

**ELENCO SCHEDE DESCRITTIVE
DEI BENI IMMOBILI (FABBRICATI E TERRENI)
.DEL COMUNE DI CORTONA
.OGGETTO DI ALIENAZIONE PER IL TRIENNIO
2021-2023**

Cortona, li 11-3-21



Il Dirigente Area Tecnica
Settore LL.PP. e Patrimonio

Ing. Marica Bruni

SOMMARIO

SOMMARIO.....	2
PREMESSA.....	2
ELENCO BENI IMMOBILI E TERRENI DA ALIENARE.....	3
SCHEDE DESCRITTIVE DEI BENI IMMOBILI DA ALIENARE.....	4
1 - EX SCUOLA ELEMENTARE DI S. PIETRO A DAME.....	5
2 - EX SCUOLA ELEMENTARE DI TEVERINA.....	5
3 - PORZIONE DI EDIFICIO COMMERCIALE IN VIA SEVERINI A CORTONA.....	6
4 - TERRENI IN TERONTOLA - lotto 1.....	7
5 - SCUOLA ELEMENTARE DI VIA ZAMPAGNI A CAMUCIA.....	8
6 - TERRENO IN LOC. VALLONE - lotto2.....	9
7 - EX SCUOLA DI SAN LORENZO.....	10
8 - TERRENI EDIFICABILI IN LOCALITA' OSSAIA.....	11
9 - EX LAVATOIO DI OSSAIA.....	12
10 - TERRENI EDIFICABILI IN LOCALITA' VALLONE.....	13
11 - APPARTAMENTO IN LOC. POZZO DELLA CHIANA.....	14
12 - TERRENO IN CAMUCIA A VALLE DI VIA PARRI.....	15
13 - TERRENO IN CAMUCIA ADIACENTE A VIA DEI MORI.....	16
14 - TERRENI IN CAMUCIA VICINO ROTATORIA LAURETANA/PADULE.....	17
15 - PORZIONE DI TERRENO IN LOC. MANZANO.....	19
16 - PORZIONE DI TERRENO IN LOC. MONTECCHIO.....	20
17 - PORZIONE DI TERRENO IN LOC. CAMUCIA - VOC. VALTRITO.....	21
18 - EX SERBATOIO ACQUEDOTTO IN LOC. PIAGGE - PIAZZANELLA.....	22
19 - TERRENO IN LOC. CORTONA A VALLE VIALE DEL PARTERRE.....	23
20 - PORZIONE DI TERRENO AGRICOLO IN LOC. OSSAIA.....	24
21 - RELITTO STRADALE IN LOC. TERONTOLA.....	25
22 - GARAGE IN VIA MURA DEL MERCATO A CORTONA.....	26
23 - PORZIONE TERRENO EDIFICABILE IN LOCALITA' MONTECCHIO.....	27
24 - TERRENO AGRICOLO IN LOC. FRATTICIOLA.....	28
25 - PORZIONE DI TERRENO E RELITTO STRADALE IN LOC. CIGNANO.....	29
26 - EX OSTELLO DELLA GIOVENTU' IN VIA MAFFEI A CORTONA.....	30
CONCLUSIONI.....	32
	33
	38

.PREMESSA

Per procedere alla realizzazione di quelle opere che, nel Programma annuale e triennale delle opere pubbliche 2021-2023, 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** effettuate dall'ufficio 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 redatte dall'Agenzia Entrate e da questo ufficio e a valori medi di mercato per beni simili.

Rispetto al Piano Alienazioni 2020 2022 sono stati eliminati i beni già alienati ma non sono stati inseriti ulteriori beni da alienare, come risulta dall'elenco di cui all'Allegato A.

.ELENCO BENI IMMOBILI E TERRENI DA ALIENARE

Elenco beni immobili già individuati con precedenti Deliberazioni di Consiglio Comunale, ancora da alienare :

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;*
4. *Terreni in Terontola – lotto 1;*
5. *Scuola Elementare di Via Zampagni a Camucia;*
6. *Porzioni di terreno in loc. Vallone – Lotto 2;*
7. *Ex scuola di San Lorenzo;*
8. *Terreni edificabili in loc. Ossaia;*
9. *Ex Lavatoi Ossaia;*
10. *Num. 3 lotti in zona D loc. Vallone;*
11. *Appartamento Pozzo della Chiana;*
12. *Terreno in Camucia a valle di Via Parri;*
13. *Terreno in Camucia adiacente e Via dei Mori;*
14. *Terreno agricolo in Camucia vicino rotatoria Lauretana/Padule;*
15. *Porzione di terreno in loc. Manzano;*
16. *Porzione di terreno in loc. Montecchio;*
17. *Porzione di terreno in loc. Camucia voc. Valtrito;*
18. *Ex serbatoio acquedotto in loc. Piagge Piazzanella;*
19. *Terreno in loc. Cortona a valle Viale del Parterre;*
20. *Porzione di terreno agricolo in loc. Ossaia;*
21. *Relitto stradale in loc. Terontola;*
22. *Garage in Via Mura del Mercato a Cortona;*
23. *Porzione terreno edificabile in Montecchio;*
24. *Terreno agricolo in Fratticiola;*
25. *Porzione terreno e relitto stradale in lo. Cignano;*
26. *Ex ostello della gioventu' in via Maffei a Cortona.*

.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 20 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.IIIa 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 € 110.000,00, 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 intonacato.

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, in atti.

.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, 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.III 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.III 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 Roma, distinte catastalmente al Foglio n. 314, Part.lla n. 290/rata e 292/rata.

La proprietà pubblica di tali aree deriva dalla realizzazione di una nuova viabilità con S. Lazzaro ferroviario per eliminazione di un vecchio passaggio a livello sulla strada comunale dei Landrucci. Attualmente l'allora proprietario a seguito di procedura espropriativa chiese all'Amm.ne di cedere le intere Part.lla n. 14 del Foglio n. 314, visto che l'opera una volta realizzata lasciava delle porzioni residuali pressoché allo stesso. Nel 2011, in seguito alla alienazione di parte di terreno, venivano istituite le nuove particelle B3.5 e B3.6.

