



REGIONE TOSCANA



PROVINCIA FIRENZE



COMUNE PELAGO



PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO RELATIVO
ALL'AMBITO A
PROGETTAZIONE UNITARIA DENOMINATO
"1D2 Ex ITALCEMENTI"

-- Via Aretina -- Loc. San Francesco

RICHIESTA INTEGRAZIONI

PROPONENTE ANCONA REAL ESTATE Srl
Via Del Tramarino, n.9
52100 Arezzo

GRUPPO DI LAVORO

PROGETTISTA

ARCH. ROBERTO MARIOTTINI



ASPETTI STRUTTURALI E GEOTECNICI

ING. MARCO CASI



ASPETTI GEOLOGICI - IDRAULICI - SISMICI

GEOL. FRANCO BULGARELLI

ASPETTI AMBIENTALI

GEOL. FRANCO BULGARELLI

PIND ALESSANDRO GHIANDAI

ASPETTI FORESTALI

DOTT. FEDERICO CAPPELLI

COLLABORATORI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ARCH. FABIO CARLI

TAVOLA

7-ARCH

ELABORATO

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

SCALA GRAFICA

VARIE

DATA

Giugno 2024

Il presente elaborato è di proprietà della società ANCONA REAL ESTATE Srl e non può essere riprodotto e/o trasmesso a terzi, anche in modo parziale, senza autorizzazione scritta da parte dello stesso.

ELENCO MAPPALI INTERESSATI

L'area di intervento è identificata catastalmente come segue:

- Comune di Pelago (FI), foglio 22 particella 177 subalterno 2, categoria D/7
Via Aretina n. 6 Piano S1-T1, superficie 1249 mq, intestata ad Ancona Real Estate Srl;
- Comune di Pelago (FI), foglio 22 particella 792, superficie 180 mq, intestata a Ente Urbano (già in SR 69);
- Comune di Pelago (FI), strada pubblica, superficie 233 mq, intestata a Regione Toscana (SR 69).



Fig. 1 – Estratto di mappa catastale, individuazione ambito

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/12/2022

Dati identificativi: Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio **22** Particella **177** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 51.000,00**

Categoria **D/7^a**

Indirizzo: VIA ARETINA n. 6 Piano S1 - T-1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/05/2019 Pratica n. FI0055419 in atti dal 20/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14873.1/2019)

Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA COME DA DECRETO N. 210 DELLA CTP DI FIRENZE SEZ. 02, DEL 17/04/2019, NON RECLAMATO, EMESSO SUL RICORSO ID. T8B 1028749 NOTIFICATO IL 19/07/2017

> **Dati identificativi**

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**
Foglio **22** Particella **177** Subalterno **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**
Foglio **22** Particella **177**

VARIAZIONE del 02/05/2016 Pratica n. FI0060533 in atti dal 02/05/2016 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18022.1/2016)

> **Indirizzo**

VIA ARETINA n. 6 Piano S1 - T-1

VARIAZIONE del 02/05/2016 Pratica n. FI0060533 in atti dal 02/05/2016 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18022.1/2016)



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/12/2022
Ora: 10:05:51
Numero Pratica: T77817/2022
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 51.000,00
Categoria D/7^a)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/05/2019
Pratica n. FI0055419 in atti dal 20/05/2019
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14873.1/2019)

Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA COME DA
DECRETO N. 210 DELLA CTP DI FIRENZE SEZ. 02,
DEL 17/04/2019, NON RECLAMATO, EMESSE SUL
RICORSO ID. T8B 1028749 NOTIFICATO IL
19/07/2017

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. ANCONA REAL ESTATE S.R.L.**
(CF 02296240514)
Sede in AREZZO (AR)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/12/2020 Pubblico ufficiale CUOMO
MADDALENA Sede BIBBIENA (AR) Repertorio n. 277
registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata
con Modello Unico n. 2068.1/2021 Reparto PI di
FIRENZE in atti dal 26/01/2021

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/12/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/12/2022

Dati identificativi: Comune di PELAGO (G420) (FI)

Foglio 22 Particella 792

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 160 m²

> Dati identificativi

 dall'impianto al 08/06/2004

Immobile predecessore

Comune di PELAGO (G420) (FI)

Foglio 22 Particella 177

Impianto meccanografico del 05/03/1969

 dal 08/06/2004

Immobile attuale

Comune di PELAGO (G420) (FI)

Foglio 22 Particella 792

FRAZIONAMENTO del 08/06/2004 Pratica n. FI0097790 in atti dal 08/06/2004 (n. 97790.1/2004)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: PELAGO (G420) (FI)

