

## VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

### Perizia di stima compendio immobiliare

Indirizzo del bene da stimare  
Localita' Montecchio Vesponi,  
Comune di Castiglion Fiorentino (AR)  
Voc. "Madonna di Riccardi"



## Indice

- 0. SCHEDA RIASSUNTIVA**
- 1. PREMESSA E SCOPO DELLA VALUTAZIONE**
- 2. UBICAZIONE**
- 3. DESTINAZIONE D'USO**
- 4. PROPRIETA'**
- 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO**
- 6. DATI CATASTALI E CONSISTENZA**
- 7. VINCOLI URBANISTICI – CONFORMITA'**
- 8. STATO DI MANUTENZIONE**
- 9. SITUAZIONE LOCATIVA**
- 10. SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI**
- 11. VALUTAZIONE TERRENO AGRICOLO**
- 12. COMPARABILI**
- 13. TABELLA DI CALCOLO**
- 14. VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE**
- 15. VALUTAZIONE EX CHIESA**
- 16. VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO**
- 17. EPOCA RIFERIMENTO**
- 18. NOTE**
- 19. CONCLUSIONI ED INDICAZIONI**
- 20. ALLEGATI**

## 0 - SCHEDA RIASSUNTIVA

<b>Scopo della valutazione:</b>	La valutazione viene redatta per effettuare la compravendita
<b>Epoca di riferimento della valutazione:</b>	Aprile 2023
<b>Data di ultimazione della valutazione:</b>	Aprile 2023
<b>Indirizzo:</b>	Localita' Montecchio Vesponi, Comune di Castiglion Fiorentino (AR) Voc. "Madonna di Riccardi"

**Descrizione:** Complesso immobiliare posto nelle vicinanze del Castello di Montecchio nel comune di Castiglion Fiorentino, in zona collinare nelle vicinanze della strada regionale n. 71. Il compendio è formato da un fabbricato destinato ad uso ricettivo, un ex chiesa parrocchiale (*Madonna di Riccardi*) un corpo secondario destinato ad uso abitativo e ricettivo e un vicinale terreno agricolo

### Data di costruzione:

### Consistenza:

#### Fabbricato principale (*ricettivo*)

magazzino	mq 61.77
resede	mq 172.46
ristorante e servizi	mq 114.42
ex – reception	mq 22.50
ripostiglio e sgombero	mq 22.89
locali abitativi	mq 192.67
soffitta non praticabile	mq 18.35

#### Fabbricato secondario (*ricettivo*)

resede	mq 769.90
locali abitativi	mq 96.61
tettoia	mq 1 8.24

#### Chiesa

Navata e sagrestia	mq 153.46
--------------------	-----------

(Il calcolo delle superfici è stato effettuato al lordo dei muri perimetrali)

**Proprietà:** Comune di Castiglion Fiorentino – p.iva 00256420514  
prop. 1/1 – delibera comunale del 30.12.1995

**Attuale uso:** ricettivo – abitativo, terreno agricolo e ex chiesa

**Identificativi catastali:** N.C.E.U.  
foglio 74 p.lle 232 – 576 - 602

N.C.T.  
foglio 74 p.la 601

**Situazione locativa in essere (nessuna)**

**Situazione locativa proposta (nessuna in quanto proposto per la vendita)**

**Conduttore:** richiesta vendita compendio

**Tipologia contratto:** vendita

**Durata del contratto:** /

**Canone annuo:** /

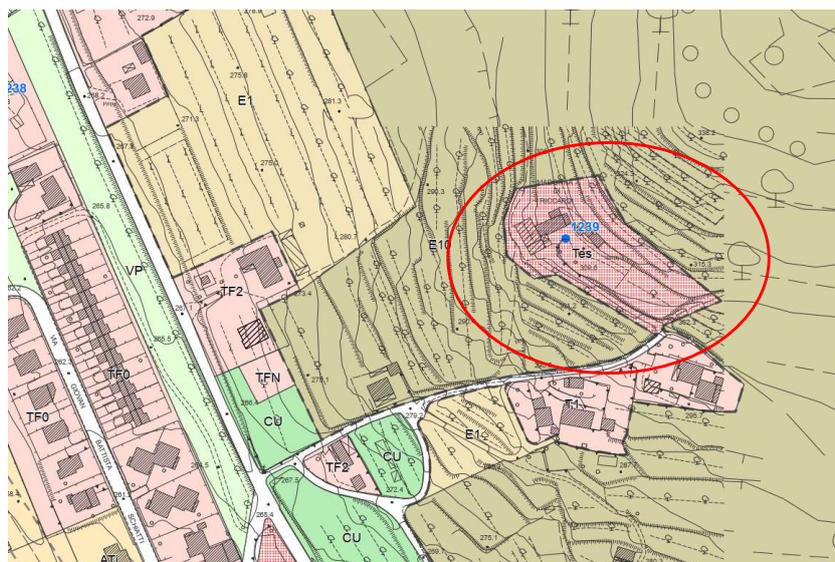
## 1 - PREMESSA E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

L'amministrazione comunale di Castiglion Fiorentino è interessata alla valutazione di compendio immobiliare denominato "Madonna di Riccardi" al fine di determinare idoneo valore di mercato necessario per effettuare la compravendita di tale compendio.

## 2 - UBICAZIONE

- 2.1.** Gli immobili e il terreno sono ubicati in loc. Montecchio Vesponi nel comune di Castiglion Fiorentino;
- 2.2.** Al compendio si accede tramite strada vicinale di Riccardi che si immette poi nella Strada Regionale n. 71;
- 2.3.** il tessuto urbanistico è a carattere prevalente agricolo





Il compendio, come si evidenzia nel R.U., è in parte all'interno del patrimonio esistente di matrice storica e in parte in zona agricola collinare.

Tessuto di valore storico – TES:

Edifici/complessi specialistici di interesse storico-architettonico art. 38 delle NTA

Zona agricola:

E 10 – Gli oliveti di Montecchio art. 79 della NTA

Schedatura – disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano:

Scheda n. 1239 – toponimo “Madonna di Riccardi”

### 3 - DESCRIZIONE D'USO

*Per terreno agricolo:*

- descrizione della natura del suolo

Terreno agricolo destinato a Uliveto di forma irregolare attualmente poco accessibile vista la densa vegetazione spontanea composta da alberi e arbusti a dimostrazione di un evidente inutilizzo da diversi anni

- descrizione di conformazione plano-altimetrica, giacitura ed esposizione

Terreno situato su posizione collinare con esposizione a nord/est

- descrizione delle sistemazioni idraulico/agrarie

Nessuna sistemazione in particolare è presente su tali terreni a parte i normali fossi campestri

- indicazione della qualità di coltura in atto

Come sopra evidenziato il terreno in oggetto è destinato a uliveto

- descrizione delle caratteristiche delle aree limitrofe

Le aree limitrofe (*come si evince anche dalla foto aerea allegata alla presente*) sono principalmente destinate a uliveto

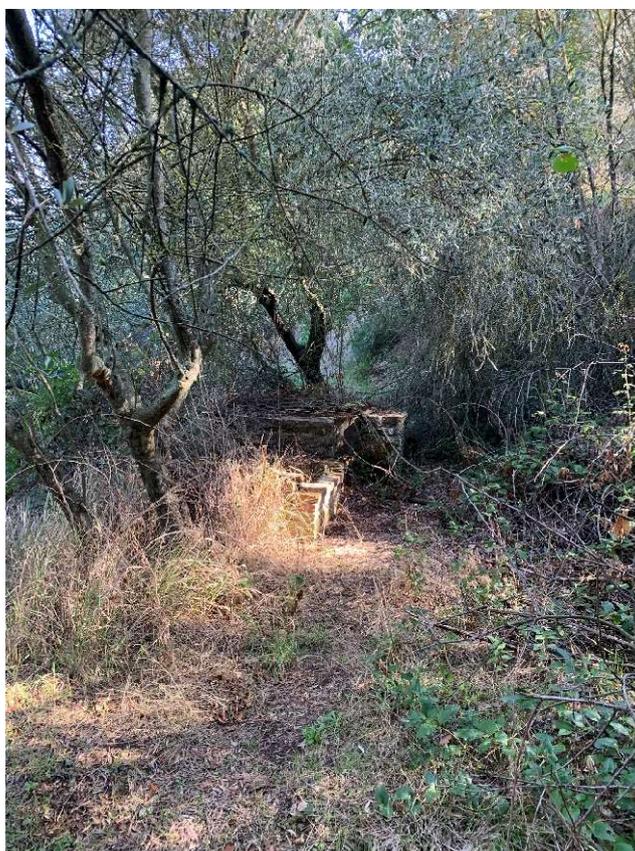
- descrizione delle possibilità di accesso pedonale e veicolare attuali e potenziali

già presente in loco una strada asfaltata di tipo vicinale utilizzata come accesso per i veicoli fino alla proprietà, inoltre la p.lla 601, dove è presente l'uliveto, è attraversata a est da una strada bianca percorribile pedonalmente con piccoli mezzi agricoli





Oliveto attualmente in disuso



*Per compendio immobiliare:*

- descrizione della natura del compendio immobiliare

**Fabbricato principale ricettivo:**

Immobile di forma regolare sviluppato su tre piani fuori terra (oltre piano ammezzato) e un piano interrato, costituito da locali aventi superfici e destinazioni differenti. I piani sono collegati fra loro a mezzo di scala indipendente



**Fabbricato secondario ricettivo:**

Immobile di forma regolare sviluppato su unico piano fuori terra con ingressi indipendenti direttamente dal resede pertinenziale. L'immobile è suddiviso in tre unità abitative nel resede esterno è presente anche una tettoia con struttura portante in legno di cui però non risulta titolo abilitativo o quanto meno riportato negli elaborati grafici di progetto



**Ex chiesa parrocchiale:**

l'immobile è adiacente al fabbricato principale, di antica realizzazione e destinato a luogo di culto, di forma regolare a unico piano fuori terra su cui si sviluppa la ex chiesa e la sagrestia, tale immobile viene utilizzato saltuariamente per le funzioni religiose della comunità ma versa in evidente stato di degrado.



**Viste esterne della chiesa e del campanile**



**Viste interne della chiesa e della sagrestia**

- descrizione di conformazione plano-altimetrica ed esposizione

Compendio situato su posizione collinare con esposizione a nord/est

- descrizione delle sistemazioni esterne

Nessuna sistemazione particolare del resede esterno che come si vede dalle foto è in disuso da anni

- descrizione delle caratteristiche delle aree limitrofe

Il terreno limitrofo a tali immobili viene utilizzato come resede di accesso



Anche se come si evince dalla documentazione fotografica è in disuso da alcuni anni

- Impiantistica

Il complesso immobiliare, fatto salvo la ex chiesa, è dotata di nuova impiantistica regolarmente progettata da tecnico abilitato e certificata all'anno 2006;

l'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo privato presente nel resede pertinenziale, il riscaldamento e/o climatizzazione è prevista con deposito Gpl interrato e lo smaltimento acque reflue avviene con sistema tradizionale di fossa biologica e degrassatori.

- descrizione delle possibilità di accesso pedonale e veicolare attuali e potenziali già presente in loco una strada asfaltata di tipo vicinale di accesso per i veicoli direttamente fino al resede della proprietà.



#### 4. PROPRIETÀ

Tutte le p.lle oggetto di richiesta, la 232 – 576 – 602 - 601 del foglio 74, sono di proprietà del Comune di Castiglion Fiorentino *con verbale di trasferimento del 30.12.95 redatto dal segretario comunale di Castiglion Fiorentino rep. 2622 e trascritto in conservatoria dei registri immobiliari con numero particolare 1087/1996 in atti dal 05.04.1996.*

#### 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le p.lle 232 – 576 - 602, secondo il vigente R.U.C. ricadono in zona storica “TES” – Edifici/complessi specialistici di interesse storico - architettonico - art. 38 NTA (*Allegato 1 estratto delle N.T.A. vigenti*) mentre la p.lla 601 ricade in parte in zona “TES” e in parte in zona “E10 – gli oliveti di montecchio” art. 79 NTA (*Allegato 2 estratto delle N.T.A. vigenti*). Schedatura immobili - disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano, scheda n. 1239 – toponimo “Madonna di Riccardi”

## 6. DATI CATASTALI e CONSISTENZA

Il complesso risulta così accatastato:

al N.C.E.U. di CASTIGLION FIORENTINO

Foglio 74	particella 232	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti	Consistenza 153 mq (SE)
Foglio 74	particella 576 graffata alla p.IIa 602	Alberghi con fine di lucro	Consistenza ragguagliata 460,15 mq

La chiesa (p.IIa 232) ha un volume di 1.310,00 mc corrispondenti a una superficie (SE) di circa 153 mq, tale superficie sarà presa come riferimento per effettuare la valutazione dell'unità immobiliare

Consistenza commerciale

Descrizione	Sup. lorda mq	Coef. di superficie	Sup. lorda ragguagliata – mq
Locali abitativi Fabb. Principale e secondario	403.70	1	403.70
Ripostiglio sgombero	22.89	0.20	4.58
Ex reception	22.50	0.40	9.00
magazzino	61.77	0.30	18.53
Soffitta non praticabile	18.35	0.10	1.84
tettoia	18.24	0.20	3.65
resede	942.40	0.02	18.85
		<b>totale</b>	<b>460,15</b>

al N.C.T. di CASTIGLION FIORENTINO

Foglio 74	particella 601	Uliveto classe 3	Consistenza 5391 mq
-----------	----------------	------------------	---------------------

## 7. VINCOLI URBANISTICI – CONFORMITA'

Come sopra evidenziato il compendio immobiliare in oggetto ricade in area tutelata degli aggregati e quindi soggetto a tutela paesaggistica come indicato nella schedatura di censimento 1239 redatta dall'amministrazione comunale di Castiglion Fiorentino, inoltre la ex canonica è sottoposta a vincolo determinato dal D.Lgs n. 42/2004 titolo I parte seconda e i futuri interventi dovranno essere sottoposti ad approvazione da parte della direzione regionale dei beni culturali e paesaggistici della Toscana come richiesto all art. 10 comma 1 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Si mette inoltre in evidenza che tale compendio immobiliare visto che ricade all'interno di un tessuto di matrice storica (TES) non ha nessuna potenzialità edificatoria.

Per quanto concerne invece la conformità urbanistica, come si evince dai dati assunti e come riscontrato dai documenti Comunali il compendio è di antica e remota realizzazione, è stato effettuato un intervento di recupero funzionale autorizzato tramite delibera di giunta comunale n. 106 del 16.06.2004, successivamente il progetto è stato anche approvato dalla soprintendenza come da nota n. 1166 del 07/02/2006 regolarmente depositata negli atti del Comune di Castiglion Fiorentino, è stato anche depositato un regolare progetto al Genio Civile di Arezzo con prot. 35331 del 03/05/2005 e comunicazione di fine lavori del 27/07/2006 in cui viene comunicata la fine lavori del 19/06/2006 con variante finale asseverata del progettista;

Non sono stati reperiti/forniti da parte dell'amministrazione comunale altri titoli o delibere per eventuali lavori.

## 8. STATO DI MANUTENZIONE

Alla data odierna, come sopra evidenziato, il terreno e il resede sono in stato di disuso da alcuni anni inquanto invasi da sterpaglie e erbacce, anche gli immobili non sono in buone condizioni inquanto *(a parte la chiesa utilizzata saltuariamente ma anch'essa bisognosa di*

un sostanziale restauro) sono inutilizzati da diversi anni e questa situazione ha compromesso la buona manutenzione di alcuni locali.

## 9. SITUAZIONE LOCATIVA

Immobili e terreno non locati

## 10. SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI

Non sono presenti servitù di nessun tipo o altri diritti reali negli immobili, la stima viene quindi effettuata su compendio libero

## 11. VALUTAZIONE DEI TERRENI E DEGLI IMMOBILI

La valutazione del terreno e dei locali a mq viene eseguita prendendo in considerazione recenti compravendite (*comparabili*) che sono state svolte per terreni e immobili aventi le medesime caratteristiche di quelli oggetto di stima

## 11 - VALUTAZIONE PER TERRENO AGRICOLO

### 11.A - CARATTERISTICHE INTRINSECHE

- Presenza manufatti : no
- Tipo di coltura prevalente: uliveto classe 3
- Fertilità: buona
- Giacitura terreno: collinare
- Conformazione terreno: terreno irregolare utilizzabile
- Particolare di pregio: si – vicinanza castello di Montecchio
- Accessibilità: accesso da strada vicinale
- Altra caratteristica specifica: nessun altra caratteristica da indicare

### 11.B - CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- Ubicazione: rurale
- Destinazione prevalente della zona: agricola
- Collegamenti: normali

- Borsino:

Nome: valori agricoli medi

Periodo: 2021 – 2020 – 2019 – 2018 – 2017

Provincia: Arezzo

Regione agraria : Toscana

Tipo coltura: Uliveto

Valore unitario: 1,70 €/mq

## 12 - COMPARABILI

COMPRAVENDITA REPERTORIO N. 150121 RACCOLTA N. 30191 DEL 12.11.2021

### Terreni oggetto di compravendita



### compendio oggetto di perizia

Loc. Montecchio, 52043 Castiglion Fiorentino

Terreno agricolo destinato a Uliveto classe 3

Periodo di stima : Novembre 2021

Presenza fonti inquinamento: no

Presenza manufatti : no

Servitù : no

Tipo superficie : Uliveto

Perizia di stima Compendio immobiliare "Riccardi"

**Borsino:**

- Nome : comparabile da compravendita
- Periodo: 2021
- Provincia: Arezzo
- Regione agraria: Toscana
- Tipo coltura: Uliveto
- Valore unitario : 7,67

**Coefficienti**

Caratteristica	Valore	Coeff.
KT - Temporale valore utilizzabile alla data odierna		1.00
Consistenza Immobile terreno per consistenza di dimensioni minori a quello oggetto di perizia	1955	0.30
Accessibilità accesso comodo da strada bianca	Accesso da strade sterrate	0.65
Conformazione Terreno terreno più regolare e perfettamente utilizzabile rispetto a quello oggetto di perizia	Terreno regolare pienamente utilizzabile	0.50
Fertilità terreno fertile con potenzialità irrigua maggiore al terreno oggetto di stima	Buona	0.70
Giacitura Terreno giacitura sfavorevole rispetto a quello oggetto di stima	Collinare	0.80
Particolare Pregio Posizione di maggiore pregio in confronto ai terreni oggetto di stima	Vicinanza al castello di Montecchio	0.40
Stato Occupazione terreno di proprietà libero	Libero: libero	1.00
Sconto Trattativa non è stata effettuata nessuna trattativa		0.00
Ubicazione terreno meno decentrato in confronto a quello oggetto di stima	Periferica	0.90
<b>Coefficiente Globale</b>		<b>0.62</b>

**Valori**

<b>Valore unitario</b>	<b>7,67</b>
<b>Valore unitario ragguagliato</b>	<b>4,75</b>
<b>Valore di mercato</b>	<b>15.000,00</b>

**COMPRAVENDITA REPERTORIO N. 227 RACCOLTA N. 202 DEL 21/09/2020**

**compendio oggetto di perizia**



**terreni (comparabili) oggetto di compravendita**

Loc. Montecchio, 52043 Castiglion Fiorentino

Terreno agricolo destinato a : Uliveto classe 2

Periodo di stima : Settembre 2020

Presenza fonti inquinamento: no

Presenza manufatti : no

Servitù : no

Tipo superficie : Uliveto

Borsino:

- Nome : comparabile da compravendita
- Periodo: 2020
- Provincia: Arezzo
- Regione agraria: Toscana
- Tipo coltura: Uliveto
- Valore unitario : 4,26

## Coefficients

Caratteristica	Valore	Coeff.
KT - Temporale valore utilizzabile alla data odierna		1,00
Consistenza Immobile terreno per consistenza di dimensioni minori a quello oggetto di perizia	1879	0,25
Accessibilità accesso comodo da strada asfaltata	Accesso da strada asfaltata	0,65
Conformazione Terreno terreno più regolare e perfettamente utilizzabile rispetto a quello oggetto di perizia	Terreno regolare pienamente utilizzabile	0,50
Fertilità terreno fertile con potenzialità irrigua maggiore al terreno oggetto di stima	Buona	0,80
Giacitura Terreno giacitura più favorevole rispetto a quello oggetto di stima	lievemente Collinare	0,80
Particolare Pregio Posizione di minore pregio in confronto ai terreni oggetto di stima	nessuna	1,05
Stato Occupazione terreno di proprietà libero	Libero: libero	1,00
Sconto Trattativa non è stata effettuata nessuna trattativa		0,00
Ubicazione terreno meno decentrato in confronto a quello oggetto di stima	Periferica	0,95
<b>Coefficiente Globale</b>		<b>0,70</b>
<b>Valori</b>		
<b>Valore unitario</b>		<b>4,26</b>
<b>Valore unitario ragguagliato</b>		<b>2,98</b>
<b>Valore di mercato</b>		<b>8.000,00</b>

**terreni (comparabili) oggetto di compravendita**



**compendio oggetto di perizia**

Loc. Montecchio, 52043 Castiglion Fiorentino

Terreno agricolo destinato a : Uliveto classe 3

Periodo di stima : Ottobre 2021

Presenza fonti inquinamento: no

Presenza manufatti : no

Servitù : no

Tipo superficie : Uliveto

Borsino:

- Nome : comparabile da compravendita
- Periodo: 2021
- Provincia: Arezzo
- Regione agraria: Toscana
- Tipo coltura: Uliveto
- Valore unitario : 3,00

## Coefficienti

Caratteristica	Valore	Coeff.
KT - Temporale valore utilizzabile alla data odierna		1.00
Consistenza Immobile terreno per consistenza di dimensioni maggiori a quello oggetto di perizia	6750	1.05
Accessibilità accesso comodo da strada asfaltata	Accesso da strada asfaltata	0.65
Conformazione Terreno terreno regolare e perfettamente utilizzabile rispetto a quello oggetto di perizia	Terreno regolare pienamente utilizzabile	0.70
Fertilità terreno fertile con potenzialità irrigua simile al terreno oggetto di stima	Discreta	1.00
Giacitura Terreno giacitura più favorevole rispetto a quello oggetto di stima	lievemente Collinare	0.90
Particolare Pregio Posizione di minore pregio in confronto ai terreni oggetto di stima	nessuna	1.05
Stato Occupazione terreno di proprietà libero	Libero: libero	1.00
Sconto Trattativa non è stata effettuata nessuna trattativa		0.00
Ubicazione terreno meno decentrato in confronto a quello oggetto di stima	Periferica	1.05
Coefficiente Globale		0.84
<b>Valori</b>		
Valore unitario		3,00
Valore unitario ragguagliato		2,52
Valore di mercato		20.250,00

## 13 - RIEPILOGO TABELLA DI CALCOLO

<b>Comparabile</b>	<b>COMPRAVENDITA REPERTORIO N. 150121 RACCOLTA N. 30191 DEL 12.11.2021</b>	<b>COMPRAVENDITA REPERTORIO N. 227 RACCOLTA N. 202 DEL 21/09/2020</b>	<b>COMPRAVENDITAREPERT ORIO N. 70860 RACCOLTA N. 21779 DEL 15/10/2021</b>
<b>Indirizzo</b>	Loc. Montecchio	Loc. Montecchio	Loc. Montecchio
<b>Valore €</b>	15.000,00	8.000,00	20.250,00
<b>Superficie lorda</b>	1955	1879	6750
<b>Valore unitario €/mq</b>	7,67	4,26	3,00
<b>Coefficienti</b>			
<b>Kt – temporale</b>	1,00	1,00	1,00
<b>Kp – ubicazione</b>	0,90	0,95	1,05
<b>Kc – consistenza</b>	0,30	0,25	1,05
<b>K sconto</b>	0,00	0,00	0,00
<b>K – accessibilità</b>	0,65	0,65	0,65
<b>K – fertilità</b>	0,70	0,80	1,00
<b>K – particolare pregio</b>	0,40	1,05	1,05
<b>K – conformazione terreno</b>	0,50	0,50	0,70
<b>K – stato occupazione</b>	1,00	1,00	1,00
<b>K – giacitura terreno</b>	0,80	0,80	0,90
<b>Coefficiente globale</b>	0,62	0,70	0,84
<b>Valore unitario ragguagliato €/mq</b>	4,75	2,98	2,52

<b>Valore medio ragguagliato €/mq</b>	<b>3,42</b>
---	-------------

Valore unitario ragguagliato (comparabile 1) = 4,75 €/mq

Valore unitario ragguagliato (comparabile 2) = 3,02 €/mq

Valore unitario ragguagliato (comparabile 3) = 2,52 €/mq

Valore unitario di stima:

$(V.u.r.1 + V.u.r.2 + V.u.r.3) / 3 =$

$(4,75 + 2,98 + 2,52) / 3 =$  **3,42 €/mq**

SI DEDUCE QUINDI :

Superficie oggetto di stima 5391,00 mq

Valore unitario di stima 3,42 €/mq

$( 5391,00 \times 3,42 ) =$  18.448,90 approssimabile a € 18.000,00

**VALORE DEL TERRENO OGGETTO DI STIMA € 18.000,00**

Puramente per controllo si rimettono anche i valori agricoli medi della provincia degli ultimi 5 anni che però **nel caso dei terreni** non sono presi come atti attendibili e certi rispetto ai contratti che sono stati ricercati e vista anche la massività con cui sono ricavati tali dati più che altro validi per motivi fiscali. Tali V.A.M. riportano il valore di € 3,00/mq che comunque non differisce in maniera sostanziale e rilevante dal dato certo sopra appurato.

