

LOTTO 1

In Comune di Lucignano, frazione Pieve Vecchia, località Corniolo n. 13, porzione del complesso immobiliare con destinazione ricettiva e commerciale (ristorante - pizzeria e “night club”) posto lungo la Strada Provinciale Siena Cortona n. 28.

Detto lotto è composto da più unità immobiliari, con destinazioni diverse, facenti parte di un unico fabbricato fronte strada provinciale e più precisamente:

- *porzione pro quota indivisa di piazzale individuato dalla particelle 54 sub 36*

(il subalterno 36 è stato originato dalla soppressione e frazionamento del subalterno 35 – protocollo AR0042623 del 30/05/2017)

- *piazzale individuato dalla particelle 54 sub 37*

(il subalterno 36 è stato originato dalla soppressione e frazionamento del subalterno 35 – protocollo AR0042623 del 30/05/2017)

-*porzione pro quota di terreno individuato dalle particelle 50 e 51*

Comune di Lucignano, foglio 33,

- **particella 54 subalterno 7** (sala “night club” e accessori), località Corniolo n. 13

- piano T-1, categoria D/3, rendita catastale euro 3.542,00
- originata dalla particella 54 subalterni 1, 3, 4 e 5, dalla particella 56 subalterni 1 e 2, dalla particella 227 subalterno 3 e dalla particella 228 subalterni 1 e 2, giusta denuncia di variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione n. 3122.1/2004 del 21 aprile 2004, protocollo n. AR0048780

L'unità immobiliare si articola su due piani, piano terra e primo: al piano terra si trova un ampio locale da ballo ed intrattenimento, oltre un ufficio, guardaroba, sei servizi igienici e relativi antibagno, un camerino, due ripostigli ed una cucina. Il piano primo, collegato internamente al piano terra ospita un'ulteriore sala di intrattenimento.

Allegato sotto il numero :

1-individuazione all'interno del compendio immobiliare

2-visura catastale

3- planimetria catastale

- **particella 54 subalterno 12** (scale),

- bene non censibile comune ai subalterni 13 e 14

- **particella 54 subalterno 13** (appartamento per civile abitazione), località Corniolo n. 13

- piano 1, categoria **A/3**, classe **3**, vani **4**, rendita catastale **euro 268,56**
- originata dalla particella 227 subalterno 1, giusta denuncia di variazione per modifica identificativo n. 3124.1/2004 del 21 aprile 2004, protocollo n. AR0048800

Abitazione posta al piano primo con ingresso sul retro del fabbricato (condiviso con un'altra unità immobiliare, il subalterno 14, residenziale) composta da : sala, cucina, due camere, un servizio igienico

Allegato sotto il numero :

1-individuazione all'interno del compendio immobiliare

4-visura catastale

5- planimetria catastale

- **particella 54 subalterno 14** (appartamento per civile abitazione), località Corniolo n. 13

- piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, rendita catastale euro 369,27
- originata dalla particella 227 subalterno 2, giusta denuncia di variazione per modifica identificativo n. 3126.1/2004 del 21 aprile 2004, protocollo n. AR0048797

Abitazione posta al piano primo con ingresso sul retro del fabbricato (condiviso con un'altra unità immobiliare, il subalterno 13, residenziale) composta da : disimpegno, cucina, salotto, due camere e servizio igienico.

Allegato sotto il numero :

1-individuazione all'interno del compendio immobiliare

4-visura catastale

6- planimetria catastale

- **particella 54 subalterno 28** (locali di servizio al "night club"), località Corniolo n. 13

- piano T, categoria D/2, rendita catastale euro 1.164,00
- originata dalla particella 54 subalterni 7, 8, 9, 15, 16 e 17, giusta denuncia di variazione per frazionamento per trasferimento di diritti e ampliamento n. 13159.1/2006 del 30 ottobre 2006, protocollo n. AR0121888

Trattasi di vani di servizio al night club, ubicati al piano terra nella porzione di sinistra fronte strada, così composti: lavanderia, due disimpegni, spogliatoi con docce, locale tecnico (autoclave), due disimpegni due camere.