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, zonata ad *attività agricola* e tenendo conto della sua ubicazione e conformazione, si ritiene di dover assumere come 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 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 sua alienazione all'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 ed in data 27/09/2013 prot. 15042 (ns protocollo 24079/2013) il ministero ha comunicato che per i terreni di cui in questione non sussistono gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene alla tutela del D.Lgs. 42/2004.

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

Attualmente, su indicazione della precedente amministrazione comunale, è in corso una procedura di valorizzazione per trasformazione dell'area dall'attuale destinazione E3 - *la pianura* a zona F4 ter03, ora definita come segue:

- F4TER03 - Aree da destinare ad attività di pubblico interesse da realizzarsi, prevalentemente, da parte di privati. Trattasi di area da destinare alla realizzazione di attrezzature per il traffico ed attività connesse, comprese le attività propedeutiche al trasporto e al traffico, attrezzature di servizio alle attività produttive, attività ricreative, per la somministrazione di alimenti e bevande e turistico ricettive, commercio all'ingrosso, attività direzionali, circoli, attività sportive con divieto di realizzare piste per veicoli a motore ad uso sportivo o ricreativo. Non è ammessa la realizzazione di nuova edificazione né installazione di manufatti anche prefabbricati o strutture di qualsiasi genere.

In considerazione di questo, con l'approvazione di variante al RU, sarà necessario rivedere la stima del bene in virtù della valorizzazione.

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

SCUOLA E

L'immobile

S. Lazzaro

Attualmen

la essere si

etto al cent

Dal punto

e B3.5 e B3.6

L'edificazi

ona netta di

zionate ad a

Assun

- Foglio

- Zona

- Super

- Super

- Super

- Super

L'agen

all'immobile

5.000,00

L'immo

trappalto

La sua

on la pres

Si pre

quanto pre

ensi Trasi

Per il

Alienazioni

5 - 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 *parte B3.5 e parte 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.

L'immobile in questione viene utilizzato come parte del compenso ad un appaltatore quale corrispettivo di appalto per altra opera pubblica (Nuova scuola primaria di Camucia) per l'importo pari a € 800.000,00.

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

Si precisa che il valore del bene non viene computato ai fini del calcolo complessivo delle alienazioni in quanto previsto quale quota parte di finanziamento per realizzazione nuova scuola primaria a Camucia ai sensi Trasferimento di immobili ex art. 19 c. 5 ter L. 109/94 - Attualmente sono ancora in corso i relativi lavori.

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

6 - 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. 262, 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 conferma 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.

7 – 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.IIIa 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. 1149,00 ed è inserito in un lotto di terreno di complessivi mq. 615.

La categoria catastale del terreno è B5 – *scuole e laboratori scientifici*, 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 parzialmente come magazzino.

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 metallo e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. L'area è interamente recintata con rete metallica.

Riassumendo:

- Foglio di mappa n. 289 Part.IIIa 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**

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 e l'importo da porre a base d'asta pari ad € 130.000,00, deriva da parere di congruità espresso sulla perizia di stima, da parte dell'Agenzia del Territorio di Arezzo del 30.07.2010.

Rispetto al momento della stima si evidenzia quanto segue:

- *l'andamento del mercato immobiliare che nel periodo 2010/2019 registra delle quotazioni, per la campagna cortonese, specialmente della valdichiana, un ribasso;*
- *dopo la redazione della stima la situazione di degrado dell'immobile è notevolmente aumentata con anche un crollo di una porzione di edificio ad un piano.*

Considerando quanto sopra si ritiene di dover effettuare un deprezzamento dell'immobile pari a circa il 12% del valore stimato, pertanto il nuovo valore da inserire nel piano alienazioni sarà pari ad € 114.000,00 (arrotondato).

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

.8 – TERRENI EDIFICABILI IN LOCALITA' OSSAIA

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

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 podereale. 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 di collegamento alla residua proprietà comunale.

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 € 54.000,00 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;

La porzione di strada di RU prevista fra i due lotti, per accesso alla proprietà pubblica retrostante, dovrà essere frazionata e realizzata a cura degli acquirenti e dovrà essere individuata come strada privata ad uso pubblico.

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.

.9 – EX LAVATOIO DI OSSAIA

Trattasi di un manufatto in muratura, un tempo adibito a lavatoio pubblico e attualmente dismesso, ubicato in località Ossaia e 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 dalla limitrofa strada.

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 precisa che trattasi di edificio su fondo intercluso in quanto confinante da tutti i quattro lati con proprietà private.

Non si ritiene necessaria redazione di APE vista la normativa in merito e la tipologia e condizioni attuali dell'edificio.

Prima della sua alienazione dovrà essere inserito al catasto urbano con procedura docfa in quanto attualmente risulta solo riportato in mappa al catasto terreni.

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.

.10 – 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 dell'Agenzia delle Entrate del 12/03/2018 in atti.

.11 – 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, nel comune di Foiano 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'immobile risulta affittato al sig. Donnini Mauro e come si rileva dalla perizia di stima dell'agenzia entrate *"si presenta in mediocre stato manutentivo"* e *"gli infissi, come gli impianti, tutti datati, necessitano di una generale revisione"*.

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.

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 28/06/2018 prot. 24167, è stata redatta opportuna perizia, trasmessa a questi uffici con nota prot. 42278 del 22/11/2018, che ha attribuito all'immobile un valore di € 58.000,00.

Prima della alienazione 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.

Dovrà inoltre essere verificata la regolarità edilizia presso il comune di Foiano della Chiana e redatta l'APE.

La sua alienazione dovrà essere oggetto di approvazione per l'importo complessivo, stimato in € 58.000,00, 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 e alla stima dell'Agenzia delle Entrate del 22/11/2018 in atti.

.12 – 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. 685 e 681/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.

