



**COMUNE DI AREZZO**  
Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Servizio Pianificazione Urbanistica

**Piano  
Regolatore  
Generale  
2003**

**Regolamento  
Urbanistico**

D.C.C. n.43 del 23/03/2011

**PRG**

## **Variante U \_052\_2013**

**Variante al Regolamento Urbanistico  
per l'apposizione del vincolo  
preordinato all'esproprio**

**Torrente Covole**

**Adeguamento a seguito di accoglimento delle osservazioni**

**Dettaglio vincoli preordinati all'esproprio  
Estratto**

ID: **U\_52\_2013\_VINC\_OSS**

Adozione:

Approvazione:

VOL.





PROVINCIA  
DI AREZZO

## SERVIZIO DIFESA DEL SUOLO



VIA A. TESTA, 2 - 52100 AREZZO - TEL.0575.3161 FAX.0575.316241  
URL: [www.provincia.arezzo.it](http://www.provincia.arezzo.it) E-MAIL: [difesasuolo@provincia.arezzo.it](mailto:difesasuolo@provincia.arezzo.it)

TITOLO:

**INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DEL BORRO COVOLE**

PROGETTO N°:

102\_DS\_10

IMPORTO:

### IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

**Ing. Leandro Radicchi**

### PROGETTISTA:

**Ing. Elena Bandelloni**

### ESTENSORI PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

**Geom. Giorgio Batani**  
**Geom. Fabio Camiciottoli**

FASE:

**PROGETTO PRELIMINARE**

OGGETTO:

**RELAZIONE GENERALE**

| REV. | DATA     | ESEGUITO | VERIFICATO | APPROVATO |
|------|----------|----------|------------|-----------|
| VPP  | 01/06/13 |          |            |           |
| VPE  |          |          |            |           |
| REV. | DATA     | ESEGUITO | VERIFICATO | APPROVATO |
|      |          |          |            |           |

NOME FILE: RELAZIONE GENERALE.doc

**OBIETTIVO DELLO STUDIO..... 3**  
**INQUADRAMENTO GEOGRAFICO ..... 3**  
**INTERVENTI DI PROGETTO ..... 5**

## Obiettivo dello studio

La presente relazione riguarda la proposta di intervento per l'adeguamento dell'alveo e delle relative sponde del tratto del Borro Covole che va dalla loc. Stoppe d'Arca alla confluenza con il Torrente Bicchieraia in loc. La Pace.

In occasione di eventi di pioggia importanti si verificano infatti in questo tratto frequenti esondazioni che non solo mettono in crisi la normale circolazione stradale sulla Comunale per Stoppe d'Arca ma si estendono anche ai vari nuclei di case che sorgono in prossimità dell'alveo.

La presenza di numerosi ponti ed attraversamenti pedonali eretti con criteri di certo non in favore dell'efficienza idraulica, rendono la situazione particolarmente complicata: l'innalzamento del livello idrico provocato da questi manufatti e il conseguente superamento arginale risulta confermato anche dalle elaborazioni eseguite con software informatici.

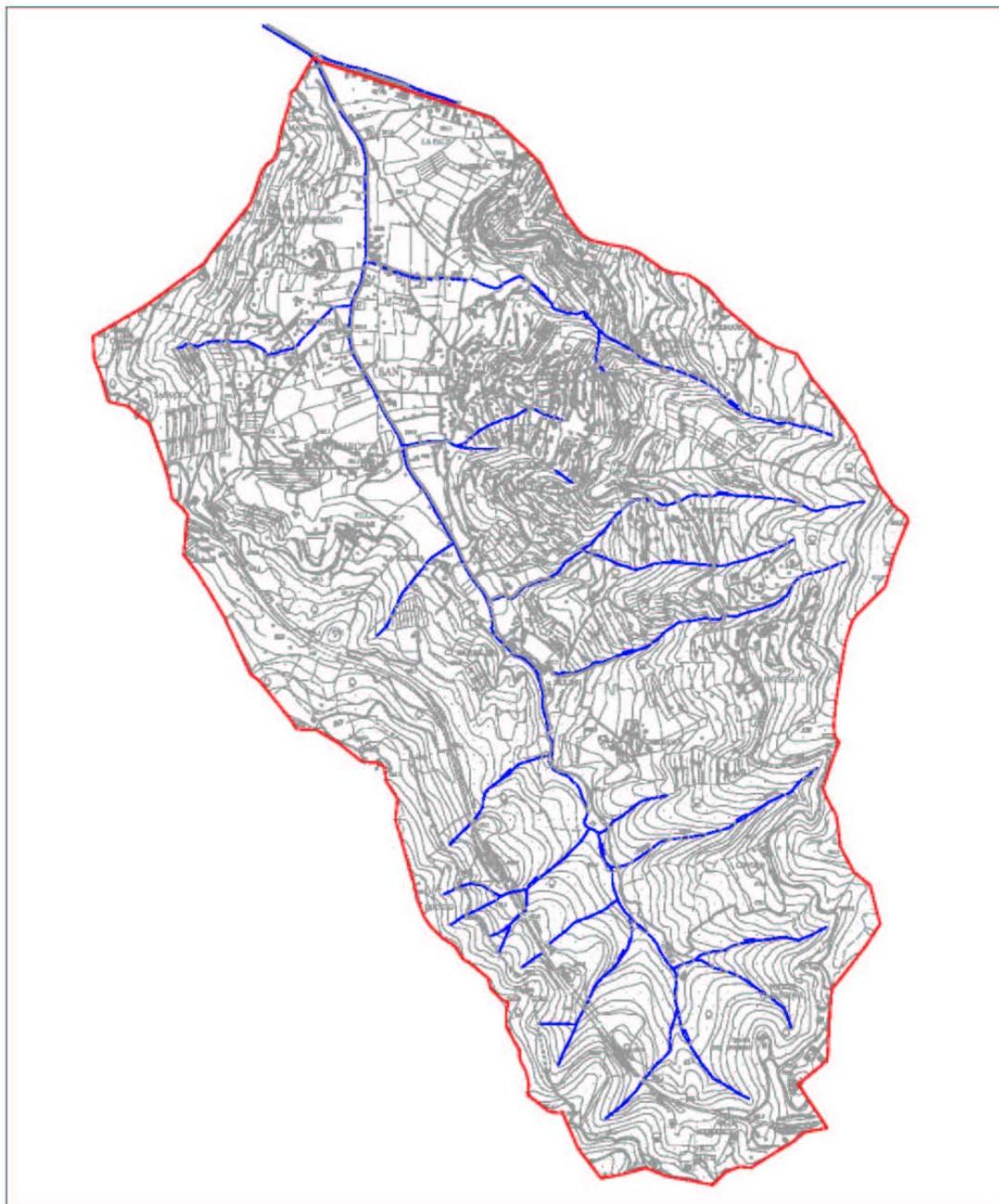
Esiste un progetto preliminare che prevede la realizzazione di una cassa di espansione alimentata proprio dal Covole nel tratto in esame.

Per questo la messa in sicurezza del corso d'acqua si limiterà al contenimento in alveo della portata duecentennale senza l'obiettivo di garantire sostanziosi franchi, neanche in corrispondenza dei ponti.

## Inquadramento geografico

Il bacino imbrifero del borro Covole si estende a Sud-Est di Arezzo tra il colle Scopetone (confine Est) e il Poggio delle Comunaglie (confine Ovest) e scorre dal Poggio del Torrino fino alla confluenza con il borro Peneto a formare il Torrente Bicchieraia, in località La Pace.

Figura 1 Bacino idrografico estratto dalla cartografia 10k



## Interventi di progetto

Sarà eseguito un riprofilamento dell'alveo in modo da eliminare tutte le eventuali resistenze al moto che si potessero incontrare nello stato attuale; la sezione sarà aumentata in maniera da contenere la piena che si verifica con tempo di ritorno duecentennale.

Saranno eliminati più attraversamenti d'alveo possibili accorpendo il passaggio da una sponda all'altra in 6 ponti (rispetto ai 10 attuali tra ponti e passerelle pedonali) e prevedendo un sentiero carrabile in sinistra idrografica di raccordo tra le varie proprietà fondiarie.

Saranno ricostituiti i rilevati arginali in destra idrografica, a protezione della strada e delle abitazione, attualmente degradati e interrotti in più punti anche per erigere i ponti. Tali argini saranno profilati in modo da costituire un percorso pedonale che la sede stradale, di larghezza media inferiore a 5 metri, non può garantire.

Sia il fatto che l'impalcato dei tre ponti che dovranno essere ricostruiti sarà in genere di quota superiore a quelli ivi preesistenti, sia l'opportunità di mantenere integri gli argini comportano la necessità di costruire rampe di accesso ai ponti stessi e dunque di spostare in sinistra idrografica l'alveo.

Dove possibile, l'alveo sarà allontanato dalla strada per permettere un eventuale allargamento della stessa a 6 metri.

Nelle zone di raccordo tra sezioni con alveo di diversa larghezza, e in prossimità dei nuovi ponti, saranno poste in opera difese spondali a scogliera rinverdata.

La strada sarà dotata, per tutta la sua lunghezza nel tratto di progetto, di canalette in cui l'acqua raccolta dalla sede stradale venga convogliata e poi, attraversando l'argine, tramite valvole Clapet, venga scaricata nel Borro Covole.

Tutti gli interventi sopra elencati sono visibili nelle tavole allegate.

