

Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimentare

Fallimento **XXXX**

Liquidazione Giudiziale (CII) n. 48/2023

Giudice delegato: dott. Andrea Turturro

Commissario Giudiziale: dott. Luca Gori

Relazione tecnica del Perito estimatore immobiliare

Fallimento **XXXX** (c.f. **XXXX**)

in forma anonima

Il Perito



Arezzo, lì 28/03/2024

Allegati:

- Allegato n. 1 - Catasto Terreni, estratti di mappa, visure storiche;
- Allegato n. 2 - Catasto Urbano, planimetrie catastali, visure storiche, foto aeree, sovrapposizioni;
- Allegato n. 3 - Documentazione edilizia e urbanistica Comune di Laterina;
- Allegato n. 4 - Documentazione edilizia e urbanistica Comune di Arezzo;
- Allegato n. 5 - Valori OMI Terreni Provincia di Arezzo 2022;
- Allegato n. 6 - Certificati di Destinazione Urbanistica Comune di Arezzo (AR);
- Allegato n. 7 - Certificati di Destinazione Urbanistica Comune Laterina (AR).

Il sottoscritto Arch. Alessandro Stocchi, con studio in Via della Regghia n.52 in Arezzo, C.f. STCLSN68H08A390S, Tel./fax. 0575.360233, in data 15/02/2024 riceve l'incarico di Perito (autorizzazione alla nomina del G.D. del 14/02/2024) per la stima degli immobili (terreni e fabbricati) di proprietà della Società xxxx S.r.l.

Sommario

Premessa	6
1) Elenco immobili oggetto di procedura	7
1.1) Elenco delle particelle censite al Catasto terreni intestate alla Società oggetto di procedura.	7
1.2) Elenco delle particelle censite al Catasto fabbricati intestate alla Società oggetto di procedura	9
1.2.1) Estratto delle foto aeree, delle planimetrie catastali e delle sovrapposizioni tra le foto aeree e le planimetrie catastali.	9
1.2.2) Comune di Arezzo, sezione urbana A, foglio n. 68, particella n. 3 (D/1 Opifici)	9
1.2.2.1) Estratto di mappa catastale	9
1.2.2.2) Foto aerea	10
1.2.2.3) Sovrapposizione estratto di mappa catastale - foto aerea	11
1.2.2.4) Planimetria catastale	12
1.2.3) Comune di Arezzo, sezione urbana A, foglio n. 35, particella n. 208 (C/7 Tettoie)	13
1.2.3.1) Estratto della mappa catastale	13
1.2.3.2) Foto aerea	13
1.2.3.3) Sovrapposizione catasto - foto aerea	14
1.2.3.4) Planimetria catastale	15
1.2.4) Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), sezione urbana A, foglio n. 9, particella n. 103 (A/4 Abitazione Popolare)	16
1.2.4.1) Estratto di mappa catastale	16
1.2.4.2) Foto aerea	16
1.2.4.3) Sovrapposizione catasto - foto aerea	17
1.2.4.4) Planimetria catastale	19
1.2.5) Comune di Arezzo (AR), sezione urbana A, foglio n. 60, particella n. 453 (F/1 Area Urbana)	20
1.2.5.1) Estratto di mappa catastale	20
1.2.5.2) Foto aerea	20
1.2.5.3) Sovrapposizione catasto - foto aerea	21
1.2.5.4) Foto dell'area urbana	21
1.2.6) Comune di Arezzo (AR), sezione urbana A, foglio n. 38, particella n. 912 (F/1 Area Urbana)	23
1.2.6.1) Estratto di mappa catastale	23
1.2.6.2) Foto aerea	24
1.2.6.3) Sovrapposizione catasto - foto aerea	24
1.3) Estratti di mappa suddivisi per foglio catastale dove sono evidenziate con la campitura di colore giallo le particelle intestate alla società oggetto di procedura, (ricostruzione grafica effettuata dal CTU)	25

1.3.1) Estratto di Mappa, Comune di Arezzo (AR), sez. A, foglio n. 35	25
1.3.2) Estratto di Mappa, Comune di Arezzo (AR), sez. A, foglio n. 38	26
1.3.3) Estratto di Mappa, Comune di Arezzo (AR), sez. A, foglio n. 60	26
1.3.4) Estratto di Mappa, Comune di Arezzo (AR), sez. A, foglio n. 68	27
1.3.5) Estratto di Mappa, Comune di Arezzo (AR), sez. A, foglio n. 69	27
1.3.6) Estratto di Mappa, Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), foglio n. 9.....	28
1.3.7) Estratto di Mappa, Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), foglio n. 16.....	28
1.4) Unione tra i fogli catastali tra loro confinanti n. 35, n.38, n.68, n.69, sez. A, del Comune di Arezzo (AR), con evidenziate le particelle oggetto di procedura (ricostruzione grafica effettuata dal CTU).....	29
1.5) Unione tra i fogli catastali tra loro confinanti n. 9 e n.16 del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), con evidenziate le particelle oggetto di procedura	30
2) Formazione dei Lotti di vendita	31
2.1) Lotto n.1	31
2.1.1) Evidenziazione del Lotto di vendita nell'elaborato grafico composto dall'unione dei fogli catastali n. 35, n.38, n.68, n.69, sez. A, del Comune di Arezzo (AR).	31
2.1.2) Lotto 1 - Identificazione catastale degli immobili.....	33
2.1.2.1) Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)	33
2.1.2.2) Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)	34
2.1.2.2.1) Planimetria catastale:.....	34
2.2) Lotto n.2	35
2.2.1) Evidenziazione del Lotto di vendita nell'elaborato grafico composto dall'unione dei fogli catastali n. 35, n.38, n.68, n.69, sez. A, del Comune di Arezzo (AR).	35
2.2.1.1) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.2.....	36
2.2.2) Lotto 2 - Identificazione catastale degli immobili.....	37
2.2.2.1) Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)	37
2.3) Lotto n.3	38
2.3.1) Evidenziazione del Lotto di vendita nell'elaborato grafico composto dall'unione dei fogli catastali n. 35, n.38, n.68, n.69, sez. A, del Comune di Arezzo (AR).	38
2.3.1.1) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.3.....	39
2.3.2) Lotto 3 - Identificazione catastale degli immobili.....	40
2.3.2.1) Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)	40
2.3.2.2) Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)	40
2.4) Lotto n.4	41
2.4.1) Evidenziazione del Lotto di vendita nell'elaborato grafico composto dall'unione dei fogli catastali n. 35, n.38, n.68, n.69, sez. A, del Comune di Arezzo (AR).	41
2.4.1.1) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.4.....	42
2.4.2) Lotto 4 - Identificazione catastale dell'immobile	43
2.4.2.1) Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)	43
2.4.2.2) Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)	43
2.4.2.2.1) Planimetria catastale:.....	44
2.5) Lotto n.5	45
2.5.1) Evidenziazione del Lotto di vendita nell'elaborato grafico del foglio catastale n.60, sez. A, del Comune di Arezzo (AR).....	45
2.5.1.1) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.5.....	45
2.5.2) Lotto 5 - Identificazione catastale dell'immobile	45

2.5.2.1) Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)	45
2.6) Lotto n.6	46
2.6.1) Evidenziazione del Lotto di vendita nell'elaborato grafico composto dall'unione dei fogli catastali n. 9 e n.16 del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR).....	46
2.6.2) Lotto 6 - Identificazione catastale degli immobili.....	48
2.6.2.1) Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR).....	48
2.6.2.2) Catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR)	48
2.6.2.2.1) Planimetria catastale:.....	49
3) Lotto n.1	50
3.1) Evidenziazione nell'elaborato grafico dell'ubicazione degli immobili del Lotto 1,	50
3.2) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.1.....	51
3.3) Foto aerea (immagine Google).....	52
3.4) Identificazione catastale degli immobili del Lotto 1	53
3.4.1) Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)	53
3.4.2) Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)	54
3.4.2.1) Planimetria catastale:	54
3.5) Descrizione del Lotto 1.....	55
3.5.1) Certificati di destinazione urbanistica	60
3.6) Rilievo Fotografico del Lotto 1	71
3.7) Titoli di provenienza del Lotto 1.....	100
3.8) Pratiche Edilizie e Titoli Autorizzativi - Lotto 1	101
3.9) Conformità Catastale degli immobili identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), sez. A, Foglio 68, p.lla 3.	114
3.10) Conformità Urbanistico-Edilizia degli immobili identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), sez. A, Foglio 68, p.lla 3.....	114
3.11) Valutazione del Perito del Lotto 1	115
3.11.1) Valore di stima dei fabbricati e manufatti edilizi.....	115
3.11.1.1) Valore di stima del fabbricato realizzato con struttura di tipo misto in muratura e c.a.....	115
3.11.1.2) Valore di stima della rimessa veicoli realizzata con struttura in acciaio, tamponature in assi di legno e copertura realizzata con lastre ondulate.....	115
3.11.1.3) Valore di stima della tettoia realizzata con tubolari in acciaio, tamponature e copertura in lamiera grecata non coibentata	116
3.11.1.4) Valore di stima del Resede della particella identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR).....	117
3.11.2) Valore di stima dei Terreni.....	120
3.12) Riepilogo valori di stima Lotto 1	122
4) Lotto n.2	123
4.1) Evidenziazione del Lotto di vendita nell'elaborato grafico composto dall'unione dei fogli catastali n. 35, n.38, n.68, n.69, sez. A, del Comune di Arezzo (AR).	123
4.2) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.2.....	124
4.3) Foto aerea (immagine Google).....	125
4.4) Identificazione catastale degli immobili - Lotto 2.....	126
4.4.1) Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)	126
4.5) Descrizione del Lotto 2.....	127

4.5.1) Certificati di destinazione urbanistica	128
4.6) Rilievo Fotografico del Lotto 2	133
4.7) Titoli di provenienza del Lotto 2.....	134
4.8) Pratiche Edilizie e Titoli Autorizzativi - Lotto 2	134
4.9) Valutazione del Perito del Lotto 2.....	135
4.9.1) Valore di stima dei Terreni.....	135
4.10) Riepilogo valori di stima Lotto 2.....	136
5) Lotto n.3	137
5.1) Evidenziazione del Lotto di vendita nell'elaborato grafico composto dall'unione dei fogli catastali n. 35, n.38, n.68, n.69, sez. A, del Comune di Arezzo (AR).....	137
5.2) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.3.....	138
5.3) Foto aerea (immagine Google).....	139
5.4) Identificazione catastale degli immobili - Lotto 3.....	140
5.4.1) Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)	140
5.4.2) Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR).....	140
5.5) Descrizione del Lotto 3.....	141
5.5.1) Certificati di destinazione urbanistica	142
5.6) Rilievo Fotografico del Lotto 3	151
5.7) Titoli di provenienza del Lotto 3.....	156
5.8) Pratiche Edilizie e Titoli Autorizzativi - Lotto 3	157
5.9) Valutazione del Perito del Lotto 3.....	159
5.9.1) Valore di stima dei Terreni.....	159
5.9.2) Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR).....	159
5.10) Riepilogo valori di stima Lotto 3.....	161
6) Lotto n.4	162
6.1) Evidenziazione nell'elaborato grafico dell'ubicazione degli immobili del Lotto 4,	162
6.2) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.4.....	163
6.3) Foto aerea (immagine Google).....	164
6.4) Identificazione catastale degli immobili del Lotto 4.....	165
6.4.1) Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)	165
6.4.2) Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR).....	165
6.5) Descrizione del Lotto 4.....	167
6.5.1) Certificati di destinazione urbanistica	169
6.6) Rilievo Fotografico del Lotto 4	174
6.7) Titoli di provenienza del Lotto 4.....	182
6.8) Pratiche Edilizie e Titoli Autorizzativi - Lotto 4	183
6.9) Conformità Catastale delle Tettoie identificate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), sez. A, Foglio 35, p.IIa 208.....	184
6.10) Conformità Urbanistico-Edilizia e delle Tettoie identificate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), sez. A, Foglio 35, p.IIa 208.....	184
6.11) Valutazione del Perito del Lotto 4.....	185
6.11.1) Valore di stima dei Terreni.....	185
6.11.2) Valore di stima delle Tettoie della particella identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR).....	187

