

RELAZIONE TECNICA Ex Podere Rio – Ex Podere Giardino I – Ex Podere Giardino III

Descrizione degli immobili:

1) **Lotto A “Ex Podere Rio”**- composto da fabbricato principale, fienile con resede di pertinenza ubicati nel Comune di San Miniato, località La Catena, via G. Montanelli, 8 e terreni agricoli ubicato lungo la via G. Montanelli soprarichiamata, il tutto avente accesso dalla via G. Montanelli.

I fabbricati realizzati all'inizio dello scorso secolo, adibiti nel passato alla conduzione del fondo con abitazione e annessi, risultano abbandonati da anni e si presentano in pessimo stato di conservazione e manutenzione con parti crollate e privi di impianti.

Il fabbricato principale realizzato in muratura, a cui si accede dal resede di pertinenza, si sviluppa su due piani fuori terra ed era composto, come da planimetria catastale, al piano terra da piccolo disimpegno, locale cucina, sottoscala, cantina, stalla, porcile, forno e scala di accesso al piano primo, composto da altro locale cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, due locali di sgombero e un locale wc-bagno, tutti disimpegnati da corridoi.

L'edificio secondario destinato a fienile è realizzato in muratura e sviluppato su due livelli con tettoia sul lato nord il tutto ha accesso da resede pertinenziale.

La superficie lorda del fabbricato principale risulta complessivamente pari a circa mq 356 e quella del fienile con tettoia risulta di circa mq 137.

La superficie del resede circostante i fabbricati risulta di circa mq. 1418,00.

La superficie catastale del terreno agricolo è di mq. 29.106,00.



Identificativi catastali

Al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di San Miniato gli immobile in oggetto sono rappresentati nel foglio di mappa 15:

- particella 667:

- sub 1, categoria C/6, classe 1, mq. 104, rendita € 445,81;
- sub 2, categoria A/4 classe 3, 10,5 vani, rendita € 591,08;
- sub 3, categoria C/2, classe 2, mq. 119, rendita € 245,83;
- sub 4, bcnc, corte;

- particella 849, seminativo arborato, classe 2, mq. 5.000, R.D. euro 25,31, R.A. euro 14,20.

- particella 848, seminativo arborato, classe 2, mq. 23.796, R.D. euro 120,44, R.A. euro 67,59.

- particella 39, seminativo, classe 1, mq. 310, R.D. euro 2,35, R.A. euro 1,44.

Descrizione Urbanistica

Il secondo Regolamento Urbanistico (RU2) è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 07 agosto 2015, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n.39 del 30 settembre 2015.

Con deliberazioni del Consiglio Comunale n.09 del 27.01.2016, pubblicata sul BURT n.10 del 09.03.2016 e n. 70 del 30.11.2021, pubblicata sul BURT n. 52 del 29.12.2021, sono stati rettificati gli errori materiali riscontrati negli elaborati del RU2 ed è stato effettuato l'aggiornamento del quadro conoscitivo del suddetto strumento di pianificazione.

Il secondo Regolamento Urbanistico è stato interessato da diverse Varianti, fra cui la “Variante Semplificata n. 4 al Piano Strutturale e n. 3 al 2° Regolamento Urbanistico. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute.”, approvata con Deliberazione n° 60 del 30.09.2019.

Ing. Luca Tani
Direttore a.i.
SOC Patrimonio
Dipartimento Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 – 50135 Firenze
E-mail:
patrimonioimmobiliare@uslcentro.toscana.it

Secondo il Piano strutturale del Comune di San Miniato il complesso immobiliare in questione ricade negli ambiti del territorio a prevalente funzione agricola.

Nel Regolamento Urbanistico vigente – Disciplina dei territori urbani e rurali (Tavola 2A), il complesso “Podere Rio” ricade per quanto riguarda i fabbricati nel patrimonio edilizio schedato inserito in aree di consolidamento del tessuto urbano (aree a prevalente destinazione residenziale) e per quanto riguarda i terreni, in massima parte, nelle reti ambientali e nelle connessioni a dominante naturalistica. In minima parte residuale i terreni ricadono anche in aree di consolidamento residenziale e aree impianti sportivi esistenti.

In base all’art. 127 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) non è prevista nuova edificazione su queste particelle di terreno.

Ai fini degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, il fabbricato principale in questione è inserito nell’Allegato 3 delle NTA “schede del patrimonio edilizio di pregio nel territorio rurale”. La scheda 33, ammette per il fabbricato principale la categoria di intervento RTR-2 e per il fabbricato secondario la categoria di intervento RTR-1.

In base all’art. 34 delle NTA per quest’ultima categoria (RTR-1) sono possibili:

- la ristrutturazione edilizia conservativa,
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche,
- le modifiche edilizie sulle strutture non portanti di tutto il fabbricato,
- il ripristino delle strutture delle coperture anche con eventuale introduzione di un cordolo di collegamento in c.a. da realizzare all’interno dello spessore delle murature perimetrali.

La ricostruzione della SUL dei manufatti secondari è ammessa ad una distanza non inferiore a 20 m. dal fabbricato.

Per la categoria RTR-2, ancora in base l’art. 34 delle NTA, oltre a quanto ammissibile per la categoria RTR-1 sono possibili:

- la ristrutturazione edilizia conservativa, solo relativamente al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile con altezza massima di 6,50 m. dal piano di campagna originario; (*Eventualità non applicabile, in quanto il fabbricato ha un’altezza superiore a ml 6,50*)
- parziali e limitate modifiche edilizie sulle strutture portanti di tutto il fabbricato, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell’edificio, in particolare per quanto concerne la tutela e la conservazione dei fronti e l’esteriore aspetto dello stato dei luoghi.