Il progettista

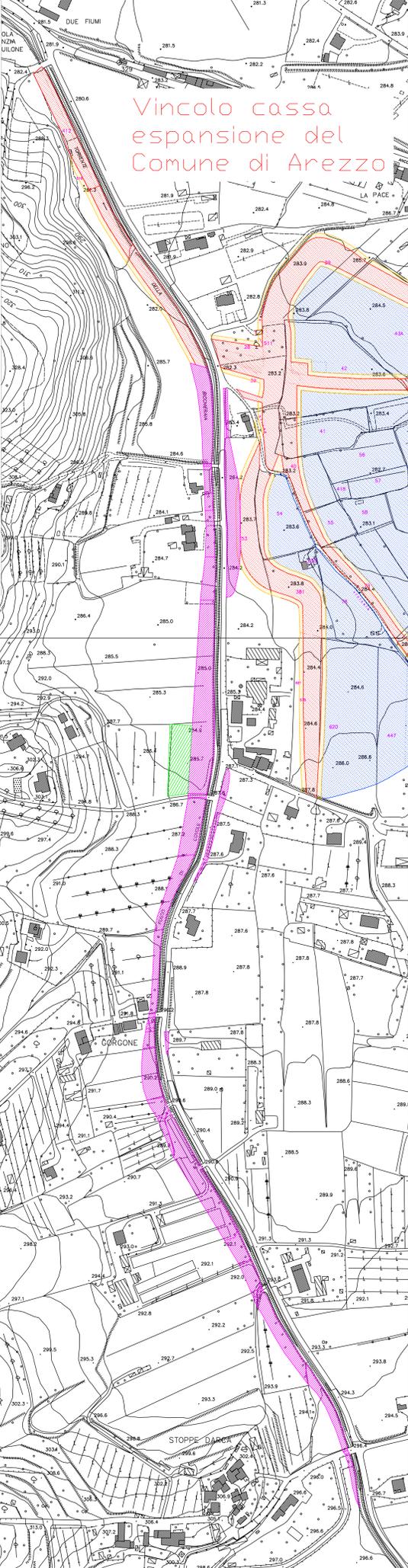
Ing.. Elena Bandelloni

---

## RIASSETTO IDRAULICO DEL TORRENTE COVOLE

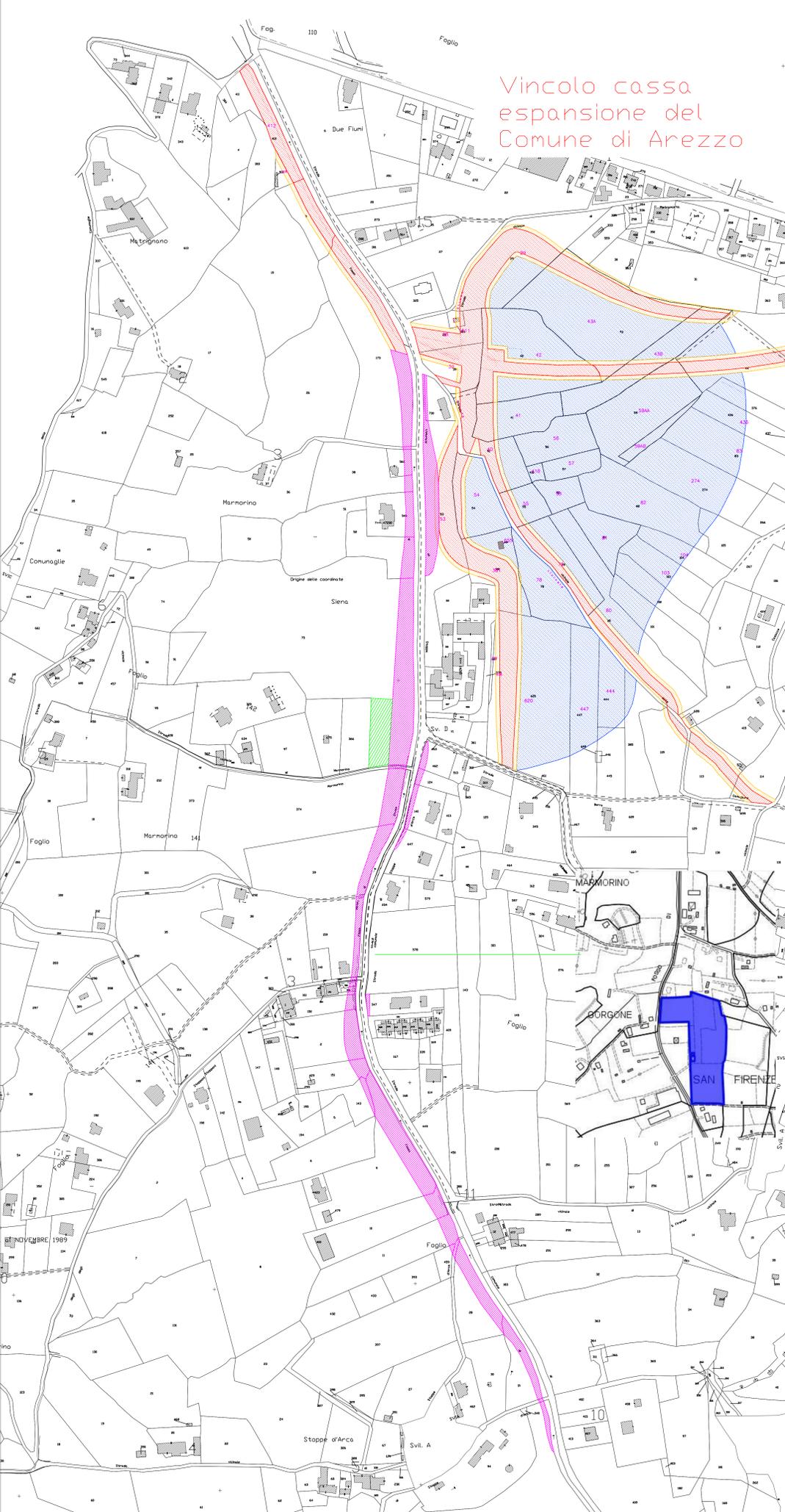
---

|  |  |                         |
|--|--|-------------------------|
|  <b>PROVINCIA DI AREZZO</b><br><b>SERVIZIO DIFESA DEL SUOLO</b><br><small>Via Aringo Testa, 2 - 52100 Arezzo - Tel. 0575.3161<br/>         URL: www.provincia.aretzo.it E-MAIL: difesa-suolo@provincia.aretzo.it</small> |  |                         |
| <b>TITOLO:</b><br>Riassetto idraulico del Borro di Covole (Comune di Arezzo) con adeguamento della sezione idraulica ricostruzione di attraversamenti e accessi privati R20130AR0678   |  |                         |
| <b>PROGETTO N°:</b> 102_DS_10  |  |                         |
| <b>TECNICI:</b><br><br><b>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:</b><br>Ing. Leandro RADICCHI<br><br><b>PROGETTISTA:</b><br>Dott. Ing. Elena BANDELLONI<br><br><b>ELABORAZIONE TAVOLE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO:</b><br>Geom. Fabio CAMICIOTTOLI<br>Geom. Giorgio BATANI                              |  |                         |
| <b>FASE:</b><br><b>PROGETTO PRELIMINARE</b>  |  |                         |
| <b>OGGETTO:</b><br><b>ELABORATI GRAFICI</b>  |  |                         |
| <b>TAVOLA:</b><br>Sovrapposto CTR 2000 alle mappe catastali  | <b>CONTENUTO:</b><br>Vincolo preordinato all'esproprio | <b>SCALA:</b><br>1:2000 |
| <small>NOME FILE: 102_DS_10_00000.dwg</small>  |  |                         |



Vincolo cassa espansione del Comune di Arezzo

 Occupazione temporanea relativa all'area di cantiere  
 Limite dell'area soggetta ad esproprio



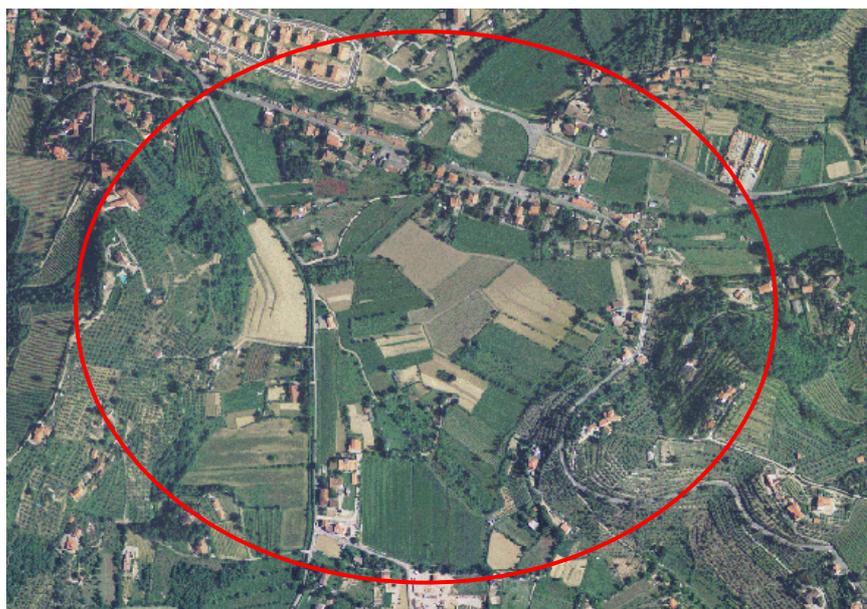
Vincolo cassa espansione del Comune di Arezzo

