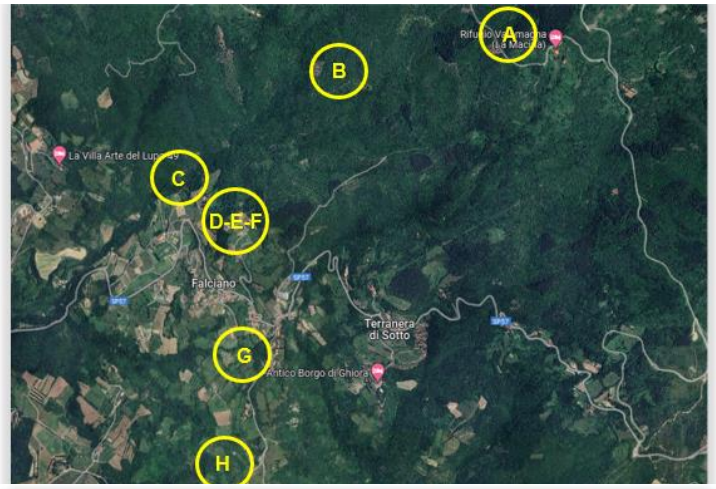
ALLEGATO A) all' Avviso di vendita prot.n.2024/1563/R.I. del 19/08/2024

Regione Toscana – Arezzo – ARB0637
Quota di 1/2 terreni e fabbricati
e quota di 1/4 terreno in Subbiano (AR)

UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel comune di Subbiano (AR), dislocati in otto zone distinte, identificate dalle lettere A, B, C, D, E, F, G e H



DESCRIZIONE

Terreno zona A

Il terreno ubicato in questa zona è rappresentato da un'area di forma irregolare con giacitura declive.

Terreno zona B

Il terreno ubicato in questa zona è rappresentato da un'area di forma irregolare con giacitura declive.

Terreni zona C

I terreni ubicati in questa zona sono rappresentati da un'area di forma irregolare con giacitura declive.

Terreni e fabbricati zona D

I terreni ubicati in questa zona sono rappresentati da un'area di forma irregolare con giacitura declive.

I fabbricati ubicati in questa zona constano di una porzione ad uso civile abitazione composta da un appartamento posto al piano secondo con locali accessori ad uso cantina/deposito al piano primo oltre a due piccoli fabbricati in corpo di fabbrica staccato adibiti ad ex annesso agricolo/deposito, uno disposto su due livelli e l'altro su un unico livello, il tutto ubicato in località Prato all'Aia.

L'accesso alla suddetta proprietà avviene attraverso un tratto di strada che si stacca dalla S.P. n. 57 ed un resede esterno a comune.

L'appartamento posto al piano secondo di un fabbricato a pianta rettangolare elevato su tre piani fuori terra con struttura in muratura portante ha accesso da una scala esterna ed è composto da tre vani utili oltre due disimpegni, ripostiglio, bagno e locale di sgombro. Al piano primo si trovano due vani ad uso cantina/deposito.

I pavimenti sono in cotto e ceramica mentre i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in legno.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario ed elettrico di cui risulta da valutarne la funzionalità.

L'Attestato di Prestazione Energetica risulta da redigere.

I due piccoli fabbricati in corpo di fabbrica staccato sono composto da due vani ad uso deposito su due livelli l'uno e da un vano ad uso deposito su un unico livello l'altro.

Il tutto risulta disabitato, in pessime condizioni di manutenzione e necessita di importanti interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Si evidenzia che parte della copertura dell'appartamento è crollata e uno dei due annessi risulta in precarie condizioni statiche, parzialmente crollato e a rischio di crollo totale.

Terreno zona E

Il terreno ubicato in questa zona è rappresentato da un'area di forma irregolare con giacitura leggermente declive.

Terreni zona F

I terreni ubicati in questa zona sono rappresentati da due aree di forma irregolare con giacitura declive.

Terreni zona G

I terreni ubicati in questa zona sono rappresentati da un'area di forma irregolare con giacitura declive.

Terreni zona H

I terreni ubicati in questa zona sono rappresentati da un'area di forma irregolare con giacitura declive.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

Riguardo alle previsioni dello strumento urbanistico ovvero:

- Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capolona e Subbiano adottato, per Capolona con deliberazione C.C. n. 18 del 28/03/2023, per Subbiano con deliberazione C.C. n. 18 del 04/04/2023, pubblicato nel BURT n. 18 del 03/05/2023. Dalla data di adozione del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Capolona e Subbiano sono in vigore le norme di salvaguardia di cui agli art.li 47 e 48 della Disciplina del P.S.I.
- Regolamento Urbanistico: Variante generale al R.U. (cosiddetta n. 8) approvata il 09/04/2014 con deliberazione C.C. n. 17, come aggiornata e modificata con le varianti n. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 e 21

i terreni hanno la destinazione urbanistica di seguito descritta

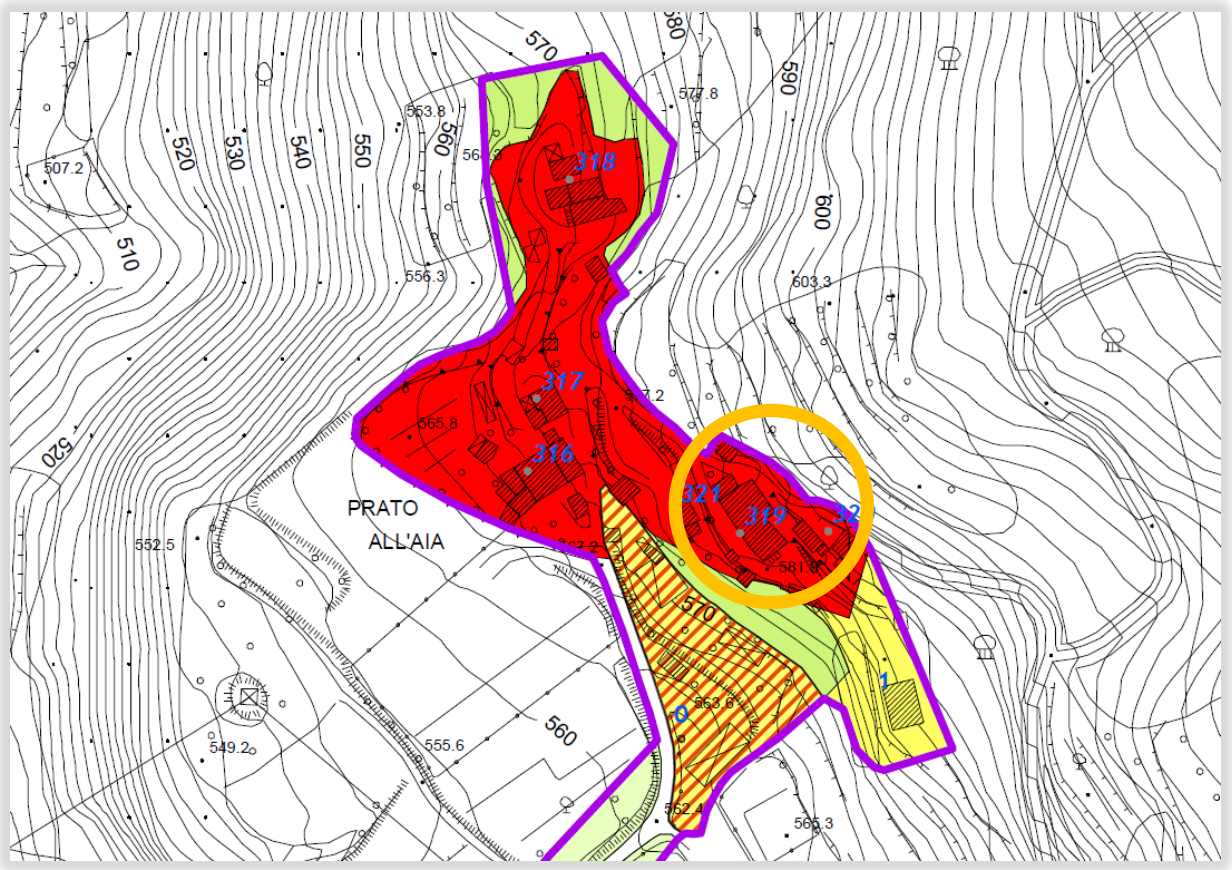
			ZONA	
Rif.	**Foglio**	**Particella**	**P.S.I.**	**R.U.**
A B C	26 31 30	56 22 28	UTOE n. 3 – La dorsale dei rilievi di Subbiano. Territorio rurale	Territorio rurale ricadente in area boscata
C	29 30	69 4-29-46	UTOE n. 3 – La dorsale dei rilievi di Subbiano. Territorio rurale	Territorio rurale in parte ricadente in area boscata
C	30	48-50	UTOE n. 3 – La dorsale dei rilievi di Subbiano. Territorio rurale	Territorio rurale
D	31	168	UTOE n. 3 – La dorsale dei rilievi di Subbiano. Territorio rurale in parte ricadente in nuclei storici	In parte ricadente in Territorio rurale con Area boscata ed in parte ricadente in Centri di interesse storico