## 14 - VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE

### DETERMINAZIONE DEL VALORE PER COMPARAZIONE

“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’art. 1 comma 307 della Legge 27.12.2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007) punto 1.5”

#### PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO:

Vengono prese in considerazione le caratteristiche che verranno utilizzate e analizzate per la stima, in funzione del segmento di mercato a cui appartiene il fabbricato.

#### TABELLA DATI

	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
			
Data indagine mercato	<i>Compravendita rep. N. 69581 raccolta n. 20819 03.07.2020</i>	<i>Compravendita rep. N. 4943 raccolta n. 4067 05.05.2020</i>	<i>Compravendita rep. N. 69567 raccolta n. 20813 01.07.2020</i>
Descrizione sintetica	Castiglion Fiorentino, in Località Montecchio nc. 96, immobile sviluppato su due livelli composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Completano la proprietà un resede privato. Zona comoda non distante da tutti i principali servizi, 5 minuti in auto per raggiungere Castiglion Fiorentino	Castiglion Fiorentino in località Montecchio, immobile sviluppato su due livelli composto da soggiorno/pranzo, cucina, bagno, cantina, vano scala, tre camere, due bagni, disimpegno e studio. Completano la proprietà un resede privato. Zona comoda non distante da tutti i principali servizi, 5 minuti in auto per raggiungere Castiglion Fiorentino	Castiglion Fiorentino in località Montecchio nc. 350, immobile sviluppato su due livelli composto da due locali a piano terra, disimpegno, disimpegno, quattro vani e bagno al piano primo con sovrastante sottotetto. Completano la proprietà un resede privato. Zona comoda non distante da tutti i principali servizi, 8 minuti in auto per raggiungere Castiglion Fiorentino
Ubicazione	Loc. Montecchio, 96	Loc. Montecchio	Loc. Montecchio nc 350
Localizzazione	Semi centrale	Semi Centrale	Semi Centrale
Destinazione d’uso prevalente	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Sup. commerciale	78 mq	219 mq	198 mq
Richiesta (€)	58.000,00	50.000,00	94.000,00

Prezzo di vendita (€/mq)	743,59	223,21	474,75
Piani	2	2	2
Condizioni di manutenzione	Buone	Buone	buone
Livello impiantistico	Ordinario	Ordinario	ordinario
Esposizione	Buona	Buona	Nomale
Presenza ascensore	NO	No	NO
Presenza box auto	No	SI	No
Presenza posti auto	Si	Si	Si
Presenza cantine	NO	SI	Si
Presenza area Esterna esclusiva	SI	SI	SI
Altro	Giardino	Giardino	Giardino
Fonte	Atto di compravendita	Atto di compravendita	Atto di compravendita

### **AGGIUSTAMENTI**

	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
Ubicazione %	0%	0%	0%	semicentrale
Appeal Archit. e caratteristiche generali del fabbricato %				
Stato manutentivo %	-5 %	-5%	-5%	Scarso
Livello impiantistico %	-5 %	-5 %	-5%	Scarso
Dimensioni %	50%	50%	50%	460,15 mq
Altro %				
Trattativa commerciale %	0%	0%	0%	

Totale aggiustamento	<b>40%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	
Valore unitario di mercato aggiustato	<b>1041,02</b>	<b>290,17</b>	<b>617,18</b>	

## SINTESI DI STIMA

(Val. unitar. unità A + Val. unitar. unità B + Valore unitar. unità C) /3 = Valore unitario medio di stima

$$(\text{€ } 1041,02 + \text{€ } 290,17 + \text{€ } 617,18) / 3 = \text{€ } 649,45$$

$$\text{Valore di mercato: € } 649,45 \times \text{mq } 460,15 = \text{€ } 298.844,41 \sim \text{€ } 299.000,00$$

## DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE

*“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’art. 1 comma 307 della Legge 27.12.2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007)”*

$$\text{Valore normale (VN)} = \text{Valore normale unitario} \times \text{SO (mq)}$$

$$\text{Valore Normale unitario} = \text{Val OMI min.} + [(\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K] \times \text{CSM}$$

SO = superficie omogeneizzata in mq.

Dove

$$K = (K1 (\text{taglio superficie}) + 3 \times K2 (\text{livello di piano})) / 4$$

– K1 = coefficiente taglio superficie, funzione della SO , pari a

*1 per SO fino a 45 mq*

*0,8 per SO da 45 mq a 70 mq*

*0,5 per SO da 70 mq a 120 mq*

*0,3 per SO da 120 mq a 150 mq*

**0 per SO oltre 150 mq**

– K2 = coefficiente livello di piano (solo per fabbricati plurifamiliari), pari a

0 per seminterrato

**0,2 per piano terra**

**0,4 per piano primo**

0,5 per piano intermedio

0,8 per ultimo piano

1 per piano attico

– CSM = coefficiente di stato manutentivo, pari a 1,3 se l'immobile è da considerarsi di nuova costruzione, e pari a **1** negli altri casi, nel nostro caso lo stato di disuso del compendio e la mancata manutenzione degli ultimi anni si utilizza un valore pari a **0,92**. Per il coefficiente di taglio superficario, essendo il fabbricato di superficie di **mq 460,15** si adotta **K1 uguale a 0,0**. Il coefficiente di livello di piano, essendo un fabbricato residenziale posto al piano terreno e primo, si adotta **K2 uguale a 0,30**

### **Complesso residenziale**

$$K = (0,0 + 3 \times 0,30) / 4 = \mathbf{0,225}$$

$$\text{Valore unitario} = \text{€ } 800,00 + [ (\text{€ } 1050,00 - \text{€ } 800) \times 0,225 ] \times 0,92 = \text{€ } 787,75$$

$$\text{Valore Normale (VN)} = \text{€ } 787,75 \times \text{mq. } 460,15 = \mathbf{\text{€ } 362.483,16 \sim \text{€ } 362.000,00}$$

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE INTEGRATO**

$$(\text{Valore normale OMI} + \text{Valore comparato}) / 2$$

$$(\text{€ } 299.000,00 + \text{€ } 362.000,00) / 2 = \mathbf{\text{€ } 330.500,00 \sim \text{€ } 330.000,00}$$

## **VALORE TOTALE DEL COMPLESSO OGGETTO DI STIMA € 330.000,00**

Nel caso dei fabbricati si ritiene invece più corretto confrontare tali valori anche con quelli dell'OMI in quanto per nostra esperienza il valore degli immobili fabbricativi seppur sempre massivo è suddiviso in micro zone e quindi sicuramente più attendibile e veritiero nella ricerca del valore di mercato degli immobili.

## 15 - VALUTAZIONE EX CHIESA PARROCCHIALE

Per effettuare la valutazione della ex chiesa viene utilizzato il procedimento del costo di costruzione deprezzato in quanto vi è assenza di mercato dei beni simili in epoca recente. Nel nostro caso viene determinato il costo di costruzione del fabbricato realizzato con metodologie e prezzi attuali e poi deprezzato vista l'attuale situazione fatiscente dell'immobile.

Valore di Mercato =  $Cc \times \% D$

$Cc$  = costo di costruzione e oneri indiretti

$D$  = % di deprezzamento

### 15. A - Determinazione costo di costruzione

Per determinare il costo di costruzione si è preso a riferimento il prezzario della Regione Toscana del 2023 e il prezzario DEI riferito al primo semestre del 2022 ed è stato determinato che per la realizzazione di tale immobile è necessario un costo pari a € 950,00 a mq, quindi:

$Cc = \text{costo €/mq} \times SE$

$Cc = 950,00 \text{ €/mq} \times 153 \text{ mq} = \text{€ } 145.350,00$

### 15.B - Determinazione del deprezzamento

Bisogna tener presente che con il passare del tempo un immobile subisce una perdita di valore che è determinata dalla differenza tra il valore di mercato a nuovo e il valore di mercato nel momento successivo della sua vita utile.

Nel nostro caso per determinare il deprezzamento del bene prenderemo come riferimento il deterioramento fisico dovuto dal trascorrere del tempo, e terremo conto del periodo di anni della costruzione e degli interventi di manutenzione, il metodo che viene utilizzato è quello della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento del bene durante la sua vita economica attraverso il deprezzamento di ciascuna componente dell'immobile.

Per componenti dell'immobile prenderemo in considerazione tre principali categorie che con le relative percentuali di incidenza opportunamente suddivise

Componente	Incidenza per categoria di opera
Struttura	75%
Finiture	25%
impianti	5%

Abbiamo poi attribuito a queste componenti la corrispondente vita utile economica oltre all'età apparente che dipende dalle condizioni di manutenzione effettive alla data odierna

Categoria	struttura	finiture	impianti
Vita utile	100 anni	30 anni	20 anni
Età effettiva	90 anni	25 anni	18 anni
incidenza	75%	25%	5%

Quindi si ottiene:

$$\text{Strutture } (100:75\%) = (90:x)$$

$$X = (75\% \times 90) / 100 = 67,50 \%$$

$$\text{Finiture } (30:25\%) = (25:x)$$

$$X = (25\% \times 25) / 30 = 20,83 \%$$

$$\text{Impianti } (20:5\%) = (18:x)$$

$$X = (5\% \times 18) / 20 = 4,50 \%$$

Percentuale media di deprezzamento

$$(\% \text{ strutture} + \% \text{ finiture} + \% \text{ impianti}) / 3 =$$

$$(67,50\% + 20,83\% + 4,50\%) / 3 = 30,94 \%$$

Valore di mercato = Costo di costruzione X % di Deprezzamento

€ 145.350,00 x 30,94% = € 44.971,29 approssimato a **€ 45.000,00**

### **VALORE EX CHIESA OGGETTO DI STIMA € 45.000,00**

#### **16 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

DESCRIZIONE	VALORE TOTALE DETERMINATO
COMPLESSO IMMOBILIARE	€ 330.000,00
EX CHIESA	€ 45.000,00
TERRENO AGRICOLO	€ 18.000,00
<b><u>IMPORTO COMPLESSIVO</u></b>	<b><u>€ 393.000,00</u></b>

#### **17 - Epoca di riferimento**

Il sopralluogo per determinare il valore di mercato è stato eseguito a Settembre 2022, a tale sopralluogo si riferisce la medesima perizia e non sono presenti avvenimenti particolari e/o fluttuazioni del mercato immobiliare che in questo lasso di tempo possono influenzare la valutazione stessa

#### **18 - NOTE**

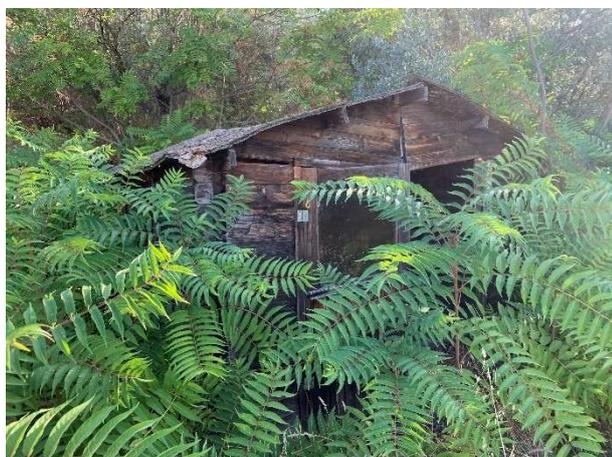
Non sono presenti nell'area in oggetto fattori che potrebbero influire sul valore del bene, come ad esempio la presenza di sostanze nocive o non più ammesse dalla normativa vigente (amianto, freon etc.) e non sono presenti fonti inquinanti per i terreni e le falde acquifere (presenza di serbatoi interrati, depuratori non monitorati, depositi di carburante o altre sostanze chimiche, etc.).

Si fa presente che dai rilievi effettuati il cancello in ferro all'ingresso del compendio immobiliare è posto precisamente in area demaniale e non nel preciso punto di confine

catastale; tale dato di fatto pur non incidendo sul valore immobiliare è da considerare e far presente a futuri acquirenti;



sono inoltre presenti nei terreni agricoli olivati alcuni manufatti in legno di piccole dimensioni posati senza alcun titolo abilitativo e quindi da rimuovere.



## 19 - CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato del complessivo compendio immobiliare oggetto di stima, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

**€ 393.000,00 (Euro trecentonovantatremilaeuro//00)**

Li, 19.04.2023

Firma del Tecnico Valutatore



## VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

### ALLEGATI ALLA PERIZIA DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA

Indirizzo del bene da stimare  
Localita' Montecchio Vesponi,  
Comune di Castiglion Fiorentino (AR)  
Voc. "Madonna di Riccardi"



## ALLEGATI

All. 1 – NTA art. 38

All. 2 – NTA art. 79

All. 3 – Schedatura immobile

All. 4 – Visure

All. 5 – Mappa catastale

All. 6 – Planimetrie degli immobili

All. 7 – Valori agricoli medi degli ultimi 5 anni

All. 8 – Valori OMI

All. 9 – Documentazione fotografica

All. 10 – Contratti notarili pubblici per comparabili terreni (tre contratti)

All. 11 – Contratti notarili pubblici per comparabili fabbricati (tre contratti)

Gli interventi di addizione volumetrica potranno essere realizzati anche in sopraelevazione ovvero in contiguità del prospetto secondario dell'edificio e non potranno comunque superare la dimensione massima di 30 mq di Superficie Edificabile o in alternativa il 20% della SE esistente dell'edificio oggetto di addizione ovvero, fino ad un massimo di 60 mq di SE. Nel calcolo delle addizioni volumetriche sono sempre esclusi eventuali volumi interrati esistenti.

Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei 'tessuti storicizzati' devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%
- h max: 7.5 m.

Inoltre, per ogni lotto urbanistico di riferimento:

- la superficie coperta (SC) massima complessiva dei 'volumi secondari' (VS), esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 50% della superficie coperta (SC) dell'edificio principale di riferimento;
- il volume (V) massimo complessivo dei volumi secondari (VS), esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 20% del volume (V) dell'edificio principale di riferimento.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti verso le seguenti categorie:

- a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi, con esclusione delle attività artigianali compatibili con la residenza;
- b. commerciale relativo a medie strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso;
- c. commerciale della grande distribuzione.

#### art.38 TES – Edifici/complessi specialistici di interesse storico - architettonico

Con tale sigla (TES) sono individuati gli edifici specialistici ovvero i complessi architettonici caratterizzati da particolare valenza sotto il profilo della qualità architettonica e/o corale.

Per tali ambiti il Regolamento Urbanistico definisce specifici obiettivi di salvaguardia e valorizzazione, promuovendo forme di utilizzazioni compatibili con le caratteristiche dell'insieme e con la tutela degli elementi tipologici qualificanti e caratterizzanti.

Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo sono finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale ed alla trasmissione dei valori culturali e corali che essi rappresentano. Pertanto occorre che essi siano supportati da adeguata documentazione fotografica, analisi storica e tipologica, valutazione circa l'interferenza degli interventi rispetto agli elementi di valore e tutela individuati.

Qualora l'intervento sia esteso alla pertinenza dell'edificio, esso dovrà essere accompagnato da specifica valutazione dell'inserimento nel contesto paesaggistico, nonché da studio delle essenze vegetazionali di nuovo impianto e delle sistemazioni esterne.

I progetti su immobili ricompresi all'interno di tale classificazione sono redatti nel rispetto dell'art. 138 della vigente Legge Regionale n. 65/2014, e ss.mm.ii.

#### *interventi ammessi*

Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti interventi di

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria anche con frazionamento ed incremento del numero di unità abitative, nel limite di una nuova unità per ogni unità esistente, fermo restando il rispetto della dimensione minima stabilita dal presente Regolamento;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa, di cui alla LR 65/2014 e ss.mm.ii. che non comporti la modifica dei prospetti principali, realizzazione di balconi, terrazze anche a tasca ed abbaini. Tale tipologia d'intervento è subordinata alla preventiva dimostrazione della non interferenza dell'intervento rispetto a caratteri di pregio sotto il profilo architettonico e storico-documentale dell'edificio o della cortina edilizia di riferimento.

Sono esclusi gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali.

Gli interventi sopra indicati eccedenti la categoria del restauro, sono consentiti nel rispetto delle presenti prescrizioni:

- mantenimento di allineamenti, profili, linee di gronda degli immobili adiacenti ed articolazione dei prospetti sugli spazi pubblici;
- divieto di realizzazione di cantine, autorimesse pertinenziali ed altri locali interrati;
- mantenimento di cortili, giardini e spazi aperti.

Per gli edifici vincolati, ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, e ss.mm.ii., sono consentiti interventi non eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo.

Previa approvazione di specifico Progetto Unitario Convenzionato e fermo restando le limitazioni espresse nell'ambito del presente articolo, sono consentiti i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di cui all'art. 134, comma 1, lettera h), punto 4 della L.R. Toscana n. 65/2014;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di cui all'art. 134, comma 1, lettera h), punto 1 della L.R. Toscana n. 65/2014, di edifici in avanzato stato di degrado e non presenti al catasto Lorenese;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di cui all'art. 134, comma 1, lett. h, punto 2, sugli edifici recenti o legittimamente realizzati, senza cambio di destinazione d'uso. Tale disposizione è applicabile anche agli edifici e manufatti "di recente costruzione" e privi di valore storico e documentale inseriti all'interno delle schede degli edifici di valore storico documentale, qualora sia dimostrata la non interferenza dell'intervento rispetto alla salvaguardia delle invariati e del valore storico documentale e paesaggistico del complesso. Tale intervento presuppone la conservazione della destinazione d'uso, che deve essere vincolata con atto d'obbligo per i successivi 10 anni e la ricostruzione nella medesima area di sedime originaria del manufatto. Tuttavia, nell'ambito del Progetto Unitario Convenzionato potrà essere autorizzata una diversa collocazione del manufatto, laddove sia adeguatamente dimostrato nell'ambito degli elaborati progettuali che tale diversa collocazione risulti meno interferente con la salvaguardia dei valori architettonici e paesaggistici del complesso.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva non possono comportare cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti verso le seguenti categorie:

- a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi, con esclusione delle attività artigianali compatibili con la residenza;

b. commerciale relativo a medie strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso;

c. commerciale della grande distribuzione.

Laddove all'interno del TES siano presenti edifici inseriti all'interno della Schedatura di cui all'allegato 3 del presente Regolamento, si applica la norma più restrittiva.



*Appostamenti fissi per l'attività venatoria:*

L'installazione di manufatti nei siti in cui sono autorizzati gli appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria è consentita, nel rispetto della L.R. 3/1994 e s.m.i. e del relativo Regolamento di attuazione ed in conformità a quanto previsto al comma 1 punto f) dell'art. 136 della L.R. 65/2014, in tutto il territorio comunale ad eccezione degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e delle aree tartufigene. Tali manufatti, soggetti ad autorizzazione da parte della competente struttura regionale, sono consentiti a condizione che:

- non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi o la trasformazione del bosco e non richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture;
- siano realizzati con materiali leggeri (in legno, con strutture tubolari o con altri materiali tradizionali tipici della zona);
- non comportino volumetrie;
- siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione;
- siano ancorati al suolo senza opere di fondazione;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- non abbiano superficie superiore a 5 mq.

Nel caso in cui tali manufatti siano dotati di copertura, comunque leggera, che li rendano equiparabili a tettoie con parate laterali, questi non potranno avere un'altezza massima (Hmax) superiore a ml. 2,20; tale limite di altezza non si applica ai manufatti a traliccio in tubolare o pali di legno (altane di caccia).

**art.79**      **Articolazione del Territorio rurale**

Il Piano Strutturale comunale articola il territorio aperto in 11 tipi, di seguito riportati con la sigla distintiva attribuita a ciascuno di essi negli elaborati cartografici del presente Regolamento:

- E1- LE COLLINE DEGLI OLIVETI
- E2- LA PIANURA BONIFICATA
- E3- FONDOVALLE DELLA VAL DI CHIO E DI SANTA LUCIA
- E4- LA VALLE DEL NESTORE
- E5- LA VALLE DI COZZANO
- E6- LE COLLINE EMERGENTI DELLA VAL DI CHIANA
- E7- LA MONTAGNA
- E8- TESSUTI AGRICOLI RESIDENZIALI
- E9- AREE PERIURBANE DI CASTIGLION FIORENTINO E MONTECCHIO
- E10 - GLI OLIVETI DI MONTECCHIO
- E11 - AREE DI TRANSIZIONE

Per ciascuno di essi il Piano Strutturale stabilisce specifiche limitazioni e condizioni di trasformabilità, definendo limitazioni e divieti alla realizzazione di nuovi manufatti agricoli e residenze rurali. Il presente regolamento acquisisce integralmente tali prescrizioni, riassunte nell'ambito della tabella riassuntiva di seguito riportata:

Residenze rurali	Annessi rurali	Serre (Artt. 2-3 DPGR 63/R)	Annessi amatoriali
------------------	----------------	-----------------------------	--------------------

E1- LE COLLINE DEGLI OLIVETI			
E2- LA PIANURA BONIFICATA			
E3- FONDOVALLE DELLA VAL DI CHIO E DI SANTA LUCIA			
E4- LA VALLE DEL NESTORE			
E5- LA VALLE DI COZZANO			
E6- LE COLLINE EMERGENTI DELLA VAL DI CHIANA			
E7- LA MONTAGNA			
E8- TESSUTI AGRICOLI RESIDENZIALI			
E9- AREE PERIURBANE DI CASTIGLION FIORENTINO E MONTECCHIO			
E10 - GLI OLIVETI DI MONTECCHIO			
E11 - AREE DI TRANSIZIONE			

	Non ammesso
	Consentito

	<p><b>COMUNE DI CASTIGLIONE FIORENTINO</b>                  Provincia di Arezzo  <b>DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE                  IN TERRITORIO EXTRAURBANO</b></p>	<p>SCHEDA N°  <b>1239</b>                  Rilievo del:  <b>16/11/2009</b></p>
---	---	--

Redattori: Arch. Luca Menci e Arch. Laura Tavanti

U.T.O.E 2 - CASTIGLIONE FIORENTINO



Indirizzo: Loc. Montecchio 117  
 Toponimo: Madonna di Riccardi

- Salvaguardie C.C. 99 del 29/11/1999
- Fabbricato di cui al D.Lgs 42/04 parte II art.10
- Fabbricato censito dal PTCP

CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO

- Fabbricato singolo
- Fab. con annessi
- Annesso
- Villa o fattoria
- Complesso edilizio
- Edificio specialistico

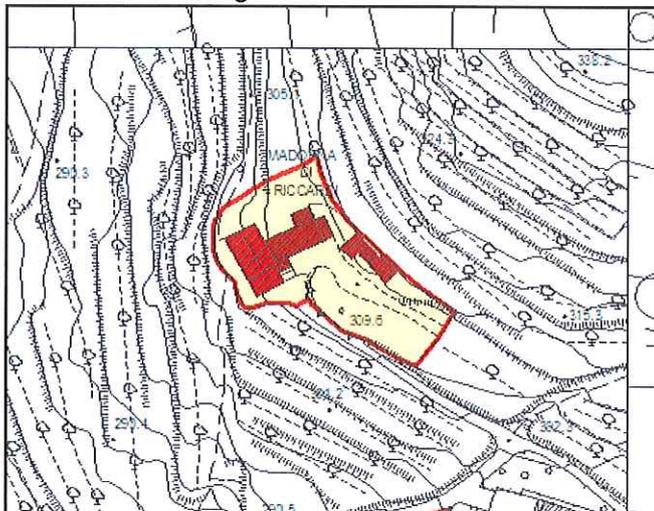
LIVELLO DI INTEGRITA'

- Rudere
- Integro
- Alterato
- Compromesso
- Costruzione recente

SCHEDE CORRELATE

Carta Tecnica Regionale

Scala 1:2000



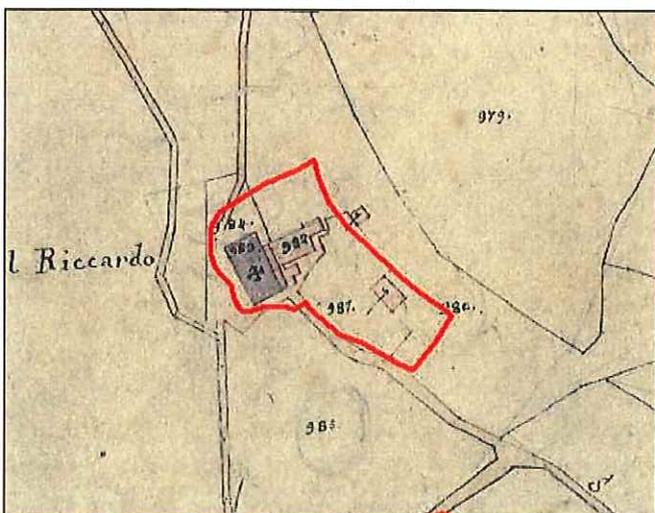
Ortofoto volo anno 2007

Scala 1:2000



Catasto Lorenese del 1823 Fg: i03i

Scala 1:2000



NCEU - NCT Fg: 74 P.Ila: 141/144

Scala 1:2000



## 1. CONTESTO AMBIENTALE

Fascia altimetrica: tra 250-350m s.l.m.