In base all’art. 34 sono altresì ammissibili i frazionamenti e i cambi di destinazione d’uso, purché le modifiche edilizie da apportare non incidano sul fabbricato nell’aspetto esteriore dello stato dei luoghi tanto da manomettere l’impianto originario. Inoltre, nel caso in cui parte o tutta la volumetria o la SUL degli edifici schedati vada persa per qualsiasi causa o motivo involontario è consentita la riedificazione uguale allo stato preesistente.

Le “attività compatibili” (art. 14 NTA) con gli obiettivi di tutela del paesaggio rurale, ammesse esclusivamente tramite recupero di patrimonio edilizio esistente, sono:

- residenza;
- abitazioni collettive (convitti, conventi, collegi);
- ricettività turistica;
- ristorazione, somministrazione di bevande e alimenti;
- promozione e vendita di prodotti tipici;
- attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
- attività ricreative per il tempo libero, per la motorietà e il benessere, collegate alle aziende agricole o alle strutture turistico-ricettive;
- attività di studio e di ricerca, di produzione intellettuale e culturale, che siano svolte in forma stanziale;
- attività di rappresentanza di soggetti pubblici e privati;
- attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate;

- attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
- maneggi e pensioni per cavalli;
- vivaismo.

In caso di cambio di destinazione d'uso (compreso da rurale a civile) e/o di frazionamento (art. 25 NTA), le unità immobiliari devono avere la dimensione minima di 60 mq di SUL e devono essere dotate di locali accessori secondo il seguente rapporto:

- 70% residenza;
- 30% accessori.

Vincoli urbanistici

La zona in cui insistono gli immobili oggetto della presente relazione risulta soggetta a vincolo paesaggistico (Tav. QC1) ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua).

Provenienza

Detto bene è pervenuto all'Azienda USL Toscana centro tramite DGR n. 990 del 11.10.2016.

Stima Agenzia Entrate

L'Azienda USL Toscana centro e l'Agenzia delle Entrate a seguito di richiesta da parte dell'Azienda USL - pec del 02/08/2023 - risposta Agenzia Entrate pec del 04/09/2023 prot. n. 55921 – Accettazione Azienda USL nota del 14/09/2023 prot. n. 58195/2023 al fine della valutazione di alcuni compendi immobiliari ubicati in San Miniato, a seguito della deliberazione del D.G. dell'Azienda USL Toscana centro n.1161 del 28/09/2023, le parti hanno stipulato in data 05/10/2023 l'Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare. L'Agenzia delle Entrate ha redatto in data 28/11/2023 la stima determinando il più probabile valore di mercato in euro 175.000,00 per i fabbricati ed in euro 44.000,00 per terreni agricoli per un valore complessivo dell'intero Ex Podere Rio pari ad euro 219.000,00, ricevuta dall'Azienda USL Toscana centro con pec del 18/12/2023 prot. 79293.

2) **Lotto B “Ex Podere Giardino I”** - Immobili facenti parte di un complesso agricolo, ubicato nel Comune di San Miniato, via Cavane, 117, con accesso da detta via e costituito da:

- fabbricato principale dell'inizio del secolo scorso, ridotto a rudere, composto, come da planimetria catastale, da sette unità, della superficie lorda complessiva pari a circa mq 630;
- annesso in corpo staccato, ridotto a rudere composto, come da planimetria catastale, al piano terra da locale magazzino e tettoia, al piano primo da locale magazzino, della superficie lorda complessiva pari a circa mq 260;
- locale accessorio “forno” della superficie lorda complessiva pari a circa mq 15;
- resede esterno che circonda i fabbricati della superficie complessiva pari a circa mq. 2.102,00;
- appezzamento di terreno agricolo, situato a sud-est-ovest del fabbricato principale della superficie catastale complessiva pari a mq. 81.960,00.

Il fabbricato principale è costruito in muratura e si sviluppa su due livelli e destinato in precedenza ad abitazione rurale del conduttore del fondo, risulta in condizioni di degrado strutturale ed architettonico, a causa della lunga inutilizzazione e della mancanza di interventi manutentivi, tutti i prospetti risultano molto danneggiati, gli

infissi esterni ed interni sono assenti, i solai interni e di copertura risultano crollati, il resede coperto da folta vegetazione spontanea. In base all'elaborato planimetrico catastale e alla scheda urbanistica risulta distribuito su due piani con quattro accessi sul lato nord e uno sul lato ovest, su una piccola porzione è presente una colombaia al piano secondo.

Completa l'ex Podere Giardino I, l'annesso staccato sviluppato su due livelli in passato dotato di tettoia, destinato a fienile risulta anch'esso in condizioni di degrado strutturale ed architettonico.

Identificativi catastali

Al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di San Miniato gli immobili in oggetto sono rappresentati nel foglio di mappa 15:

- particella 675:

- sub 1, piano T, categoria F2, unità colabente;
- sub 2, piano T-1-2, categoria F2, unità colabente;
- sub 3, piano T, categoria F2, unità colabente;
- sub 4, piano T-1, categoria F2, unità colabente;
- sub 5, piano T, categoria F2, unità colabente;
- sub 6, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 285, superficie catastale mq. 263, rendita € 588,76;
- sub 7, bcnc, corte.

- particella 81, seminativo, classe 2, mq. 13.110, R.D. euro 66,35, R.A. euro 47,40;

- particella 850, seminativo, classe 1, mq. 63.850, R.D. euro 484,74, R.A. euro 296,78;

- particella 851, seminativo, classe 1, mq. 5.000, R.D. euro 37,96, R.A. euro 23,24.

Descrizione Urbanistica

Il secondo Regolamento Urbanistico (RU2) è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 07 agosto 2015, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n.39 del 30 settembre 2015.

