

Geom. Giovanni Bacci, Località Tegoletto, Via Piave, 13, c.a.p.52041 (Arezzo)

Tel.cell. 3356545211 Tel./Fax uff. 0575410331 E-Mail giovannibacci@aruba.it P.E.C. giovanni.bacci@geopec.it

STIMA TECNICA FASCICOLO 1 DI 3



Arezzo, Ottobre 2024

Il tecnico redattore: Geometra Giovanni Bacci

Introduzione

a. I beni in esame, introduzione.....	pag. 3
b. Le osservazioni generali, il criterio di valutazione, gli allegati e le rappresentazioni catastali	pag. 3
c. Attrezzature ed impianti.....	pag. 6

Stima immobili

Strada Comunale Molinara Loc. Ponte a Chiani (AREZZO)

A) Localizzazione Immobili;pag. 6
B) Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievolipag. 8
Terreni Foglio 28 Arezzo B Particelle 494, 498, 570, 572, 574 pag. 12
1.1. Provenienza del bene	
1.2. Diritti demaniali o usi civici	
1.3. Descrizione degli immobili	
1.4. Congruenza dei dati	
1.5. Variazioni catastali	
1.6. Inquadramento urbanistico	
1.7. Possesso del bene	
1.8. Valore degli immobili	
2.0 conclusionipag. 28
3.0 Suddivisione in lottipag. 28

Allegati SEGUONO FASCICOLI 2 e 3

Il sottoscritto, **Geom. Giovanni Bacci**, iscritto con il n. 932 al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo, con studio tecnico posto in Comune di Civitella in Val di Chiana Località Tegoletto, Via Piave, 13, avendo ricevuto incarico dal **Dott. Luca Caloni e dalla Dott.ssa Lucia Stefani**, nominati curatori della procedura in oggetto della Società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** di redigere una perizia relativa alla valutazione di alcuni terreni posti nel Comune di Arezzo, procede alla seguente relazione.

Date di riferimento,

DATA DELL'INCARICO: La data dell'incarico del giudizio di stima risale al mese di **Giugno 2024**.

DATA DELLA STIMA: La data della formulazione del giudizio di stima da parte dello scrivente risale al mese di **Ottobre 2024**.

INTRODUZIONE

a). I beni in esame e la loro collocazione.

La società **XXXXXXXXXXXX**. risulta intestataria di alcuni terreni nel Comune di Arezzo e più precisamente lungo la strada comunale "Molinara" in Loc. Ponte a Chiani.

b). Le osservazioni generali, il criterio di valutazione, gli allegati.

Scopo della presente valutazione è determinare il più probabile Valore Venale di Mercato delle unità immobiliari in oggetto.

La presente valutazione è riferita e limitata rigorosamente all'epoca in cui è stata eseguita, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura statistica previsionale.

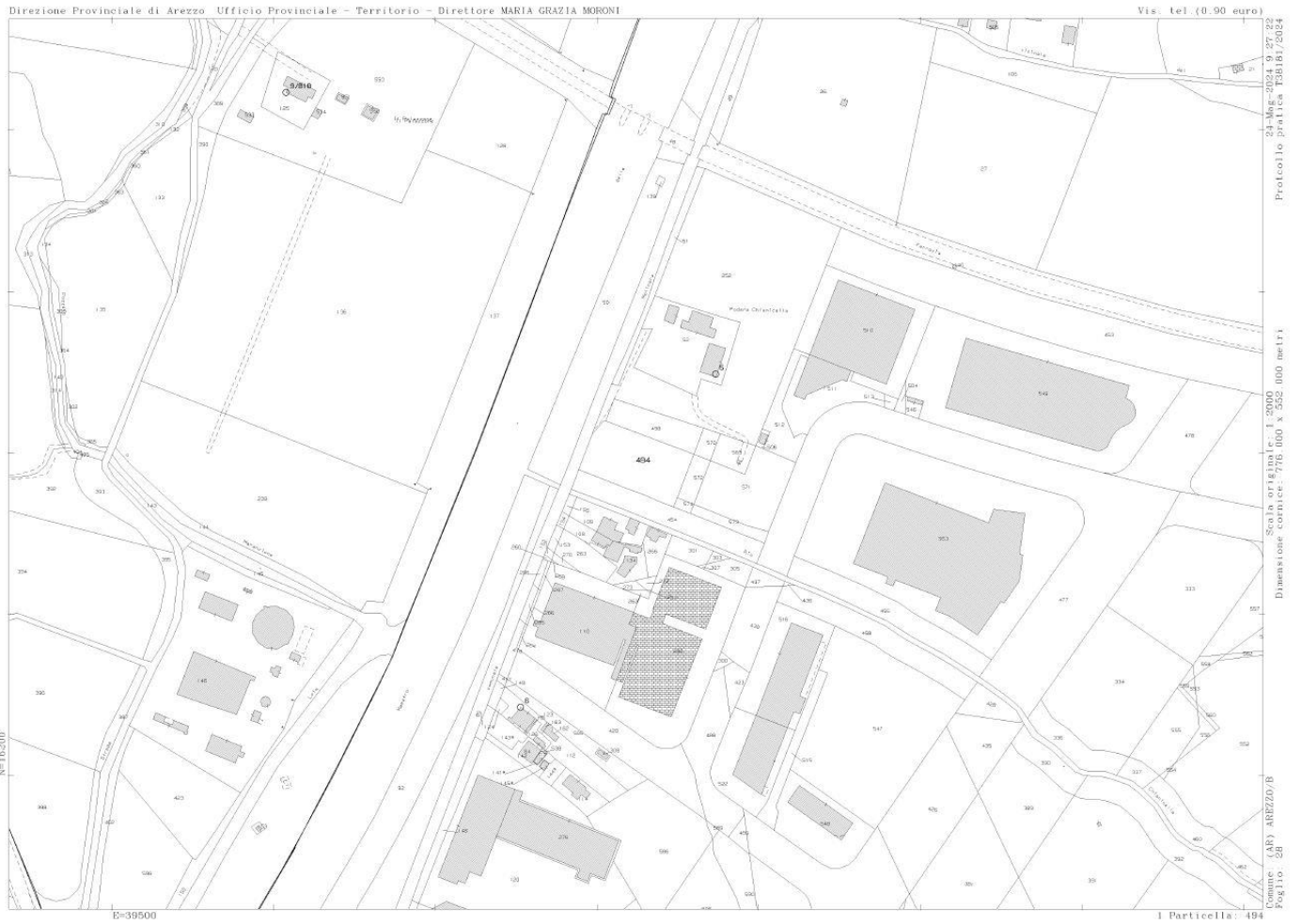
La stima è stata impostata secondo i seguenti paragrafi di studio ed elencazione:

- Criterio di Valutazione;
- Dati Generali e Catastali;
- Descrizione sintetica dell'unità immobiliare;
- Determinazione del Valore Venale di Mercato del bene immobile.

