



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

176/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ANDREA TURTURRO

CUSTODE:

ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE I.V.G. PER IL TRIBUNALE DI AREZZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

CHIARA FONTANI

CF:FNTCHR75M69A390E

con studio in AREZZO (AR) VIA BOLOGNA 16

telefono: 0575357529

email: geometrafontani@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 176/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ufficio** a MONTEVARCHI VIA ROMA 100, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare posta al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza sito in Comune di Montevarchi Via Roma n.100.

L'accesso al bene avviene a mezzo di vano scala comune. In dettaglio dal pianerottolo condominiale di arrivo della seconda rampa di scale è possibile accedere a destra a locale ad uso ufficio con affaccio su Via Roma, a sinistra a due vani contigui, anch'essi ad uso ufficio, prospicienti alla corte interna, e da uno di essi a disimpegno/antibagno e servizio igienico finestrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di VARIABILE TRA 3.25 E 3.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 385 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 161,42 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
Coerenze: PARTI COMUNI, SUB.3 DELLA MEDESIMA PARTICELLA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.110,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/06/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

ALL'EPOCA DEI SOPRALLUOGHI L'UNITA' ERA OCCUPATA DALL'ESECUTATO PER LO SVOLGIMENTO DELLA PROPRIA ATTIVITA' PROFESSIONALE.

IN DATA 29/05/2025 L'ESECUTATO E' DECEDUTO COME DA CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE ALLEGATE.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- TRASCRIZIONE DEL 03/06/2015 - REG. PART. 5375 REG. GEN. 7184 PUBBLICO UFFICIALE PIERACCINI GIACOMO - Sede AREZZO - Repertorio 13933/9498 del 22/05/2015, ATTO DI DESTINAZIONE NEGOZIALE DEI BENI EX ART 2645-ter C.C. CON CONTESTUALE MANDATO DI RAPPRESENTANZA.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 09/06/2016 a AREZZO ai nn. 1140/7933, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 830.000,00.

Importo capitale: 647.590,13

ipoteca **volontaria**, iscritta il 20/03/2024 a AREZZO ai nn. 515/4685, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/03/2010 a firma di NOTAIO PAOLO BUCCIARELLI DUCCI ai nn. 57211/21296 di repertorio, iscritta il 01/04/2010 a AREZZO ai nn. 1036/6146, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.524.000,00.

Importo capitale: 762.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 21/10/2024 a AREZZO ai nn. 13644/17608, a favore di *** DATO



OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'IMMOBILE E' INSERITO IN UN EDIFICIO COSTITUITO DA PIU' UNITA' IMMOBILIARI CON PARTI A COMUNE MA NON E' STATO COSTITUITO UN CONDOMINIO. NON E' NOTO COME AVVIENE LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE RELATIVE ALLA GESTIONE DELLE PARTI COMUNI.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (fino al 29/05/2025), con atto stipulato il 14/05/1983 a firma di NOTAIO MASSIMO TAITI ai nn. 39021-6007 di repertorio, registrato il 25/05/1983 a MONTEVARCHI ai nn. 1540/164.

L'IMMOBILE E' PERVENUTO ALLA PARTE ESECUTATA ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO OVVERO IN DATA 14/05/1983 IN FORZA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO MASSIMO TAITI (sede in Montevarchi-AR), repertorio n.39021/6007, registrato a Montevarchi (AR) il 25/05/1983 al n.1540, vol.164. IL SIGNOR ZIPPI LUCIANO E' DECEDUTO IN DATA 29/05/2025 COME DA CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE ALLEGATE. AD OGGI NON SONO NOTI GLI EREDI CHE SUBENTRERANNO.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SI RIPORTANO DI SEGUITO GLI ARTICOLI ESTRATTI DALLE NORME TECNICHE VIGENTI

Art. 23 Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)

1. La disciplina di intervento di tipo 2 (t2) è finalizzata a garantire un adeguato livello di



tutela a edifici e complessi edilizi considerati di valore storico, culturale ed architettonico e degli elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo. Per tali edifici devono essere mantenuti gli apparati decorativi, ove presenti e gli interventi devono avvenire nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo edilizio, pertanto gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui ai successivi commi, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela.

2. Gli interventi sugli edifici con disciplina di intervento t2 non devono comportare :

- - demolizione del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione dei necessari interventi di sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di miglioramento sismico, debitamente comprovati da adeguata documentazione tecnica;
- - modifiche alla sagoma del fabbricato, fatte salve quelle risultanti dall'eliminazione delle superfetazioni e quelle finalizzate a migliorare la funzionalità delle coperture, nei limiti definiti al successivo comma 3, lett. b);
- - alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio che modifichino la gerarchia statica dell'impianto originario e modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al comma 3, lett. a); eventuali interventi di frazionamento delle unità immobiliari non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali e l'eventuale realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- - modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al comma 3, lett. a);
- - inserimento di nuovi solai, salvo i casi di cui al successivo comma 3, lett. c) e fatti salvi gli interventi necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
- - modifiche dei prospetti sul fronte strada o comunque prospicienti lo spazio pubblico (facciate principali) e quelli a carattere unitario e compiuto; per i prospetti principali eventuali limitate modifiche sono consentite esclusivamente per il ripristino delle aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali e per l'adeguamento di aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio, in tutti i casi da dimostrare sulla base di adeguata documentazione storica; in tutte le facciate di tali edifici si deve evitare l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture per le facciate che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa, compreso l'uso di guide fisse per l'eventuale realizzazione degli intonaci; non sono altresì consentiti pacchetti di isolamento a cappotto esterni;
- - tamponamento di logge, parate, porticati e tettoie, anche mediante la semplice



apposizione di infissi;

- - la realizzazione di nuove scale esterne, balconi e terrazze.

3. La disciplina t2 consente, alle condizioni di seguito indicate, i seguenti interventi:

1. a) la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento; è inoltre consentito l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra, per raggiungere la minima altezza interna indispensabile, sotto il profilo igienico-sanitario, in relazione alla destinazione d'uso ammessa, che non può superare la misura massima di 0,40 ml.;
2. b) la realizzazione di eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, compatibilmente alla tipologia della gronda, ammessa fino ad un massimo di 0,15 ml., nel rispetto delle modalità descritte al successivo art. 28; è altresì ammessa la realizzazione di intonaci isolanti negli edifici intonacati solo qualora si documenti l'insussistenza di elementi di pregio sulle facciate (intonaci e tinteggiature originarie, rivestimenti in pietra e altro, decori, cornici, marcapiani, ecc.) e nel caso in cui non si tratti di edifici con una immagine consolidata a faccia vista;
3. c) l'introduzione di soppalchi e relative scale, che dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in materiali moderni; il soppalco deve essere fisicamente e formalmente distinto dall'organismo originario e di superficie massima pari ad 1/3 di quella del vano su cui andrà a insistere, mentre l'altezza utile dell'ambiente sottostante non deve risultare inferiore a ml. 2,40; tale intervento può determinare anche l'incremento delle superfici edificate (o edificabili) SE;
4. d) il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica originaria; il ripristino dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche e materiali appropriate, simili e compatibili con quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato;
5. e) limitate modifiche - per dimensione e per forma - nel rispetto comunque dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi di valore, alle aperture sui prospetti secondari e le corti interne, non prospicienti strade e spazi pubblici, che non devono comunque interessare fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali non sono consentite; le eventuali modifiche alle aperture non devono alterare l'integrità compositiva del prospetto, della gerarchia delle aperture, rispettando per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, sulla base di adeguata documentazione storica;
6. f) la realizzazione di lucernari complanari alla copertura, uno per edificio, come definito dal regolamento 39/R, con funzione di ispezione della copertura (art. 9 del D.P.G.R. 2013, n. 75/R del 18/12/2013) ammessa, laddove possibile, sulle falde visivamente meno esposte;
7. g) l'inserimento di volumi tecnici completamente interrati all'interno della sagoma



dell'edificio, se a servizio dell'edificio esistente, a condizione che questo non comporti alterazioni delle strutture resistenti, o negli spazi pertinenziali senza modifiche della morfologia e del profilo dei terreni e degli elementi tradizionali di valore caratterizzanti lo spazio aperto; sono altresì consentiti i volumi tecnici interrati a servizio degli spazi o aree di pertinenza.

Il progetto degli interventi laddove proponga modifiche agli elementi sopra indicati deve essere preceduto ed accompagnato da uno studio, integrato nella relazione storico-critica, che evidenzia le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti, nonché le manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'organismo originario o comunque ad una precedente configurazione riconosciuta di maggior valore.

4. Sono altresì ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i., comunque osservando i limiti della presente disciplina di intervento t2, che non consente nuovi lucernari o nuovi solai; eventuali nuove scale di accesso, consentite esclusivamente nel caso in cui il loro inserimento non interessi solai e volte con caratteristiche storiche o di pregio, dovranno essere realizzate in strutture leggere, come nel caso dei soppalchi, di cui al precedente comma.

5. Gli edifici con disciplina di intervento t2 sono considerati dal PO di valore storico, culturale ed architettonico per i quali, ai sensi dell'art. 138, comma 3 della L.R. 65/2014, previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

Art. 55 Criteri di articolazione delle aree urbane

1. Le aree urbane del Comune di Montevarchi sono individuate all'interno del territorio urbanizzato definito dal Piano Strutturale e sono articolate in ambiti o tessuti sulla base delle caratteristiche morfologiche, funzionali ed ambientali dei singoli contesti, a partire dal riconoscimento delle parti di antico impianto e dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea dello stesso PS.

2. I tessuti, riportati nelle Tavole di progetto del PO attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso) sono i seguenti:

- - la città antica di Montevarchi (U1)
- - i tessuti dei villini e dei palazzi primo '900 - l'espansione ottocentesca e primo novecento - (U2, con sub-ambito dei villini U2.1)
- - i borghi e gli altri tessuti storici (U3, con sub-ambito del tessuto storico di Moncioni)
- - gli aggregati storici interclusi (U4)



- - i quartieri recenti pianificati (U5)
- - i tessuti recenti residenziali (U6)
- - i tessuti recenti residenziali misti (U7)
- - le piastre produttive specializzate (U8)
- - le aree artigianali miste (U9)
- - le aree produttive miste a terziario (U10)
- - le aree specializzate del commercio (U11)
- - le grandi attrezzature collettive (U12)
- - gli elementi e le aree della rete ecologica nell'area urbana (U13) con sub-ambito U13.1 dei contesti fluviali.

3. Per ciascun tessuto sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole di progetto del PO o nella disciplina di aree specifiche, in particolare per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.