Allegato sotto il numero :

1-individuazione all'interno del compendio immobiliare

7-visura catastale

8- planimetria catastale

- **particella 54 subalterno 33** (ristorante), località Corniolo SNC

- piano T-1, categoria **C/1**, classe **6**, metri quadri **253**, rendita catastale **euro 6.650,78**, originata dalla particella 54 subalterno 9
- giusta denuncia di variazione per ampliamento e ristrutturazione n. 65675.1/2011 del 13 dicembre 2011, protocollo n. AR0130343;

Unità immobiliare distribuita su due piani, fronte Strada Provinciale,, al piano terra con accesso da un piccolo portico si trovano locali di servizio quali due disimpegni , un locale dispensa, due servizi igienici. Al piano primo un disimpegno vi sono un ufficio, due sale ristorante, un ripostiglio ed una cucina, oltre un'ampia terrazza attrezzata. Le due porzioni dell'unità immobiliare non sono collegate internamente tra di loro.

Allegato sotto il numero :

1-individuazione all'interno del compendio immobiliare

9-visura catastale

10- planimetria catastale

ALLEGATO SOTTO IL NUMERO 11 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1

Confini :

Barbagli Marco(particelle **375, 377, 378**), **Sede Autostradale**, Bardelli Mauro, Luca e Daniele Società Agricola – Società Semplice con sede in Lucignano (particella **46**), Impresa Pizzarotti e C s.p.a. con sede in Parma(particella **376**)

Si evidenzia il fatto che il bene risulta intercluso.

Classe Energetica :

APE in corso di redazione

Conformità Edilizio Urbanistica :

Art. 26 L. 47/85 prot. 2134 del 21 marzo 1994

Licenza Edilizia 46 del 30 agosto 1976

Concessione Edilizia n. 44 del 17 settembre 1977

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 95 /2002

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 944 /2009

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 945 /2009

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano locati.

LOTTO 2

In Comune di Lucignano, frazione Pieve Vecchia, località Corniolo n. 13, restanti porzioni del complesso immobiliare con destinazione ricettiva e commerciale posto lungo la Strada Provinciale n. 28, non comprese nel lotto 1, e precisamente:

della superficie catastale di metri quadrati 1.430 (millequattrocentotrenta), con i diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare (centrale termica, corte e piazzale).

- *porzione pro quota indivisa di piazzale individuato dalla particelle 54 sub 36*

(il subalterno 36 è stato originato dalla soppressione e frazionamento del subalterno 35 – protocollo AR0042623 del 30/05/2017)

- *piazzale individuato dalla particelle 54 sub 38*

(il subalterno 36 è stato originato dalla soppressione e frazionamento del subalterno 35 – protocollo AR0042623 del 30/05/2017)

-*porzione pro quota di terreno individuato dalle particelle 50 e 51*

Comune di Lucignano, catasto fabbricati, foglio 33,

-**particella 54 subalterno 11** (centrale termica)

- Bene comune non censibile

- **particella 54 subalterno 23** (Relais), località Corniolo n. 13

- piano T, categoria D/2, rendita catastale euro 372,00;

Manufatto su un unico piano, libero su tutti e quattro i lati, composto da un portico di accesso, disimpegno quattro camere da letto ed un servizio igienico.

Allegato sotto il numero :

1-individuazione all'interno del compendio immobiliare

2-visura catastale

3- planimetria catastale

- **particella 54 subalterno 24** (Relais), località Corniolo n. 13,

- piano T, categoria D/2, rendita catastale euro 400,00
- originate dalla particella 54 subalterni 7, 8, 9, 15, 16 e 17, giusta denuncia di variazione per frazionamento per trasferimento di diritti e ampliamento n. 13159.1/2006 del 30 ottobre 2006, protocollo n. AR0121888

Edificio ubicato al piano terra ad un unico livello, costituito da un portico, ampia camera da letto oltre servizio igienico.

Allegato sotto il numero :

4-individuazione all'interno del compendio immobiliare

2-visura catastale

5- planimetria catastale

- **particella 54 subalterno 30** (“ Relais Antica Pieve”), località Corniolo SNC

- piano S1-S2, categoria D/2, rendita catastale euro 10.425,64

Il subalterno 30 è estremamente articolato come composizione, infatti in detta unità immobiliare sono compresi più fabbricati rappresentati nella loro interezza. Per cui si procederà alla descrizione delle porzioni di unità immobiliare

Per pura esemplificazione ogni porzione dell' unità immobiliare identificata con il subalterno 30, verrà identificata con una lettera dell'alfabeto, in modo da poter trovare più facilmente riscontro della medesima sia nelle planimetria catastali che nella documentazione fotografica.

