

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Fallimentare

N.R.F. - 41/2018

G.D. – Dott. Federico PANI

CURATORI:
AVV. MONICA BRACCI
DOTT. DINO VANNUCCI

._o.o.o.o.o.o.o._

I Curatori nominati nell'ambito del fallimento NRF 41/2018 relativo alla Società XXX, in data 26 Luglio 2018 depositavano istanza al Giudice Delegato affinché li autorizzasse alla nomina dello scrivente per procedere alla stima degli immobili ricompresi nell'attivo fallimentare.

In data 02 Agosto 2018, il G.D. Dott. Carlo Breggia autorizzava la nomina.

._o.o.o.o.o.o.o._

**** Considerazioni preliminari ****

Contrariamente a quello che avviene per edifici già esistenti e/o già parzialmente realizzati, la valutazione di un terreno contraddistinto da vocazione e/o da potenziale vocazione edificabile, è molto più complessa e meno immediata in quanto vanno tenute in considerazioni molte variabili, il più delle volte condizionate dall'andamento del mercato, ma soprattutto dalla fattibilità, cioè da quello che consentono gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune in cui ricadono i terreni.

Il Comune di Arezzo, già nella seconda metà dell'anno 2018 aveva avviato un'importante revisione dello strumento urbanistico preesistente, introducendo anche un nuovo strumento denominato Piano Operativo.

Queste revisioni e i nuovi strumenti urbanistici, dopo un complesso e travagliato iter burocratico, sono stati adottati dal Comune di Arezzo con deliberazione del Consiglio Comunale del 26 Giugno 2019, e come sempre avviene, sono entrate in vigore le Norme di Salvaguardia, con sospensione di tutto ciò che era in contrasto con lo strumento di pianificazione territoriale o con gli strumenti di pianificazione urbanistica adottati.

L'adozione di nuovi strumenti urbanistici notoriamente comporta una serie di criticità impattanti su aspetti normativi, amministrativi, procedurali e regolamentari, rendendo quasi sempre necessari degli approfondimenti e in alcuni casi, anche delle varianti e/o delle revisioni prima della definitiva approvazione ed entrata in vigore.

L'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici, e la risoluzione di molteplici criticità che purtroppo erano già emerse in sede di adozione, si sono temporaneamente fermate a causa della diffusione dell'epidemia Covid 19 e solo successivamente, è stato possibile riprendere l'iter di approvazione che in parte ha confermato quelle che erano le previsioni edificatorie in sede di adozione.

Nel Comune di Arezzo la situazione si è delineata abbastanza recentemente atteso che in data 15 Aprile 2022 sono entrati ufficialmente in vigore i nuovi regolamenti attuativi del Piano Operativo e conseguentemente sono decadute tutte le norme di salvaguardia e limitazioni che erano state introdotte in data 26 Giugno 2019 ai sensi e per gli effetti dell'articolo 103 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014.

Ciò nonostante, per alcune zone e alcuni comparti del territorio Aretino, sono in previsione delle ulteriori varianti e delle ripianificazioni generali che potrebbero ancora modificare i parametri urbanistici ad oggi approvati.

Infine, la Regione Toscana con delibera n. 370 del 06 Aprile 2022 ha evidenziato alcuni elementi di contrasto per il Piano Strutturale e per il Piano Operativo in ordine ad aspetti riguardanti il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) , il Piano

Paesaggistico Regionale (PPR) nonché nei confronti dei contenuti della Legge Regionale n. 65/2014 e del Regolamento Regionale n. 32R/17.

Pertanto, ancorchè siano stati approvati i nuovi strumenti urbanistici del Comune di Arezzo, vi sono ancora delle limitazioni, tra quella che vede momentaneamente sospese tutte le previsioni edificatorie nei lotti di terreno rimasti liberi (ossia quelli dove non insistono fabbricati).

-o-o-o-o-o-o-

*** Localizzazione ***

Il compendio immobiliare ricompreso nell'attivo fallimentare, è formato da **cinque appezzamenti di terreno con vocazione edificabile, ubicati in Comune di Arezzo, Località Ponte a Chiani, Vocabolo Carbonaia.**

I predetti terreni ricadono all'interno di un Comparto P.I.P. nel quale sono attualmente identificati dal Lotto 5/B.

Nello stato dei luoghi, pur trovandosi all'interno della lottizzazione già in parte urbanizzata, i terreni versano in stato di abbandono, e sono sovrastati da una fitta e rigogliosa vegetazione arborea di tipo spontaneo.

L'accesso al lotto edificabile avviene transitando da una delle viabilità del comparto Carbonaia, ossia da quel tratto di strada compresa tra Via Enrico Lancelotti e Via Giacomo Konz.

Questa viabilità di collegamento è attualmente preclusa al transito veicolare mediante transenne di sbarramento in quanto risulta completamente dissestata per l'abbandono e in parte da ripristinare a livello manutentivo.