Negli anni 2017 e 2018 l'Amministrazione ha alienato varie porzioni del terreno in questione ed esattamente i lotti identificati nei bandi di gara come Lotto A, Lotto B, Lotto E, Lotto F, Lotto N e Lotto O; in conseguenza di tali transazioni la cifra inserita nel piano alienazioni 2019 2021 è stata ridotta a € 104.801,00.

Nell'anno 2019 l'Amministrazione ha alienato il lotto identificati nel bando di gara come Lotto G; in conseguenza di tale transazione la cifra da inserire nel piano alienazioni 2020 2022 deve essere ridotta a € 85.838,00.

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.

Da tenere presente che la particella 685 è gravata da servitù di passaggio di pubblica fognatura.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione già allegata al Piano Alienazioni 2015 2017 e alla stima dell'Agenzia delle Entrate del 8/11/2016 in atti.

.13 – 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/rata 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/rata 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.

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.

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

.14 – TERRENI IN CAMUCIA VICINO ROTATORIA LAURETANA/PADULE

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

Per la stima del bene si è fatto riferimento ai valori unitari già utilizzati per una stima del 2011 di un appezzamento di terreno già alienato e posto di fronte a quello in questione, in adiacenza alla medesima strada, lato opposto.

Tale terreno, sempre ricadente in zona E3 di Regolamento Urbanistico e di superficie mq. 1580,00, venne alienato con atto 29\12\2011, rep. 9596, dal quale si rileva un prezzo unitario di vendita pari ad € 4,45/mq.

Considerato che l'oggetto di valutazione è una modesta porzione di terreno di piccolo taglio superficario, prossimo alla delimitazione del centro abitato di Camucia e quindi limitrofo anche ad opere di urbanizzazione, si ritiene congruo un valore di € 4,45/mq, che per una superficie di mq 560,00 si ottiene un valore complessivo di € 2.492,00, arrotondato ad € 2.500,00.

Volendo fare una comparazione si è verificato il valore riportato nell'elenco dei Valori Agricoli Medi VAM dell'anno 2015 per terreni a seminativo arborato, che risulta essere pari ad € 2,50/mq, pertanto inferiore al valore ritenuto congruo da questo ufficio.

Alla luce delle suddette considerazioni e del procedimento estimativo adottato, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e posizionali del terreno, si ritiene di poter attribuire al medesimo un valore complessivo pari ad **€ 2.500,00 (Euro Duemilacinquecento/00)**, pari ad **€ 4,46/mq**.

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 il ministero ha risposto favorevolmente con nota del 24\03\2017 prot. 9606.

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

.15 – 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.III 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, sedimi rustici, ecc..

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

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

.16 – 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.IIa n. 210.

La proprietà pubblica di tale area deriva da atto pubblico del 16\06\1976 e la precedente intestazione catastale era "Ricovero di Mendicizia Camilla Semini 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 il ministero ha risposto favorevolmente con nota del 24\03\2017 prot. 9606.

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

.17 – 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. IIe 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 il ministero ha risposto favorevolmente con nota del 24/03/2017 prot. 9606.

Si precisa che il bene in questione è stato già oggetto di asta per alienazione ma non è stato ancora stipulato il rogito di vendita per problemi sopraggiunti di carattere urbanistico, ad oggi in via di risoluzione – viene pertanto mantenuto il bene nel piano delle alienazioni non essendo di fatto ancora stata introitata la somma dal Comune.

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 del 12/02/2018.

.18 – 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.

Da documentazioni reperite presso l'archivio storico risulta realizzato nei primi anni 70 del secolo scorso e in merito alla procedura espropriativa il Convegno Preliminare con la proprietà venne approvato con deliberazione CC n. 213 del 14/04/1973; procedura poi mai completata con atto di compravendita.

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.

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 28/06/2018 prot. 24168 è stata redatta opportuna perizia, trasmessa a questi uffici con nota prot. 32284 del 7/09/2018, che ha attribuito all'immobile un valore di € 11.800,00.

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 del 7/09/2018.

.19 – 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.III 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 Notaio Pulatti del 7/07/2000 rep. 113000 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.

Con nota prot. 32087 del 3/10/2017 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 1/02/2018, prot. 4472 ha inviato il proprio parere favorevole all'alienazione.

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

.20 – 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.IIe 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 pressoché 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.

Attualmente, su indicazione della precedente amministrazione comunale, è in corso una procedura di valorizzazione per trasformazione dell'area dall'attuale destinazione E3 – la pianura a zona F4 ter03, che sarà definita come segue:

- F_{4VAL.02} - Aree da destinare ad attività di pubblico interesse da realizzarsi, prevalentemente, da parte dei privati. Trattasi di area da destinare alla realizzazione di attrezzature per il traffico ed attività connesse ivi comprese le attività propedeutiche al trasporto e al traffico, attrezzature di servizio alle attività produttive, attività: ricreative, per la somministrazione di alimenti e bevande e turistico ricettive, commercio all'ingrosso, attività direzionali, circoli, attività sportive con divieto di realizzate piste per veicoli a motore ad uso sportivo o ricreativo. Non è ammessa la realizzazione di nuova edificazione né installazione di manufatti anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere.

In considerazione di questo, una volta completato l'iter urbanistico con l'approvazione di variante al RU, sarà necessario rivedere la stima del bene in virtù della valorizzazione.

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

21 – 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.lla 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.

22 – 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 15 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 DOCCA 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.

.23 – 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 pressochè 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.

Durante l'anno 2019 è stata alienata una porzione di terreno identificata con Foglio 253, particella 516, giusto contratto del 3/07/2019, rep. n. 9816; resta pertanto da alienare la adiacente particella identificata catastalmente stesso foglio 253, particella 517 avente superficie mq 303, per un importo da porre a base d'asta pari a € 18.180,00.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione allegata al piano alienazioni anno 2018.

.24 - TERRENO AGRICOLO IN LOC. FRATTICIOLA

Trattasi di appezzamento di terreno posto in Loc. Fratticiola, in adiacenza alla "Reglia delle Chiavi nuove" e a circa mt 600 dalla strada comunale della Fratticiola, distinto catastalmente al Foglio n. 210, Part.IIa n. 46.

