

Tretola Enzo
Architetto
Cell. 347 2243042

codice fiscale TRT NZE 68C12 A390G
partita IVA 01472030517
PEC tretola@pec.it
Ordine Architetti Arezzo 471
mail: enzo@tretola.eu

LATO3 Architettura
Design
Ingegneria

via Don R. Aguzzi 20N, Alberoro 52048 Monte San Savino (Toscana),
tel. 0575.848591 fax 0575.1949464 e-mail: studio@lato3.eu

gennaio 2024

Architetto Tretola Enzo

iscritto all'Ordine **degli architetti** della provincia di **Arezzo** al n. **471**
con studio in **Monte San Savino**, località **Alberoro**, via **Don R. Aguzzi n.20/N**
tel.0575.848591, fax 0575.1949464, cell. 347.2243042 e-mail enzo@tretola.eu

Nota tecnica redatta dall'architetto Tretola Enzo relativamente alla vendita da parte della **Cooperativa Agricola il Forteto** del **lotto due**. Oltre al valore del lotto, si farà cenno anche alla conformità ed ai patti da redigere

Proposta:

Il secondo lotto è composto da quattro compendi immobiliari:

- a2) edificio agricolo ad uso residenziale con resede denominato Riconi, posto in comune di Dicomano
- b2) edificio agricolo destinato a stalla e resede, posto in comune di Vicchio
- c2) lago denominato Caldeta, posto in comune di Vicchio
- d2) appezzamento di terreno in unico corpo, posto in comune di Vicchio.

In particolare si richiede l'acquisto:

a2) edificio con resede denominato Riconi, posto in comune di Dicomano foglio 19 particelle 125 e 130. L'abitazione è allacciata all'acquedotto privato del Forteto e pertanto l'acquirente dovrà partecipare alle spese di gestione dell'acquedotto o decidere di staccarsi costruendo un pozzo privato, inoltre l'edificio è sprovvisto di caldaia che dovrà essere installata dall'acquirente, per quanto riguarda la fornitura di energia elettrica l'edificio risulta allacciato ma potrebbe essere necessaria la richiesta di un nuovo contatore.

b2) edificio destinato a stalla e resede, posto in comune di Vicchio foglio 102 particelle 338 (stalla), 79, 336 parte e 347 parte, che dovranno essere frazionati creando un resede alla stalla che sarà venduto in piena proprietà e creando una viabilità interna che sarà ceduta in quota di 1/3 come da mappa allegata. La stalla è allacciata al pozzo (posto sulla particella 347) che fornisce anche altri edifici ed il Forteto stesso, l'acqua sarà sempre

fornita da Forteto e sarà contabilizzata all'acquirente al prezzo applicato da Pubbliacqua per le utenze domestiche, un residente, tariffa agevolata da 0 a 19 mc, scontata del 25%, (che in questo momento è pari a € 0,68 a mc), l'acquirente potrà decidere di staccarsi costruendo un pozzo privato, l'edificio è privo di impianti di riscaldamento, per quanto riguarda la fornitura di energia elettrica un nuovo contatore dovrà essere richiesto a cura e spese della parte acquirente, il Forteto concederà tutte le servitù necessarie per tale operazione. Una porzione della proprietà da cedere è stata ceduta in affitto sino al 2034, sino a quando la porzione sarà mantenuta in affitto sarà riconosciuto all'acquirente un canone di € 1.000,00 annuo.

c2) lago Caldeta, posto in comune di Vicchio foglio 91 particelle 69 e 54, saranno garantite le servitù necessarie al trasporto dell'acqua dal lago alle proprietà dell'acquirente e la servitù per l'accesso con strada larga 4 m (come indicato in carta), si precisa inoltre che una parte dell'acqua è diretta verso la serra di proprietà del Forteto e tale servitù sarà mantenuta per non oltre due anni dall'atto di cessione del lago. Tutte le spese di adeguamento e manutenzione del lago faranno capo alla parte acquirente.

d2) appezzamento di terreno in unico corpo, posto in comune di Vicchio di 266.310 mq di terreni così suddivisi: 5.098 mq incolto produttivo, 5.751 mq di pascolo arborato, 41.250 mq di seminativo arborato ed i restanti 214.211 mq di seminativo.