Con deliberazioni del Consiglio Comunale n.09 del 27.01.2016, pubblicata sul BURT n.10 del 09.03.2016 e n. 70 del 30.11.2021, pubblicata sul BURT n. 52 del 29.12.2021, sono stati rettificati gli errori materiali riscontrati negli elaborati del RU2 ed è stato effettuato l'aggiornamento del quadro conoscitivo del suddetto strumento di pianificazione.

Il secondo Regolamento Urbanistico è stato interessato da diverse Varianti, fra cui la "Variante Semplificata n. 4 al Piano Strutturale e n. 3 al 2° Regolamento Urbanistico. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute.", approvata con Deliberazione n° 60 del 30.09.2019.

Secondo il Piano strutturale del Comune di San Miniato il complesso immobiliare in questione ricade negli ambiti del territorio a prevalente funzione agricola.

Nel Regolamento Urbanistico vigente – Disciplina dei territori urbani e rurali (Tavola 2A), il complesso "Podere Giardino I" ricade per quanto riguarda i fabbricati nel patrimonio edilizio schedato e per quanto riguarda i terreni in ambiti del territorio rurale (Area di Tutela – Aree periurbane). Le aree periurbane sono gli ambiti caratterizzati dalla prossimità con il territorio urbanizzato dove sono ancora presenti elementi del paesaggio rurale e le connessioni ecologiche di valenza territoriale da salvaguardare. Ai fini delle trasformazioni ammesse, tali ambiti sono riconducibili alle aree a prevalente funzione agricola.

Ai fini degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, il fabbricato principale in questione è inserito nell'Allegato 3 alle NTA "schede del patrimonio edilizio di pregio nel territorio rurale". La scheda 28, che descrive i fabbricati, ammette per entrambi la categoria di intervento RTR-4

In base all'art. 34 delle NTA per quest'ultima categoria sono possibili:

- la ristrutturazione edilizia ricostruttiva,
- la demolizione e la fedele ricostruzione degli edifici, realizzata con gli stessi materiali almeno per quanto riguarda la finitura interna ed esterna,
- la stessa collocazione e lo stesso ingombro,
- l'esclusione di ogni incremento di SUL esistente,
- l'assoluto divieto di realizzare locali interrati e/o seminterrati.

Le "attività compatibili" (art. 14 NTA) con gli obiettivi di tutela del paesaggio rurale, ammesse esclusivamente tramite recupero di patrimonio edilizio esistente, sono:

- residenza;
- abitazioni collettive (convitti, conventi, collegi);
- ricettività turistica;
- ristorazione, somministrazione di bevande e alimenti;
- promozione e vendita di prodotti tipici;
- attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
- attività ricreative per il tempo libero, per la motorietà e il benessere, collegate alle aziende agricole o alle strutture turistico-ricettive;
- attività di studio e di ricerca, di produzione intellettuale e culturale, che siano svolte in forma stanziale;
- attività di rappresentanza di soggetti pubblici e privati;
- attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate;
- attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
- maneggi e pensioni per cavalli;
- vivaismo.

In caso di cambio di destinazione d'uso (compreso da rurale a civile) e/o di frazionamento (art. 25 NTA), le unità immobiliari devono avere la dimensione minima di 60 mq di SUL e devono essere dotate di locali accessori secondo il seguente rapporto:

- c) 70% residenza;
- d) 30% accessori.

Vincoli urbanistici

Nella zona in cui insistono gli immobili non risultano presenti vincoli.

Provenienza

Detto bene è pervenuto all'Azienda USL Toscana centro tramite DGR n. 990 del 11.10.2016.

Stima Agenzia Entrate

L'Azienda USL Toscana centro e l'Agenzia delle Entrate a seguito di richiesta da parte dell'Azienda USL - pec del 02/08/2023 - risposta Agenzia Entrate pec del 04/09/2023 prot. n. 55921 – Accettazione Azienda USL nota del 14/09/2023 prot. n. 58195/2023 al fine della valutazione di alcuni compendi immobiliari ubicati in San Miniato, a seguito della deliberazione del D.G. dell'Azienda USL Toscana centro n.1161 del 28/09/2023, le parti hanno stipulato in data 05/10/2023 l'Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare. L'Agenzia delle Entrate ha redatto in data 05/12/2023 la stima determinando il più probabile valore di mercato in euro 181.000,00 per i fabbricati ed in euro 88.000,00 per terreni agricoli per un valore complessivo dell'intero Ex Podere Giardino I pari ad euro 269.000,00, ricevuta dall'Azienda USL Toscana centro con pec del 18/12/2023 prot. 79290.

3) **Lotto C “Ex Podere Giardini III”**- composto da fabbricato principale, fienile e forno con resede di pertinenza ubicati nel Comune di San Miniato, via Cavane, 119 oltre a terreni agricoli ubicato lungo la via Cavane-Rezzaia Seconda aventi accesso dalla stessa via.

I fabbricati, realizzati all’inizio dello scorso secolo e adibiti nel passato alla conduzione del fondo con abitazione e annessi, risultano abbandonati da anni e si presentano in pessimo stato di conservazione e manutenzione con parti crollate e privi di impianti.

Il fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra ed in base alle planimetrie catastali risulta avere la seguente distribuzione:

- piano terra, a cui si accede dal resede di pertinenza, composto da stalla, due cantine, disimpegno, ripostiglio sottoscala e una cucina dalla quale si accede alla rampa di scale interna che porta ai locali del piano primo;
- piano primo, composto da vano scala, disimpegno, sei vani e un bagno con antibagno.