La proprietà pubblica di tale area deriva da atto pubblico del 16/06/1976 e la precedente intestazione catastale era "Ricovero di Mendicità Camilla Semini 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. 2510,00 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 reglia, ad altri terreni privati e si presenta con l'assoluta assenza di piante arboree.

Trattasi di terreno intercluso e confinante con la detta reglia e con le particelle 45, 47, 52 e 53 del foglio 210.

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.

Tralaltro recentemente è stato stimato da questo ufficio un terreno limitrofo già oggetto di asta pubblica per l'alienazione.

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 € 6,275,00, 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.

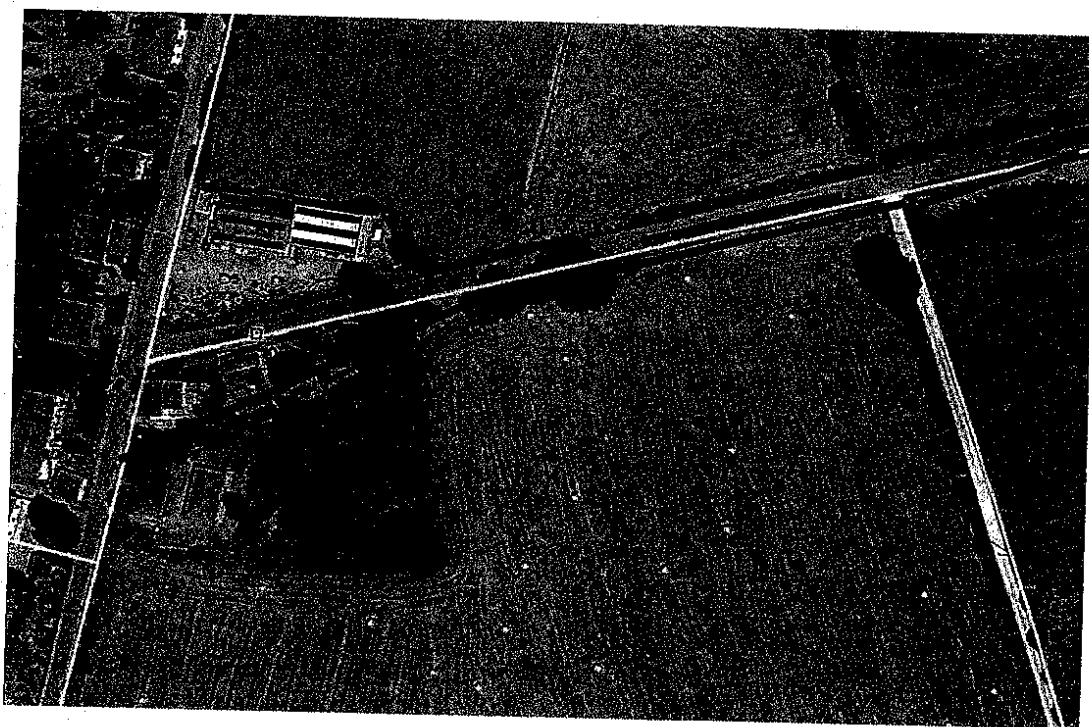
Prima di procedere all'espletamento dell'asta pubblica occorre anche richiedere da parte di questo Ufficio Patrimonio, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio",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

.25 – PORZIONE DI TERRENO E RELITTO STRADALE IN LOC. CIGNANO

In loc. Cignano, all'incrocio fra la strada com.le del Chiuso e la com.le Cignano Centoia, è presente un modesto nucleo di abitazioni private, artigianali e pubbliche (*Centro civico della frazione*), tutte fronteggianti le dette strade pubbliche.

La com.le Cignano Centoia è stata realizzata negli anni '50 del secolo scorso, ma non si sono reperiti dati certi in merito; risulta comunque essere stata classificata come comunale con deliberazione consiliare num. 491 del 7\12\1958 ed inserita nell'elenco delle strade comunali al num. 25; tale strada ha sostituito la vecchia strada vicinale Cignano Centoia, attualmente non più di fatto esistente.

Tratti della vicinale però risultano ancora presenti nelle mappe catastali e nel primo tratto a partire da Cignano di fatto costeggia la attuale viabilità ed è interposta fra due abitazioni private e il centro civico comunale.



