

## RELAZIONE TECNICA PODERE RIO

**Fabbricati e terreni denominati "Podere Rio" – Via Giuseppe Montanelli, 8, località La Catena, Comune di San Miniato - Pisa**

### **Descrizione dell'immobile:**

Trattasi di fabbricati rurali e terreno, ubicati nel Comune di San Miniato, località La Catena, via G. Montanelli, 8, facenti parte di un podere della vecchia Fattoria Santa Gonda, denominato "Podere Rio".

Il podere Rio è composto da fabbricato principale, fienile e terreno che si estende per una superficie catastale complessiva di mq. 29.106,00 il tutto avente accesso dalla via Montanelli.

I fabbricati realizzati all'inizio dello scorso secolo, adibiti nel passato alla conduzione del fondo con abitazione e annessi, risultano abbandonati da anni e si presentano in pessime condizioni con parte dei solai crollati e privi di impianti.

Il fabbricato principale realizzato in muratura, si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto, al piano terra, a cui si accede dal cortile tramite un ingresso principale e uno secondario, comprende un piccolo disimpegno, locale cucina, sottoscala, cantina, stalla, porcile, forno e scala di accesso al piano primo, composto da altro locale cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, due locali di sgombero e un locale wc-bagno, tutti ben disimpegnati da corridoi. L'altro fabbricato, si sviluppa su due livelli oltre tettoia realizzato in muratura e destinato a fienile.

La superficie del fabbricato principale risulta complessivamente pari a mq 356 e quella dei locali accessori risulta di mq 124.

Il resede circostante i fabbricati risulta di circa mq. 1432,00

La consistenza catastale del terreno agricolo è di mq. 29.106,00

Azienda USL Toscana centro



  
Ing. Guido Bilello  
SOC Patrimonio  
Dip.to Area Tecnica  
Via di San Salvi, n. 12  
50135 Firenze  
Telefono 055 6933035  
E-mail:  
guido.bilello@uslcentro.toscana.it

## Identificativi catastali

Al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di San Miniato gli immobile in oggetto sono rappresentati nel foglio di mappa 15, particella 667:

- sub 1, categoria C/6, classe 1, mq. 104, rendita € 445,81;
  - sub 2, categoria A/4 classe 3, 10,5 vani, rendita € 591,08;
  - sub 3, categoria C/2, classe 2, mq. 119, rendita € 245,83;
  - sub 4, corte;
- particella 849, seminativo arborato, classe 2, mq. 5.000, R.D. euro 25,31, R.A. euro 14,20;
- particella 848, seminativo arborato, classe 2, mq. 23.796, R.D. euro 120,44, R.A. euro 67,59.
- particella 39, vigneto, classe 1, mq. 310, R.D. euro 3,14, R.A. euro 2,08.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

## Descrizione Urbanistica

Secondo il Piano strutturale del Comune di San Miniato il complesso immobiliare in questione ricade negli ambiti del territorio a prevalente funzione agricola.

Nel Regolamento Urbanistico vigente – Disciplina dei territori urbani e rurali rettificata (Tavola 2A\_rett.), il complesso “Podere Rio” ricade per quanto riguarda i fabbricati nel patrimonio edilizio schedato e per quanto riguarda i terreni nelle reti ambientali..

Ai fini degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, il fabbricato principale in questione è inserito nell’Allegato 3 delle NTA “schede del patrimonio edilizio di pregio nel territorio rurale”. Scheda 33 che descrive il fabbricato, ed è ammessa la categoria di intervento RTR-2 per la quale, l’art. 34 delle NTA consente la ristrutturazione edilizia conservativa, interventi necessari al superamento delle barriere



Ing. Guido Bilello  
SOC Patrimonio  
Dip.to Area Tecnica  
Via di San Salvi, n. 12  
50135 Firenze  
Telefono 055 6933035  
E-mail:  
guido.bilello@uslcentro.toscana.it



architettoniche, modifiche edilizie sulle strutture non portanti di tutto il fabbricato, ripristino delle coperture senza incrementarne l'altezza.

### Verifica Interesse Culturale

Richiesta di verifica interesse culturale del 03.05.2005 prot. n. 21362, comunicazione Ministero per i Beni e Attività Culturali del 11.06.2005 prot. 5079 che il bene in oggetto **non presenta** interesse artistico, storico, archeologico, **non rientra** tra i beni di cui all'art. 10 comma 1 D.Lgs. 42/2004.

### Provenienza

Detto bene è pervenuto all'Azienda USL Toscana centro tramite DGR n. 990 del 11.10.2016.

### Stima Agenzia Entrate

A seguito del Protocollo d'Intesa per Attività di Valutazione Immobiliare stipulato tra Regione Toscana e l'Agenzia delle Entrate in data 01.12.2016 protocollo n. 212842, l'Azienda USL Toscana centro ha formulato una richiesta di valutazione con nota n. 51627 del 23.04.2018 che è stata formalizzata mediante la richiesta di prestazione protocollo n. 38631 del 24.07.2018 con la quale l'Agenzia delle Entrate ha redatto la stima per determinare il più probabile valore di mercato determinato in euro 225.000,00 per i fabbricati ed in euro 36.000,00 per terreni agricoli per una superficie catastale di mq. 29.106.

Pertanto il tutto per un importo complessivo di **euro 261.000,00**

Firenze, 11.05.2020

**Il Direttore**  
**SOC Patrimonio**

*Ing. Guido Bilello*

Azienda USL Toscana centro



Ing. Guido Bilello  
SOC Patrimonio  
Dip.to Area Tecnica  
Via di San Salvi, n. 12  
50135 Firenze  
Telefono 055 6933035  
E-mail:  
guido.bilello@uslcentro.toscana.it