Allegato sotto il numero :

6-visura catastale

A- Piccolo edificio libero su quattro lati distribuito su due piani: al piano terra si trovano due camere da letto e due servizi igienici, oltre il locale tecnico della caldaia con accesso esterno. Al piano primo, avente accesso da una scala esterna si trovano due camere da letto e due servizi igienici.

Allegato sotto il numero :

7-individuazione all'interno del compendio immobiliare

8- planimetria catastale

B- Fabbricato distribuito su due piani, catastalmente indicato al piano 1S e 2S, si specifica che l'immobile il piano viene riferito rispetto al livello di accesso al night club, diversamente i due piani sono identificabili con piano terra e primo se raggiunti dal lato del complesso in cui insiste la piscina. Quindi il piano terra rispetto all'ingresso laterale sinistro corrisponde al piano 2S catastale.

Allegato sotto il numero :

9-individuazione all'interno del compendio immobiliare

- 1- Piano 2 S si trovano *quattro bilocali* con servizi igienici oltre scannafossi, locali tecnici spogliatoi

*Allegato sotto il numero :
10- planimetria catastale*

- 2- Piano 2 S, in posizione perpendicolare rispetto al punto 1, insistono *tre cellule duplex* ognuna delle quali composta da cucina/soggiorno e servizio igienico, oltre scala interna ed ulteriore locale al piano primo, indicato come 1S nelle planimetrie catastali, e servizio igienico.

*Allegato sotto il numero :
10- planimetria catastale*

- 3- Piano 2 S, in chiusura rispetto a quanto sopra descritto, un ingresso che introduce ad un grande disimpegno che culmina con un unico locale interrato indicato nelle planimetrie catastali come “piscina”, in realtà mai realizzata. Questa porzione è collegata sulla sinistra per chi entra ad un grandissimo locale interrato realizzato in assenza di qualunque titolo autorizzativo .

*Allegato sotto il numero :
11- planimetria catastale*

- 4- Piano 1 S, in testata rispetto al livello 1S dei duplex, un ulteriore bilocale dotato di servizio igienico, avente accesso da una scala esterna.

*Allegato sotto il numero :
10- planimetria catastale*

- 5- Piano 1 S, lato parallelo alla Strada Provinciale, vi sono due unità i cui accessi sono ubicati sotto un loggiato, rispettivamente così composte: soggiorno, cucina, camera, doppi servizi oltre accessori, l'altra porzione è invece composta da cucina/soggiorno, camera, bagno.

*Allegato sotto il numero :
10- planimetria catastale*

- 6- Piano 1 S, porzione di edificio composto da due nuclei il cui accesso si trova sotto un loggiato. Strutturati per adempiere alle funzioni ricettive sono entrambi composti da tre vani oltre servizio igienico.

*Allegato sotto il numero :
12- individuazione all'interno del compendio immobiliare
13- planimetria catastale*

C- Piano 1 S, raggiungibile tramite una rampa vi è un'ampia sala, collegata , senza alcun titolo autorizzativo ad un vano ricavato dal sottorampa.

Allegato sotto il numero :

13- planimetria catastale

D- Infine il subalterno 30 comprende anche il fabbricato, ubicato al piano terra rispetto all'ingresso laterale, ma catastalmente indicato al piano 2S, su cui grava un'Ordinanza di Demolizione. L'edificio è composto da numerosi locali a varia destinazione molti dei quali privi di luce naturale diretta.

Allegato sotto il numero :

14- planimetria catastale

E- Piano 2 S, piscina

Allegato sotto il numero :

15- planimetria catastale

- **particella 54 subalterno 31** (unità in corso di costruzione), località Corniolo SNC

- piano 1, categoria **F/3**, in corso di costruzione;

Allegato sotto il numero :

6-visura catastale

16-individuazione all'interno del compendio immobiliare

- **particella 54 subalterno 32** (appartamento per civile abitazione), località Corniolo, SNC

- piano S1, categoria **A/2**, classe **2**, vani **5**, rendita catastale euro 322,79;
- originate dalla particella 54 subalterni 18, 19, 21, 22, 25, 26, 27 e 29, giusta denuncia di variazione per frazionamento, fusione, cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione ed ampliamento n. 65677.1/2011 del 13 dicembre 2011, protocollo n. AR0228306;

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno/cucina, camera, servizi igienici due ripostigli oltre ampia terrazza esterna.

