, con fossi di scolo che lo delimitano in due lati e adiacente, oltre alla vicinale, anche alla reglia denominata "*regliolo delle chiavi nuove*" e si presenta con l'assoluta assenza di piante arboree.

Visto che in zona vi sono molti beni simili a quello oggetto della stima e che è ben noto il prezzo ordinario dei terreni agricoli si ritiene che il sistema più efficace per determinarne il valore sia quello della stima comparativa .

Da dati ricercati in luogo si è giunti ad accertare che il più probabile valore a mq. di terreni simili è pari ad € 2,50/mq.

Tenendo conto di quanto sopra detto, si ritiene di dover assumere come riferimento un valore pari ad € 2,50 a mq. per un totale di € 23.450,00, arrotondato a € 23.500,00, valore da ritenersi congruo in considerazione anche del fatto che tale valore è anche riportato nell'elenco dei Valori Agricoli Medi VAM dell'anno 2015 per terreni a seminativo nudo intensivo, classi da 1 a 3.

Con nota prot. 15856 del 16\05\2016 è stata richiesta, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita e ad oggi siamo in attesa del relativo parere.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione già allegata al Piano Alienazioni 2016 2018.

19 – PORZIONE DI TERRENO IN LOC. MONTECCHIO

Trattasi di appezzamento di terreno posta in Loc. Montecchio, nelle vicinanze della strada comunale del Chiuso e a circa mt 400 dalla medesima, distinto catastalmente al Foglio n. 253, Part.lla n. 210.

La proprietà pubblica di tale area deriva da atto pubblico del 16\06\1976 e la precedente intestazione catastale era "*Ricovero di Mendicità Camilla Sernini in Cortona*" e in virtù di tale provenienza l'eventuale introito da alienazione dovrà avere specifica destinazione.

La superficie complessiva dell'area da alienare è di mq. 7360,00 ed è classificata nel RU come zona E4 – *le colline emergenti della Valdichiana*.

Il terreno è posto in zona semipianeggiante, con fossi di scolo che lo delimitano in due lati ed è confinante con altre proprietà private, pertanto trattasi di fondo intercluso.

Visto che in zona vi sono molti beni simili a quello oggetto della stima e che è ben noto il prezzo ordinario dei terreni agricoli si ritiene che il sistema più efficace per determinarne il valore sia quello della stima comparativa .

Da dati ricercati in luogo si è giunti ad accertare che il più probabile valore a mq. di terreni simili è pari ad € 2,50/mq.

Tenendo conto di quanto sopra detto, si ritiene di dover assumere come riferimento un valore pari ad € 2,50 a mq. per un totale di € 18.400,00, valore da ritenersi congruo in considerazione anche del fatto che tale valore è anche riportato nell'elenco dei Valori Agricoli Medi VAM dell'anno 2015 per terreni a seminativo nudo intensivo, classi da 1 a 3.

Con nota prot. 15856 del 16\05\2016 è stata richiesta, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita e ad oggi siamo in attesa del relativo parere.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione già allegata al Piano Alienazioni 2016 2018.

20 – PORZIONE DI TERRENO IN LOC. CAMUCIA – VOC. VALTRITO

Trattasi di appezzamento di terreno posta in Loc. Camucia, in adiacenza alla nuova strada Provinciale denominata " *Variante alla SR 71*", distinto catastalmente al Foglio n. 215, Part. II n. 1219 e 1221.

La superficie complessiva dell'area da alienare è di mq. 3845,00 ed è classificata nel RU come zona D1.1.

Il terreno è posto in zona pianeggiante, con fossi di scolo che lo delimitano in due lati ed è confinante con altre proprietà private, in zona già urbanizzata.

Tale appezzamento di terreno, fa parte di una ampia zona a vocazione artigianale – produttiva ed era destinato alla cessione gratuita al Demanio per la realizzazione di una nuova caserma della Guardia di Finanza; il comando regionale di tale corpo ha però comunicato che nel novembre 2015 che tale iniziativa doveva considerarsi superata.

Pertanto l'amministrazione ha ritenuto opportuno inserire tale appezzamento di terreno nel piano alienazioni.