Vista aerea della zona con evidenziato percorso ex vicinale

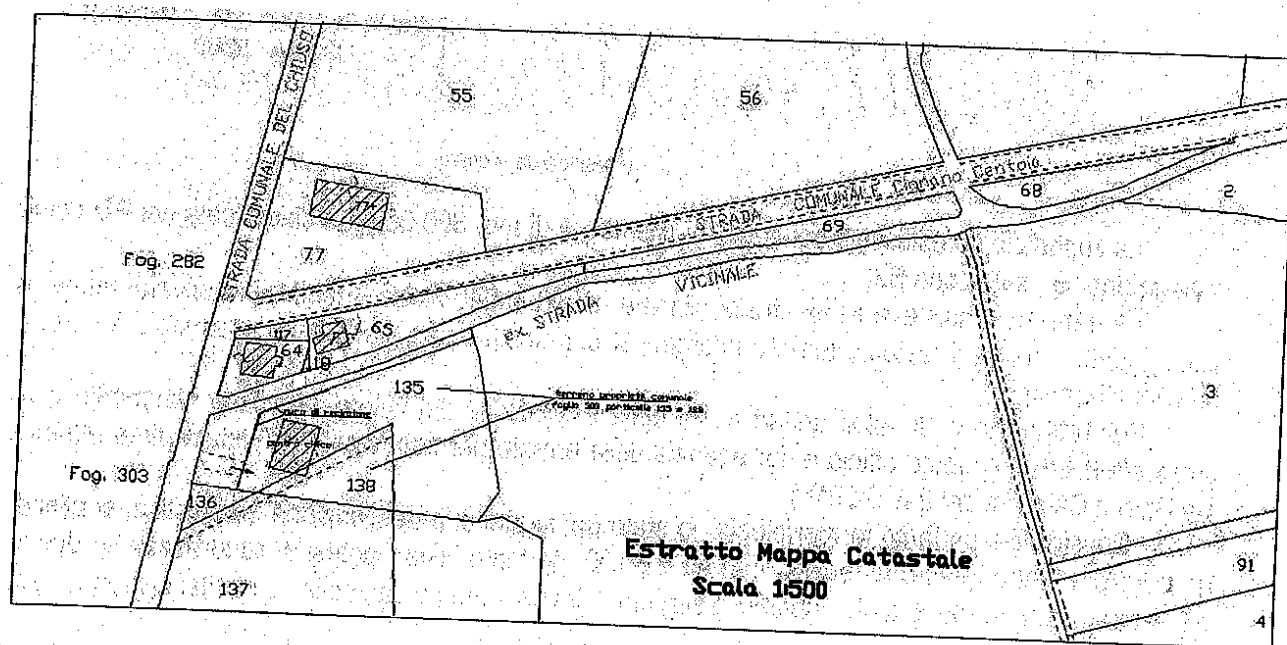
Oltre a questo fra la nostra recinzione del centro civico e la ex vicinale è presente una porzione di terreno pubblico di fatto abbandonato e per il quale è stata presentata al comune una istanza di acquisto da parte dei proprietari delle dette abitazioni private, con nota del 22\12\2017, prot. 42053.

La situazione catastale attuale, evidenziata nella allegata planimetria, è la seguente:

- abitazioni private interposte fra la strada comunale e la ex strada vicinale distinte al foglio 282, particelle 64, 117 e 118 l'una e foglio 282, particella 65 l'altra;
- edificio pubblico destinato a centro civico distinto al foglio 303, particelle 135 e 138, con modesta porzione di terreno inutilizzato adiacente la ex strada vicinale.

Proceduralmente, per addivenire all'alienazione delle porzioni di terreno, occorre in primo luogo eliminare il tratto di strada vicinale interessato in modo da accorpate le relative superfici di terreno ai fondi latitanti la strada e per questo non si ravvisano problemi in quanto la strada vicinale non esiste più e non è più utile alla collettività in quanto sostituita dalla nuova strada comunale.

Il tratto di vicinale che in questa fase si intende eliminare è quello fronteggiante le particelle 64, 118, 65, 69, 68 del foglio 282 e le particelle 135, 1, 3, 2 del foglio 303.

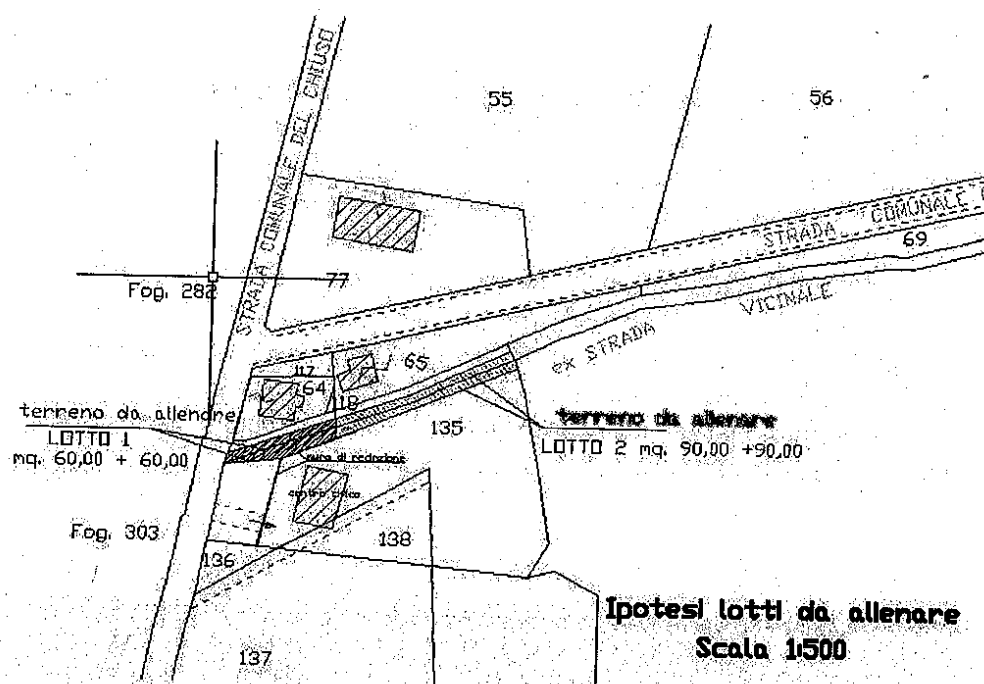


estratto mappa catastale

Per questo occorre procedere alla redazione di frazionamento catastale e adozione atto deliberativo di eliminazione tratto di strada vicinale con conseguente accorpamento delle residue superfici ai fondi frontisti.

A seguito di ciò si può procedere alla alienazione del terreno costituito dalla parte di strada vicinale fronte proprietà pubblica e dalla parte di terreno sempre di proprietà pubblica inutilizzato.

Vista la situazione delle limitrofe proprietà si è ipotizzato la suddivisione in due lotti come evidenziato nella seguente planimetria.



Ipotesi lotti da alienare

La superficie complessiva dell'area da alienare è di mq. 300,00 ed è classificata nel RU come zona di saturazione "B", sottozona B2.

Il terreno ove insisteva la ex strada vicinale; posto subito dietro le abitazioni private risulta pressochè pianeggiante, mentre il restante terreno di proprietà comunale è una striscia con scarpata a forte pendenza di fatto inutilizzabile.

Per l'attribuzione di valori unitari ai fini della valutazione del valore, si è fatto riferimento a precedenti stime effettuate da questo ufficio e dall'agenzia delle entrate per beni analoghi (vedasi stima terreni a valle di via Parri a Camucia del 24/10/2016).