Allegato sotto il numero :

6-visura catastale

17- planimetria catastale

- **particella 54 subalterno 34** (tettoia), località Corniolo SNC

- piano T, categoria C/6, classe 4, metri quadri 71, rendita catastale euro 282,35,
- giusta denuncia di variazione per unità afferenti edificate su aree di corte n. 5748.1/2011 del 13 dicembre 2011, protocollo n. AR0228304;

La tettoia è ubicata parallela al lato lungo della piscina ed è realizzata in legno.

*Allegato sotto il numero :
18- planimetria catastale*

ALLEGATO SOTTO IL NUMERO 19 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2

Confini :

Barbagli Marco(particelle **375, 377, 378**), **Sede Autostradale**, Bardelli Mauro, Luca e Daniele Società Agricola – Società Semplice con sede in Lucignano (particella **46**), Impresa Pizzarotti e C s.p.a. con sede in Parma(particella **376**)

Si evidenzia il fatto che il bene risulta intercluso.

Classe Energetica : APE in corso di redazione

Conformità Edilizio Urbanistica :

Permesso a costruire n. 46/76

Concessione Edilizia n. 44 del 17 settembre 1977

Condono Edilizio n. 225/1 del 1985

Concessione Edilizia n. 6/2001

Autorizzazione Edilizia n. 23/2001

Concessione Edilizia n. 43/2002

Concessione Edilizia n. 31/2003

Variante n. 3/2004

Concessione edilizia n. 21/2004

P.E. 41/2005

Si sono palesate difformità urbanistiche estremamente complesse, alcuni importanti volumi sono stati realizzati senza alcun titolo autorizzativo. Per cui, in estrema sintesi:

- per il fabbricato con destinazione ricettiva ubicato al limite della proprietà, la Corte di Appello di Firenze, ha stabilito la remissione in pristino dei luoghi, quindi la demolizione del manufatto (alla data odierna demolizione non ancora eseguita la quale comunque avrà un costo economico

non trascurabile)

- qual si voglia corpo di fabbrica facente parte del complesso immobiliare non risulta conforme alle norme urbanistico edilizie, per cui le difformità così tanto diffuse sono di gravità variabile ma che richiedono comunque impiego economico e temporale per la loro risoluzione.

Nei confronti dell'edificio in ampliamento dell'albergo, ubicato nell'estremità del lotto verso l'Autostrada la Corte d'Appello di Firenze , N. Reg. Gen.2315/2008, invia al Comune di Lucignano la sentenza della rimessione in pristino dello stato dei luoghi relativo al fabbricato, poiché non era stata mantenuta la distanza della fascia di rispetto autostradale..

Si evidenzia che una importante porzione di fabbricato identificato con il subalterno 30 ricade su una proprietà diversa, infatti ricade sulla particella 375 intestata a Barbagli Marco.

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano locati.

LOTTO 3

In Comune di Stroncone, Terni, Vocabolo Montemaggio n. 16,

Comune di Stroncone, catasto fabbricati, foglio 6,

- particella 644 subalterno 4

- Residenziale

L'unità immobiliare, facente parte di un fabbricato bifamiliare oltre accessori e resede esclusivo, si articola su due piani. Al piano terra vi sono due cantine, al piano primo, raggiungibile tramite una scala esterna, vi sono i vani residenziali. L'appartamento consta di 4 vani, cucina, servizio igienico oltre disimpegno e due terrazze. Il piano terra ha una superficie lorda pari a mq 49, la superficie del piano primo è pari a mq 140.

L'immobile risulta attualmente occupato, il contratto di affitto ha scadenza alla fine dell'anno 2037, ed il canone di locazione è pari ad €300,00, soggetto a rivalutazione annuale Istat .