| COMUNE: AREZZO  |        | DATI CATASTALI DEGLI APPEZZAMENTI |           |                |     |                |     |        |                    |        |                 | SUPERFICIE INTERESSATA |                   |                             |  |
|---|--------|-----------------------------------|-----------|----------------|-----|----------------|-----|--------|--------------------|--------|-----------------|------------------------|-------------------|-----------------------------|--|
| DITTA INTESATARIA CATASTALE   | FOGLIO | PARTICELLA                        | Proprietà | QUALITA'       | CL. | ERFICIE CATAST |     |        | REDDITO DOMINICALE |        | REDDITO AGRARIO | DA ESPROPRIARE [mq]    | DA ASSERVIRE [mq] | OCCUPAZIONE TEMPORANEA [mq] |  |
|   |        |                                   |           |                |     | ha             | are | ca     | [euro]             | [euro] |                 |                        |                   |                             |  |
| Scatragli Franco C.F. SCTFNC43S04A390B proprietà 1/1                    | 143    | 143                               | 1         | SEMIN ARBOR    | 4   | 12             | 80  | 2,64   | 1,98               | 160    |                 |                        |                   |                             |  |
| Milli Carla C.F. MLLCRL50M60E256R proprietà 1/2                         | 143    | 31                                | 0,5       | SEMIN ARBOR    | 3   | 00             | 18  | 9,76   | 4,88               | 640    |                 |                        |                   |                             |  |
| Simeoni Ezio C.F. SMNZEI41R04A390A proprietà 1/2                        |        |                                   | 0,5       |                |     |                |     |        |                    |        |                 |                        |                   |                             |  |
| Santini Bruno C.F. SNTBRN28T19A390X Proprietà 1000/1000                 | 143    | 28                                | 1000/1000 | SEMIN ARBOR    | 3   | 00             | 28  | 14,67  | 7,33               | 980    |                 |                        |                   |                             |  |
| Ciofini Bruna C.F. CFNBRN40557A390I                                     | 143    | 459                               | 0,50      | AREA URBANA    |     |                |     |        |                    | 30     |                 |                        |                   |                             |  |
| Magnani Mario C.F. MGNMRA34R29A390T                                     |        |                                   | 0,50      |                |     |                |     |        |                    |        |                 |                        |                   |                             |  |
| Bonucci Piero C.F. BNCPRI51H29A390Q proprietà 1/2                       | 143    | 11                                | 0,5       | SEMIN ARBOR    | 3   | 00             | 45  | 23,71  | 11,85              | 360    |                 |                        |                   |                             |  |
| Piccini Paola C.F. PCCPLA59D59A390X proprietà 1/2                       |        |                                   | 0,5       |                |     |                |     |        |                    |        |                 |                        |                   |                             |  |
| Bonucci Piero C.F. BNCPRI51H29A390Q proprietà 1000/1000                 | 143    | 10                                | 1         | SEMIN ARBOR    | 3   | 00             | 42  | 21,69  | 10,85              | 390    |                 |                        |                   |                             |  |
| Bonucci Piero C.F. BNCPRI51H29A390Q proprietà 1000/1000                 | 143    | 9                                 | 1         | ORTO IRRIG     | 1   | 00             | 71  | 203,72 | 111,12             | 2140   |                 |                        |                   |                             |  |
| Scatragli Franco C.F. SCTFNC43S04A390B proprietà 1000/1000              | 143    | 151                               | 1         | SEMIN ARBOR    | 4   | 00             | 17  | 3,58   | 2,69               | 280    |                 |                        |                   |                             |  |
| Monticini Bernardo C.F. MNTBNR46C31A390T proprietà 3/4 (comunione beni) |        |                                   | 0,75      |                |     |                |     |        |                    |        |                 |                        |                   |                             |  |
| Stopponi Fernanda C.F. STPFNN47R70A390R proprietà 3/4 (comunione beni)  | 143    | 2                                 | 0,25      | SEMIN ARBOR    | 4   | 00             | 36  | 7,44   | 5,58               | 760    |                 |                        |                   |                             |  |
| Stopponi Fernanda C.F. STPFNN47R70A390R proprietà 1/4                   |        |                                   | 0,75      |                |     |                |     |        |                    |        |                 |                        |                   |                             |  |
| Sestini Stefano C.F. SSTSFN67E30E189A proprietà 1/1                     | 143    | 150                               | 1         | SEMIN ARBOR    | 4   | 00             | 12  | 2,61   | 1,96               | 155    |                 |                        |                   |                             |  |
| Amlani Invest & Finance spa sede isole Vergini Britanniche              | 143    | 388                               | 1         | SEMIN ARBOR    | 3   | 2              | 14  | 110,65 | 55,33              | 190    |                 |                        |                   |                             |  |
| Cherubini Ivana C.F. CHRVINI49A43L384E                                  | 143    | 161                               |           | C2/C6          | 5/3 |                |     |        |                    | 35     |                 |                        |                   |                             |  |
| Pasqui Maria Luisa C.F. PSQMLS60H60A390N                                | 143    | 306                               | 1         | A4             | 3   |                |     |        |                    | 45     |                 |                        |                   |                             |  |
| Severi Massimo C.F. SVRMSM57E12A390Z                                    | 143    | 305                               | 1         | A5             | 5   |                |     |        |                    | 45     |                 |                        |                   |                             |  |
| Sarrini Paola CF SRRPLA61M60A390K Proprietà 1/2                         | 141    | 159                               |           | AREA URBANA/A4 |     | 00             | 35  | 10     |                    | 510    |                 |                        |                   |                             |  |
| Stocchi Liliana CF STCLLN29R70A390H Proprietà 1/2                       |        |                                   |           |                |     |                |     |        |                    |        |                 |                        |                   |                             |  |
| CARBONI Maurizio CF CRBMRZ72P24A390N proprietà 1/2                      | 141    | 39                                |           | SEMIN ARBOR    | 3   | 00             | 75  | 38,89  | 19,44              | 770    |                 |                        |                   |                             |  |
| CARBONI Roberto CF CRBRR63M25A390E proprietà 1/2                        |        |                                   |           |                |     |                |     |        |                    |        |                 |                        |                   |                             |  |
| Zaniewski Vladimiro CF ZNWVND50R01A390K                                 | 141    | 374                               | 1,00      | SEMIN ARBOR    | 4   | 1              | 28  | 85     | 26,62              | 960    |                 |                        |                   |                             |  |
| Carboni Vasco CF CRBVSC34R14A390Z                                       | 142    | 546                               | 1,00      | C2             | 7   |                |     |        |                    | 380    |                 |                        |                   |                             |  |
| Caizzi Gilberto CFCZGBR48C04A390U proprietà 1000/1000                   | 142    | 75                                |           | SEMINATIVO     | 5   | 2              | 95  | 30     | 30,5               | 3460   |                 |                        | 1380              |                             |  |
| Carboni Vasco CF CRBVSC34R14A390Z proprietà 1/2                         |        |                                   |           |                |     |                |     |        |                    |        |                 |                        |                   |                             |  |
| Testi piero CF TSTPRI46T28A390O proprietà 1/2                           | 142    | 52                                |           | SEMIN ARBOR    | 3   | 00             | 39  | 20,25  | 10,12              | 490    |                 |                        |                   |                             |  |





## COMUNE DI AREZZO



PROGETTISTA:

**Ing. Marco BENINI**

Via G. Puccini n. 150 – 52100 AREZZO

Tel. Fax. 0575 / 323668 - e.mail: benini@quasaringegneria.it

COMMITTENTE:

**Comune di Arezzo**

OGGETTO:

**Progetto definitivo dei lavori di intervento atti a ridurre il rischio idraulico nel territorio del comune di Arezzo – Area di espansione B3 T. Bicchieraia, loc. Pietramorta**

ELABORATO:

**9 Relazione di stima aree soggette ad esproprio e servitù di allagamento**

### AGGIORNAMENTI

| N.  | MOTIVO AGGIORNAMENTO         | FILE                        | DATA           |
|-----|------------------------------|-----------------------------|----------------|
| 0.0 | Prima emissione              | Relaz. progetto preliminare | Settembre 2009 |
| 0.1 | Revisione prezzi ed espropri | All1_Relazione generale     | Dicembre 2013  |
| 0.2 | Progetto definitivo          | All9_Relazione espropri     | Ottobre 2014   |

## SOMMARIO

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | PREMESSA .....   | 3  |
| 2   | ELEMENTI NORMATIVI.....  | 3  |
| 2.1 | <u>D.P.R. 327/2001</u> .....   | 3  |
| 2.2 | <u>SENTENZA CORTE COSTITUZIONALE N. 181/2011</u> .....   | 4  |
| 2.3 | <u>LEGGE REGIONALE TOSCANA 29/12/2003 N. 67: Ordinamento del sistema regionale della protezione civile e disciplina della relativa attività:</u> ..... | 5  |
| 3   | CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....   | 6  |
| 3.1 | <u>Stima sintetico comparativa</u> .....   | 6  |
| 3.2 | <u>Stima a valore complementare</u> .....  | 6  |
| 3.3 | <u>Stima del danno indiretto (ex art. 44 c 1)</u> .....  | 8  |
| 3.4 | <u>Stima della indennità di servitù di allagamento</u> .....   | 8  |
| 4   | STIMA DELL'INDENNITÀ.....  | 9  |
| 4.1 | <u>Stima a valore agricolo</u> .....   | 9  |
| 4.2 | <u>Servitù di allagamento</u> .....  | 11 |
| 5   | INDICAZIONE DEI VALORI E TABELLA RIEPILOGATIVA.....  | 12 |

## **1 PREMESSA**

La determinazione delle indennità di esproprio, di servitù di allagamento e di occupazione temporanea è stata effettuata, in questa sede, seguendo i criteri individuati dall'Amministrazione Comunale di Arezzo all'interno della "Relazione di stima delle aree interessate da procedimento di esproprio e servitù di allagamento per la realizzazione dell'opera pubblica - Interventi atti a ridurre il rischio idraulico nel territorio comunale: Area di espansione B3 T. Bicchieraia, Loc. Pietramorta" redatto dal Comune di Arezzo, Servizi per il Territorio (prot. n. 120281/M.5 dell'Ottobre 2012). I riferimenti normativi ed i criteri esposti in tale relazione, redatta in occasione del precedente iter progettuale che ha interessato l'intervento in esame, vengono qui di seguito riassunti.

## **2 ELEMENTI NORMATIVI**

### **2.1 D.P.R. 327/2001**

I valori dell'indennità di esproprio e servitù riferiti alle singole ditte catastali interessate dal procedimento in oggetto vengono determinati in conformità al Capo VI, Capo VIII e Capo XI del T.U. D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.

#### **Art. 32. Determinazione del valore del bene (L)**

- 1. Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù. (L)*

#### **Art. 33. Espropriazione parziale di un bene unitario (L)**

- 1. Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore. (L)*

#### **Art. 40. Disposizioni generali (L)**

- 1. Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate*

*sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. (L)*

- 4. Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. (L)*

#### **Art. 44. Indennità per l'imposizione di servitù (L)**

- 1. E' dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà. (L)*
- 2. L'indennità è calcolata senza tenere conto del pregiudizio derivante dalla perdita di una utilità economica cui il proprietario non ha diritto. (L)*
- 3. L'indennità è dovuta anche se il trasferimento della proprietà sia avvenuto per effetto dell'accordo di cessione o nei casi previsti dall'articolo 43. (L)*

#### **Art. 50. Indennità per l'occupazione (L - R)**

- 1. Nel caso di occupazione 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. (L)*

## **2.2 SENTENZA CORTE COSTITUZIONALE N. 181/2011**

A seguito recente pronunciamento della Corte Costituzionale che con sentenza n° 181/2011, ha dichiarato "l'illegittimità costituzionale dell'art.5 bis, comma 4, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333, convertito con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n.359, in combinato disposto con gli articoli 15, primo comma, secondo periodo, e 16, commi quinto e sesto, della legge 22 ottobre 1971, n.865" "come sostituiti dall'art. 14 della legge 28 gennaio 1997, n. 10", nonché "dell'art. 40, commi 2 e 3, decreto del presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327".

emerge che l'indennizzo dei terreni, se pur non edificabili, calcolato secondo i V.A.M., costituisce una violazione all'art. 1 del primo protocollo, in quanto non garantisce un equo

ristoro alla parte espropriata, soprattutto nei casi in cui la differenza tra V.A.M. e valore di mercato dell'area sia considerevole.