..o.o.o.o.o.o.o.o..

*** Attuale proprietà ***

Gli immobili nell'attivo fallimentare appartengono in piena proprietà a:

XXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in Arezzo, Via Molinara n. XX, (Partita Iva – XXXXXXXXXXXXXXXX).

La società è attualmente in fallimento a seguito di Sentenza emessa dal Tribunale di Arezzo in data 12 Luglio 2018 (repertorio 45/2018), trascritta presso la Conservatoria dei Registri di pubblicità immobiliare di Arezzo in data 02 Agosto 2018 al numero 9.127 di particolare.

..o.o.o.o.o.o.o.o..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 10 della perizia**, intitolato "**Visura camerale della società in fallimento**".

..o.o.o.o.o.o.o.o..

*** Titoli di provenienza ***

La proprietà dei terreni oggetto di stima, si è delineata in virtù dei seguenti titoli e/o contratti:

1) Atto di permuta del 22 Dicembre 2004, autenticato dal Notaio Fabrizio Pantani (Repertorio 114.351 – raccolta 14.225), **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 31 Dicembre 2004 al numero 16.505 di particolare.**

Si tratta di un atto di permuta multiplo che ha coinvolto varie società comproprietarie dei terreni edificabili nel comparto in Località Ponte a Chiani, Vocabolo Carbonaia, al fine di effettuare la ricomposizione dei singoli lotti e quindi superare gli effetti pregiudizievoli di differenti standard urbanistici (verde pubblico, parcheggi, strade, etc).

Con la quinta permuta (articolo 10) la Società XXXXXXXXXXXX, cedeva alla Società XXXXXXXXXXXX, due porzioni di terreno edificabile aventi estensione pari a mq. 6.020, **catastalmente identificati alla sezione terreni di Arezzo/B, foglio 28, particelle 334 e 338** (da quest'ultima per frazionamento genererà anche la particella 555).

Si precisava che i suddetti terreni erano gravati da servitù di elettrodotto a favore di XXXXXXXXXXXX, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 02 Ottobre 1980 al numero 8.146 di particolare.

Il valore dei terreni permutati veniva dichiarato in Euro 134.280,72 oltre Iva.

.o.o_.o_.o_.o_.o_.

Alla Società XXXXXXXXXXXX, i terreni ceduti in permuta erano pervenuti a seguito di:

a) Atto di compravendita del 23 Dicembre 1993 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 38.834), registrato ad Arezzo in data 12 Gennaio 1994 al numero 166, volume 2, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 29 Dicembre 1993 al numero 11.686 di particolare.

b) Atto di compravendita del 29 Maggio 2003 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 106.254), registrato ad Arezzo in data 16 Maggio 2003 al numero 2.790 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 16 Giugno 2003 al numero 7.978 di particolare.

.o.o_.o_.o_.o_.o_.

2) Atto di permuta del 23 Luglio 2012, rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (Repertorio 134.847 – raccolta 22.850), **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 02 Agosto 2012 al numero 8.212 di particolare.**

Anche in questo caso si tratta di un atto di permuta multiplo che vede coinvolte le Società XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, al fine di ricomporre i singoli lotti in virtù della variante urbanistica che aveva recentemente frazionato in tre parti l'originario lotto 5 del comparo Carbonaia.

Con la seconda permuta la Società XXXXXXXX cedeva alla Società XXXXXXXXXXXX, alcune porzioni di terreno edificabile, **catastralmente identificati alla sezione terreni di Arezzo/B, foglio 28, particelle 553 e 554.**

Il valore dei terreni permutati veniva dichiarato in Euro 8.366,40.

Con la terza permuta la Società XXXXXXXXXXXX cedeva in permuta alla Società XXXXXXXXXXXX, una porzione di terreno edificabile, **catastralmente identificato alla sezione terreni di Arezzo/B, foglio 28, particella 559.**

Il valore del terreno permutato veniva dichiarato in Euro 4.090,24.

._o._o._o._o._o._o._

Alla Società XXXXXXXXXXXX, i terreni ceduti in permuta erano pervenuti a seguito di atto di fusione del 07 Dicembre 2010 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 131.908 – raccolta 21.208), registrato ad Arezzo in data 16 Dicembre 2010 al numero 9.295 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Dicembre 2010 al numero 14.754 di particolare.

._o._o._o._o._o._o._

Alla Società XXXXXXXXXXXX, il terreno ceduto in permuta era pervenuto a seguito di atto di assegnazione da cooperativa del 26 Maggio 2010 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 130.904 – raccolta 20.656), registrato ad Arezzo in data 01 Giugno 2010 al numero 3.702 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 01 Giugno 2010 al numero 6.799 di particolare.