4. Il Piano Operativo individua inoltre come verde complementare (rappresentato con specifica campitura nelle tavole di progetto del PO) le aree verdi private che non fanno parte di lotti edificati e che costituiscono parte integrante del sistema del verde urbano e che concorrono a incrementare le prestazioni ecologiche in ambito urbano.

Le aree di verde complementare pertanto non possono essere pavimentate o rese impermeabili e all'interno di tali aree è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione, anche interrata, e sono ammessi esclusivamente opere e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, come individuati dalla normativa regionale; eventuali manufatti esistenti, nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui e sempreché legittimi, possono essere demoliti e ricostruiti con materiali adeguati al contesto intercettando il sedime preesistente, senza incremento di Superficie Coperta e di altezza e senza cambio d'uso.

Art. 56 Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali sono riferiti alle aree che costituiscono pertinenza degli edifici all'interno degli ambiti urbanizzati, coincidenti con il lotto urbanistico di riferimento, come definito all'art. 35 del D.P.G.R. 39/R. Essi devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale. In particolare gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, cortili, ecc.) di edifici e complessi di matrice storica, nei tessuti di antico impianto e nei resede di pertinenza di fabbricati con disciplina di intervento t1, t2 e t3, quando possibile in relazione agli interventi previsti, devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Nel rifacimento e la manutenzione degli stessi si deve prevedere di utilizzare materiali e



tecnologie quanto possibile simili a quelli originari.

2. Al fine di schermare le auto in sosta è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 29 delle presenti Norme.

3. Negli spazi pertinenziali sono ammesse altresì le pergole fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la copertura sia costituita dai moduli e dai relativi sistemi di supporto, con struttura costituita da montanti e travi in legno o metallo e non tamponata, libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- - nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare; la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un titolo edilizio unitario, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
- - nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva o agrituristici è consentita la installazione di una pergola per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 20 mq., fino ad un massimo di complessivi 100 mq.;
- - l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
- - a pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali permeabili o semipermeabili, in coerenza con il contesto di appartenenza; nel caso di resede di matrice storica dovranno essere privilegiati la terra battuta o la ghiaia.

L'installazione di pergole fotovoltaiche è sempre consentita negli spazi pertinenziali di edifici specialistici con destinazione industriale e artigianale (b1), commerciale e direzionale e di servizio e agricola.

4. La realizzazione di piscine è consentita con esclusione dei tessuti U1 ed U2 e di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 e t2 e a condizione che per l'approvvigionamento idrico sia dimostrato l'esclusivo utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico, fermo restando il rispetto dei criteri di qualità indicati dall'Allegato D al D.P.G.R. n. 54/R del 13/05/2015.

Le piscine e i volumi tecnici necessari al loro funzionamento dovranno essere completamente interrati; sono ammesse piscine seminterrate nel caso di terreni in pendio con limitati movimenti di terra ed evitando in ogni caso la realizzazione di muri a retta di altezza superiore a 0,80 ml.

La costruzione della piscina, che dovrà comunque garantire il mantenimento delle superfici minime permeabili, di cui all'art. 31, dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- - la superficie della vasca non potrà essere superiore al 20% di quella del resede e la profondità non dovrà superare 2,00 ml.

Le tipologie di piscine che rientrano nelle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art. 29 delle presenti Norme non sono ammesse nei tessuti U1 e U2 e nell'ambito U3.1 e nei complessi con disciplina di intervento t1 e t2.



5. Nelle aree urbane la realizzazione di recinzioni è di norma consentita adottando forme e materiali coerenti al contesto e, nel caso di edifici e complessi esito di interventi unitari, nel rispetto delle forme e dei materiali caratterizzanti l'unitarietà. Nei tessuti di antico impianto e per edifici e complessi con disciplina di intervento t1, t2 o t3 eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti a contatto con spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva.

La recinzione potrà avere altezza massima di 2 ml., mentre un'altezza massima di 2,50 ml. potrà essere ammessa solamente nel caso di terreno in forte pendio, con pendenza superiore al 30%.

6. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.

7. Eventuali fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, presenti nei resede anche se non specificamente individuati nelle Tavole del PO sono da considerare soggetti alla disciplina di intervento t2, senza possibilità di mutamento di destinazione d'uso.

8. Nelle aree libere e negli spazi pertinenziali sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto esclusivamente negli ambiti U8, U9 e U10.

9. Negli ambiti corrispondenti a insediamenti specialistici (U8, U9, U10 e U11) le tavole di progetto del PO individuano (rappresentandoli con specifica campitura) gli spazi scoperti integrativi delle pertinenze private e finalizzati alla qualificazione dei margini e all'ambientazione nel contesto urbano, da effettuarsi con elementi vegetazionali (arborei e/o arbustivi); tali spazi possono essere destinati anche alla sosta carrabile e in tal caso sono ammesse sistemazioni del suolo con pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

Art. 57 La città antica di Montevarchi (U1)

1. I tessuti U1 corrispondono al centro urbano di antica formazione di Montevarchi, cioè il tessuto racchiuso dal perimetro delle mura medievali. Caratterizzano tali tessuti edifici e complessi edilizi di antica formazione di rilevante valore architettonico e storico-documentale, tessuti consolidati e omogenei di matrice storica, edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di antica formazione non caratterizzati da rilevante valore architettonico o che hanno subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, comunque riconosciuti di valore storico-documentale.

2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, le discipline di intervento prevalenti di tipo 2 (t2) e di tipo 3 (t3).

3. All'interno dei tessuti U1, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:



- - residenziale
- - artigianale di servizio, ovvero la sottocategoria b2
- - commerciale al dettaglio, limitatamente alle sottocategorie c1 e c2
- - turistico-ricettiva limitatamente alle tipologie d1 e d2 come definite all'art. 11 delle presenti Norme
- - attività direzionali e di servizio
- - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Il mutamento verso le altre destinazioni d'uso - riferite alle categorie funzionali di cui al precedente art. 7 - è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che non siano al piano terra e al piano seminterrato e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

4. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 60 mq. e qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra degli edifici che hanno accesso direttamente da aree pubbliche, strade o piazze o comunque da aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per annessi a unità immobiliari residenziali spazi prima destinati ad altri usi, per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale e comunque senza che questo comporti la creazione di una nuova unità immobiliare. Nei vani prospicienti alle aree pubbliche si possono prevedere esclusivamente nuovi locali di servizio alla residenza, quali cantine, ripostigli, lavanderie e altri spazi accessori o altri locali a servizio delle attività ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, escludendo comunque camere o locali di soggiorno. Gli eventuali interventi per il recupero dei sottotetti non concorrono al raggiungimento della dimensione minima degli alloggi e, ai sensi di legge, non possono determinare la formazione di nuove unità immobiliari.

5. I tessuti di antico impianto sono ambiti dove privilegiare la pedonalità e la qualificazione degli spazi pubblici e dove pertanto, in caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale per esercizi di vicinato (c1 e c2) non è richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale relativi al parcheggio di relazione, come previsto dalle direttive nazionali e regionali.

6. All'interno dei tessuti U1 sono individuati con specifica campitura nelle Tavole di progetto del PO le strade, le piazze, gli slarghi e gli altri spazi aperti pavimentati di uso pubblico; tali percorsi e spazi aperti costituiscono parte integrante dei nuclei antichi urbani e devono pertanto essere conservati e/o ripristinati nella caratterizzazione propria dei contesti storici. Dovrà inoltre essere favorita la fruizione pedonale, con opportune misure di limitazione per la circolazione veicolare.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA' AI SENSI DELLA L.R. 52/99 **N. 583/2001**, intestata a ***



DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 11/09/2001 con il n. 1496 di protocollo

VARIANTE A D.I.A. (P.E.583/2001) N. 31/2004, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 30/12/2003 con il n. 42455 di protocollo

COMUNICAZIONE N. 42921/2021, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE ORDINARIA ALLA FACCIATA CONDOMINIALE SU VIA ROMA , presentata il 05/10/2021 con il n. 42921 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 638/1988, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIFACIMENTO DEL TETTO, DELL'INTONACO ESTERNO, DELLE DOCCE E DEI PLUVIALI, presentata il 30/04/1988 con il n. 9426 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO vigente, in forza di delibera DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.72 DEL 10/12/2024, l'immobile ricade in zona Territorio urbanizzato: città antica di Montevarchi (U1) - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA : A - DISCIPLINA DI INTERVENTO TIPO TIPO T2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 23 Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)

1. La disciplina di intervento di tipo 2 (t2) è finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a edifici e complessi edilizi considerati di valore storico, culturale ed architettonico e degli elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo. Per tali edifici devono essere mantenuti gli apparati decorativi, ove presenti e gli interventi devono avvenire nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo edilizio, pertanto gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui ai successivi commi, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela.

2. Gli interventi sugli edifici con disciplina di intervento t2 non devono comportare :

- - demolizione del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione dei necessari interventi di sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di miglioramento sismico, debitamente comprovati da adeguata documentazione tecnica;
- - modifiche alla sagoma del fabbricato, fatte salve quelle risultanti dall'eliminazione delle superfetazioni e quelle finalizzate a migliorare la funzionalità delle coperture, nei limiti definiti al successivo comma 3, lett. b);
- - alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio che modifichino la gerarchia statica dell'impianto originario e modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al comma 3, lett. a); eventuali interventi di frazionamento delle unità immobiliari non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali e l'eventuale realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- - modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al



comma 3, lett. a);

- - inserimento di nuovi solai, salvo i casi di cui al successivo comma 3, lett. c) e fatti salvi gli interventi necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
- - modifiche dei prospetti sul fronte strada o comunque prospicienti lo spazio pubblico (facciate principali) e quelli a carattere unitario e compiuto; per i prospetti principali eventuali limitate modifiche sono consentite esclusivamente per il ripristino delle aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali e per l'adeguamento di aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio, in tutti i casi da dimostrare sulla base di adeguata documentazione storica; in tutte le facciate di tali edifici si deve evitare l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture per le facciate che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa, compreso l'uso di guide fisse per l'eventuale realizzazione degli intonaci; non sono altresì consentiti pacchetti di isolamento a cappotto esterni;
- - tamponamento di logge, parate, porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- - la realizzazione di nuove scale esterne, balconi e terrazze.