*Le aree con caratteristiche di "non edificabilità" andranno d'ora in avanti comunque valutate "in relazione alle loro caratteristiche essenziali, fatte palesi dalla potenziale utilizzazione economica, secondo legge".*

La Corte ha dichiarato inoltre che l'indennità di esproprio *deve porsi in rapporto ragionevole con il valore di mercato ed auspica un nuovo metodo che garantisca il giusto equilibrio tra interesse generale e proprietà privata.*

### **2.3 LEGGE REGIONALE TOSCANA 29/12/2003 N. 67: Ordinamento del sistema regionale della protezione civile e disciplina della relativa attività:**

#### **Art. 31 - (Regime indennitario per la realizzazione di casse di espansione)**

- 1. Le procedure espropriative da attivare per la realizzazione di casse di espansione hanno ad oggetto anche le limitazioni al diritto di proprietà derivanti dal periodico allagamento delle aree per le quali non si proceda tramite ablazione del diritto di proprietà.*
- 2. Le limitazioni di cui al comma 1 sono iscritte ai pubblici registri immobiliari a cura dell'ente realizzatore dell'opera.*
- 3. Ai proprietari delle aree di cui al comma 1 è corrisposta una indennità determinata in misura non inferiore a un terzo e non superiore a due terzi all'indennità spettante per la medesima area ai sensi della normativa vigente in materia di espropriazione del diritto di proprietà e in conformità ai criteri previsti da quest'ultima.*
- 4. Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge la Regione adotta un regolamento che definisce i criteri di computo estimativo dell'indennità nel rispetto di quanto previsto ai comma precedenti e tenendo conto in particolare della frequenza e della durata delle piene e dei volumi di acqua previsti.*
- 5. Per i danni prodotti nell'ambito del funzionamento delle casse di espansione, non sono concessi i contributi di cui all' articolo 26*

### **3 CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

#### **3.1 Stima sintetico comparativa**

Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso nel mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente quelle stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "*fatti*" di immobili assimilabili per ubicazione, parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre che via sia una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Per poter procedere alla stesura di detta valutazione devono essere soddisfatte almeno tre condizioni:

- esistere altri cespiti simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'interno dello stesso mercato, o in un mercato ad esso assimilabile;
- essere noti recenti valori di compravendita;
- esistere un elemento di comparazione o parametro in comune tra il cespite oggetto di valutazione e gli altri presi a confronto;

#### **3.2 Stima a valore complementare**

Il valore complementare di un bene economico, legato da rapporto di complementarità a un altro bene (nel senso che ai fini del conseguimento di una determinata utilità i due beni devono o possono essere utilizzati congiuntamente) può ottenersi come differenza tra il valore di mercato dei due beni congiuntamente considerati e quello del bene residuo.

Sulla base di dette considerazioni il valore dell'area in oggetto sarà valutato con riferimento ai seguenti parametri:

- Valore venale dell'immobile principale desunto dai dati parametrici dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio – Sezione di Arezzo, riferiti al 1<sup>o</sup> semestre 2011 (più recente dato disponibile);
- Incidenza della pertinenza rispetto al valore del bene principale valutata secondo i parametri dell'Allegato “C” al D.P.R. 23/03/1998 n. 138: *Regolamento recante norme per la revisione delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri,....)*
- ... *area scoperta di pertinenza esclusiva entro una superficie pari ai vani principali: valore 0,10; quota eccedente: valore 0,02;*
- Incidenza delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, produttive e tecnologiche del compendio immobiliare secondo i seguenti punti di merito:

|              |                                       |     |   |
|--------------|---------------------------------------|-----|---|
| estrinseche  | Accessibilità                         | 7   | % |
|              | Servizi                               | 7   | % |
|              | Inquinamento                          | 6   | % |
|              | Disponibilità verde                   | 6   | % |
|              | Qualità al contorno                   | 4   | % |
| intrinseche  | Orientamento soleggiamento luminosità | 6   | % |
|              | emergenza architettonica              | 7   | % |
|              | panoramicità                          | 7   | % |
| produttive   | oneri manutentivi                     | 3   | % |
|              | suscettività di vendita               | 5   | % |
|              | suscettività di locazione             | 7   | % |
| tecnologiche | finiture                              | 10  | % |
|              | impianti                              | 8   | % |
|              | decorazione e ornato                  | 10  | % |
|              | degrado fisico e obsolescenza         | 7   | % |
|              |                                       | 100 | % |

### **3.3 Stima del danno indiretto (ex art. 44 c 1)**

Sarà proceduto attraverso i criteri adottati per la determinazione del valore complementare.

### **3.4 Stima della indennità di servitù di allagamento**

Il valore da corrispondere per indennizzi dovuti alla realizzazione di casse di laminazione in base al comma 4 dell'art. 31 della L.R. 67/2003 è così definito:

$$V_{ci} = 1/3 \cdot V_{ei} + A \cdot 1/3 \cdot V_{ei}$$

Dove:

- $V_{ci}$  = valore dell'indennità da corrispondere all'i-esimo interessato;
- $V_{ei}$  = valore omnicomprensivo che sarebbe stato corrisposto in caso di esproprio all'i-esimo interessato (comprensivo di valore terreno, accordo bonario, affittuario, soprasuolo, etc..)

Con

$$A = a_1 \cdot a_2 \cdot a_3$$

ovvero:

**$a_1 = f(x)$  con  $x =$  tempo di ritorno dell'allagamento;**

|             |     |   |
|-------------|-----|---|
| $a_1 = 1$   | con | $2 \text{ anni} < Tr < 5 \text{ anni}$    |
| $a_1 = 0,8$ | con | $5 \text{ anni} < Tr < 10 \text{ anni}$   |
| $a_1 = 0,6$ | con | $10 \text{ anni} < Tr < 30 \text{ anni}$  |
| $a_1 = 0,4$ | con | $30 \text{ anni} < Tr < 50 \text{ anni}$  |
| $a_1 = 0,2$ | con | $50 \text{ anni} < Tr < 100 \text{ anni}$ |
| $a_1 = 0$   | con | $Tr > 100 \text{ anni}$                   |

**$a_2 = f(y)$  con  $y =$  battente dell'allagamento;**

|             |     |  |
|-------------|-----|--|
| $a_2 = 0,5$ | con | battente $< 30 \text{ cm}$                         |
| $a_2 = 0,8$ | con | $30 \text{ cm} < \text{battente} < 150 \text{ cm}$ |
| $a_2 = 1$   | con | battente $> 150 \text{ cm}$                        |

**$a_3 = f(z)$  con  $z =$  durata dell'allagamento;**

|             |     |   |
|-------------|-----|---|
| $a_3 = 0,8$ | con | durata allagamento $< 12,00 \text{ ore}$                            |
| $a_3 = 0,8$ | con | $12,00 \text{ ore} < \text{durata allagamento} < 48,00 \text{ ore}$ |
| $a_3 = 1$   | con | durata allagamento $> 48,00 \text{ ore}$                            |

Il valore di "A" sarà il maggiore tra gli scenari di funzionamento della cassa riferiti a  $T_r = 5, 10, 30, 50, 100$ . In tutte le cinque simulazioni sarà considerata pioggia costante con durata pari o superiore a quella che massimizza il picco di portata in corrispondenza dello sfioratore della cassa.

Si escludono dalla procedura di asservimento per passare alla procedura di esproprio le seguenti fattispecie:

a) le superfici non possono mantenere la loro destinazione produttiva (es: nel caso di terreni agricoli a causa dello scavo e dell'intera asportazione del terreno agrario, dovuti a motivazioni di efficacia dell'opera idraulica tale da rendere il terreno non più idoneo ad alcuna coltivazione);

b) la frequenza di allagamento risulta molto bassa (es. < 2 anni).

Nota 1: per gli sfioratori a soglia mobile il  $T_r$  è riferito alla portata minima possibile che può sfiorare (e non a quella di progetto);

Nota 2: la naturale allagabilità di un'area non incide sulla stima dell'indennità poiché, in assenza di specifici vincoli, tale condizione è teoricamente superabile.

## 4 STIMA DELL'INDENNITÀ

### 4.1 Stima a valore agricolo

Da indagine sui prezzi medi effettivi praticati nelle zone di immediata periferia della città, che trovano riscontro anche presso la Agenzia del Territorio, è emerso che per terreni con destinazione agraria come quelli oggetto di perizia, i prezzi oscillano fra i 4 e i 5 euro a metro quadrato.

Considerato che i terreni in oggetto sono serviti dalla viabilità ed altrettanto favorevolmente coltivabili, considerato altresì il contesto su cui sono posti e la loro dimensione, si ritiene che il più probabile valore di mercato possa essere valutato in **euro/mq 4,00**.

La presente valutazione è da riferirsi ai beni contraddistinti al Foglio n. 142/A:

|               |              |
|---------------|--------------|
| Particella n. | 114parte     |
| Particella n. | 113 parte    |
| Particella n. | 415 parte    |
| Particella n. | 110 parte    |
| Particella n. | 628 parte    |
| Particella n. | 80 parte     |
| Particella n. | 101 parte    |
| Particella n. | 102 parte    |
| Particella n. | 103 parte    |
| Particella n. | 104 AA parte |
| Particella n. | 104 AB parte |
| Particella n. | 82 parte     |
| Particella n. | 105 AA parte |
| Particella n. | 105 AB parte |
| Particella n. | 274 parte    |
| Particella n. | 83 parte     |
| Particella n. | 436 parte    |
| Particella n. | 376AA parte  |
| Particella n. | 376AB parte  |
| Particella n. | 44AA parte   |
| Particella n. | 44AB parte   |
| Particella n. | 45AB parte   |
| Particella n. | 44AA parte   |
| Particella n. | 81           |
| Particella n. | 79           |
| Particella n. | 55           |
| Particella n. | 58           |
| Particella n. | 40           |
| Particella n. | 418          |
| Particella n. | 57           |
| Particella n. | 56           |
| Particella n. | 41           |
| Particella n. | 59AB         |
| Particella n. | 59AA         |
| Particella n. | 42           |
| Particella n. | 43B          |
| Particella n. | 43A          |
| Particella n. | 29 parte     |
| Particella n. | 511 parte    |
| Particella n. | 28 parte     |
| Particella n. | 39 parte     |
| Particella n. | 54           |
| Particella n. | 53 parte     |
| Particella n. | 655          |

|               |           |
|---------------|-----------|
| Particella n. | 381 parte |
| Particella n. | 78        |
| Particella n. | 620parte  |
| Particella n. | 447parte  |
| Particella n. | 444parte  |
| Particella n. | 445parte  |
| Particella n. | 385parte  |

e a quelli contraddistinti al Foglio n. 145/A:

|               |           |
|---------------|-----------|
| Particella n. | 15parte   |
| Particella n. | 14 parte  |
| Particella n. | 17 parte  |
| Particella n. | 223 parte |

e a quelli contraddistinti al Foglio n. 130/A:

|               |           |
|---------------|-----------|
| Particella n. | 145 parte |
|---------------|-----------|

Per i terreni ricadenti nell'ambito della fascia di ml. 10,00 di cui al R.D. n. 523/1904 si ritiene che il più probabile valore di mercato possa essere valutato in **euro/mq 1,50**.

La presente valutazione è da riferirsi ai beni contraddistinti al Foglio n. 142/A:

|               |           |
|---------------|-----------|
| Particella n. | 173 parte |
| Particella n. | 5 parte   |
| Particella n. | 412 parte |

#### **4.2 Servitù di allagamento**

Tenuto conto della relazione:

$$Vci = 1/3*Vei + A*1/3*Vei$$

Dove:

- Vci = valore dell'indennità da corrispondere all'i-esimo interessato;

- Vei = valore omnicomprensivo che sarebbe stato corrisposto in caso di esproprio all'i-esimo interessato (comprensivo di valore terreno, accordo bonario, affittuario, soprasuolo, etc..)