Foglio 22 Particella 157

Foglio 22 Particella 794

Foglio 22 Particella 177

Foglio 22 Particella 793

Foglio 22 Particella 183

Foglio 22 Particella 795

Foglio 22 Particella 791

> Dati di classamento

 dall'impianto al 23/05/1992

Immobile predecessore

Comune di PELAGO (G420) (FI)

Foglio 22 Particella 177

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Impianto meccanografico del 05/03/1969

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:

33.250 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

📅 dal 23/05/1992 al 11/02/2004

Immobile predecessore

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 22 Particella 177

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
33.100 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

📅 dal 11/02/2004 al 31/03/2004

Immobile predecessore

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 22 Particella 177

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
32.610 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

VERIFICA STRAORDINARIA del 23/05/1992 in atti dal
23/05/1992 INC. N. 144/92 (n. 4024.2/1992)

Annotazioni: variata con la particella 189 del foglio 22

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 22 Particella 189
Foglio 22 Particella 187

FRAZIONAMENTO del 11/02/2004 Pratica n.
FI0026764 in atti dal 11/02/2004 (n. 26764.1/1995)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio 22 Particella 186
Foglio 22 Particella 190
Foglio 22 Particella 726
Foglio 22 Particella 745
Foglio 22 Particella 742
Foglio 22 Particella 185
Foglio 22 Particella 729
Foglio 22 Particella 728
Foglio 22 Particella 743
Foglio 22 Particella 192
Foglio 22 Particella 720
Foglio 22 Particella 718
Foglio 22 Particella 732
Foglio 22 Particella 727
Foglio 22 Particella 756
Foglio 22 Particella 195
Foglio 22 Particella 715
Foglio 22 Particella 713
Foglio 22 Particella 712
Foglio 22 Particella 751
Foglio 22 Particella 187
Foglio 22 Particella 184
Foglio 22 Particella 198
Foglio 22 Particella 196
Foglio 22 Particella 193

Foglio 22 Particella 724
Foglio 22 Particella 722
Foglio 22 Particella 716
Foglio 22 Particella 748
Foglio 22 Particella 719
Foglio 22 Particella 757
Foglio 22 Particella 750
Foglio 22 Particella 749
Foglio 22 Particella 711
Foglio 22 Particella 754
Foglio 22 Particella 746
Foglio 22 Particella 183
Foglio 22 Particella 182
Foglio 22 Particella 710
Foglio 22 Particella 731
Foglio 22 Particella 753
Foglio 22 Particella 740
Foglio 22 Particella 739

📅 dal 31/03/2004 al 08/06/2004

Immobile predecessore
Comune di **PELAGO (G420) (FI)**
Foglio 22 Particella 177
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
44.845 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Variazione del 31/03/2004 Pratica n. FI0068146 in atti
dal 31/03/2004 (n. 68146.1/1988)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **PELAGO (G420) (FI)**
Foglio 22 Particella 179
Foglio 22 Particella 178
Foglio 22 Particella 181
Foglio 22 Particella 286
Foglio 22 Particella 182
Foglio 22 Particella 180
Foglio 22 Particella 781

📅 dal 08/06/2004

Immobile attuale
Comune di **PELAGO (G420) (FI)**
Foglio 22 Particella 792
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
160 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

FRAZIONAMENTO del 08/06/2004 Pratica n.
FI0097790 in atti dal 08/06/2004 (n. 97790.1/2004)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **PELAGO (G420) (FI)**
Foglio 22 Particella 157
Foglio 22 Particella 794
Foglio 22 Particella 177
Foglio 22 Particella 793
Foglio 22 Particella 183



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/12/2022
Ora: 10:02:33
Numero Pratica: T75152/2022
Pag: 4 - Fine

Foglio 22 Particella 795
Foglio 22 Particella 791

> Altre variazioni

📅 dal 31/03/2004 al 08/06/2004

Immobile predecessore

Comune di PELAGO (G420) (FI)

Foglio 22 Particella 177

Tipo Mappale del 31/03/2004 Pratica n. FI0068146 in
atti dal 31/03/2004 (n. 68146.1/1988)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

In aggiunta alle aree sopra citate vengono indicate le aree da inserire nella convenzione urbanistica, la cui definizione viene, poi, demandata alla fase esecutiva:

- foglio 22, part. 808, consistenza pari a 2.120 mq;
- foglio 22, part. 810, consistenza pari a 3.880 mq;
- foglio 22, part. 812, consistenza pari a 11.660 mq;
- foglio 22, part. 814, consistenza pari a 1.150 mq;
- foglio 22, part. 844, consistenza pari a 185 mq;
- foglio 22, part. 845, consistenza pari a 1.180 mq;
- foglio 22, part. 866, consistenza pari a 915 mq;
- foglio 22, part. 867, consistenza pari a 9.408 mq;
- foglio 22, part. 172, consistenza pari a 5.180 mq;
- realizzazione marciapiede lungo Via Forlivese.