6.11.3) Valore di stima del resede della particella identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR).....	187
6.12) Riepilogo valori di stima Lotto 4.....	190
7) Lotto n.5	191
7.1) Evidenziazione nell'elaborato grafico dell'ubicazione degli immobili del Lotto 5,	191
7.2) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.5.....	191
7.3) Identificazione catastale degli immobili del Lotto 5	192
7.3.1) Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR).....	192
7.4) Descrizione del Lotto 5.....	193
7.5.1) Certificati di destinazione urbanistica	193
7.5) Rilievo Fotografico del Lotto 5	198
7.6) Titoli di provenienza del Lotto 5.....	201
7.7) Pratiche Edilizie e Titoli Autorizzativi - Lotto 5	201
7.9) Valutazione del Perito del Lotto 5.....	202
7.10) Valore di stima del resede della particella identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR).....	202
7.11) Riepilogo valori di stima Lotto 5.....	202
8) Lotto n.6	203
8.1) Evidenziazione nell'elaborato grafico dell'ubicazione degli immobili del Lotto 6,	203
8.2) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.6.....	204
8.3) Identificazione catastale degli immobili del Lotto 6.....	205
8.3.1) Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR).....	205
8.3.2) Catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR)	205
8.4) Descrizione del Lotto 6.....	207
8.4.1) Istanza di Fattibilità.....	208
8.4.2) Contributo per la redazione del Nuovo Piano Operativo	217
8.4.2) Certificati di destinazione urbanistica	229
8.5) Rilievo Fotografico del Lotto 6	230
8.6) Titoli di provenienza del Lotto 6.....	232
8.7) Pratiche Edilizie e Titoli Autorizzativi - Lotto 6	233
8.8) Conformità Catastale del fabbricato identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), sez. A, Foglio 9, p.IIa 103.	235
8.9) Conformità Urbanistico-Edilizia del fabbricato identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), sez. A, Foglio 9, p.IIa 103.	235
8.10) Valutazione del Perito del Lotto 6.....	236
8.10.1) Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR).....	236
8.10.2) Catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR)	238
8.11) Riepilogo valori di stima Lotto 6.....	238
9) Riepilogo sintetico dei valori di stima	239

Relazione tecnica estimativa

Premessa

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del trasferimento di proprietà, anche in materia di conformità alle vigenti normative ambientali, conformità catastale, edilizia-urbanistica, conformità impiantistica e pertanto, anche se il perito non avesse riportato in perizia per qualsivoglia motivo le informazioni, sarà esclusivo onere dell'acquirente reperirne ulteriori presso gli enti pubblici. L'acquirente dovrà effettuare le eventuali regolarizzazioni necessarie previste dalla vigente normativa in materia di agibilità, sanatoria edilizia, sanatoria urbanistica, regolarizzazioni edilizie e catastali, conformità impiantistiche, **conformità ambientali, trattamento e smaltimento di materiali di qualunque natura e tipologia.**

Si ribadisce che, anche nell'eventualità in cui le informazioni non sono state rinvenute dal Perito e non sono menzionate nella Perizia di stima, tutte le spese necessarie finalizzate alle regolarizzazioni e al rispetto e ripristino delle conformità dei beni venduti con le vigenti normative, dovranno essere effettuate a cura e spese dell'acquirente e non della procedura.

inoltre in considerazione della natura e tipologia dei terreni che costituiscono o hanno costituito oggetto di lavorazioni ed escavazioni di inerti e trattamento di materiali di varia natura e tipologia, i valori stimati dal Perito sono validi salvo situazioni fortuite che possono emergere a fronte di indagini, rilievi e analisi effettuate a posteriori sui terreni/fabbricati dalla data della presente relazione di stima alla data della vendita dei beni oggetto di procedura.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e/o passive se e in quanto apparenti o legalmente costituite. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita, in quanto vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o conformità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, **la presenza di materiali di varia tipologia natura sconosciuta o non documentata dal CTU al momento della redazione della presente perizia**, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nel rispetto delle vigenti normative, oneri di qualsivoglia genere o natura, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla legge vigente, **alla bonifica dei terreni**, eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.


L'insieme dei documenti restituiti in allegati e quanto riportato in premessa, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione di stima.


1) Elenco immobili oggetto di procedura


1.1) Elenco delle particelle censite al Catasto terreni intestate alla Società oggetto di procedura.


Durante le ispezioni effettuate presso il Catasto del Comune di Arezzo, sono stati individuati dal Perito quattro omonimi che riconducono alla società oggetto di procedura (Allegato n 1 - Catasto Terreni, estratti di mappa, visure storiche).

I diversi colori individuano le visure dei diversi omonimi:

Colore  "xxxx Società a responsabilità limitata sede in Ponte Buriano, Arezzo"
 Totale immobili = n. 2 al catasto terreni;

Colore  "xxxx - xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 2 al catasto fabbricati + n. 33 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 3 al catasto fabbricati + n. 52 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. con sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 1 al catasto terreni.

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Superficie mq	cl.	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
AREZZO	AR	A	35	61		SEMINATIVO	27 930	2	230,79	100,97
AREZZO	AR	A	35	87	AA	SEMINATIVO	10 000	2	82,63	36,15
AREZZO	AR	A	35	87	AB	SEMIN ARBOR.	3 170	3	16,37	8,19
AREZZO	AR	A	35	88		SEMINATIVO	7 540	2	62,31	27,26
AREZZO	AR	A	35	89	AA	SEMINATIVO	4 000	2	33,05	14,46
AREZZO	AR	A	35	89	AB	SEMIN ARBOR.	538	3	2,78	1,39
AREZZO	AR	A	35	90		SEMINATIVO	4 235	2	35,00	15,31
AREZZO	AR	A	35	91		SEMINATIVO	16 960	2	140,15	61,31
AREZZO	AR	A	35	114		SEMIN ARBOR.	9 380	3	48,44	24,22
AREZZO	AR	A	35	200		SEMIN ARBOR.	568	3	2,93	1,47
AREZZO	AR	A	35	237		SEMINATIVO	570	2	4,71	2,06
AREZZO	AR	A	35	238		SEMINATIVO	1 510	2	12,48	5,46
AREZZO	AR	A	35	241		SEMINATIVO	12 030	2	99,41	43,49
AREZZO	AR	A	35	243		SEMINATIVO	4 400	2	36,36	15,91
AREZZO	AR	A	35	265		SEMINATIVO	14 400	2	118,99	52,06
AREZZO	AR	A	35	294		SEMINATIVO	164	2	1,36	0,59
AREZZO	AR	A	35	299		SEMINATIVO	2 642	2	21,83	9,55
AREZZO	AR	A	35	300		SEMINATIVO	4 742	2	39,18	17,14
AREZZO	AR	A	35	307		SEMINATIVO	5 596	2	46,24	20,23
AREZZO	AR	A	35	308		SEMINATIVO	514	2	4,25	1,86
AREZZO	AR	A	35	310		SEMINATIVO	988	2	8,16	3,57
AREZZO	AR	A	35	313		SEMINATIVO	1 185	2	9,79	4,28
AREZZO	AR	A	35	317		SEMINATIVO	1 309	2	10,82	4,73
AREZZO	AR	A	35	318		SEMINATIVO	537	2	4,44	1,94
AREZZO	AR	A	35	331		SEMINATIVO	1 825	2	15,08	6,60
AREZZO	AR	A	35	332		SEMINATIVO	1 267	2	10,47	4,58
AREZZO	AR	A	35	337		SEMINATIVO	2 059	2	17,01	7,44
AREZZO	AR	A	68	208		SEMIN ARBOR.	5 590	3	28,87	14,43
AREZZO	AR	A	35	348		SEMIN ARBOR.	2 939	3	15,18	7,59
AREZZO	AR	A	35	351		SEMIN ARBOR.	1 673	3	8,64	4,32
AREZZO	AR	A	35	353		SEMIN ARBOR.	635	3	3,28	1,64
AREZZO	AR	A	38	9		SEMINATIVO	12 210	2	100,90	44,14
AREZZO	AR	A	38	11		SEMIN ARBOR.	4 840	2	39,99	15,00
AREZZO	AR	A	38	99		VIGNETO	6 010	1	58,97	43,45
AREZZO	AR	A	38	220		SEMIN ARBOR.	2 600	2	21,48	8,06
AREZZO	AR	A	38	221		SEMIN ARBOR.	2 280	3	11,78	5,89
AREZZO	AR	A	68	2		SEMIN ARBOR.	4 832	3	24,96	12,48
AREZZO	AR	A	68	6		SEMIN ARBOR.	4 780	3	24,69	12,34
AREZZO	AR	A	68	13		SEMINATIVO	5 020	3	25,93	15,56
AREZZO	AR	A	68	135		SEMIN ARBOR.	4 104	3	21,20	10,60
AREZZO	AR	A	68	209		SEMIN ARBOR.	10 650	3	55,00	27,50