Con

$$A = a1*a2*a3$$

ovvero:

a1 = 0 con Tr > 100 anni

a2 = 1 con battente > 150 cm

a3 = 0,8 con 12,00 ore < durata allagamento < 48,00 ore

Si ottiene:

$$V_{ci} = 1/3 \cdot V_{ei} + (0 \cdot 1 \cdot 0,8) \cdot 1/3 \cdot V_{ei}$$

$$V_{ci} = 1/3 \cdot V_{ei}$$

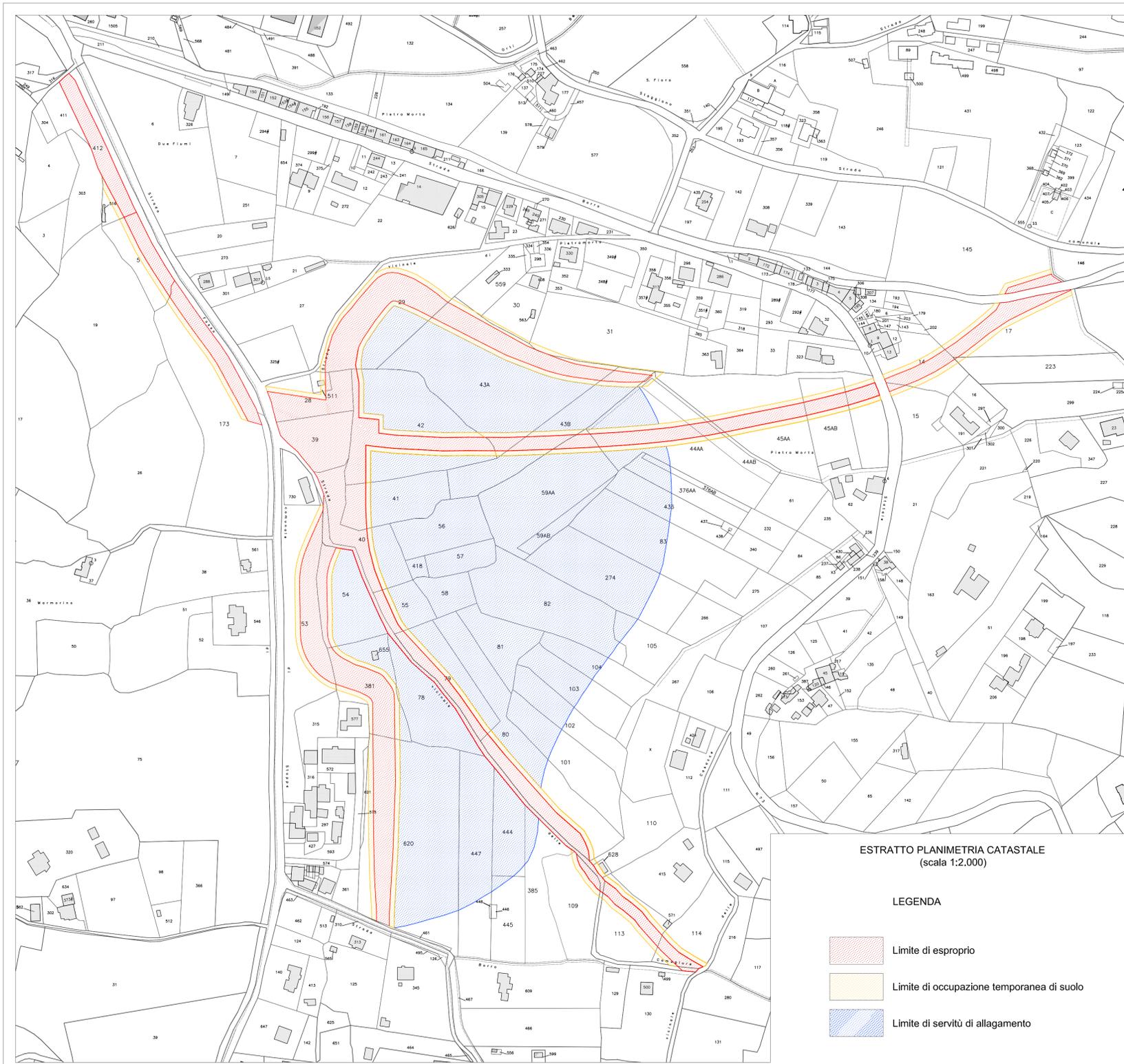
## 5 INDICAZIONE DEI VALORI E TABELLA RIEPILOGATIVA

Di seguito si riporta tabella riepilogativa dei valori dell'indennità di esproprio e servitù di allagamento riferiti alle singole ditte catastali interessate dal procedimento in oggetto, in conformità al Capo VI, VIII e XI del T.U.: D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.

Si puntualizza che le differenze riscontrabili tra la tabella di seguito riportata e quella allegata alla "Relazione di stima delle aree interessate da procedimento di esproprio e servitù di allagamento per la realizzazione dell'opera pubblica - Interventi atti a ridurre il rischio idraulico nel territorio comunale: Area di espansione B3 T. Bicchieraia, Loc. Pietramorta" redatto dal Comune di Arezzo, Servizi per il Territorio (prot. n. 120281/M.5 dell'Ottobre 2012) sono dovute, sostanzialmente, ad una diversa conformazione di un tratto dell'argine di chiusura ubicato lungo la strada per Stoppe d'Arca (particelle interessate: 53, 54, 381 - Foglio 142) ed all'esproprio di una più cospicua porzione di territorio lungo il tratto del Borro di Covole oggetto di adeguamento (particelle interessate: 412, 5, 173, 39, 40, 80 - Foglio 142).

Il Progettista

Ing. Marco Benini



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE  
(scala 1:2.000)

LEGENDA

- Limite di esproprio
- Limite di occupazione temporanea di suolo
- Limite di servizi di allagamento



COMUNE DI AREZZO



PROGETTISTA:  
Ing. Marco Benini  
Via G. Puccini n. 150 - 52100 AREZZO  
tel./fax 0575-323668 - e-mail: quasar@quasaringegneria.it

COMMITTENTE: **COMUNE DI AREZZO**

OGGETTO: **PROGETTO PRELIMINARE DEI LAVORI DI INTERVENTI ATTI A RIDURRE IL RISCHIO IDRAULICO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI AREZZO**

**AREA DI ESPANSIONE B3 T. Bicchieraia Loc. Pietramorta**

ELABORATO: **TAV. 4f Piano particellare espropri e servizi** Scala 1:2.000

Dicembre 2013 AGGIORNAMENTI

| N.  | MOTIVO DELL'AGGIORNAMENTO:   | File                  | Data          |
|-----|------------------------------|-----------------------|---------------|
| 0.0 | PRIMA ELABORAZIONE           |                       |               |
| 0.1 | REVISIONE PREZZI ED ESPROPRI | Tav 4f Piano espropri | Dicembre 2013 |

| PROPRIETA'  | Dati catastali |            |                     |        |                 | Superficie (mq) |              |                     |         | Prezzi               |                                |                    |                         | Totale      |                |             |
|---|----------------|------------|---------------------|--------|-----------------|-----------------|--------------|---------------------|---------|----------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------|----------------|-------------|
|   | Foglio         | Part.IIIa  | Qualità             | Classe | Superficie (mq) | Esproprio       | Occup. Temp. | Occup. Temp. Allag. | Servitù | € Esproprio / ettaro | € Occup. Temp. Allag. / ettaro | € Servitù / ettaro | € Occup. Temp. / ettaro | € Esproprio | € Occup. Temp. | € Servitù   |
| Agnelli Guerrino, Ranieri Franca (proprietà per 1/2 ciascuno)   | 142            | 412        | seminativo arborato | 3      | 1,938           | 1,534           | 135          | -                   | -       | 15,000.00 €          | 4,950.00 €                     | 4,950.00 €         | 1500.00 €               | 2,301.00 €  | 20.25          | -           |
| Burroni Riccardo, Comanducci Angiola (proprietà per 1/2 ciascuno)   | 142            | 5          | seminativo arborato | 3      | 1,970           | 758             | 308          | -                   | -       | 15,000.00 €          | 4,950.00 €                     | 4,950.00 €         | 1500.00 €               | 1,137.00 €  | 46.20          | -           |
| Tubercoli Elisabetta (proprietà per 1/1)  | 142            | 173        | seminativo arborato | 5      | 10,110          | 1,420           | 470          | -                   | -       | 15,000.00 €          | 4,950.00 €                     | 4,950.00 €         | 1500.00 €               | 2,130.00 €  | 70.50          | -           |
| Battistini Annamaria (proprietà per 1000/1000)  | 142            | C.E.U. 511 | C2                  | 2      | 22              | 60              | 85           | -                   | -       | 60,000.00 €          | 19,800.00 €                    | 19,800.00 €        | 6,000.00 €              | 360         | 51.00          | -           |
| Francini Dante (per 7/18), Francini Pasquale (per 11/18)  | 142            | 559        | seminativo arborato | 3      | 1,517           | -               | 5            | -                   | -       | 40,000.00 €          | 13,200.00 €                    | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -           | -              | -           |
| Battistini Annamaria (proprietà per 1000/1000)  | 142            | 28         | seminativo arborato | 3      | 2,075           | 1,521           | 510          | -                   | -       | 60,000.00 €          | 19,800.00 €                    | 19,800.00 €        | 6,000.00 €              | 9,124.46 €  | 306.00         | -           |
| Lisi Marco (per 1/2), Lisi Mauro (per 1/2)  | 142            | 29         | seminativo arborato | 3      | 6,970           | 2,873           | 952          | 1,520               | 1,390   | 40,000.00 €          | 13,200.00 €                    | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 11,492.00 € | 380.80 €       | 3,841.20 €  |
| Malatesti Luigi (proprietà per 1000/1000)   | 142            | 30         | seminativo arborato | 3      | 1,485           | -               | 75           | -                   | -       | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4000.00 €               | -           | 30.00 €        | -           |
| Martinelli Maria (proprietà per 1000/1000)  | 142            | 31         | seminativo arborato | 3      | 6,280           | -               | 168          | -                   | -       | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4000.00 €               | -           | 67.20 €        | -           |
| Ghiandai Gianni (nuda proprietà per 1/2, proprietà per 1/2), Ghiandai Mario (usufrutto per 1/2)               | 142            | 39         | seminativo arborato | 3      | 2,160           | 2,160           | -            | -                   | -       | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4000.00 €               | 8,640.00 €  | 0.00 €         | -           |
| Testi Marisa  | 142            | 40         | seminativo arborato | 3      | 2,840           | 775             | 1,030        | 1,030               | 1,035   | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 3,100.00 €  | 412.00 €       | 1,778.20 €  |
| Pellegrini Marcello, Picchi Franca (comproprietari in comunione dei beni)                                     | 142            | 41         | seminativo arborato | 3      | 3,000           | 655             | 735          | 735                 | 2,190   | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 2,620.00 €  | 294.00 €       | 3,184.80 €  |
| Ghiandai Ezio   | 142            | 42         | seminativo arborato | 3      | 7,880           | 2,220           | 1,126        | 2,650               | 4,534   | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 8,880.00 €  | 450.40 €       | 7,044.88 €  |
| Cerofolini Sara (usufruttuario parziale), Fabbrini Giona (usufruttuario parziale), Fabbrini Orfeo (proprietà) | 142            | 43 A       | seminativo          | 2      | 10,910          | 2,275           | 1,145        | 2,890               | 7,490   | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 9,100.00 €  | 458.00 €       | 11,042.80 € |
|   |                | 43 B       | vigneto             | 1      | 4,150           | 693             | 558          | 690                 | 2,899   | 60,000.00 €          | 6,000.00 €                     | 19,800.00 €        | 6,000.00 €              | 4,158.00 €  | 334.80 €       | 6,154.02 €  |
| Fabbrini Orfeo  | 142            | 44 AA      | seminativo arborato | 4      | 6,190           | 927             | 678          | 450                 | 1,528   | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 3,708.00 €  | 271.20 €       | 2,196.96 €  |
|   |                | 44 AB      | vigneto             | 2      | 1,450           | 196             | 205          | -                   | -       | -                    | -                              | -                  | -                       | 784.00 €    | 82.00 €        | -           |
| Cerofolini Sara (usufruttuario parziale), Fabbrini Giona (usufruttuario parziale), Fabbrini Orfeo (proprietà) | 142            | 45 AA      | seminativo arborato | 4      | 8,640           | 1,096           | 1,014        | -                   | -       | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4000.00 €               | 4,384.00 €  | 405.60 €       | -           |
|   |                | 45 AB      | vigneto             | 2      | 2,550           | 390             | 284          | -                   | -       | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 1,560.00 €  | 113.60         | -           |
| Martinelli Guido, Martinelli Loretta (per 1/2 ciascuno)   | 142            | 53         | seminativo arborato | 3      | 6,770           | 1,920           | 2,840        | -                   | 195     | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 7,680.00 €  | 1,136.00 €     | 257.40 €    |
| Lisi Marco (per 1/2), Lisi Mauro (per 1/2)  | 142            | 54         | seminativo arborato | 3      | 3,240           | 620             | 330          | 330                 | 2,290   | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 2,480.00 €  | 132.00 €       | 3,154.80 €  |
| Lisi Marco (per 1/2), Lisi Mauro (per 1/2)  | 142            | 55         | seminativo arborato | 3      | 1,390           | 290             | 755          | 755                 | 948     | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 1,160.00 €  | 302.00 €       | 1,553.36 €  |