3. La disciplina t2 consente, alle condizioni di seguito indicate, i seguenti interventi:

1. a) la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento; è inoltre consentito l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra, per raggiungere la minima altezza interna indispensabile, sotto il profilo igienico-sanitario, in relazione alla destinazione d'uso ammessa, che non può superare la misura massima di 0,40 ml.;
2. b) la realizzazione di eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, compatibilmente alla tipologia della gronda, ammessa fino ad un massimo di 0,15 ml., nel rispetto delle modalità descritte al successivo art. 28; è altresì ammessa la realizzazione di intonaci isolanti negli edifici intonacati solo qualora si documenti l'insussistenza di elementi di pregio sulle facciate (intonaci e tinteggiature originarie, rivestimenti in pietra e altro, decori, cornici, marcapiani, ecc.) e nel caso in cui non si tratti di edifici con una immagine consolidata a faccia vista;
3. c) l'introduzione di soppalchi e relative scale, che dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in materiali moderni; il soppalco deve essere fisicamente e formalmente distinto dall'organismo originario e di superficie massima pari ad 1/3 di quella del vano su cui andrà a insistere, mentre l'altezza utile dell'ambiente sottostante non deve risultare inferiore a ml. 2,40; tale intervento può determinare anche l'incremento delle superfici edificate (o edificabili) SE;
4. d) il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire



l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica originaria; il ripristino dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche e materiali appropriate, simili e compatibili con quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato;

5. e) limitate modifiche - per dimensione e per forma - nel rispetto comunque dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi di valore, alle aperture sui prospetti secondari e le corti interne, non prospicienti strade e spazi pubblici, che non devono comunque interessare fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali non sono consentite; le eventuali modifiche alle aperture non devono alterare l'integrità compositiva del prospetto, della gerarchia delle aperture, rispettando per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, sulla base di adeguata documentazione storica;
6. f) la realizzazione di lucernari complanari alla copertura, uno per edificio, come definito dal regolamento 39/R, con funzione di ispezione della copertura (art. 9 del D.P.G.R. 2013, n. 75/R del 18/12/2013) ammessa, laddove possibile, sulle falde visivamente meno esposte;
7. g) l'inserimento di volumi tecnici completamente interrati all'interno della sagoma dell'edificio, se a servizio dell'edificio esistente, a condizione che questo non comporti alterazioni delle strutture resistenti, o negli spazi pertinenziali senza modifiche della morfologia e del profilo dei terreni e degli elementi tradizionali di valore caratterizzanti lo spazio aperto; sono altresì consentiti i volumi tecnici interrati a servizio degli spazi o aree di pertinenza.

Il progetto degli interventi laddove proponga modifiche agli elementi sopra indicati deve essere preceduto ed accompagnato da uno studio, integrato nella relazione storico-critica, che evidenzia le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti, nonché le manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'organismo originario o comunque ad una precedente configurazione riconosciuta di maggior valore.

4. Sono altresì ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i., comunque osservando i limiti della presente disciplina di intervento t2, che non consente nuovi lucernari o nuovi solai; eventuali nuove scale di accesso, consentite esclusivamente nel caso in cui il loro inserimento non interessi solai e volte con caratteristiche storiche o di pregio, dovranno essere realizzate in strutture leggere, come nel caso dei soppalchi, di cui al precedente comma.

5. Gli edifici con disciplina di intervento t2 sono considerati dal PO di valore storico, culturale ed architettonico per i quali, ai sensi dell'art. 138, comma 3 della L.R. 65/2014, previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

Art. 55 Criteri di articolazione delle aree urbane



1. Le aree urbane del Comune di Montevarchi sono individuate all'interno del territorio urbanizzato definito dal Piano Strutturale e sono articolate in ambiti o tessuti sulla base delle caratteristiche morfologiche, funzionali ed ambientali dei singoli contesti, a partire dal riconoscimento delle parti di antico impianto e dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea dello stesso PS.

2. I tessuti, riportati nelle Tavole di progetto del PO attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso) sono i seguenti:

- - la città antica di Montevarchi (U1)
- - i tessuti dei villini e dei palazzi primo '900 - l'espansione ottocentesca e primo novecento - (U2, con sub-ambito dei villini U2.1)
- - i borghi e gli altri tessuti storici (U3, con sub-ambito del tessuto storico di Moncioni)
- - gli aggregati storici interclusi (U4)
- - i quartieri recenti pianificati (U5)
- - i tessuti recenti residenziali (U6)
- - i tessuti recenti residenziali misti (U7)
- - le piastre produttive specializzate (U8)
- - le aree artigianali miste (U9)
- - le aree produttive miste a terziario (U10)
- - le aree specializzate del commercio (U11)
- - le grandi attrezzature collettive (U12)
- - gli elementi e le aree della rete ecologica nell'area urbana (U13) con sub-ambito U13.1 dei contesti fluviali.

3. Per ciascun tessuto sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole di progetto del PO o nella disciplina di aree specifiche, in particolare per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.

4. Il Piano Operativo individua inoltre come verde complementare (rappresentato con specifica campitura nelle tavole di progetto del PO) le aree verdi private che non fanno parte di lotti edificati e che costituiscono parte integrante del sistema del verde urbano e che concorrono a incrementare le prestazioni ecologiche in ambito urbano.

Le aree di verde complementare pertanto non possono essere pavimentate o rese impermeabili e all'interno di tali aree è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione, anche interrata, e sono ammessi esclusivamente opere e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, come individuati dalla normativa regionale; eventuali manufatti esistenti, nel caso



in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui e sempreché legittimi, possono essere demoliti e ricostruiti con materiali adeguati al contesto intercettando il sedime preesistente, senza incremento di Superficie Coperta e di altezza e senza cambio d'uso.

Art. 56 Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali sono riferiti alle aree che costituiscono pertinenza degli edifici all'interno degli ambiti urbanizzati, coincidenti con il lotto urbanistico di riferimento, come definito all'art. 35 del D.P.G.R. 39/R. Essi devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale. In particolare gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, cortili, ecc.) di edifici e complessi di matrice storica, nei tessuti di antico impianto e nei resede di pertinenza di fabbricati con disciplina di intervento t1, t2 e t3, quando possibile in relazione agli interventi previsti, devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Nel rifacimento e la manutenzione degli stessi si deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari.

2. Al fine di schermare le auto in sosta è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 29 delle presenti Norme.

3. Negli spazi pertinenziali sono ammesse altresì le pergole fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la copertura sia costituita dai moduli e dai relativi sistemi di supporto, con struttura costituita da montanti e travi in legno o metallo e non tamponata, libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- - nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare; la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un titolo edilizio unitario, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
- - nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva o agriturismo è consentita la installazione di una pergola per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 20 mq., fino ad un massimo di complessivi 100 mq.;
- - l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
- - a pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali permeabili o semipermeabili, in coerenza con il contesto di appartenenza; nel caso di resede di matrice storica dovranno essere privilegiati la terra battuta o la ghiaia.

L'installazione di pergole fotovoltaiche è sempre consentita negli spazi pertinenziali di edifici specialistici con destinazione industriale e artigianale (b1), commerciale e direzionale e di servizio e agricola.



4. La realizzazione di piscine è consentita con esclusione dei tessuti U1 ed U2 e di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 e t2 e a condizione che per l'approvvigionamento idrico sia dimostrato l'esclusivo utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico, fermo restando il rispetto dei criteri di qualità indicati dall'Allegato D al D.P.G.R. n. 54/R del 13/05/2015.

Le piscine e i volumi tecnici necessari al loro funzionamento dovranno essere completamente interrati; sono ammesse piscine seminterrate nel caso di terreni in pendio con limitati movimenti di terra ed evitando in ogni caso la realizzazione di muri a retta di altezza superiore a 0,80 ml.

La costruzione della piscina, che dovrà comunque garantire il mantenimento delle superfici minime permeabili, di cui all'art. 31, dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- - la superficie della vasca non potrà essere superiore al 20% di quella del resede e la profondità non dovrà superare 2,00 ml.

Le tipologie di piscine che rientrano nelle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art. 29 delle presenti Norme non sono ammesse nei tessuti U1 e U2 e nell'ambito U3.1 e nei complessi con disciplina di intervento t1 e t2.

5. Nelle aree urbane la realizzazione di recinzioni è di norma consentita adottando forme e materiali coerenti al contesto e, nel caso di edifici e complessi esito di interventi unitari, nel rispetto delle forme e dei materiali caratterizzanti l'unitarietà. Nei tessuti di antico impianto e per edifici e complessi con disciplina di intervento t1, t2 o t3 eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti a contatto con spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva.

La recinzione potrà avere altezza massima di 2 ml., mentre un'altezza massima di 2,50 ml. potrà essere ammessa solamente nel caso di terreno in forte pendio, con pendenza superiore al 30%.

6. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.

7. Eventuali fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, presenti nei resede anche se non specificamente individuati nelle Tavole del PO sono da considerare soggetti alla disciplina di intervento t2, senza possibilità di mutamento di destinazione d'uso.

8. Nelle aree libere e negli spazi pertinenziali sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto esclusivamente negli ambiti U8, U9 e U10.

9. Negli ambiti corrispondenti a insediamenti specialistici (U8, U9, U10 e U11) le tavole di progetto del PO individuano (rappresentandoli con specifica campitura) gli spazi scoperti integrativi delle pertinenze private e finalizzati alla qualificazione dei margini e all'ambientazione nel contesto urbano, da effettuarsi con elementi vegetazionali (arborei



e/o arbustivi); tali spazi possono essere destinati anche alla sosta carrabile e in tal caso sono ammesse sistemazioni del suolo con pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

Art. 57 La città antica di Montevarchi (U1)

1. I tessuti U1 corrispondono al centro urbano di antica formazione di Montevarchi, cioè il tessuto racchiuso dal perimetro delle mura medievali. Caratterizzano tali tessuti edifici e complessi edilizi di antica formazione di rilevante valore architettonico e storico-documentale, tessuti consolidati e omogenei di matrice storica, edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di antica formazione non caratterizzati da rilevante valore architettonico o che hanno subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, comunque riconosciuti di valore storico-documentale.

2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, le discipline di intervento prevalenti di tipo 2 (t2) e di tipo 3 (t3).

3. All'interno dei tessuti U1, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:

- - residenziale
- - artigianale di servizio, ovvero la sottocategoria b2
- - commerciale al dettaglio, limitatamente alle sottocategorie c1 e c2
- - turistico-ricettiva limitatamente alle tipologie d1 e d2 come definite all'art. 11 delle presenti Norme
- - attività direzionali e di servizio
- - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Il mutamento verso le altre destinazioni d'uso - riferite alle categorie funzionali di cui al precedente art. 7 - è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che non siano al piano terra e al piano seminterrato e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

4. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 60 mq. e qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra degli edifici che hanno accesso direttamente da aree pubbliche, strade o piazze o comunque da aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per annessi a unità immobiliari residenziali spazi prima destinati ad altri usi, per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale e comunque senza che questo comporti la creazione di una nuova unità immobiliare. Nei vani prospicienti alle aree pubbliche si possono prevedere esclusivamente nuovi locali di servizio alla residenza, quali cantine, ripostigli, lavanderie e altri spazi accessori o altri locali a servizio delle attività ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, escludendo comunque camere o locali di soggiorno.