Completano l’Ex Podere Giardino III un forno oltre a edificio destinato a fienile sviluppato su due piani fuori terra e dotato di tettoia, composto in base alle planimetrie catastali da locale di deposito e tettoia al piano terra e altro locale di deposito al piano primo.

Resede a comune di pertinenza di tutti i fabbricati e appezzamento di terreno agricolo situato a nord-est dei fabbricati.

La superficie lorda del fabbricato principale risulta complessivamente pari a circa mq 296 e quella del fienile con tettoia risulta di circa mq 168.

La superficie del resede circostante i fabbricati risulta di circa mq. 1363,00.

La superficie catastale del terreno agricolo è di mq. 69.918,00.

Identificativi catastali

Al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di San Miniato gli immobili in oggetto sono rappresentati nel foglio di mappa 15:

- particella 781:

- sub 1, piano T-1, categoria A/4, classe 4, vani 10, mq. 234, rendita € 650,74;
- sub 2, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 53, superficie catastale mq. 60, rendita € 227,19;
- sub 3, piano T-1, categoria C/2, classe2, consistenza mq. 106, superficie catastale mq. 123, rendita € 218,98;
- sub 4, bcnc, corte.

- particella 57, seminativo, classe 2, mq. 17.645, R.D. euro 91,13, R.A. euro 63,79;

- particella 74, seminativo, classe 2, mq. 34.220, R.D. euro 173,20, R.A. euro 123,71;

- particella 779, seminativo, classe 3, mq. 18.053, R.D. euro 65,27, R.A. euro 46,62.

Descrizione Urbanistica

Il secondo Regolamento Urbanistico (RU2) è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 07 agosto 2015, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n.39 del 30 settembre 2015.

Con deliberazioni del Consiglio Comunale n.09 del 27.01.2016, pubblicata sul BURT n.10 del 09.03.2016 e n. 70 del 30.11.2021, pubblicata sul BURT n. 52 del 29.12.2021, sono stati rettificati gli errori materiali riscontrati negli elaborati del RU2 ed è stato effettuato l’aggiornamento del quadro conoscitivo del suddetto strumento di pianificazione.

Il secondo Regolamento Urbanistico è stato interessato da diverse Varianti, fra cui la “Variante Semplificata n. 4 al Piano Strutturale e n. 3 al 2° Regolamento Urbanistico. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute.”, approvata con Deliberazione n° 60 del 30.09.2019.

Secondo il Piano strutturale del Comune di San Miniato il complesso immobiliare in questione ricade negli ambiti del territorio a prevalente funzione agricola.

Nel Regolamento Urbanistico vigente – Disciplina dei territori urbani e rurali (Tavola 2A), il complesso “Podere Giardino III” ricade per quanto riguarda i fabbricati e le aree di stretta pertinenza nelle Reti Ambientali – Connessioni a Dominante Naturalistica per la quale, nel territorio rurale, l’art. 127 delle NTA consente:

- Nuove costruzioni. Negli ambiti individuati dal RU come connessioni a dominante naturalistica, ricadenti nel territorio rurale, la realizzazione di nuovi edifici utili alla conduzione dei fondi è ammessa solo nei casi in cui le aziende non dispongano di altri fondi nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola. Non è ammesso altresì nuovo impegno di suolo per la realizzazione di nuovi edifici a qualsiasi altre funzioni destinati;

- Interventi su edifici esistenti utilizzati a fini agricoli. Sul patrimonio edilizio esistente utilizzato ai fini agricoli, eventualmente presente, si applica la disciplina di cui al Capo V del Titolo II delle presenti NTA;

- Cambio d’uso di edifici esistenti. Sul patrimonio edilizio esistente non più utile alla conduzione del fondo o mai utilizzato a tal fine si applica la disciplina del Capo IV del Titolo II con le seguenti limitazioni:

- qualora siano previsti interventi di recupero di grandi volumi dismessi per finalità residenziali e turistiche questi dovranno essere ricondotti nell’ambito della procedura di variante al vigente RU che localizzi specificatamente l’intervento e che valuti gli effetti ambientali che tali interventi producono in termini di accessibilità, disponibilità idrica, riduzione delle prestazioni delle risorse ambientali;

- qualora gli interventi fossero finalizzati alla realizzazione di strutture ricettive, il presente RU stabilisce per esse il limite massimo di 15 posti letto ed individua come unica tipologia compatibile quella del bed and breakfast. Tali previsioni sono attuabili attraverso interventi fino alla ristrutturazione urbanistica nei limiti e con le procedure indicate nelle presenti norme a condizione che l’intervento si dimostri sostenibile e nello spirito del mantenimento del paesaggio e della tradizione agricola, definita per ciascun ambito del territorio rurale; qualora tali interventi fossero finalizzati al recupero per fini residenziali il RU, oltre al rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma, stabilisce i seguenti ulteriori requisiti:

a) - rispetto dei caratteri paesaggistici definiti per ciascun ambito del territorio dalle schede di paesaggio allegate;

b) - reperibilità negli spazi pertinenziali di almeno 2 posti auto per alloggio realizzato.

Le “attività compatibili” (art. 14 NTA) con gli obiettivi di tutela del paesaggio rurale, ammesse esclusivamente tramite recupero di patrimonio edilizio esistente, sono:

- residenza;
- abitazioni collettive (convitti, conventi, collegi);
- ricettività turistica;
- ristorazione, somministrazione di bevande e alimenti;
- promozione e vendita di prodotti tipici;
- attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
- attività ricreative per il tempo libero, per la motorietà e il benessere, collegate alle aziende agricole o alle strutture turistico-ricettive;
- attività di studio e di ricerca, di produzione intellettuale e culturale, che siano svolte in forma stanziale;
- attività di rappresentanza di soggetti pubblici e privati;
- attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate;
- attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
- maneggi e pensioni per cavalli;
- vivaismo.