Mediante apposito accordo di collaborazione con l' Agenzia delle entrate di Arezzo per redazione perizia di stima per la determinazione del valore di mercato, stipulato in data 6/11/2017 prot. 35268, è stata redatta opportuna perizia, trasmessa a questi uffici con nota prot. 5989 del 12/02/2018, che ha attribuito all'immobile un valore di € 217.000,00.

Con nota prot. 15856 del 16/05/2016 è stata richiesta, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita e ad oggi siamo in attesa del relativo parere.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione già allegata al Piano Alienazioni 2016 2018 e alla perizia di stima dell'agenzia entrate.

21 – EX SERBATOIO ACQUEDOTTO IN LOC. PIAGGE - PIAZZANELLA

Trattasi di un manufatto in cemento armato, un tempo adibito a serbatoio acquedotto pubblico e in disuso da oltre 30 anni, ubicato in località Piagge, nel cono collinare di Cortona, catastalmente censito al foglio di mappa 106, particella 312 e realizzato presumibilmente da oltre anni 40.

Non sono reperibili in archivio dati certi in merito all'anno di costruzione e in merito alla procedura espropriativa per il terreno sicuramente allora attivata, ma presumibilmente mai completata.

L'edificio si presenta come struttura a forma quadrata con una appendice in un lato e copertura piana, con accesso dalla sommità tramite elemento in muratura e libero su tutti i lati; le sue dimensioni in pianta sono di circa mq 70,00 e il volume fuori terra di circa mc 140. Essendo ubicato in un terreno agricolo in pendenza, l'altezza fuori terra del serbatoio varia da mt 1,10 a mt 2,90.

L'immobile è ubicato su una parte marginale della detta particella catastale n. 312, e l'accesso avviene direttamente dalla limitrofa strada vicinale pubblica.

Il volume tecnico è inserito nel Regolamento Urbanistico in zona E2 – La Mezzacosta in area con vincolo del Cono Collinare di cui all'art. 51 delle NTA del R.U. e vincolo Paesaggistico di cui al DM 5\01\1996.

La zona è da considerarsi priva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ad eccezione della rete acquedotto che ancora oggi arriva e riparte dal serbatoio in questione.

Prima di procedere all'espletamento dell'asta pubblica occorre acquisire al patrimonio comunale il terreno ove è stato edificato, tuttora intestato a privato, o tramite accordo con la proprietà, o verificando la possibilità di attivazione della procedura di cui all'art. 58, comma 3 della Legge 133 del 6\08\2008 e succ. modificazioni ed integrazioni.

Per attribuire un valore di mercato al bene, non essendo reperibili in zona dati di compravendite per beni simili, si è proceduto ad effettuare una stima di larga massima considerando l'aspetto economico del costo di costruzione, deprezzato per vetustà, obsolescenza e vincoli, come di seguito riportato:

- Costo di costruzione ad oggi, escluso costo terreno circa € 65.000,00
- Percentuale deprezzamento pari a circa il 70% circa € 45.500,00
- Valore attualizzato circa € 19.500,00

Prima di procedere all'espletamento dell'asta pubblica occorre anche richiedere da parte di questo Ufficio Patrimonio, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa alienazione.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione già allegata al Piano Alienazioni 2016 2018.

22- TERRENO IN LOC. CORTONA A VALLE VIALE DEL PARTERRE

Trattasi di appezzamento di terreno posto in Loc. Cortona, in prossimità e subito a valle del Viale del Parterre, distinto catastalmente al Foglio n. 108, Part.IIa n. 187.

Dalla visura catastale si rileva che trattasi di terreni classificati come uliveto vigneto classe 3.

La proprietà pubblica di tale area deriva da atto pubblico del 7/07/2000 e la superficie complessiva dell'area da alienare è di mq. 7560,00, ed è classificata nel RU parte come *zona VR – Verde di rispetto, parte come zona B1 e parte come strada pubblica*.

Il terreno è posto in zona collinare e si presenta con andamento a terrazzamenti con muretti a secco tipici del cono collinare di Cortona e con la presenza di piante arboree di ulivo.