._o_o_o_o_o_o_o_o_

3) Atto di scissione societario del 24 Novembre 2015, rogato dal Notaio Francesco CIRIANNI (Repertorio 22.053 – raccolta 14.747), **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 02 Dicembre 2015 al numero 11.696 di particolare.**

La Società XXXXXXXXXXXXX, a seguito di ammissione allo stato di concordato preventivo, trasferiva all'interno della Società XXXXXXXXXXXXX, un considerevole patrimonio immobiliare, formato sia da terreni che fabbricati (in parte ultimati e in parte da ultimare) ubicati in varie zone della provincia di Arezzo.

Tra i vari cespiti trasferiti alla XXXXXXXXXXXXX, vi sono anche i cinque appezzamenti di terreno edificabile nel comparto Carbonaia, censiti alla Sezione Terreni di **Arezzo/B, foglio 28, particella 334, particella 553, particella 554, particella 555 e particella 559.**

._o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 04 della perizia**, intitolato **"Titoli di provenienza"**.

._o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli ***

Sulla base dei titoli di provenienza e a seguito delle delle verifiche eseguite dallo scrivente esperto presso i registri di pubblicità immobiliare , si evidenziano i seguenti gravami pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, in virtù di atto del 01 Agosto 2012 autenticata dal Notaio Francesco CIRIANNI (repertorio 16.117 – raccolta 10.799), **iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 03 Agosto 2012 al numero 1.350 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 2.174.735,32 (di cui Euro 1.087.367,66 per la sola quota capitale), è stata accesa **a favore di**

XXXXXXXXXXXXX, ed è contro la Società XXXXXXXXXXXXX quale debitore ipotecario.

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati svariati immobili tra cui:

Unità Negoziale 1

- Unità Immobiliare 01 – Arezzo/B – Foglio 28, particella 553.
- Unità Immobiliare 02 – Arezzo/B – Foglio 28, particella 554.
- Unità Immobiliare 03 – Arezzo/B – Foglio 28, particella 559.
- Unità Immobiliare 04 – Arezzo/B – Foglio 28, particella 334.
- Unità Immobiliare 05 – Arezzo/B – Foglio 28, particella 555.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, in virtù di scrittura privata del 01 Agosto 2012 autenticata dal Notaio Francesco CIRIANNI (repertorio 16.117 – raccolta 10.799), **iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 03 Agosto 2012 al numero 1.351 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 1.352.384,00 (di cui Euro 676.192,00 per la sola quota capitale), è stata accesa **a favore di XXXXXXXXXXXXX, ed è contro la Società XXXXXXXXXXXXX quale debitore ipotecario.**

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati svariati immobili tra cui:

Unità Negoziale 1

- Unità Immobiliare 01 – Arezzo/B – Foglio 28, particella 553.
- Unità Immobiliare 02 – Arezzo/B – Foglio 28, particella 554.
- Unità Immobiliare 03 – Arezzo/B – Foglio 28, particella 559.
- Unità Immobiliare 04 – Arezzo/B – Foglio 28, particella 334.
- Unità Immobiliare 05 – Arezzo/B – Foglio 28, particella 555.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

3) Decreto di ammissione al concordato preventivo, in virtù di atto del 27 Marzo 2014 emesso dal Tribunale di Arezzo (Procedura n 37/2013 – Cronologico 198/2014), **trascritto presso la Conservatoria dei Registri**

Immobiliari di Arezzo in data 02 Dicembre 2014 al numero 11.124 di particolare.

Tra i vari cespiti facenti parte del compendio sottoposto a concordato preventivo, ci sono anche i cinque appezzamenti di terreno edificale nel comparto P.I.P la Carbonaia e più esattamente:

Unità Negoziale 1

- Unità Immobiliare 41 – Arezzo/B – Foglio 28, particella 334.
- Unità Immobiliare 42 – Arezzo/B – Foglio 28, particella 555.
- Unità Immobiliare 43 – Arezzo/B – Foglio 28, particella 553.
- Unità Immobiliare 44 – Arezzo/B – Foglio 28, particella 554.
- Unità Immobiliare 45 – Arezzo/B – Foglio 28, particella 559.

._o._o._o._o._o._o._

4) Sentenza dichiarativa di fallimento, in virtù di atto del 12 Luglio 2018 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 45/2018), ***trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 02 Agosto 2018 al numero 9.127 di particolare.***

I beni immobili individuati nell'attivo fallimentare sono molteplici, e sono stati suddivisi in 9 unità negoziali.

Nell'unità **negoziale n. 8** sono riportati i seguenti immobili:

- Unità Immobiliare 01 – Arezzo/B – Foglio 28, particella 334.
- Unità Immobiliare 02 – Arezzo/B – Foglio 28, particella 553.
- Unità Immobiliare 03 – Arezzo/B – Foglio 28, particella 554.
- Unità Immobiliare 04 – Arezzo/B – Foglio 28, particella 555.
- Unità Immobiliare 05 – Arezzo/B – Foglio 28, particella 559.