| PROPRIETA'  | Dati catastali |          |                     |        | Superficie (mq) |           |              |                     | Prezzi  |                      |                                |                    | Totale                  |             |                |             |
|---|----------------|----------|---------------------|--------|-----------------|-----------|--------------|---------------------|---------|----------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------|----------------|-------------|
|   | Foglio         | Part.IIa | Qualità             | Classe | Superficie (mq) | Esproprio | Occup. Temp. | Occup. Temp. Allag. | Servitù | € Esproprio / ettaro | € Occup. Temp. Allag. / ettaro | € Servitù / ettaro | € Occup. Temp. / ettaro | € Esproprio | € Occup. Temp. | € Servitù   |
| Mafucci Dario   | 142            | 56       | seminativo arborato | 3      | 2,660           | -         | -            | -                   | 2,660   | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -           | -              | 3,511.20 €  |
| Graziotti Giuseppe, Tuzzi Nella (comproprietari)  | 142            | 57       | seminativo arborato | 5      | 1,210           | -         | -            | -                   | 1,210   | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -           | -              | 1,597.20 €  |
| Bonini Luigi  | 142            | 58       | seminativo arborato | 3      | 1,230           | -         | -            | -                   | 1,230   | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -           | -              | 1,623.60 €  |
| Martinelli Guido, Martinelli Loretta (per 1/2 ciascuno)   | 142            | 59 AA    | vigneto             | 2      | 5,600           | 276       | 195          | 195                 | 5,129   | 60,000.00 €          | 6,000.00 €                     | 19,800.00 €        | 6,000.00 €              | 1,656.00 €  | 117.00 €       | 10,272.42 € |
|   |                | 59 AB    | seminativo arborato | 3      | 720             | -         | -            | -                   | 720     | 60,000.00 €          | 6,000.00 €                     | 19,800.00 €        | 6,000.00 €              | -           | -              | 1,425.60 €  |
| Falsini Rossella (per 1/3), Falsini Marco (per 1/3), Falsini Paolo (per 1/3), Prozzo Filomena (per 6/9) | 142            | 78       | seminativo arborato | 3      | 2,990           | -         | 10           | 10                  | 2,980   | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -           | 4.00 €         | 3,933.60 €  |
| Magnanelli Salmi Lina   | 142            | 79       | seminativo arborato | 3      | 2,730           | 850       | 1,880        | 1,880               | -       | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 3,400.00 €  | 752.00 €       | 752.00 €    |
| Magnanelli Salmi Lina   | 142            | 80       | seminativo arborato | 4      | 6,580           | 1,375     | 1,595        | 1,155               | 2,915   | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 5,500.00 €  | 638.00 €       | 4,309.80 €  |
| Paone Emidio  | 142            | 81       | seminativo arborato | 5      | 2,110           | -         | -            | -                   | 2,110   | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -           | -              | 2,785.20 €  |
| Ghiandai Gianni (nuda proprietà per 1/2, proprietà per 1/2), Ghiandai Mario (usufrutto per 1/2)         | 142            | 82       | seminativo arborato | 3      | 5,650           | -         | -            | -                   | 5,486   | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -           | -              | 7,241.52 €  |
| Landucci Luisa, Mar Angiolini   | 142            | 83       | seminativo arborato | 4      | 5,530           | -         | -            | -                   | 3,045   | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -           | -              | 4,019.40 €  |
| Stendardi Giancarlo (nuda proprietà), Stendardi Vittorio (usufrutto)                                    | 142            | 101      | seminativo arborato | 4      | 3,440           | -         | -            | -                   | 1,145   | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -           | -              | 1,511.40 €  |
| D'Amico Andrea  | 142            | 102      | seminativo arborato | 4      | 2,440           | -         | -            | -                   | 1,190   | 60,000.00 €          | 6,000.00 €                     | 19,800.00 €        | 6,000.00 €              | -           | -              | 2,356.20 €  |
| D'Amico Giorgio, Guidelli Licia (per 1/2 ciascuno)  | 142            | 103      | vigneto             | 2      | 2,560           | -         | -            | -                   | 1,360   | 60,000.00 €          | 6,000.00 €                     | 19,800.00 €        | 6,000.00 €              | -           | -              | 2,692.80 €  |
| Ghiandai Gianni (nuda proprietà per 1/2, proprietà per 1/2), Ghiandai Mario (usufrutto per 1/2)         | 142            | 104 AA   | seminativo arborato | 4      | 1,955           | -         | -            | -                   | 982     | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -           | -              | 1,296.24 €  |
|   |                | 104 AB   | uliveto             | 3      | 15              | -         | -            | -                   | -       | -                    | -                              | -                  | -                       | -           | -              | -           |
| Ghiandai Gianni (nuda proprietà per 1/2, proprietà per 1/2), Ghiandai Mario (usufrutto per 1/2)         | 142            | 105 AA   | seminativo arborato | 4      | 1,823           | -         | -            | -                   | 296     | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -           | -              | 390.72 €    |
|   |                | 105 AB   | uliveto             | 3      | 167             | -         | -            | -                   | -       | -                    | -                              | -                  | -                       | -           | -              | -           |
| Stendardi Giancarlo   | 142            | 109      | seminativo arborato | 4      | 2,970           | 163       | 162          | -                   | -       | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 652         | -              | -           |
| Severi Angiolo  | 142            | 110      | seminativo arborato | 5      | 2,385           | -         | 17           | -                   | -       | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -           | 6.80 €         | -           |
| Stendardi Giancarlo   | 142            | 113      | seminativo arborato | 4      | 2,808           | 578       | 1,170        | -                   | -       | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 2,312.00 €  | -              | -           |
| Stendardi Fernanda  | 142            | 114      | seminativo arborato | 4      | 2,710           | 328       | 320          | -                   | -       | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 1,312.00 €  | -              | -           |
| Severi Gabriella  | 142            | 274      | seminativo arborato | 4      | 5,450           | -         | -            | -                   | 4,100   | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -           | -              | 5,412.00 €  |
| Capacci Anna, Fabbrini Orfeo (per 1/2 ciascuno)   | 142            | 376 AA   | seminativo arborato | 3      | 1,630           | -         | -            | -                   | 550     | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -           | -              | 726.00 €    |
|   |                | 376 AB   | vigneto             | 2      | 450             | -         | -            | -                   | 114     | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -           | -              | 150.48 €    |
| Bartolommei Adriano, Salvi Rossana (proprietà per 1/2 ciascuno)   | 142            | 381      | seminativo arborato | 3      | 3,464           | 1,640     | 350          | 410                 | 1,020   | 40,000.00 €          | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 6,560.00 €  | 140.00 €       | 1,510.40 €  |

