



COMUNE DI AREZZO

PNRR MISSIONE 5 - COMPONENTE 2 - INVESTIMENTO 2.1 - CUP B11B21002280005 -
PROCEDURA NEGOZIATA PER L'APPALTO DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA E DEI
LAVORI INERENTI LA REALIZZAZIONE DI UNA PISTA CICLABILE DI COLLEGAMENTO
TRA CECILIANO E LA ROTATORIA POSTA ALL'INTERSEZIONE TRA LA SP1 SETTEPONTI
E LA TANGENZIALE URBANA. CIG 9834798C0B

IMPRESA ASSEGNATARIA:
LAMBERTO GOTTARDI
Loc. Battifolle, 75 - 52100 Arezzo



PROGETTO ESECUTIVO

PROGETTISTI:

Ing. Pietro Cretella
Loc. Vignale, 2 - 52100 Arezzo 

Ing. Enrico Gennai opere strutturali
Via XXV Aprile, 82 - 52100 Arezzo

P.I. Massimo Pasquini imp elettrici
Loc. Bagnoro, 17/F - 52100 Arezzo

COORDINATORE DELLE SICUREZZA:

Ing. Pietro Cretella
Loc. Vignale, 2 - 52100 Arezzo

RUP Comune di Arezzo:

Ing. Roberto Bernardini
Direttore Ufficio Mobilità

OGGETTO :
PARTICELLARE DI ESPROPRIO ED OCCUPAZIONI

NUMERO DEL DOCUMENTO:
F/PC/V

Emittitore	Fase	Lotto	Zona	Specialità	Indice	N°	Revisione
	ESEC	unico					
Mod	Data	Descrizione	File				
	12-2023	esecutivi	pista ciclabile Case Nuove Ceciliano				
	01-2024	integrazione su richiesta RUP					

Timbri e firme

versione	file	codice	autore
202401	Particellare di esproprio ed occupazione		p.c.
20240222			
20240320			

- Premessa -

Con Delibera n.65 del 29.06.2023 il Consiglio Comunale ha preso atto dell'approvazione in linea tecnica del progetto di realizzazione della pista ciclabile tra la Loc. Ceciliano e la rotatoria posta sulla S.p. n.1 dei Setteponti che comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Con Delibera n.358 del 25.07.2023 la Giunta Comunale ha approvato il Progetto Definitivo e con esso il Piano Particellare di Esproprio (PPE).

Nella fase di elaborazione del Progetto Esecutivo si è reso necessario individuare ulteriori aree da sottoporre alla occupazione temporanea da destinarsi ad area di cantiere.

Il Progetto Definitivo ha stabilito gli importi dell'esproprio e dell'occupazione temporanea che qui sono richiamati e condivisi.

L'ulteriore area da sottoporre ad occupazione temporanea è individuata catastalmente al Foglio 87 della Sezione A particella 924 qualità pascolo di classe 3 reddito dominicale €2,09 reddito agrario €1,04 (in allegato visura catastale), di proprietà per 1/1 di Serafini Sesto SRFSSST37R07B693G.

Nel caso di occupazione temporanea di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua (art. 50, comma 1 del D.P.R. 327/2001).

L'area in oggetto ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ed il Piano Operativo Comunale la individua come "Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana" art.32 delle NTA.

Sulla base delle previsioni di Piano Operativo la capacità edificatoria in tale tessuto è espressa dai fabbricati e non dai suoli, tramite un indice. Tant'è che l'attivazione di una propria capacità edificatoria può essere attivata, a certe condizioni, solo attraverso una specifica variante al Piano Operativo.

Conseguentemente l'area interessata sarà valutata quale resede di fabbricato residenziale.

La superficie da sottoporre ad occupazione temporanea è di 380 mq ed è graficamente descritta nella tavola del layout di cantiere allegata al PSC.

Il valore di mercato dell'immobile principale desunto dai dati parametrici dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio – Sezione di Arezzo, riferito alla destinazione residenziale è:

Risultato interrogazione: **Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: AREZZO

Comune: AREZZO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA PERIFERICA DALL'EX LEBOLE, VIA FIORENTINA OLTRE IL RACCORDO FINO A SAN LEO, CENTRO COMMERCIALE SETTEPONTI, CECILIANO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 999

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato			Valori Locazione		
		(€/mq)		Superficie (L/N)	(€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1400	L	3,9	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1150	L	3,4	4,3	L
Box	NORMALE	780	1150	L	3,7	5,5	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato			Valori Locazione		
		(€/mq)		Superficie (L/N)	(€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	1350	1700	L	4,3	5,6	L

- L'incidenza dell'area pertinenziale rispetto al valore del bene principale calcolata secondo i parametri dell'Allegato "C" al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 è:

a) Gruppo di categorie "R": u.i. a destinazione residenziale: area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola u.i. in misura pari al 2%.

$$Vm = \text{Euro/mq} (1.150,00 + 1.400,00) / 2 * 0,02 = \text{Euro/mq } 25,50$$

Determinazione indennità di occupazione per 12 mesi

intestazione	Dati catastali	Occupazione temp. superficie	V.M.	Indennità occupazione
Serafini Sesto proprietario1/1 SRFSST37R07B693G	Foglio 87 A p.IIIa 924 RD 2,09 RA 1,04 Pascolo classe 3	380 mq	€25,50/mq	1/12 x anno € 807,50



Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Catasto terreni

Data: 17/01/2024
Ora: 09:56:30
Numero Pratica: T56899/2024

Pag: ¹ - Segue

Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 17/01/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/01/2024