Visto che in zona vi sono molti beni simili a quello oggetto della stima e che è ben noto il prezzo ordinario dei terreni agricoli si ritiene che il sistema più efficace per determinarne il valore sia quello della stima comparativa .

Da dati ricercati in luogo si è giunti ad accertare che il più probabile valore a mq. di terreni simili è pari ad € 8,50/mq.; dall'elenco dei Valori Agricoli Medi VAM dell'anno 2015 per terreni a uliveto specializzato si rileva un valore a mq. pari ad € 3.04.

Tenendo conto di quanto sopra detto, vista la posizione rispetto alla viabilità comunale, la vicinanza al centro abitato di Cortona e ai servizi pubblici, la presenza di numerose piante di ulivo in buono stato conservativo, la sistemazione del terreno terrazzata tipica della zona, si ritiene di dover assumere come riferimento un valore pari ad € 10,50 a mq. per un totale di € 79.380,00, arrotondato a € 80.000,00, valore da ritenersi congruo in considerazione di quanto detto.

Prima dell'attivazione delle procedure di alienazione il bene dovrà essere oggetto di stima analitica a cura dell'Agenzia delle Entrate.

Dovrà essere richiesta la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione allegata al piano 2017 2019.

23- PORZIONE DI TERRENO AGRICOLO IN LOC. OSSAIA

Trattasi di appezzamento di terreno posto in Loc. Ossaia, in prossimità della strada regionale 71 Umbro Casentinese, distinto catastalmente al Foglio n. 263, Part.lla n. 307, 308, 309/r e 310.

Dalla visura catastale si rileva che trattasi di terreni classificati come seminativo arborato classe 3.

La proprietà pubblica di tale area deriva da atto pubblico del 28\06\1990 e la superficie complessiva dell'area da alienare è di mq. 7920,00, salvo più esatta determinazione a seguito di frazionamento catastale ed è classificata nel RU come zona *VR – Verde di rispetto*.

Il terreno è posto in zona pianeggiante si presenta con la pressochè assoluta assenza di piante arboree, con fossi di scolo che lo delimitano in tre lati e adiacente, oltre ad una strada privata, anche ad una restante porzione di terreno edificabile, sempre di proprietà dell'amministrazione comunale anch'essa inserita nel presente piano delle alienazioni con il num. 9.

Visto che in zona vi sono molti beni simili a quello oggetto della stima e che è ben noto il prezzo ordinario dei terreni agricoli si ritiene che il sistema più efficace per determinarne il valore sia quello della stima comparativa .

Da dati ricercati in luogo si è giunti ad accertare che il più probabile valore a mq. di terreni simili è pari ad € 2,50/mq. e tale valore è anche riportato nell'elenco dei Valori Agricoli Medi VAM dell'anno 2015 per terreni a seminativo nudo intensivo, classi da 1 a 3.

Tenendo conto di quanto sopra detto, vista la posizione rispetto alla viabilità principale, nonché la vicinanza al centro abitato di Ossaia e Vallone e ai servizi pubblici, si ritiene di dover assumere come riferimento un valore pari ad € 3,15 a mq. per un totale di € 24.948,00, arrotondato a € 25.000,00, valore da ritenersi congruo in considerazione di quanto detto.

Con nota prot. 18498 del 24\07\2013 è stata richiesta, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali e il ministero con nota del 13\10\2013, prot. 24079 ha inviato il proprio parere favorevole all'alienazione.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione di cui al piano 2017 2019.

24- RELITTO STRADALE IN LOC. TERONTOLA

Trattasi di appezzamento di terreno posto in Loc. Terontola, in prossimità della linea ferroviaria Firenze Roma e della strada regionale 71 Umbro Casentinese, distinto catastalmente al Foglio n. 314, part.IIa n. 289.

Dalla visura catastale si rileva che trattasi di terreni classificati come *relitto stradale* e trattasi di porzione di ex strada comunale chiusa e dismessa circa 20 anni fa a seguito di realizzazione sottopasso della linea ferroviaria e conseguente dismissione di passaggio a livello.

E' classificata nel RU come zona *E3 - La pianura*.