Allegato sotto il numero :

- 1- Estratto di mappa catastale*
- 2- Visura catastale*
- 3- Planimetria*
- 4- Documentazione fotografica*

Confini : Santini Pasquina e Lanzi Sandro – Costanzi Maria - Strada comunale “Vocabolo Montemaggio”
– Accessorio comune ad enti rurali ed urbani del Foglio 6.

Classe Energetica : APE in corso di redazione

Conformità Edilizio Urbanistica :

Licenza Edilizia n. 3442 del 30 luglio 1975

Autorizzazione di Abitabilità del 30 settembre 1978

Permesso a Costruire n. 49/2005

LOTTO 4

In Comune di Stroncone, Terni, Vocabolo Montemaggio, piano terra,

Comune di Stroncone, catasto fabbricati, foglio 6,

- particella 644 subalterno 7

- Residenziale

L'unità immobiliare, facente parte di un fabbricato bifamiliare oltre accessori e resede esclusivo, si articola su un unico piano. Ubicato al piano terra, è composto da: ingresso, servizio igienico, camera e cucina, oltre due ripostigli anch'essi al piano terra. La superficie lorda abitabile è pari a mq 55,00 circa oltre circa mq lordi 10,00 di ripostigli.

Allegato sotto il numero :

- 1- Estratto di mappa catastale*
- 9- Visura catastale*
- 10- Planimetria*
- 4- Documentazione fotografica*

Confini : Santini Pasquina e Lanzi Sandro – Costanzi Maria - Strada comunale “Vocabolo Montemaggio”
– Accessorio comune ad enti rurali ed urbani del Foglio 6.

Classe Energetica : APE in corso di redazione

Conformità Edilizio Urbanistica :

Licenza Edilizia n. 3442 del 30 luglio 1975

Autorizzazione di Abitabilità del 30 settembre 1978

Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 4621 del 16 luglio 2003

Permesso a Costruire n. 49/2005

LOTTO 5

In Comune di Stroncone, Terni, Vocabolo Montemaggio, piano terra,

Comune di Stroncone, catasto fabbricati, foglio 6,

- particella 644 subalterno 1

- Autorimessa di superficie lorda pari a mq 13,00.

Allegato sotto il numero :

1- Estratto di mappa catastale

11- Visura catastale

12- Planimetria

4- Documentazione fotografica

Confini : Santini Pasquina e Lanzi Sandro – Costanzi Maria - Strada comunale “Vocabolo Montemaggio”
– Accessorio comune ad enti rurali ed urbani del Foglio 6.

Classe Energetica : APE in corso di redazione

Conformità Edilizio Urbanistica :

Licenza Edilizia n. 3442 del 30 luglio 1975

Autorizzazione di Abitabilità del 30 settembre 1978

Permesso a Costruire n. 49/2005

LOTTO 6

In Comune di Stroncone, Terni, Vocabolo Montemaggio, piano terra,

Comune di Stroncone, catasto fabbricati, foglio 6,

- particella 644 subalterno 6

- Autorimessa di superficie lorda pari a mq 40,00 circa

Allegato sotto il numero :

1- Estratto di mappa catastale

9- Visura catastale

13- Planimetria

4- Documentazione fotografica

Confini : Santini Pasquina e Lanzi Sandro – Costanzi Maria - Strada comunale “Vocabolo Montemaggio”
– Accessorio comune ad enti rurali ed urbani del Foglio 6.

Classe Energetica : APE in corso di redazione

Conformità Edilizio Urbanistica :

Licenza Edilizia n. 3442 del 30 luglio 1975

Autorizzazione di Abitabilità del 30 settembre 1978

Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 4621 del 16 luglio 2003

Permesso a Costruire n. 49/2005

LOTTO 7

Comune di Stroncone, catasto terreni,

Foglio	P.lla	Qual.	Sup. mq	Reddito domenicale €	Reddito agrario €
5	165	vigneto	3190	16,47	14,00
	174	Bosco misto	280	0,29	0,04

Allegato sotto il numero :

14- Estratto di mappa catastale

15- Visura catastale

QUOTA DI PROPRIETA' : 1/2

Confini p.lla 165: Scalundro Sandro e Scalundro Salvatore - Comune di Stroncone - Vendetti Antonio.

Confini p.lla 174 : Brunetti Guido – Quodam Salvatore Francescini – Gentileschi Maria