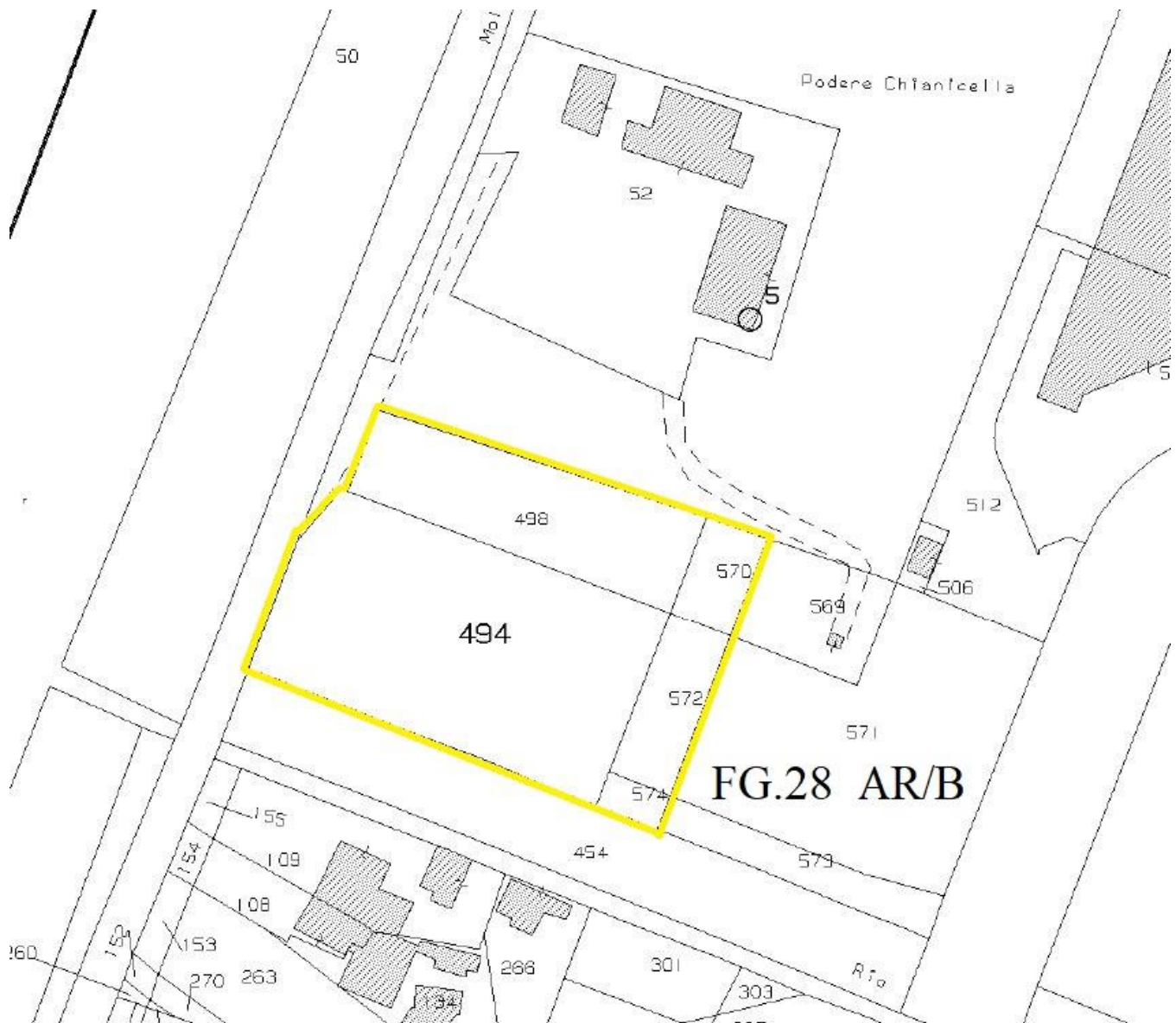
Per la determinazione del più probabile Valore Venale di Mercato viene usato un criterio sintetico basato sulla comparazione. Definita la natura urbanistico-edilizia dell'area possiamo procedere alla determinazione del parametro di valutazione che non potrà che essere il prezzo a metro quadrato.

A tal proposito è stata esperita la ricerca di comparabili riferibili a contratti di compravendita eseguiti nell'ultimi triennio all'interno della medesima area censuaria, la ricerca ha dato esito non molto esatto (prezzi oscillanti) e quindi abbiamo optato ad interviste con agenti immobiliari e visionato perizie su terreni simili della zona.

Per gli immobili da noi considerati abbiamo rilevato presso l'agenzia del territorio, oltre alla visura catastale, anche il relativo estratto di mappa.



Estratto Foglio 28 Ar/B



Ingrandimento estratto di mappa, terreni evidenziati con perimetro giallo.

Segue visura catastale

3. Immobili siti nel Comune di AREZZO (Codice A.390B) Sezione VALDICHIANA Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
	28	494		-	SEMIN ARBOR 02			Dominicale	Agrario		
1	28	494		-	SEMIN ARBOR 02	24 37		Euro 18,88	Euro 8,18	FRAZIONAMENTO del 12/10/2007 Pratica n. AR0222113 in atti dal 12/10/2007 (n. 222113.1/2007)	
2	28	498		-	SEMIN ARBOR 02	09 53		Euro 7,38	Euro 3,20	FRAZIONAMENTO del 12/10/2007 Pratica n. AR0222113 in atti dal 12/10/2007 (n. 222113.1/2007)	

Totale: Superficie .33,90 Redditi: Dominicale Euro 26,26 Agrario Euro 11,38

4. Immobili siti nel Comune di AREZZO (Codice A.390B) Sezione VALDICHIANA Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
	28	570		-	SEMIN ARBOR 02			Dominicale	Agrario		
1	28	570		-	SEMIN ARBOR 02	02 00		Euro 1,55	Euro 0,67	FRAZIONAMENTO del 12/05/2014 Pratica n. AR0055255 in atti dal 12/05/2014 presentato il 12/05/2014 (n. 55255.1/2014)	
2	28	572		-	SEMIN ARBOR 02	02 58		Euro 2,00	Euro 0,87	FRAZIONAMENTO del 12/05/2014 Pratica n. AR0055255 in atti dal 12/05/2014 presentato il 12/05/2014 (n. 55255.1/2014)	
3	28	574		-	SEMIN ARBOR 02	00 54		Euro 0,42	Euro 0,18	FRAZIONAMENTO del 12/05/2014 Pratica n. AR0055255 in atti dal 12/05/2014 presentato il 12/05/2014 (n. 55255.1/2014)	

c). Attrezzature ed impianti

Negli immobili da noi considerati, trattandosi di terreni, NON sono chiaramente presenti impianti o attrezzature. E' presente una recinzione a perimetro del lotto ormai fatiscente e crollata in più parti.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Localizzazione degli immobili

A) Strada Comunale Molinara Loc. Ponte a Chiani (AREZZO)

Individuazione planimetrica degli immobili (Zona industriale "La Carbonaia") rispetto al centro di Arezzo tale zona è ben servita da alcuni mezzi pubblici comprese le infrastrutture principali come l'autostrada con l'ingresso tramite il raccordo autostradale posto nelle vicinanze.

Segue l'individuazione aerea per valutare bene la posizione rispetto al centro di Arezzo (contrassegno rosso):



Segue vista aerea ravvicinata



Terreni in oggetto con contorno rosso.

B) Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico.

Sentenza APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Trascrizione Registro Particolare. 6420 del 13.05.2024

FAVORE

Massa Creditori liquidazione giudiziale XXXXX.

Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

XXXXXXX

Segue nota di Trascrizione. Nella successiva nota sono presenti anche altri immobili fuori oggetto dalla presente stima ma facente parte della stessa procedura fallimentare.

Ispezione telematica

n. T1 166520 del 18/06/2024

Inizio ispezione 18/06/2024 11:40:24

Richiedente BCCGNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8149

Registro particolare n. 6420

Presentazione n. 4 del 13/05/2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 19/04/2024
Autorità emittente TRIBUNALE DI AREZZO
Sede AREZZO (AR)

Numero di repertorio 13/2024
Codice fiscale 800 139 80513

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 600 SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente DOTT.SSA LUCIA STEFANI
Codice fiscale STF LCU 72H60 A390 K
Indirizzo VIA MARTIRI DI CIVITELLA 3 AREZZO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune M392 A - LATERINA PERGINE VALDARNO (AR) LATERINA
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 17 Particella 336 Subalterno 5
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -
PER ESIGENZE INDUSTRIALI
Indirizzo VIA CINCHIO BERTI N. civico 3
Piano T-1

Immobile n. 2

Comune M392 A - LATERINA PERGINE VALDARNO (AR) LATERINA
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 17 Particella 336 Subalterno 2