AREZZO	AR	A	68	211		SEMIN ARBOR.	12 415	3	64,12	32,06
AREZZO	AR	A	69	14	AA	SEMINATIVO	1 800	3	9,30	5,58
					AB	SEMIN ARBOR.	8 590	3	44,36	22,18
AREZZO	AR	A	69	16	AA	SEMINATIVO	1 300	3	6,71	4,03
					AB	SEMIN ARBOR.	7 020	3	36,26	18,13
AREZZO	AR	A	69	20		SEMINATIVO	6 150	2	50,82	22,23
AREZZO	AR	A	69	21		SEMIN ARBOR.	5 450	3	28,15	14,07
AREZZO	AR	A	69	22		SEMIN ARBOR.	16 800	3	86,76	43,38
AREZZO	AR	A	69	23	AA	SEMINATIVO	2 000	3	10,33	6,20
					AB	SEMIN ARBOR.	9 960	3	51,44	25,72
AREZZO	AR	A	69	24	AA	SEMINATIVO	2 100	3	10,85	6,51
					AB	SEMIN ARBOR.	7 840	3	40,49	20,25
AREZZO	AR	A	69	36		SEMIN ARBOR.	5 060	3	26,13	13,07
AREZZO	AR	A	69	37	AA	SEMINATIVO	5 500	3	28,41	17,04
					AB	SEMIN ARBOR.	450	3	2,32	1,16
AREZZO	AR	A	69	53		SEMIN ARBOR.	16 890	3	87,23	43,61
AREZZO	AR	A	69	56		SEMIN ARBOR.	3 970	3	20,50	10,25
AREZZO	AR	A	69	58		SEMIN ARBOR.	24 000	3	123,95	61,97
AREZZO	AR	A	69	63		SEMIN ARBOR.	16 700	3	86,25	43,12
AREZZO	AR	A	69	64		SEMIN ARBOR.	21 910	3	113,16	56,58
AREZZO (p.lla non presente in mappa)	AR	A	69	106		-	-	-	-	-
AREZZO	AR	A	69	113		SEMINATIVO	210	2	1,74	0,76
AREZZO	AR	A	69	114		SEMINATIVO	250	2	2,07	0,90
AREZZO	AR	A	69	118		SEMINATIVO	130	2	1,07	0,47
AREZZO	AR	A	69	132		SEMIN ARBOR.	396	3	2,05	1,02
AREZZO	AR	A	69	177	AA	SEMINATIVO	2 800	3	14,46	8,68
					AB	SEMIN ARBOR.	8 915	3	46,04	23,02
AREZZO	AR	A	69	178		SEMIN ARBOR.	11 715	3	60,50	30,25
AREZZO	AR	A	69	195		SEMIN ARBOR.	2 100	3	10,85	5,42
AREZZO	AR	A	69	217		SEMINATIVO	75	4	0,15	0,14
AREZZO	AR	A	69	222		SEMINATIVO	60	4	0,12	0,11
AREZZO	AR	A	69	223		SEMINATIVO	100	4	0,21	0,18
AREZZO	AR	A	38	909		SEMIN ARBOR.	1 125	3	5,81	2,91
AREZZO	AR	A	35	655		SEMINATIVO	4 672	2	38,61	16,89
AREZZO	AR	A	69	253		SEMINATIVO	922	2	7,62	3,33
AREZZO	AR	A	69	255		SEMINATIVO	871	2	7,20	3,15
AREZZO	AR	A	69	257		SEMINATIVO	424	2	3,50	1,53
AREZZO	AR	A	69	291		SEMIN ARBOR.	107	3	0,55	0,28
AREZZO	AR	A	69	294		ULIV VIGNETO	488	1	2,77	2,02
AREZZO	AR	A	69	295		SEMINATIVO	294	4	0,61	0,53
AREZZO	AR	A	69	296		SEMINATIVO	119	4	0,25	0,22
AREZZO	AR	A	69	297		SEMINATIVO	1 920	4	3,97	3,47
AREZZO	AR	A	69	299		SEMINATIVO	1 611	4	3,33	2,91
AREZZO	AR	A	69	302		SEMINATIVO	23	4	0,05	0,04
AREZZO	AR	A	69	313		SEMIN ARBOR.	9 576	3	49,46	24,73
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	99		BOSCO CEDUO	4 460	3	2,53	0,69
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	100		SEMINATIVO	12 990	5	10,06	10,06
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	101		SEMINATIVO	35 820	4	64,75	55,50
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	102		SEMINATIVO	9 700	4	17,53	15,03
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	104		SEMINATIVO	6 520	4	11,79	10,10
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	107		BOSCO CEDUO	1 590	3	0,90	0,25
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	214		SEMINATIVO	10 250	5	7,94	7,94
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	11		SEMINATIVO	8 410	4	15,20	13,03
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	14		SEMINATIVO	2 170	4	3,92	3,36
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	234		BOSCO MISTO	3 340	1	5,17	1,03
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	233		BOSCO MISTO	23 940	1	37,09	7,42

Totale della superficie delle particelle (n.88) censite al Catasto Terreni intestate alla Società oggetto di procedura

552.220 mq

Si precisa che dal valore totale della superficie sopra riportato è stato escluso il valore della superficie della particella identificata nel Comune di Arezzo, sez. A, foglio 68, p.la 106 che non risulta più presente nella mappa catastale. La particella risulta ancora inserita nell'elenco degli immobili della visura per soggetto "xxxx S.R.L. sede AREZZO" (visure in Allegato n 1 - Catasto Terreni, estratti di mappa, visure storiche).

1.2) Elenco delle particelle censite al Catasto fabbricati intestate alla Società oggetto di procedura. (Allegato n 2 - Catasto Urbano, planimetrie catastali, visure storiche, foto aeree, sovrapposizioni).

Per gli immobili presenti al catasto fabbricati sono state estratte le visure storiche e le planimetrie catastali (dove depositate);

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria
Arezzo, Località Patrignone n. SNC, P. T	AR	A	35	208	-	C/7 Tettoie chiuse o aperte
Arezzo, Località Patrignone, P. T	AR	A	38	912	-	F/1 Area Urbana
Arezzo, Località Ponte a Buriano, P. T	AR	A	60	453	-	F/1 Area Urbana
Arezzo, Località Patrignone n. SNC, P. T	AR	A	68	3	-	D/1 Opifici
Laterina Pergine Valdarno, Via dei Renai 23, P. T-1	AR	A	9	103	-	A/4 Abitazione Popolare

Le planimetrie catastali risultano depositate per i seguenti immobili:

- Comune di Arezzo, sezione urbana A, foglio n. 35, particella n. 208 (C/7 Tettoie)
- Comune di Arezzo, sezione urbana A, foglio n. 68, particella n. 3 (D/1 Opifici);
- Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), sezione urbana A, foglio n. 9, particella n. 103 (A/4 Abitazione Popolare), **si evidenzia che il fabbricato è stato demolito per permettere le attività di escavazione.**

Le planimetrie catastali non risultano depositate per i seguenti immobili:

- Comune di Arezzo, sezione urbana A, foglio n. 38, particella n. 912 (F/1 Area Urbana);
- Comune di Arezzo, sezione urbana A, foglio n. 60, particella n. 453 (F/1 Area Urbana);

1.2.1) Estratto delle foto aeree, delle planimetrie catastali e delle sovrapposizioni tra le foto aeree e le planimetrie catastali.

1.2.2) Comune di Arezzo, sezione urbana A, foglio n. 68, particella n. 3 (D/1 Opifici)

1.2.2.1) Estratto di mappa catastale



1.2.2.2) Foto aerea



1.2.2.3) Sovrapposizione estratto di mappa catastale - foto aerea



La Toscana attraverso le foto aeree

Strada vicinale del Sorbo



Legenda

Toponimi

AZ_{toponimi}

Fabbricati

fabbricati

Numero particelle

AZ_{particelle catastali}

AZ_{particelle catastali}

Strade

strade

Acque

acque

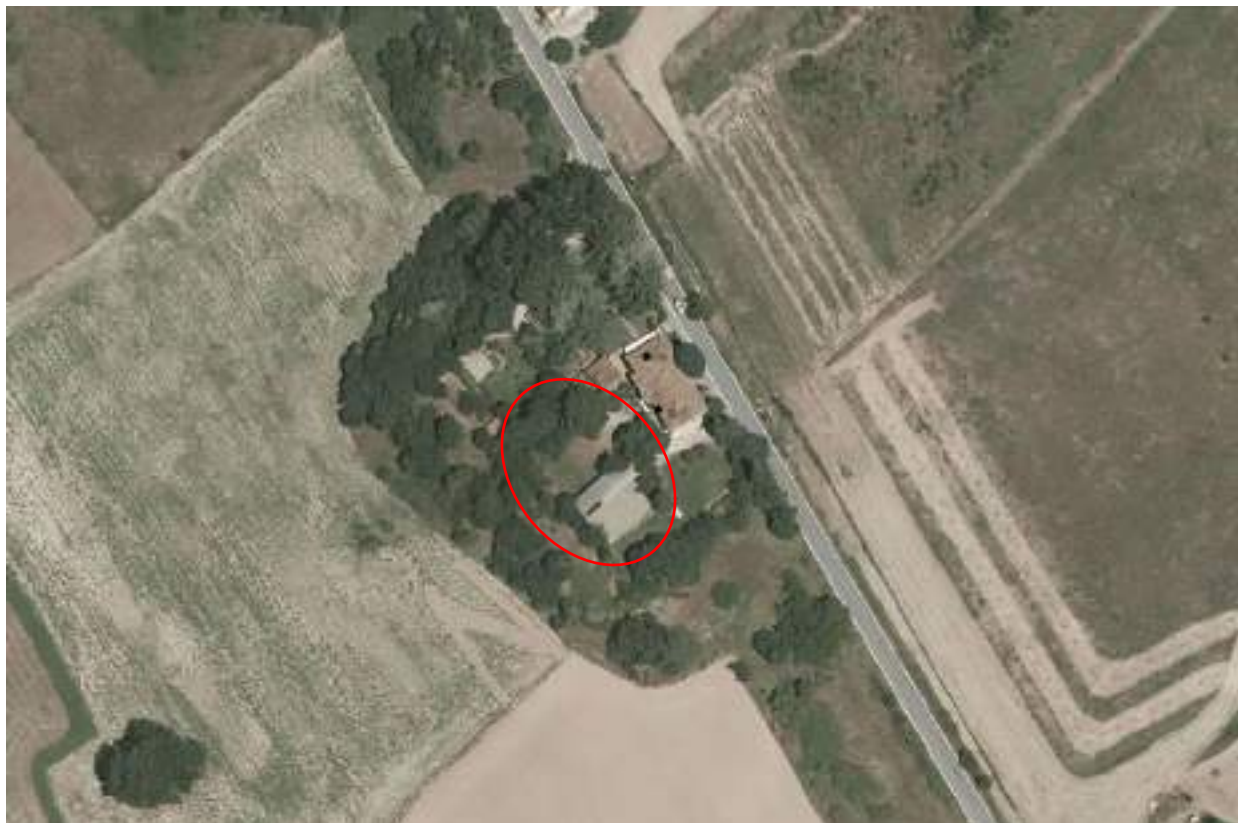
OFC-RT2021 20cm

1.2.3) Comune di Arezzo, sezione urbana A, foglio n. 35, particella n. 208 (C/7 Tettoie)