Posizione: mezzacosta

## 2. VIABILITA' DI ACCESSO

Tipologia: a fondo cieco

Fondo: asfalto

Conservazione: discreta

## 3. CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

### Destinazione d'uso

- residenza
- accessorio alla residenza
- turistico/ricettiva
- agricola
- commerciale/direzionale
- deposito/magazzino
- servizi pubblici
- chiesa/cappella
- ricovero animali
- disuso
- incerto
- altro

### Fruizione

- utilizzato
- parzialmente utilizzato
- abbandonato
- altro

### Stato di conservazione

- ottimo
- buono
- mediocre
- pessimo
- rudere
- lavori in corso

## 4. ELEMENTI AREA DI PERTINENZA

- aia
- cisterna
- concimaia
- fontana
- giardino
- orto
- parco
- piazzale
- pozzo
- altro:

## 5. ALTERAZIONI DEI CARATTERI ARCHITETTONICI E TIPOLOGICI

Murature:

Coperture:

Gronde:

Infissi: *Presenza di inferriate in quasi tutte le aperture e di un portone in ferro.*

Scale esterne:

- restauro o ristrutturazione congrua
- restauro o ristrutturazione incongrua
- sopraelevazione
- addizione di volumi o elementi incongrui
- nessun intervento recente
- altro:

## 6. ELEMENTI ARCHITETTONICI DI RILIEVO 7. ELEMENTI DECORATIVI DI RILIEVO

1. Campanile a torre

1. Mostre nelle aperture

## 8. NOTE

*Il fabbricato è costituito da due corpi la chiesa ad ovest e il secondo ortogonale al primo a destinazione ricettiva. L'impianto planivolumetrico e i fronti edilizi appaiono integri. Di nuova fattura si evidenziano il volume ad un piano giustapposto al fronte est e l'annesso presente nell'area di pertinenza.*

## 9. VINCOLI E TUTELE

### ELEMENTI DI TUTELA PAESISTICA (PTCP)

- area di tutela delle ville
- area di tutela degli edifici specialistici
- area di tutela degli aggregati
- area di tutela delle strutture urbane

### VINCOLI SOVRAORDINATI

- vincolo paesistico di cui alla ex L. 1497/39
- fascia di rispetto corsi d'acqua pubblici DPR616/'77
- vincolo idrogeologico L. 3267/'23

## 10. DISCIPLINA NORMATIVA

### CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE:

Si rimanda ai contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione per la definizione delle categorie di intervento ammesse

Data: 08/09/2022  
 Ora: 10:50:15  
 Numero Pratica: T89170/2022  
 Pag: 1 - Segue

Direzione Provinciale di Arezzo  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al **08/09/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/09/2022

**Dati identificativi:** Comune di CASTIGLION FIORENTINO (C319) (AR)

Foglio 74 Particella 576 Subalterno 3

Foglio 74 Particella 602

**Classamento:**

Rendita: Euro 4.408,00

Categoria D/2<sup>a</sup>)

**Indirizzo:** LOCALITA' MONTECCHIO n. 1 Piano S1-T - 1-2

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/09/2014 Pratica n. AR0111106 in atti dal 26/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 51650.1/2014)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **CASTIGLION FIORENTINO (C319)**  
**(AR)**

Foglio 74 Particella 576 Subalterno 3

Foglio 74 Particella 602

VARIAZIONE del 06/11/2013 Pratica n. AR0193487 in atti dal 06/11/2013 FUSIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 113384.1/2013)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CASTIGLION FIORENTINO (C319 )**  
**(AR)**

Foglio 74 Particella 576

Foglio 74 Particella 602

> **Indirizzo**

LOCALITA' MONTECCHIO n. 1 Piano S1-T - 1-2

VARIAZIONE del 06/11/2013 Pratica n. AR0193487 in atti dal 06/11/2013 FUSIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 113384.1/2013)

Direzione Provinciale di Arezzo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 4.408,00  
Categoria D/2<sup>a</sup>)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/09/2014  
Pratica n. AR0111106 in atti dal 26/09/2014  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 51650.1/2014)  
**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

---

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO  
(CF 00256420514)**

Sede in CASTIGLION FIORENTINO (AR)  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. VARIAZIONE del 06/11/2013 Pratica n. AR0193487  
in atti dal 06/11/2013 FUSIONE-AMPLIAMENTO-  
RISTRUTTURAZIONE (n. 113384.1/2013)

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) D/2: Alberghi e pensioni*

Direzione Provinciale di Arezzo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **08/09/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/09/2022

**Dati identificativi:** Comune di CASTIGLION FIORENTINO (C319) (AR)

Foglio 74 Particella 232

**Classamento:**

Categoria E/7<sup>a</sup>)

**Indirizzo:** LOCALITA' MONTECCHIO n. SNC Piano T

**Ultimo atto di aggiornamento:** Variazione del 31/10/2013 Pratica n. AR0191538 in atti dal 31/10/2013  
VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 112533.1/2013)

> **Dati identificativi**

Comune di **CASTIGLION FIORENTINO (C319)**  
**(AR)**

Foglio 74 Particella 232

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CASTIGLION FIORENTINO (C319 )**  
**(AR)**

Foglio 74 Particella 232

> **Indirizzo**

LOCALITA' MONTECCHIO n. SNC Piano T

Variazione del 31/10/2013 Pratica n. AR0191538 in atti  
dal 31/10/2013 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE  
PLANIMETRIA MANCANTE (n. 112533.1/2013)

Direzione Provinciale di Arezzo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Categoria E/7<sup>a</sup>)

Variazione del 31/10/2013 Pratica n. AR0191538 in atti dal 31/10/2013 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 112533.1/2013)

---

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO**

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. VERBALE del 30/12/1995 Pubblico ufficiale SEGR. COM.CASTIG.F Repertorio n. 2622 - Voltura n. 1515/1997 in atti dal 15/07/1998

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

a) E/7: Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **08/09/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/09/2022

**Dati identificativi:** Comune di CASTIGLION FIORENTINO (C319) (AR)

Foglio 74 Particella 601

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale Euro 8,35

agrario Euro 12,53

Particella con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: 5.391 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** Tipo Mappale del 11/09/2013 Pratica n. AR0162248 in atti dal 11/09/2013 presentato il 11/09/2013 (n. 162248.1/2013)

> **Dati identificativi**

Comune di CASTIGLION FIORENTINO (C319)  
(AR)

Foglio 74 Particella 601

Tipo Mappale del 11/09/2013 Pratica n. AR0162248 in  
atti dal 11/09/2013 presentato il 11/09/2013 (n.  
162248.1/2013)

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale Euro 8,35

agrario Euro 12,53

Particella con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: 5.391 m<sup>2</sup>

Tipo Mappale del 11/09/2013 Pratica n. AR0162248 in  
atti dal 11/09/2013 presentato il 11/09/2013 (n.  
162248.1/2013)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO  
(CF 00256420514)**

Sede in CASTIGLION FIORENTINO (AR)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. TABELLA DI VARIAZIONE del 11/09/2013 registrato  
in data - presentato il 11/09/2013 n. 162248.1/2013 -  
Pratica n. AR0162248 in atti dal 11/09/2013

**Nel documento sono indicati gli identificativi  
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

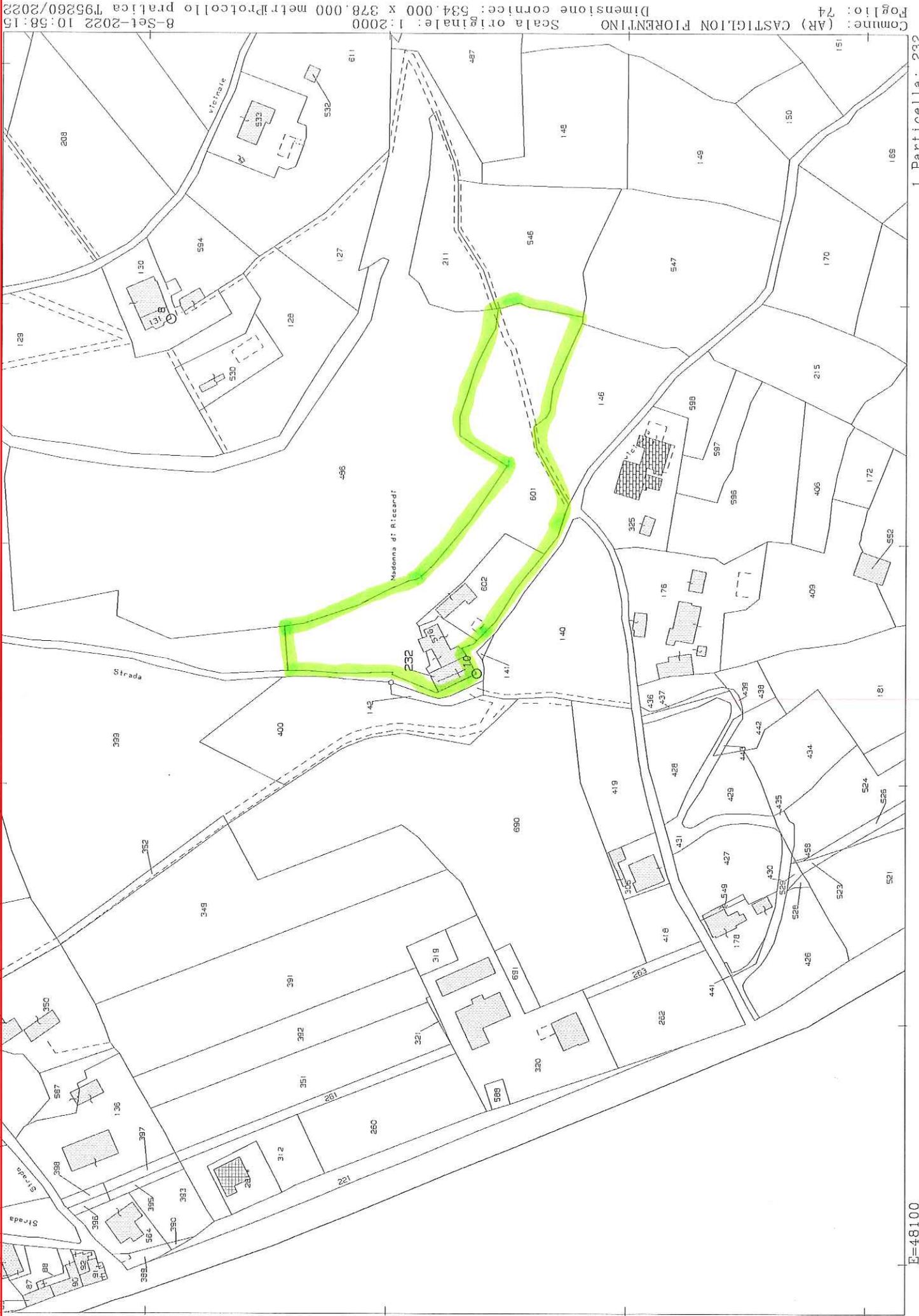
CASTIGLION FIORENTINO (C319) (AR)  
Foglio 74 Particella 145

Direzione Provinciale di Arezzo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 08/09/2022  
Ora: 10:48:18  
Numero Pratica: T87702/2022  
Pag: 2 - Fine

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*



Comune: (AR) CASTIGLION FIORENTINO Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtocollo pratica T95260/2022 Foglio: 74

COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO - AOOB-PG - REG. UFFICIALE - 0009798 - Ingresso - 26/04/2023 - 13:38

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Arezzo

Dichiarazione protocollo n. AR0193487 del 06/11/2013  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castiglion Fiorentino  
Localita' Montecchio Vesponi

civ. 1

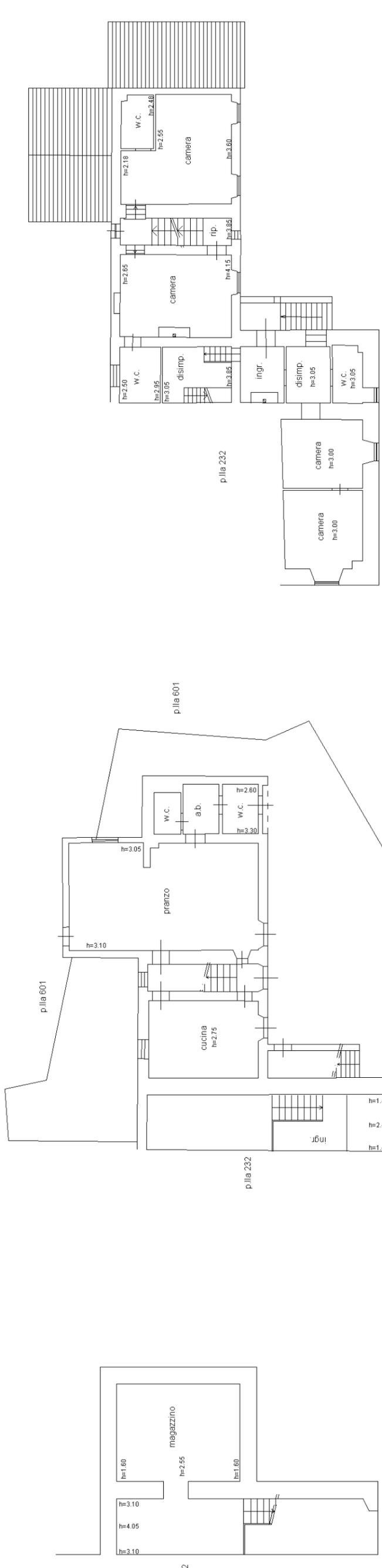
Identificativi Catastali:  
Sezione: Foglio: 74  
Particella: 576  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Boschetti Fabio  
Iscritto all'albo:  
Geometra Dipendente Pubblico  
Prov. N.

Scale n.1  
Scala 1: 200

"A"

Data: 19/04/2023 - n. T283552 - Richiedente: BLDMSM70C06A390E  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in as



Piano interrato

Piano terra

Piano primo



Piano secondo

**Piano ammezzato tra 1° e 2° piano**

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Arezzo

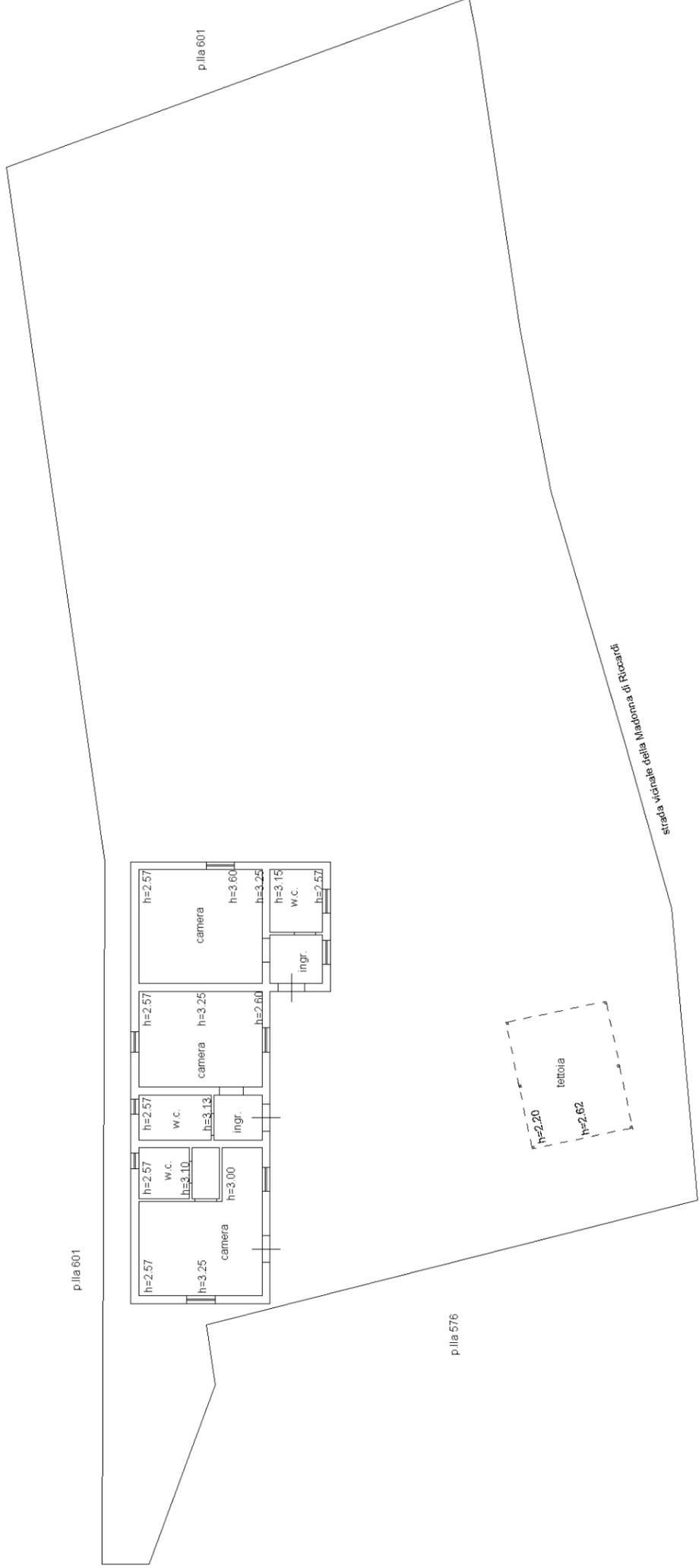
Scale n.2  
Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. AR0193487 del 06/11/2013  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castiglion Fiorentino  
Localita' Montecchio Vesponi civ. 1

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 74  
Particella: 576  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Boschetti Fabio  
Iscritto all'albo:  
Geometra Dipendente Pubblico  
Prov. N.

"B"



Piano terra

Data: 06/11/2013 - Operatore: VGNMRK73P22A390J

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Arezzo**

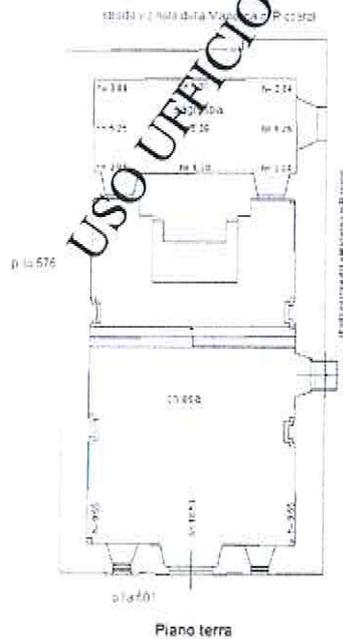
Dichiarazione protocelle n. AR0191538 del 31/10/2013  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castiglion Fiorentino  
Localita' Montecchio Vesponi civ. SNC

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Boschetti Fabio
Foglio: 74	Iscritto all'albo:
Particella: 232	Geometra Dipendente Pubblico
Subalterno:	Prov. N.

Scheda n. 1 Scala 1:200



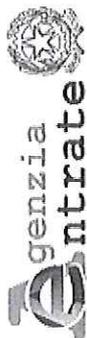
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2013 - Comune di CASTIGLION FIORENTINO (C3191) - Foglio: 74 Particella: 232 - Sub:  
LOCALITA' MONTECCHIO Vesponi SNC piano: 1;



Ultima Planimetria in atti

Data: 06/11/2013 - Operatore: VGNMRK73P22A390J

Tot.schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1



Ufficio provinciale di AREZZO  
**Valori Agricoli Medi della provincia**

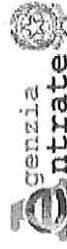
Data: 14/04/2023  
 Ora: 13.56.23

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
 n. 2 del 07/04/2022

Publicazione sul BUR  
 n. 17 del 27/04/2022

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE VALDICHIANA OVEST Comuni di: CIVITELLA VALDICHIANA, FOIANO DELLA CHIANA, LUCIGNANO, MARCIGNANO DELLA CHIANA, MONTE SAN SAVINO		REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE VALDICHIANA EST Comuni di: CASTIGLION FIORENTINO, CORTONA					
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO NUDO INTENSIVO	24000	SI	SI	1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE	25000	SI	SI	1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE
SEMINATIVO NUDO ORDINARIO	6000				6500			
ULIVETO PROMISCUO	15200			8-QUANDO L'ARBORATURA HA UNA DENSITA' NON INFERIORE A 80 PIANTE PER HA E NON SUPERIORE A 199 PIANTE PER HA	17000			8-QUANDO L'ARBORATURA HA UNA DENSITA' NON INFERIORE A 80 PIANTE PER HA E NON SUPERIORE A 199 PIANTE PER HA
ULIVETO SPECIALIZZATO	27600				30000			
ULIVETO SPECIALIZZATO IGP TOSCANO	30400				33000			
VIGNETO	27600			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA	30000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA
VIGNETO SPECIALIZZATO D.O.P., D.O.C., I. G.T., E I.G.P.	47000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA	50800			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA
VIVAIO	45000			4-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASUOLO	48000			4-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASUOLO



Ufficio del territorio di AREZZO

Data: 30/11/2021  
Ora: 11.29.40

## Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2021

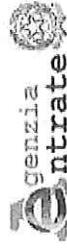
*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblicazione sul BUR*

*n. - del 24/05/2021*

*n.22 del 03/06/2021*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE VALDICHIANA OVEST Comuni di: CIVITELLA VALDICHIANA, FOIANO DELLA CHIANA, LUCIGNANO, MARCIANO DELLA CHIANA, MONTE SAN SAVINO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE VALDICHIANA EST Comuni di: CASTIGLION FIORENTINO, CORTONA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ULIVETO SPECIALIZZATO	27600,00				30000,00			
ULIVETO SPECIALIZZATO IGP TOSCANO	30400,00				33000,00			
VIGNETO	27600,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA)	30000,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA)
VIGNETO SPECIALIZZATO D.O.P., D.O.C., I.G.T., E I.G.P.	47000,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA)	50800,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA)
VIVAIO	45000,00			4-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASUOLO)	48000,00			4-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASUOLO)



Ufficio del territorio di AREZZO

Data: 29/10/2020  
Ora: 13.19.04

## Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2020

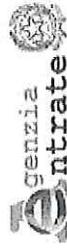
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Publicazione sul BUR

n.1 del 18/02/2020

n.- del -

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE VALDICHIANA OVEST Comuni di: CIVITELLA VALDICHIANA, FOIANO DELLA CHIANA, LUCIGNANO, MARCIANO DELLA CHIANA, MONTE SAN SAVINO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE VALDICHIANA EST Comuni di: CASTIGLION FIORENTINO, CORTONA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ULIVETO SPECIALIZZATO	27600,00				30000,00			
ULIVETO SPECIALIZZATO IGP TOSCANO	30400,00				33000,00			
VIGNETO	27600,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA)	30000,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA)
VIGNETO SPECIALIZZATO D.O.P., D.O.C., I.G.T., E I.G.P.	47000,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA)	50800,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA)
VIVAIO	45000,00			4-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASUOLO)	48000,00			4-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASUOLO)



Ufficio del territorio di AREZZO

Data: 26/11/2019  
Ora: 11.47.53

## Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

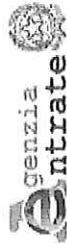
*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblicazione sul BUR*

*n.1 del 23/05/2019*

*n.- del -*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE VALDICHIANA OVEST Comuni di: CIVITELLA VALDICHIANA, FOIANO DELLA CHIANA, LUCIGNANO, MARCIANO DELLA CHIANA, MONTE SAN SAVINO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE VALDICHIANA EST Comuni di: CASTIGLION FIORENTINO, CORTONA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ULIVETO SPECIALIZZATO	27600,00				30000,00			
ULIVETO SPECIALIZZATO IGP TOSCANO	30400,00				33000,00			
VIGNETO	27600,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA)	30000,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA)
VIGNETO SPECIALIZZATO D.O.P., D.O.C., I.G.T., E I.G.P.	47000,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA)	50800,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA)
VIVAIO	45000,00			4-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASUOLO)	48000,00			4-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASUOLO)



Ufficio del territorio di AREZZO

Data: 19/02/2019  
Ora: 12.32.36

## Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2018

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Publicazione sul BUR

n.1 del 25/01/2018

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE VALDICHIANA OVEST Comuni di: CIVITELLA VALDICHIANA, FOIANO DELLA CHIANA, LUCIGNANO, MARGIANO DELLA CHIANA, MONTE SAN SAVINO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE VALDICHIANA EST Comuni di: CASTIGLION FIORENTINO, CORTONA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ULIVETO SPECIALIZZATO	27600,00				30000,00			
ULIVETO SPECIALIZZATO IGP TOSCANO	30400,00				33000,00			
VIGNETO	27600,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA)	30000,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA)
VIGNETO SPECIALIZZATO D.O.P., D.O.C., I.G.T., E I.G.P.	47000,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA)	50800,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA)
VIVAIO	45000,00			4-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASUOLO)	48000,00			4-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASUOLO)

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: CASTIGLION FIORENTINO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA FUORI LE MURA E AGGLOMERATO A VALLE

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1300	L	3,3	4,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1800	L	4,5	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1050	L	2,8	3,5	L
Box	NORMALE	630	900	L	3,1	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1550	L	3,6	4,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