Gli eventuali interventi per il recupero dei sottotetti non concorrono al raggiungimento della dimensione minima degli alloggi e, ai sensi di legge, non possono determinare la formazione di nuove unità immobiliari.

5. I tessuti di antico impianto sono ambiti dove privilegiare la pedonalità e la qualificazione degli spazi pubblici e dove pertanto, in caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale per esercizi di vicinato (c1 e c2) non è richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale relativi al parcheggio di relazione, come previsto dalle direttive nazionali e regionali.

6. All'interno dei tessuti U1 sono individuati con specifica campitura nelle Tavole di progetto del PO le strade, le piazze, gli slarghi e gli altri spazi aperti pavimentati di uso pubblico; tali percorsi e spazi aperti costituiscono parte integrante dei nuclei antichi urbani e devono pertanto essere conservati e/o ripristinati nella caratterizzazione propria dei contesti storici. Dovrà inoltre essere favorita la fruizione pedonale, con opportune misure di limitazione per la circolazione veicolare.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LIEVI DIFFORMITÀ IMPUTABILI AD ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e L.R. 65/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DEPOSITO STATO DI CONSISTENZA DA CONCORDARE CON L'UFFICIO EDILIZIA DEL COMUNE DI MONTEVARCHI

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DEPOSITO STATO DI CONSISTENZA: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: NON PREVEDIBILE

Questa situazione è riferita solamente a UNITÀ



ELABORATO ESTRATTO DA DIA N.31/2004



ELABORATO ESTRATTO DA DIA N.31/2004



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria raffigurante l'unità risale al 27/12/1939 e fornisce una rappresentazione non chiara rappresentando anche altri locali/piani non riconducibili all'unità in questione, oltre a difformità interne all'unità stessa per opere eseguite successivamente che incidono sulla rendita catastale. Si fa altresì presente che tale unità risulta adibita ad ufficio, come accertato durante il primo accesso e verbalizzato dal custode giudiziario. Tale destinazione d'uso trova conferma in quanto dichiarato nelle P.E. n°583 del 11/09/2001 e n°31 del 30/12/2003, depositate all'Ufficio Edilizia del Comune di Montevarchi. La categoria catastale attribuita (A/3) risulta pertanto non congrua.

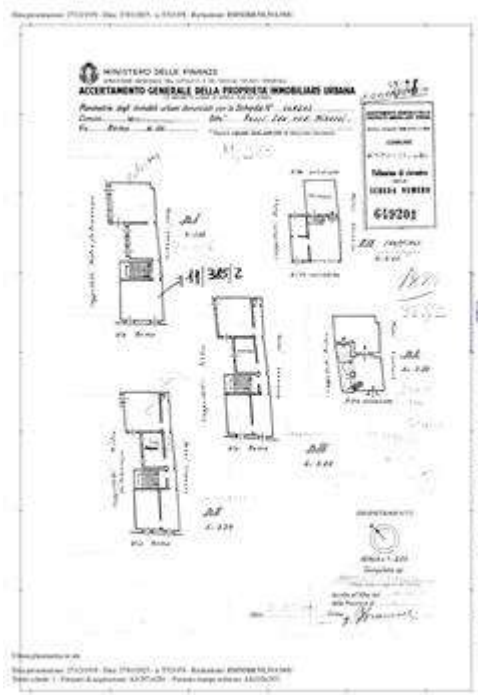
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DENUNCIA DI VARIAZIONE AL CATASTO FABBRICATI MEDIANTE LA PROCEDURA DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTO FABBRICATI : €.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: NON PREVEDIBILI

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO DI RISCALDAMENTO PRIVO DI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'. IMPIANTO DI PRODUZIONE CALORE (CALDAIA A METANO) A SERVIZIO ESCLUSIVO DELL'UNITA' NON ACCATASTATO AL SIERT E PRIVO DI REVISIONI DA PARTE DI CENTRO DI ASSISTENZA TECNICA AUTORIZZATO. (normativa di riferimento: DECRETO 37/2008, LR 85/2016, DGR 222/2023)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REVISIONE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO DA PARTE DI TECNICO SEPCIALIZZATO ED ABILITATO. ACCATASTAMENTO IMPIANTO PRODUZIONE CALORE E REVISIONE DA PARTE DI CENTRO DI ASSISTENZA TECNICA AUTORIZZATO (NON SONO AD OGGI QUANTIFICABILI EVENTUALI COSTI AGGIUNTIVI PER SOSTITUZIONE COMPONENTI O ALTRE PROBLEMATICHE RILEVABILI SOLO AL MOMENTO DELLA VERIFICA DA PARTE DEGLI IMPIANTISTI)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- BOLLO REGIONE, ACCATASTAMENTO E PULIZIA : €140,00
- REVISIONE E CERTIFICAZIONE IMPIANTO: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: NON PREVEDIBILI.

In Toscana, la mancata dichiarazione o mancato aggiornamento dei dati di un impianto termico (come una caldaia a gas) può comportare sanzioni amministrative. Le sanzioni per impianti non dichiarati variano in base alla potenza nominale utile dell'impianto. In generale, le sanzioni per mancata manutenzione o mancato aggiornamento del libretto di impianto possono essere da 500 a 3000 euro



CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ELETTRICO PER IL QUALE NON E' STATA FORNITA LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' (normativa di riferimento: DECRETO 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VERIFICA DELL'IMPIANTO DA PARTE DI IMPRESA ABILITATA ED EVENTUALI OPERE DI ADEGUAMENTO OVE NECESSARIO

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- VERIFICA IMPIANTO E PREDISPOSIZIONE DI DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: NON PREVEDIBILI



BENI IN MONTEVARCHI VIA ROMA 100

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a MONTEVARCHI VIA ROMA 100, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare posta al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza sito in Comune di Montevarchi Via Roma n.100.

L'accesso al bene avviene a mezzo di vano scala comune. In dettaglio dal pianerottolo condominiale di arrivo della seconda rampa di scale è possibile accedere a destra a locale ad uso ufficio con affaccio su Via Roma, a sinistra a due vani contigui, anch'essi ad uso ufficio, prospicienti alla corte interna, e da uno di essi a disimpegno/antibagno e servizio igienico finestrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di VARIABILE TRA 3.25 E 3.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 385 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 161,42 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
Coerenze: PARTI COMUNI, SUB.3 DELLA MEDESIMA PARTICELLA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2001.



VISTA ESTERNA



SCALE CONDOMINIALI

INGRESSO VANO SCALE CONDOMINIALE



ACCESSO A UFFICIO LATO DESTRO



ACCESSO A UFFICIO LATO SINISTRO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAN GIOVANNI VALDARNO, TERRANUOVA BRACCIOLINI, AREZZO, FIRENZE). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione



primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO STORICO MONTEVARCHI, VALDARNO.



IL CASSERO



PIAZZA VARCHI



SANTA MARIA DEL GIGLIO



MUSEO PALEONTOLOGICO



VALDARNO



VALDARNO

SERVIZI

supermercato
farmacie
municipio
musei
scuola per l'infanzia
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 400 metri
autobus distante 300 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:



qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

al di sotto della media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero fabbricato ha struttura portante in elevazione costituita da muratura mista intonacata e tinteggiata su ambo i lati. In corrispondenza del servizio igienico le pareti interne sono parzialmente rivestite con mattonelle in gres porcellanato/ceramica. I soffitti hanno orditura principale e secondaria in legno con impalcato in pianelle di laterizio a vista. I pavimenti interni sono prevalentemente in cotto fatta eccezione per il servizio igienico, ove sono state impiegate mattonelle di gres/ceramica affini ai rivestimenti delle pareti, e nell'ufficio prospiciente a Roma, ove sono rinvenibili i pavimenti originari in cementine. All'interno del servizio igienico sono installate apparecchiature sanitarie in ceramica bianca e predisposizione degli attacchi per doccia con scarico diretto sul pavimento. Gli infissi esterni sono in legno con superfici trasparenti in vetro singolo. Su parte di essi sono montati scuri interni in legno e solo sul lato in affaccio su Via Roma persiane esterne in legno verniciato. Le porte interne sono in legno di varia essenza con apertura ad anta semplice.

L'unità consta di:

- impianto elettrico in prevalenza sottotraccia con localizzate porzioni esterne protette da canalette in plastica;
- impianto di riscaldamento con caldaia singola, alimentata a metano, posta a vista in corrispondenza del servizio igienico e terminali in alluminio collocati sotto le finestre dei vani principali. In corrispondenza di un vano è altresì presente un camino a legna di tipo tradizionale aperto;
- impianto di adduzione idrica e scarichi allacciati alle reti (acquedotto e fognatura) in gestione a Publiacqua spa.

Per gli impianti, evidentemente modificati nel corso degli anni, non sono state ad oggi rese disponibili le dichiarazioni di conformità. E' stato altresì constatato che la caldaia è priva di accatastamento e revisione.

Recatami in loco ho potuto appurare che le condizioni di manutenzione dell'immobile sono in linea di massima buone.





VISTA INTERNA ALL'UNITA'



VISTA INTERNA ALL'UNITA'



VISTA INTERNA ALL'UNITA'



VISTA INTERNA ALL'UNITA'





VISTA INTERNA ALL'UNITA'



VISTA INTERNA ALL'UNITA'

CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
VENI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00





PLANIMETRIA ESTRATTA DA P.E. N.31/2004

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI) (14/05/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 ANNO

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di reperire il giusto valore da attribuire sono state condotte le seguenti indagini:

- verifica di compravendite recenti avvenute in zona per beni consimili a quello oggetto di stima;
- consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari riportate dall'Agenzia delle Entrate per l'ultimo semestre pubblicato e per la destinazione residenziale.



Individuati i comparabili si è proceduto per ciascuno alla ponderazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine dell'omogeneizzazione rispetto all'immobile in questione, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la localizzazione di dettaglio (visibilità, dotazione infrastrutture, livello di servizi, presenza di eventuali situazioni di degrado o valore ambientale, dotazione di parcheggi, etc.)
- la dotazione impiantistica dell'immobile;
- lo stato di manutenzione;
- la distribuzione e la funzionalità degli spazi interni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 1.250,00 = **100.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di reperire il giusto valore da attribuire sono state condotte le seguenti indagini:

- verifica di compravendite recenti avvenute in zona per beni consimili a quello oggetto di stima;
- consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari riportate dall'Agenzia delle Entrate per l'ultimo semestre pubblicato e per la destinazione residenziale.