._o._o._o._o._o._o._

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 05 della perizia**, intitolato **"Visure della CC.RR.II"**

._o._o._o._o._o._o._

*** Servitù e altri gravami ***

Analizzando i titoli di provenienza immobiliare, si riscontra la costituzione dei seguenti gravami:

Servitù di elettrodotto, costituitasi con scrittura privata del 27 Marzo 1980 autentica dal Notaio Dario Basagni (repertorio 38.939) registrata a Firenze in data 19 Settembre 1980 al numero 8.210, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 02 Ottobre 1980 al numero 8.146 di particolare.

La servitù grava sull'originaria particella 146 del foglio 28 di Arezzo/B, e prevedeva la posa in opera di una linea elettrica Enel tra la Località La Penna e San Giuliano.

I proprietari dei terreni, eredi ed aventi causa si impegnavano a non fare e a non permettere opere che potessero ostacolare il regolare esercizio della servitù, autorizzando Enel a tagliare alberi che possano impedire o pregiudicare il funzionamento della linea stessa.

Tale servitù è espressamente richiamata nell'atto di permuta del 22 Dicembre 2004, atteso che le particelle permutate (particelle 334 e 338) a favore della Società M.B.F. Edilizia Spa, derivano dalla particella 146 del foglio 28 in virtù di numerosi frazionamenti catastali, primo tra i quali il n. 777 del 18 Novembre 1986.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Convenzioni Edilizie ***

I terreni facenti parte dell'attivo fallimentare ricadono all'interno di un più ampio territorio assoggettato a piano particolareggiato in virtù del quale sono state sottoscritte delle convenzioni edilizie, e più precisamente:

_o_o_o_o_o_o_o_o_

1) 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 "XXXXXXXXXXXXXX" con atto del 26 Febbraio 1998 a rogito del Notaio Marco Fanfani (repertorio 42.428 – raccolta 6.303)***, la cui finalità era quella di rendere possibile l'utilizzazione delle aree, anche attraverso realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.

Successivamente, con delibera del Consiglio Comune di Arezzo n. 1.365 del 01 Ottobre 1998, al Consorzio Volontario "XXXXXXXXXXXXXX", venne affidata la realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto del Piano Particolareggiato approvato.

In tal senso, ***in data 09 Novembre 2000***, tra il Comune di Arezzo ed il Consorzio "XXXXXXXXXXXXXX", in attuazione della Delibera Giunta Comunale n. 900 del 08/09/2000, veniva sottoscritta ***Convenzione Edilizia*** a rogito del Notaio Fabrizio Pantani (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 "XXXXXXXXXXXXXX" 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.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) Con Delibera della Giunta Comune di Arezzo n. 667 del 22 Settembre 2003, al Consorzio "XXXXXXXXXXXXXX" 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 tal senso, **in data 29 Settembre 2003**, tra il Comune di Arezzo ed il Consorzio "XXXXXXXXXXXXXXXX", veniva sottoscritta **Convenzione Edilizia modificativa** a rogito del Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 107.948 – raccolta 12.678), **registrata ad Arezzo in data 08 Ottobre 2003.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 06 della perizia**, intitolato **"Convenzioni Edilizie"**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Consorzio Carbonaia ***

Sulla base delle informazioni acquisite presso la sede del consorzio volontario XXXXXXXXXXXXX, i terreni edificabili oggetto dell'odierna perizia sono denominati come lotto 5/B, ed hanno un'estensione planimetrica pari a mq. 6.200.

Prendendo a riferimento le diverse voci di spesa preventivate dal Consorzio alla data del 31/12/2021, il costo complessivo per eseguire e completare tutte le urbanizzazioni oggetto di convenzione, ammontato in Euro 20.585.838,07 compreso Iva al 20% che dovrà essere successivamente rettificata con l'Iva vigente al 22%.

Nell'ambito del terreno edificabile oggetto dell'attuale perizia, l'incidenza delle urbanizzazioni, inteso come costo da sostenere, ammonta complessivamente in Euro 529.471,16 compreso Iva al 20%.

In termini più semplici, **per ogni metro quadrato che compone il lotto edificabile, l'incidenza delle opere di urbanizzazione è pari a circa Euro 72,00 oltre Iva.**

Tale importo, considerato le attuali condizioni di parziale completamento e di omessa manutenzione delle urbanizzazioni esistenti già realizzate, **è destinato**

indubbiamente ad aumentare ed è un elemento altamente penalizzante per la commerciabilità.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda all'allegato 09 della perizia, intitolato **"Documentazione contabile e amministrativa del Consorzio"**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Identificativi catastali dei terreni ***

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura fallimentare **è giustamente intestato alla Società XXXXXXXXXXXX per la piena proprietà**, ed è così identificato e censito:

1) Terreno - Censito alla sezione terreni di **Arezzo/B, foglio 28, particella 334**, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 4.873, reddito dominicale Euro 37,75, reddito agrario Euro 16,36.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) Terreno - Censito alla sezione terreni di **Arezzo/B, foglio 28, particella 553**, classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 68, reddito dominicale Euro 0,53, reddito agrario Euro 0,28.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