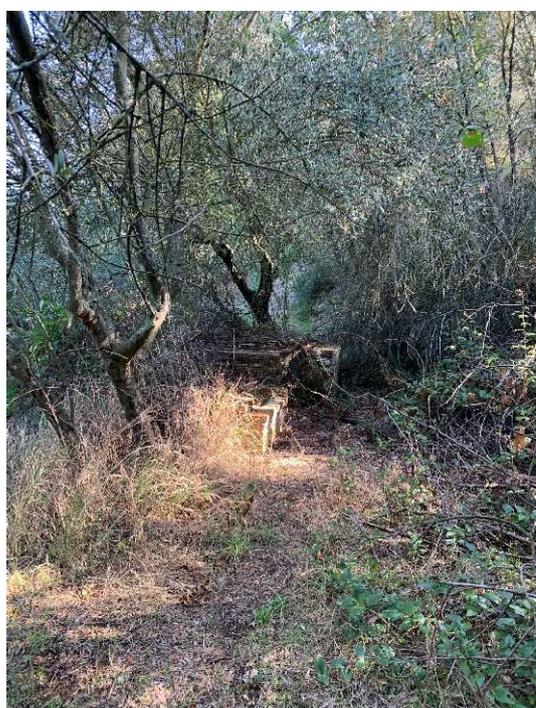
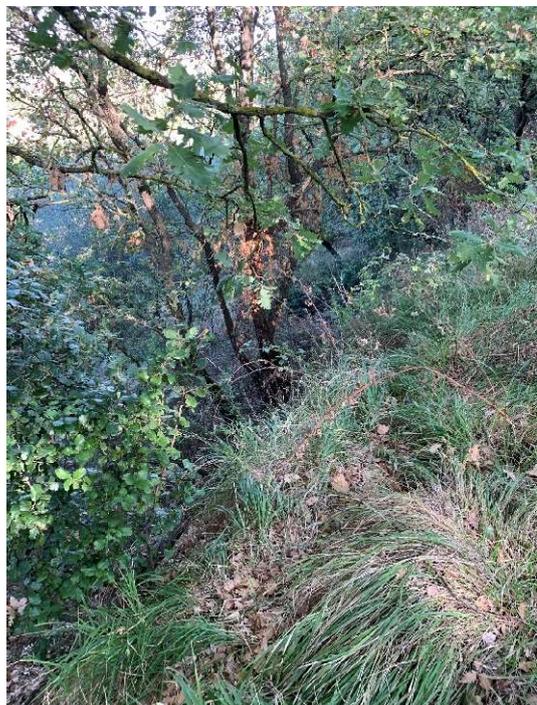
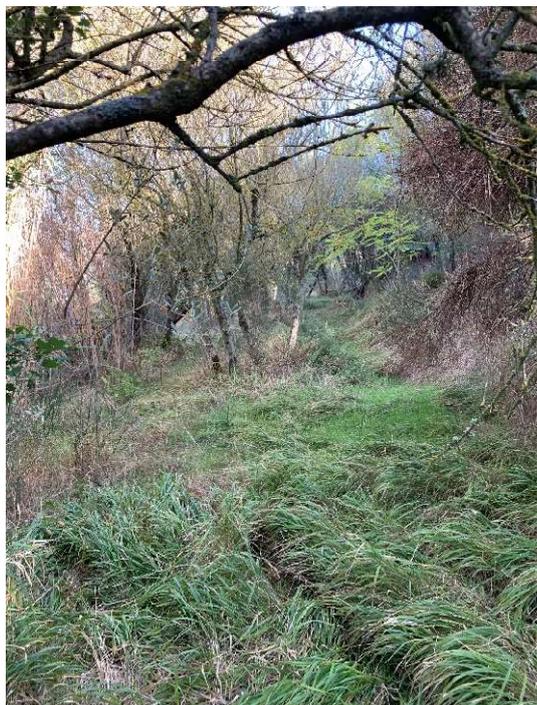
Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – ALLEGATO 9

### VISTE DEL TERRENO OGGETTO DI STIMA





## VISTE ESTERNE DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA





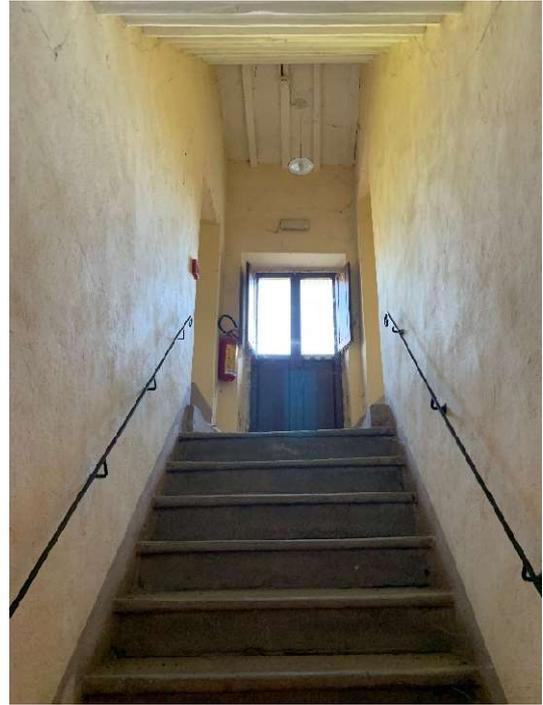


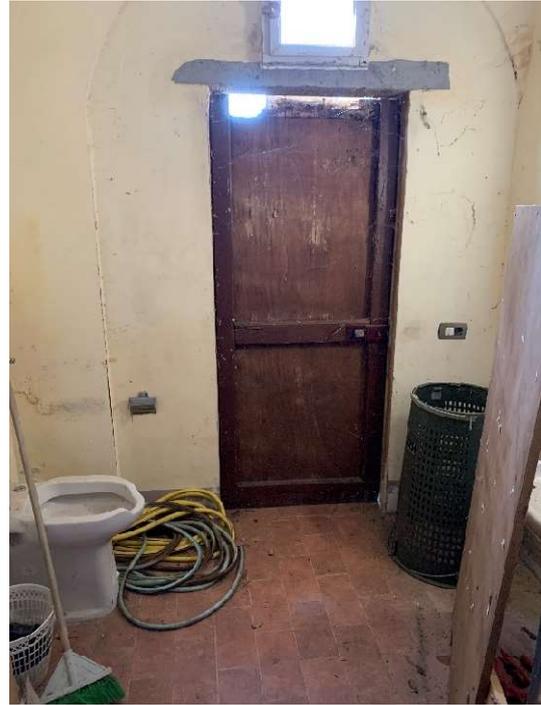
## VISTE INTERNE DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA





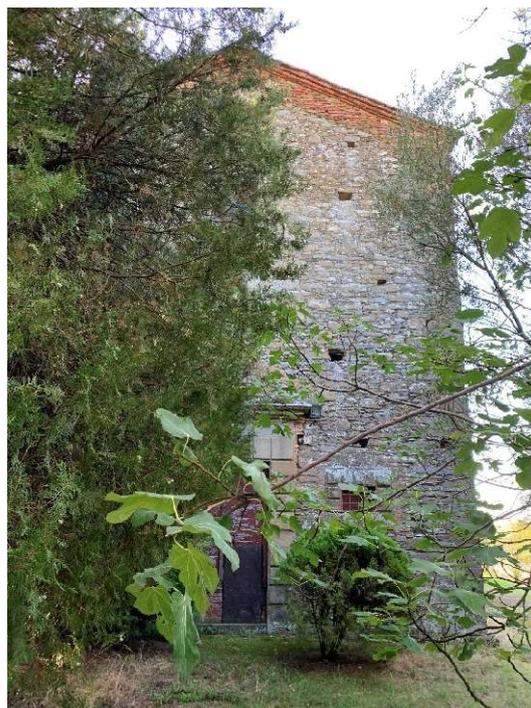
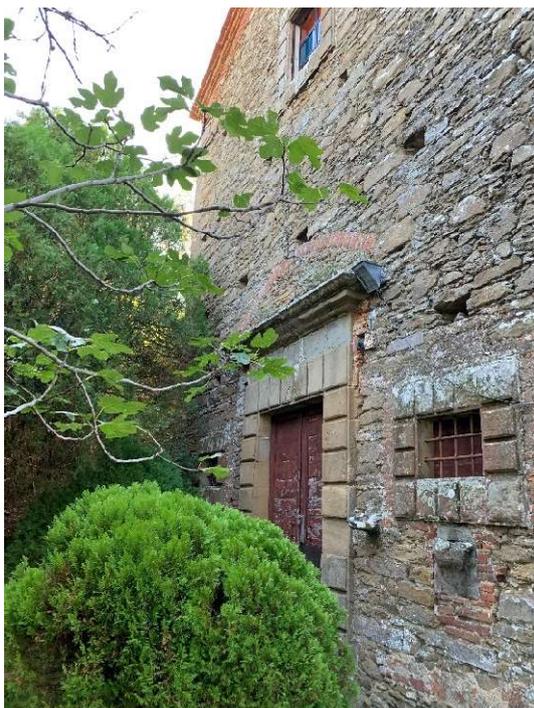






## VISTE DELLA EX CHIESA OGGETTO DI STIMA





## VISTA PANORAMICA DAL COMPENDIO



Direzione Provinciale di AREZZO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 15/09/2022 Ora 09:31:28

**ALLEGATO 10  
1 COMPARABILE**

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T38757 del 15/09/2022

per titolo telematico

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente BLDMSM

---

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 19643

Registro Particolare 14637

Data di presentazione 15/11/2021

---

**Documento composto da 8 pagine**

**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

**IT**

**VATIT-80052590587**

**Organizzazione TINIT-PNTFRZ55D27A461X**

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 01/09/2023**

Repertorio n. 150121

Raccolta n. 30191

**VENDITA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventuno, il giorno dodici novembre.

**(12 novembre 2021)**

Nel mio studio in Arezzo, piazza Guido Monaco n. 11.

Davanti a me **FABRIZIO PANTANI** notaio in Arezzo, iscritto al Collegio Notarile di Arezzo, sono presenti i signori:

- **ANGORI ENRICO**, nato in Castiglion Fiorentino il 28 marzo 1945, residente in Castiglion Fiorentino, località Montecchio n. 230, codice fiscale NGR NRC 45C28 C319Y;
- **PELUCCHINI ANNA MARIA**, nata in Cortona il 24 luglio 1945, residente in Castiglion Fiorentino, località Montecchio n. 230, codice fiscale PLC NMR 45L64 D077Y;
- **LUNGHINI SIMONE**, nato in Prato il 27 maggio 1979, residente in Castiglion Fiorentino, via Fratelli Rosselli n. 21, codice fiscale LNG SMN 79E27 G999K.

I comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

**ARTICOLO 1**

I coniugi signori **ANGORI ENRICO** e **PELUCCHINI ANNA MARIA**, ciascuno per la quota indivisa di un mezzo ed unitamente in solido tra loro per l'intera piena proprietà, vendono al signor **LUNGHINI SIMONE**, che accetta e compra, il seguente immobile posto in Comune di Castiglion Fiorentino, località Montecchio:

- appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di are 19.55 (are diciannove, centiare cinquanta-cinque), confinante con Gambini, Goti, Ghezzi, salvo altri, censito in **Catasto Terreni** del Comune di **Castiglion Fiorentino**, in ditta aggiornata, **foglio 74**

**particella 354** di Ha 0.15.75 r.d.e. 2,44;

**particella 357** di Ha 0.03.80 r.d.e. 0,59.

**ARTICOLO 2**

Il prezzo della vendita è convenuto in euro **15.000,00 (quindicimila virgola zero zero)**.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 comma 63 della legge 27 dicembre 2013 n. 147, modificato dalla legge 4 agosto 2017 n. 124, le parti, dichiarandosi edotte della disciplina in materia di "deposito prezzo", non fanno richiesta del versamento su apposito conto corrente dedicato intestato a me notaio delle somme atte al pagamento del prezzo stesso, dichiarando altresì di non avermi conferito alcun espresso incarico in tal senso.

Le parti, da me notaio rese edotte - ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 445/2000, con riferimento alla legge 4 agosto 2006 n. 248 - sulle responsabilità sia penali che amministrative, nonché sui poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione, dichiarano:

**a)** che il prezzo come sopra convenuto è stato pagato, su espressa richiesta e indicazione della parte venditrice, con le seguenti

modalità:

- assegno bancario non trasferibile n. 1003623504 tratto sulla Banca Tema emesso in data odierna all'ordine di ngori Enrico di euro 15.000,00.

Accettando tale forma di pagamento la parte venditrice rilascia alla parte acquirente quietanza di saldo con la firma del presente atto, rinunciando all'ipoteca legale;

**b)** di non essersi avvalse di un mediatore.

#### **ARTICOLO 3**

Agli effetti della Legge 19 maggio 1975 n. 151:

- i signori Angori Enrico e Pelucchini Anna Maria dichiarano di essere tra loro coniugi in regime di comunione legale dei beni;  
- il signor Lunghini Simone dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

#### **ARTICOLO 4**

L'immobile in contratto è pervenuto alla parte venditrice per acquisto con atto ricevuto dal notaio Gino Mottola di Castiglion Fiorentino in data 29 aprile 1982 repertorio n. 294, registrato ad Arezzo il 6 maggio 1982 al n. 2292 serie 963, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 5 maggio 1982 al n. 3926 registro particolare.

#### **ARTICOLO 5**

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura con tutti gli annessi, accessori, pertinenze, dipendenze, usi, servitù attive e passive, queste ultime se ed in quanto apparenti o legalmente costituite (tra cui le servitù attive e passive di passo costituite e disciplinate nel citato atto di provenienza di cui al precedente articolo 4), nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e così come visto e ritenuto di gradimento dalla parte acquirente, libero da persone e cose.

#### **ARTICOLO 6**

La parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità dell'immobile in contratto e la sua libertà da pesi, vincoli, ipoteche, privilegi, anche fiscali, sequestri, pignoramenti, diritti di prelazione da parte di terzi, trascrizioni pregiudizievoli, offrendo garanzia per l'evizione.

#### **ARTICOLO 7**

Si allega al presente atto sotto **lettera A**, omessane la lettura per dispensa ricevutane dai comparanti, un certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castiglion Fiorentino in data 4 novembre 2021 protocollo n. 26155, con dichiarazione e garanzia della parte venditrice che dopo la data del rilascio non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici e che quanto venduto non è interessato dai vincoli e divieti di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353.

#### **ARTICOLO 8**

Gli effetti civili e fiscali del presente atto, compresa l'immissione in possesso, decorrono da oggi.

#### **ARTICOLO 9**

Le parti dichiarano che tra loro non esiste alcun rapporto di cui all'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

#### **ARTICOLO 10**

I componenti prestano il loro consenso al trattamento dei dati personali in relazione alla presente operazione ed alla loro conservazione nella banca dati in conformità delle vigenti disposizioni legislative e dichiarano di aver ricevuto da me notaio la relativa informativa ai sensi delle leggi vigenti.

Richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto che, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio su tre pagine fin qui di un foglio, è stato da me letto ai componenti, i quali, a mia domanda, lo dichiarano conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono alle ore 12.35.

**F.TO: ANGORI ENRICO, PELUCCHINI ANNA MARIA, LUNGHINI SIMONE, FABRIZIO PANTANI NOTAIO L.S..**

ALLEGATO LETT. A  
Raccolta n. 30191



# COMUNE DI CASTIGLIONE FIORENTINO

## Provincia di Arezzo



### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, art. 30

Prot. 26155

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta presentata in data 28/10/2021 dalla Sig.ra Pelucchini Anna Maria, in qualità di proprietaria, con la quale si richiede il certificato di destinazione urbanistica a norma dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, relativo a terreni posti in Loc. Montecchio, di questo Comune e distinti al N.C.T. come segue:

- Foglio n. 74.
- Particelle n. 354-357.

### CERTIFICA

Che le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree suddette così come risulta dalla planimetria allegata sono le seguenti:  
**DESTINAZIONE DI REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 29 Dicembre 2015:** La particelle n. 354 a zona "E10" agricola denominata "Colline degli Oliveti di Montecchio", la particella n. 357 sempre del fogli. 74 a zona "E10" agricola denominata "Colline degli Oliveti di Montecchio" e modestissima parte a zona "E7" agricola denominata "La Montagna". Entrambe le particelle ricadono all'interno della perimetrazione Aree di tutela delle Strutture urbane. Tutte le particelle di cui sopra, sono soggette alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

- **STRUMENTO ATTUATIVO:**.....

- **ULTERIORI VINCOLI E PRESCRIZIONI:** Le particelle n. 354-357 del foglio n. 74 sono sottoposte a vincolo Idrogeologico di cui al D.M. 3267/23 e successive modifiche e integrazioni

Con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015 è stato approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.

Gli interventi nelle particelle citate sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 20/07/2009 è stato approvato il Piano Strutturale.

L'intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni del D.M. del 14/01/08 e circolare CSLLPP del 2/1/09.

Si rilascia la presente certificazione in bollo per gli usi consentiti dal D.P.R. n. 380/01 -T.U. edilizia e successive integrazioni, che conserva validità di un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Castiglione Fiorentino Li

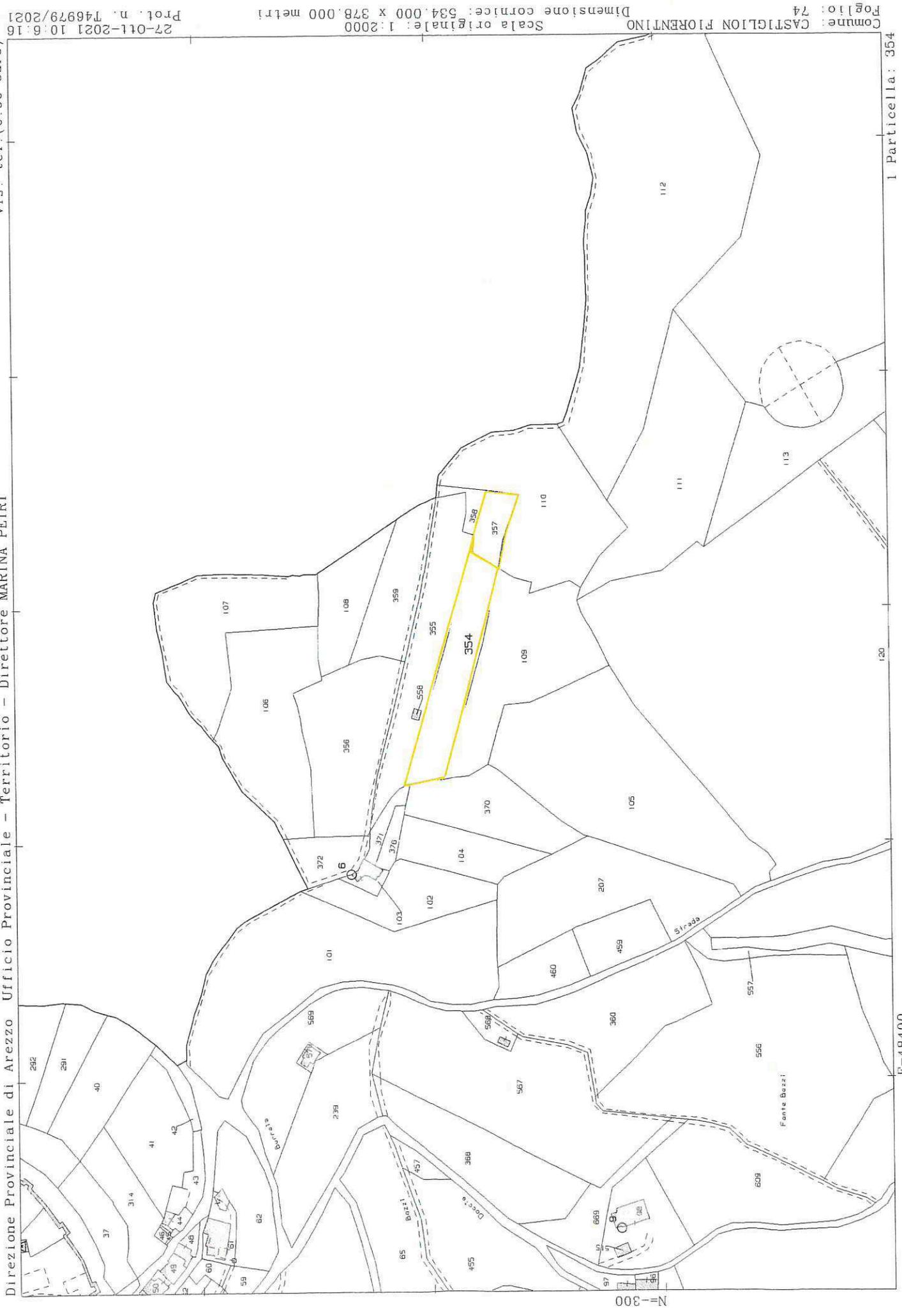
4 NOV 2021

Il Responsabile  
Ufficio Urbanistica - Edilizia  
Geom. Cerini Marco



Direzione Provinciale di Arezzo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARINA PETRI

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: CASTIGLION FIORENTINO  
Foglio: 74  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri  
27-ott-2021 10:16:16  
Prot. n. 746979/2021

N 1:300

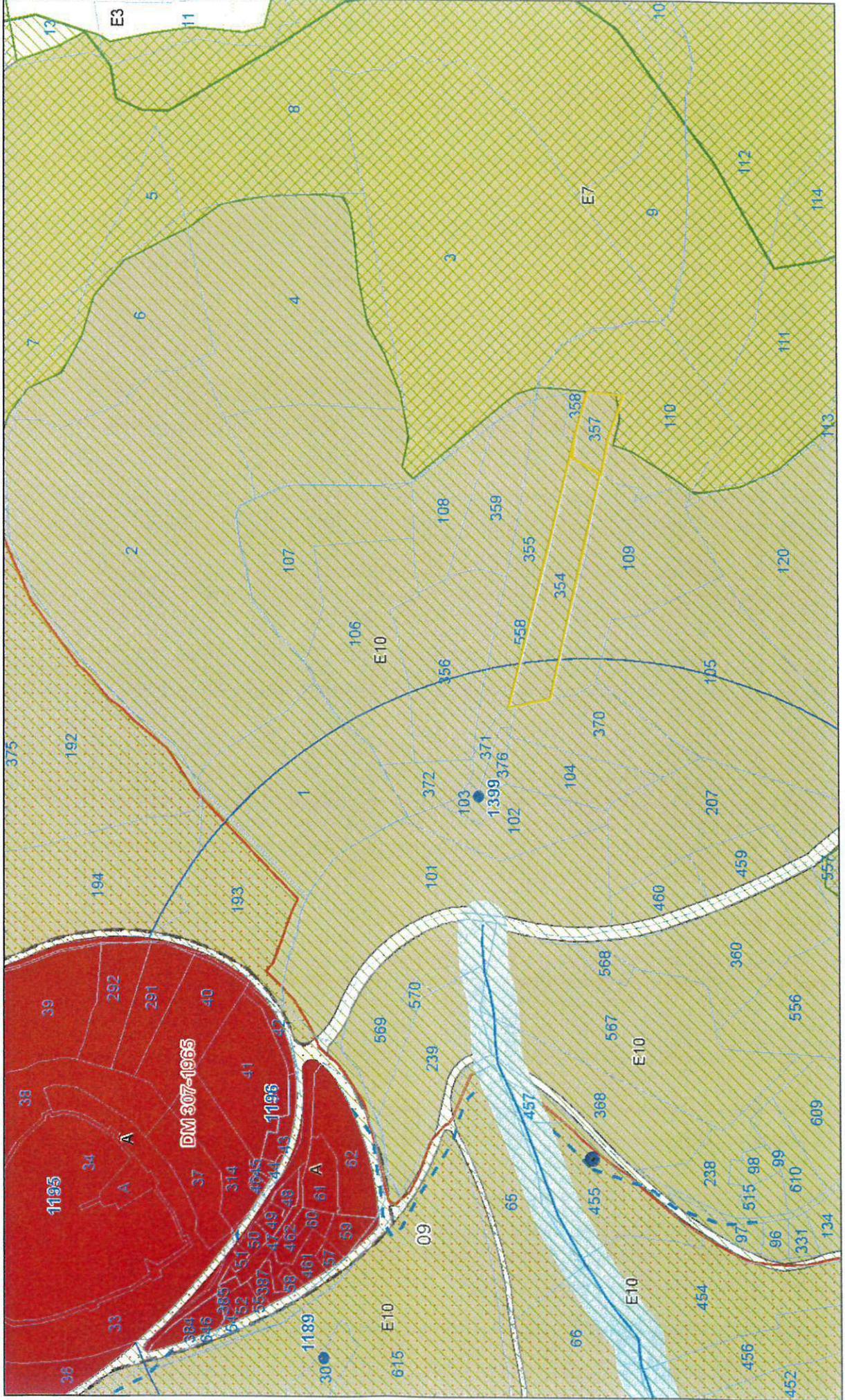
E=48400

1 Particella: 354



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO

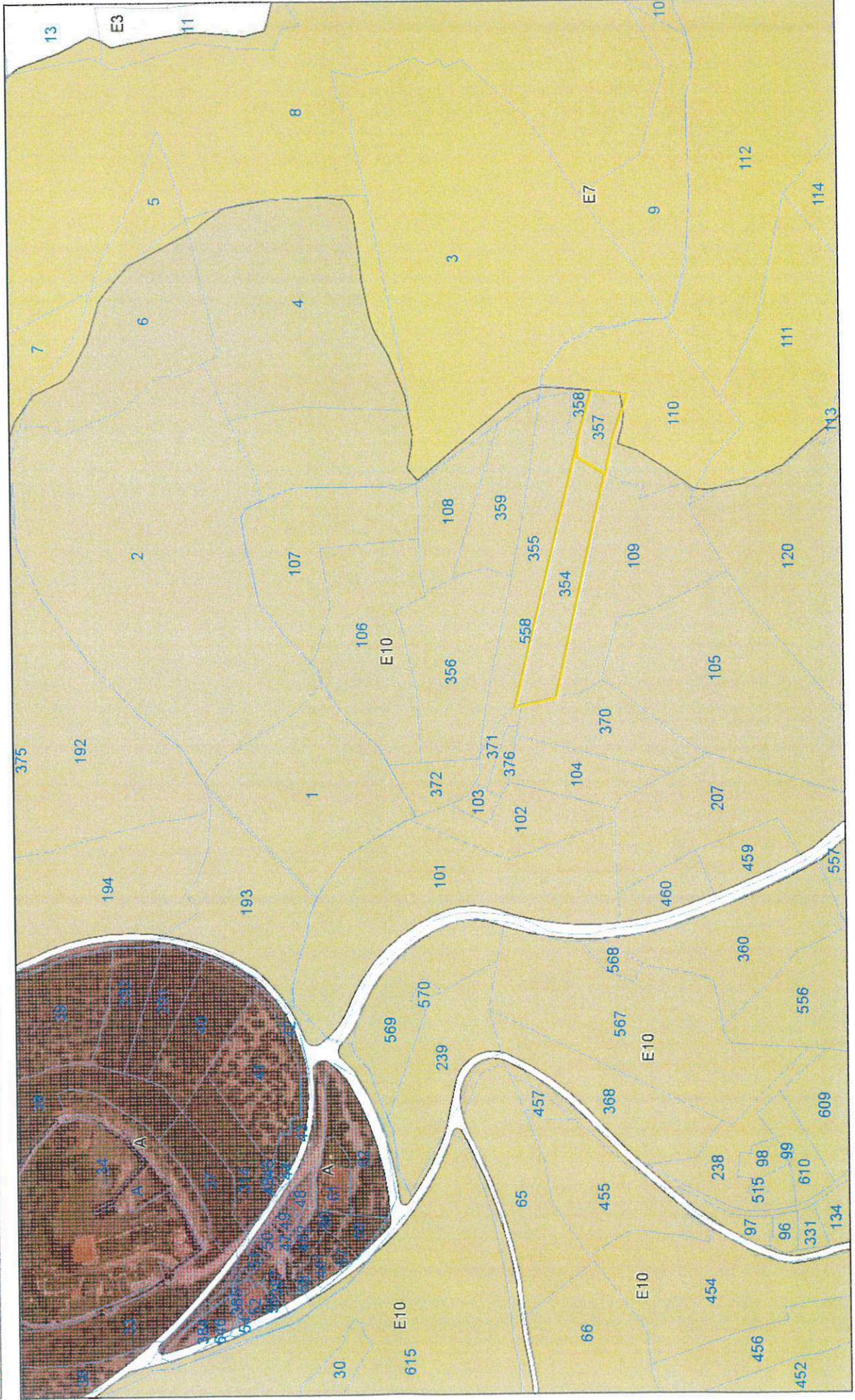
ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO  
AGGIORNAMENTO DCC n.59 del 29.12.2015





COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO  
AGGIORNAMENTO DCC n.59 del 29.12.2015



Certifico io sottoscritto Fabrizio Pantani notaio in Arezzo che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale su supporto cartaceo conservato nella mia raccolta.