Le particelle richieste in vendita necessitano di frazionamento per escludere dalla vendita il depuratore posto sulla particella 108, come già detto ricadono tutte in comune di Vicchio, foglio 102, particelle: 8, 9, 10, 11, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 75, 105, 106, 107, 108 parte, 109, 120, 121, 122, 123, 127, 128, 129, 130 e 131; inoltre viene aggiunta nella vendita la particella 169 del foglio 89 facente parte dello stesso corpo di terreno, a compensazione della porzione esclusa per la presenza del depuratore. Sulla particella 108 è presente un pozzo del quale si mantiene il diritto di attingimento, inoltre i beni sono venduti con tutte le servitù esistenti e quelle che saranno costituite "per destinazione del padre di famiglia", in particolare sarà istituita una servitù di passo sulla strada che conduce al

depuratore ed al pozzo prima descritti, della larghezza di m 4 (come indicato in carta).

Relazione di stima)

a2) edificio agricolo ad uso residenziale con resede denominato Riconi, posto in comune di Dicomano. L'edificio è stato valutato dal geometra Meucci Luca € 254.000,00 considerandolo assieme all'edificio adiacente e quindi in un acquisto combinato, di fatto l'edificio adiacente è già stato venduto e pertanto occorre separare gli impianti dei due edifici e provvedere ad installare una nuova caldaia ed un nuovo contatore elettrico, inoltre occorrerà rivedere anche la rete idrica e prevedere in futuro la realizzazione di un pozzo, per non avere gli ingenti costi di manutenzione dell'acquedotto consortile. Tutte queste opere (a carico dell'acquirente) vanno a diminuire il prezzo stimato di almeno € 30.000,00

b2) edificio agricolo destinato a stalla e resede, posto in comune di Vicchio. L'edificio è stato valutato dall'ingegner Chelazzi Claudio € 560.000,00 considerandolo in unione con tutti gli edifici adiacenti come un centro aziendale dove poter esercitare da subito l'attività zootecnica di allevamento dei bovini, in realtà il frazionamento a cui è stata sottoposta la proprietà ne rende impossibile l'uso come stalla. Considerandolo come semplice magazzino dove sono necessarie tutta una serie di opere per la sua riconversione in magazzino agricolo, il valore dell'immobile scende a € 310.000,00 anche in considerazione della presenza di amianto nella copertura. Occorre poi separare gli impianti dagli altri edifici e provvedere ad installare un nuovo contatore elettrico, inoltre occorrerà rivedere anche la rete idrica e prevedere in futuro la realizzazione di un pozzo, tutte queste opere (a carico dell'acquirente) vanno a diminuire il prezzo stimato di almeno € 10.000,00

c2) lago denominato Caldeta, posto in comune di Vicchio, il lago è stato costruito nel 1958, e necessita di manutenzione, inoltre una parte dell'acqua presente continuerà ad essere utilizzata dal Forteto per due anni, con oneri di gestione a carico dei futuri acquirenti, pertanto si stabilisce il valore del lago in € 10.000,00

d2) appezzamento di terreno in unico corpo, posto in comune di Vicchio.

La precedente stima assegnava genericamente un valore di circa € 7.165,00 ad ettaro per i seminativi, i frutteti, oliveti ed in generale per tutte le superfici SAU (Superficie Agricola Utilizzabile) ed un valore di circa € 1.680,00 ad ettaro per tutte le altre superfici.