1.2.3.1) Estratto della mappa catastale



1.2.3.2) Foto aerea



1.2.3.3) Sovrapposizione catasto - foto aerea



Regione Toscana



La Toscana attraverso le foto aeree



Legenda

Toponimi

AZ_{toponimi}

Fabbricati

Fabbricati

Numero particelle

AZ_{particelle catastali}

AZ_{particelle catastali}

Strade

strade

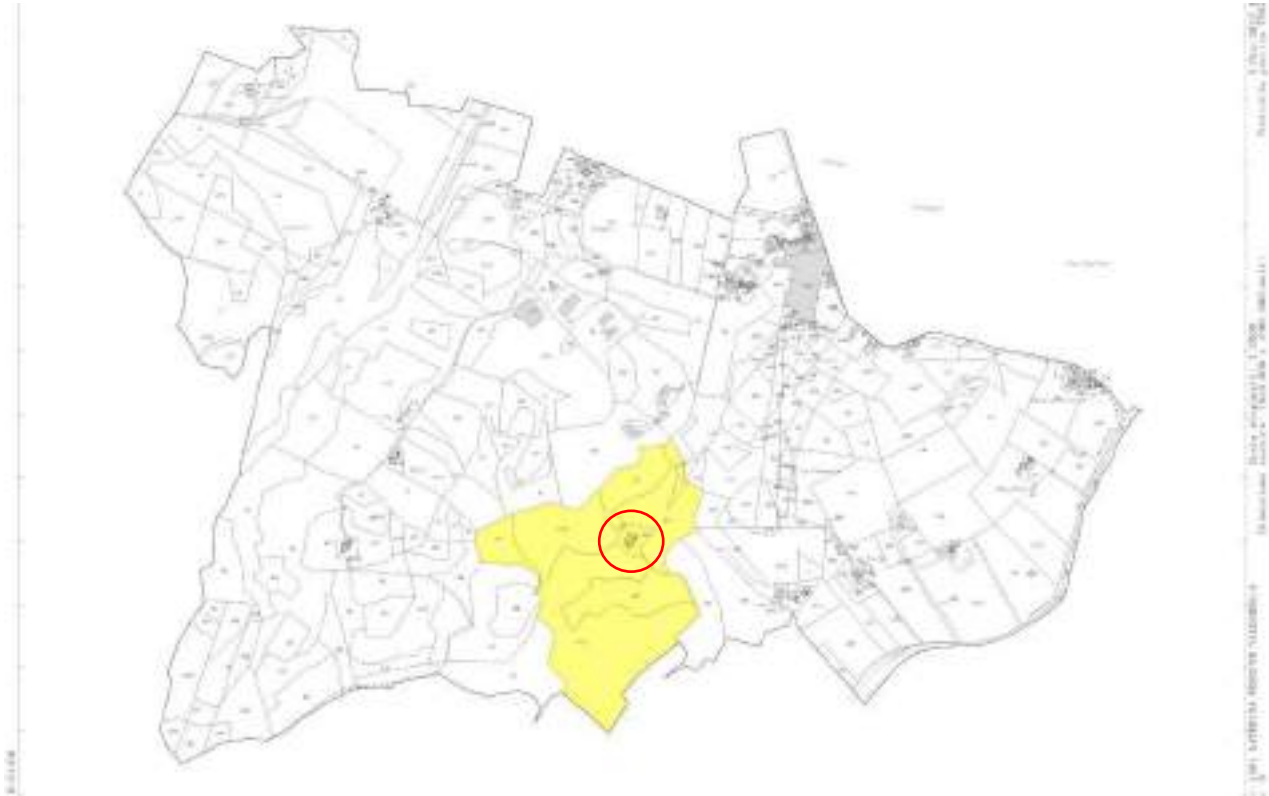
Acque

acqua

OFC-RT2021 20cm

1.2.4) Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), sezione urbana A, foglio n. 9, particella n. 103 (A/4 Abitazione Popolare)

1.2.4.1) Estratto di mappa catastale



Si evidenzia che l'immobile a seguito dell'attività di escavazione è stato oggetto di demolizione.

1.2.4.2) Foto aerea



1.2.4.3) Sovrapposizione catasto - foto aerea



Dettaglio sovrapposizione catasto - foto aerea





La Toscana attraverso le foto aeree



Legenda

Toponimi

AZ_{toponimi}

Fabbricati

fabbricati

Numero particelle

AZ_{particelle catastali}

AZ_{particelle catastali}

Strade

strade

Acque

acqua

OFC-RT2021 20cm

1.2.5) Comune di Arezzo (AR), sezione urbana A, foglio n. 60, particella n. 453 (F/1 Area Urbana)

1.2.5.1) Estratto di mappa catastale



1.2.5.2) Foto aerea



1.2.5.3) Sovrapposizione catasto - foto aerea



1.2.5.4) Foto dell'area urbana

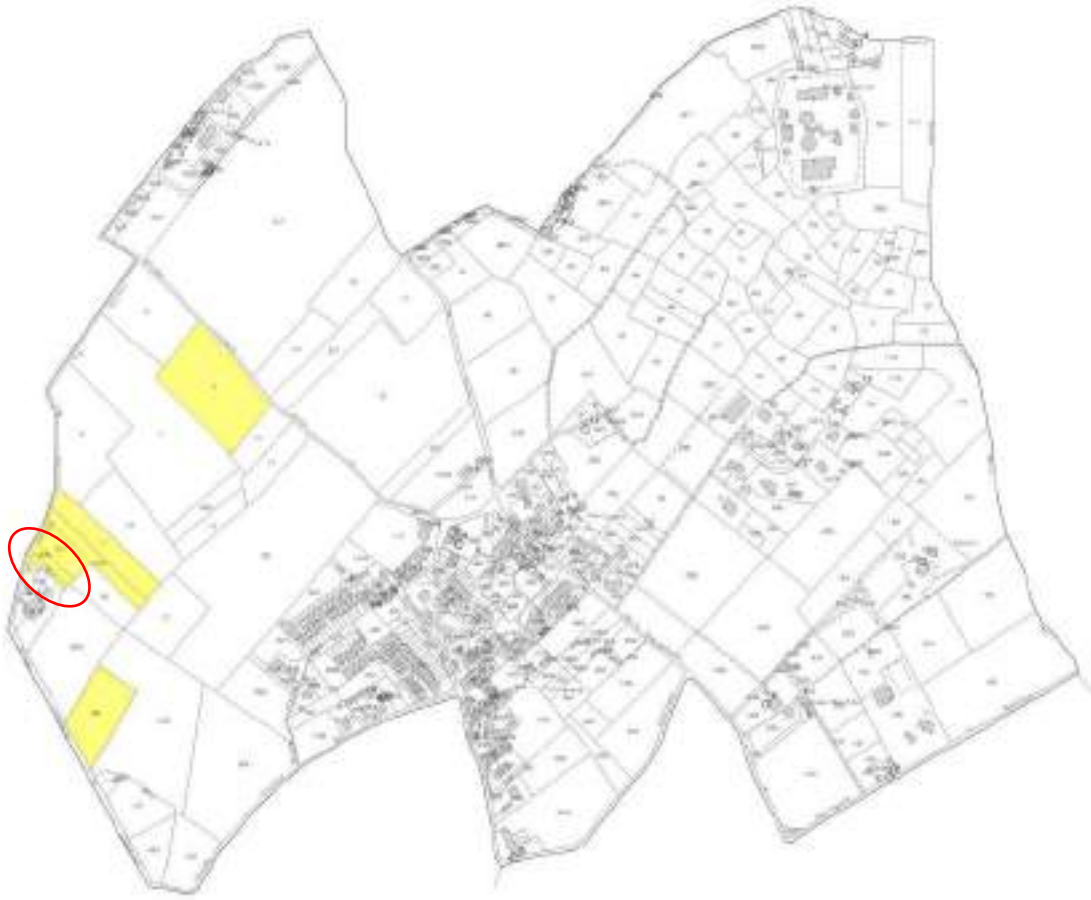




Nella foto soprariportata si evidenzia che parte dell'area intestata catastalmente alla società oggetto di procedura è interclusa all'interno di un'altra proprietà. Si rileva la presenza di un cancello con affisso un cartello di "proprietà privata divieto di accesso".

1.2.6) Comune di Arezzo (AR), sezione urbana A, foglio n. 38, particella n. 912 (F/1 Area Urbana)