Il terreno è posto in zona pianeggiante si presenta con la assoluta assenza di piante arboree, pavimentato in asfalto (*pavimentazione deteriorata della vecchia strada comunale*) e adiacente anche alla viabilità comunale e alla linea ferroviaria.

Considerato che in zona non vi sono beni simili oggetto di recenti compravendite, considerato che trattasi di porzione di terreno di modesto taglio, visti per similitudine i Valori Agricoli Medi VAM dell'anno 2015 per terreni agricoli si è giunti ad accertare che il più probabile valore a mq. di terreni simili è pari ad € 4,50/mq.

Tenendo conto di quanto sopra detto, vista la posizione rispetto alla viabilità principale, nonché la vicinanza al centro abitato di Terontola e ai servizi pubblici, si ritiene di dover assumere come riferimento un valore pari ad € 4.50 a mq. per un totale di € 877,50, arrotondato a € 900,00, valore da ritenersi congruo in considerazione di quanto detto.

E' stata richiesta la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita e con nota del 9\03\2018, prot. 9826 è pervenuto relativo nulla osta.

Per tale porzione di terreno è pervenuta a questa Amm.ne una richiesta di acquisto da parte della sig.ra Rubechini Liliana, proprietaria del fondo adiacente.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione di cui al piano 2017 2019.

25- GARAGE IN VIA MURA DEL MERCATO A CORTONA

Trattasi di una porzione di edificio a piano terreno, un tempo adibito a garage comunale e in disuso da oltre 10 anni, ubicato in località Cortona, all'interno del centro storico, lungo la strada denominata Via delle Mura del Mercato.

Catastalmente è censito al foglio di mappa 361, particella 459/r, è inserito in mappa, ma non è inserito come unità immobiliare al catasto edilizio urbano; occorre pertanto provvedere all'espletamento di procedura DOCFA preliminarmente alla sua alienazione.

E' stato realizzato presumibilmente da oltre anni 60, ma non sono reperibili in archivio dati certi in merito all'anno di costruzione.

L'edificio si presenta come struttura a forma rettangolare con copertura piana a terrazzo, rifinita con ringhiera nel fronte strada ed è inserito fra due edifici privati a due piani fuori terra.

Internamente le pareti perimetrali sono rifinite in muratura di pietrame a vista e la pavimentazione è in massetto di calcestruzzo; non sono presenti impianti, salvo un allacciamento alla fognatura.

L'accesso dalla strada avviene tramite una porta in ferro di larghezza mt 2,55; le sue dimensioni in pianta sono di circa mq 25,00 netti e il volume fuori terra è di circa mc 90,00.

L'edificio è inserito nel Regolamento Urbanistico in zona A – Centro Storico in area con vincolo del Cono Collinare di cui all'art. 51 delle NTA del R.U. e vincolo Paesaggistico di cui al DM 5/01/1996.

Dal punto di vista della regolarità edilizia, considerato che l'edificio è stato realizzato fra il 1942 (*anno di entrata in vigore della Legge 1156/1942*) e il 1956 (*anno di entrata in vigore del DM 5/1/1956*) e che non sono reperibili dati certi sulla sua progettazione, si può considerare conforme da un punto di vista paesaggistico ma occorre espletare una procedura di regolarizzazione urbanistica.

Per attribuire un valore di mercato al bene, si è preso a riferimento i valori medi dell'Agenzia delle entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare anno 2016, dal quale si rileva che per un box in zona centro storico il valore può variare da € 950,00 a € 1.300,00 a metro quadrato di superficie lorda.

Si è anche verificato alcune compravendite di box al nuovo parcheggio dello Spirito Santo a Cortona, subito fuori le mura e collegato al centro con scala mobile; nel periodo 2012 – 2016 sono stati dichiarati valori a mq netto da € 866,00 a € 1.315,00.

Considerato quanto sopra, viste le caratteristiche tipologiche e posizionali del bene in oggetto, si ritiene congruo un valore pari ad € 1.400,00 per metro quadrato netto di superficie, pertanto per un valore complessivo pari ad € 35.000,00.

Prima dell'attivazione delle procedure di alienazione il bene dovrà essere oggetto di stima analitica a cura dell'Agenzia delle Entrate.