Arezzo, 12 novembre 2021.

Firmato: Fabrizio Pantani Notaio L.S..

Direzione Provinciale di AREZZO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 15/09/2022 Ora 09:42:33

## ALLEGATO 10 2 COMPARABILE

---

### Ispezione telematica

per titolo telematico

Ispezione n. T45578 del 15/09/2022

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente BLDMSM

---

### Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 12937

Registro Particolare 9326

Data di presentazione 30/09/2020

---

### Documento composto da 15 pagine

#### Unico Firmatario

Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority)

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-TRNSRA85M71G478L

Firmatario Notaio

Scadenza 25/09/2022



Avv. Sara Treni  
NOTAIO

Repertorio n. 227

Raccolta n. 202

**COMPRAVENDITA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventi, il giorno ventuno del mese di settembre

**21 SETTEMBRE 2020**

In Castiglion Fiorentino, presso il mio studio, sito in Piazza Emanuele Petri n. 23.

Innanzi a me, Avv. **SARA TRENI**, Notaio in Castiglion Fiorentino, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Arezzo

**SONO PRESENTI**

**- quale parte venditrice:**

- **NOCENTINI LUCIA**, nata a Castiglion Fiorentino, in data 21 aprile 1939, residente in Castiglion Fiorentino, località Montecchio, n. 150/A, codice fiscale: NCN LCU 39D61 C319I;

- **SEGANTINI Alberta**, nata a Castiglion Fiorentino, in data 18 giugno 1962, residente in Castiglion Fiorentino, Via San Antonino n. 135, codice fiscale: SGN LRT 62H58 C319J;

- **SEGANTINI Antonella**, nata a Castiglion Fiorentino, in data 05 novembre 1960, residente in Cortona, Via dei Mori n. 19, codice fiscale: SGN NNL 60S45 C319B;

**quale parte acquirente:**

- **PELUCCHINI Simone**, nato ad Arezzo in data 06 ottobre 1993, residente in Castiglion Fiorentino, Località Montecchio, Via G.B. Schiatti n. 47, codice fiscale: PLC SMN 93R06 A390C.

I componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi dichiarano di essere in possesso di tutti i diritti civili e di non essere sottoposti a procedure concorsuali, anche in fase istruttoria, e a provvedimenti, anche penali, che ne limitino la capacità di agire, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

**PREMETTONO CHE**

- in data 30 novembre 2016, in Foiano della Chiana, è deceduto il signor **SEGANTINI Mario**, nato a Castiglion Fiorentino in data 22 maggio 1932, giusta certificato di morte rilasciato dall'ufficiale dello stato civile del comune di Castiglion Fiorentino in data 19 settembre 2020, n. 40 - 2 -B - 2016, che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A" ed in forza della dichiarazione di successione registrata ad Arezzo, in data 12 febbraio 2018 al n. 280, vol. 9990, trascritta ad Arezzo in data 23 febbraio 2018, R.P. n. 1956 la cui successione è regolata per legge;

- eredi legittimi del defunto signor **SEGANTINI Mario** sono il coniuge **NOCENTINI LUCIA** e i figli **SEGANTINI Alberta**, **SEGANTINI Antonella** e **SEGANTINI Alfio**;

- in data 23 gennaio 2017, in Arezzo, è deceduto il signor **SEGANTINI Alfio**, nato a Castiglion Fiorentino in data 23 agosto 1967, giusta certificato di morte rilasciato dall'ufficiale dello stato civile del comune di Castiglion Fiorentino in data 19 settembre 2020, n. 88 - 2 - B - 2017, che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B" ed

Registrato ad Arezzo  
il

al n°  
Serie

Euro

Trascritto ad Arezzo  
il

R.G. n.

R.P. n.

Trascritto ad Arezzo  
il

R.G. n.

R.P. n.

Trascritto ad Arezzo  
il

R.G. n.

R.P. n.

in forza della dichiarazione di successione registrata ad Arezzo in data 19 luglio 2017 al n. 1164, vol. 9990, trascritta ad Arezzo in data 23 luglio 2018, R.P. n. 8481 la cui successione è regolata per legge;

- eredi legittimi del defunto signor **SEGANTINI Alfio** sono la madre **NOCENTINI LUCIA**, e le sorelle **SEGANTINI Alberta e SEGANTINI Antonella**.

Tutto ciò premesso da costituire parte integrante e sostanziale del presente atto i comparenti stipulano e convengono quanto segue.

#### **ARTICOLO 1 - CONSENSO E OGGETTO**

Le signore **NOCENTINI Lucia, SEGANTINI Alberta e SEGANTINI Antonella**, rispettivamente per le quote di 26/36 (ventisei trentaseiesimi), 5/36 (cinque trentaseiesimi) e 5/36 (cinque trentaseiesimi) e congiuntamente per l'intero, vendono al signor **PELUCCHINI Simone**, che accetta ed acquista, la piena proprietà dei seguenti terreni agricoli, siti in Comune di Castiglion Fiorentino, località Montecchio confinante con proprietà VESTRINI, proprietà BROCCHI, proprietà BASTRENGHI salvo altri; distinti al Catasto Terreni del Comune di Castiglion Fiorentino come segue:

- **foglio 74, particella 429**, uliveto, classe 2, are 06 e ca 36 R.A. 1,97 (uno virgola novantasette) Euro , R.D. 1,97 (uno virgola novantasette);

- **foglio 74, particella 434**, uliveto, classe 2 , are 12 e ca 43 R.A. Euro 3,85 (tre virgola ottantacinque), R.D. Euro 3,85 (tre virgola ottantacinque).

La parte venditrice dichiara e garantisce che il terreno in oggetto non è concesso ad alcuno in locazione, affitto, colonia o mezzadria e che non sussiste alcuno dei requisiti previsti dalle leggi vigenti per l'esercizio del diritto di prelazione da parte di eventuali aventi diritto.

#### **ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI IMMOBILIARI**

La vendita in oggetto viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e condizione di diritto in cui quanto in oggetto si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le parti comuni, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, attinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con cessione di tutti i diritti quali attualmente esistono, così come risultano dalla Legge, dal titolo di provenienza e dai titoli cui esso si riferisce.

#### **ARTICOLO 3 - PREZZO**

I comparenti convengono che il prezzo della presente vendita è di complessivi **Euro 8.000,00 (ottomila)**.

All'uopo i comparenti, consapevoli delle conseguenze penali cui sono soggette in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, in sostituzione dell'atto di notorietà, dichiarano, sotto la propria responsabilità, in relazione a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni in materia:

a) che tale prezzo è stato regolato mediante assegno bancario non trasferibile n. 0002562910-12, tratto sulla banca popolare di Cortona società cooperativa a responsabilità limitata - filiale di Castiglion Fiorentino, in data odierna, all'ordine della signora **NOCENTINI Lucia**.

Così regolato il prezzo, la parte venditrice rilascia ampia e liberatoria quietanza, salvo buon fine;

b) che i comparenti non si sono avvalsi dell'opera di un mediatore;

c) di essere stati resi edotti da me Notaio della facoltà di cui all'art. 1, commi 63 seguenti della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, come modificati dalla Legge 14 agosto 2017 n. 124, e di non volersi avvalere di tale facoltà.

#### **ARTICOLO 4 - DISPOSIZIONI URBANISTICHE**

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi in materia urbanistica, la parte venditrice, consapevole delle conseguenze penali cui è soggetta in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara:

- che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato il 1 settembre 2020, Prot. n° 19441 da parte del Comune di Castiglion Fiorentino che, in originale, si allega al presente atto sotto **la lettera "C"**;

- garantisce che non le è stata fino ad oggi notificata alcuna ordinanza accertante l'effettuazione di lottizzazione a scopo edificatorio non autorizzata;

- il terreno stesso non è vincolato ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n. 353;

- che su quanto in oggetto non insiste alcuna costruzione, rudere o manufatto né gravano oneri reali di cui all'art. 253 del D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 intitolato "Norme in materia ambientale".

#### **ARTICOLO 5 - POSSESSO**

La parte acquirente viene immessa fin dalla data del presente atto nel possesso del cespite in oggetto, libero da persone e cose e dalla data del 23 settembre 2020 ne godrà i frutti e ne sopporterà gli oneri.

#### **ARTICOLO 6 - GARANZIE E PROVENIENZA**

La parte venditrice:

- garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando all'uopo che su quanto in oggetto non gravano trascrizioni, iscrizioni pregiudizievoli, privilegi e diritti di terzi in genere che possano pregiudicare, anche parzialmente, l'acquisto.

Quanto alla provenienza si rinvia alle premesse al presente atto.

Il presente atto costituisce accettazione tacita dell'eredità lasciata dai defunti signori **SEGANTINI Alfio** e **SEGANTINI Mario**.

**ARTICOLO 7 - IPOTECA LEGALE**

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 c.c.

**ARTICOLO 8 - REGIME PATRIMONIALE**

Ai sensi della legge 151 del 19 maggio 1975.

- la signora **NOCENTINI Lucia** dichiara di essere in stato civile libero;
- la signora **SEGANTINI Alberta** dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni, ma che quanto venduto costituisce suo bene personale ai sensi dell'articolo 179 lett. b cod. civ.;
- la signora **SEGANTINI Antonella** dichiara di essere in stato civile libero;
- il signor **PELUCCHINI Simone** dichiara di essere in stato civile libero.

**ARTICOLO 9 - DICHIARAZIONI FISCALI**

I comparenti dichiarano:

- di non essere parenti in linea retta e di non essere in rapporto di coniugio tra parte dante causa e parte avente causa.
- che quanto in oggetto rientra tra i terreni agricoli e relative pertinenze e pertanto è soggetto ad imposta di registro con aliquota del 15% (quindici per cento).

**ARTICOLO 10 - PRIVACY**

I comparenti

**DICHIARANO:**

- di essere state esaustivamente informate dei diritti ad esse riconosciuti dal D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 (codice in materia di protezione dei dati personali) e che i dati personali riportati nel presente atto e da esse stesse comunicati e confermati, nonché i dati personali eventualmente forniti dalle parti stesse nell'ambito dell'adeguata verifica della clientela richiesta ai fini della normativa antiriciclaggio, saranno trattati e conservati con sistemi informatici per dare idonea pubblicità al presente atto, secondo la sua natura, presso tutti i competenti uffici ove la normativa vigente prevede siano registrati/trascritti/annotati/volturati e/o comunque comunicati e per adempiere agli obblighi di conservazione e/o comunicazione previsti dalle vigenti norme nell'espletamento delle funzioni notarili e da altre norme integrate dal provvedimento dell'UIC 24/02/2006 pubblicato sulla G.U. n. 82/2006 - supplemento ordinario n. 87;
- di essere state informate della obbligatorietà delle comunicazioni di cui innanzi e di prestare il proprio consenso a che i suddetti dati personali vengano trattati ai soli fini e nei limiti di cui sopra secondo il codice di deontologia professionale a cura del Notaio rogante quale responsabile del trattamento e dai suoi dipendenti e collaboratori.

**ARTICOLO 11 - SPESE**

Tutte le spese relative al presente atto e ad esso conseguen-

ti sono a carico della parte acquirente, che espressamente le assume.

Le spese dell'accettazione tacita dell'eredità cedono a carico della parte venditrice che espressamente le assume.

I componenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti, che espressamente lo approvano.

Scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia e da me e in parte a mano da me, l'atto si compone di tre fogli per nove pagine e fin qui della presente.

L'atto viene sottoscritto alle ore diciannove e trenta minuti.

NOCENTINI LUCIA - SEGANTINI ALBERTA - SEGANTINI ANTONELLA -  
PELUCCHINI SIMONE - SARA TRENI NOTAIO



# CITTA' DI CASTIGLION FIORENTINO

PROVINCIA DI AREZZO

RIPARTIZIONE SERVIZI DEMOGRAFICI

anagrafe.castiglionfiorentino@legalmail.it  
TEL. 0575 65641 - FAX 0575 656463

*Allegato lett "A" all'atto rep 227 racc 202*

## UFFICIO DELLO STATO CIVILE CERTIFICATO DI MORTE

---

L'UFFICIALE SOTTOSCRITTO  
verificati i Registri dello Stato Civile di questo Comune  
CERTIFICA che

**SEGANTINI MARIO**

nato a CASTIGLION FIORENTINO ( AR ) il 22/05/1932

Atto N. 173 - 1 - - 1932 - CASTIGLION FIORENTINO - AR - - - - -

Stato Civile CONIUGATO

**e' deceduto il 30/11/2016 in FOIANO DELLA CHIANA ( AR )**

Atto di morte N. 40 - 2 - B - 2016 Atto tr. N. 78 - 2 - C - 2016 CASTIGLION FIORENTINO - AR

Rilasciato in carta libera ad CARTA LIBERA (TAB. ALL.B DPR.26-10-72, N.642)

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

CASTIGLION FIORENTINO, li 19/09/2020



L'Ufficiale di Stato Civile  
Claudia Chiodini



**CITTA' DI CASTIGLION FIORENTINO**  
PROVINCIA DI AREZZO

RIPARTIZIONE SERVIZI DEMOGRAFICI

anagrafe.castiglione fiorentino@legalmail.it  
TEL. 0575 65641 - FAX 0575 656463

*Allegato lett "B" all'atto rep 227 racc 202*

**UFFICIO DELLO STATO CIVILE**  
**CERTIFICATO DI MORTE**

---

L'UFFICIALE SOTTOSCRITTO  
verificati i Registri dello Stato Civile di questo Comune  
**CERTIFICA** che

**SEGANTINI ALFIO**

nato a CASTIGLION FIORENTINO ( AR ) il 23/08/1967  
Atto N. 94 - 1 - A - 1967 - CASTIGLION FIORENTINO - AR - - - - -  
Stato Civile CELIBE

**e' deceduto il 23/01/2017 in AREZZO ( AR )**

Atto di morte N. 88 - 2 - B - 2017 Atto tr. N. 6 - 2 - C - 2017 CASTIGLION FIORENTINO - AR

Rilasciato in carta libera ad CARTA LIBERA (TAB. ALL.B DPR.26-10-72, N.642)

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

CASTIGLION FIORENTINO, li 19/09/2020



L'Ufficiale di Stato Civile  
Claudia Chiodini

Allegato lett "c" all'atto rep 227  
racc 202



## COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO Provincia di Arezzo



### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, art. 30

Prot. n.19441

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta presentata in data 26 Agosto 2020 dalla Sig.ra Segantini Alberta, in qualità di comproprietaria, con la quale si richiede il certificato di destinazione urbanistica a norma dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, relativo a vari terreni posti in Loc. Montecchio di questo Comune e distinti al N.C.T. come segue:

- Foglio 74 Particelle n. 429 - 434.

### CERTIFICA

Che le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree suddette così come risulta dalle planimetrie allegate sono le seguenti :

- **DESTINAZIONE DI REGOLAMENTO URBANISTICO** approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 29 Dicembre 2015: Particella n.429 a zona "E1" agricola denominata "Le colline degli oliveti", la particella n. 434 sempre del foglio n. 74 a zona "E10" agricola denominata "Collina degli Oliveti di Montecchio" e modesta parte a zona "E1" agricola denominata "Le colline degli oliveti". Tutte le particelle di cui sopra sono soggette alle N.T.A. di Regolamento Urbanistico.

- **STRUMENTO ATTUATIVO:** .....

- **ULTERIORI VINCOLI E PRESCRIZIONI:** Entrambe le particelle oggetto della richiesta, sono sottoposte a Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/23 e successive modifiche e integrazioni.

Con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015 è stato approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 20/07/2009 è stato approvato il Piano Strutturale.

L'intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni del D.M. del 14/01/08 e circolare CSLLPP del 2/1/09.

Si rilascia la presente certificazione in bollo per gli usi consentiti dal D.P.R. n. 380/01 -T.U. edilizia e successive integrazioni, che conserva validità di un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Castiglion Fiorentino Li

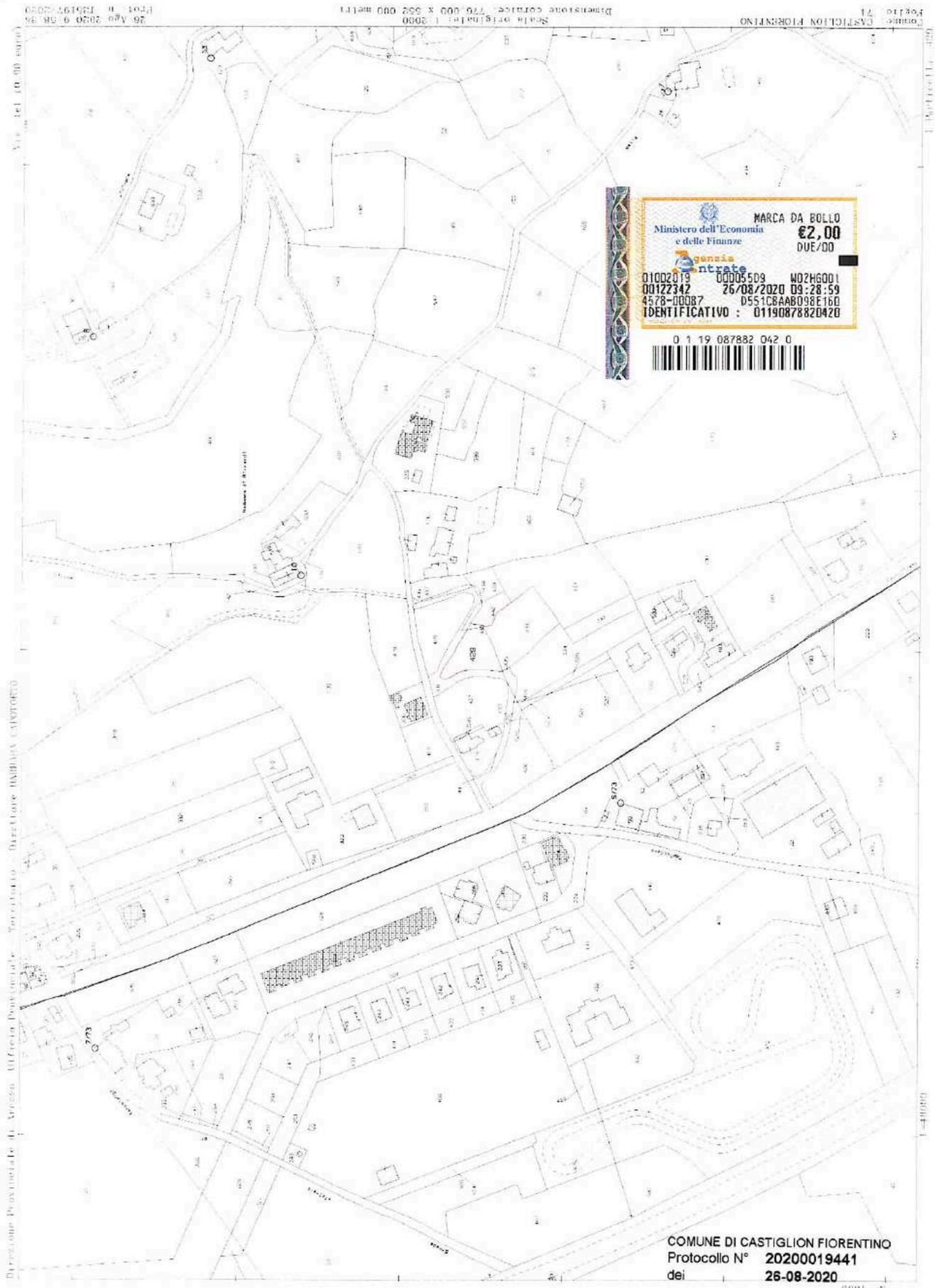
01 SET 2020

Il Responsabile  
Ufficio Urbanistica - Edilizia  
Geom. Cerini Marco



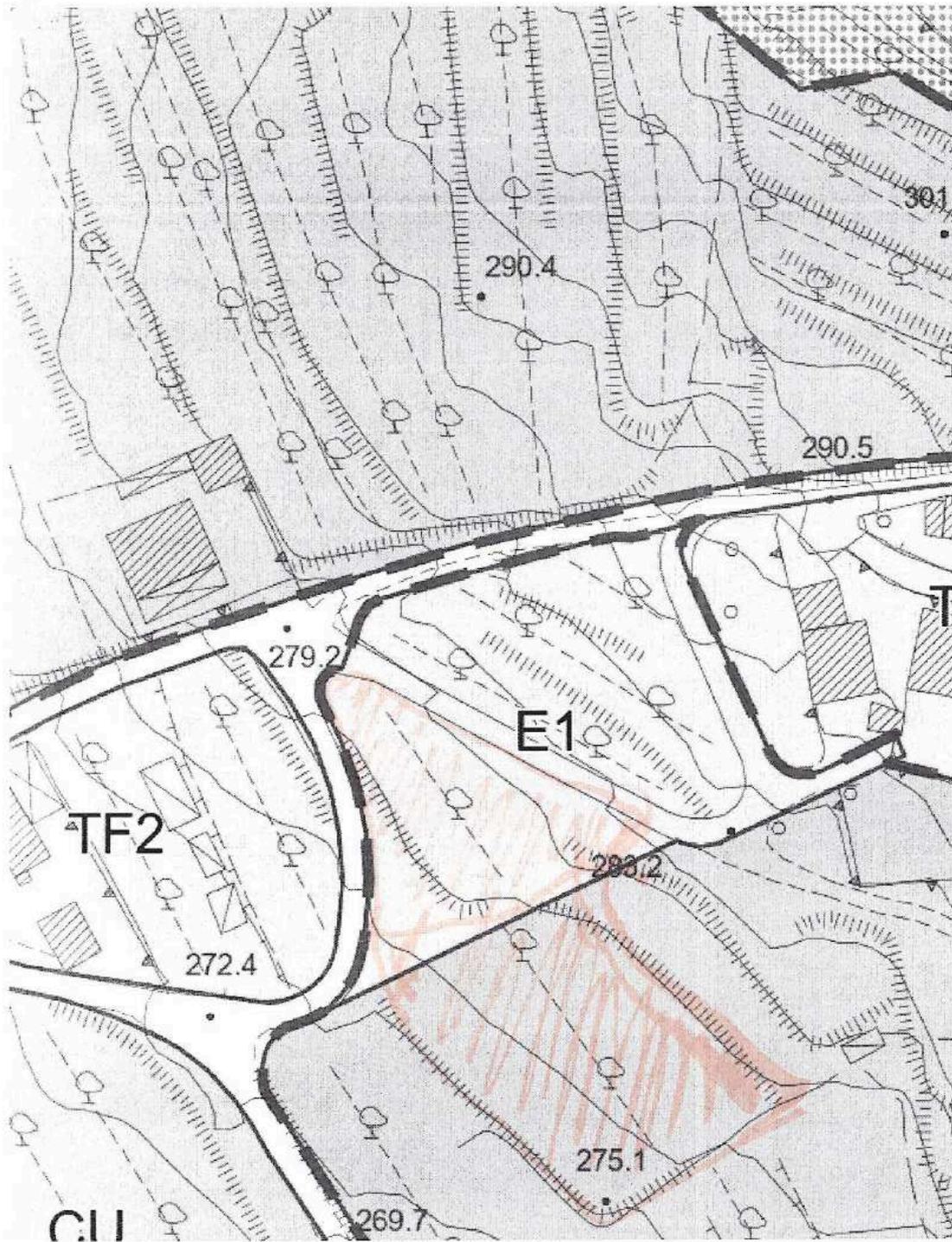
Piazza del Municipio, 12 - 52043 Castiglion Fiorentino (AR)  
Tel. 0575 - 65641 - Fax 0575 - 680103  
<https://www.facebook.com/comunecastiglionfiorentino/?pref=ts>  
<http://www.comune.castiglionfiorentino.ar.it/>  
Pec: [comune.castiglionfiorentino@legalmail.it](mailto:comune.castiglionfiorentino@legalmail.it)





Ministero dell'Economia e delle Finanze  
genoa entrate  
MARCA DA BOLLO €2,00 DUE/00  
01002019 00005509 W02HG001  
00122342 26/08/2020 09:28:59  
4578-00087 D551CBAAB098E160  
IDENTIFICATIVO : 01190878820420

0001 - N  
\* 1 0 3 8 3 3 7 2 L 8 E \*



R.U. C.F.MO

TAV. FOI Monteechio



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO  
Protocollo N° 20200019441  
del 26-08-2020



La presente copia su supporto informatico in rispetto delle regole tecniche di cui all'art. 3, comma 3 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 30 marzo 2009 è conforme all'originale documento su supporto analogico e si rilascia per uso dei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 22 del d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e successive modifiche.