Considerata pertanto la morfologia, lo stato dei luoghi e la destinazione urbanistica, si ritiene congruo un prezzo a metro quadro di terreno pari ad € 30,00, pertanto vista l'ipotesi di suddivisione in due lotti, salvo più esatta determinazione delle superfici a seguito di frazionamento catastale, le risultanze sono le seguenti:

- LOTTO 1 – sup. mq 120,00 – importo da porre a base d'asta € 3.600,00
- LOTTO 2 – sup. mq 180,00 – importo da porre a base d'asta € 5.400,00

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.

.26 - EX OSTELLO DELLA GIOVENTU' IN VIA MAFFEI A CORTONA

L'immobile in questione è un fabbricato di proprietà comunale, posto in centro storico a Cortona, Via Maffei, 57, destinato fino ad alcuni anni fa ad ostello della gioventù in gestione alla Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù, giusto contratto di concessione del 16 gennaio 1990, rep. 5844, con scadenza 31/12/2018. Attualmente l'edificio è completamente in disuso e come risulta dal detto atto, gli ultimi lavori di ristrutturazione sono stati effettuati direttamente dal gestore in riferimento alla pratica edilizia num. 704 dell'anno 1988.

Alcuni cenni storici desunti dal libro A. Tafi – *Immagine di Cortona*: - "Ci troviamo presso la chiesa di S. Marco che si affaccia da destra. Sulla sinistra di fronte alla facciata della chiesa è l'ostello della gioventù realizzato dal Comune verso il 1980 in un edificio già monastico e annesso al contiguo grande Monastero delle Salesiane. Ho detto edificio ma tale divenne per un accorpamento settecentesco di due case preesistenti. Con la riunione di queste sparve anche un vicolo che collegava la chiesa di S. Marco con la sovrastante via della SS.ma Trinità e con l'omonimo monastero. E' degna di apprezzamento la preoccupazione che ha guidato i tecnici nella recente ristrutturazione dell'edificio: trattandosi di edificio monastico – comunitario la ristrutturazione non ha operato modificazioni sostanziali nelle strutture: piano terra spazi comuni, piano primo e secondo zona notte. Particolarmente bella è la sala pranzo a piano terreno."



vista aerea della zona

Il compendio si affaccia direttamente su Via Maffei ed è composto da due edifici distinti ma accorpati, di cui il principale con facciata intonacata, a piano terra più due piani e l'altro con facciata in pietra a vista, a piano terra più un piano e sottotetto; tutte le strutture verticali sono in muratura di pietrame mentre le strutture orizzontali sono in legno e laterizio. L'altezza media interna degli ambienti, ad eccezione del locale sottotetto a piano secondo, è pari a circa mt. 3,90. Nel retro per tutta la lunghezza dell'edificio è presente una intercapedine aperta e un cortile a quota del piano primo e con accesso da questo, di larghezza media circa mt. 2,50 e sistemato a verde.