1.2.6.1) Estratto di mappa catastale



dettaglio dell'estratto di mappa catastale



1.2.6.2) Foto aerea

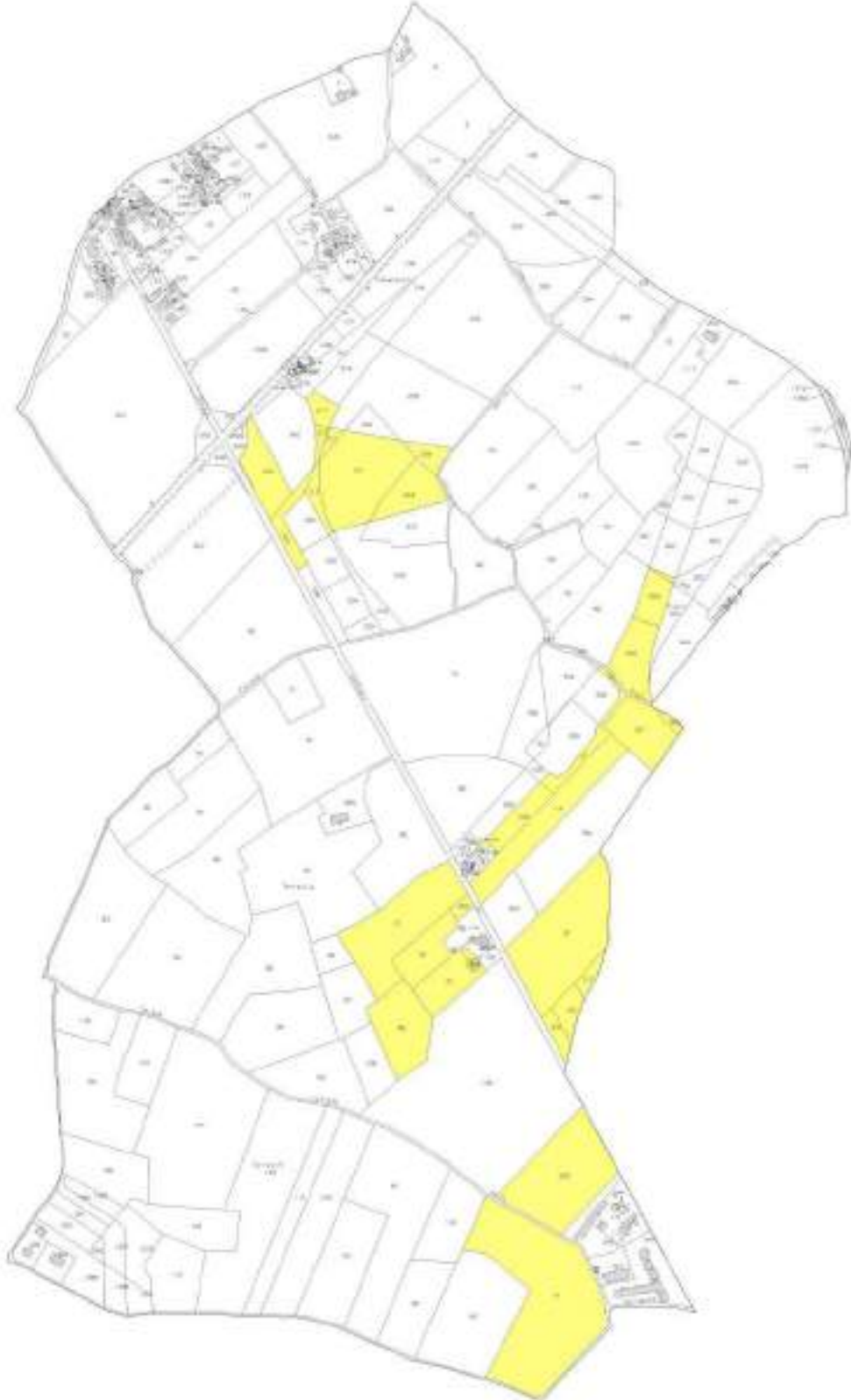


1.2.6.3) Sovrapposizione catasto - foto aerea

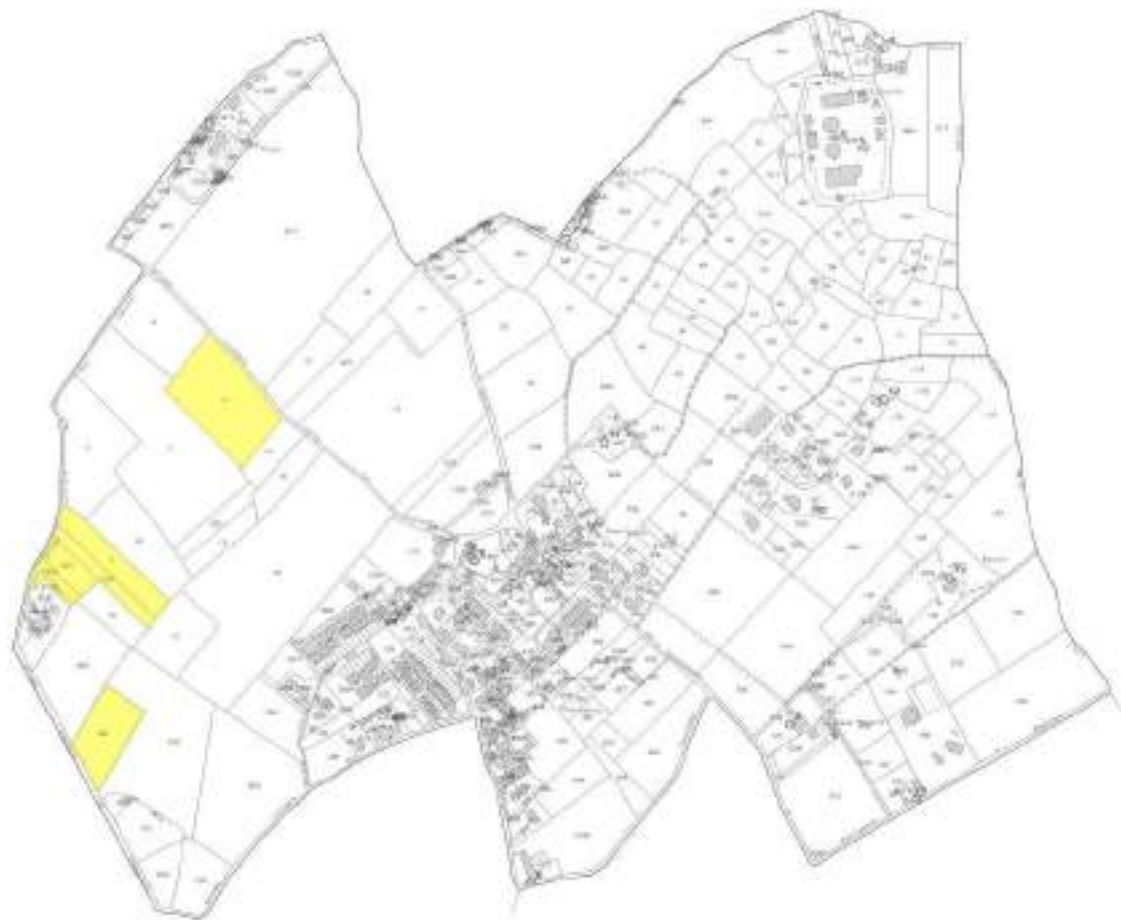


1.3) Estratti di mappa suddivisi per foglio catastale dove sono evidenziate con la campitura di colore giallo le particelle intestate alla società oggetto di procedura, (ricostruzione grafica effettuata dal CTU).

1.3.1) Estratto di Mappa, Comune di Arezzo (AR), sez. A, foglio n. 35



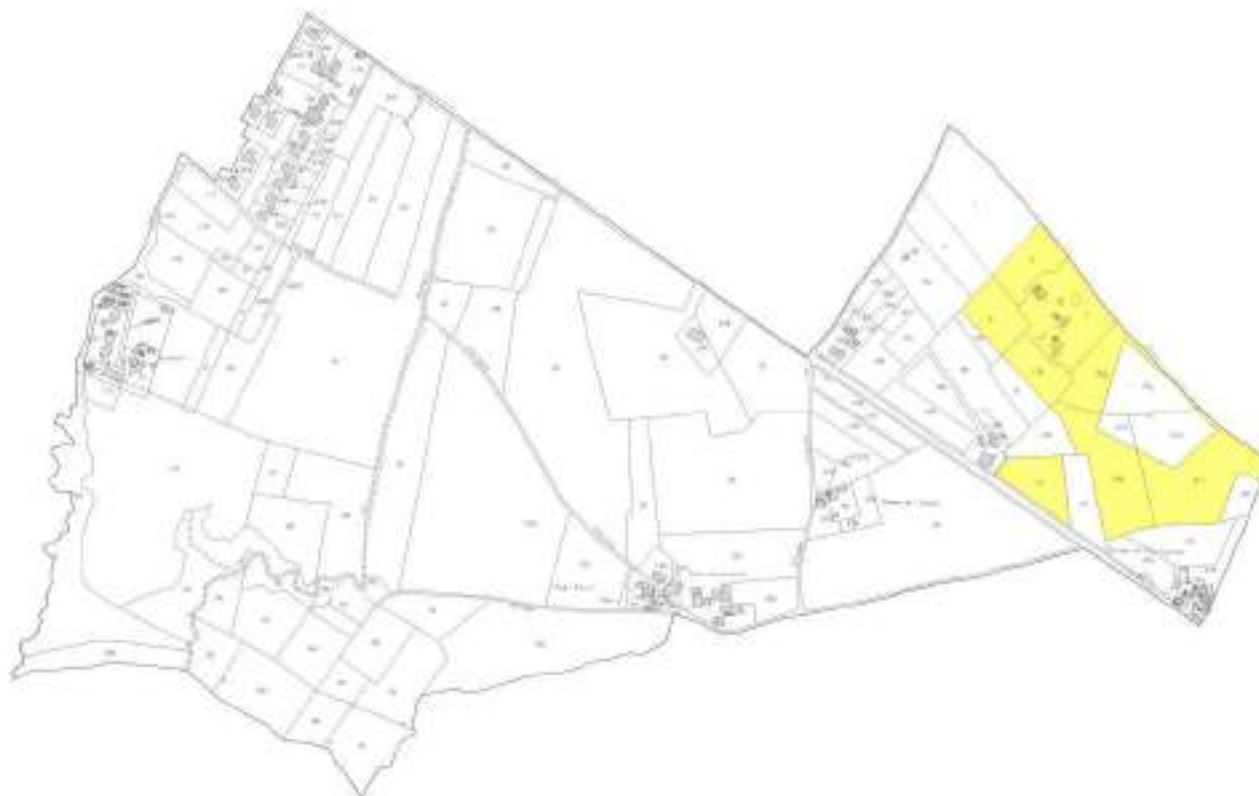
1.3.2) Estratto di Mappa, Comune di Arezzo (AR), sez. A, foglio n. 38



1.3.3) Estratto di Mappa, Comune di Arezzo (AR), sez. A, foglio n. 60



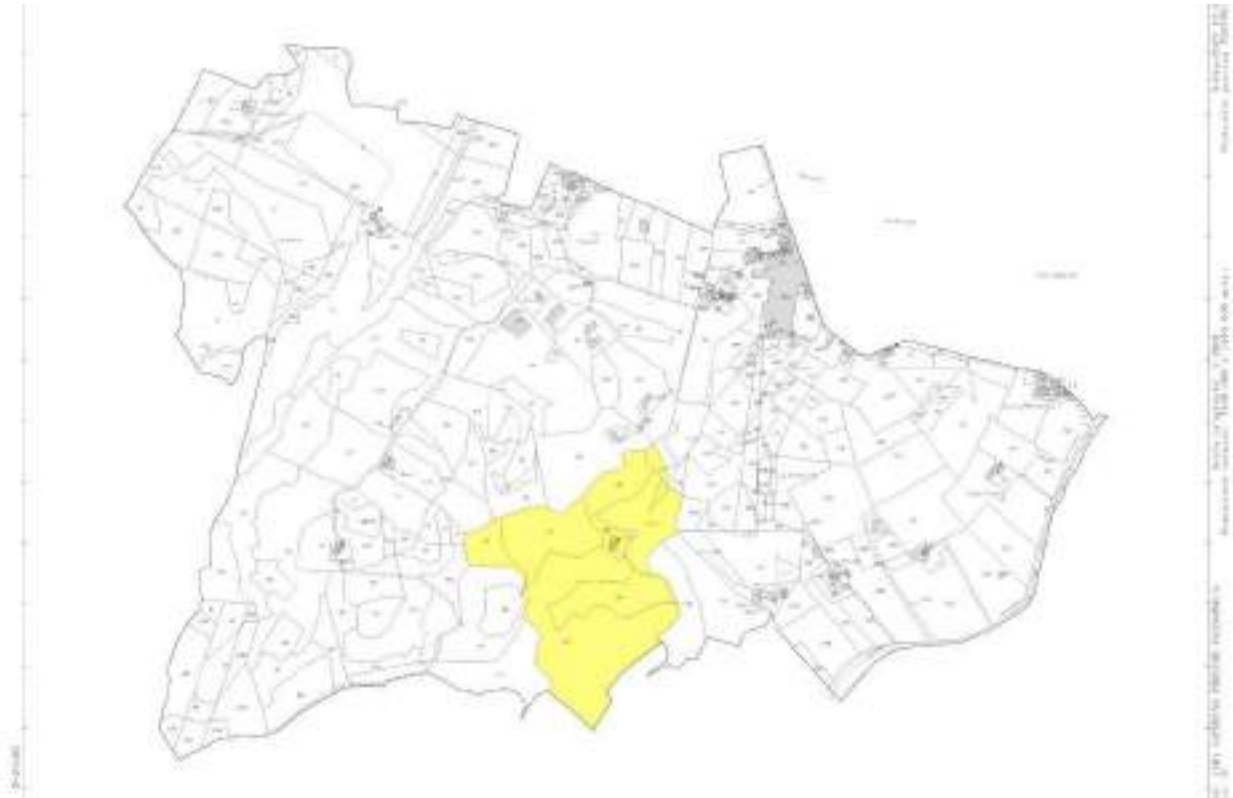
1.3.4) Estratto di Mappa, Comune di Arezzo (AR), sez. A, foglio n. 68



1.3.5) Estratto di Mappa, Comune di Arezzo (AR), sez. A, foglio n. 69



1.3.6) Estratto di Mappa, Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), foglio n. 9