Castiglion Fiorentino, 24 SETTEMBRE 2020

Firmato digitalmente: Sara Treni Notaio

COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO - AOOB-PG - REG\_UFFICIALE - 0009798 - Ingresso - 26/04/2023 - 13:38



# CITTA' DI CASTIGLION FIORENTINO

PROVINCIA DI AREZZO

RIPARTIZIONE SERVIZI DEMOGRAFICI

anagrafe.castiglionfiorentino@legalmail.it  
TEL. 0575 65641 - FAX 0575 656463

*Allegato lett "A" all'atto rep 227 racc 202*

## UFFICIO DELLO STATO CIVILE CERTIFICATO DI MORTE

L'UFFICIALE SOTTOSCRITTO  
verificati i Registri dello Stato Civile di questo Comune  
CERTIFICA che

### SEGANTINI MARIO

nato a CASTIGLION FIORENTINO ( AR ) il 22/05/1932

Atto N. 173 - 1 - - 1932 - CASTIGLION FIORENTINO - AR - - - - -

Stato Civile CONIUGATO

**e' deceduto il 30/11/2016 in FOIANO DELLA CHIANA ( AR )**

Atto di morte N. 40 - 2 - B - 2016 Atto tr. N. 78 - 2 - C - 2016 CASTIGLION FIORENTINO - AR

Rilasciato in carta libera ad CARTA LIBERA (TAB. ALL.B DPR.26-10-72, N.642)

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

CASTIGLION FIORENTINO, li 19/09/2020



L'Ufficiale di Stato Civile  
Claudia Chiodini

La presente copia su supporto informatico in rispetto delle regole tecniche di cui all'art. 3, comma 3 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 30 marzo 2009 è conforme all'originale documento su supporto analogico e si rilascia per uso dei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 22 del d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e successive modifiche.

Castiglion Fiorentino, 25 settembre 2020

Firmato digitalmente: Sara Treni Notaio

COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO - AOOB-PG - REG\_UFFICIALE - 0009798 - Ingresso - 26/04/2023 - 13:38



**CITTA' DI CASTIGLION FIORENTINO**  
PROVINCIA DI AREZZO

RIPARTIZIONE SERVIZI DEMOGRAFICI

anagrafe.castiglione fiorentino@legalmail.it  
TEL. 0575 65641 - FAX 0575 656463

*Allegato lett "B" all'atto rep 227 racc 202*

**UFFICIO DELLO STATO CIVILE**  
**CERTIFICATO DI MORTE**

---

L'UFFICIALE SOTTOSCRITTO  
verificati i Registri dello Stato Civile di questo Comune  
**CERTIFICA** che

**SEGANTINI ALFIO**

nato a CASTIGLION FIORENTINO ( AR ) il 23/08/1967

Atto N. 94 - 1 - A - 1967 - CASTIGLION FIORENTINO - AR - - - - -

Stato Civile CELIBE

**e' deceduto il 23/01/2017 in AREZZO ( AR )**

Atto di morte N. 88 - 2 - B - 2017 Atto tr. N. 6 - 2 - C - 2017 CASTIGLION FIORENTINO - AR

Rilasciato in carta libera ad CARTA LIBERA (TAB. ALL.B DPR.26-10-72, N.642)

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

CASTIGLION FIORENTINO, li 19/09/2020



L'Ufficiale di Stato Civile  
Claudia Chiodini

La presente copia su supporto informatico in rispetto delle regole tecniche di cui all'art. 3, comma 3 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 30 marzo 2009 è conforme all'originale documento su supporto analogico e si rilascia per uso dei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 22 del d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e successive modifiche.

Castiglion Fiorentino, 25 settembre 2020

Firmato digitalmente: Sara Treni Notaio

COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO - AOOB-PG - REG\_UFFICIALE - 0009798 - Ingresso - 26/04/2023 - 13:38

Direzione Provinciale di AREZZO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 15/09/2022 Ora 11:41:31

**ALLEGATO 10**  
**3 COMPARABILE**

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T135473 del 15/09/2022

per titolo telematico

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente BLDMSM

---

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 18273

Registro Particolare 13662

Data di presentazione 25/10/2021

---

**Documento composto da 9 pagine**

**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

**IT**

**VATIT-80052590587**

**Organizzazione TINIT-DSTGPP59D23F839T**

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 18/09/2023**

Repertorio n. **70860**

Raccolta n. **21779**

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il quindici ottobre duemilaventuno (15.10.2021) in Castiglion Fiorentino e nel mio studio in Corso Italia n.64.

Innanzi a me notaio Giuseppe De Stefano, notaio in Castiglion Fiorentino, iscritto nel ruolo del Distretto di Arezzo,

SI COSTITUISCONO:

1) la società "MARIA VITTORIA BUDINI GATTAI E C. S.A.S." con sede in Cortona, frazione Camucia via Lauretana n. 1, capitale sociale euro 163.525,22 (centosessantatremila cinquecentoventicinque virgola ventidue), numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Arezzo-Siena, codice fiscale e partita IVA 01704900511, numero REA AR-132891, in questo atto rappresentata da:

- Maria Vittoria Budini Gattai, nata a Missaglia il 1 novembre 1944, socio accomandatario e legale rappresentante della società, domiciliata per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzata in virtù dei poteri attribuiti dai vigenti patti sociali;

2) Francesco Buccelletti, nato ad Arezzo il 7 aprile 1979, residente in Castiglion Fiorentino, località Santa Lucia n. 149/C, codice fiscale BCCFNC79D07A390X, coniugato in regime di separazione dei beni,

3) Stefano Buccelletti, nato ad Arezzo il 10 giugno 1983, re-

sidente in Castiglion Fiorentino, località Santa Lucia n. 149,

codice fiscale BCCSFN83H10A390F, coniugato in regime di separazione dei beni,

3) Francesco Sandrelli, nato a Castiglion Fiorentino il 7 luglio 1969, residente in Cortona, Via Lauretana n. 1, codice fiscale SND FNC 69L07 C319F.

I costituiti, della cui identità personale io notaio sono certo,

convengono:

la società "MARIA VITTORIA BUDINI GATTAI E C. S.A.S." vende a Francesco Buccelletti e Stefano Buccelletti, che acquistano in parti uguali, la piena proprietà della seguente unità immobiliare in Castiglion Fiorentino, e precisamente:

--- zona di terreno posta alla località Montecchio, estesa catastalmente 6750 (seimilasettecentocinquanta) metri quadrati, confinante con: proprietà Giuseppe Buccelletti, proprietà Perferi/Storri, proprietà Bambini, residua proprietà della società venditrice, proprietà Castello di Montecchio srl, proprietà Coccini Gailli, strada pubblica, salvo altri; riportata nel Catasto Terreni del Comune di Castiglion Fiorentino, foglio 74, come segue:

- p.lla 66, are 43.70, uliveto, cl. 3, R.D. 6,77, R.A. 10,16,  
- p.lla 676 (ex 615/B a sua volta ex 31/parte), are 23.80, uliveto, cl. 2, R.D. 7,38, R.A. 7,38.

La vendita comprende tutti i connessi diritti, accessori, ac-

cessioni e pertinenze.

Prezzo:

Il prezzo è stato convenuto in complessivi euro 20.250,00 (ventimiladuecentocinquanta) ed è stato corrisposto contestualmente alla stipula del presente atto dalla parte acquirente alla società venditrice che ne rilascia quietanza, rinunciando all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 del codice civile.

La parte venditrice e la parte acquirente, da me notaio richiamate sulle sanzioni previste dal DPR 445/2000 e edotte circa le responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché circa i poteri della Amministrazione Finanziaria e le sanzioni applicabili in caso di omessa, mendace od incompleta indicazione dei dati, in relazione alle prescrizioni imposte dal D.L. 223 del 4.7.2006, dichiarano:

- che la somma di euro 20.250,00 pattuita quale prezzo è stata corrisposta mediante assegno bancario 5027765140-08 emesso in data odierna, tratto su conto corrente presso Filiale di Castiglion Fiorentino di UBI Banca spa (oggi Intesa Sanpaolo spa), all'ordine della società venditrice e munito della clausola di non trasferibilità;

- che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza intervento di alcun mediatore.

Possesso:

Il possesso viene trasferito sin d'ora alla parte acquirente

che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà gli oneri.

Garanzie:

La parte venditrice garantisce da ogni ipotesi di evizione, dichiarando all'uopo che sul cespite venduto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o sequestri, privilegi, oneri, diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità.

La parte venditrice garantisce di essere al corrente con il pagamento di qualunque tassa od imposta comunque afferente l'immobile in oggetto, restando a suo carico quelle fino ad oggi dovute, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula del presente atto.

Precisazioni:

L'intervenuto Francesco Sandrelli, quale detentore della zona di terreno in oggetto in forza di contratto di comodato registrato presso la Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 24.10.2006 al n. 7390 vol. 74 serie 3, dichiara di rinunciare ad esercitare il diritto di prelazione nell'acquisto dell'unità in oggetto a lui eventualmente spettante a norma di legge.

La parte venditrice e Francesco Sandrelli altresì convengono di risolvere, limitatamente all'area in oggetto, il contratto di comodato sopra citato ed in merito altresì lo stesso Francesco Sandrelli dichiara di rinunciare alle eventuali migliorie apportate al terreno, all'eventuale rimborso di quanto esistente sotto forma di lavori effettuati, concimi, sementi,

frutti pendenti, colture in atto ed a tutto quanto possa com-  
petergli per legge o consuetudine.

Provenienza:

Il legale rappresentante della società venditrice dichiara che  
la stessa è divenuta titolare dei cespiti in oggetto in virtù  
dell'atto del notaio Giulia Badini di Borgo San Lorenzo in da-  
ta 26.9.2001 rep. 9072 tr.tto il 15.11.2001 al n. 12787 con il  
quale è stata convenuta la scissione della società "Montecchio  
s.r.l.", quest'ultima derivante dalla trasformazione, convenu-  
ta con atto dello stesso notaio in data 23.12.1998 rep. 8112  
tr.tto il 22.1.1999 al n. 917, della "Società Agricola La Fio-  
rentina s.r.l.", a sua volta divenuta titolare dell'area in  
oggetto in virtù dalla trasformazione della "Società Agricola  
La Fiorentina s.p.a., convenuta con atto del medesimo notaio  
in data 13.10.1988 rep. 2954 tr.tto il 5.12.1989 al n. 10891.

Normativa urbanistica:

Il legale rappresentante della parte venditrice esibisce il  
certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune  
di Castiglion Fiorentino in data 7 ottobre 2021 - che si alle-  
ga sub "A" e dalla cui lettura sono dispensato - dichiarando  
che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modi-  
ficazioni alle prescrizioni da esso risultanti.

Dichiarazioni fiscali

Spese, imposte e tasse di trasferimento sono a carico degli  
acquirenti, i quali dichiarano che intendono avvalersi delle

vigenti agevolazioni previste a favore degli Imprenditori  
Agricoli Professionali e attestano di essere iscritti presso  
l'Albo I.A.P. tenuto presso la Anagrafe Regionale delle azien-  
de agricole e di essere iscritti presso la relativa gestione  
previdenziale e assistenziale.

Del presente atto, da me scritto con mezzo elettronico su due  
fogli per sei facciate, ho dato lettura alle parti che lo ap-  
provano. Sottoscritto alle ore diciotto e trentacinque.

F.to: - Maria Vittoria Budini Gattai

- Francesco Sandrelli

- Stefano Buccelletti

- Francesco Buccelletti

- Giuseppe De Stefano notaio (sigillo)

\* \* \* \* \*



# COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO

## Provincia di Arezzo

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, art. 30

Prot. 22690

ALLEGATO <sup>1A</sup>  
all'atto n. 21779  
della raccolta

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta presentata in data 20/09/2021 dal Geom. Gallorini Rossano in qualità di tecnico incaricato, con la quale si richiede il certificato di destinazione urbanistica a norma dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, relativo a terreni posti in Loc. Montecchio, di questo Comune e distinti al N.C.T. come segue:

- Foglio n. 74. Particelle n. 66-615.

### CERTIFICA

Che le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree suddette così come risulta dalla planimetria allegata sono le seguenti:  
**- DESTINAZIONE DI REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 29 Dicembre 2015:** Le particelle n. 66 e 615 del foglio n. 74 oggetto della richiesta di cui sopra, a zona "E10" agricola denominata "Collina degli Oliveti di Montecchio" all'interno della perimetrazione Area di tutela degli aggregati, di cui la particella n. 66 è interessata da fascia di 10 mt del reticolo idrografico. Tutte le particelle sono soggetta alle N.T.A. di Regolamento Urbanistico.

- **STRUMENTO ATTUATIVO:**.....

- **ULTERIORI VINCOLI E PRESCRIZIONI:** Le particelle n.66 e 615 del foglio n. 74, oggetto della richiesta di cui sopra, sono sottoposte a Vinco Paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04.

Con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015 è stato approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.

Gli interventi nelle particelle citate sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 20/07/2009 è stato approvato il Piano Strutturale.

L'intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni del D.M. del 14/01/08 e circolare CSLLPP del 2/1/09.

Si rilascia la presente certificazione in bollo per gli usi consentiti dal D.P.R. n. 380/01 -T.U. edilizia e successive integrazioni, che conserva validità di un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Castiglion Fiorentino Li 07 OTT 2021



Il Responsabile  
Ufficio Urbanistica - Edilizia  
Geom. Cerini Marco



Piazza del Municipio, 12 - 52043 Castiglion Fiorentino (AR)

Tel. 0575 - 65641 - Fax 0575 - 680103

<https://www.facebook.com/comunecastiglionfiorentino/?fref=ts>

<http://www.comune.castiglionfiorentino.ar.it/>

Pec: [comune.castiglionfiorentino@legalmail.it](mailto:comune.castiglionfiorentino@legalmail.it)

Partita IVA: 0025642.051.4



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO - AOOb-PG - REG\_UFFICIALE - 0009798 - Ingresso - 26/04/2023 - 13:38



25-Jan-2021 12:26:29  
Prot. n. TI76082/2021

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: CASTIGLION FIORENTINO  
Foglio: 74

COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO - AOB-PG - REG\_UFFICIALE - 0009798 - Ingresso - 26/04/2023 - 13:38

N=300

E=47900

1 Particella: 30

Copia conforme all'originale munito delle firme prescritte dalla Legge.  
Castiglion Fiorentino, 22 ottobre 2021.  
F.to: Dott. Giuseppe De Stefano - Notaio

Direzione Provinciale di AREZZO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 14/09/2022 Ora 18:30:17

**ALLEGATO 11**  
**1 COMPARABILE**

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T341379 del 14/09/2022

per titolo telematico

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente BLDMSM

---

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 8897

Registro Particolare 6395

Data di presentazione 13/07/2020

---

**Documento composto da 16 pagine**

**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority)**

**IT**

**VATIT-80052590587**

**Organizzazione TINIT-DSTGPP59D23F839T**

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 15/09/2020**

Repertorio n. **69581**

Raccolta n. **20819**

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il tre luglio duemilaventi (3.7.2020), in Castiglion Fiorentino e nel mio studio in Corso Italia n.64.

Innanzi a me dottor Giuseppe De Stefano, notaio in Castiglion Fiorentino iscritto nel ruolo del Distretto di Arezzo,

si costituiscono:

- Enrica Ligi, nata a Roma il 20 novembre 1959, residente in Roma, Via Alfredo Fusco n. 103, codice fiscale LGI NRC 59S60 H501J

- Santi Gheri, nato a Castiglion Fiorentino il 9 novembre 1955, residente in Roma, Via Andersen n. 52, codice fiscale GHR SNT 55S09 C319N.

I costituiti, della cui identità personale io notaio sono certo,

CONVENGONO

Articolo 1: consenso ed oggetto

Enrica Ligi (titolare di quota di 1/2 (un mezzo)) vende a Santi Gheri (già titolare di una quota pari ad 1/2 (un mezzo)), che acquista, una quota pari a 1/2 della piena proprietà della seguente unità immobiliare in Castiglion Fiorentino, e precisamente:

--- appartamento costituente porzione di fabbricato ubicato alla Località Montecchio, distinto dal civico n. 96, su due

COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO - AOOB-PG - REG\_UFFICIALE - 0009798 - Ingresso - 26/04/2023 - 13:38

livelli, composto da soggiorno con angolo cottura al piano

terra, camera, bagno e disimpegno al piano primo, corredato da

zona di terreno di pertinenza esclusiva,

confinante con: proprietà Bracci-Rapini, proprietà Ravai-

Tanganelli, proprietà Landucci-Navini, proprietà Lucattini,

strada pubblica, salvo altri;

l'edificio è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di

Castiglion Fiorentino, foglio 74, come segue:

- p.lla 48, cat. A/4, Cl. 2, 3 vani, R.C. 131,70.

La rappresentazione grafica relativa alla unità immobiliare

urbana cui sono riferiti i suddetti dati catastali risulta

dalla planimetria a corredo della denuncia in data 19.7.1991,

che previa visione e sottoscrizione delle parti, si allega al

presente atto sotto la lettera "A".

La zona di terreno di pertinenza risulta riportata nel Catasto

Terreni del Comune di Castiglion Fiorentino, foglio 74, come

segue:

- p.lla 60, uliveto, cl. 3, are 01.30, R.D. 0,20, R.A. 0,30.

La vendita, che avviene a corpo e non a misura, comprende ogni

connesso diritto, accessorio, accessione e pertinenza.

#### Articolo 2: conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1-bis Legge

27.2.1985 n. 52 la parte alienante ed intestataria catastale

dichiara che i dati catastali e le sopra citata planimetria,

depositata a corredo della suddetta denuncia, come in copia

allegata a questo atto, sono conformi allo stato di fatto.

Articolo 3: precisazioni e provenienza

I contraenti, in ordine al comune titolo di provenienza, richiamano l'atto ricevuto dal notaio Antonino Fabrizio in data 17.6.1988 rep. 97056 (reg.to il 28.6.1988 al n. 1839 vol. 37, e tr.tto il 22.6.1988 al n. 6283), in virtù del quale acquisitarono in regime di comunione legale dei beni l'immobile oggetto del presente atto ed inoltre precisano che in data 16.4.2010 il Tribunale di Roma con sentenza n. 13358, cronologico n. 6471, depositata in Cancelleria in data 11.6.2010, ha pronunciato la cessazione degli effetti civili del matrimonio tra essi.

Articolo 4: prezzo

Il prezzo, convenuto in complessivi euro 58.000,00 (cinquantottomila), è stato corrisposto in parte prima d'ora ed in parte contestualmente alla stipula del presente atto dalla parte acquirente alla parte venditrice, che ne rilascia quietanza e rinuncia all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 del codice civile.

I contraenti, da me notaio richiamati sulle sanzioni previste dal DPR 445/2000 e edotti circa le responsabilità in caso di dichiarazione mendace nonché circa i poteri della Amministrazione Finanziaria e le sanzioni applicabili in caso di omessa, mendace od incompleta indicazione dei dati, in relazione alle prescrizioni imposte dal D.L. 223 del 4.7.2006, dichiarano:

- che la somma pattuita quale prezzo è stata versata mediante assegni circolari 4101281437-06 di euro 18.000,00 (diciottomila) in data 11.3.2020 e 5100580889-01 di euro 40.000,00 (quarantamila) in data 30.6.2020, emessi da Banca CARIGE spa, all'ordine della venditrice e non trasferibili;

- che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza intervento di mediatori.

#### Articolo 5: possesso

Il possesso dell'immobile in oggetto è trasferito sin d'ora alla parte acquirente, che da oggi ne godrà i frutti e ne supporterà gli oneri in via esclusiva.

#### Articolo 6: garanzie

La parte venditrice garantisce da ogni ipotesi di evizione, dichiarando che sui cespiti venduti non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti, sequestri, privilegi, oneri, prelazioni agrarie, diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità.

La parte venditrice altresì garantisce di essere in regola ed al corrente con il pagamento di qualunque tassa od imposta afferente il cespite in oggetto, restando comunque a suo carico quelle dovute fino alla data odierna, anche se accertate od iscritte a ruolo successivamente alla data odierna.

#### Articolo 7: normativa urbanistica

Per gli effetti della vigente normativa edilizia e urbanistica la parte venditrice, richiamata sulle sanzioni di cui all'art.

76 DPR 445/2000, dichiara che il fabbricato oggetto di questo atto è stato edificato anteriormente all'1 settembre 1967 e ed ha costituito oggetto di successive opere eseguite in virtù della Concessione edilizia n. 105 del 5.6.1992.

In conseguenza, la parte venditrice garantisce che nessuna delle previsioni sanzionatorie contemplate dalla legge vigente normativa edilizia e urbanistica trova applicazione, obbligandosi a tenere indenne la parte acquirente da qualsiasi sanzione, danno o molestia.

La parte venditrice dichiara che gli impianti propri dell'immobile in oggetto potrebbero non essere conformi alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e la parte acquirente, dichiarandosi pienamente edotta in materia, dichiara di prendere atto dello stato degli impianti, sollevando la parte venditrice da ogni responsabilità e obbligo al riguardo.

Ai sensi dell'art. 6 Dlgs 192/2005 e sue modifiche, si allega al presente atto sub "B" l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile in oggetto, redatto dal geometra Rossano Gallorini in data 10.6.2020; a sua volta, in merito la parte acquirente dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativo alla prestazione energetica della porzione immobiliare in oggetto.

#### Articolo 8: dichiarazioni fiscali

Ai soli fini della applicazione dell'imposta di registro, i contraenti dichiarano che il valore del fabbricato è di euro

57.600,00 (cinquantasettemilaseicento) mentre il valore della zona di terreno è di euro 400,00 (quattrocento).

La parte acquirente, per gli effetti dell'art. 1 comma 497 della L. 23.12.2005 n. 266, avendo ad oggetto il presente atto una cessione di immobile ad uso abitativo con relative pertinenze effettuata tra soggetti che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, richiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 DPR 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito.

La parte acquirente dichiara che l'area in oggetto costituisce pertinenza del fabbricato di abitazione acquistato in forza del presente atto e richiede l'applicazione della disposizione di cui all'art. 23 comma 3 TUR con riferimento al richiamato art. 1 comma 497 L. 266/2005 nella interpretazione di cui alla risoluzione 149/E del 2008.

Spese ed imposte di questo atto sono a carico della parte acquirente.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Del presente atto, da me scritto con mezzo elettronico su due fogli per sei facciate, oltre la settima sin qui, ho dato lettura ai costituiti che lo approvano.

Sottoscritto alle ore dodici e ventiquattro.

F.to: - Enrica Ligi

- Santi Gheri

- Giuseppe De Stefano notaio (sigillo).

\* \* \* \* \*

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

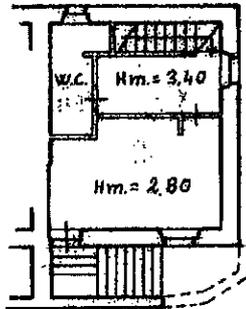
MOD. BN (CEU)

LIRE  
250

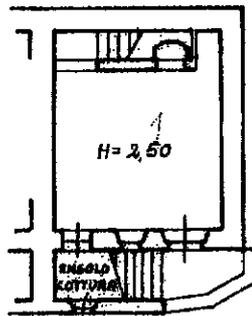
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTIGLION FIORENTINO via LOC. MONTECCHIO civ. ....

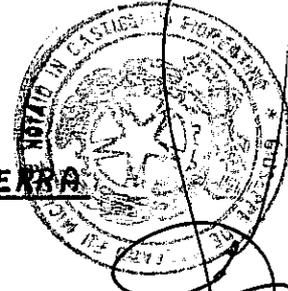
ALLEGATO <sup>4 A</sup>  
all'atto n. 20819  
della raccolta



PIANO PRIMO

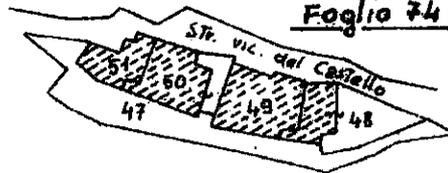


PIANO TERRA



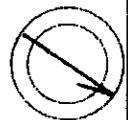
Com. di CASTIGLION FIORENTINO

Foglio 74 p.lla 48



SVILUPPO - B -  
SCALA 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

*Giulia Agi*

*Giulio Grièni*

Dichiarazione di N.C.