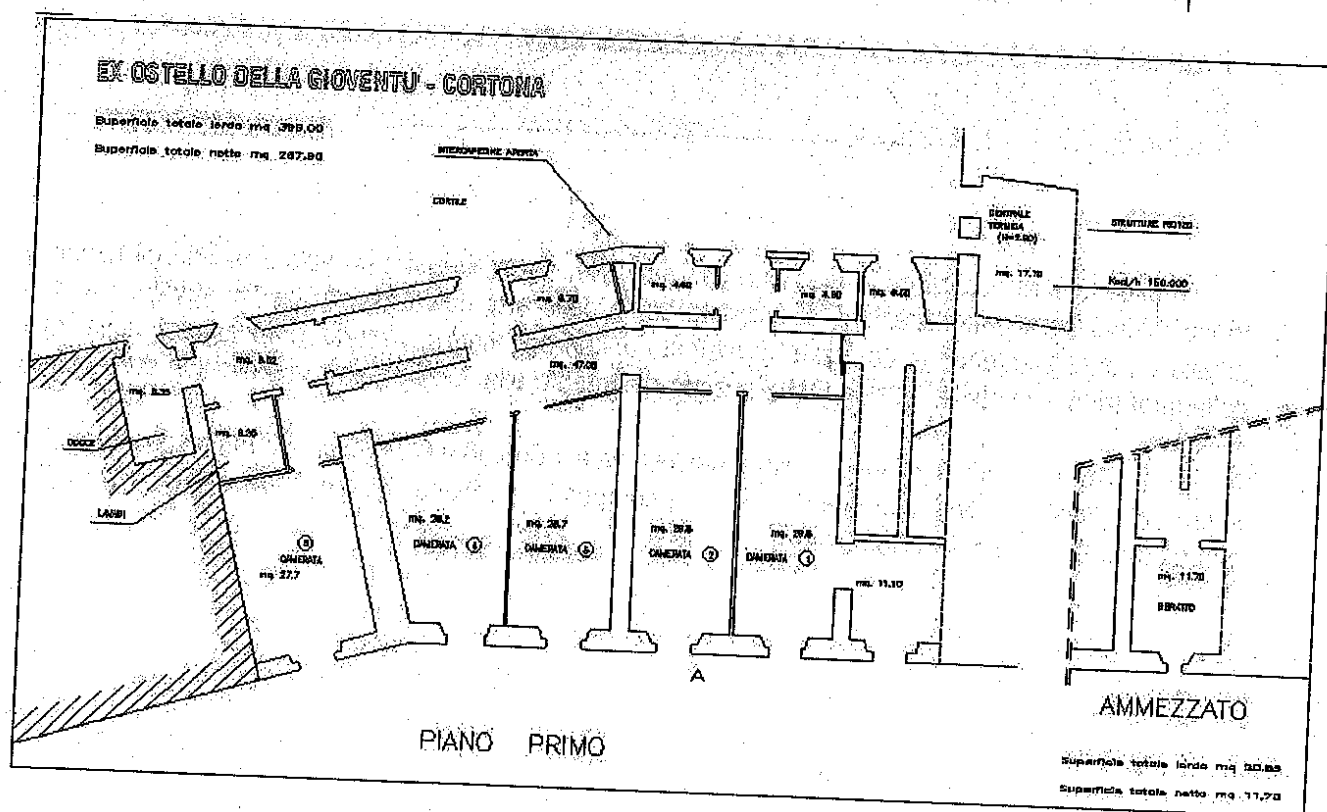
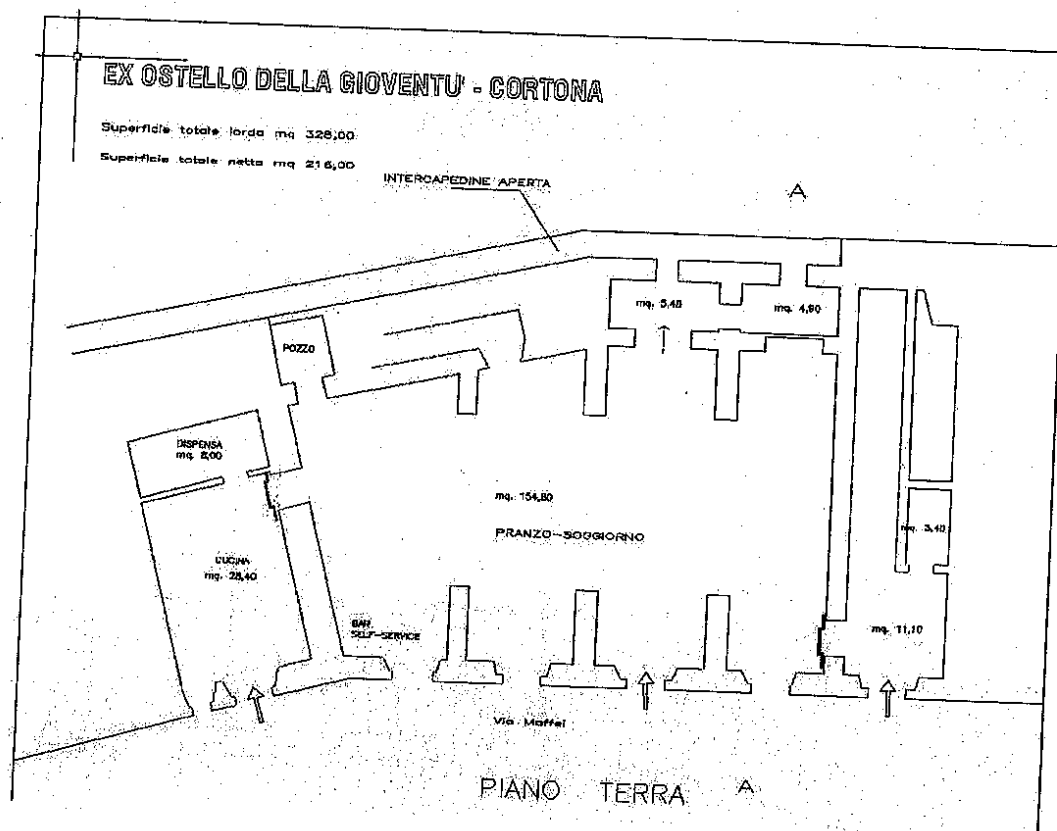
Per quanto è stato possibile verificare da un esame a vista, di seguito si dettagliano le condizioni attuali del compendio immobiliare:

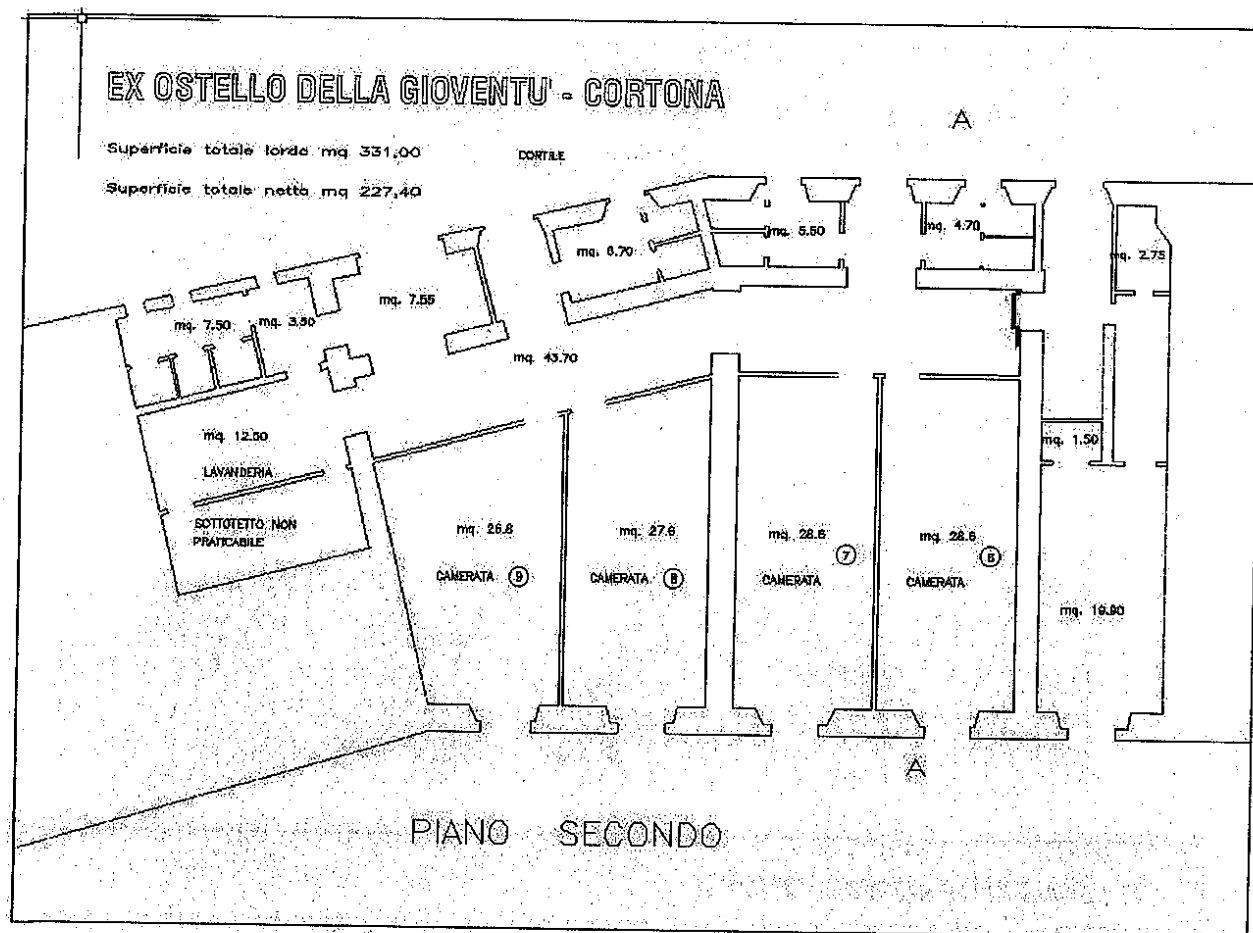
- strutture orizzontali e verticali – risultano in buone condizioni di manutenzione – presenti due punti con modeste infiltrazioni di acqua piovana – non è stato possibile verificare le condizioni della copertura, ma la medesima è stata visionata recentemente dall'ufficio manutenzioni in occasione di un modesto intervento al cimale del tetto – in caso di ristrutturazione sarà comunque necessaria una verifica della vulnerabilità sismica dell'intero edificio;
- impianto termico – vecchio impianto a gasolio da sostituire con impianto a gas metano (già presenti in facciata le diramazioni dalla rete stradale);
- impianto idro sanitario – risulta in discrete condizioni di manutenzione – adduzione tramite pubblico acquedotto;
- impianto elettrico – risulta in buone condizioni ma necessità di vari lavori di messa a norma;
- finiture e infissi – pavimenti e rivestimenti in buone condizioni – necessaria ordinaria manutenzione interna a pareti e infissi – necessarie riprese intonaco alle pareti esterne;
- E' stato reperito ed è attualmente in atti un Fascicolo Documentazione Antincendio, dal quale si rileva che l'ultima documentazione ai fini della sicurezza antincendio risale al 29\10\2012.

Considerato quanto sopra lo stato conservativo e di manutenzione dell'immobile si può considerare discreto, ribadendo la necessità di lavori di ordinaria manutenzione generale e di messa a norma degli impianti elettrico e termico.

Di seguito si dettagliano i dati salienti ed identificativi dell'edificio:

- Foglio di mappa n. 362 - Part.III n. 255 sub 1 categoria C/2 (*magazzini e locali deposito*), Part.III n. 255 sub 2 categoria B/5 (*scuole e laboratori scientifici*) e Part.III n. 256 sub 1 categoria C/2 – superficie catastale totale mq. 939,00
- Zona di Regolamento Urbanistico – A - zone a matrice storica
- Superficie netta interna totale mq. 723,00 (*escluso vani scale*)
- Superficie lorda totale mq. 1075,85 (*escluso sottotetto e considerando i muri perimetrali fino a cm. 50 di spessore*).





Per formulare una stima di massima dell'immobile, onde attribuire un valore ai fini dell'inserimento sul Piano Alienazioni e Valorizzazioni, si è tenuto conto della sua ubicazione in centro storico, sia dello stato attuale e conseguentemente dei valori di mercato unitari per metro quadrato lordo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari -Valori OMI, facendo riferimento alla tipologia civili abitazioni in stato conservativo normale.

Da tale banca dati si rileva un valore variabile da € 1.650,00 a € 2.150,00, pertanto considerando quanto sopra dettagliato in merito allo stato attuale del compendio si ritiene di poter applicare un valore di stima a metro quadrato lordo di € 1.900,00=.



facciata su via Maffei

Pertanto considerando una superficie lorda complessiva pari a mq 1.075,00 si ottiene un valore pari ad € 2.042.500,00 arrotondato a € 2.050.000,00 (diconsi euro duemillicinquantamila/00) quale più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in questione.

Si ricorda comunque che trattasi di importo derivante da preliminari indagini sommarie, che dovranno essere confermate da effettiva e definitiva perizia di stima o da parere di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate prima dell'avvio delle procedure di alienazione e che pertanto potrà subire variazioni in più o in meno.

Oltre alla stima definitiva, per procedere alle operazioni di alienazione occorre:

- redigere Attestato di Prestazione energetica dal quale si evinca in quale classe di prestazione energetica ricade l'edificio;
- richiedere 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;
- Effettuare le necessarie variazioni catastali tramite procedura DOCFA.

CONCLUSIONI

Gli importi sopra elencati, laddove non è ancora agli atti una stima analitica definitiva, derivando da stime sintetiche prima dell'espletamento delle procedure di gara, dovranno essere, a seconda dei casi, o sottoposte a parere di congruità o stima diretta 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 o aumento rispetto ai valori indicati con la presente relazione, sarà cura di questo ufficio sottoporre alla approvazione degli organi competenti tali eventuali aggiornamenti.

Si precisa inoltre che per i beni di cui ai num. 6, 8, 10, 12, 13, 15, 19, 23 e 25, essendo questi inseriti in zone edificabili, così come individuate nel vigente Regolamento Urbanistico, ed essendo in atto la redazione del nuovo Piano Strutturale, si potrebbero verificare, sia in fase di adozione, che in quella di approvazione, modificazioni alle relative destinazioni urbanistiche. Tali modifiche potrebbero pertanto portare a variazioni sulla capacità edificatoria, e quindi a modificazioni di ordine economico sul valore dei detti beni riportato nel presente Piano Alienazioni.

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