Volendo in questa sede dare dei valori più specifici alle singole porzioni di terreno oggetto di vendita, si possono considerare congrui i seguenti valori:

5.098 mq incolto produttivo, valore a ettaro € 1.000,00

$$€ 1.000,00 \times 0,5098 = € 509,80$$

5.751 mq di pascolo arborato, valore a ettaro € 2.300,00

$$€ 2.300,00 \times 0,5751 = € 1.322,73$$

41.250 mq di seminativo arborato, valore a ettaro € 6.500,00

$$€ 6.500,00 \times 4,1250 = € 26.812,50$$

214.211 mq di seminativo, valore a ettaro € 7.000,00

$$€ 7.000,00 \times 21,4211 = € 149.947,70$$

per un totale di € 178.592,73

a cui vanno detratti circa € 1.592,73 per le servitù presenti.

$$€ 254.000,00 - € 30.000,00 + € 310.000,00 - € 10.000,00 + € 10.000,00 + € 177.000,00 = € 711.000,00$$

pertanto il valore a cui va ceduto il lotto è di **€ 700.000,00 (euro settecentomila/00)**

Conformità)

a2) edificio agricolo ad uso residenziale con resede denominato Riconi, posto in comune di Dicomano, l'edificio è stato realizzato in epoca storica (ante settembre 1967) e successivamente ristrutturato in forza di Concessione edilizia n.12/1985 e successiva concessione in variante n.9/1986, le eventuali difformità possono essere sistemate con variante finale tardiva.

b2) edificio agricolo destinato a stalla e resede, posto in comune di Vicchio, l'edificio principale è stato realizzato con piano aziendale nel 1984 e successivamente ampliato (costruita la tettoia) con concessione del 2010

c2) lago denominato Caldeta, posto in comune di Vicchio, il lago è stato autorizzato con autorizzazione n.29043 del 13.12.1958, in seguito è stato oggetto di varie autorizzazioni all'attingimento e all'uso, di recente nel 2022 è stata richiesta la realizzazione di una serie di interventi

d2) appezzamento di terreno in unico corpo, posto in comune di Vicchio. Dalla visura catastale parte dei terreni riporta la seguente intestazione:

- Enfiteusi per 1/1 diritto di riservato dominio CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA, CON SEDE IN ROMA VIA NIZZA 128 (CF 80093830588)

- Diritto di: Proprietà per 1/1 COOPERATIVA AGRICOLA IL FORTETO SOC. COOPERATIVA S.R.L. CON SEDE IN VICCHIO S.S. 551 FRAZ. ROSSOIO 6 (CF 01408150488)

Ma con "atto di quietanza e assenso alla cancellazione di patto di riservato dominio", stilato dal notaio Dragonetti Mercurio Paolo e registrato a Roma 5 il 17.07.2023 n.7305, si è provveduto alla cancellazione del riservato dominio sulle suddette particelle.