| PROPRIETA'   | Dati catastali |            |                     |        |                 | Superficie (mq) |               |                     |               | Prezzi                       |                                |                    |                         | Totale             |                  |                    |
|--|----------------|------------|---------------------|--------|-----------------|-----------------|---------------|---------------------|---------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|  | Foglio         | Part.IIIa  | Qualità             | Classe | Superficie (mq) | Esproprio       | Occup. Temp.  | Occup. Temp. Allag. | Servitù       | € Esproprio / ettaro         | € Occup. Temp. Allag. / ettaro | € Servitù / ettaro | € Occup. Temp. / ettaro | € Esproprio        | € Occup. Temp.   | € Servitù          |
| Caruso Concetta (proprietà per 1000/1000)  | 142            | 385        | seminativo arborato | 3      | 2,900           | -               | -             | -                   | 354           | 40,000.00 €                  | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -                  | -                | 467.28 €           |
| Graziotti Giuseppe   | 142            | 418        | seminativo          | 5      | 240             | -               | -             | -                   | 240           | 40,000.00 €                  | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -                  | -                | 316.80 €           |
| Cerini Massimo, Cerini Paola, Petruccioli Maria (per 1/3 ciascuno)   | 142            | 436        | seminativo arborato | 3      | 2,305           | -               | -             | -                   | 1,165         | 40,000.00 €                  | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -                  | -                | 1,537.80 €         |
| Camaiani Adelia (usufr. 1/2), Casini Barbara (nuda propr. 1/1) Casini Paolo (usufr. 1/2)                   | 142            | 444        | seminativo arborato | 3      | 1,972           | -               | -             | -                   | 1,920         | 40,000.00 €                  | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -                  | -                | 2,534.40 €         |
| Ciottoli Luisa (usufrutto per 1/2) Papi Maria Grazia (nuda proprietà per 1/2 e propr. 1/2)                 | 142            | 445        | seminativo arborato | 3      | 1,973           | -               | -             | -                   | 118           | 40,000.00 €                  | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -                  | -                | 155.76 €           |
| Casini Paolo   | 142            | 447        | seminativo arborato | 3      | 4,522           | -               | -             | -                   | 3,340         | 40,000.00 €                  | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -                  | -                | 4,408.80 €         |
| Panci Ada (usufrutto parziale), Salvi Luigi (usufrutto parziale), Salvi Roberto (proprietà)                | 142            | 620        | seminativo arborato | 3      | 12,415          | 2,413           | 3,020         | 706                 | 7,206         | 40,000.00 €                  | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 9,652.00 €         | 1,208.00 €       | 9,794.32 €         |
| Severi Angiolo   | 142            | c.e.u. 628 | C2                  | 4      | 30              | -               | 48            | -                   | -             | 40,000.00 €                  | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | -                  | 19.24 €          | -                  |
| Bennati Angiolina, Bidini Donato (proprietà per 1/2 ciascuno)  | 145            | 14         | seminativo arborato | 2      | 2,372           | 582             | 395           | -                   | -             | 40,000.00 €                  | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 2,328.00 €         | 158.00 €         | -                  |
| Cerofolini Sara (usufrutto parziale), Fabbrini Giona (usufrutto parziale), Fabbrini Orfeo (proprietà)      | 145            | 15         | seminativo          | 3      | 2,260           | 56              | 68            | -                   | -             | 40,000.00 €                  | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 224.00 €           | 27.20 €          | -                  |
| Landucci Luisa   | 145            | 17         | seminativo arborato | 3      | 6,270           | 1,118           | 644           | -                   | -             | 40,000.00 €                  | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 4,472.00 €         | 257.60 €         | -                  |
| Angiolini Morena, Riccetti Floriana (proprietà per 1/2 ciascuno)   | 145            | 223        | seminativo arborato | 3      | 3,050           | 5               | 25            | -                   | -             | 40,000.00 €                  | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 20.00 €            | 10.00 €          | -                  |
| Istituto diocesano sostentamento clero della Diocesi di Arezzo, Cortona, Sansepolcro.                      | 130            | 145        | seminativo arborato | 3      | 8,300           | 275             | 1,257         | -                   | -             | 40,000.00 €                  | 4,000.00 €                     | 13,200.00 €        | 4,000.00 €              | 1,100.00 €         | 502.80 €         | -                  |
| Bartolommei Adriano, Salvi Rossana (proprietà per 1/2 ciascuno)  | 142            | c.e.u. 655 | C2                  | 3      | 30              | 35              | -             | -                   | -             | 700.00 €                     | 70.00 €                        | 231.00 €           | 70.00 €                 | 2,400.00 €         | 0.00 €           | -                  |
| <b>TOTALE SUPERFICI (MQ)</b>   |                |            |                     |        |                 | <b>32,077</b>   | <b>24,564</b> | <b>15,406</b>       | <b>77,084</b> | <b>TOTALE INDENNIZZI (€)</b> |                                |                    |                         | <b>148,486.5 €</b> | <b>9,204.2 €</b> | <b>116,941.4 €</b> |
| a disposizione per contratti notaio:   |                |            |                     |        |                 |                 |               |                     |               |                              |                                |                    | <b>10,000.00 €</b>      |                    |                  |                    |
| a disposizione per indennità varie di legge e accordi bonari (percentuale di incremento dei soli espropri) |                |            |                     |        |                 |                 |               |                     |               |                              |                                | <b>100%</b>        | <b>148,486.46 €</b>     |                    |                  |                    |
| <b>TOTALE</b>  |                |            |                     |        |                 |                 |               |                     |               |                              |                                |                    | <b>433,118.46 €</b>     |                    |                  |                    |

---

## SINTESI VARIANTE U\_052\_2013

---

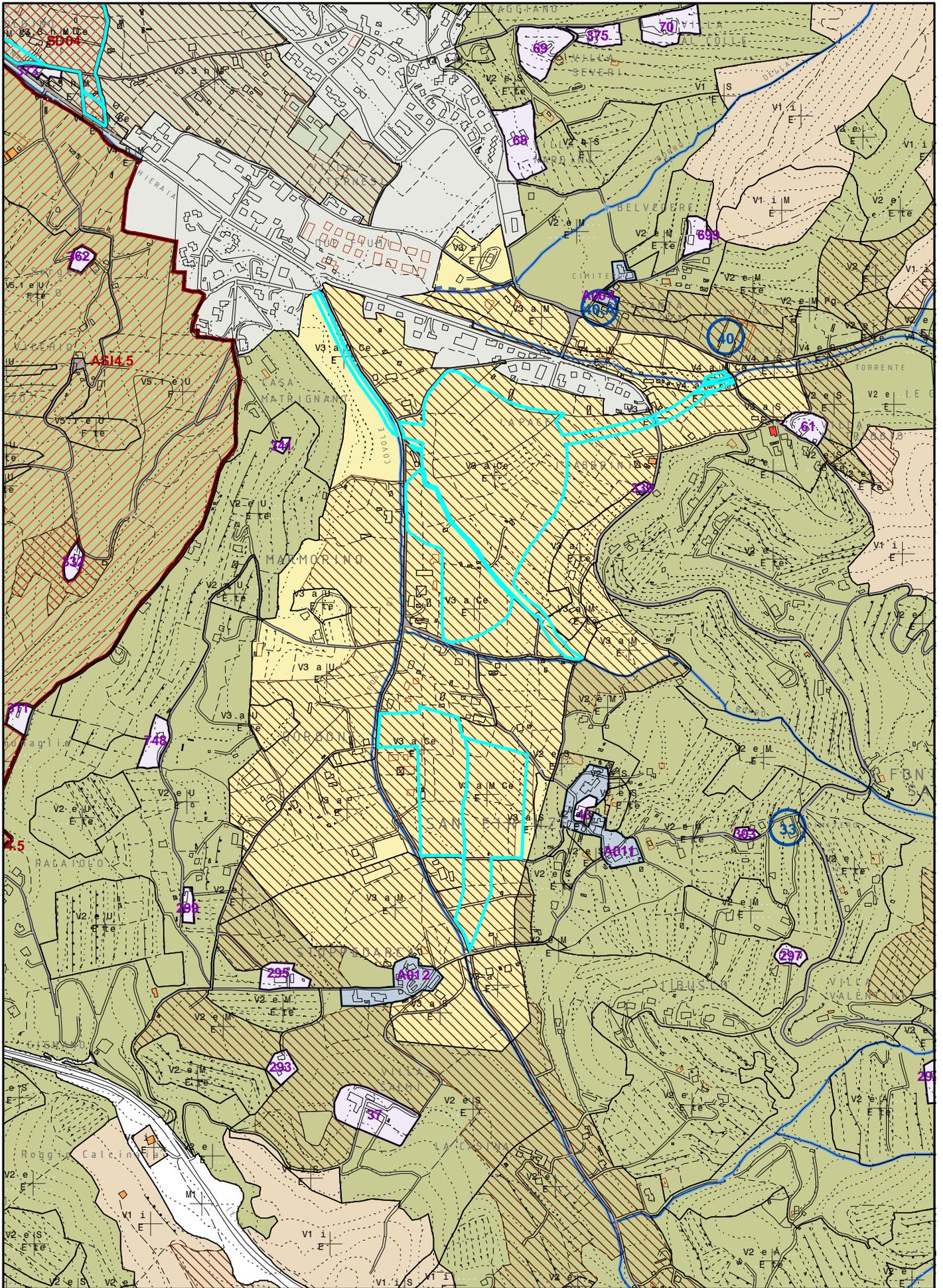




(sintesi della variante)