Ispezione telematica

n. T1 166520 del 18/06/2024

Inizio ispezione 18/06/2024 11:40:24

Richiedente BCCGNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8149

Registro particolare n. 6420

Presentazione n. 4 del 13/05/2024

Natura	D1 - OPIFICI	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA CINCHIO BERTI			N. civico	3
Piano	T				
Immobile n. 3					
Comune	M392 A - LATERINA PERGINE VALDARNO (AR)	LATERINA			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	564	Subalterno	-
Natura	D1 - OPIFICI	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA CINCHIO BERTI			N. civico	3
Piano	T				
Immobile n. 4					
Comune	A390 B - AREZZO (AR)	VALDICHIANA			
Catasto	TERRENI				
Foglio	28 Particella	494	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO	Consistenza	24 are 37 centiare		
Immobile n. 5					
Comune	A390 B - AREZZO (AR)	VALDICHIANA			
Catasto	TERRENI				
Foglio	28 Particella	498	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO	Consistenza	9 are 53 centiare		
Immobile n. 6					
Comune	A390 B - AREZZO (AR)	VALDICHIANA			
Catasto	TERRENI				
Foglio	28 Particella	570	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO	Consistenza	2 are		
Immobile n. 7					
Comune	A390 B - AREZZO (AR)	VALDICHIANA			
Catasto	TERRENI				
Foglio	28 Particella	572	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO	Consistenza	2 are 58 centiare		
Immobile n. 8					
Comune	A390 B - AREZZO (AR)	VALDICHIANA			
Catasto	TERRENI				
Foglio	28 Particella	574	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO	Consistenza	54 centiare		

Sezione C - Soggetti

A favore

Inoltre sono state individuate ISCRIZIONI riportate nell'allegato fascicolo N. 2

Descrizione degli immobili:

Proseguiremo con una breve descrizione (trattandosi di terreni) individuando inoltre la provenienza del bene, i diritti pendenti, la propria destinazione urbanistica, la definizione catastale.

1.1 Provenienza del bene:

Attuale XXXXXXXX

Per le P.Ile 498 e 494 (FG.28 Ar/b):

Atto del 30/09/2011 Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio n. 133492 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11458.1/2011 Reparto PI di AREZZO in atti dal 10/10/2011.

Per le restanti P.Ile 570, 572 e 574 (FG.28 Ar/b):

Atto del 20/01/2015 Pubblico ufficiale XXXXXXXX Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 138273 - ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 933.1/2015 Reparto PI di AREZZO in atti dal 30/01/2015.

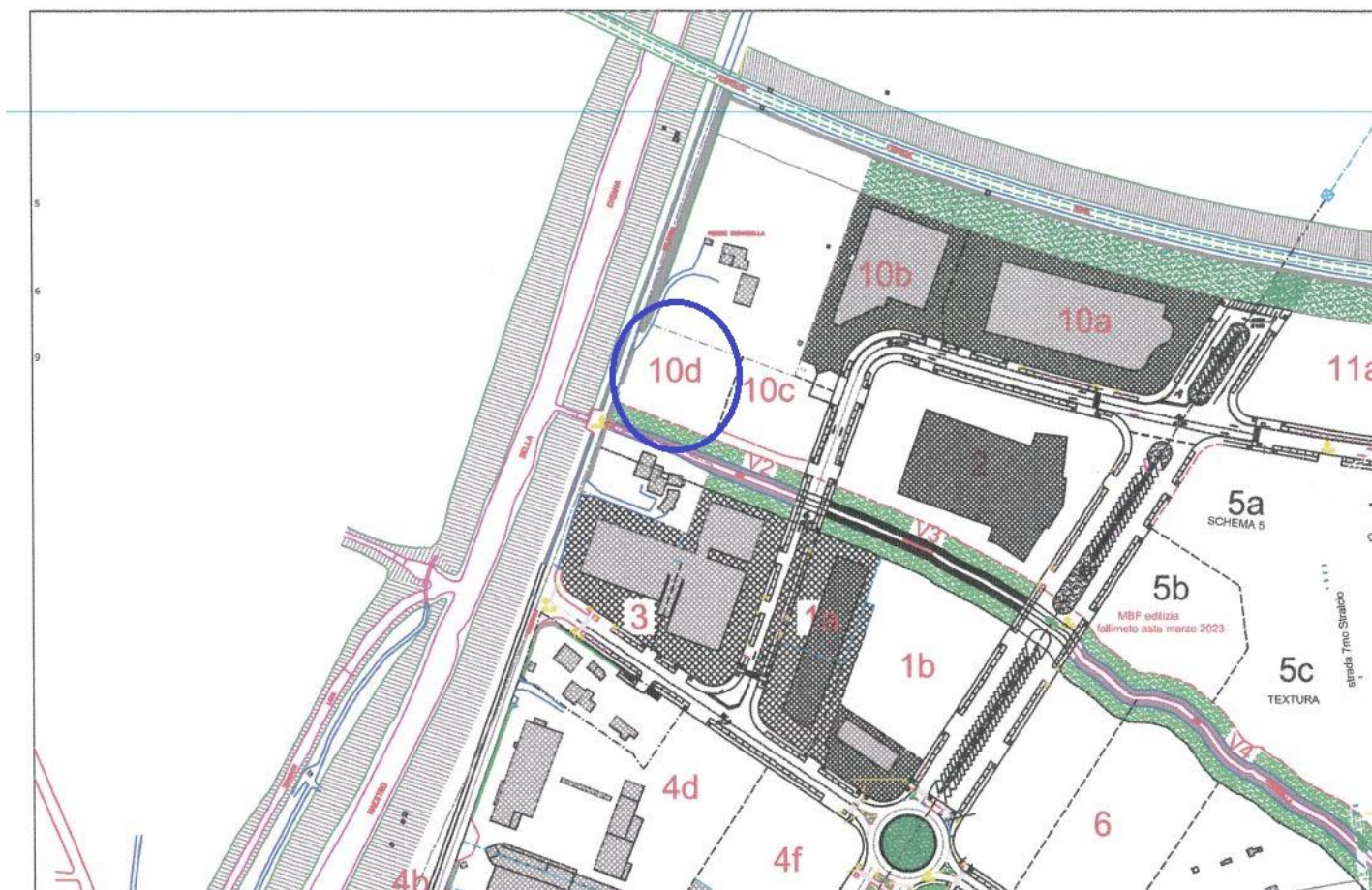
1.2 Diritti demaniali o usi civici:

Il bene non è oggetto di diritti demaniali o di usi civici.

1.3 Descrizione.

Caratteristiche intrinseche:

Le unità immobiliari sono costituite da terreno ad oggi totalmente incolto. Su questo terreno ad oggi NON sono stoccati ne materiali di lavorazione e ne prodotti finiti. Il terreno ricade all'interno di una zona industriale produttiva in Loc. Ponte a Chiani toponimo "Carbonaia". Il terreno attualmente con destinazione edificabile ricompreso all'interno di un lotto di più ampie dimensioni (**LOTTO 10**) con assegnata la nomenclatura **10/D** di forma abbastanza regolare (rettangolare) ha un'estensione catastale di totale di **mq. 3938** (vedasi somma superfici particelle di seguito) chiaramente soggetto a prescrizioni e normativa urbanistica ed una superficie fondiaria pari a **Mq. 3812**. Parte del comparto ad oggi risulta urbanizzato, con la presenza di strade, marciapiedi ed illuminazione pubblica oltre ad alcuni fabbricati già ultimati. Segue individuazione terreni di proprietà XXXXXXXX ricadenti all'interno del lotto N. 10/D (cerchiati in blu). Vedasi di seguito anche ultima tavola approvata situazione **edificatoria dei lotti anno 2017**.



Lotto 10/D

L'intera tavola viene riportata nel fascicolo N. 3

Stato di manutenzione dell'immobile:

In stato di abbandono senza aver subito nessun intervento di taglio della vegetazione ormai da anni.
Vedasi foto riportate di seguito.



Vista da ingresso Via Giacomo Konz, seguono viste interne.





Vista da Via Molinara

Calcolo superficie catastale:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)		
						ha	are ca	
28	494		-	SEMIN ARBOR	02		24	37
28	498		-	SEMIN ARBOR	02		09	53
28	570		-	SEMIN ARBOR	02		02	00
28	572		-	SEMIN ARBOR	02		02	58
28	574		-	SEMIN ARBOR	02		00	54

Totale superficie Mq. 3938.

1.4 Congruenza dei dati:

La descrizione catastale risulta correttamente indicata nella trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale.