In caso di cambio di destinazione d'uso (compreso da rurale a civile) e/o di frazionamento (art. 25 NTA), le unità immobiliari devono avere la dimensione minima di 60 mq di SUL e devono essere dotate di locali accessori secondo il seguente rapporto:

- e) 70% residenza;
- f) 30% accessori.

Vincoli urbanistici

Nella zona in cui insistono gli immobili non risultano presenti vincoli.

Provenienza

Detto bene è pervenuto all'Azienda USL Toscana centro tramite DGR n. 990 del 11.10.2016.

Stima Agenzia Entrate

L'Azienda USL Toscana centro e l'Agenzia delle Entrate a seguito di richiesta da parte dell'Azienda USL - pec del 02/08/2023 - risposta Agenzia Entrate pec del 04/09/2023 prot. n. 55921 – Accettazione Azienda USL nota del 14/09/2023 prot. n. 58195/2023 al fine della valutazione di alcuni compendi immobiliari ubicati in San Miniato, a seguito della deliberazione del D.G. dell'Azienda USL Toscana centro n.1161 del 28/09/2023, le parti hanno stipulato in data 05/10/2023 l'Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare. L'Agenzia delle Entrate ha redatto in data 07/12/2023 la stima determinando il più probabile valore di mercato in euro 99.000,00 per i fabbricati ed in euro 78.000,00 per terreni agricoli per un valore complessivo dell'intero Ex Podere Giardino III pari ad euro 177.000,00, ricevuta dall'Azienda USL Toscana centro con pec del 18/12/2023 prot. 79292.

Empoli, 02/02/2024

Il Direttore a.i.
SOC Patrimonio
Ing. Luca Tani

MODULARE
a. G. n. 487

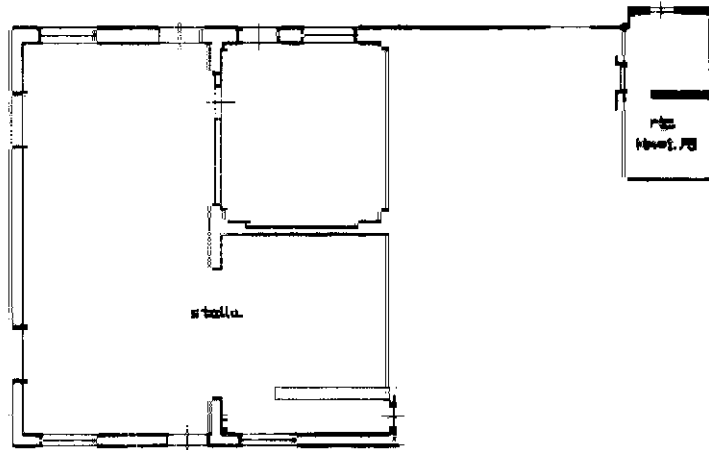


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (P.D.L. 13-4-1969, IT. 652)

MOD. 01 (CE.1)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Miniato via G. Montenelli civ.



PIANI TERRA H=3.23

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

man 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/02/2024 - Comune di SAN MINIATO(046) - < Foglio 15 - Particella 667 - Subalterno 1 >
VIA GIUSEPPE MONTANELLI Piano T

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di M.C.
Dichiarazione di variazione

Completata dal Geom. Carlo Grassi
(Titolo, cognome e nome)

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 20/10/2000 - Data: 21/02/2024 - n. T113817 - Richiedente: 06593810481

Totale schede catastali in acquisizione: A4(210x297) Formato stampa richiesta: A4(210x297)

F. 15
n. 637 sub. 1

Sella provincia di FI SC. 1058

Data 25/03/00 Firma [Signature]

MODULARIO
a. n. 667



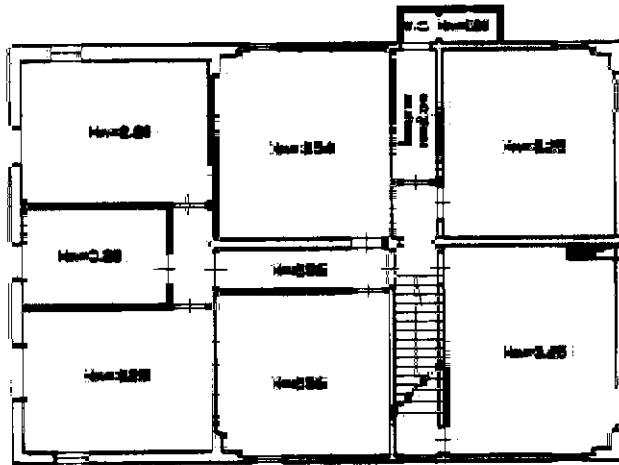
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1969, n. 652)

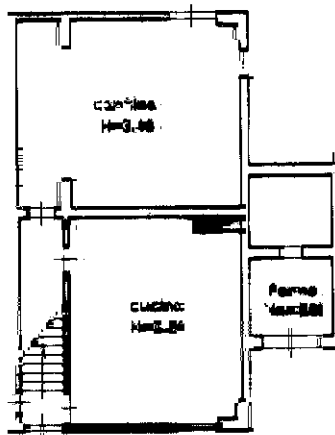
MOD. EN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Miniato via G. Montanelli civ. 8



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Modello: Ministero Integrato e Jaccz dello Stato - RM

manu 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/02/2024 - Comune di SAN MINIATO(046) - < Foglio 15 - Particella 667 - Subalterno 2 >
VIA GIUSEPPE MONTANELLI n. 8 Piano T-1