Individuati i comparabili si è proceduto per ciascuno alla ponderazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine dell'omogeneizzazione rispetto all'immobile in questione, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la localizzazione di dettaglio (visibilità, dotazione infrastrutture, livello di servizi, presenza di eventuali situazioni di degrado o valore ambientale, dotazione di parcheggi, etc.)
- la dotazione impiantistica dell'immobile;
- lo stato di manutenzione;
- la distribuzione e la funzionalità degli spazi interni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI, agenzie: MONTEVARCHI-AREZZO, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni



eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	80,00	0,00	100.000,00	100.000,00
				100.000,00 €	100.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione				importo
DISTRIBUZIONE	PLANIMETRICA	CON	-10%	-10.000,00
COLLEGAMENTO TRA I VANI DA PARTI COMUNI				
				10.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 5.890,00
€. 84.110,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
Arrotondamento del valore finale:
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 12.616,50
€. 0,00
€. 0,00
€. 493,50
€. 71.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 176/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEVARCHI VIA ROMA 100, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare posta al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza sito in Comune di Montevarchi Via Roma n.100. L'accesso al bene avviene a mezzo di vano scala comune ovvero dal pianerottolo di arrivo della quarta rampa di scale.

L'unità è composta da: ingresso, tinello con angolo cottura, disimpegno, salotto, servizio igienico finestrato, locale di passo, allestito a camera da letto e camera matrimoniale.

Il tinello ed il salotto si affacciano sulla corte interna mentre le camere da letto su Via Roma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di VARIABILE TRA 2.95 E 3.30 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 385 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 276,72 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNCIA DI VARIAZIONE PROT.N.927 DEL 18/11/1987

Coerenze: PARTI COMUNI, SUB.4 DELLA MEDESIMA PARTICELLA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.000,00



Data di conclusione della relazione:

09/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/09/2024 00:00:00 stabilita attraverso CONTRATTO VERBALE COMODATO GRATUITO.

L'UNITA' E' OCCUPATA DAL SIGNOR HOXHA ZAIT nato a Shkoder (Albania) il 25/07/1979) IN FORZA DI CONTRATTO VERBALE DI COMODATO GRATUITO DAL 01/09/2024 A TEMPO INDETERMINATO REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DPAR UT MONTEVARCHI AL N.312 SERIE 3X IN DATA 02/10/2024.

IN OCCASIONE DEI SOPRALLUOGHI EFFETTUATI E' STATA ACCERTATO CHE OLTRE AL SIGNOR HOXHA ZAIT SONO PRESENTI ALTRI SOGGETTI QUALIFICATISI COME FAMILIARI CONVIVENTI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- TRASCRIZIONE DEL 03/06/2015 - REG. PART. 5375 REG. GEN. 7184 PUBBLICO UFFICIALE PIERACCINI GIACOMO - Sede AREZZO - Repertorio 13933/9498 del 22/05/2015, ATTO DI DESTINAZIONE NEGOZIALE DEI BENI EX ART 2645-ter C.C. CON CONTESTUALE MANDATO DI RAPPRESENTANZA

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 09/06/2016 a AREZZO ai nn. 1140/7933, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 830.000,00.

Importo capitale: 647.590,13

ipoteca **volontaria**, iscritta il 20/03/2024 a AREZZO ai nn. 515/4685, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/03/2010 a firma di NOTAIO PAOLO BUCCIARELLI DUCCI ai



nn. 57211/21296 di repertorio, iscritta il 01/04/2010 a AREZZO ai nn. 1036/6146, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.524.000,00.

Importo capitale: 762.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 21/10/2024 a AREZZO ai nn. 13644/17608, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'IMMOBILE E' INSERITO IN UN EDIFICIO COSTITUITO DA PIU' UNITA' IMMOBILIARI CON PARTI A COMUNE MA NON E' STATO COSTITUITO UN CONDOMINIO. NON E' NOTO COME AVVIENE LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE RELATIVE ALLA GESTIONE DELLE PARTI COMUNI.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (fino al 29/05/2025), con atto stipulato il 03/12/1988 a firma di NOTAIO ROBERTO PISAPIA ai nn. 3287/1109 di repertorio, registrato il 19/12/1988 a MONTEVARCHI ai nn. 1461/23.

L'IMMOBILE E' PERVENUTO ALLA PARTE ESECUTATA ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO OVVERO IN DATA 03/12/1988 IN FORZA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO ROBERTO PISAPIA (sede in Montevarchi-AR), repertorio n.3287/1109, registrato a Montevarchi (AR) il 19/12/1988 al n.1461 vol.23. IL SIGNOR ZIPPI LUCIANO E' DECEDUTO IN DATA 29/05/2025 COME DA CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE ALLEGATE. AD OGGI NON SONO NOTI GLI EREDI CHE SUBENTRERANNO.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SI RIPORTANO DI SEGUITO GLI ARTT. ESTRATTI DALLE NORME TECNICHE

Art. 23 Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)

1. La disciplina di intervento di tipo 2 (t2) è finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a edifici e complessi edilizi considerati di valore storico, culturale ed architettonico e degli elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo. Per tali edifici devono essere mantenuti gli apparati decorativi, ove presenti e gli interventi devono avvenire nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo edilizio, pertanto gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui ai successivi commi, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela.

2. Gli interventi sugli edifici con disciplina di intervento t2 non devono comportare :

- - demolizione del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione dei necessari interventi di sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di miglioramento sismico, debitamente comprovati da adeguata documentazione tecnica;
- - modifiche alla sagoma del fabbricato, fatte salve quelle risultanti dall'eliminazione delle superfetazioni e quelle finalizzate a migliorare la funzionalità delle coperture, nei limiti definiti al successivo comma 3, lett. b);
- - alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio che modifichino la gerarchia statica dell'impianto originario e modifiche all'impasto e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al comma 3, lett. a); eventuali interventi di frazionamento delle unità immobiliari non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali e l'eventuale realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- - modifiche all'impasto e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al comma 3, lett. a);
- - inserimento di nuovi solai, salvo i casi di cui al successivo comma 3, lett. c) e fatti salvi gli interventi necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
- - modifiche dei prospetti sul fronte strada o comunque prospicienti lo spazio pubblico (facciate principali) e quelli a carattere unitario e compiuto; per i prospetti principali eventuali limitate modifiche sono consentite esclusivamente per il ripristino delle aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali e per l'adeguamento di aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio, in tutti i casi da dimostrare sulla base di adeguata documentazione storica; in tutte le facciate di tali edifici si deve evitare l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture per le



facciate che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa, compreso l'uso di guide fisse per l'eventuale realizzazione degli intonaci; non sono altresì consentiti pacchetti di isolamento a cappotto esterni;

- - tamponamento di logge, parate, porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- - la realizzazione di nuove scale esterne, balconi e terrazze.

3. La disciplina t2 consente, alle condizioni di seguito indicate, i seguenti interventi:

1. a) la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento; è inoltre consentito l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra, per raggiungere la minima altezza interna indispensabile, sotto il profilo igienico-sanitario, in relazione alla destinazione d'uso ammessa, che non può superare la misura massima di 0,40 ml.;
2. b) la realizzazione di eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, compatibilmente alla tipologia della gronda, ammessa fino ad un massimo di 0,15 ml., nel rispetto delle modalità descritte al successivo art. 28; è altresì ammessa la realizzazione di intonaci isolanti negli edifici intonacati solo qualora si documenti l'insussistenza di elementi di pregio sulle facciate (intonaci e tinteggiature originarie, rivestimenti in pietra e altro, decori, cornici, marcapiani, ecc.) e nel caso in cui non si tratti di edifici con una immagine consolidata a faccia vista;
3. c) l'introduzione di soppalchi e relative scale, che dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in materiali moderni; il soppalco deve essere fisicamente e formalmente distinto dall'organismo originario e di superficie massima pari ad 1/3 di quella del vano su cui andrà a insistere, mentre l'altezza utile dell'ambiente sottostante non deve risultare inferiore a ml. 2,40; tale intervento può determinare anche l'incremento delle superfici edificate (o edificabili) SE;
4. d) il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica originaria; il ripristino dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche e materiali appropriate, simili e compatibili con quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato;
5. e) limitate modifiche - per dimensione e per forma - nel rispetto comunque dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi di valore, alle aperture sui prospetti secondari e le corti interne, non prospicienti strade e spazi pubblici, che non devono comunque interessare fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali non sono consentite; le eventuali modifiche alle aperture non devono alterare l'integrità compositiva del prospetto, della gerarchia delle aperture, rispettando per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, sulla base di adeguata documentazione storica;



6. f) la realizzazione di lucernari complanari alla copertura, uno per edificio, come definito dal regolamento 39/R, con funzione di ispezione della copertura (art. 9 del D.P.G.R. 2013, n. 75/R del 18/12/2013) ammessa, laddove possibile, sulle falde visivamente meno esposte;
7. g) l'inserimento di volumi tecnici completamente interrati all'interno della sagoma dell'edificio, se a servizio dell'edificio esistente, a condizione che questo non comporti alterazioni delle strutture resistenti, o negli spazi pertinenziali senza modifiche della morfologia e del profilo dei terreni e degli elementi tradizionali di valore caratterizzanti lo spazio aperto; sono altresì consentiti i volumi tecnici interrati a servizio degli spazi o aree di pertinenza.

Il progetto degli interventi laddove proponga modifiche agli elementi sopra indicati deve essere preceduto ed accompagnato da uno studio, integrato nella relazione storico-critica, che evidenzia le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti, nonché le manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'organismo originario o comunque ad una precedente configurazione riconosciuta di maggior valore.

4. Sono altresì ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i., comunque osservando i limiti della presente disciplina di intervento t2, che non consente nuovi lucernari o nuovi solai; eventuali nuove scale di accesso, consentite esclusivamente nel caso in cui il loro inserimento non interessi solai e volte con caratteristiche storiche o di pregio, dovranno essere realizzate in strutture leggere, come nel caso dei soppalchi, di cui al precedente comma.

5. Gli edifici con disciplina di intervento t2 sono considerati dal PO di valore storico, culturale ed architettonico per i quali, ai sensi dell'art. 138, comma 3 della L.R. 65/2014, previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

Art. 55 Criteri di articolazione delle aree urbane

1. Le aree urbane del Comune di Montevarchi sono individuate all'interno del territorio urbanizzato definito dal Piano Strutturale e sono articolate in ambiti o tessuti sulla base delle caratteristiche morfologiche, funzionali ed ambientali dei singoli contesti, a partire dal riconoscimento delle parti di antico impianto e dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea dello stesso PS.