D	31	169	UTOE n. 3 – La dorsale dei rilievi di Subbiano. Territorio rurale in parte ricadente in nuclei storici	Territorio rurale ricadente in area boscata
D	31	285	UTOE n. 3 – La dorsale dei rilievi di Subbiano. Territorio rurale in parte ricadente in nuclei storici	In parte ricadente in Territorio rurale, in parte ricadente in Centri di interesse storico ed in parte ricadente in Ambito degli insediamenti a prevalente destinazione residenziale tipo 1
E	31	316	UTOE n. 3 – La dorsale dei rilievi di Subbiano. Territorio rurale - Nuclei storici	In parte ricadente in Ambito degli insediamenti a prevalente destinazione residenziale tipo 1 ed in parte ricadente in Centri di interesse storico.
F	30	168	UTOE n. 3 – La dorsale dei rilievi di Subbiano. Territorio rurale – Ambiti periurbani	Territorio rurale in parte ricadente in area boscata
F	30	169	UTOE n. 3 – La dorsale dei rilievi di Subbiano. Territorio rurale – Ambiti periurbani	Territorio rurale
F	30	175	UTOE n. 3 – La dorsale dei rilievi di Subbiano. Territorio rurale – Ambiti periurbani	In parte ricadente in Territorio rurale ed in parte ricadente in Verde di tutela agropaesistica
G	38	95-96	UTOE n. 3 – La dorsale dei rilievi di Subbiano. Territorio rurale	Territorio rurale. Vincolo cimiteriale
H	38 39	168 29	UTOE n. 3 – La dorsale dei rilievi di Subbiano. Territorio rurale	Territorio rurale

I fabbricati hanno la seguente destinazione urbanistica:

A2) Disciplina degli assetti esistenti riferiti alla risorsa insediativa

Disciplina del patrimonio edilizio esistente di matrice storica: nuclei, edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale: art. 21-22 delle N.T.A.



6.1 Conformità urbanistico edilizia

l'immobile si ritiene commerciabile dal punto di vista edilizio-urbanistico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni sono intestati come di seguito descritto.

- Rif. A – N.C.T. foglio 26, particella 56
- Rif. B – N.C.T. foglio 31, particella 22
- Rif. C – N.C.T. foglio 29, particella 69 – foglio 30, particelle 4, 28, 29, 46, 48, 50
- Rif. D – N.C.E.U. foglio 31, particella 384, subalterno 3 – N.C.T. foglio 31, particelle 168, 169, 285:

  - Demanio dello Stato per la quota di 1/2;

- Rif. E – N.C.T. foglio 31, particella 316:

  - Demanio dello Stato per la quota di 1/4;

- Rif. F – N.C.T. foglio 30, particelle 168, 169, 175
- Rif. G – N.C.T. foglio 38, particelle 95, 96
- Rif. H – N.C.T. foglio 38, particella 168 – foglio 39, particella 29:

  - Demanio dello Stato per la quota di 1/2;

I beni sono censiti al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del comune di Subbiano come riassunto nel seguente prospetto.

CATASTO FABBRICATI								
Rif.	**Foglio**	**Particella**	**Subalterno**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale (m^2)**	**Rendita (€)**
D	31	384 383 284 385	3 3	A/3	3	7 vani	Totale: 151 Totale escl. aree scoperte: 151	361,52

CATASTO TERRENI								
Rif.	**Foglio**	**Particella**	**Subalterno**	**Qualità**	**Classe**	**Superficie (m^2)**	**Reddito Dominicale (€)**	**Reddito Agrario (€)**
A	26	56	-	CASTAGNETO FRUTTO	2	4300	6,66	1,55
B	31	22	-	CASTAGNETO FRUTTO	3	6280	4,87	0,97
C	29	69	-	BOSCO MISTO	2	230	0,17	0,04
C	30	4	-	PASCOLO CESPUGLIATO	1	7830	2,43	1,21
C	30	28	-	PASCOLO CESPUGLIATO	1	100	0,03	0,02
C	30	29	-	BOSCO ALTO	2	780	0,52	0,12
C	30	46	-	SEMINATIVO ARBORATO	3	4360	6,76	5,63
C	30	48	-	BOSCO MISTO	3	210	0,12	0,03
C	30	50	-	SEMINATIVO ARBORATO	3	2180	3,38	2,81
D	31	168	-	SEMINATIVO	4	2404	2,23	2,23
D	31	169	-	PASCOLO ARBORATO	-	2580	1,33	0,67
D	31	285	-	SEMINATIVO ARBORATO	4	955	0,84	0,59
E	31	316	-	SEMINATIVO ARBORATO	4	200	0,18	0,12
F	30	168	-	BOSCO MISTO	2	270	0,20	0,04
F	30	169	-	SEMINATIVO	3	1180	1,83	1,52
F	30	175	-	ULIVETO	2	950	2,70	2,70
G	38	95	-	SEMINATIVO ARBORATO	3	610	0,95	0,79
G	38	96	-	SEMINATIVO ARBORATO	3	820	1,27	1,06
H	39	29	-	SEMINATIVO	5	2870	0,89	1,63
H	38	168	-	SEMINATIVO	5	5340	1,65	3,03

CONSISTENZA

La consistenza dei fabbricati è stata desunta attraverso la misurazione grafica degli elaborati a disposizione reperiti presso l'Agenzia delle Entrate. La superficie lorda risulta pari a mq. 229.

La consistenza dei terreni agricoli è pari a quella catastale.