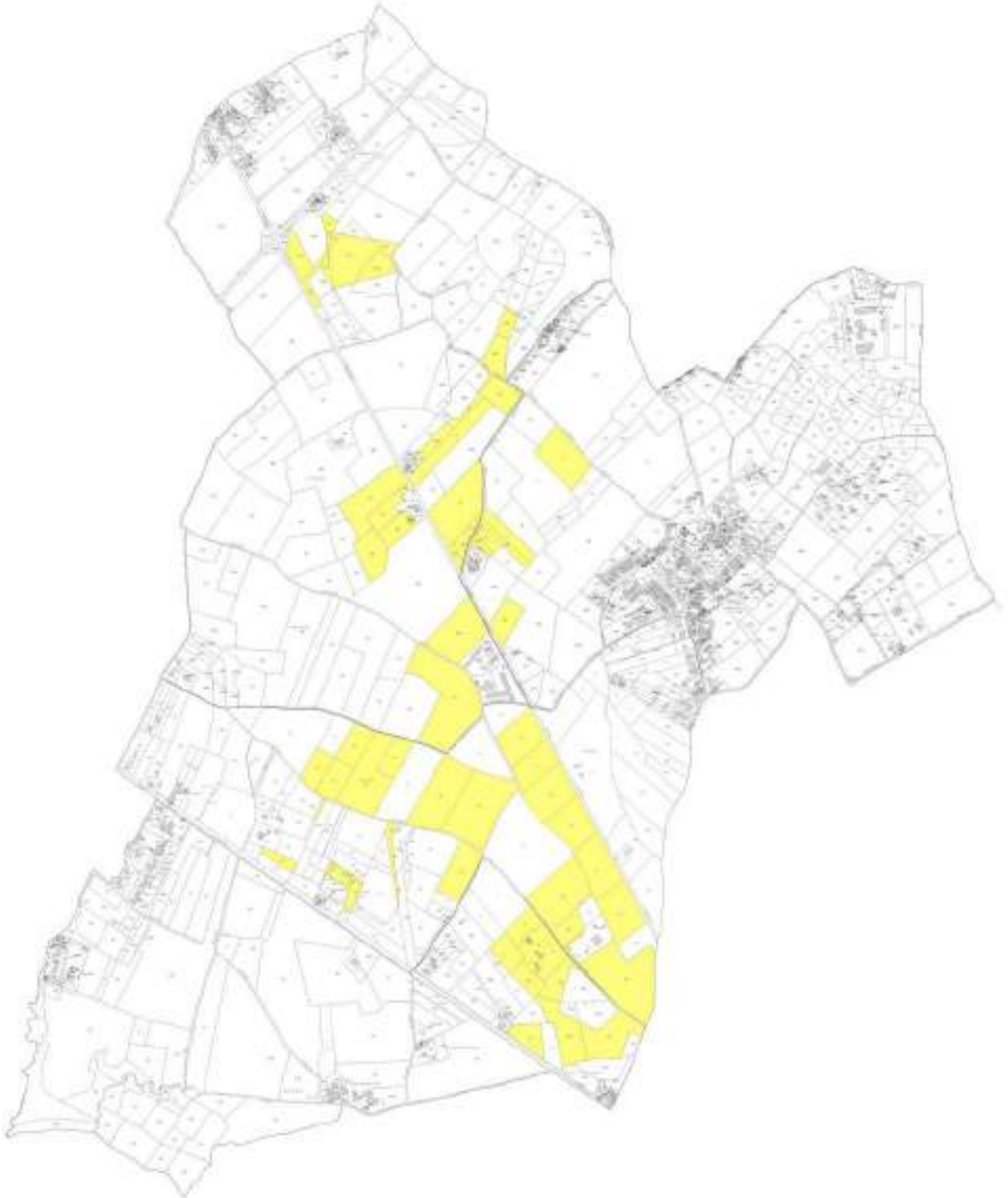
1.3.7) Estratto di Mappa, Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), foglio n. 16



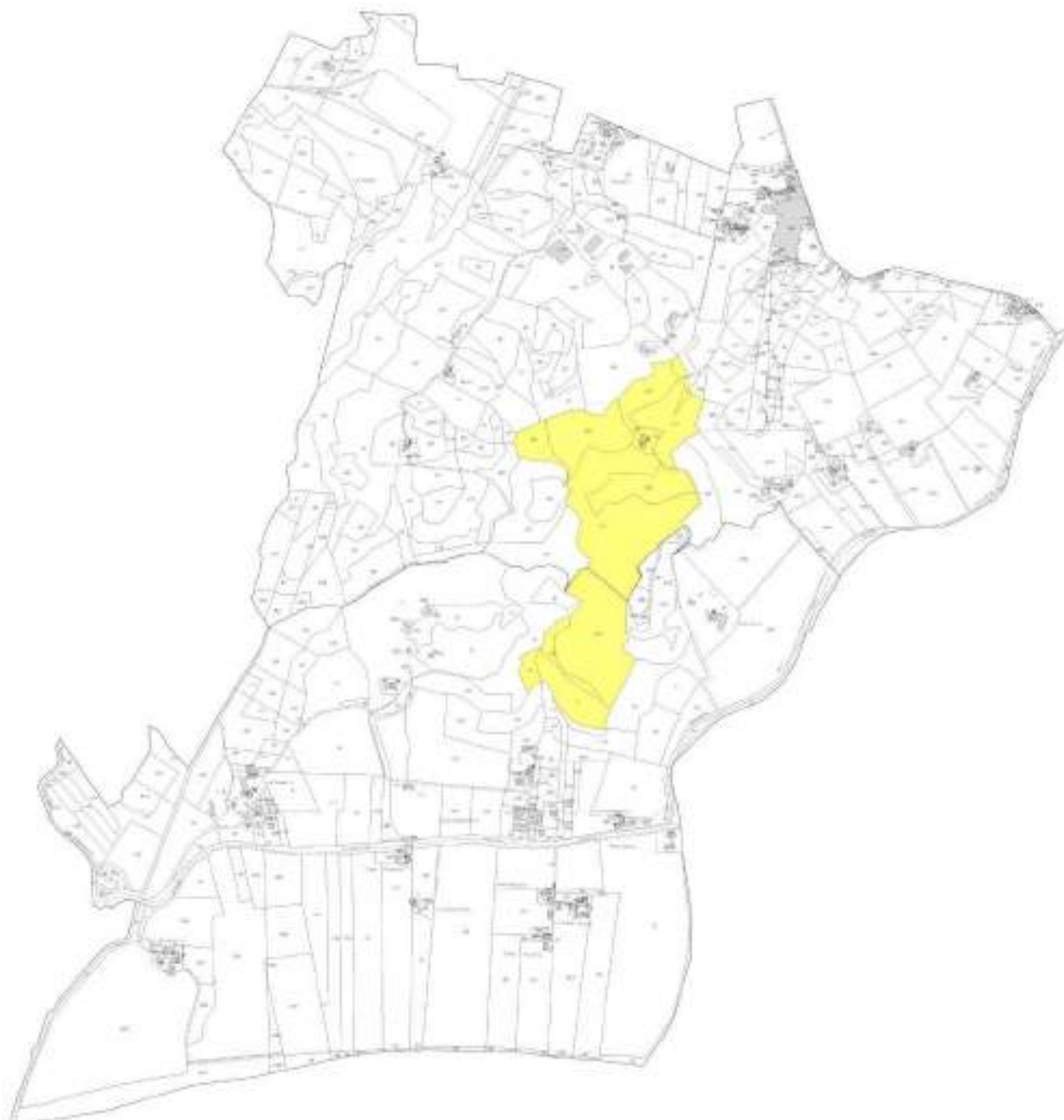
Allegato n 1 - Catasto Terreni, estratti di mappa, visure storiche

Allegato n 2 - Catasto Urbano, planimetrie catastali, Visure storiche, foto aeree, sovrapposizioni

1.4) Unione tra i fogli catastali tra loro confinanti n. 35, n.38, n.68, n.69, sez. A, del Comune di Arezzo (AR), con evidenziate le particelle oggetto di procedura (ricostruzione grafica effettuata dal CTU)



1.5) Unione tra i fogli catastali tra loro confinanti n. 9 e n.16 del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), con evidenziate le particelle oggetto di procedura