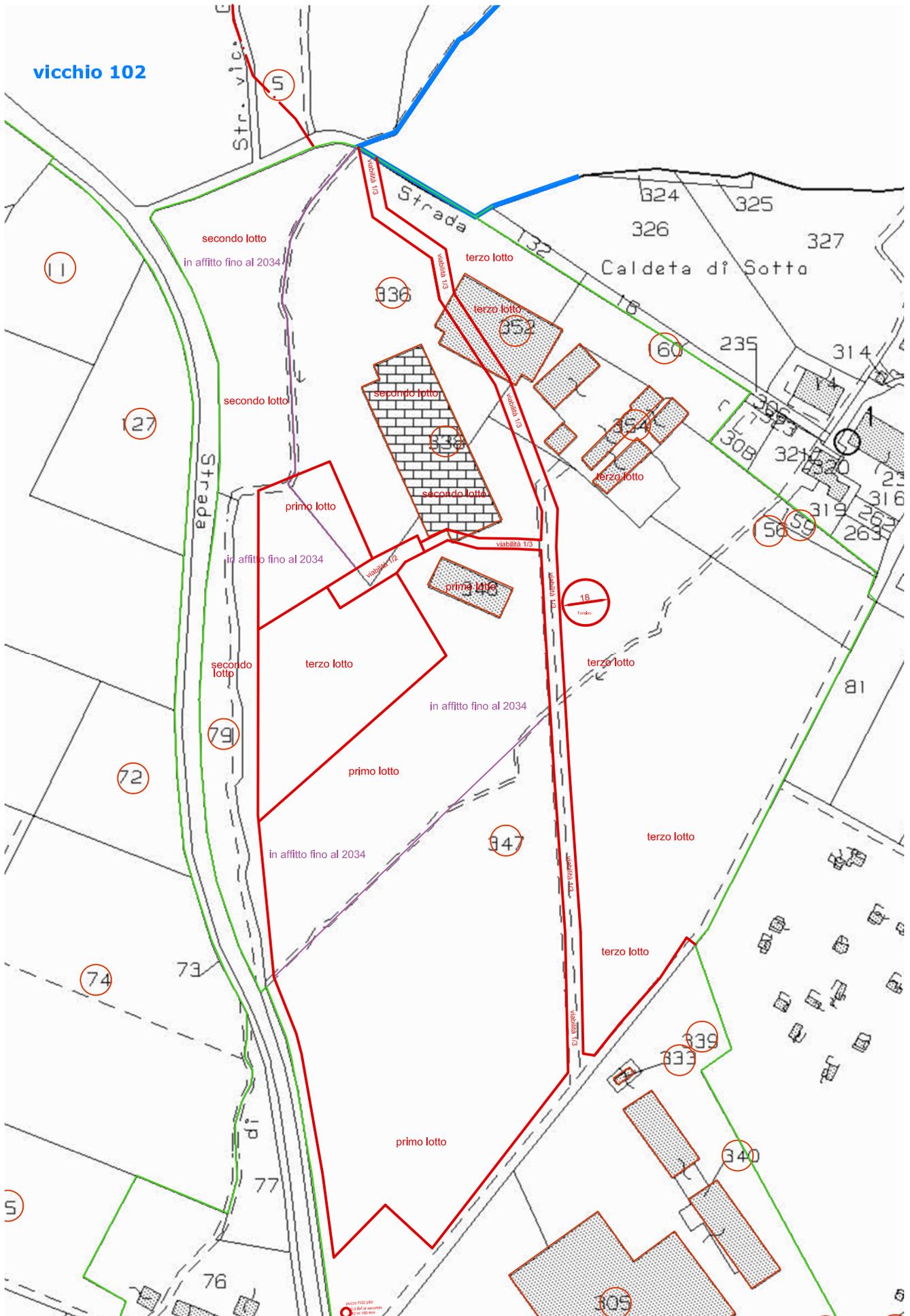
Allegati:

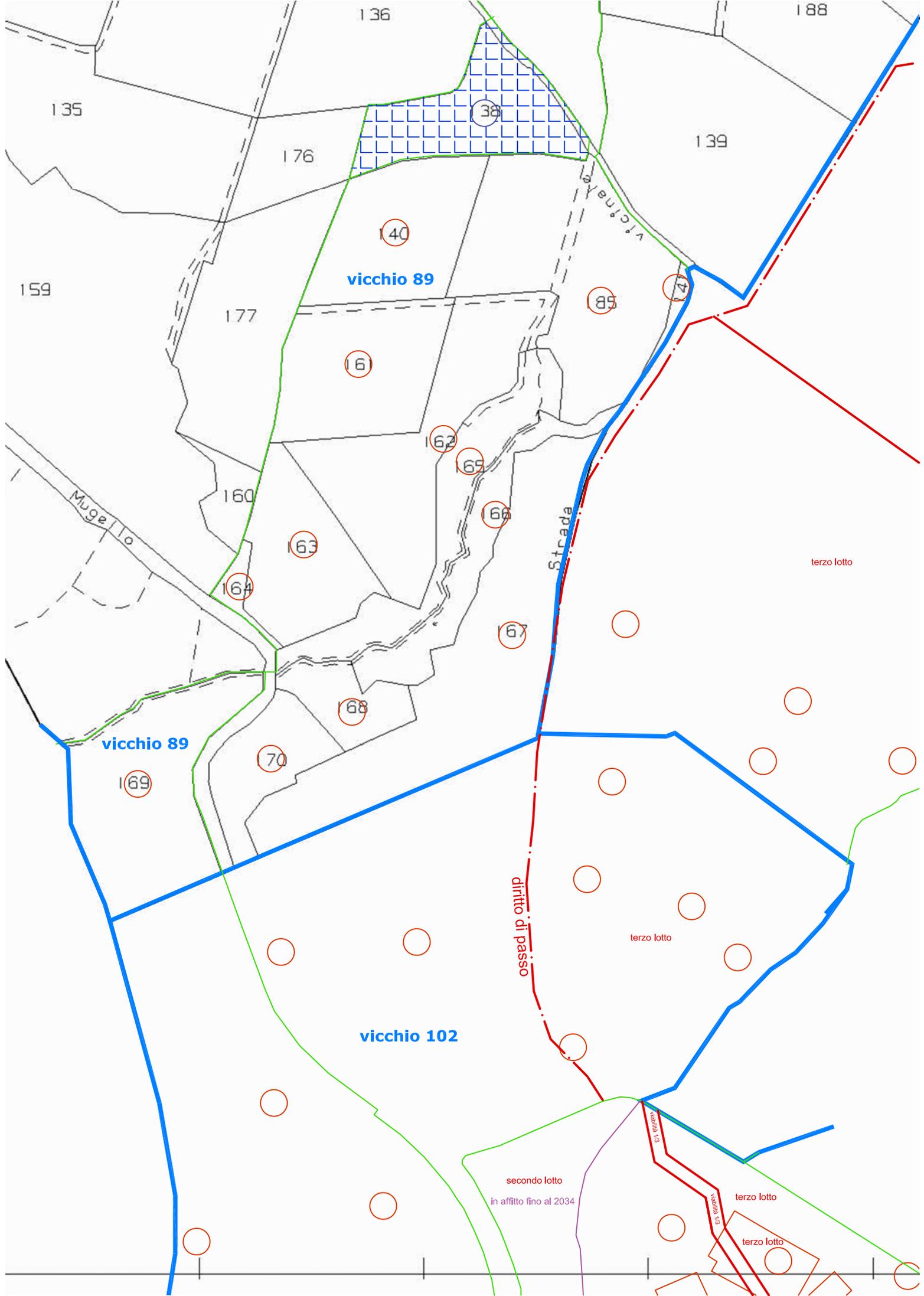
- vista aerea con perimetro terreni da cedere
- estratti fogli 89, 91 e 102 del comune di Vicchio