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atti
denuncia di variazione

Completata dal Geom. Carlo Grassi
(nome, cognome e titolo)

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 20/10/2000 - Data: 21/02/2024 - n. T114683 - Richiedente: 06593810481

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

F.
n. 667 2

scritto in atto da Geo. T. J.
della provincia di FISCINE n. 1065
Data 26/02/00 Firma [Signature]

MODULARE
a. r. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (FOL. 13-4-1989, n. 652)

San Miniato G. Montanelli

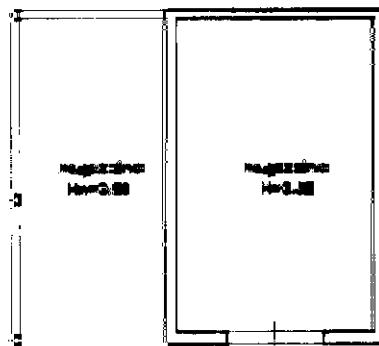
MOD. IN (CEU)



Perimetria di M.L.U. in Comune di via civ.



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Nome - Indirizzo Edilificio o Zucchi della Situazione - P.V.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/02/2024 - Comune di SAN MINIATO(046) - < Foglio 15 - Particella 667 - Subalterno 3 >
VIA GIUSEPPE MONTANELLI Piano T-1

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di inabitazione

Completata dal **Geom. Carlo Ambrosi**
(Titolo, cognome e nome)

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 20/10/2000 - Data: 21/02/2024 - n. T115467 - Richiedente: 06593810481

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

F. 657 ... 3
della provincia di Pisa
data 26/07/00 Firma *[Signature]*

MODULARIO
F. - Catasto - 481



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

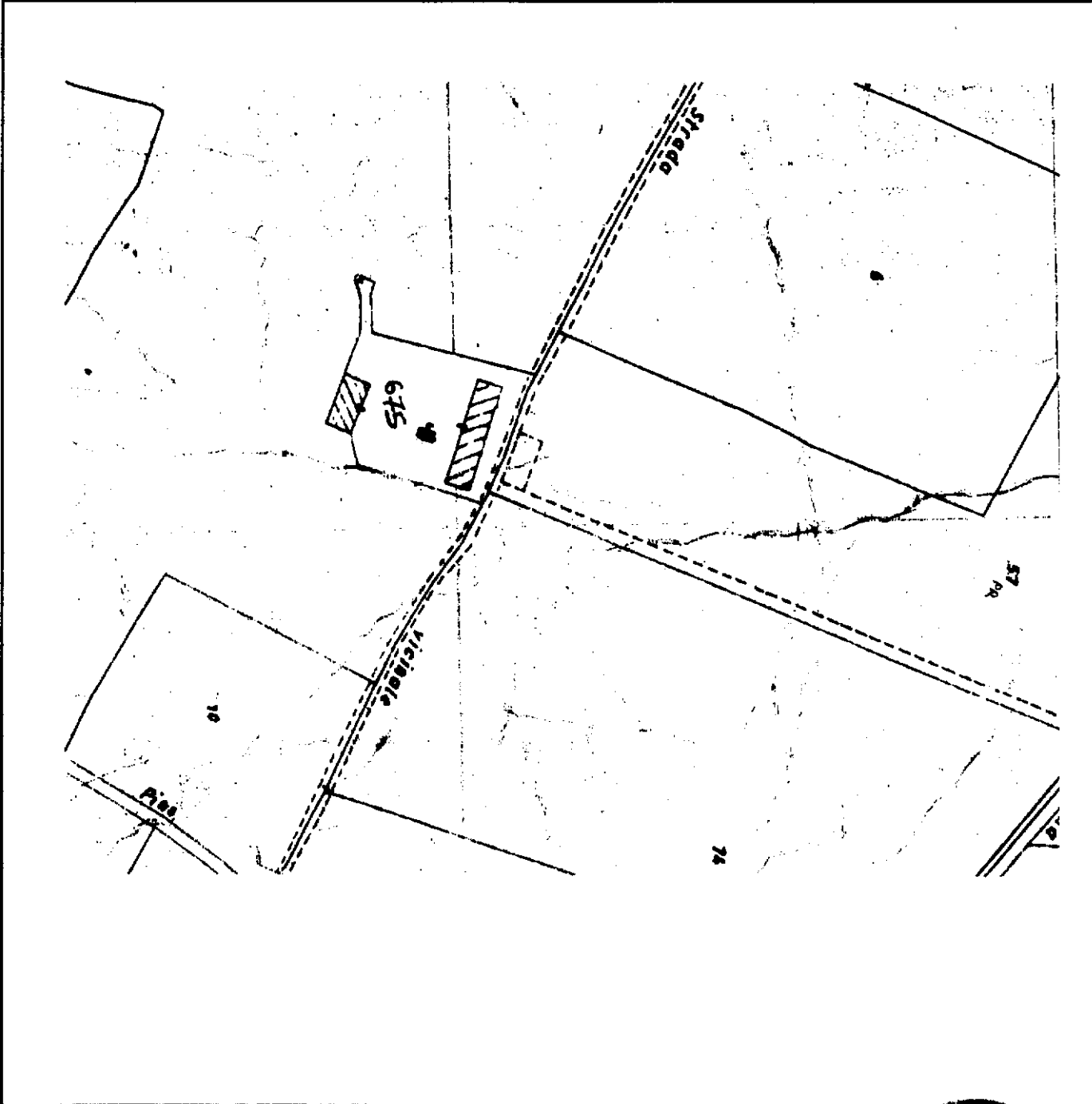
Ufficio Tecnico Erariale di PISA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. _____, di _____

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune <u>San Miniato</u>	C.T. Sez. Fgl. Mapp.
Via/piazza <u>Via Cavane</u> n. _____	C.E.U. Sez. Fgl. 15 Mapp. 675
ESTRATTO DI MAPPA scala 1: 2000	Tipo mappale n. 102695 del 12/10/00



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo _____

IL TECNICO
26/10/00
Carlucci
Firma e timbro

Ultima planimetria in ott. _____
Data presenta ~~Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.~~ Richiedente: Telematico _____

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot.