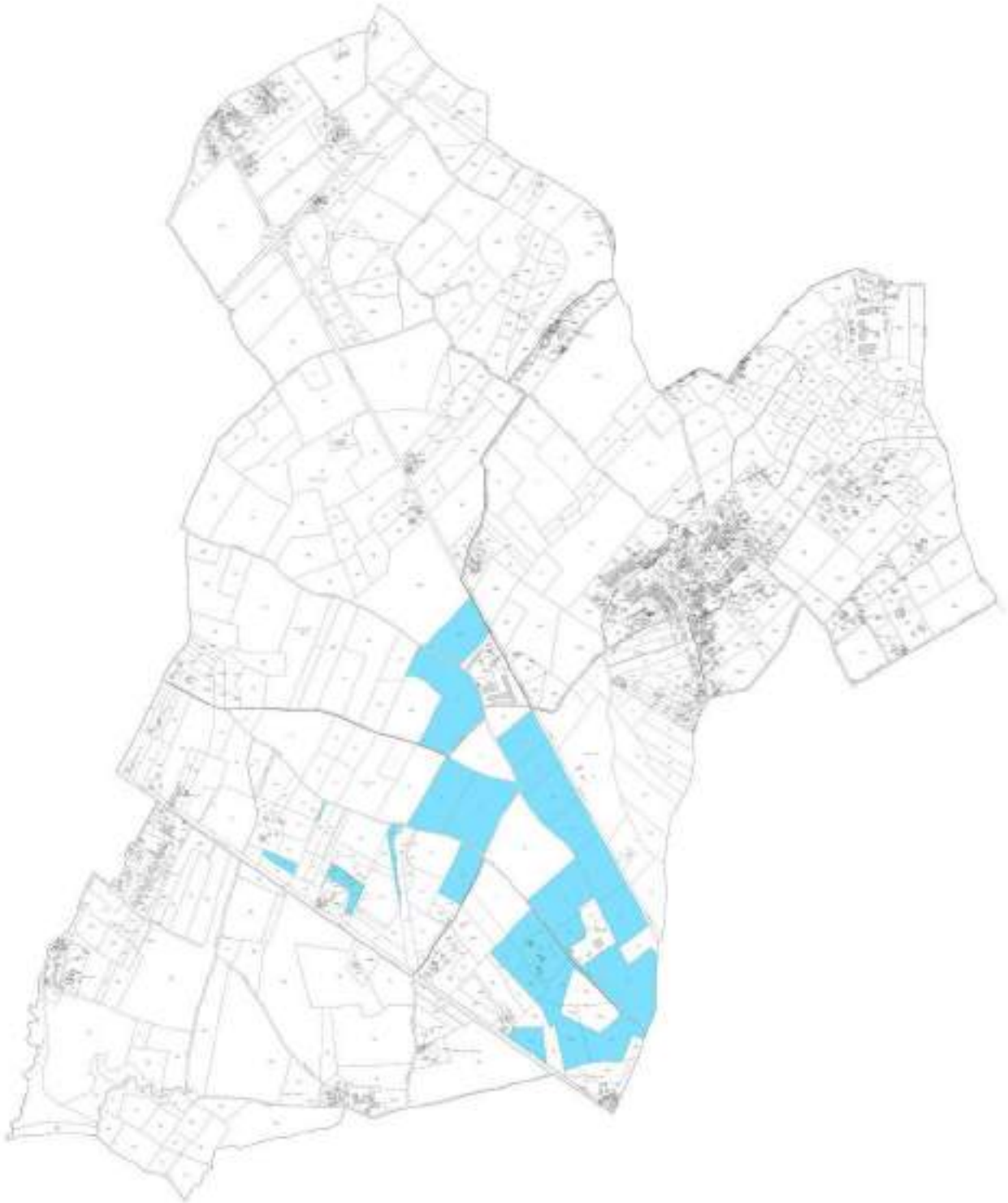


2) Formazione dei Lotti di vendita

2.1) Lotto n.1

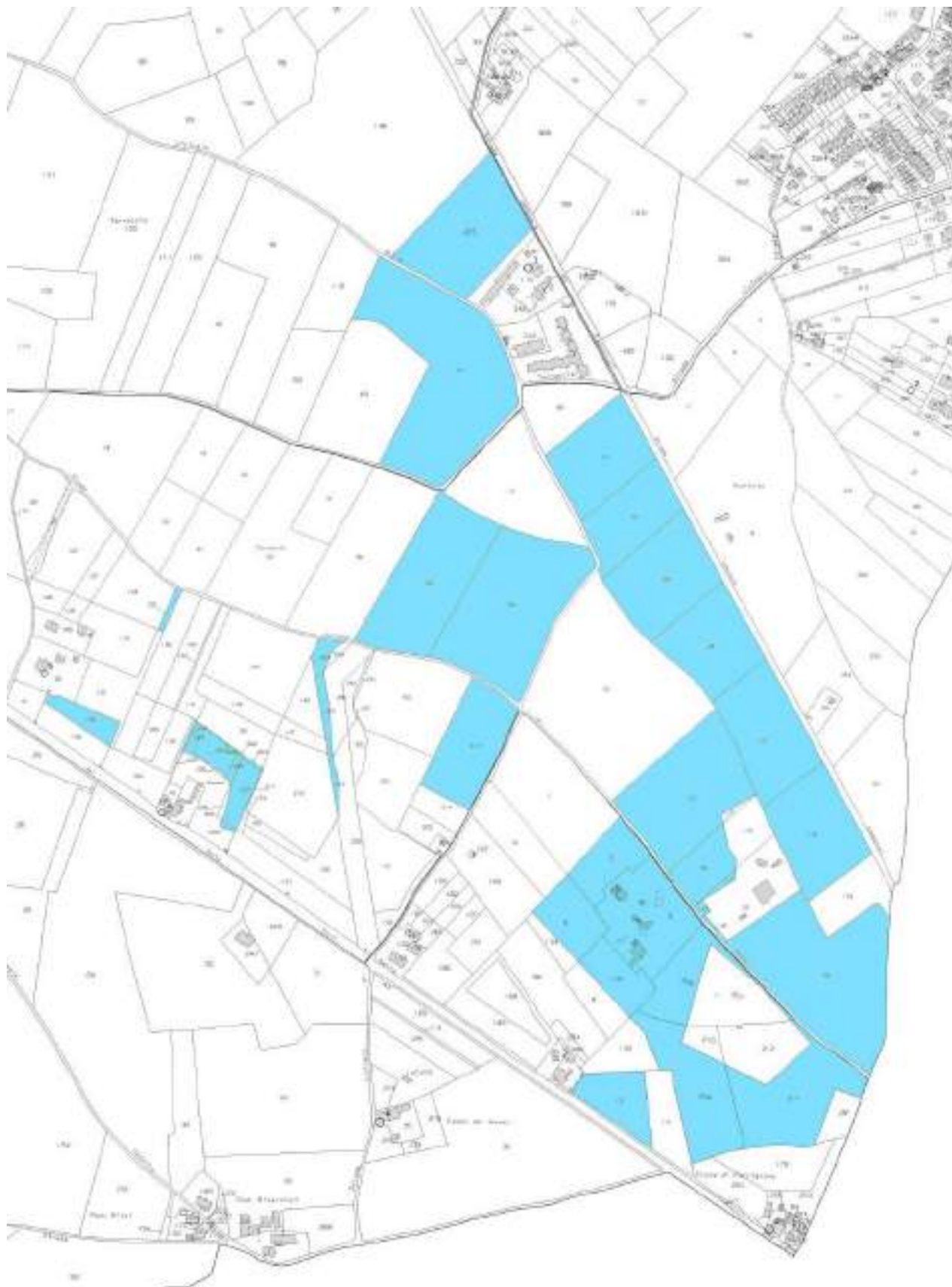
2.1.1) Evidenziazione del Lotto di vendita nell'elaborato grafico composto dall'unione dei fogli catastali n. 35, n.38, n.68, n.69, sez. A, del Comune di Arezzo (AR).

Il lotto n.1 è evidenziato con la campitura di colore celeste (elaborazione grafica effettuata dal CTU):



2.1.1.1) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.1


Il lotto è evidenziato con la campitura di colore celeste:





2.1.2) Lotto 1 - Identificazione catastale degli immobili


2.1.2.1) Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)

I diversi colori individuano le visure dei diversi omonimi:

Colore  "xxxx Società a responsabilità limitata sede in Ponte Buriano, Arezzo"
 Totale immobili = n. 2 al catasto terreni;

Colore  "xxxx - xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 2 al catasto fabbricati + n. 33 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 3 al catasto fabbricati + n. 52 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. con sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 1 al catasto terreni.

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Superficie mq	cl.	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
AREZZO	AR	A	35	61		SEMINATIVO	27 930	2	230,79	100,97
AREZZO	AR	A	35	265		SEMINATIVO	14 400	2	118,99	52,06
AREZZO	AR	A	68	2		SEMIN ARBOR.	4 832	3	24,96	12,48
AREZZO	AR	A	68	6		SEMIN ARBOR.	4 780	3	24,69	12,34
AREZZO	AR	A	68	13		SEMINATIVO	5 020	3	25,93	15,56
AREZZO	AR	A	68	135		SEMIN ARBOR.	4 104	3	21,20	10,60
AREZZO	AR	A	68	208		SEMIN ARBOR.	5 590	3	28,87	14,43
AREZZO	AR	A	68	209		SEMIN ARBOR.	10 650	3	55,00	27,50
AREZZO	AR	A	68	211		SEMIN ARBOR.	12 415	3	64,12	32,06
AREZZO	AR	A	69	14	AA	SEMINATIVO	1 800	3	9,30	5,58
					AB	SEMIN ARBOR.	8 590	3	44,36	22,18
AREZZO	AR	A	69	16	AA	SEMINATIVO	1 300	3	6,71	4,03
					AB	SEMIN ARBOR.	7 020	3	36,26	18,13
AREZZO	AR	A	69	22		SEMIN ARBOR.	16 800	3	86,76	43,38
AREZZO	AR	A	69	23	AA	SEMINATIVO	2 000	3	10,33	6,20
					AB	SEMIN ARBOR.	9 960	3	51,44	25,72
AREZZO	AR	A	69	24	AA	SEMINATIVO	2 100	3	10,85	6,51
					AB	SEMIN ARBOR.	7 840	3	40,49	20,25
AREZZO	AR	A	69	53		SEMIN ARBOR.	16 890	3	87,23	43,61
AREZZO	AR	A	69	56		SEMIN ARBOR.	3 970	3	20,50	10,25
AREZZO	AR	A	69	58		SEMIN ARBOR.	24 000	3	123,95	61,97
AREZZO	AR	A	69	64		SEMIN ARBOR.	21 910	3	113,16	56,58
AREZZO	AR	A	69	113		SEMINATIVO	210	2	1,74	0,76
AREZZO	AR	A	69	114		SEMINATIVO	250	2	2,07	0,90
AREZZO	AR	A	69	118		SEMINATIVO	130	2	1,07	0,47
AREZZO	AR	A	69	132		SEMIN ARBOR.	396	3	2,05	1,02
AREZZO	AR	A	69	177	AA	SEMINATIVO	2 800	3	14,46	8,68
					AB	SEMIN ARBOR.	8 915	3	46,04	23,02
AREZZO	AR	A	69	178		SEMIN ARBOR.	11 715	3	60,50	30,25
AREZZO	AR	A	69	195		SEMIN ARBOR.	2 100	3	10,85	5,42
AREZZO	AR	A	69	217		SEMINATIVO	75	4	0,15	0,14
AREZZO	AR	A	69	222		SEMINATIVO	60	4	0,12	0,11
AREZZO	AR	A	69	223		SEMINATIVO	100	4	0,21	0,18
AREZZO	AR	A	69	253		SEMINATIVO	922	2	7,62	3,33
AREZZO	AR	A	69	255		SEMINATIVO	871	2	7,20	3,15
AREZZO	AR	A	69	257		SEMINATIVO	424	2	3,50	1,53
AREZZO	AR	A	69	291		SEMIN ARBOR.	107	3	0,55	0,28
AREZZO	AR	A	69	294		ULIV VIGNETO	488	1	2,77	2,02
AREZZO	AR	A	69	295		SEMINATIVO	294	4	0,61	0,53
AREZZO	AR	A	69	296		SEMINATIVO	119	4	0,25	0,22
AREZZO	AR	A	69	297		SEMINATIVO	1 920	4	3,97	3,47
AREZZO	AR	A	69	299		SEMINATIVO	1 611	4	3,33	2,91