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, cognome e nome)  
GRIEONI GIULIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 19/07/1991 - Data: 18/05/2020 - n. T271503 - Richiedente: GLLRSN64M11C319L

Totale fogli: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

48 sub

COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO - AOOB-PG - REG\_UFFICIALE - Ingresso - 0009798 - 26/04/2023 - 13:38

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/05/2020 - Comune di CASTIGLION FIORENTINO (C319) - < Foglio: 74 - Particella: 48 - Subalterno: 0 >

## DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliari Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	--	--

## Dati identificativi

	Comune: Castiglion Fiorentino Regione: TOSCANA Indirizzo: MONTECCHIO 96 Piano: T-1 Interno: Coordinate GIS: 43.315927 N; 11.928066 E	Zona climatica: E Anno di costruzione: 1900 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 57 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 0 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 242 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 0
	ALLEGATO "B" all'atto n. 20819 della raccolta	

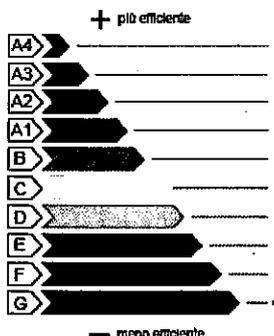
Comune catastale	Castiglion Fiorentino (C319)			Sezione		Foglio	74	Particella	48
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	

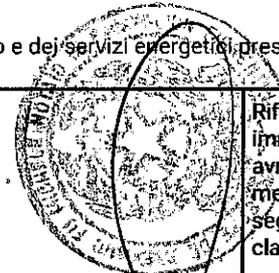
## Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

## PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti:

<h3>Prestazione energetica del fabbricato</h3> <table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	INVERNO	ESTATE					<h3>Prestazione energetica globale</h3>  <p>CLASSE ENERGETICA</p> <p><b>G</b></p> <p>EP<sub>gl,nren</sub> 534 kWh/m<sup>2</sup>anno</p>	<p>Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: </p> <p>Se esistenti: </p>
INVERNO	ESTATE							



*Enrica Ag.*

*[Firma manoscritta]*

**PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	1259 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile  EP <sub>gl,nren</sub>  534  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/> Gas naturale	28145 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile  EP <sub>gl,ren</sub>  10.4  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		Emissioni di CO <sub>2</sub>  108.3  kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE  
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl, nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Sostituzione caldaia	NO	0	G (544.2 kWh/m <sup>2</sup> anno)	533.7 kWh/m <sup>2</sup> anno  G
REN2	SOSTITUZIONE INFISSI/SERRAMENTI	NO	140	G (523 kWh/m <sup>2</sup> anno)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Altro
-------------------	------------	---------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	242	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	288	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	1.19	
EP <sub>H,nd</sub>	360.4	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.048	
Y <sub>E</sub>	0.69	W/m <sup>2</sup> K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP <sub>ren</sub>	EP <sub>nren</sub>
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.73 n <sub>h</sub>	0	490.8
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.37 n <sub>w</sub>	10.4	43.1
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

Ener & C.p.

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Al momento non sono stati individuati interventi economicamente convenienti

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	ROSSANO GALLORINI	
Indirizzo	Castiglion Fiorentino VIA MADONNA DEL RIVAIO 8	
E-mail	rossano@studiogallorini.com	
Telefono	0575680358	
Titolo	Diploma di Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati; Geometri; Arezzo; 904;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Diploma di Geometra ROSSANO GALLORINI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario ai sensi del comma a), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive		

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI

Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 10/06/2020

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

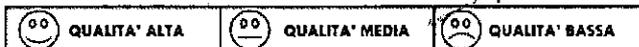
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica pi elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, cos come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validita', ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio pi efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualita', suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonch con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

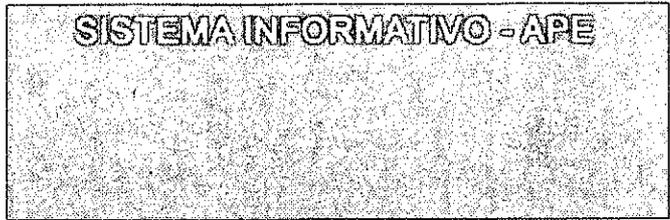
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonch la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Data Ape: 10/06/2020

Con la presente si attesta che il tecnico GALLORINI ROSSANO ha trasmesso telematicamente in data 10/06/2020 L'APE id: 0000151362 corredato dall'onere di deposito n. BOLLINO NON DOVUTO relativamente all'unita' catastale identificata con il codice: 0319.0.74.48.0

Eleonora Cig.

Luca Ricci

## Studio Gallorini

---

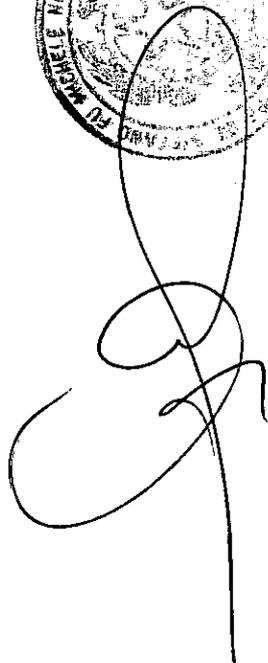
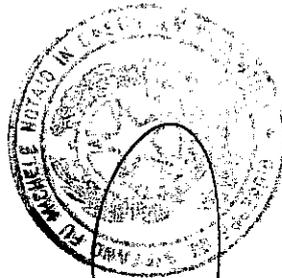
**Da:** SIERT-APE <siert\_noreply@siert.regione.toscana.it>  
**Inviato:** mercoledì 10 giugno 2020 11:59  
**A:** rossano@studiogallorini.com  
**Oggetto:** Ricevuta di inserimento APE



Salve, **GALLORINI ROSSANO**

La informiamo che in data 10/06/2020 è stato inviato l'APE con codice 151362

Servizio notifica eventi



Enrica Ag.  
Socia Gai

Copia conforme all'originale munito delle firme prescritte dalla Legge.  
Castiglion Fiorentino, 13 luglio 2020.  
F.to: Dott. Giuseppe De Stefano - Notaio

Direzione Provinciale di AREZZO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 14/09/2022 Ora 18:24:10

**ALLEGATO 11  
2 COMPARABILE**

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T338737 del 14/09/2022

per titolo telematico

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente BLDMSM

---

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 5576

Registro Particolare 3997

Data di presentazione 06/05/2020

---

**Documento composto da 15 pagine**

**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority)**

**IT**

**VATIT-80052590587**

**Organizzazione TINIT-LCNFDN72D30D653H**

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 25/09/2020**

# STUDIO NOTARILE ASSOCIATO

A. Martini - A. Baldesi - G. Pieraccini - F. Licenziati - M.L.Fabbri - A. Magrini



Notaio  
Ferdinando Licenziati

Repertorio n. 4943

Raccolta n. 4067

## COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno cinque del mese di maggio  
5 maggio 2020

In Arezzo, Galleria Valtiberina n. 9.

Davanti a me **FERDINANDO LICENZIATI**, Notaio in Monte San Savino, iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Arezzo,

sono presenti

- **NAVINI Fausto**, nato a Castiglion Fiorentino il 5 novembre 1943, residente a Castiglion Fiorentino, via di Montecchio, n. 94, codice fiscale NVN FST 43S05 C319J;
- **LANDUCCI Dina**, nata a Castiglion Fiorentino il 4 febbraio 1946, residente a Castiglion Fiorentino, via di Montecchio, n. 94, codice fiscale LND DNI 46B44 C319K.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale si conviene e stipula quanto segue.

### ART. 1) CONSENSO E OGGETTO

Il signor NAVINI Fausto, con la riserva di cui infra, vende alla signora LANDUCCI Dina che accetta e acquista, i seguenti diritti sopra i seguenti beni:

A) il diritto di proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) riservandosi il corrispondente diritto di abitazione, sull'immobile uso abitazione posto in Castiglion Fiorentino (AR), località Montecchio Vesponi e relativi accessori, composto da soggiorno/pranzo, cucina, bagno, cantina e vano scala, al piano terra; tre camere, due bagni, disimpegno e studio al piano primo; un locale soffitta al piano sottotetto, integrato da resede circostante esclusivo.

B) il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) sul locale garage insistente sul resede dell'abitazione, ma in corpo separato;

C) il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) su piccolo appezzamento di terreno agricolo di pertinenza dei suddetti beni, posto in adiacenza al resede, della superficie catastale di mq. 1063 (millesessantatré).

Il tutto è distinto al Catasto del predetto Comune, **in ditta alla parte alienante** (altresì conforme alle risultanze dei Registri immobiliari ai sensi dell'art. 29, comma 1 *bis*, secondo periodo, l. n. 52 del 1985), come segue:

**Catasto Fabbricati** del Comune di Castiglion Fiorentino, foglio 74:

\* **particella 61 subalterno 1**, località Montecchio piano T-1, categoria A/2, classe 4, Consistenza vani 9,5, Superficie Catastale mq. 224, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq. 219, Rendita Catastale Euro 760,48 (quanto all'abitazione e resede);

\* **particella 61 subalterno 2**, località Montecchio piano S1,

categoria C/6, classe 3, Consistenza mq. 30, Superficie Catastale mq. 38, Rendita Catastale Euro 99,16 (quanto all'autorimessa).

**Catasto Terreni** del Comune di Castiglion Fiorentino **foglio 74, particella 62**, uliveto, classe 2, mq. 1063, r.d. euro 3,29, r.a. euro 3,29.

Confini: Lucattini, Gheri, strada vicinale, salvo se altri.

Per una migliore identificazione del compendio immobiliare sopra descritto, si fa espresso riferimento - anche ai fini del citato art. 29, comma 1 *bis*, primo periodo, l. n. 52 del 1985, alle planimetrie depositate in catasto (del 20 settembre 1991) e attualmente vigenti.

Ai sensi del citato art. 29, comma 1 *bis*, primo periodo, L. n. 52 del 1985, la parte alienante dichiara la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle suddette planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, e che non sono state presentate denunce di variazione catastale ancora da introdurre in atti.

#### **ART. 2) PREZZO, MODALITA' DI PAGAMENTO, MEDIAZIONE**

Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è fissato, a corpo, in euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero).

Agli effetti dell'art. 35, comma 21, d.l. n. 223 del 2006, convertito nella l. n. 248 del 2006, le parti prendono atto che, qualora il corrispettivo pattuito sia occultato anche in parte, verranno applicate le sanzioni previste dall'art. 1, comma 498, l. n. 266 del 2005.

Le parti dichiarano che il prezzo come sopra convenuto è stato pagato mediante l'assegno bancario non trasferibile tratto in data odierna sulla Banca Cr Firenze Spa all'ordine della parte venditrice, numero 7672438929-12.

La parte venditrice rilascia corrispondente quietanza di saldo.

Ciascuna parte del presente atto dichiara di non avere esercitato le facoltà di cui all'art. 1, comma 63, lett. c), l. n. 147 del 2013 e, comunque, ove occorra, vi rinuncia espressamente, dichiarando di essere stata edotta dal notaio rogante del contenuto della citata norma.

Ai fini dell'art. 35, comma 22, d.l. n. 223 del 2006, convertito dalla l. n. 248 del 2006, le parti dichiarano, ai sensi degli artt. 38, 47 e 48 d.P.R. n. 445 del 2000, previamente ammonite mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato d.P.R. per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci:

- a) che le modalità di pagamento del corrispettivo sono quelle sopra analiticamente indicate, e
- b) ciascuna per quanto di propria spettanza di non essersi avvalsi di alcuna mediazione.

#### **ART. 3) IPOTECA LEGALE**

La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale.

**ART. 4) DIRITTO DI FAMIGLIA**

I signori NAVINI Fausto e LANDUCCI Dina dichiarano essere coniugati in regime di separazione dei beni.

**ART. 5) PROVENIENZA**

La parte alienante dichiara che quanto in oggetto è pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Vesci già di Cortona, in data 29 marzo 1979, rep. n. 7992/1877, trascritto in Arezzo il 21 aprile 1979 al n. 3364 di registro particolare.

**ART. 6) MODALITA' DEL TRASFERIMENTO**

Quanto in oggetto è trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stato che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, con aderenze, accessioni e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive se e in quanto legalmente esistenti, e come posseduto, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza o ivi richiamati.

**ART. 7) GARANZIE**

La parte alienante presta la garanzia per evizione; a tal fine, garantisce la piena titolarità e disponibilità di quanto in oggetto, e che lo stesso è libero da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, nonché da terzi aventi diritto di prelazione.

La parte alienante garantisce, inoltre, che, relativamente a quanto in oggetto, non è pendente o minacciata alcuna lite avanti ad autorità giudiziarie, amministrative, fiscali, ovvero a collegi arbitrali, e che non ha ragione di ritenere che esistano i presupposti per l'insorgere di liti di alcun genere.

La parte alienante presta la garanzia per i vizi, secondo la disciplina degli artt. 1490-1495 cod. civ..

Le parti si dichiarano edotte della normativa sugli impianti di cui al d.m. Sviluppo economico n. 37 del 2008.

Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 citato d.m., posti a servizio di quanto in oggetto la parte venditrice dichiara che gli stessi sono funzionanti e conformi all'epoca della loro realizzazione.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, d.lgs. n. 192 del 2005 sul rendimento energetico nell'edilizia, la parte alienante consegna l'attestato di prestazione energetica, dichiarando che, successivamente alla data di rilascio, non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione o riqualificazione che abbiano modificato la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare; ai sensi del citato art. 6, comma 3, detto attestato **si allega** al presente atto sotto la **lettera "A"**.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, d.lgs. n. 192 del 2005, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e

la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica del compendio immobiliare in oggetto.

#### **ART. 8) URBANISTICA ED EDILIZIA**

La parte alienante dichiara, ai fini del d.P.R. n. 380 del 2001 e della l. n. 47 del 1985, e s.m.i., in qualità di proprietaria, che le opere in oggetto sono state realizzate in ossequio ai seguenti provvedimenti e procedimenti edilizi, tutti rilasciati dal e presentati presso il Comune di Castiglion Fiorentino:

Concessione edilizia n.64 del 25 luglio 1978.

Domanda di Sanatoria n. 10938/86 del 26 settembre 1986;

Concessione Edilizia n.50 del 15 aprile 1992;

Concessione n.108 del 29 giugno 1995;

Autorizzazione Edilizia n.8 del 14 febbraio 2003 per lavori di rifacimento pavimentazione esterna.

Provvedimenti e procedimenti tutti non annullati, né decaduti, né divenuti inefficaci e non revocati, nonché in conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

La parte alienante dichiara, infine, che il compendio immobiliare in oggetto non richiede ulteriore sanatoria ai fini dell'art. 31 l. n. 47 del 1985, non è sottoposto a provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della stessa legge e non ha subito modifiche necessitanti prelieve licenze, concessioni, permessi, denunce o segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni di inizio lavori, o autorizzazioni, comunque denominate, garantendo la conformità urbanistica di quanto in oggetto.

La parte alienante dichiara (e la parte acquirente ne prende atto accettandolo) di non essere in possesso della documentazione inerente l'agibilità del fabbricato, ma garantisce che il medesimo ha tutti i requisiti di idoneità dell'uso abitativo cui è destinato e che non è intervenuta fino alla data odierna alcuna dichiarazione di inagibilità ai sensi dell'articolo 222 R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

#### **ART. 9) CONSEGNA ED EFFETTI**

Le parti dichiarano che quanto in oggetto è stato consegnato alla parte acquirente in data odierna.

Gli effetti del presente atto decorrono, tra le parti, da oggi.

#### **ART. 10) DICHIARAZIONI FISCALI**

Ai fini fiscali, la parte alienante dichiara che il trasferimento di cui al presente atto non è effettuato nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni.

Le parti dichiarano non sussistere rapporto rilevante ai fini dell'art. 26 d.P.R. n. 131 del 1986.

La parte acquirente, dichiara, ai fini dell'art. 1, comma 1, secondo periodo, Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. n. 131

del 1986, che il trasferimento ha per oggetto una casa di abitazione non classificata in categoria catastale A1, A8 o A9 e relativa pertinenza e, inoltre, ai sensi della nota II bis alla disposizione appena citata:

a) che l'immobile è ubicato nel comune di residenza di essa parte acquirente;

b) di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato;

c) di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel 1° comma, lett. c) della predetta nota.

La parte acquirente prende atto che si verificherà la decadenza dai benefici fiscali invocati, qualora proceda all'alienazione a titolo oneroso o gratuito del bene acquistato prima che siano trascorsi cinque anni dalla data odierna, salvo che non provveda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale nei termini di legge.

Ai fini dell'art. 1, comma 497, l. n. 266 del 2005, la parte acquirente dichiara di essere persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e che oggetto della cessione è un immobile ad uso abitativo e relativa pertinenza (ivi compreso il terreno agricolo adiacente) e richiede quindi che la base imponibile ai fini dell'imposta di registro sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, d.P.R. n. 131 del 1986, che, al solo fine di agevolare la liquidazione da parte dell'ufficio, si indica in euro 30.742,40 (trentamilasettecentoquarantadue virgola quaranta) per la quota sull'abitazione;

euro 5.726,49 (cinquemilasettecentoventisei virgola quarantanove) per la quota sull'autorimessa;

euro 185,06 (centottantacinque virgola zero sei) per la quota sul terreno.

La parte alienante dichiara di essersi avvalsa di incentivi fiscali per la riqualificazione energetica e/o per la ristrutturazione degli edifici (c.d. "detrazione I.R.P.E.F.") che espressamente dichiara di riservarsi.

#### **ART. 11) ANTIRICICLAGGIO E PRIVACY**

I componenti dichiarano di essere esaurientemente informati in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo (D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, e D.Lgs. 25 maggio 2017 n. 90), e di essere consapevoli delle sanzioni penali previste dalla

normativa in esame nel caso di omessa o falsa indicazione delle generalità del soggetto, se diverso dal cliente, per conto del quale si esegue l'operazione per cui è richiesta la prestazione professionale.

Quindi ciascun componente dichiara: - di non essere persona politicamente esposta o suo familiare, e di non trattenere notoriamente stretti legami con persone politicamente esposte; - che i titolari effettivi dell'operazione corrispondono a quanto dichiarato nel presente atto; - di svolgere le seguenti professioni e attività lavorative:

\* NAVINI Fausto: pensionato;

\* LANDUCCI Dina: pensionata:

- che lo scopo della presente operazione è quello risultante dal presente atto, e che non sussistono ulteriori finalità in frode o contrarie a legge, anche ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 10 marzo 2000 n. 74 (sottrazione al pagamento delle imposte).

Ai sensi del D.Lgs 196/2003 e del regolamento UE 679/2016 GDPR, le parti: - dichiarano di aver ricevuto da me Notaio tutte le informazioni sulla protezione dei dati personali e di esprimere il consenso al trattamento dei suddetti dati, anche se qualificabili come "categorie particolari di dati personali", ad ogni fine di legge, per cui gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi;- prestano infine già da ora, fino ad eventuale diversa determinazione scritta da inoltrarmi con lettera raccomandata, il detto consenso anche per il rilascio da parte di me Notaio, di copie del presente atto e/o della fattura relativa alla prestazione professionale, il tutto eventualmente anche in via telematica, a chiunque ne faccia richiesta, rinunciando ad eccezioni al riguardo.

#### **ART. 12) SPESE**

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente.

I componenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato al presente atto.

Richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai componenti che l'hanno approvato dichiarandolo conforme alla loro volontà.

E' scritto da persona di mia fiducia ed in parte da me notaio su dodici pagine di quattro fogli e quanto fin qui della tredicesima.

Viene sottoscritto alle ore undici e minuti ventotto.

Navini Fausto

Landucci Dina

Ferdinando Licenziati L.S.

Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici  
 6067



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## DATI GENERALI

<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
---	---	---

<b>Dati identificativi</b>  Regione: TOSCANA Comune: CASTIGLION FIORENTINO Indirizzo: località Montecchio Vesponi, 94/a Piano: T-1 Interno: Coordinate GIS: Lat: 43°20'33" Long: 11°55'28"	Zona climatica: E Anno di costruzione: 1900 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 160.00 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 0.00 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 682.02 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 0.00
--	--

Comune catastale	CASTIGLION FIORENTINO (AR) - C319	Sezione	Foglio	74	Particella	61
Subalterni	da l a l \ da a \ da a \ da a \					
Altri subalterni						

<b>Servizi energetici presenti</b> <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva <input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria <input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose
--

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto dei rendimenti degli impianti presenti.

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<b>Prestazione energetica globale</b>  EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO EP <sub>gl,nren</sub> 346,6340 kWh/m <sup>2</sup> anno	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti:
INVERNO	ESTATE							

Morini Fabio  
 Lombrucci Dina  
  
 Pag. 1



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	28433.58 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 346.53 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 101.56 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		Emissioni di CO <sub>2</sub> 76.98 kg/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare termico	2538.19 kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Coibentazione della copertura con pannello spessore cm 10	No	14.0	G (398.19)	D 107.36 kWh/m <sup>2</sup> anno
REN1	Cappotto interno pareti	Si	11.0	G (230.01)	



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	682.02	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	502.40	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.74	
EP <sub>H,nd</sub>	255.423	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.04	-
Y <sub>IE</sub>	0.2613	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	1 - Altro	2015	20050349	Elettricità	14.40	0.60 $\eta_H$	82.44	342.05
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	- $\eta_C$	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Boiler elettrico	2015	0000	Elettricità	2.00	0.64 $\eta_W$	19.12	4.49
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	Impianto solare termico	-	-	-	6.00	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-

Martin Faulstich  
 Simona Bini



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Relativamente al miglioramento della prestazione si precisa che trattasi di immobile in pietra vincolato e non è possibile realizzare il cappotto esterno. E' presente un impianto solare per ACS con bollitore solare RIELLO CSAL25 R. Sono presenti 3 camini

## SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico  Tecnico abilitato  Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	SIMONE CARINI
Indirizzo	Castiglion Fiorentino (AR), Via Carlo Pisacane n°3
E-mail	1376@geometriarezzo.it
Telefono	3391119720
Titolo	Geometra
Ordine/iscrizione	Collegio Geometri Arezzo, 1376
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore SIMONE CARINI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed al sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, o di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? SI

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? SI

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 04/03/2020

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDITÀ FINO AL 12/03/2030



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

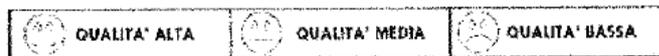
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella del Codice

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTE RINNOVABILI

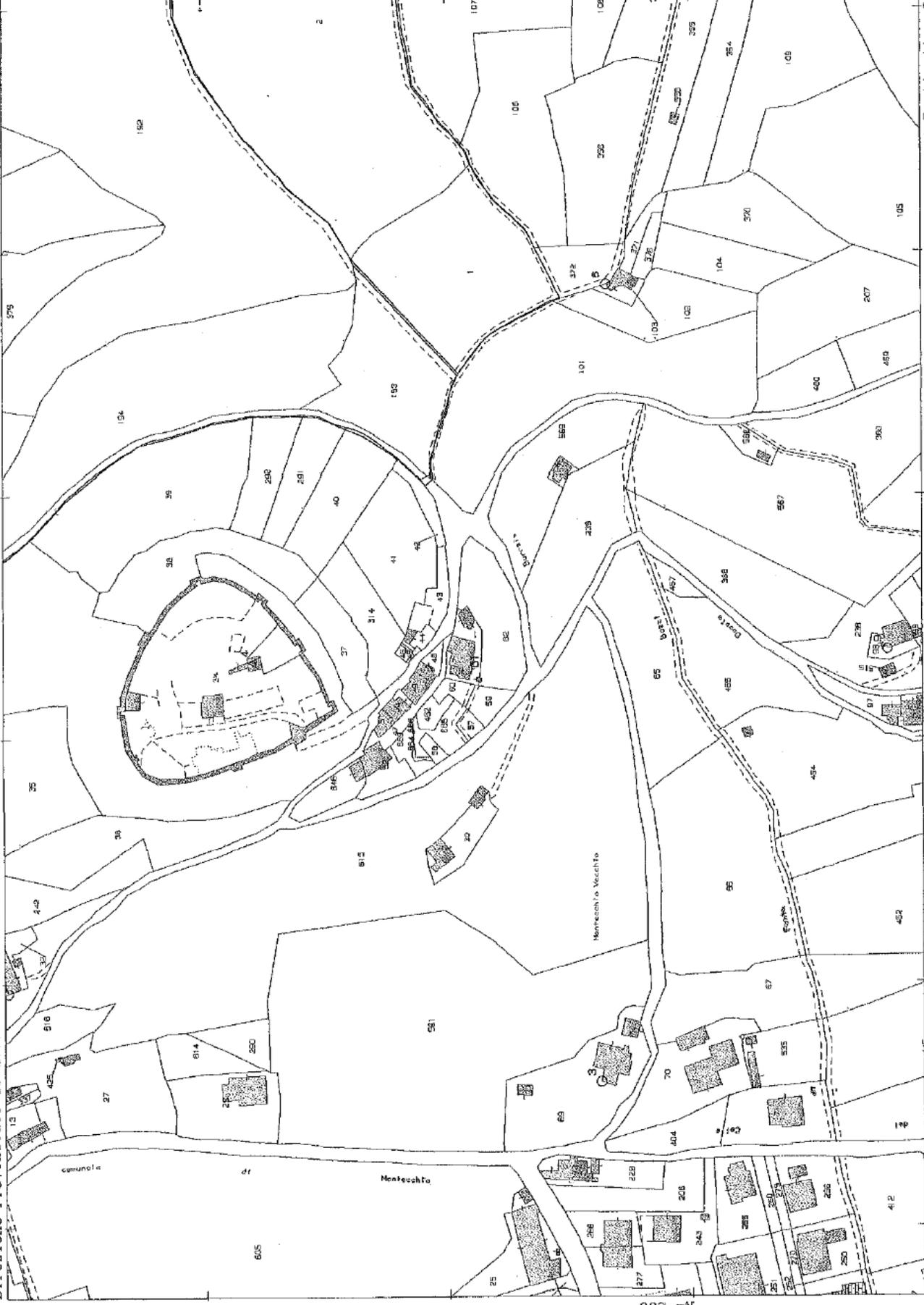
### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivisa in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Mauri Lamberti      Monarca Dine

Direzione Provinciale di Arezzo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore BARBARA CAPOTORTO

Vis. tel. (0.90 euro)



N=200

E=48100

I Particella: 61

t

t

t

t

t

t

t

t

t

t

Comune: CASTIGLION FIORENTINO  
Foglio: 74  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
6-Mar-2020 10:34:45  
Prof. n. 774151/2020



Direzione Provinciale di Arezzo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 06/03/2020 - Ora: 10.33.17 Fine  
Visura n.: T73117 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 06/03/2020

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CASTIGLION FIORENTINO ( Codice: C319)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di AREZZO Foglio: 74 Particella: 61 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		74	61	1	A/2	4	9,5 vani	Totale: 224 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 219 m <sup>2</sup>	Euro 760,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo LOCALITA' MONTECCHIO piano: T-1;										
Notifica Mod.58 Partita - 434										

DATI STATI

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	LANDUCCI Dina nata a CASTIGLION FIORENTINO il 04/02/1946	LNDN146B44C319K*	Comproprietario per 500/1000
2	NAVINI Fausto nato a CASTIGLION FIORENTINO il 05/11/1943	NVNFST43805C319I*	Comproprietario per 500/1000

DATI DERIVANTI DA

Mappali Ferreti Correlati  
Codice Comune C319 - Sezione - Foglio 74 - Particella 61

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Manifestant hausman Dina



Data Ape:06/03/2020

Con la presente si attesta che il tecnico CARINI SIMONE ha trasmesso telematicamente in data 06/03/2020

L'APE id: 0000130888 corredato dall'onere di deposito n.