in fede



vicchio 102





136

188

135

176

139

38

40

61

85

84

159

177

62

69

66

Strada

Mugello

160

63

64

67

68

terzo lotto

vicchio 89

69

70

vicchio 102

terzo lotto

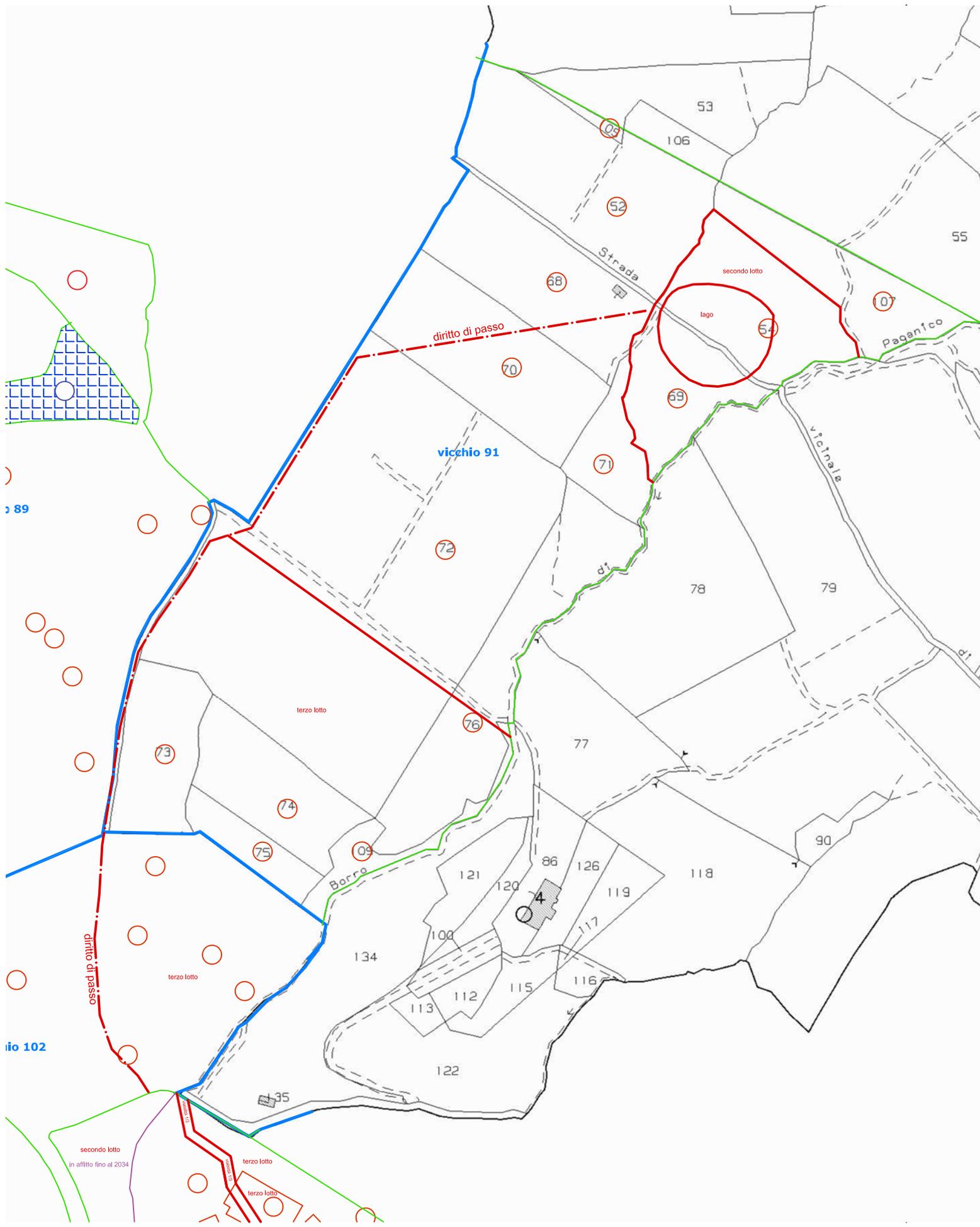
diritto di passo

secondo lotto
in affitto fino al 2034

terzo lotto

terzo lotto

vicinale





vicchio 89

vicchio 102

vicchio 102

guado

Str. vic. Cassadipoggio Sotto

Strada

Strada

Borro

La Fiamma

Caldeta di Sotto

Casanova

Strada

terzo lotto

secondo lotto
in affitto fino al 2034

terzo lotto

secondo lotto

primo lotto

in affitto fino al 2034

secondo lotto

terzo lotto

primo lotto

in affitto fino al 2034

primo lotto

terzo lotto

terzo lotto

primo lotto

depuratore

diritto di passo

pozzo f102 p108

in affitto fino al 2034

terzo lotto

secondo lotto

primo lotto

in affitto fino al 2034

secondo lotto

terzo lotto

primo lotto

in affitto fino al 2034

primo lotto

terzo lotto

terzo lotto

primo lotto

depuratore

diritto di passo

pozzo f102 p108