Prima di procedere all'espletamento dell'asta pubblica occorre anche richiedere da parte di questo Ufficio Patrimonio, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa alienazione.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione di cui al piano 2017 2019.

26 – PORZIONE TERRENO EDIFICABILE IN LOCALITA' MONTECCHIO

Trattasi di un modesto appezzamento di terreno edificabile ubicato in località Montecchio, dell'estensione totale di mq 533,00, destinato dal vigente RU come zona B3.3 e catastalmente censito al foglio di mappa 253 particella 372.

E' parte residuale di una zona B3.3 già edificata, pertanto inutilizzabile a se stante ai fini edificatori, anche per la sua configurazione planimetrica stretta e lunga, di forma pressochè triangolare.

Tale terreno era parte di una ampia superficie di proprietà comunale, decenni fa adibita a campo sportivo comunale di Montecchio e venduta in lotti circa 10 anni fa; la residua superficie in questione non venne alienata in quanto allora destinata a verde pubblico.

La giacitura è pressoché pianeggiante e confina con altri terreni, parte edificati e parte incolti, tutti di proprietà di privati.

Sulla porzione di terreno confinante con la particella 361, foglio 253, è presente una parte di una piscina privata realizzata senza titolo abilitativo, come risulta da verbale VV. UU. del 3\10\2017, prot 31693 e per la quale sono in corso le relative procedure di legge.

In sede di sopralluogo finalizzato alla redazione della presente scheda di stima si è anche riscontrato che il medesimo terreno nella parte prospiciente la particella 510 è presente una recinzione con muretto in cls e rete metallica.

Si precisa pertanto che la stima riguarderà il solo nudo terreno senza tener conto di quanto sopra realizzato e considerato che confina con due lotti già edificati, si ritiene opportuno ipotizzare anche l'alienazione in due porzioni, come evidenziato nella allegata planimetria.

Per i valori unitari da considerare ai fini della stima si fa riferimento a recente perizia di stima redatta dall'agenzia entrate per lotti analoghi posti in Camucia a valle di via Parri (*perizia dell'ottobre 2016 – rif. Bene in alienazione num. 13 del presente piano*) viene attribuito un valore unitario pari a € 70,00/mq.

Considerando che il bene in questione si trova in frazione Montecchio e che è di fatto un fondo intercluso, ma considerando altresì che in caso di accorpamento con le proprietà confinanti produce un conseguente aumento di valore delle medesime, si ritiene congruo un valore unitario pari a € 60,00/mq.

Da ciò deriva un valore complessivo da attribuire alla particella catastale n. 372 del foglio 253 pari a € 31.980,00.

Ipotizzando poi una divisione in due lotti come evidenziato in planimetria allegata si ottiene quanto segue:

- Lotto A circa mq 90,00, fatta salva più esatta determinazione in sede di frazionamento catastale, complessivi € 5.400,00;
- Lotto B circa mq 443,00, fatta salva più esatta determinazione in sede di frazionamento catastale, complessivi € 26,580,00.

Prima di procedere all'espletamento dell'asta pubblica occorre anche richiedere da parte di questo Ufficio Patrimonio, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa alienazione.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione allegato n. 2.

27- CONCLUSIONI

Gli importi sopra elencati, laddove non è ancora agli atti una stima analitica, derivando da stime sintetiche che prima dell'espletamento delle procedure di gara, dovranno essere, a seconda dei casi, o sottoposte a parere di congruità dell'Agenzia delle Entrate, o verificate in base a condizioni particolari, o ulteriormente aggiornati, pertanto potrebbero subire variazioni.

Comunque tutti saranno oggetto di stima analitica attualizzata al momento della gara e in caso di scostamenti in diminuzione rispetto ai valori indicati con la presente relazione, sarà cura di questo ufficio sottoporre alla approvazione degli organi competenti tali eventuali aggiornamenti.

La presente relazione è pertanto da considerarsi come elenco degli immobili da alienare per i quali è necessaria la previa approvazione consiliare.

28 - ELENCO ALLEGATI

1. Allegato 1: Terreni adiacenti a via dei Mori a Camucia
2. Allegato 2: Terreno edificabile in loc. Montecchio