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

C319.0.74.61.1

Certifico io sottoscritto Ferdinando Licenziati notaio in Monte San Savino che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale su supporto cartaceo conservato nella mia raccolta; tutti i fogli dell'originale sono muniti delle prescritte firme.

Si rilascia ad uso Trascrizione.

Monte San Savino, 6 maggio 2020

Firmato con firma digitale da Ferdinando Licenziati Notaio.

COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO - AOOB-PG - REG\_UFFICIALE - 0009798 - Ingresso - 26/04/2023 - 13:38

Direzione Provinciale di AREZZO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 14/09/2022 Ora 18:46:34

**ALLEGATO 11**  
**3 COMPARABILE**

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T347201 del 14/09/2022

per titolo telematico

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente BLDMSM

---

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 9070

Registro Particolare 6496

Data di presentazione 15/07/2020

---

**Documento composto da 15 pagine**

**Unico Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority)**

**IT**

**VATIT-80052590587**

**Organizzazione TINIT-DSTGPP59D23F839T**

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 15/09/2020**

Repertorio n. **69567**

Raccolta n. **20813**

DIVISIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'uno luglio duemilaventi (01.07.2020) in Castiglion Fiorentino, nel mio studio in Corso Italia n. 64.

Innanzi a me dott. Giuseppe De Stefano, notaio in Castiglion Fiorentino iscritto nel Ruolo del Distretto di Arezzo,

si costituiscono

1) Simona Morello, nata a Grosseto il 2 febbraio 1974, residente in Castiglione della Pescaia, Via del Muschio n. 15, la quale interviene al presente atto nella sua qualità di procuratrice speciale del signor:

- Gianni Canneti, nato a Castiglion Fiorentino il 12 dicembre 1973, elettivamente domiciliato in Castiglion Fiorentino, frazione Montecchio n. 350, codice fiscale CNN GNN 73T12 C319S, in forza di procura speciale conferita con atto da me notaio ricevuto in data 17.7.2019 repertorio n. 68652, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";

2) Lucia Canneti, nata ad Arezzo il 24 giugno 1980, residente in Castiglion Fiorentino, frazione Montecchio n. 350, codice fiscale CNN LCU 80H64 A390M.

Le costituite, della cui identità personale io notaio sono certo,

premettono:

A)

che Gianni Canneti e Lucia Canneti sono divenuti contitolari, in eguale misura tra loro, della piena proprietà delle unità immobiliari in Castiglion Fiorentino, meglio e correttamente identificate e descritte nel prosieguo del presente atto, in virtù della successione del genitore Bruno Canneti, apertasi in data 29 dicembre 2016, oggetto della denuncia n. 579 vol. 9990 del 22.5.2018 tr.tta il 25.5.2018 al n. 5705 a loro favore in forza di legge, con precisazione che, a sua volta, il suddetto Bruno Canneti era divenuto titolare dei beni medesimi, per quota, in virtù della successione di Sestilio Canneti, apertasi in data 31.8.1986, oggetto della denuncia n.559/2 trascritta il 27.5.1987 al n. 4762, e per le ulteriori quote in virtù di atto del notaio Licenziati in data 23.5.1987 repertorio 19644 debitamente registrato e trascritto il 9.6.1987 al n. 5146;

B)

che Gianni Canneti e Lucia Canneti, intendendo procedere alla divisione dei beni ad essi pervenuti in forza della successione testé indicata, hanno provveduto con l'ausilio di un tecnico di comune fiducia alla formazione dei lotti di cui in appresso ed alla determinazione del valore dei beni oggetto della massa da dividere.

Tanto premesso,

costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, le intervenute

CONVENGONO:

**ARTICOLO 1**

Gianni Canneti, come rappresentato, e Lucia Canneti, procedendo alla divisione di comune accordo,

assegnano e attribuiscono:

a Gianni Canneti il seguente LOTTO I:

piena proprietà della seguente unità immobiliare in Comune di Castiglion Fiorentino, e precisamente:

--- porzione di fabbricato posta alla località Montecchio (lato monte), composta da cantina al piano interrato, ingresso e un locale al piano terra, disimpegno, cucina e due vani al primo piano, sovrastante sottotetto, corredato da area di pertinenza su due lati, a mezzo della quale si accede dalla strada pubblica,

confinante con strada comunale, proprietà Mazieri, proprietà Sinani, porzione di cui al Lotto II, salvo altri;

presso la Agenzia del Territorio, con riferimento alla descritta unità immobiliare urbana, risultano riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino, foglio 74, i seguenti dati:

- p.lla 297 sub. 6 e p.lla 667 sub. 1 (graffate), cat. A/3, cl. 3, vani 9,5, R.C. 637,82,

mentre la rappresentazione grafica, relativa all'unità immobiliare urbana cui sono riferiti i suddetti dati catastali, risulta dalla planimetria a corredo della denuncia in data

29.6.2020 che in copia, previa visione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "B";

a Lucia Canneti il seguente LOTTO II:

piena proprietà della seguente unità immobiliare in Comune di Castiglion Fiorentino, e precisamente:

--- porzione di fabbricato posta alla località Montecchio, composta da due locali al piano terra, disimpegno, quattro vani e bagno al primo piano, sovrastante sottotetto, corredato da area di pertinenza su tre lati, a mezzo della quale si accede dalla strada pubblica,

confinante con strada comunale, proprietà Sinani, proprietà Barneschi, immobile oggetto del Lotto I, salvo altri;

presso la Agenzia del Territorio, con riferimento alla descritta unità immobiliare urbana, risultano riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino, foglio 74, i seguenti dati:

- p.lla 297 sub. 7 e p.lla 668 sub. 1 (graffate), cat. A/3, cl. 3, vani 11, R.C. 738,53,

mentre la rappresentazione grafica, relativa all'unità cui sono riferiti i suddetti dati catastali, risulta dalla planimetria a corredo della denuncia in data 29.6.2020 che in copia, previa visione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "C".

## ARTICOLO 2

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1-bis legge 27

febbraio 1985 n. 52, come introdotto dalla L. 122/2010, ciascuno contraente ed intestatario catastale dichiara che i dati catastali e le planimetrie depositate a corredo della denuncia citata in questo atto, come in copia allegate, sono conformi allo stato di fatto.

### **ARTICOLO 3**

I dividendi anche ai fini fiscali dichiarano concordemente:

A) di attribuire alla massa da dividere il complessivo valore di euro 188.000,00 (centoottantottomila);

B) di attribuire a ciascuno dei Lotti il valore seguente:

- Lotto I: euro 94.000,00 (novantaquattromila);

- Lotto II: euro 94.000,00;

C) che, essendo il valore dei beni assegnati uguale alla quota di diritto a ciascuno spettante, non si è fatto luogo a conguagli.

Ove occorra, i contraenti, da me notaio richiamati sulle sanzioni previste dal DPR 445/2000, in relazione alle prescrizioni imposte dal D.L. 223 del 4.7.2006, dichiarano che non si è fatto luogo a pagamenti a titolo di conguaglio e che il presente atto è stato concluso senza intervento di mediatori.

Le parti dichiarano di rinunciare all'ipoteca legale ex art. 2817 c.c..

### **ARTICOLO 4**

Le parti si immettono reciprocamente nel possesso dei beni a ciascuno di essi attribuito, dandosi atto di aver già regolato

ogni conteggio relativo al periodo precedente alla stipula di questo atto e che ciascun dividente supporterà le passività gravanti sui cespiti assegnatigli a partire da oggi.

I contraenti si danno atto che resta di titolarità comune il pozzo individuato dalla p.lla 297 sub. 8 del foglio 74 (bcnc a tutti i subalterni) al quale ciascuno accederà direttamente dall'area di propria titolarità.

#### ARTICOLO 5

Per gli effetti della L. 151/1975 ed ai fini della trascrizione di questo atto dichiarano:

- Gianni Canneti, come rappresentato: di essere coniugato in regime di comunione dei beni ma che il cespite in oggetto costituisce bene personale ai sensi dell'articolo 179 lettera B del codice civile;
- Lucia Canneti: di essere di stato civile libero.

#### ARTICOLO 6

Per gli effetti della vigente disciplina urbanistica, gli intervenuti dichiarano che il fabbricato in oggetto è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n. 122 del 27.4.1968 ed ha costituito oggetto sia delle opere di ampliamento eseguite in virtù della Licenza edilizia n. 56 del 10.4.1976 sia delle opere previste dal Permesso di Costruire in Sanatoria n. 114 del 4.10.1994 mentre la suddivisione dell'edificio in due unità ha costituito oggetto del Permesso di Costruire n. 17/2020 del 29.4.2020 relativo ad opere ancora da eseguire, in ordine

alle quali rilasciano reciproco consenso ed autorizzazione,  
anche per quanto attiene all'attraversamento interrato di nuo-  
ve tubazioni.

I condividenti vicendevolmente si esonerano da qualsiasi re-  
sponsabilità in ordine alla eventuale mancata conformità degli  
impianti alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza.

#### ARTICOLO 7

Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di  
cui alla L. 154/1988 al fine della definitiva attribuzione  
delle rendite catastali ai cespiti oggetto di questo atto.

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico del-  
le parti in proporzione.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Del presente atto, da me scritto con mezzo elettronico su due  
fogli per sette facciate, ho dato lettura alle parti che lo  
approvano.

Sottoscritto alle ore dieci e cinque.

F.to: - Lucia Canneti

- Morello Simona

- Giuseppe De Stefano notaio (sigillo).

\* \* \* \* \*

**Dott. GIUSEPPE DE STEFANO**  
NOTAIO  
Corso Italia, 64 - 52043 Castiglion Fiorentino (Ar)  
Tel. 0575-65.73.90 - Fax 0575-65.68.70  
C.F. DSTGPP59D23F839T - P. iva 0124626-051-6  
E-mail: gdestefano@notariato.it

Repertorio n. 68652

-----PROCURA SPECIALE-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

Il diciassette luglio duemiladiciannove (17.7.2019) in Castiglion Fiorentino, nel mio studio in Corso Italia n. 64.-----

Innanzi a me dott. Giuseppe De Stefano, notaio in Castiglion

Fiorentino iscritto nel Ruolo del Distretto di Arezzo -----

----- si costituisce -----

Gianni Canneti, nato a Castiglion Fiorentino il 12 dicembre

1973, elettivamente domiciliato in Castiglion Fiorentino, fra-

zione Montecchio n. 350, codice fiscale CNN GNN 73T12 C319S,

della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale

nomina sua procuratrice speciale l'architetto Simona Morello,

nata a Grosseto il 2 febbraio 1974, residente in Castiglione

della Pescaia, via del Muschio n. 15, affinché in nome e per

conto di esso rappresentato ed unitamente all'altra contitola-

re, intervenga alla stipula dell'atto di divisione dei beni in

Castiglion Fiorentino, località Montecchio, originariamente

rappresentati dai sub. 1-2-3 del mappale 297 del foglio 74,

provvedendo alla attribuzione in favore del mandante delle

porzioni rappresentate dal neo mappale 667 e dai nuovi subal-

terni del mappale 297 quali origineranno dalla soppressione

dei sub. 1-2-3, costituenti la porzione a monte del fabbrica-

to, nella verticale ai piani interrato, terra, primo e soffit-

ta. -----



ALLEGATO <sup>5</sup> <sup>4</sup>  
all'atto n. 20813  
della raccolta

La nominata procuratrice pertanto potrà: -----

- meglio individuare e descrivere i cespiti, precisando la consistenza, i confini ed i dati catastali dei beni oggetto delle assegnazioni; -----

- determinare la massa dei beni oggetto di divisione, procedere all'assegnazione dei beni, determinare la consistenza di eventuali residue parti comuni, stabilire il valore della massa da dividere e dei singoli beni oggetto di assegnazione, dare atto che non si fa luogo a conguagli; -----

- esibire e sottoscrivere documenti e planimetrie; -----

- consegnare e ricevere il possesso; -----

- garantire la proprietà e libertà degli immobili; -----

- rinunciare all'ipoteca legale; -----

- rendere dichiarazioni in merito al diritto di famiglia; ----

- rendere dichiarazioni urbanistiche; -----

- rendere dichiarazioni in materia catastale; -----

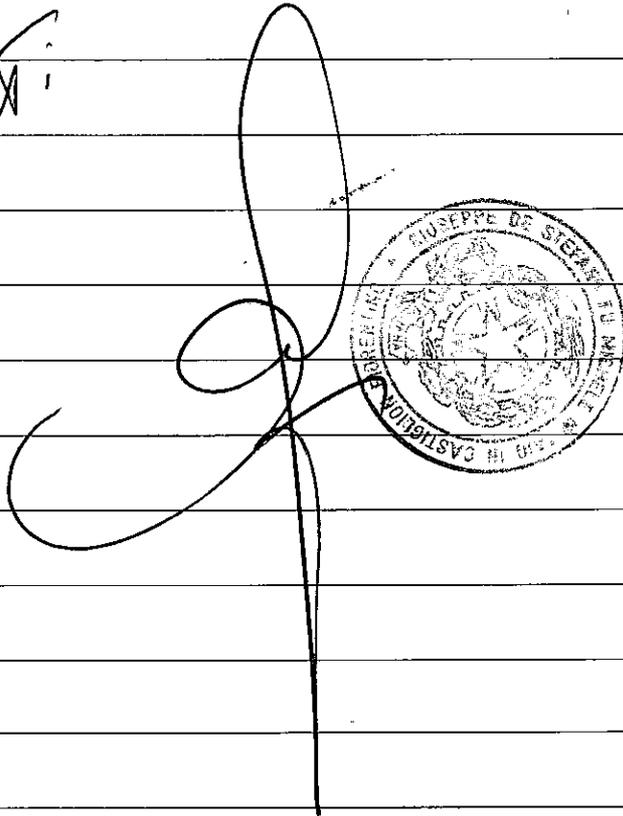
- rendere dichiarazioni fiscali; -----

- convenire qualunque patto di contenuto reale od obbligatorio necessario od utile per l'esecuzione dell'incarico che deve intendersi conferito a titolo gratuito e che si esaurirà in unico contesto.

Del presente atto, scritto con mezzo elettronico da persona di

mia fiducia e da me completato su un foglio per due facciate,  
oltre la terza sin qui, ho dato lettura all'intervenuto che lo  
approva. -----

PCT.  
Giovanni Cozzani



The image shows a large, stylized handwritten signature in black ink. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text "COMUNE DI CASTIGLIONI FIORENTINO" around the perimeter and "A. GIUSEPPE DE' STEFANI S. UFFICIO" in the center. The stamp is partially obscured by the signature.

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Arezzo

Dichiarazione protocollo n. AR0030154 del 29/06/2020  
Comune di Castiglion Fiorentino  
Localita' Montecchio

civ. 350

Identificativi Catastali:  
Sezione: 74  
Foglio: 74  
Particella: 297  
Subalterno: 6

Compilata da:  
Agnelli Marina  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Arezzo

N. 1067

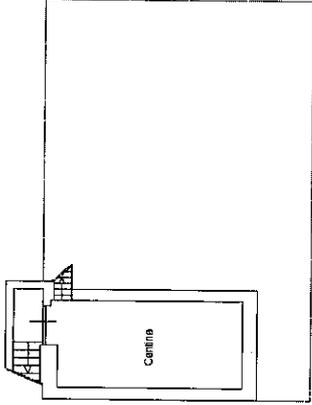
Scala 1: 200

*Luigi Deas*  
*Roberta Guarna*

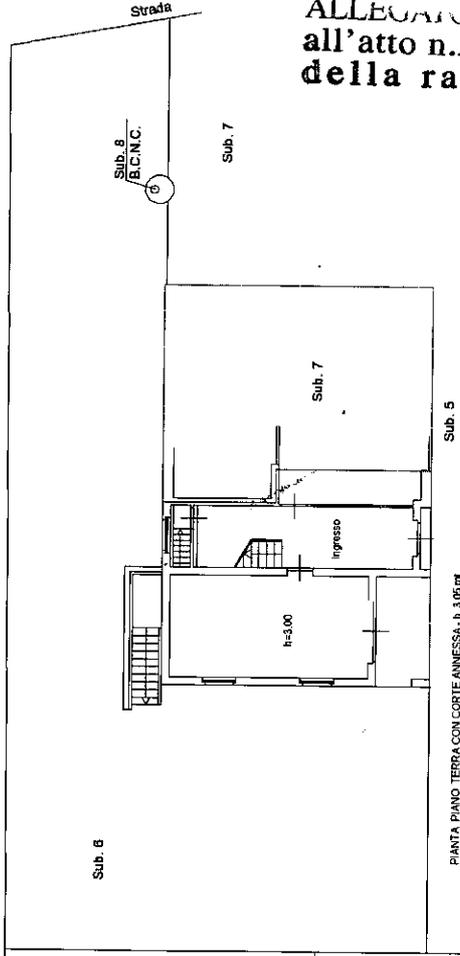
P.lla 543

P.lla 667  
Sub. 1

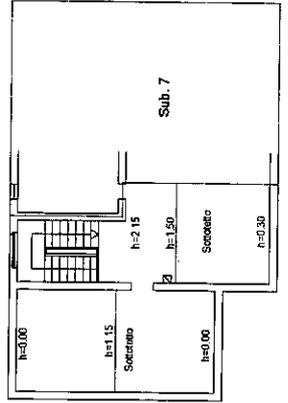
P.lla 668  
Sub. 1



Pianta Piano Ingresso - h. 2,15 mt



Pianta Piano Terra con Corte Annessa - h. 3,05 mt



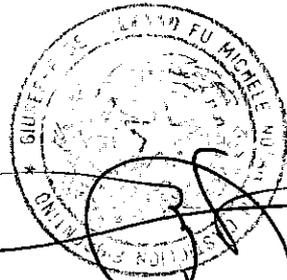
Pianta Piano Cucina - h. 2,30 mt

ALLEGATO "B"  
all'atto n. 20813  
della raccolta

ORIENTAMENTO



SCALA 1:200



**Agencia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Arezzo

Dichiarazione protocollo n. AR0030154 del 29/06/2020  
Comune di Castiglion Fiorentino  
Localita' Montecchio

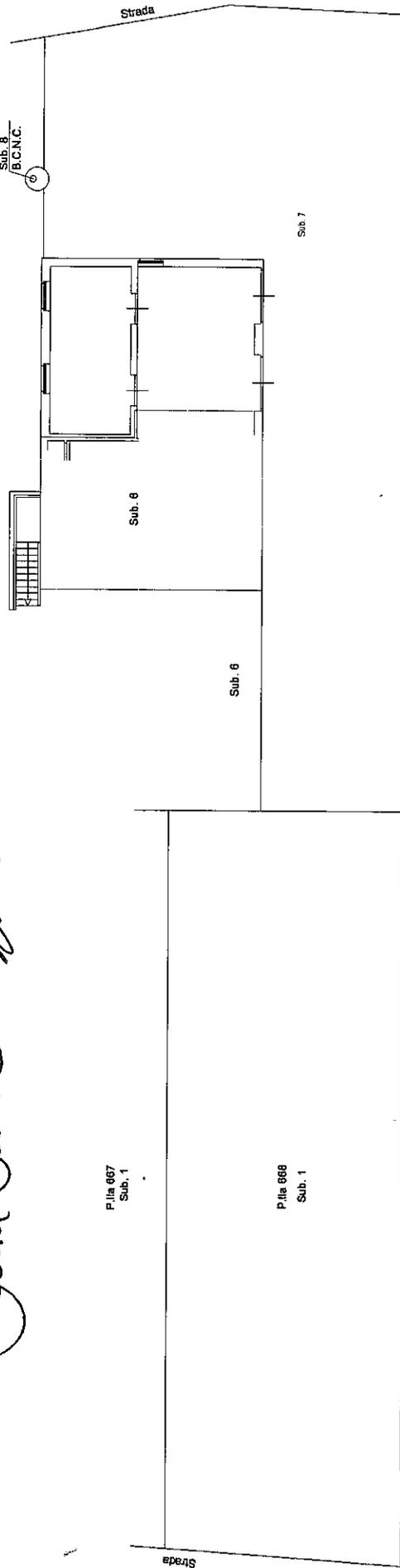
Identificativi Catastali:  
Sezione: 74  
Foglio: 74  
Particella: 297  
Subalterno: 7

Compilata da:  
Agnelli Marina  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Arezzo

N. 1067

Scala 1: 200

*Luca Cecchi - Fabbricante*

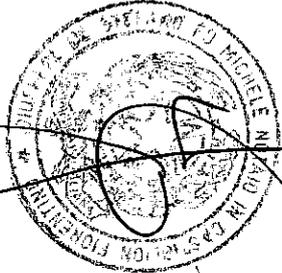


P.lta 382

P.lta 286

PIANTA PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA - h. 3,05 mt.

P.lta 381

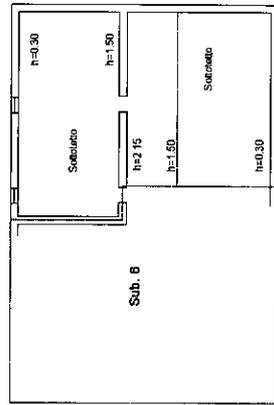


ALLEGATO  
all'atto n. <sup>h.c.u.</sup> 20813  
della raccolta

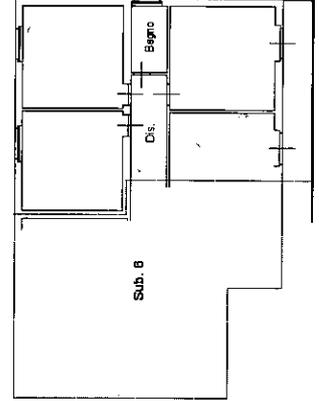
ORIENTAMENTO



SCALA 1:200



Pianta Piano Sottalato



Pianta Piano Piant. - h. 2,05 mt.

Copia conforme all'originale munito delle firme prescritte dalla Legge.  
Castiglion Fiorentino, 15 LUGLIO 2020  
F.to: Dott. Giuseppe De Stefano - Notaio



# CITTA' DI CASTIGLION FIORENTINO

PROVINCIA DI AREZZO

RIPARTIZIONE SERVIZI DEMOGRAFICI

anagrafe.castiglionfiorentino@legalmail.it

TEL. 0575 65641 - FAX 0575 656463

## UFFICIO DELLO STATO CIVILE CERTIFICATO DI MORTE

---

L'UFFICIALE SOTTOSCRITTO  
verificati i Registri dello Stato Civile di questo Comune  
CERTIFICA che

**CANNETI BRUNO**

nato a CORTONA ( AR ) il 21/08/1938

Atto N. 526 - 1 - - 1938 - CORTONA - AR - - - - -

Stato Civile VEDOVO

**e' deceduto il 29/12/2016 in CORTONA ( AR )**

Atto di morte N. 182 - 2 - B - 2016 Atto tr. N. 87 - 2 - C - 2016 CASTIGLION FIORENTINO - AR

Rilasciato in carta libera ad CARTA LIBERA (TAB. ALL.B DPR.26-10-72, N.642)

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

CASTIGLION FIORENTINO, li 09/06/2020



L'Ufficiale di Stato Civile  
**MASSIMILIANO BERNARDINI**

Copia su supporto informatico conforme al documento originale  
su supporto cartaceo, ai sensi dell'art.23, comma 5, D.Lgs. 82/2005.  
Castiglion Fiorentino, 15 LUGLIO 2020  
F.to: dott. Giuseppe De Stefano - Notaio