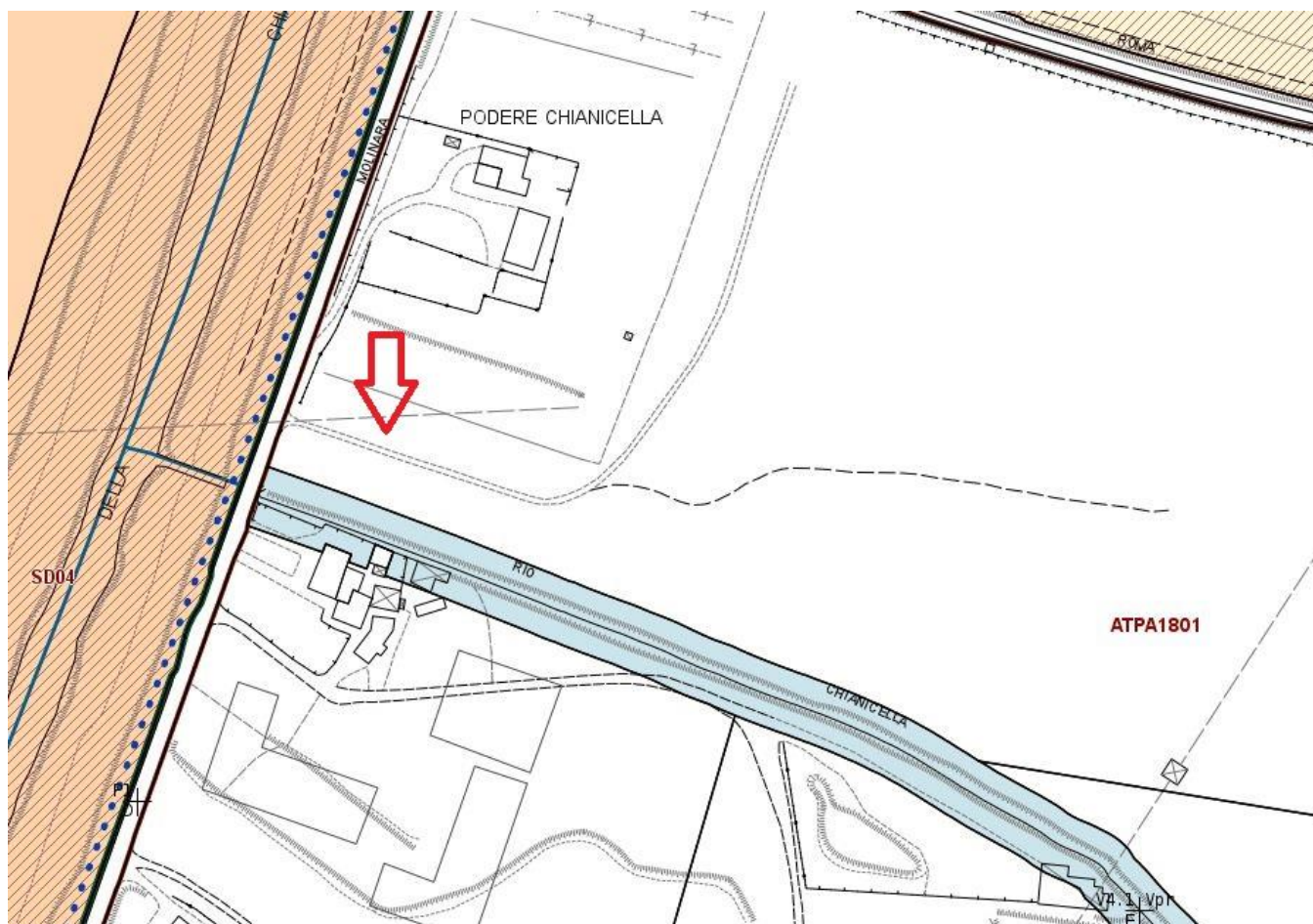
1.5 Variazioni catastali:

La rappresentazione catastale corrisponde allo stato di fatto.

1.6 Inquadramento urbanistico:

Visto che i terreni ricadono all'interno di un Piano Attuativo **N. ATPA1801** si riporta oltre al vigente **Piano Operativo** in vigore dal 15/04/2022 anche il precedente **Regolamento Urbanistico** dove sono state delineate le N.T.A. del suddetto P.A.

Estratto Regolamento Urbanistico in vigore dal 13/07/2011 al 14/04/2022:



NTA allegate al Piano Attuativo:

REGOLAMENTO URBANISTICO

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 154977.43 mq

Normativa vigente sull'area

Sistemi, sottosistemi ed ambiti sistema della produzione - sottosistema P1 produttivo industriale Zone territoriali omogenee D zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

Aree di trasformazione Piano attuativo in corso ATPA1801

Sistemi, sottosistemi ed ambiti

- [Art. 8 Disposizioni generali](#)

sistema della produzione - sottosistema P1 produttivo industriale

- [Art. 39 Il sistema Insediativo](#)
- [Art. 42 Il sistema della Produzione](#)

Zone territoriali omogenee

D zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05 Aree di trasformazione

- [Art. 79 Disposizioni generali](#)

Piano attuativo in corso ATPA1801

- (Aree di intervento) [ATPA_18_01 Area di Trasformazione. Carbonaia](#)

Art. 8 Disposizioni generali

1. Le disposizioni relative all'uso del territorio sono riferite ai differenti sistemi, articolati in sottosistemi ed ambiti, così come risultano rappresentati nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".
2. I passaggi dall'una all'altra delle funzioni di cui all'art. 59 della L.R. 1/05, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo se accompagnati da opere edilizie. In caso di uso promiscuo di un'unità immobiliare, pur rimanendo la destinazione d'uso quella prevalente in termini di superficie utile, le funzioni insediabili devono essere compatibili con le destinazioni d'uso del sistema o sottosistema di riferimento.
3. In caso di passaggio dall'una all'altra delle funzioni, in assenza di opere edilizie, il mutamento di destinazione d'uso è oneroso, se comporta incremento di carico urbanistico, secondo quanto riportato nella seguente tabella:

Destinazione attuale Destinazione di progetto Titolo legittimante Onerosità

Residenziale Altra destinazione S.C.I.A. SI (se incrementa il carico urbanistico)

Altra destinazione Residenziale Comunicazione NO

Altra destinazione non compatibile con il sottosistema

Altra destinazione compatibile con il

Sottosistema Comunicazione NO

Altra destinazione compatibile con il sottosistema Altra destinazione compatibile con il

Sottosistema S.C.I.A. SI (se incrementa il carico urbanistico)

Agricola Altra destinazione compatibile con il sottosistema

S.C.I.A. SI

Art. 39 Il sistema Insediativo

1. Il sistema insediativo è costituito dall'insieme dei sistemi:

- a) della residenza,
- b) dei luoghi centrali,
- c) del produttivo,.

che a loro volta si articolano in sottosistemi.

2. Negli articoli successivi per ciascun sistema sono indicate le destinazioni d'uso ammesse.

3. Quando non diversamente specificato, per gli "edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio", sono ammesse le destinazioni previste per il sottosistema R2 di cui all'art.40.

Art. 42 Il sistema della Produzione

1. Il sistema della produzione è articolato nei sottosistemi P1, P2, P3, P4.

2. Nel sottosistema P1 - produttivo industriale sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) industriali ed artigianali di cui all'art. 10;
- b) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente agli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- c) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12 e commercio congiunto come definito dalla L.R. 28/2005;
- d) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15. Non sono ammesse le articolazioni Sa, Si, So ed Sr;
- e) gli asili aziendali.

3. Nel sottosistema P2 - produttivo commerciale sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) industriali ed artigianali di cui all'art. 10;
- b) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente alla sigla Tc1. Le attività diverse dagli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande sono ammesse solo negli edifici esistenti, senza incremento di Sul;
- c) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12 e commercio congiunto come definito dalla L.R. 28/2005;
- d) turistico ricettive di cui all'art. 13, solo negli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica;
- e) direzionali di cui all'art. 14, senza incremento di Sul;
- f) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15. Non sono ammesse le articolazioni Si, So ed Sr;
- g) gli asili aziendali.