3) Terreno - Censito alla sezione terreni di **Arezzo/B, foglio 28, particella 554**, classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 24, reddito dominicale Euro 0,19, reddito agrario Euro 0,10.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

4) Terreno - Censito alla sezione terreni di **Arezzo/B, foglio 28, particella 555**, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 1.147, reddito dominicale Euro 8,89, reddito agrario Euro 3,85.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

5) Terreno - Censito alla sezione terreni di **Arezzo/B, foglio 28, particella 559**, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 88, reddito dominicale Euro 0,68, reddito agrario Euro 0,30.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 02 della perizia**, intitolato **"Fascicolo catastale"**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Verifica della conformità catastale ***

Normalmente quanto si procede alla verifica della conformità catastale, siamo in presenza di unità immobiliari urbane (fabbricati) già realizzate o comunque già definite da una sagoma.

In tal senso si raffronta la conformazione dell'immobile così come risulta nello stato dei luoghi contrapponendola con le planimetrie catastali identificative.

Nel nostro caso di specie, abbiamo solo degli appezzamenti di terreno nudo, per i quali non è richiesta (ed è oggettivamente inutile) questo tipo di verifica.

Se del caso, visto e considerato che i terreni sono attualmente invasi da una fitta e rigogliosa vegetazione di tipo spontaneo, potrebbe essere necessaria un'attività di riconfinazione catastale per riposizionare tutti i vertici delle dividenti di confine rispetto alle limitrofe proprietà.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Precedenti Edilizi e Urbanistici ***

Le ricerche effettuate presso l'archivio edilizia del Comune di Arezzo, hanno messo in evidenza i seguenti precedenti edilizi ed urbanistici:

**01) Pratica Edilizia n. 2572/2001 del 09 Luglio 2001 intestata a
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

Si tratta della prima istanza finalizzata ad ottenere il titolo abilitativo per realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel Piano Particolareggiato Ponte a Chiani.

La pratica ha completato il suo iter amministrativo formalizzandosi con il rilascio della **Concessione Edilizia n. 243 del 08 Maggio 2002.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

**02) Pratica Edilizia n. 3847/2004 del 10 Novembre 2004 intestata a
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

Si tratta di istanza per opere di completamento dei primi sei stralci delle opere di urbanizzazione primaria del Piano Particolareggiato in Località Ponte a Chiani, Vocabolo Carbonaia.

La pratica ha completato il suo iter amministrativo formalizzandosi con il rilascio del **Permesso a Costruire n. 427 del 14 Settembre 2005.**

._o.o.o.o.o.o.o.o._

**03) Pratica Edilizia n. 3446/2009 del 09 Settembre 2009 intestata a
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

Si tratta di istanza per le opere di completamento del primo macro stralcio delle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato in Località Ponte a Chiani, Vocabolo Carbonaia.

La pratica ha completato il suo iter amministrativo formalizzandosi con il rilascio del **Permesso a Costruire n. 93 del 22 Settembre 2010.**

._o.o.o.o.o.o.o.o._

**04) Pratica Urbanistica n. 83/2011 del 15 Novembre 2011 intestata a
XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.**

Si tratta di istanza volta a suddividere il lotto 5 del comparto in tre sub lotti denominati rispettivamente lotto 5A, lotto 5B e lotto 5C.

L'istanza è stata accolta favorevolmente dalla Commissione Urbanistica del 16 Dicembre 2011, notificando l'esito ai vari proprietari, e per conoscenza al Consorzio XXXXXXXXXXXX, in virtù di comunicazione del 12 Gennaio 2012 protocollo 3721/M.01.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Per una miglior dettaglio, si rimanda **agli allegati 07-1 e 07-2 della perizia** intitolati " Fascicolo Edilizio-Urbanistico 1° e 2° parte".

._o.o.o.o.o.o.o.o._

*** Verifica della conformità Edilizia ***

Questo tipo di verifica viene messa in atto in presenza di immobili realizzati, e consiste nel confrontare lo stato di fatto dell'immobile presente nei luoghi con i titoli edilizi rilasciati, cioè quelli che hanno legittimato la sua edificazione.

Nel caso di terreni edificabili oggetto dell'odierna relazione, non occorre questo tipo di verifica in quanto su di essi non insiste alcun fabbricato.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Inquadramento urbanistico dei terreni ***

Come normalmente avviene in occasione di relazioni estimative redatte per conto dell'Autorità Giudiziaria ed aventi per oggetto appezzamenti di terreno edificabile, è stato richiesto, il Certificato di Destinazione Urbanistica al competente ufficio territoriale.