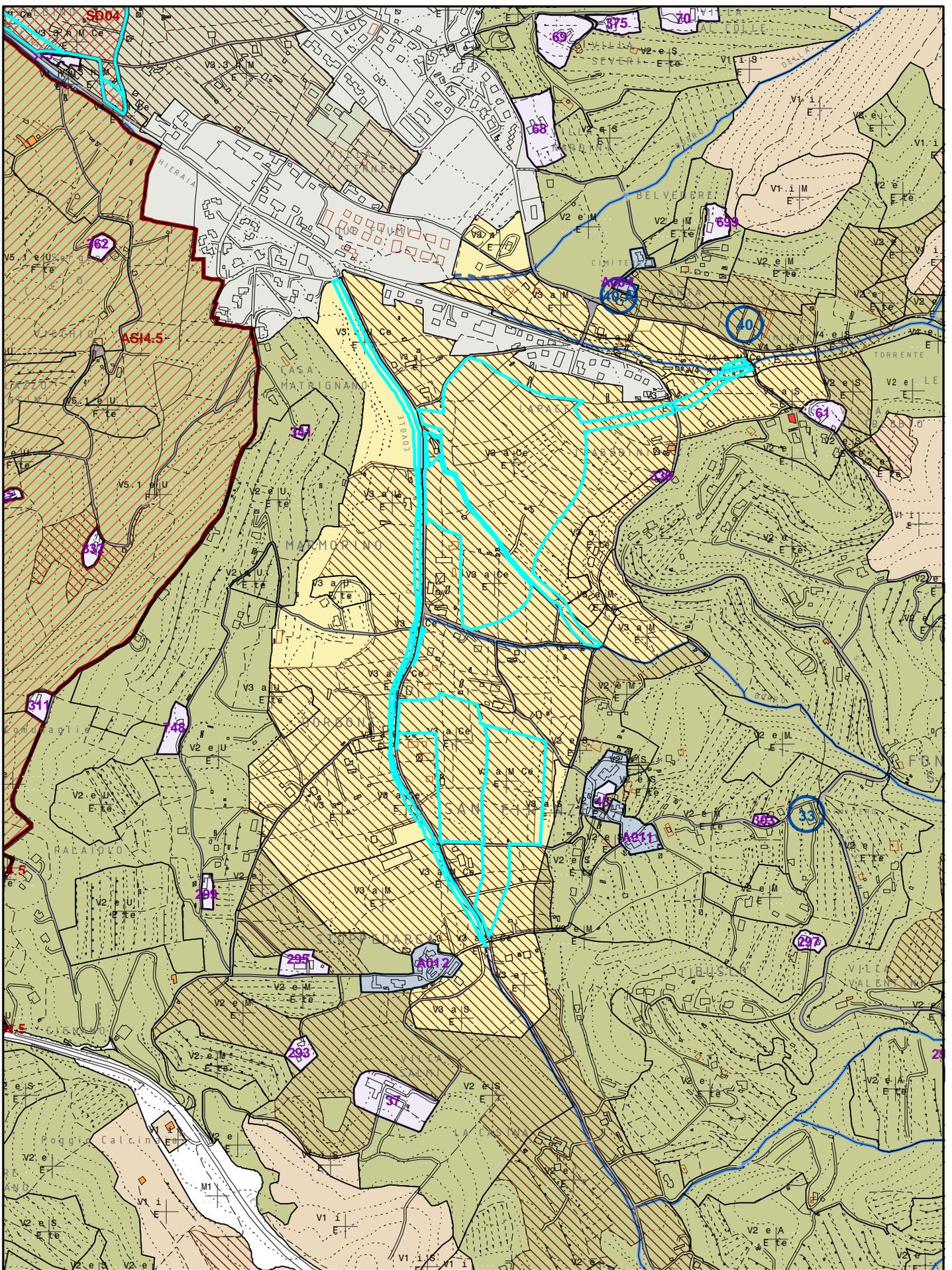
U\_052\_2013  
ORTOFOTO

1:10.000



U\_052\_2013  
REGOLAMENTO URBANISTICO  
Stato Attuale

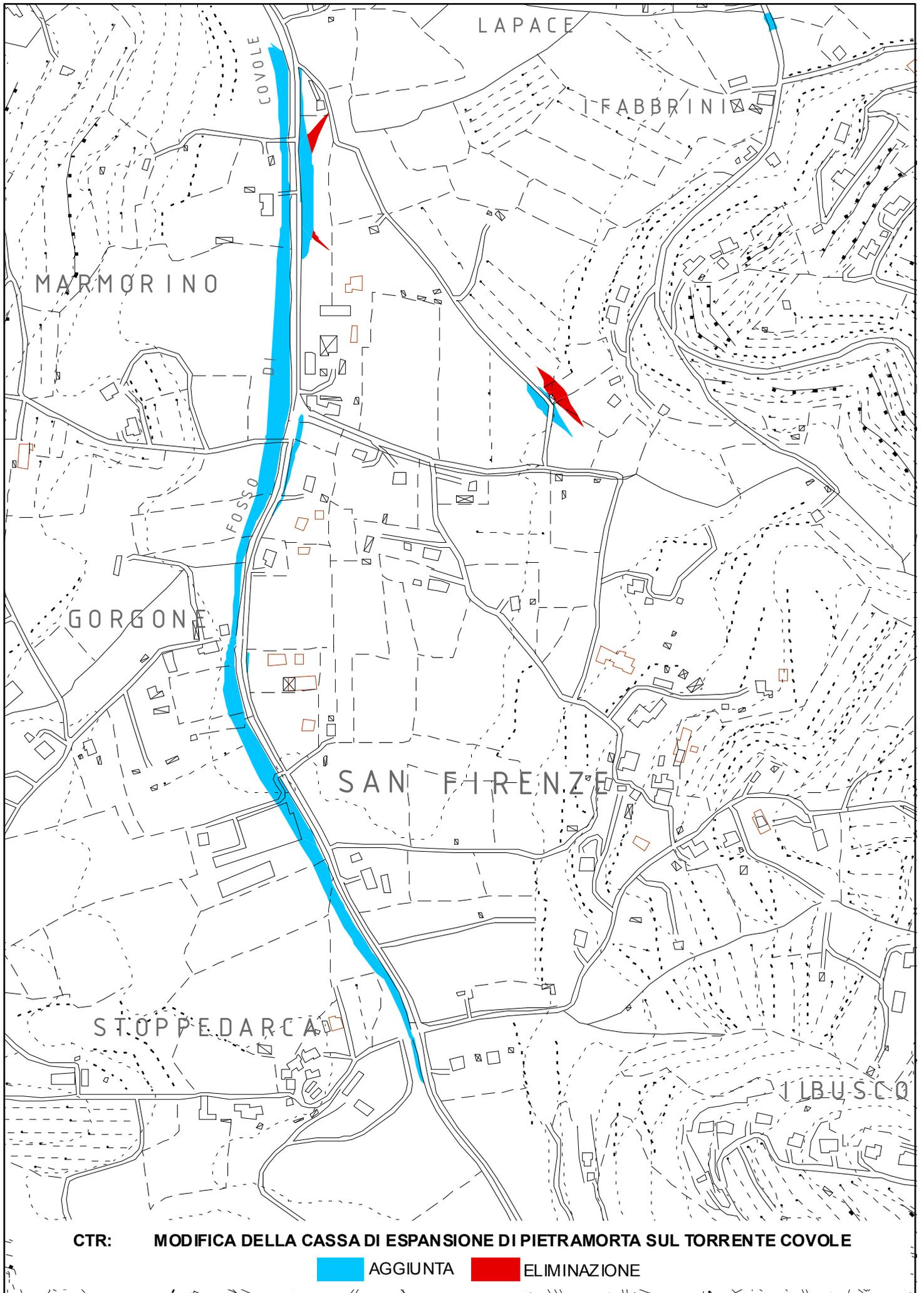
scala 1: 10000

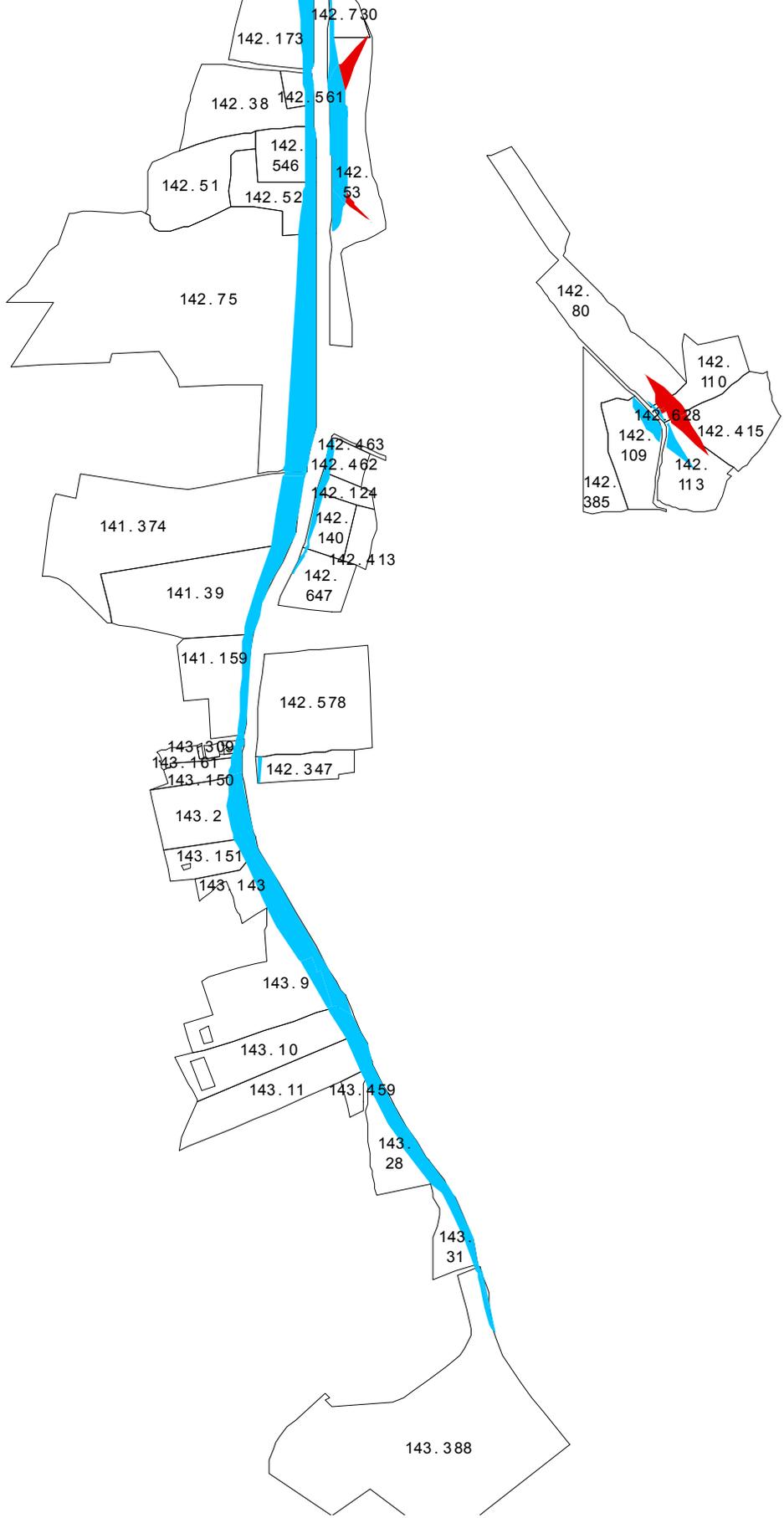


U\_052\_2013

scala 1: 10000

REGOLAMENTO URBANISTICO  
Stato Modificato





**CATASTO:      MODIFICA DELLA CASSA DI ESPANSIONE DI PIETRAMORTA SUL TORRENTE COVOLE**

**AGGIUNTA      ELIMINAZIONE**

# U\_052\_2013

## ELENCO DELLE PARTICELLE INTERESSATE DALLA VARIANTE

### AL RU

| SEZIONE | FOGLIO | PARTICELLA |       |
|---------|--------|------------|-------|
| A       | 141    | 159        | PARTE |
| A       | 141    | 39         | PARTE |
| A       | 141    | 374        | PARTE |
| A       | 142    | 347        | PARTE |
| A       | 142    | 140        | PARTE |
| A       | 142    | 561        | PARTE |
| A       | 142    | 730        | PARTE |
| A       | 142    | 124        | PARTE |
| A       | 142    | 462        | PARTE |
| A       | 142    | 647        | PARTE |
| A       | 142    | 413        | PARTE |
| A       | 142    | 546        | PARTE |
| A       | 142    | 51         | PARTE |
| A       | 142    | 52         | PARTE |
| A       | 142    | 628        | PARTE |
| A       | 142    | 415        | PARTE |
| A       | 142    | 113        | PARTE |
| A       | 142    | 578        | PARTE |
| A       | 142    | 463        | PARTE |
| A       | 142    | 38         | PARTE |
| A       | 142    | 75         | PARTE |
| A       | 142    | 173        | PARTE |
| A       | 142    | 53         | PARTE |
| A       | 142    | 45         | PARTE |
| A       | 142    | 80         | PARTE |
| A       | 142    | 110        | PARTE |
| A       | 142    | 109        | PARTE |
| A       | 142    | 385        | PARTE |
| A       | 143    | 305        | PARTE |
| A       | 143    | 306        | PARTE |
| A       | 143    | 388        | PARTE |
| A       | 143    | 459        | PARTE |
| A       | 143    | 140        | PARTE |
| A       | 143    | 304        | PARTE |
| A       | 143    | 309        | PARTE |
| A       | 143    | 161        | PARTE |
| A       | 143    | 31         | PARTE |
| A       | 143    | 9          | PARTE |
| A       | 143    | 10         | PARTE |
| A       | 143    | 11         | PARTE |
| A       | 143    | 28         | PARTE |
| A       | 143    | 2          | PARTE |
| A       | 143    | 143        | PARTE |
| A       | 143    | 150        | PARTE |
| A       | 143    | 151        | PARTE |

Regolamento Urbanistico  
Comune di Arezzo