Le aree vengono meglio individuate nella Tav 5_ARCH - Aree da convenzionare e la loro definizione viene, poi, demandata alla fase esecutiva.



Fig.2 – Estratto di mappa catastale, individuazione aree da convenzionare

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2024

Totale: vani 12 m² 224 Rendita: Euro 52.888,99

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ANCONA REAL ESTATE S.R.L.	02296240514*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA /Atto del 30/12/2020 Pubblico ufficiale CUOMO MADDALENA Sede BIBBIENA (AR) Repertorio n. 277 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2068.1/2021 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 26/01/2021			

2. Immobili siti nel Comune di PELAGO (Codice G420) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m ²) ha arc ca		Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	22	172		-	SEMINATIVO	01	51	80	Euro 32,10 Lire 62.160	Euro 25,41 Lire 49.210	Impianto meccanografico del 05/03/1969	
22	22	808		-	SEMINATIVO	02	21	20	Euro 9,31	Euro 8,76	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/12/2010 Pratica n. F10371142 in atti dal 16/12/2010 (n. 5023.1/2010)	Annotazione

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m ²) ha arc ca		Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
23	22	810		-	SEMINATIVO	01	38	80	Euro 24,05	Euro 19,04	Variazione del 30/03/1988 Pratica n. F10132341 in atti dal 30/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 68138.1/1988)	Annotazione	
24	22	812		-	SEMIN ARBOR	01	1	16	60	Euro 72,26	Euro 45,16	FRAZIONAMENTO del 17/11/2006 Pratica n. F10250244 in atti dal 17/11/2006 (n. 250244.1/2006)	
25	22	814		-	SEMINATIVO	02	11	50	Euro 5,05	Euro 4,75	FRAZIONAMENTO del 17/11/2006 Pratica n. F10250244 in atti dal 17/11/2006 (n. 250244.1/2006)		
26	22	844		-	SEMINATIVO	01	01	85	Euro 1,15	Euro 0,91	Variazione del 30/03/1988 Pratica n. F10132384 in atti dal 30/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 68138.1/1988)	Annotazione	
27	22	845		-	SEMIN ARBOR	01	11	80	Euro 7,31	Euro 4,57	Variazione del 30/03/1988 Pratica n. F10132384 in atti dal 30/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 68138.1/1988)	Annotazione	
28	22	866		-	SEMIN ARBOR	01	09	15	Euro 5,67	Euro 3,54	FRAZIONAMENTO del 15/04/2020 Pratica n. F10035123 in atti dal 15/04/2020 presentato il 15/04/2020 (n. 35123.1/2020)	Annotazione	
29	22	867		-	SEMIN ARBOR	01	94	08	Euro 58,31	Euro 36,44	FRAZIONAMENTO del 15/04/2020 Pratica n. F10035123 in atti dal 15/04/2020 presentato il 15/04/2020 (n. 35123.1/2020)		
30	22	868		-	INCOLTI STER		37	91			FRAZIONAMENTO del 15/05/2020 Pratica n. F10042837 in atti dal 15/05/2020 presentato il 15/05/2020 (n. 42837.1/2020)		

- Immobile 22:** Annotazione: di stadio: corretta attribuzione di identificativo catastale in mappa meccanizzata come da mappa di visura archiviata
- Immobile 23:** Annotazione: di stadio: bonifica identificativi catastali - inserimento in atti t.m. 68138/88 adeguato per intempestiva introduzione in atti t.f. appr. n. 250244/06, varia con le p.lle 171 e 246
- Immobile 26:** Annotazione: di stadio: bonifica identificativi catastali - inserimento in atti t.m. 68138/88 adeguato per intempestiva introduzione in atti t.f. appr. n. 250244/06, deriva dalla p.lla 810
- Immobile 27:** Annotazione: di stadio: bonifica identificativi catastali - inserimento in atti t.m. 68138/88 adeguato d'ufficio, deriva dalla p.lla 171
- Immobile 28:** Annotazione: di immobile: sr