In data 07 Luglio 2022 il Comune di Arezzo ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 382/2022 da cui emerge il seguente inquadramento sulla base dello strumento urbanistico vigente:

PARTICELLA 334 DEL FOGLIO 28 DI AREZZO/B

Nel vigente Piano Operativo approvato, la particella ricade totalmente in:

Altre indicazioni – Piani attuativi vigenti e programmati in corso n. 44, perimetro del territorio urbanizzato.

Zone territoriali omogenee – Zona D – produttivo e commerciale.

Vincoli e fasce di rispetto – Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

PARTICELLA 553 DEL FOGLIO 28 DI AREZZO/B

Nel vigente Piano Operativo approvato, la particella ricade totalmente in:

Altre indicazioni – Piani attuativi vigenti e programmati in corso n. 44, perimetro del territorio urbanizzato.

Zone territoriali omogenee – Zona D – produttivo e commerciale.

Vincoli e fasce di rispetto – Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

PARTICELLA 554 DEL FOGLIO 28 DI AREZZO/B

Nel vigente Piano Operativo approvato, la particella ricade totalmente in:

Altre indicazioni – Piani attuativi vigenti e programmati in corso n. 44, perimetro del territorio urbanizzato.

Zone territoriali omogenee – Zona D – produttivo e commerciale.

Vincoli e fasce di rispetto – Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

PARTICELLA 555 DEL FOGLIO 28 DI AREZZO/B

Nel vigente Piano Operativo approvato, la particella ricade totalmente in:

Altre indicazioni – Piani attuativi vigenti e programmati in corso n. 44, perimetro del territorio urbanizzato.

Zone territoriali omogenee – Zona D – produttivo e commerciale.

Vincoli e fasce di rispetto – Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

PARTICELLA 559 DEL FOGLIO 28 DI AREZZO/B

Nel vigente Piano Operativo approvato, la particella ricade totalmente in:

Altre indicazioni – Piani attuativi vigenti e programmati in corso n. 44, perimetro del territorio urbanizzato.

Zone territoriali omogenee – Zona D – produttivo e commerciale.

Vincoli e fasce di rispetto – Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sulla base di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dopo la definitiva approvazione del Piano Operativo Comunale (entrato in vigore il 15 Aprile 2022), i terreni hanno mantenuto la loro vocazione edificatoria con i seguenti standard:

- **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. 6.200
- **Superficie da Piano Particolareggiato:** mq. 6.358.

Da quanto è stato approvato, il comparto Ponte a Chiani non ha avuto un particolare sviluppo, e ad oggi si contano numerosi lotti rimasti privi di edificazione e molte strada non realizzate.

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.

La ripianificazione, è incentrata anche su una revisione generale delle convenzioni edilizie-urbanistiche già in essere, atteso che i costi delle urbanizzazioni posti a carico del Consorzio sono un po' disincentivanti.

Le suddette modifiche sono ancora in una fase embrionale, cioè non avverranno nell'immediato atteso che dovrà essere intrapreso un particolare iter burocratico per giungere alla definizione di tutti i parametri necessari alla nuova pianificazione.

In questo percorso di ripianificazione da parte del Comune di Arezzo, potrebbe modificare gli standard urbanistici che attualmente contraddistinguono il lotto 5/B.

._o.o.o.o.o.o.o._

Per una miglior dettaglio, si rimanda **all'allegato 08 della perizia** intitolato " Certificato di destinazione urbanistica", nonché **all'allegato 07-1 della perizia** intitolato " Fascicolo edilizio-urbanistico 1° parte".

._o._o._o._o._o._o._

*** Stato di occupazione degli immobili ***

In base a quanto riscontrato nello stato dei luoghi, nonché a seguito di verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, **non sono emersi contratti di locazione o altre forme di cessione (anche di tipo gratuito) opponibili a terzi.**

I terreni sono attualmente liberi da cose e da persone.

._o._o._o._o._o._o._

Sintetica descrizione degli immobili

Per un maggiori approfondimenti su quanto verrà di seguito relazionato, si rimanda al corredo fotografico di riferimento e all'elaborato grafico, denominati rispettivamente **allegato 01 e allegato 02 della perizia.**

._o._o._o._o._o._o._

Si tratta di vari appezzamenti di terreno con vocazione edificabile, contraddistinti nell'insieme da sagoma irregolare eventi estensione planimetrica complessiva pari a mq. 6.200,00.

I terreni si collocano all'interno di un più ampio comparto produttivo in Località Ponte a Chiani, Vocabolo Carbonaia assoggettato a convenzioni urbanistiche.

Il comparto produttivo si trova in posizione strategica e si presta all'insediamento di attività di logistica, in quanto dista circa quattro chilometri dal casello autostradale e nonché ad una distanza pressochè identica per quanto riguarda l'abitato di Arezzo.

Una parte del comparto risulta già urbanizzato , stante la presenza di strade, marciapiedi, illuminazione, etc, con alcuni edifici produttivi già presenti in alcuni lotti.

Partendo dal centro di abitato Arezzo, l'accesso avviene percorrendo la strada statale 679 in direzione di ponte a Chiani.