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2024 - Comune di SAN MINIATO(1046) - < Foglio 15 Particella 675 >

MODULARIO
F. - Catasto - 432



**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PISA

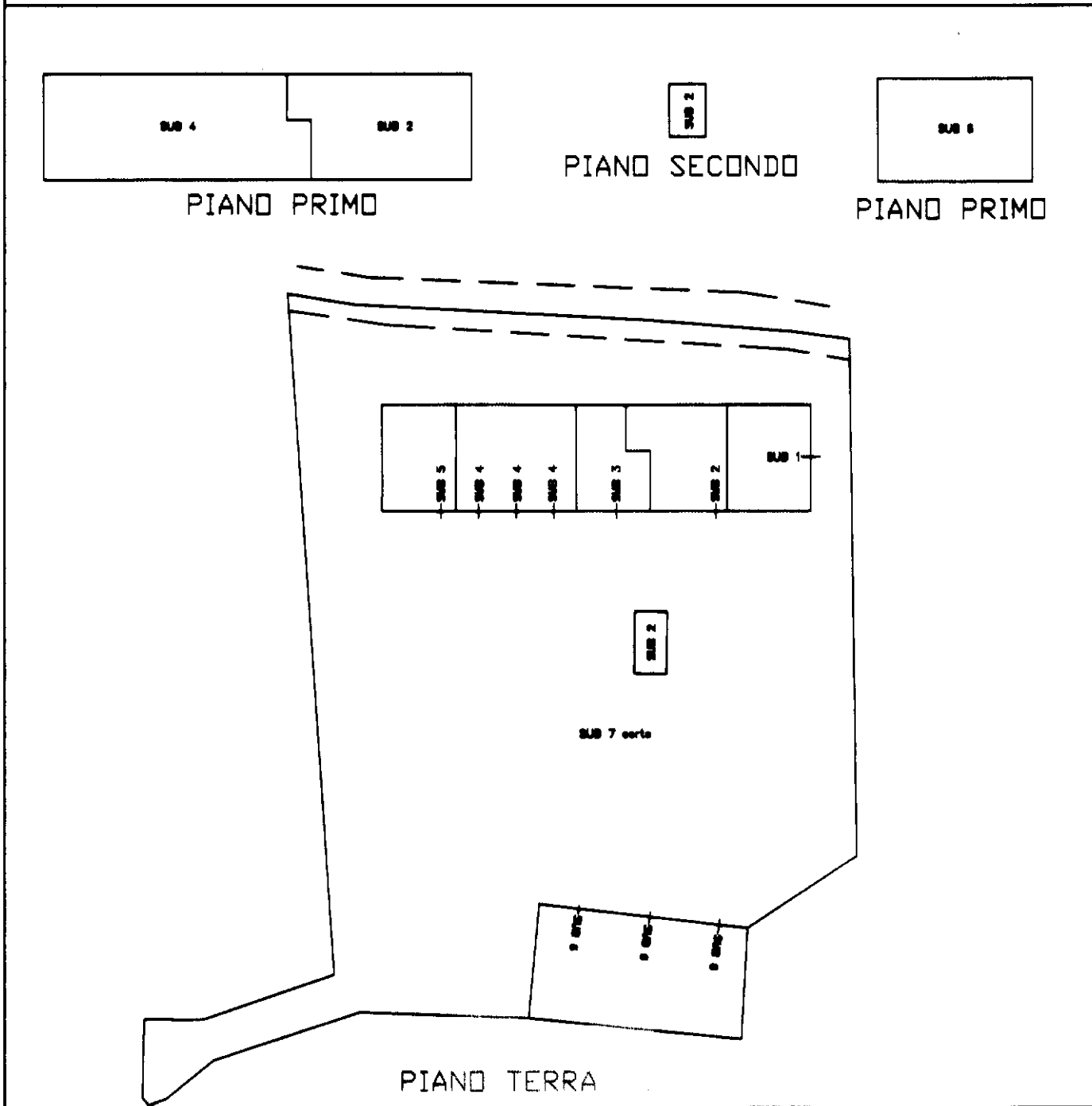
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. di

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
San Miniato		15	675	182695	12/10/00

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 5 00



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo

Sostituisce presente mod. EP/2 prot. Richiedente: Telematico.....

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. Formato stampo richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2024 - Comune di SAN MINIATO(1046) - < Foglio 15 Particella 675 >

Ultima planimetria in atto

Data presentazione: 09/11/2000 - Data: 06/02/2024 - n. T217952 - Richiedente: Telematico.....