Dati identificativi: Comune di AREZZO (A390A) (AR) Sezione VALDARNO Foglio

87 Particella 924 **Classamento:**

Redditi: dominicale Euro 2,09 agrario

Euro 1,04

Particella con qualità: PASCOLO di classe 3

Superficie: 5.049 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 02/02/2012 Pratica n. AR0014754 in atti dal 02/02/2012 presentato il 02/02/2012 (n. 14754.1/2012)

> Dati identificativi

Comune di AREZZO (A390A) (AR)
Sezione VALDARNO

FRAZIONAMENTO del 02/02/2012 Pratica n.
AR0014754 in atti dal 02/02/2012 presentato il
02/02/2012 (n. 14754.1/2012)

Foglio
Partice

924

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 2,09
agrario Euro 1,04

FRAZIONAMENTO del 02/02/2012 Pratica n.
AR0014754 in atti dal 02/02/2012 presentato il
02/02/2012 (n. 14754.1/2012)

Particella con qualità: PASCOLO di classe 3

Superficie 5.049 m²

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

>
(CF SRFSSST37R07B693G) nato a
CAPRESE MICHELANGELO (AR) il
07/10/1937

ANDREA Sede AREZZO (AR) Repertorio n.
149235 COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 3181.1/2012 Reparto PI di

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di AREZZO in atti dal 23/03/2012
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

¹ 1. SERAFINI Sesto

1. Atto del 19/03/2012 Pubblico ufficiale MARTINI



Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Data: 17/01/2024

Ora: 09:56:30

Numero Pratica: T56899/2024

Pag: 2 - Fine

PIANO PARTICELLARE

Numero d'ordine	INTESTAZIONE				DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Espropri	Occupazione temporanea	
	Cognome	Nome	Data di Nascita	Titolo	Partita	Comune	Foglio AREZZO C.T./C.F. VA	Mappale	Porz./Sub.	CATASTO TERRENI			ANNOTAZIONI	Superficie da espropriare	Area	Tempo di occupazione	
										Qualità	Classe	Sup. mq.					R.Dom.

1	Casi Sestini	Lilia Mauro	23/5/1945 23/2/1945	Proprietà 1/2 Proprietà 1/2	7946	Arezzo	71	60	-	Seminativo Arborato	3	5410	27,94	13,97	-	773	108	12
2	Perugini	Giuliana	31/7/1948	Proprietà 1/1	28996	Arezzo	71	62	-	Seminativo	3	7.500	38,73	23,24	-	58	-	-
3	Cherici	Sergio	10/01/1973	Proprietà 1/1	15422	Arezzo	71	63	-	Seminativo	3	13100	67,66	40,59	-	735	-	-
4	Leandri	Mario	03/07/1948	Proprietà 1/1	4015	Arezzo	71	64	-	Seminativo	3	23010	118,84	71,3	-	357	-	-
5	Sestini	Mauro	23/02/1945	Proprietà 1/1	7396	Arezzo	71	65	-	Seminativo	2	18	0,15	0,07	-	18	-	-
6	Cassi	Cristiana	20/10/1973	Proprietà 1/3	-	Arezzo	71	189	-	Seminativo	3	4375	22,59	13,56	-	167	-	-
	Cassi	Ubaldo	07/03/1979	Proprietà 1/3														
	Landi	Daniela	17/01/1944	Proprietà 1/3														
7	Leandri	Mario	03/07/1948	Proprietà 1/1	-	Arezzo	71	191	-	Seminativo	3	2391	12,35	7,41	porzione a vigneto dismessa	158	-	-
										Vigneto	3	93	0,31	0,29				
8	Castigli	Emilia	12/09/1948	Proprietà 1/4	-	Arezzo	71	193	-	Vigneto	2	6952	41,29	32,31	-	786	109	12
	Castigli	Mario	05/10/1952	Proprietà 1/4														
	Castigli	Rita	24/12/1949	Proprietà 1/4														
	Castigli	Vincenzo	20/02/1956	Proprietà 1/4														
9	Albergotti	Tommaso	25/02/1971	Proprietà 1/1	-	Arezzo	73	9	-	Seminativo	1	16380	169,19	67,68	-	1.106	120	12
10	Azienda Agricola Lo Gnuttelo s.a.s di Ranchelli Maria Assunta e C. Società agricola		-	Proprietà 1/1	-	Arezzo	73	216	-	Seminativo Arborato	2	11300	93,38	35,02	-	466	-	-
11	Azienda Agricola Lo Gnuttelo s.a.s di Ranchelli Maria Assunta e C. Società agricola		-	Proprietà 1/1	-	Arezzo	73	218	-	Seminativo Arborato	2	8780	72,55	27,21	-	130	-	-
12	Riccianello s.r.l		-	Proprietà 1/1	-	Arezzo	73	151	-	Seminativo	2	58	0,48	0,21	Già convertita in viabilità	285	-	-
										Orto irriguo	1	4472	127,03	69,29				
13	Innocenti	Pier Luigi	11/05/1956	Proprietà 1/1	36251	Arezzo	88	204	-	Seminativo Arborato	3	780	4,03	2,01	-	118	-	-
14	Edilimp s.r.l. - in liquidazione		-	Proprietà 1/1	-	Arezzo	88	362	-	Seminativo Arborato	3	1597	8,25	4,12	-	546	421	12
15	Innocenti	Pier Luigi	11/05/1956	Proprietà 1/1	-	Arezzo	88	367	-	Seminativo Arborato	3	672	3,47	1,74	-	685	-	-
16	G.M.O. s.r.l.		-	Proprietà 1/1	-	Arezzo	88	561	-	Seminativo	1	8565	88,47	35,39	-	54	-	-
17	Serafini Sesto		07/10/1937	Proprietà 1/1	-	Arezzo	87	924	-	Pascolo	3	5049	2,09	1,04	-	-	380	12