2. I tessuti, riportati nelle Tavole di progetto del PO attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso) sono i seguenti:

- - la città antica di Montevarchi (U1)
- - i tessuti dei villini e dei palazzi primo '900 - l'espansione ottocentesca e primo novecento - (U2, con sub-ambito dei villini U2.1)



- - i borghi e gli altri tessuti storici (U3, con sub-ambito del tessuto storico di Moncioni)
- - gli aggregati storici interclusi (U4)
- - i quartieri recenti pianificati (U5)
- - i tessuti recenti residenziali (U6)
- - i tessuti recenti residenziali misti (U7)
- - le piastre produttive specializzate (U8)
- - le aree artigianali miste (U9)
- - le aree produttive miste a terziario (U10)
- - le aree specializzate del commercio (U11)
- - le grandi attrezzature collettive (U12)
- - gli elementi e le aree della rete ecologica nell'area urbana (U13) con sub-ambito U13.1 dei contesti fluviali.

3. Per ciascun tessuto sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole di progetto del PO o nella disciplina di aree specifiche, in particolare per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.

4. Il Piano Operativo individua inoltre come verde complementare (rappresentato con specifica campitura nelle tavole di progetto del PO) le aree verdi private che non fanno parte di lotti edificati e che costituiscono parte integrante del sistema del verde urbano e che concorrono a incrementare le prestazioni ecologiche in ambito urbano.

Le aree di verde complementare pertanto non possono essere pavimentate o rese impermeabili e all'interno di tali aree è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione, anche interrata, e sono ammessi esclusivamente opere e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, come individuati dalla normativa regionale; eventuali manufatti esistenti, nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui e sempreché legittimi, possono essere demoliti e ricostruiti con materiali adeguati al contesto intercettando il sedime preesistente, senza incremento di Superficie Coperta e di altezza e senza cambio d'uso.

Art. 56 Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali sono riferiti alle aree che costituiscono pertinenza degli edifici all'interno degli ambiti urbanizzati, coincidenti con il lotto urbanistico di riferimento, come definito all'art. 35 del D.P.G.R. 39/R. Essi devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale. In particolare gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, cortili, ecc.) di edifici e complessi di matrice storica, nei tessuti di antico impianto e nei resede di pertinenza di fabbricati con disciplina di intervento t1, t2 e t3, quando possibile in relazione agli



interventi previsti, devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Nel rifacimento e la manutenzione degli stessi si deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari.

2. Al fine di schermare le auto in sosta è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 29 delle presenti Norme.

3. Negli spazi pertinenziali sono ammesse altresì le pergole fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la copertura sia costituita dai moduli e dai relativi sistemi di supporto, con struttura costituita da montanti e travi in legno o metallo e non tamponata, libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- - nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare; la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un titolo edilizio unitario, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
- - nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettivo o agriturismo è consentita la installazione di una pergola per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 20 mq., fino ad un massimo di complessivi 100 mq.;
- - l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
- - a pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali permeabili o semipermeabili, in coerenza con il contesto di appartenenza; nel caso di resede di matrice storica dovranno essere privilegiati la terra battuta o la ghiaia.

L'installazione di pergole fotovoltaiche è sempre consentita negli spazi pertinenziali di edifici specialistici con destinazione industriale e artigianale (b1), commerciale e direzionale e di servizio e agricola.

4. La realizzazione di piscine è consentita con esclusione dei tessuti U1 ed U2 e di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 e t2 e a condizione che per l'approvvigionamento idrico sia dimostrato l'esclusivo utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico, fermo restando il rispetto dei criteri di qualità indicati dall'Allegato D al D.P.G.R. n. 54/R del 13/05/2015.

Le piscine e i volumi tecnici necessari al loro funzionamento dovranno essere completamente interrati; sono ammesse piscine seminterrate nel caso di terreni in pendio con limitati movimenti di terra ed evitando in ogni caso la realizzazione di muri a retta di altezza superiore a 0,80 ml.

La costruzione della piscina, che dovrà comunque garantire il mantenimento delle superfici minime permeabili, di cui all'art. 31, dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- - la superficie della vasca non potrà essere superiore al 20% di quella del resede e la



profondità non dovrà superare 2,00 ml.

Le tipologie di piscine che rientrano nelle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art. 29 delle presenti Norme non sono ammesse nei tessuti U1 e U2 e nell'ambito U3.1 e nei complessi con disciplina di intervento t1 e t2.

5. Nelle aree urbane la realizzazione di recinzioni è di norma consentita adottando forme e materiali coerenti al contesto e, nel caso di edifici e complessi esito di interventi unitari, nel rispetto delle forme e dei materiali caratterizzanti l'unitarietà. Nei tessuti di antico impianto e per edifici e complessi con disciplina di intervento t1, t2 o t3 eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti a contatto con spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva.

La recinzione potrà avere altezza massima di 2 ml., mentre un'altezza massima di 2,50 ml. potrà essere ammessa solamente nel caso di terreno in forte pendio, con pendenza superiore al 30%.

6. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.

7. Eventuali fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, presenti nei resede anche se non specificamente individuati nelle Tavole del PO sono da considerare soggetti alla disciplina di intervento t2, senza possibilità di mutamento di destinazione d'uso.

8. Nelle aree libere e negli spazi pertinenziali sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto esclusivamente negli ambiti U8, U9 e U10.

9. Negli ambiti corrispondenti a insediamenti specialistici (U8, U9, U10 e U11) le tavole di progetto del PO individuano (rappresentandoli con specifica campitura) gli spazi scoperti integrativi delle pertinenze private e finalizzati alla qualificazione dei margini e all'ambientazione nel contesto urbano, da effettuarsi con elementi vegetazionali (arborei e/o arbustivi); tali spazi possono essere destinati anche alla sosta carrabile e in tal caso sono ammesse sistemazioni del suolo con pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

Art. 57 La città antica di Montevarchi (U1)

1. I tessuti U1 corrispondono al centro urbano di antica formazione di Montevarchi, cioè il tessuto racchiuso dal perimetro delle mura medievali. Caratterizzano tali tessuti edifici e complessi edilizi di antica formazione di rilevante valore architettonico e storico-documentale, tessuti consolidati e omogenei di matrice storica, edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di antica formazione non caratterizzati da rilevante valore architettonico o che hanno subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, comunque riconosciuti di valore storico-documentale.

2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, le discipline di



intervento prevalenti di tipo 2 (t2) e di tipo 3 (t3).

3. All'interno dei tessuti U1, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:

- - residenziale
- - artigianale di servizio, ovvero la sottocategoria b2
- - commerciale al dettaglio, limitatamente alle sottocategorie c1 e c2
- - turistico-ricettiva limitatamente alle tipologie d1 e d2 come definite all'art. 11 delle presenti Norme
- - attività direzionali e di servizio
- - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Il mutamento verso le altre destinazioni d'uso - riferite alle categorie funzionali di cui al precedente art. 7 - è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che non siano al piano terra e al piano seminterrato e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

4. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 60 mq. e qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra degli edifici che hanno accesso direttamente da aree pubbliche, strade o piazze o comunque da aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per annessi a unità immobiliari residenziali spazi prima destinati ad altri usi, per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale e comunque senza che questo comporti la creazione di una nuova unità immobiliare. Nei vani prospicienti alle aree pubbliche si possono prevedere esclusivamente nuovi locali di servizio alla residenza, quali cantine, ripostigli, lavanderie e altri spazi accessori o altri locali a servizio delle attività ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, escludendo comunque camere o locali di soggiorno. Gli eventuali interventi per il recupero dei sottotetti non concorrono al raggiungimento della dimensione minima degli alloggi e, ai sensi di legge, non possono determinare la formazione di nuove unità immobiliari.

5. I tessuti di antico impianto sono ambiti dove privilegiare la pedonalità e la qualificazione degli spazi pubblici e dove pertanto, in caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale per esercizi di vicinato (c1 e c2) non è richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale relativi al parcheggio di relazione, come previsto dalle direttive nazionali e regionali.

6. All'interno dei tessuti U1 sono individuati con specifica campitura nelle Tavole di progetto del PO le strade, le piazze, gli slarghi e gli altri spazi aperti pavimentati di uso pubblico; tali percorsi e spazi aperti costituiscono parte integrante dei nuclei antichi urbani e devono pertanto essere conservati e/o ripristinati nella caratterizzazione propria dei



contesti storici. Dovrà inoltre essere favorita la fruizione pedonale, con opportune misure di limitazione per la circolazione veicolare.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

COMUNICAZIONE ESECUZIONE OPERE URGENTI N. 471/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MESSA IN SICUREZZA IMMOBILE A SEGUITO DI CROLLO DI PARTE DEL SOLAIO DI COPERTURA, presentata il 13/07/2010 con il n. 26106 di protocollo

VARIANTE A D.I.A. (P.E.583/2001) N. 547/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO, presentata il 12/10/2010 con il n. 36070 di protocollo

COMUNICAZIONE N. 42921/2021, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE ORDINARIA ALLA FACCIATA CONDOMINIALE SU VIA ROMA , presentata il 05/10/2021 con il n. 42921 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 638/1988, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIFACIMENTO TETTO ED INTONACO ESTERNO, DOCCE E PLUVIALI, presentata il 30/04/1988 con il n. 9426 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO vigente, in forza di delibera DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.72 DEL 10/12/2024, l'immobile ricade in zona Territorio urbanizzato: città antica di Montevarchi (U1) - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA : A - DISCIPLINA DI INTERVENTO TIPO TIPO T2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 23 Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)

1. La disciplina di intervento di tipo 2 (t2) è finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a edifici e complessi edilizi considerati di valore storico, culturale ed architettonico e degli elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo. Per tali edifici devono essere mantenuti gli apparati decorativi, ove presenti e gli interventi devono avvenire nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo edilizio, pertanto gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui ai successivi commi, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela.