In caso di piano attuativo riferito ad un intero comparto urbanistico, senza incremento della Sul esistente, sono ammesse anche le attività commerciali di cui alla sigla Tc2 e non sono ammesse le attività industriali ed artigianali insalubri di prima classe.

4. Nel sottosistema P3 - produttivo residenziale sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) industriali ed artigianali di cui all'art. 10 che non rechino disturbo alla residenza;
- b) commerciali di cui all'art. 11, negli edifici esistenti limitatamente all'articolazione Tc1;
- c) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12 e commercio congiunto come definito dalla L.R. 28/2005;
- d) turistico ricettive di cui all'art. 13 solo negli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica;
- e) direzionali di cui all'art. 14 negli edifici esistenti senza incremento di Sul;
- f) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15. Non sono ammesse le articolazioni Si ed So;
- g) gli asili aziendali.

In caso di piano attuativo riferito ad un intero comparto urbanistico, senza incremento della Sul esistente, sono ammesse anche le attività commerciali di cui alla sigla Tc2 non alimentari e la residenza; non sono ammesse le attività industriali ed artigianali insalubri di prima classe.

5. Nel Sottosistema P4 - aree specializzate sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) industriali ed artigianali di cui all'art. 10 e commercio congiunto come definito dalla L.R. 28/2005;
- b) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente agli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- c) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15 ad esclusione delle articolazioni Si, Sd, So, Sr, Ss e Ps.

Informazioni sulla selezione https://sit.comune.arezzo.it/normativa/riepilogo_feature.php?normativa...

2 di 5 24/05/2024, 09:43

6. Negli edifici esistenti appartenenti al Sistema della Produzione e per i quali viene indicata la funzione esclusiva "R", è ammessa anche la destinazione residenziale; sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia.

Art. 79 Disposizioni generali

1. Le aree di trasformazione individuano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, le dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, sono attuati con una progettazione unitaria o coordinata, in conformità alle prescrizioni indicate nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" e nel rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui all'Allegato F. Il Regolamento Urbanistico individua:

- Aree di Trasformazione Strategica (ATS);
- Aree di Trasformazione (AT);
- Aree di Trasformazione in itinere riferite a Piani Urbanistici Attuativi già approvati (ATPA);
- Aree di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico (AT);
- Potenziali Aree di Trasformazione (PAT).

2. Gli interventi previsti nelle Aree di Trasformazione sono attuati, secondo quanto indicato nelle relative schede di cui all'Allegato F, tramite Piano Attuativo, Permesso di costruire o Permesso di Costruire Convenzionato.

3. Alla scadenza della validità del Piano Attuativo valgono per tali aree le indicazioni contenute nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" e nelle presenti norme tecniche di attuazione.

4. Le Aree di Trasformazione per le quali è prevista l'attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato corrispondono ad ambiti in aggiunta agli insediamenti esistenti o di riorganizzazione del tessuto urbanistico per i quali è prescritta la stipula di un accordo con l'Amministrazione Comunale attraverso il quale definire uno o più dei seguenti punti:

- a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la realizzazione a cura e spese dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- d) l'impegno a riservare una quota percentuale degli alloggi da costruire per l'edilizia sociale.

5. Le Aree di Trasformazione per le quali nelle Prescrizioni specifiche di cui all'Allegato F sia previsto il ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato possono essere attuate anche senza rispettare le eventuali indicazioni relative al progetto di suolo ed alla localizzazione delle diverse destinazioni all'interno del perimetro dell'area di intervento contenute nelle tavole "Usi del suolo e modalità di attuazione e di intervento", fermo restando il perimetro dell'area stessa e le prescrizioni ed i parametri di riferimento per l'intervento e la condizione di redigere una progettazione unitaria o coordinata, come prescritto dal comma 1; in tal caso gli interventi sono attuati con Piano Attuativo;

quanto sopra è applicabile anche alle Aree di Trasformazione per le quali è prescritto il ricorso a Piano urbanistico Attuativo, senza che ciò implichi variante al presente Regolamento.

6. Le opere di urbanizzazione primaria previste all'interno delle Aree di Trasformazione sono a totale carico dei privati proponenti e non possono essere monetizzate; l'Amministrazione Comunale ha facoltà di stabilire, con apposita convenzione sottoscritta dai soggetti attuatori, le opere di urbanizzazione primaria per le quali non sia prevista la cessione ma sia esclusivamente garantito l'uso pubblico con impegno dei privati alla gestione ed alla manutenzione delle stesse.

7. I diritti edificatori disposti dal Regolamento Urbanistico nelle Aree di Trasformazione sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno di tali aree. Non partecipano a tale distribuzione esclusivamente le aree di proprietà Comunale oggetto di interventi di urbanizzazione primaria e secondaria.

8. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito delle aree di trasformazione, in armonia con il principio di perequazione urbanistica di cui al comma 7, è subordinato alla sottoscrizione di atti nell'ambito di un piano di ricomposizione fondiaria che comprenda le permutazioni o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo.

9. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori di cui al comma 7 sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- a) i quantitativi di Sul edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito;
- b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti dal Regolamento Urbanistico;
- c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica;
- d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti dal Regolamento Urbanistico.

10. Sul patrimonio edilizio esistente compreso all'interno delle Aree di Trasformazione sono consentiti, fino all'approvazione del relativo strumento, interventi di ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso.

11. Nell'Allegato F sono individuati gli ambiti territoriali la cui attuazione è subordinata a permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato e alcune aree da trasformare con strumento attuativo.

12. Per ciascuna Area di Trasformazione oltre alla descrizione puntuale degli interventi ammessi, nell'Allegato F, sono dettate le relative prescrizioni attuative, i parametri urbanistici, gli standard pubblici minimi richiesti nonché gli obblighi condizionanti l'attuazione degli interventi per ciascuna area che i proprietari delle aree dovranno sottoscrivere a favore dell'Amministrazione Comunale.

Il Regolamento Urbanistico individua le Potenziali Aree di Trasformazione (PAT) ove gli interventi edificatori sono in parte realizzati mediante i trasferimenti volumetrici di cui all'art. 32. A tale fine il Regolamento urbanistico assegna alle PAT la quota massima di Sul di nuova edificazione per le aree residenziali pari a mq 3.090 ed una quota di superficie coperta per le aree produttive pari a mq. 2.700.

14. Per ciascuna PAT il Regolamento Urbanistico assegna una Sul massima, costituita in parte da Sul di nuova edificazione, entro i limiti complessivi di cui al comma 13, ed in parte da una quota di Sul derivante da interventi di trasferimento volumetrico.

15. L'attuazione della PAT è condizionata all'utilizzo di almeno il 50% della Sul derivante da trasferimento volumetrico, fermo restando l'obbligo di realizzare integralmente le opere di urbanizzazione, nonché gli eventuali ulteriori obblighi prescritti..

16. La Sul massima di ciascuna PAT è incrementata del 20%, qualora l'attuazione della PAT avvenga con una delle seguenti modalità:

a) con Sul derivante integralmente da trasferimento volumetrico;

b) con interventi di off-grid, di co-housing e di autocostruzione.

17. La Sul massima di ciascuna PAT è incrementata fino al 10%, qualora siano cedute gratuitamente al Comune aree fondiarie per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (ERS); è riconosciuto un incremento di mq 50 di Sul ogni 600 mq di superficie fondiaria ceduta. A tali superfici fondiarie è attribuito un I.F. di 0,6 mq/mq.

18. Fermo restando quanto prescritto al comma 22, le quantità aggiuntive di Sul di cui al comma 16 lettera a) non concorrono alla determinazione del dimensionamento di cui all'art.137 commi 1, 2, 3 e 4 del Piano Strutturale. Gli incrementi di Sul di cui al comma 16 lett. b) e al comma 17, (escluso gli interventi di ERS), concorrono alla determinazione del dimensionamento di cui all'art.137 commi 1, 2, 3 e 4 del Piano Strutturale, e sono ammessi previa verifica di disponibilità rispetto al dimensionamento dell'UTOE di riferimento.