All'altezza della sede di Banca Intesa Sanpaolo, alla nostra destra si intravede uno svincolo che immette direttamente nel comparto Carbonaia.

Imboccato lo svincolo, dobbiamo percorrere Via Enrico Lancelotti fino oltre la rotonda situata nel comparto, fintanto che non incrociamo Via Giacomo Konz.

Proseguendo la percorrenza di Via Konz per circa 450 metri, si giunge in corrispondenza di uno spiazzo adibito a parcheggi pubblici, di fronte al quale si intravede un'ampia strada asfaltata completamente transennata.

Proseguendo a piedi per la suddetta strada, si percorrono circa cento metri, fintanto che si giunge ad un piccolo slargo situato davanti ad un traliccio dell'altra tensione, oltre il quale ci si immette nel lotto edificabile.

Come meglio si evince dal corredo fotografico di riferimento, i terreni che costituiscono il lotto edificabile, sono in buona parte inerbiti spontaneamente, nonché sovrastati da una fitta e rigogliosa vegetazione arborea.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Criteri di valutazione e stima

In questa sezione della perizia verrà illustrata la metodologia che è stata adoperata per giungere alla valutazione dei terreni edificabili facenti parte dell'attivo fallimentare.

In ambito estimativo ci si può avvalersi di più metodologie e di più criteri (stima comparativa, stima a costo di costruzione, stima a reddito, stima per flussi di cassa, etc) per determinare quello che sarà il più probabile valore di mercato di un determinato bene.

Il criterio più utilizzato è quello analitico-comparativo (di tipo mono-parametrico o di tipo pluri-parametrico), in virtù del quale gli immobili da periziare vengono rapportati direttamente o indirettamente ad immobili aventi caratteristiche simili, nonché localizzati nel medesimo contesto ambientale.

Normalmente si preferisce utilizzare un criterio analitico-comparativo pluri-parametrico in base alla metodologia MCA (Market Comparison Approach).

Nello specifico vengono ricercati immobili comparabili, ossia atti di compravendita recenti.

Per fare questo è necessario effettuare delle ricerche incrociate presso i registri di pubblicità immobiliare (Conservatoria), impostando vari parametri di ricerca, tra cui il medesimo foglio di mappa, e se ciò non bastasse, anche quelli limitrofi.

Una volta individuati dei potenziali comparabili, è necessario prendere visione del titolo, da cui si possono desumere elementi significativi, tra cui i criteri con cui si è formato un determinato prezzo.

Nel nostro caso specifico, la ricerca di comparabili ha dato esito positivo, atteso che ne sono stati individuati due, riguardanti terreni edificabili con analoghe caratteristiche, nonché ubicati nel medesimo contesto, e più esattamente:

1) Atto di compravendita del 27 Ottobre 2021 rogato dal Notaio Barbara Romana Pedone (repertorio 974 – raccolta 820) trascritto presso i registri di pubblicità immobiliare di Arezzo in data 29 Ottobre 2021 al numero 13.841 di particolare.

La compravendita è avvenuta tra privati e l'oggetto di era un lotto edificabile avente estensione di circa mq. 15.779 in Comune di Arezzo, Via dell'Impresa, facete parte del comparto Carbonaia (Lotto 6).

Il prezzo di cessione è stato concordato in Euro 535.500,00 oltre iva nella misura di Legge.

Si ricava pertanto un valore unitario di vendita pari a circa Euro 34,00/mq.

._o_o_o_o_o_o_o_o_

2) Atto di compravendita del 24 Settembre 2019 rogato dal Notaio Barbara Romana Pedone (repertorio 392 – raccolta 339) trascritto presso i registri di pubblicità immobiliare di Arezzo in data 26 Settembre 2019 al numero 10.551 di particolare.

La compravendita è avvenuta tra privati e l'oggetto di era un lotto edificabile avente estensione di circa mq. 7.300 in Comune di Arezzo, Via Enrico Lancel, facete parte del comparto Carbonaia (lotto 1).

Il prezzo di cessione è stato concordato in Euro 554.400,00 oltre iva nella misura di Legge.

Si ricava pertanto un valore unitario di vendita pari a circa Euro 75,00/mq.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Partendo dai suddetti comparabili, sono stati effettuati dei controlli preliminari per capire il motivo per cui terreni nel medesimo comparto, avessero una divergenza di valore ancorchè le compravendite fossero avvenute a pochi anni di distanza l'una dall'altra.

Il motivo sostanziale di queste divergenze dipende sia dalla collocazione dei terreni, sia dall'estensione.

Nel caso dei terreni oggetto di compravendita di Ottobre 2021, la posizione del lotto edificabile è un po' meno appetibile rispetto all'intero comparto, e la sua estensione verrà comunque ridotta a seguito delle urbanizzazioni ancora da realizzare unitamente alle aree da destinare a verde pubblico.