2. Gli interventi sugli edifici con disciplina di intervento t2 non devono comportare :

- - demolizione del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione dei necessari interventi di sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di miglioramento sismico, debitamente comprovati da adeguata documentazione tecnica;
- - modifiche alla sagoma del fabbricato, fatte salve quelle risultanti dall'eliminazione delle superfetazioni e quelle finalizzate a migliorare la funzionalità delle coperture, nei limiti definiti al successivo comma 3, lett. b);
- - alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio che modifichino la gerarchia statica dell'impianto originario e modifiche all'impasto e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al comma 3, lett. a); eventuali interventi di frazionamento delle unità immobiliari non dovranno comportare modifiche



sostanziali del sistema dei collegamenti verticali e l'eventuale realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;

- - modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al comma 3, lett. a);
- - inserimento di nuovi solai, salvo i casi di cui al successivo comma 3, lett. c) e fatti salvi gli interventi necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
- - modifiche dei prospetti sul fronte strada o comunque prospicienti lo spazio pubblico (facciate principali) e quelli a carattere unitario e compiuto; per i prospetti principali eventuali limitate modifiche sono consentite esclusivamente per il ripristino delle aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali e per l'adeguamento di aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio, in tutti i casi da dimostrare sulla base di adeguata documentazione storica; in tutte le facciate di tali edifici si deve evitare l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture per le facciate che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa, compreso l'uso di guide fisse per l'eventuale realizzazione degli intonaci; non sono altresì consentiti pacchetti di isolamento a cappotto esterni;
- - tamponamento di logge, parate, porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- - la realizzazione di nuove scale esterne, balconi e terrazze.

3. La disciplina t2 consente, alle condizioni di seguito indicate, i seguenti interventi:

1. a) la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento; è inoltre consentito l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra, per raggiungere la minima altezza interna indispensabile, sotto il profilo igienico-sanitario, in relazione alla destinazione d'uso ammessa, che non può superare la misura massima di 0,40 ml.;
2. b) la realizzazione di eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, compatibilmente alla tipologia della gronda, ammessa fino ad un massimo di 0,15 ml., nel rispetto delle modalità descritte al successivo art. 28; è altresì ammessa la realizzazione di intonaci isolanti negli edifici intonacati solo qualora si documenti l'insussistenza di elementi di pregio sulle facciate (intonaci e tinteggiature originarie, rivestimenti in pietra e altro, decori, cornici, marcapiani, ecc.) e nel caso in cui non si tratti di edifici con una immagine consolidata a faccia vista;
3. c) l'introduzione di soppalchi e relative scale, che dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in materiali moderni; il soppalco deve essere



fisicamente e formalmente distinto dall'organismo originario e di superficie massima pari ad 1/3 di quella del vano su cui andrà a insistere, mentre l'altezza utile dell'ambiente sottostante non deve risultare inferiore a ml. 2,40; tale intervento può determinare anche l'incremento delle superfici edificate (o edificabili) SE;

4. d) il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica originaria; il ripristino dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche e materiali appropriate, simili e compatibili con quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato;
5. e) limitate modifiche - per dimensione e per forma - nel rispetto comunque dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi di valore, alle aperture sui prospetti secondari e le corti interne, non prospicienti strade e spazi pubblici, che non devono comunque interessare fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali non sono consentite; le eventuali modifiche alle aperture non devono alterare l'integrità compositiva del prospetto, della gerarchia delle aperture, rispettando per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, sulla base di adeguata documentazione storica;
6. f) la realizzazione di lucernari complanari alla copertura, uno per edificio, come definito dal regolamento 39/R, con funzione di ispezione della copertura (art. 9 del D.P.G.R. 2013, n. 75/R del 18/12/2013) ammessa, laddove possibile, sulle falde visivamente meno esposte;
7. g) l'inserimento di volumi tecnici completamente interrati all'interno della sagoma dell'edificio, se a servizio dell'edificio esistente, a condizione che questo non comporti alterazioni delle strutture resistenti, o negli spazi pertinenziali senza modifiche della morfologia e del profilo dei terreni e degli elementi tradizionali di valore caratterizzanti lo spazio aperto; sono altresì consentiti i volumi tecnici interrati a servizio degli spazi o aree di pertinenza.

Il progetto degli interventi laddove proponga modifiche agli elementi sopra indicati deve essere preceduto ed accompagnato da uno studio, integrato nella relazione storico-critica, che evidenzii le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti, nonché le manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'organismo originario o comunque ad una precedente configurazione riconosciuta di maggior valore.

4. Sono altresì ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i., comunque osservando i limiti della presente disciplina di intervento t2, che non consente nuovi lucernari o nuovi solai; eventuali nuove scale di accesso, consentite esclusivamente nel caso in cui il loro inserimento non interessi solai e volte con caratteristiche storiche o di pregio, dovranno essere realizzate in strutture leggere, come nel caso dei soppalchi, di cui al precedente comma.

5. Gli edifici con disciplina di intervento t2 sono considerati dal PO di valore storico, culturale ed architettonico per i quali, ai sensi dell'art. 138, comma 3 della L.R. 65/2014, previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione



naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

Art. 55 Criteri di articolazione delle aree urbane

1. Le aree urbane del Comune di Montevarchi sono individuate all'interno del territorio urbanizzato definito dal Piano Strutturale e sono articolate in ambiti o tessuti sulla base delle caratteristiche morfologiche, funzionali ed ambientali dei singoli contesti, a partire dal riconoscimento delle parti di antico impianto e dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea dello stesso PS.

2. I tessuti, riportati nelle Tavole di progetto del PO attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso) sono i seguenti:

- - la città antica di Montevarchi (U1)
- - i tessuti dei villini e dei palazzi primo '900 - l'espansione ottocentesca e primo novecento - (U2, con sub-ambito dei villini U2.1)
- - i borghi e gli altri tessuti storici (U3, con sub-ambito del tessuto storico di Moncioni)
- - gli aggregati storici interclusi (U4)
- - i quartieri recenti pianificati (U5)
- - i tessuti recenti residenziali (U6)
- - i tessuti recenti residenziali misti (U7)
- - le piastre produttive specializzate (U8)
- - le aree artigianali miste (U9)
- - le aree produttive miste a terziario (U10)
- - le aree specializzate del commercio (U11)
- - le grandi attrezzature collettive (U12)
- - gli elementi e le aree della rete ecologica nell'area urbana (U13) con sub-ambito U13.1 dei contesti fluviali.

3. Per ciascun tessuto sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole di progetto del PO o nella disciplina di aree specifiche, in particolare per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.

4. Il Piano Operativo individua inoltre come verde complementare (rappresentato con



specifica campitura nelle tavole di progetto del PO) le aree verdi private che non fanno parte di lotti edificati e che costituiscono parte integrante del sistema del verde urbano e che concorrono a incrementare le prestazioni ecologiche in ambito urbano.

Le aree di verde complementare pertanto non possono essere pavimentate o rese impermeabili e all'interno di tali aree è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione, anche interrata, e sono ammessi esclusivamente opere e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, come individuati dalla normativa regionale; eventuali manufatti esistenti, nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui e sempreché legittimi, possono essere demoliti e ricostruiti con materiali adeguati al contesto intercettando il sedime preesistente, senza incremento di Superficie Coperta e di altezza e senza cambio d'uso.

Art. 56 Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali sono riferiti alle aree che costituiscono pertinenza degli edifici all'interno degli ambiti urbanizzati, coincidenti con il lotto urbanistico di riferimento, come definito all'art. 35 del D.P.G.R. 39/R. Essi devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale. In particolare gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, cortili, ecc.) di edifici e complessi di matrice storica, nei tessuti di antico impianto e nei resede di pertinenza di fabbricati con disciplina di intervento t1, t2 e t3, quando possibile in relazione agli interventi previsti, devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Nel rifacimento e la manutenzione degli stessi si deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari.

2. Al fine di schermare le auto in sosta è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 29 delle presenti Norme.

3. Negli spazi pertinenziali sono ammesse altresì le pergole fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la copertura sia costituita dai moduli e dai relativi sistemi di supporto, con struttura costituita da montanti e travi in legno o metallo e non tamponata, libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- - nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare; la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un titolo edilizio unitario, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
- - nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva o agriturismo è consentita la installazione di una pergola per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 20 mq., fino ad un massimo di complessivi 100 mq.;
- - l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;



- - a pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali permeabili o semipermeabili, in coerenza con il contesto di appartenenza; nel caso di resede di matrice storica dovranno essere privilegiati la terra battuta o la ghiaia.

L'installazione di pergole fotovoltaiche è sempre consentita negli spazi pertinenziali di edifici specialistici con destinazione industriale e artigianale (b1), commerciale e direzionale e di servizio e agricola.

4. La realizzazione di piscine è consentita con esclusione dei tessuti U1 ed U2 e di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 e t2 e a condizione che per l'approvvigionamento idrico sia dimostrato l'esclusivo utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico, fermo restando il rispetto dei criteri di qualità indicati dall'Allegato D al D.P.G.R. n. 54/R del 13/05/2015.

Le piscine e i volumi tecnici necessari al loro funzionamento dovranno essere completamente interrati; sono ammesse piscine seminterrate nel caso di terreni in pendio con limitati movimenti di terra ed evitando in ogni caso la realizzazione di muri a retta di altezza superiore a 0,80 ml.

La costruzione della piscina, che dovrà comunque garantire il mantenimento delle superfici minime permeabili, di cui all'art. 31, dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- - la superficie della vasca non potrà essere superiore al 20% di quella del resede e la profondità non dovrà superare 2,00 ml.

Le tipologie di piscine che rientrano nelle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art. 29 delle presenti Norme non sono ammesse nei tessuti U1 e U2 e nell'ambito U3.1 e nei complessi con disciplina di intervento t1 e t2.

5. Nelle aree urbane la realizzazione di recinzioni è di norma consentita adottando forme e materiali coerenti al contesto e, nel caso di edifici e complessi esito di interventi unitari, nel rispetto delle forme e dei materiali caratterizzanti l'unitarietà. Nei tessuti di antico impianto e per edifici e complessi con disciplina di intervento t1, t2 o t3 eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti a contatto con spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva.

La recinzione potrà avere altezza massima di 2 ml., mentre un'altezza massima di 2,50 ml. potrà essere ammessa solamente nel caso di terreno in forte pendio, con pendenza superiore al 30%.

6. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.

7. Eventuali fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, presenti nei resede anche se non specificamente individuati nelle Tavole del PO sono da considerare soggetti alla disciplina di intervento t2, senza possibilità di mutamento di destinazione d'uso.



8. Nelle aree libere e negli spazi pertinenziali sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto esclusivamente negli ambiti U8, U9 e U10.