19. La Sul massima di ciascuna PAT comprende anche la Sul degli edifici esistenti. La Sul degli edifici esistenti concorre alla determinazione della quota di Sul da attuare mediante trasferimento volumetrico.

20. La convenzione contiene gli impegni per la demolizione degli edifici oggetto di trasferimento volumetrico, ivi compreso l'obbligo di rinunciare alla ricostruzione futura degli edifici da demolire, anche se diversamente previsto dalle norme del presente Regolamento. Il titolo abilitativo edilizio relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione contiene anche gli interventi di demolizione degli edifici oggetto di trasferimento volumetrico. Il titolo abilitativo edilizio relativo alla costruzione dei nuovi edifici è rilasciato a seguito dell'avvenuta demolizione della Sul da trasferire, del ripristino delle aree di sedime e dell'esecuzione delle opere di sistemazione ambientale. Per gli immobili abitati o dove è svolta attività di impresa, la demolizione degli immobili oggetto di trasferimento volumetrico, il ripristino delle aree di sedime e l'esecuzione delle opere di sistemazione ambientale, possono essere garantite mediante polizza fideiussoria; in tale caso non è richiesta la demolizione preventiva, fermo restando che l'agibilità delle nuove costruzioni è subordinata al rispetto degli impegni. Per le PAT attuabili in via diretta (permesso di costruire) gli impegni sono contenuti nel titolo edilizio abilitativo relativo alla costruzione dei nuovi edifici; l'avvio dei lavori di nuova costruzione è condizionato alla dimostrazione dell'avvenuta demolizione della Sul di trasferimento, del ripristino dell'area di sedime e dell'esecuzione delle opere di sistemazione ambientale. Per i trasferimenti volumetrici derivanti dall'ambito extraurbano sono prescritte sistemazioni ambientali che garantiscano un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 60.

21. Per le PAT residenziali, oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse anche le altre destinazioni d'uso previste dal sottosistema di riferimento, in misura non superiore al 20% della Sul massima. Per le PAT produttive sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con il sottosistema di riferimento, in relazione agli interventi di nuova edificazione.

22. In conformità con il Piano Strutturale, le quantità oggetto di trasferimento volumetrico, ad esclusione di quelle che comportano variazione della originaria destinazione agricola, non concorrono al dimensionamento di cui all'art. 137 commi 1, 2, 3 e 4 del Piano Strutturale.

23. La Sul indicata nelle prescrizioni e parametri di riferimento per gli interventi di cui all'Allegato F comprende, salvo diversa e specifica indicazione, anche le superfici degli edifici eventualmente esistenti o concessionati e non ancora ultimati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.

24. I Piani Attuativi delle PAT sono oggetto di nuova analisi della fattibilità. Nei nuovi interventi edificatori ricadenti in aree a pericolosità elevata o molto elevata, le condizioni alla trasformabilità sono quelle definite per la Classe 4 di Fattibilità.

Aree di intervento

ATPA_18_01 Area di Trasformazione. Carbonaia

L'intervento è riferito all'attuazione del Piano Particolareggiato della Carbonaia secondo il progetto approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.332 del 27/11/1996 del quale si confermano le previsioni.

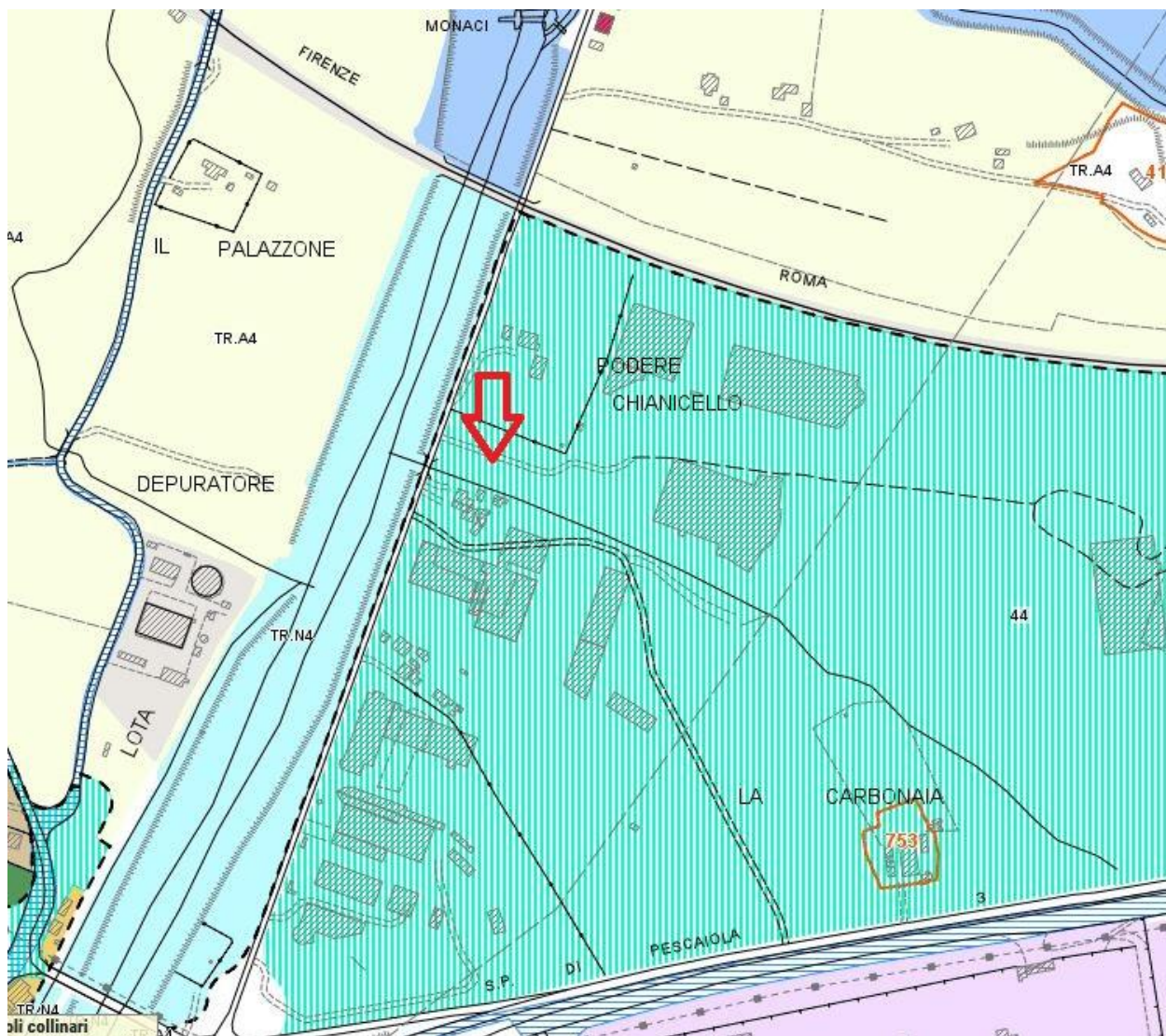
Piano di Rischio Aeroportuale Provvedimento n. 2255 del 26/08/2016.

Solo una minima parte di questo tessuto rientra all'interno della zona di tutela C. Si è pertanto ritenuto opportuno di non allargare a tutto il tessuto le prescrizioni relative a tale area di tutela. Trattandosi di un'area industriale-produttiva, in corso di realizzazione e già convenzionata, va segnalato che in zona C non esistono restrizioni in termini di indice di densificazione edilizia (indice fondiario) per gli edifici non residenziali.

In questa parte tuttavia è necessario rispettare i vincoli riguardanti la tipologia di edificio, come prescrive il Regolamento ENAC per la costruzione e gestione degli aeroporti: non è consentito realizzare nuove attività di cui all'art.5.

Estratto del vigente Piano Operativo in vigore dal 15/04/2022

L'immobile oggetto di stima (con freccia rossa).



Tale zona viene normata nelle N.T.A. dai seguenti Articoli:

PIANO OPERATIVO

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 530215.56 mq

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Altre indicazioni Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato

Ambiti Piani Attuativi vigenti e programmi in corso.

Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato

Piani Attuativi vigenti e programmi in corso

- [Art. 129 Piani Attuativi vigenti e programmi in corso](#)

Art. 129 Piani Attuativi vigenti e programmi in corso

1. Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi (PUA), ancorché non individuati negli elaborati del Piano Operativo, ove sia già stata sottoscritta la relativa convenzione o l'atto d'obbligo alla data di adozione del presente Piano Operativo ed ancora efficaci secondo la legislazione vigente. Sono inoltre fatti salvi i piani urbanistici attuativi per i quali, alla data di adozione del presente Piano Operativo, sia in corso il termine quinquennale utile per la stipula della convenzione o per la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo. Eventuali varianti ai PUA sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo. Sono inoltre fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del presente Piano Operativo.

2. In caso di non rispondenza tra il perimetro dei PUA indicato negli elaborati del Piano Operativo e il perimetro del PUA vigente è prevalente il secondo.

3. I PUA vigenti si articolano come segue:

- PUA con o senza convenzione efficaci da meno di 10 anni: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo;

- PUA efficaci da più di 10 anni con convenzione che proroga la data di scadenza del PUA stesso: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo. Tali PUA decadono alla prevista scadenza;

- PUA approvati da meno di 10 anni ancora da convenzionare: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo. Tali PUA decadono alla scadenza del Piano Operativo.

4. Nell'appendice delle presenti norme è riportato l'elenco dei piani attuativi e dei programmi in corso con indicata la data di approvazione, di efficacia, e lo stato di attuazione.

5. I piani attuativi alla data di scadenza prevista dalla legislazione regionale, qualora non completati, devono essere in ogni caso ripianificati su iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

PER UNA MIGLIORE E CORRETTA INDIVIDUAZIONE SI RIPORTA NEL FASCICOLO N. 3 IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE DEI TERRENI IN OGGETTO.

In base alle NTA del PA vigente, lotto N. 10/D (lotto che ricomprende i nostri terreni) sono state desunte dal piano di utilizzo di detto lotto (vedasi tavola nella pagina seguente) i successivi indici:

- **Destinazione consentite:** attività produttive, attività artigianali, attività di servizio alle imprese, attività di deposito e stoccaggio, commercio all'ingrosso, laboratori di ricerca e attrezzature e aree di servizio e di supporto alle attività produttive della zona.

- **Distanza dai confini:** ml. 6,00.

- **Distanza dai fronti strada:** ml. 13,00.

- **Superficie catastale:** mq. 3938

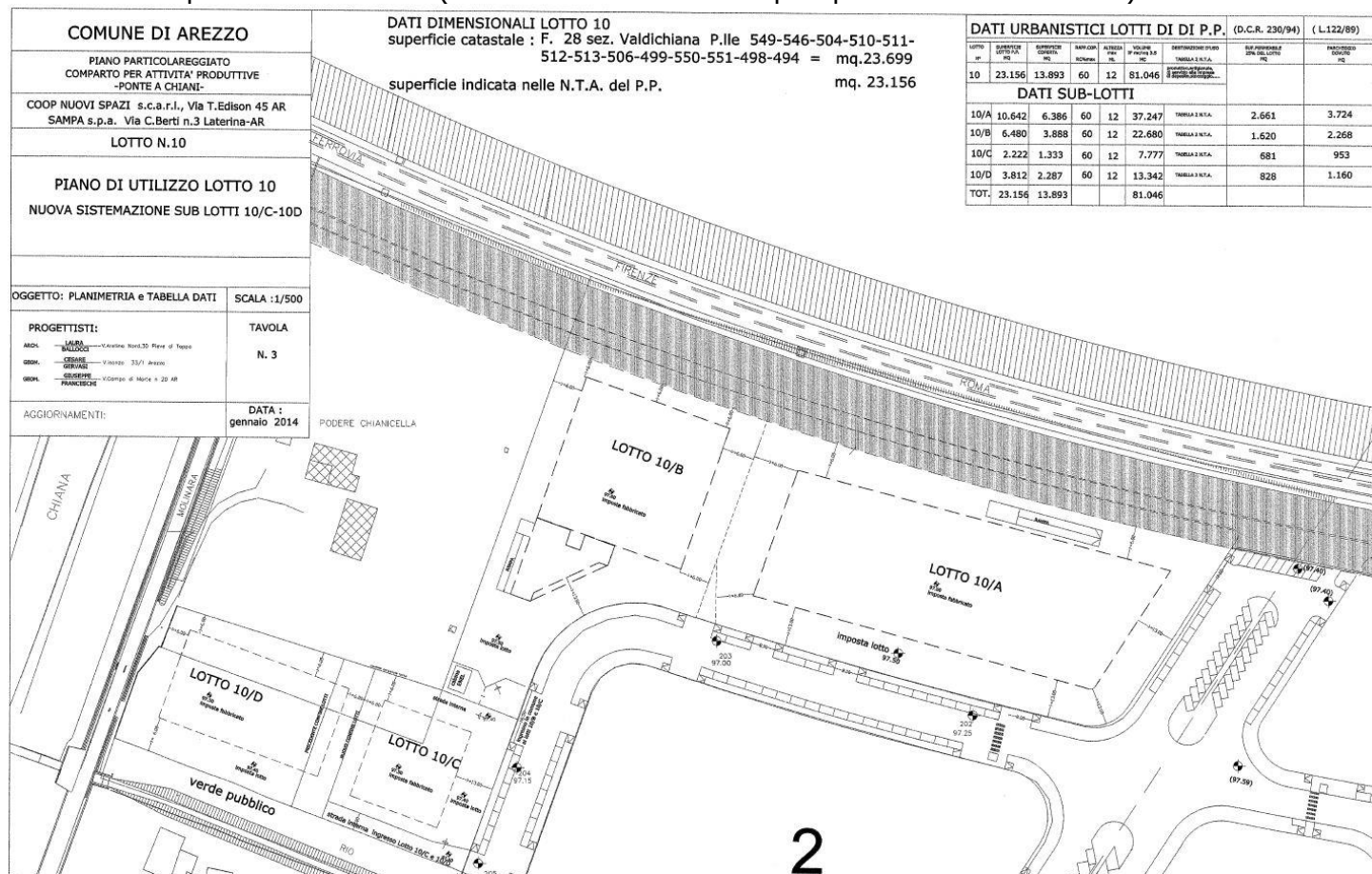
- **Superficie Fondiaria:** Mq. 3812

- **Altezza massima:** Ml. 12

- **Rapporto di Copertura:** 60% pari a Mq. 2287

- **Volume:** IF mc/mq 3.5 = Mc. 13342.

Estratto tavola piano di utilizzo lotto (l'intera tavola viene comunque riportata nel fascicolo N. 3).



il comparto Ponte a Chiani non ha registrato uno sviluppo significativo e, ad oggi, si contano numerosi lotti rimasti privi di edificazione e molte strade non realizzate. Per questa motivazione il Comune di Arezzo con delibera n. 128 del 17/12/2019 ha approvato una prima variante alle NTA del piano particolareggiato, inserendo ulteriori destinazioni assentite per i fabbricati. Con successiva deliberazione del Consiglio Comune n. 240 del 20 Luglio 2021, il Comune di Arezzo ha manifestato interesse a ripianificare la zona, verosimilmente eliminando qualche viabilità prevista originariamente, nonché implementando leggermente le superfici da destinare a verde pubblico. In questo percorso di ripianificazione da parte del Comune di Arezzo, potrebbe modificare gli standard urbanistici che attualmente contraddistinguono il lotto 10/D.

Alla data attuale la potenzialità del lotto 10/D è stata definita tramite il provvedimento N. 926 del 15.04.2014 tramite il parziale trasferimento della superficie dal lotto 10C al lotto 10D del P.P. Si riporta integralmente detto provvedimento nell'allegato FASCICOLO 3.

1.7 Possesso del bene:

Tutti le unità immobiliari prese in esame sono libere e possedute dalla società.