Per converso, i terreni oggetto di compravendita di Settembre 2019 sono in posizione più favorevole, e per altro si trovano in prossimità di edifici di urbanizzazioni già realizzate.

Fatte le opportune ponderazioni, tenuto conto delle potenziali variabili che potrebbero ancora derivare dell'iter di ripianificazione intrapreso dal Comune di Arezzo, visti i prezzi di vendita praticati per terreni situati nel medesimo contesto e in ambiti limitrofi, viene individuato un parametro unitario di Euro 45,00/mq.

Tale valore si riferisce al solo terreno.

A questo dovranno aggiungersi anche gli oneri ed i costi collaterali che derivano dalle convenzioni edilizie sottoscritte con il Comune di Arezzo, ed aventi per oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'intero comparto da parte del Consorzio in cui inevitabilmente si entrerà contestualmente all'acquisto del lotto edificabile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, valutata la sussistenza di eventuali servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi riscontrati in contratti di compravendita, vista la consistenza, lo stato di completamento delle urbanizzazioni, l'ubicazione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, **attribuisce il seguente valore di mercato:**

mq. 6.200,00 x Euro 45,00/mq. = **Euro 279.000,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Formazione dei lotti e riepilogo finale

Vista la consistenza del compendio, **lo stesso verrà configurato come lotto unico, e più precisamente:**

Lotto Unico - Piena proprietà di cinque appezzamenti di terreno con vocazione edificabile, in Arezzo, Località Ponte a Chiani, vocabolo Carbonaia.

I terreni sono così censiti e identificati:

A) Terreno - Censito alla sezione terreni di **Arezzo/B, foglio 28, particella 334**, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 4.873, reddito dominicale Euro 37,75, reddito agrario Euro 16,36.

B) Terreno - Censito alla sezione terreni di **Arezzo/B, foglio 28, particella 553**, classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 68, reddito dominicale Euro 0,53, reddito agrario Euro 0,28.

C) Terreno - Censito alla sezione terreni di **Arezzo/B, foglio 28, particella 554**, classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 24, reddito dominicale Euro 0,19, reddito agrario Euro 0,10.

D) Terreno - Censito alla sezione terreni di **Arezzo/B, foglio 28, particella 555**, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 1.147, reddito dominicale Euro 8,89, reddito agrario Euro 3,85.

E) Terreno - Censito alla sezione terreni di **Arezzo/B, foglio 28, particella 559**, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 88, reddito dominicale Euro 0,68, reddito agrario Euro 0,30.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

I suddetti terreni si sviluppano con un estensione di mq. 6.200, e sono classificati come **lotto 5/B del Piano Particolareggiato "Ponte a Chiani" in cui sono previsti edifici a carattere produttivo, commerciale e di servizio.**

I terreni sono assoggettati a convenzioni edilizie sottoscritte con il Comune di Arezzo, ed aventi per oggetto la realizzazioni delle opere di urbanizzazione da parte del Consorzio volontario Carbonaia, in cui si subentrerà a tutti gli effetti in sede di compravendita del Lotto 5/B.

Il Consorzio volontario Carbonaia, ha sommariamente quantificato i costi di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione in Euro 20.585.838,07 (tale valore si riferisce all'anno 2021 e comprende l'Iva al 20%).

L'incidenza dei costi di urbanizzazione per il lotto 5/B è pari a circa Euro 529.000,00 considerando l'Iva al 20%.

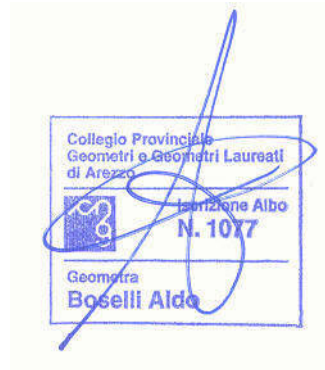
Il valore di vendita atteso viene determinato in Euro 279.000,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

In evasione dell'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Arezzo 05 Settembre 2022

Il Tecnico Incaricato



Si allegano alla presente:

Allegato 01 – Documentazione fotografica.

Allegato 02 – Elaborato grafico con individuazione del lotto edificabile.

Allegato 03 – Fascicolo catastale contenente certificati ed estratto di mappa.

Allegato 04 – Titoli di provenienza.

Allegato 05 – Visure della CC.RR.II con note pregiudizievoli.

Allegato 06 – Convenzioni Edilizia comparto Carbonaia.

Allegato 07-1 – Fascicolo Edilizio-Urbanistico 1° parte.

Allegato 07-2 – Fascicolo Edilizio-Urbanistico 2° parte.

Allegato 08 – Certificato di destinazione urbanistica.

Allegato 09 – Documentazione contabile e amministrativa del Consorzio Carbonaia.

Allegato 10 – Visura camerale della società F.B.M. Srl.

Allegato 11 – Perizia in formato anonimo.