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampo richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PISA

ELABORATO PLANIMETRICO

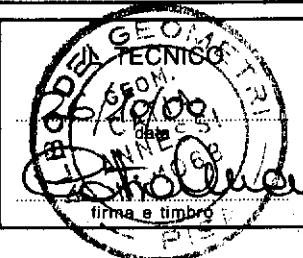
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI Pag. n. _____ di _____

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.			del
San Miniato			15	675	182695			12/10/00
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
675	1	Via Cavane		117	T			UNITA' COLABENTE
675	2	Via Cavane		115	T-1-2			UNITA' COLABENTE
675	3	Via Cavane			T			UNITA' COLABENTE
675	4	Via Cavane		109	T-1			UNITA' COLABENTE
675	5	Via Cavane			T			UNITA' COLABENTE
675	6	Via Cavane			T-1			MAGAZZINO
675	7	Via Cavane			T			CORTE A COMUNE AI SUB 1-2-3-4-5-6

Ultima planimetria in atti

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore



Sostituisce il presente mod. EP/3 prot. Richiedente: Telematico.
 Data presentazione: 09/11/2000 - Data: 06/02/2024 - n. T217952 - Richiedente: Telematico.
 Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile
 Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2024 - Comune di SAN MINIATO(1046) - < Foglio 15 Particella 675 >

MODULARIO
a r.c. n. 487

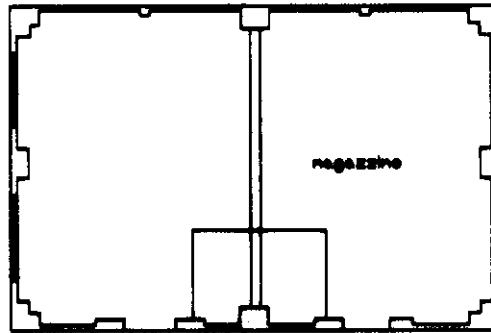


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

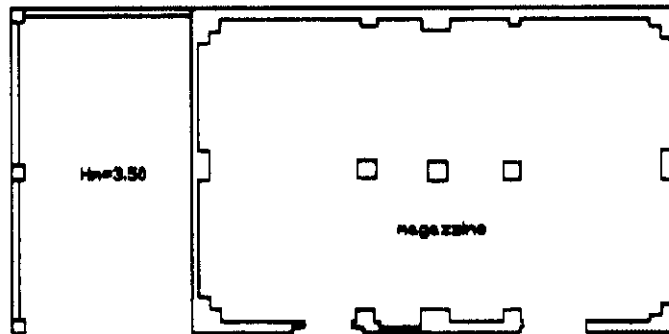
MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Miniato via Cavane civ.



PIANO PRIMO Hm=4.80



PIANO TERRA H=2.20

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/02/2024 - Comune di SAN MINIATO(046) - < Foglio 15 - Particella 675 - Subalterno 6 >
man 01
VIA CAVANE Piano T-1

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. Catia Annessi
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

F. 15
n. 675 sub. 6

della provincia di Pisa
data 26/10/00 Firma



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

Dichiarazione protocollo n. PI0128250 del 29/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Miniato

Via Cavane

civ. 119

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 15
Particella: 781
Subalterno: 1

Compilata da:
Annessi Catia

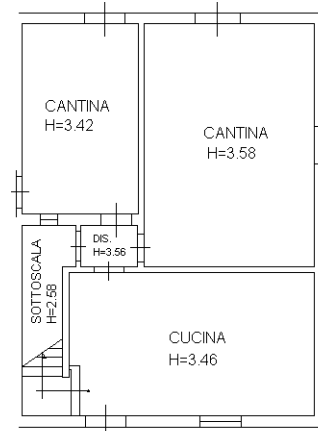
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pisa

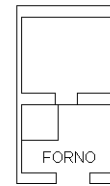
N. 1068

Scheda n. 1

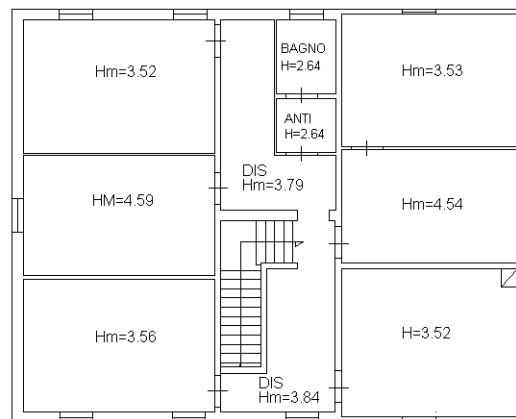
Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO TERRA Hm=2.75



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/02/2024 - Comune di SAN MINIATO(046) - < Foglio 15 - Particella 781 - Subalterno 1 >
VIA CAVANE n. 119 Piano T-1

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

Dichiarazione protocollo n. PI0128250 del 29/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Miniato

Via Cavane

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 781

Subalterno: 2

Compilata da:
Annessi Catia

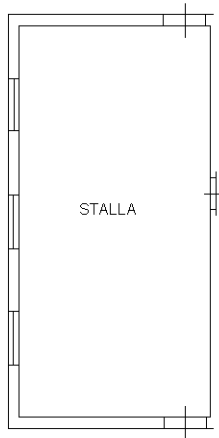
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pisa

N. 1068

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H=3.46

N



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. PI0128250 del 29/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Miniato

Via Cavane

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 781

Subalterno: 3

Compilata da:
Annessi Catia

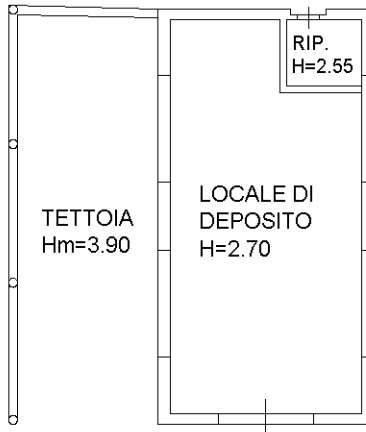
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pisa

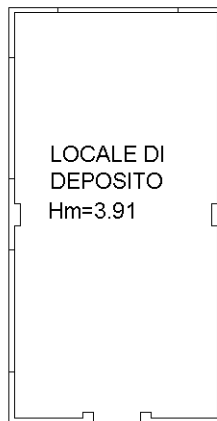
N. 1068

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

N

Ultima planimetria in atti