1.8 Valore degli immobili:

Considerati la **zona urbanistica destinata all'interno di un Piano Attuativo facente parte di un consorzio**, la potenzialità edificatoria, lo stato di manutenzione, il posizionamento, zona all'interno di un area industriale, ma ben servita dalle strade adiacenti e dal raccordo autostradale, quindi l'ottima fruibilità, le caratteristiche generali e le informazioni ottenute a mezzo dei documenti reperiti o che mi sono stati esibiti e quant'altro può influire sulla valutazione, si conclude che il valore a mq. stimato pari a:

Euro/Mq. = €. 50,00

Ottenendo così:

Superficie Fondiaria Mq. Mq. 3812 x €. 50,00 = euro 190'600,00 arrotondato ad € 1900'000,00 (centonovantamila/00).

A questo si dovranno includere anche gli **oneri e le spese aggiuntive** derivanti dalle convenzioni edilizie firmate con il Comune di Arezzo, **relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'intero comparto**, che saranno gestite dal Consorzio con **cui si avrà inevitabilmente un legame al momento dell'acquisto del lotto edificabile.**

Calcolo Spese Consorzio.

I terreni in oggetto ricadendo all'interno di un consorzio sono soggetti a piano particolareggiato con relativa sottoscrizione delle seguenti convenzioni edilizie (riportate integralmente nel FASCICOLO 3).

Con delibera della Giunta Comunale di Arezzo n. 332 del 27 Novembre 1996, viene definitivamente approvato il Piano Particolareggiato "Ponte a Chiani" relativamente ad opere di urbanizzazione ed edifici dedicati ad attività produttive e commerciali. I vari proprietari delle aree oggetto del Piano Particolareggiato approvato, costituivano consorzio volontario denominato La Carbonaia con atto del 26 Febbraio 1998 a rogito del Notaio XXXXXX (repertorio 42.428 – raccolta 6.303). Successivamente, con delibera del Consiglio Comune di Arezzo n. 1.365 del 01 Ottobre 1998, al Consorzio Volontario La Carbonaia, venne affidata la realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto del Piano Particolareggiato approvato.

In data 09 Novembre 2000, tra il Comune di Arezzo ed il Consorzio La Carbonaia, in attuazione della Delibera Giunta Comunale n. 900 del 08/09/2000, veniva sottoscritta Convenzione Edilizia a rogito del XXXXXXXXXX (repertorio 89.330 – raccolta 9.804), registrata ad Arezzo in data 17 Novembre 2000 al numero 4.952 volume 50. Con tale convenzione, volta anche a disciplinare il rilascio delle future concessioni edilizie per i lotti edificali, il Consorzio La Carbonaia si faceva carico di tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (valutati preventivamente il Lire 23.888.103.500), che a loro volta sarebbero stati ripartiti in quota tra i 12 lotti oggetto di Piano Particolareggiato.

Con Delibera della Giunta Comune di Arezzo n. 667 del 22 Settembre 2003, al Consorzio "La Carbonaia" venne affidato l'onere di realizzare la nuova viabilità di PRG , dando la possibilità ai vari consorziati, di scomputare gli oneri concessori di urbanizzazione secondaria dei nuovi edifici (intendendo quelli da realizzarsi nei lotti edificabili oggetto di Piano Particolareggiato). Per questo motivo si rendeva necessario apportare delle modifiche alla convenzione originariamente stipulata in data 09/11/2000. **In data 29 Settembre 2003, tra il Comune di Arezzo ed il Consorzio "La Carbonaia", veniva sottoscritta Convenzione Edilizia modificativa a rogito del Notaio XXXXXXXXX (repertorio 107.948 – raccolta 12.678), registrata ad Arezzo in data 08 Ottobre 2003 (ultima convenzione).**

In base alle convenzioni sottoscritte sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie inerenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

Pratica	Data	Descrizione	Intestatario	Ubicazione	Oggetto (primi 60 car.)
/2001/2572	09/07/2001	URBANIZZ. PRIMARIA E SECONDARIA - art.134 c.1 c) LR 65/2014	CONSORZIO VOLONTARIO LA CARBONAIA	LOC. PONTE A CHIANI	OO.UU. PIANO PARTICOLAREGGIATO PONTE A CHIANI - INVIO PROGE
/2004/3847	10/11/2004	URBANIZZ. PRIMARIA E SECONDARIA - art.134 c.1 c) LR 65/2014	CONSORZIO VOLONTARIO LA CARBONAIA	LOC. PONTE A CHIANI	COMPLETAMENTO DEI PRIMI SEI STRALCI DELLE OPERE DIURBANIZZA
/2006/2055	31/05/2006	URBANIZZ. PRIMARIA E SECONDARIA - art.134 c.1 c) LR 65/2014	CONSORZIO VOLONTARIO LA CARBONAIA	LOC. PONTE A CHIANI	VIABILITA' DI PRG 1° STRALCIO DEL P.P.LA CARBONAIA
/2007/2807	13/07/2007	**ALTRE TRASFORMAZIONI	CONSORZIO VOLONTARIO LA CARBONAIA	LOC. PONTE A CHIANI	VARIANTE AL P.C.208/06
/2009/3446	09/09/2009	URBANIZZ. PRIMARIA E SECONDARIA - art.134 c.1 c) LR 65/2014	CONSORZIO VOLONTARIO LA CARBONAIA	LOC. PONTE A CHIANI	COMPLETAMENTO DEL 1° MACROSTRALCIO DELLE OPERE DI OO.UU. DE
/2009/3447	09/09/2009	URBANIZZ. PRIMARIA E SECONDARIA - art.134 c.1 c) LR 65/2014	CONSORZIO VOLONTARIO LA CARBONAIA	LOC. PONTE A CHIANI	VARIANTE AL P.C. 208/06 PER REALIZZAZIONE DI VIABILITA
/2018/1121	18/04/2018	INFRASTRUTTUREED IMPIANTI - art.134 c.1 d) LR 65/2014	CONSORZIO VOLONTARIO LA CARBONAIA	LOC. PONTE A CHIANI	REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sulla base delle informazioni raccolte sul consorzio volontario La Carbonaia, i terreni edificabili oggetto della presente perizia sono designati all'interno del lotto 10/D. Considerando le diverse voci di spesa stimate dal Consorzio alla data del 31/12/2021, il costo totale per realizzare e completare tutte le urbanizzazioni oggetto di convenzione è di Euro 20.585.838,07, comprensivo di Iva al 20%, che dovrà essere successivamente rettificata secondo l'Iva attuale al 22%. Inoltre, tali costi riferiti all'anno 2021 dovranno necessariamente essere aggiornati alla situazione attuale. Nell'ambito del terreno edificabile oggetto della presente perizia, l'incidenza delle urbanizzazioni, intesa come spesa da sostenere, ammonta complessivamente per ogni metro quadrato che compone il lotto edificabile a **circa Euro 72,00 oltre Iva. Tale cifra, tenuto conto delle attuali condizioni di parziale conclusione e di mancata manutenzione delle infrastrutture già realizzate, è sicuramente destinata ad aumentare ed è un fattore estremamente sfavorevole per la commerciabilità. Inoltre, tale somma è stata derivata da costi stimati per l'anno 2021 che, considerando il mercato attuale dell'edilizia, dovranno essere riconsiderati e non potranno che crescere.**

L'incidenza dei costi di urbanizzazione per il lotto in esame (N. 10/D) è pari a circa:

Superficie Fondiaria Mq. 3812 x €. 72,00 + IVA 22%= €. 334'846,00

SUL FASCICOLO N. 3 E' RIPORTATA LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA – LE CONVENZIONI, CDU, TAVOLE P.P. E LA DOCUMENTAZIONE DEL CONSORZIO (quest'ultima riferita all'anno 2021).

2.0 Conclusioni

Si conferma il valore pari ad €. 190'000,00 (CENTONOVANTAMILA/00) del lotto da noi considerato.

3.0 Suddivisione in lotti

I beni costituiscono un proprio lotto nell'ambito della procedura esecutiva.

15 Ottobre 2024

Il tecnico



Vista la consistenza degli allegati abbiamo scelto di compilare ulteriori FASCICOLI comunque facente parte integrante della presente relazione.

Allegati

FASCICOLO 2 iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

FASCICOLO N. 3 documentazione urbanistico – edilizia – le convenzioni, le tavole il CDU e la documentazione del consorzio.