9. Negli ambiti corrispondenti a insediamenti specialistici (U8, U9, U10 e U11) le tavole di progetto del PO individuano (rappresentandoli con specifica campitura) gli spazi scoperti integrativi delle pertinenze private e finalizzati alla qualificazione dei margini e all'ambientazione nel contesto urbano, da effettuarsi con elementi vegetazionali (arborei e/o arbustivi); tali spazi possono essere destinati anche alla sosta carrabile e in tal caso sono ammesse sistemazioni del suolo con pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

Art. 57 La città antica di Montevarchi (U1)

1. I tessuti U1 corrispondono al centro urbano di antica formazione di Montevarchi, cioè il tessuto racchiuso dal perimetro delle mura medievali. Caratterizzano tali tessuti edifici e complessi edilizi di antica formazione di rilevante valore architettonico e storico-documentale, tessuti consolidati e omogenei di matrice storica, edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di antica formazione non caratterizzati da rilevante valore architettonico o che hanno subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, comunque riconosciuti di valore storico-documentale.

2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, le discipline di intervento prevalenti di tipo 2 (t2) e di tipo 3 (t3).

3. All'interno dei tessuti U1, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:

- - residenziale
- - artigianale di servizio, ovvero la sottocategoria b2
- - commerciale al dettaglio, limitatamente alle sottocategorie c1 e c2
- - turistico-ricettiva limitatamente alle tipologie d1 e d2 come definite all'art. 11 delle presenti Norme
- - attività direzionali e di servizio
- - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Il mutamento verso le altre destinazioni d'uso - riferite alle categorie funzionali di cui al precedente art. 7 - è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che non siano al piano terra e al piano seminterrato e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

4. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 60 mq. e qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra degli edifici che hanno accesso direttamente da aree pubbliche, strade o piazze o comunque da aree che



non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per annessi a unità immobiliari residenziali spazi prima destinati ad altri usi, per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale e comunque senza che questo comporti la creazione di una nuova unità immobiliare. Nei vani prospicienti alle aree pubbliche si possono prevedere esclusivamente nuovi locali di servizio alla residenza, quali cantine, ripostigli, lavanderie e altri spazi accessori o altri locali a servizio delle attività ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, escludendo comunque camere o locali di soggiorno. Gli eventuali interventi per il recupero dei sottotetti non concorrono al raggiungimento della dimensione minima degli alloggi e, ai sensi di legge, non possono determinare la formazione di nuove unità immobiliari.

5. I tessuti di antico impianto sono ambiti dove privilegiare la pedonalità e la qualificazione degli spazi pubblici e dove pertanto, in caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale per esercizi di vicinato (c1 e c2) non è richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale relativi al parcheggio di relazione, come previsto dalle direttive nazionali e regionali.

6. All'interno dei tessuti U1 sono individuati con specifica campitura nelle Tavole di progetto del PO le strade, le piazze, gli slarghi e gli altri spazi aperti pavimentati di uso pubblico; tali percorsi e spazi aperti costituiscono parte integrante dei nuclei antichi urbani e devono pertanto essere conservati e/o ripristinati nella caratterizzazione propria dei contesti storici. Dovrà inoltre essere favorita la fruizione pedonale, con opportune misure di limitazione per la circolazione veicolare.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

IN DATA 23/12/2024 E' STATO AVVIATO DA PARTE DEL COMUNE DI MONTEVARCHI PROCEDIMENTO AI SENSI DELLA L.241/90 E S.M.I. PER VERIFICA DI REQUISITO DI ABITABILITA' DELL'UNITA' IN OGGETTO.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ELIMINAZIONE DELLA TRAMEZZATURA IN CORRISPONDENZA DEL LOCALE CUCINA (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e L.R. 65/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI SANATORIA EDILIZIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

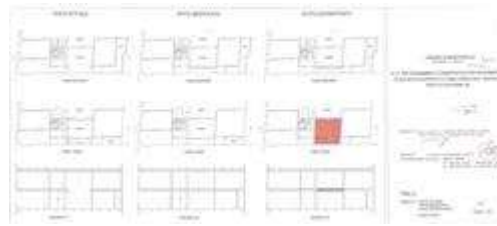
Costi di regolarizzazione:

- PREDISPOSIZIONE DI SANATORIA EDILIZIA : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: NON PREVEDIBILE

Questa situazione è riferita solamente a UNITA'





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria raffigurante l'unità non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi per variazioni interne.

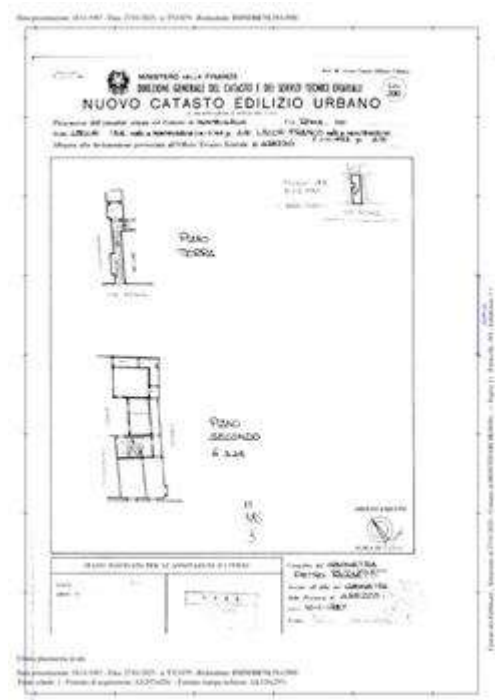
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DENUNCIA DI VARIAZIONE AL CATASTO FABBRICATI MEDIANTE LA PROCEDURA DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTO FABBRICATI : €.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: NON PREVEDIBILI



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA



Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ELETTRICO PRIVO DI CERTIFICAZIONE ED EVIDENTEMENTE NON CONFORME (normativa di riferimento: DECRETO 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REVISIONE IMPIANTO DA PARTE DI TECNICO SPECIALIZZATO ED ABILITATO

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ADEGUAMENTO IMPIANTO: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: NON PREVEDIBILI



BENI IN MONTEVARCHI VIA ROMA 100

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEVARCHI VIA ROMA 100, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare posta al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza sito in Comune di Montevarchi Via Roma n.100. L'accesso al bene avviene a mezzo di vano scala comune ovvero dal pianerottolo di arrivo della quarta rampa di scale.

L'unità è composta da: ingresso, tinello con angolo cottura, disimpegno, salotto, servizio igienico finestrato, locale di passo, allestito a camera da letto e camera matrimoniale.

Il tinello ed il salotto si affacciano sulla corte interna mentre le camere da letto su Via Roma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di VARIABILE TRA 2.95 E 3.30 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 385 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 276,72 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNCIA DI VARIAZIONE PROT.N.927 DEL 18/11/1987

Coerenze: PARTI COMUNI, SUB.4 DELLA MEDESIMA PARTICELLA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2010.





VISTA ESTERNA



SCALA CONDOMINIALE



TINELLO



SOGGIORNO





CAMERA DI PASSO



CAMERA MATRIMONIALE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAN GIOVANNI VALDARNO, TERRANUOVA BRACCIOLINI, AREZZO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO STORICO MONTEVARCHI, VALDARNO.



IL CASSERO



PIAZZA VARCHI



SANTA MARIA DEL GIGLIO



MUSEO PALEONTOLOGICO





VALDARNO



VALDARNO

SERVIZI

- supermercato
- farmacie
- municipio
- musei
- scuola per l'infanzia
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 400 metri
- autobus distante 300 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero fabbricato ha struttura portante in elevazione costituita da muratura mista intonacata e tinteggiata su ambo i lati. In corrispondenza del servizio igienico e dell'angolo cottura le pareti interne sono parzialmente rivestite con mattonelle in gres porcellanato/ceramica di varia fattura. I soffitti sono generalmente costituiti da solai in legno con impalcati in pianelle di laterizio completamente tinteggiati. Fanno eccezione il tinello ove il solaio è stato visibilmente ricostruito recentemente con profilati metallici, travetti in legno ed impalcato in pianelle di laterizio a vista e parte del servizio igienico con soffitto piano in muratura intonacato e tinteggiato. I pavimenti interni sono in prevalenza originari in cementine con greche e decori, a parte il tinello ove è rinvenibile una pavimentazione in cotto di più recente realizzazione. All'interno del servizio igienico sono installate apparecchiature



sanitarie in ceramica bianca con vasca da bagno. Gli infissi esterni sono in legno con superfici trasparenti in vetro singolo e, limitatamente a quelli in affaccio su Via Roma, persiane esterne in legno verniciato. Le porte interne sono in legno e legno/vetro con apertura ad anta semplice.

L'unità consta di:

- impianto elettrico in prevalenza a vista, visibilmente non conforme;
- impianto di adduzione idrica e scarichi allacciati alle reti (acquedotto e fognatura) in gestione a Publiacqua spa.

L'unità è sprovvista di impianto di riscaldamento centralizzato e la produzione di acqua calda sanitaria avviene a mezzo di boiler elettrico. In corrispondenza del salotto è presente una stufa in ghisa alimentata a legna per il mero riscaldamento del singolo locale.

Recatami in loco ho potuto appurare che le condizioni di manutenzione dell'immobile sono ordinarie fatta eccezione per il servizio igienico che necessita di un intervento manutentivo rilevante e soprattutto degli impianti elettrici visibilmente da adeguare per la messa in sicurezza.



ACCESSO A CAMERA MATRIMONIALE





SERVIZIO IGIENICO



SERVIZIO IGIENICO



PARTICOLARE SOLAIO



CLASSE ENERGETICA:



[156.8 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000902980 registrata in data 09/06/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*



Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione			consistenza		indice		commerciale
LOCALI	PRINCIPALI	ED	85,00	x	100 %	=	85,00
ACCESSORI		DIRETTI					
COMUNICANTI							
Totale:			85,00				85,00



ELABORATO ESTRATTO DA P.E. 547/2010

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di reperire il giusto valore da attribuire sono state condotte le seguenti indagini:

- verifica di compravendite recenti avvenute in zona per beni consimili a quello oggetto di stima;
- consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari riportate dall'Agenzia delle Entrate per l'ultimo semestre pubblicato e per la destinazione residenziale.

Individuati i comparabili si è proceduto per ciascuno alla ponderazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine dell'omogeneizzazione rispetto all'immobile in questione, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la localizzazione di dettaglio (visibilità, dotazione infrastrutture, livello di servizi, presenza di eventuali situazioni di degrado o valore ambientale, dotazione di parcheggi, etc.)
- la dotazione impiantistica dell'immobile;



- lo stato di manutenzione;
- la distribuzione e la funzionalità degli spazi interni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 800,00 = **68.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO COMPARATIVO

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI, agenzie: MONTEVARCHI-AREZZO, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,00	0,00	68.000,00	68.000,00
				68.000,00 €	68.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.250,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 9.337,50**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Arrotondamento del valore finale: €. **-87,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **53.000,00**

data 09/06/2025

il tecnico incaricato
CHIARA FONTANI