AREZZO	AR	A	69	302		SEMINATIVO	23	4	0,05	0,04
AREZZO	AR	A	69	313		SEMIN ARBOR.	9 576	3	49,46	24,73

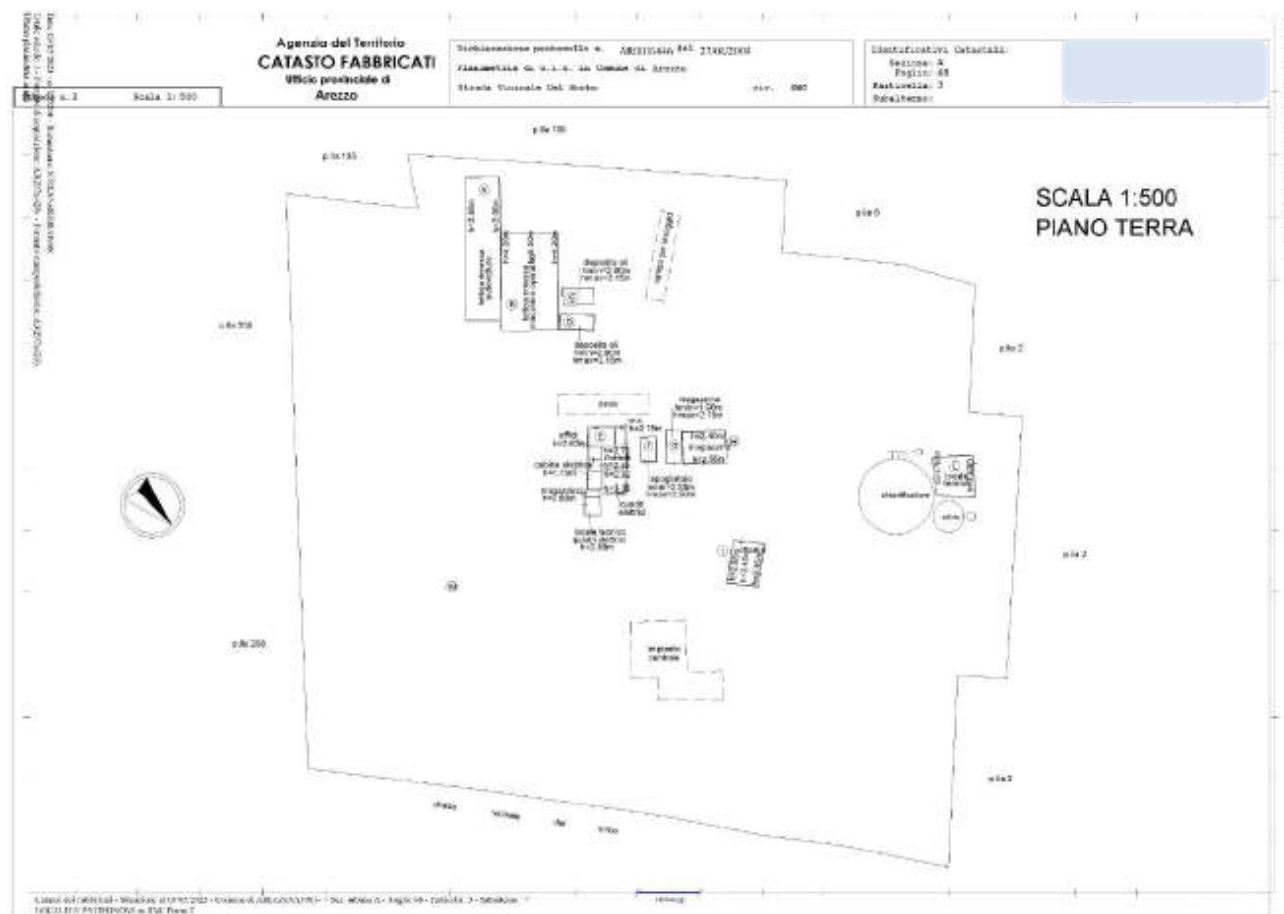
Lotto 1 - Totale della superficie delle particelle (n.39) censite al Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR), intestate alla Società oggetto di procedura	257.007	mq
--	----------------	-----------

2.1.2.2) Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Cl.	Zona cens.	Consist. mq	Rendita €
Arezzo, Località Patrignone n. SNC, P. T	AR	A	68	3	-	D/1 Opifici	-	2	-	3.941,40

2.1.2.2.1) Planimetria catastale:

Comune di Arezzo, sezione urbana A, foglio n. 68, particella n. 3 (D/1 Opifici)

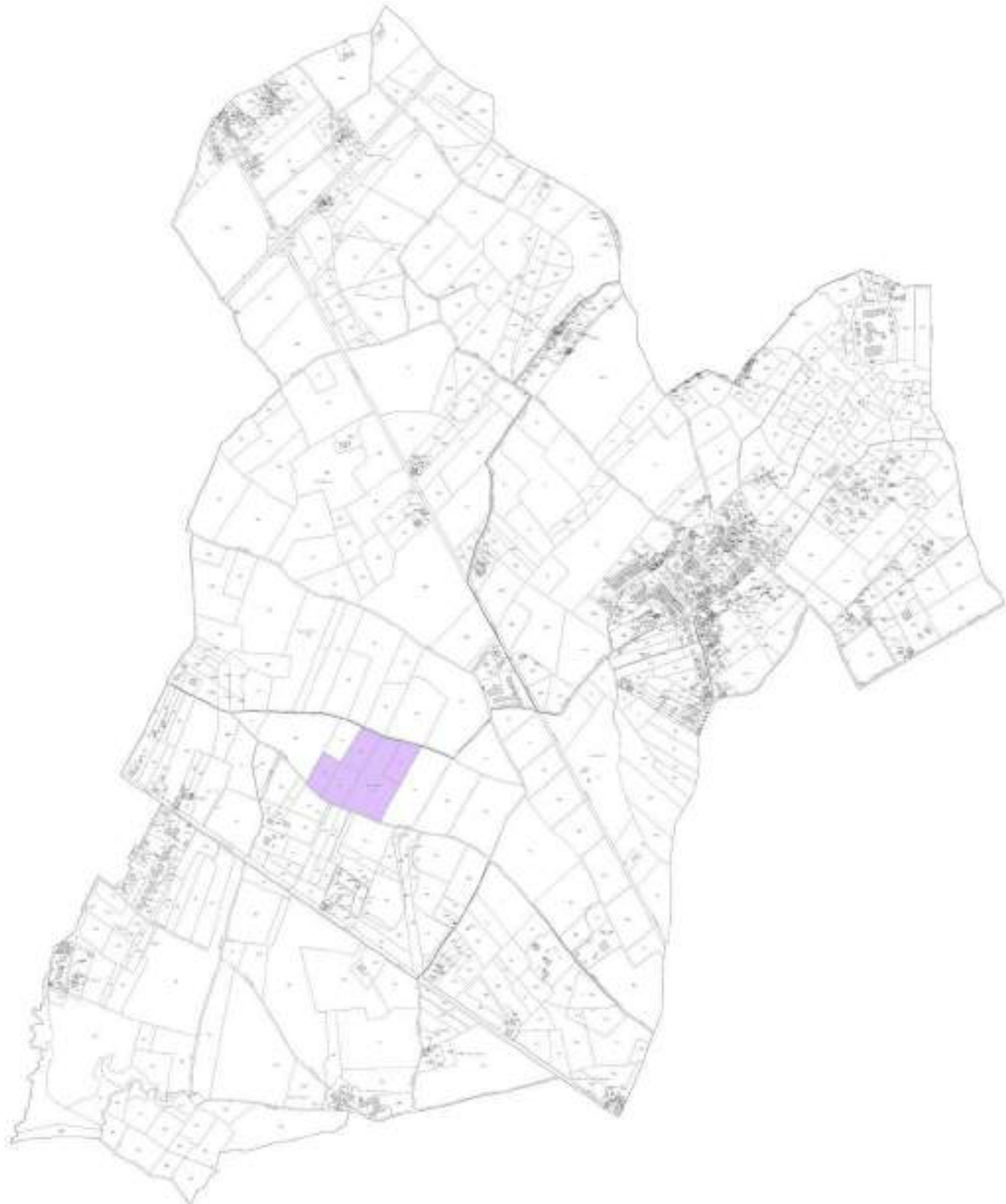


(Allegato n 2 - Catasto Urbano, planimetrie catastali, Visure storiche, foto aeree, sovrapposizioni).

2.2) Lotto n.2

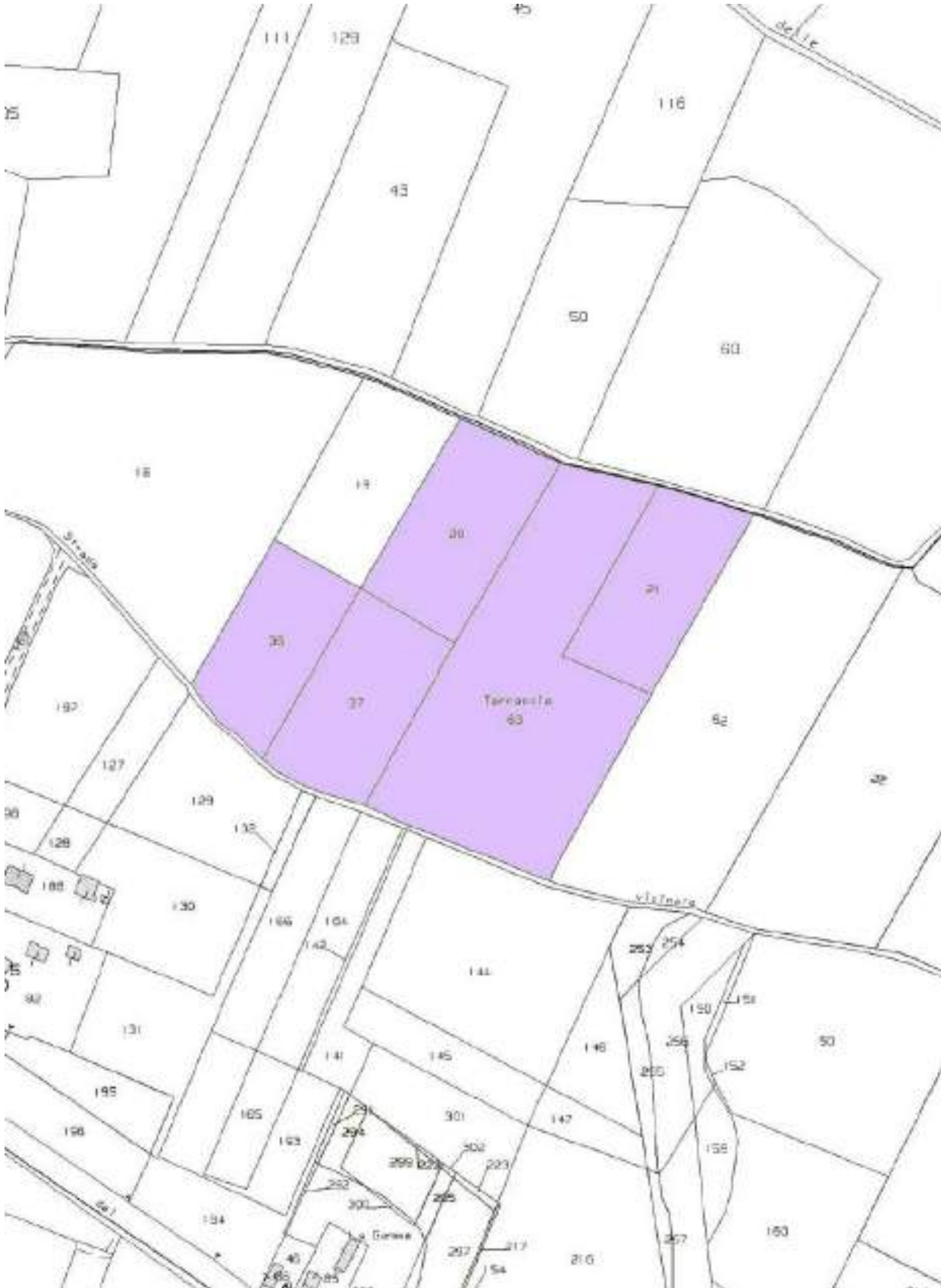
2.2.1) Evidenziazione del Lotto di vendita nell'elaborato grafico composto dall'unione dei fogli catastali n. 35, n.38, n.68, n.69, sez. A, del Comune di Arezzo (AR).

Il lotto è evidenziato con la campitura di colore viola (elaborazione grafica effettuata dal CTU):



2.2.1.1) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.2


Il lotto è evidenziato con la campitura di colore viola:





2.2.2) Lotto 2 - Identificazione catastale degli immobili


2.2.2.1) Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)

I diversi colori individuano le visure dei diversi omonimi:

Colore  "xxxx Società a responsabilità limitata sede in Ponte Buriano, Arezzo"
 Totale immobili = n. 2 al catasto terreni;

Colore  "xxxx - xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 2 al catasto fabbricati + n. 33 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 3 al catasto fabbricati + n. 52 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. con sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 1 al catasto terreni.

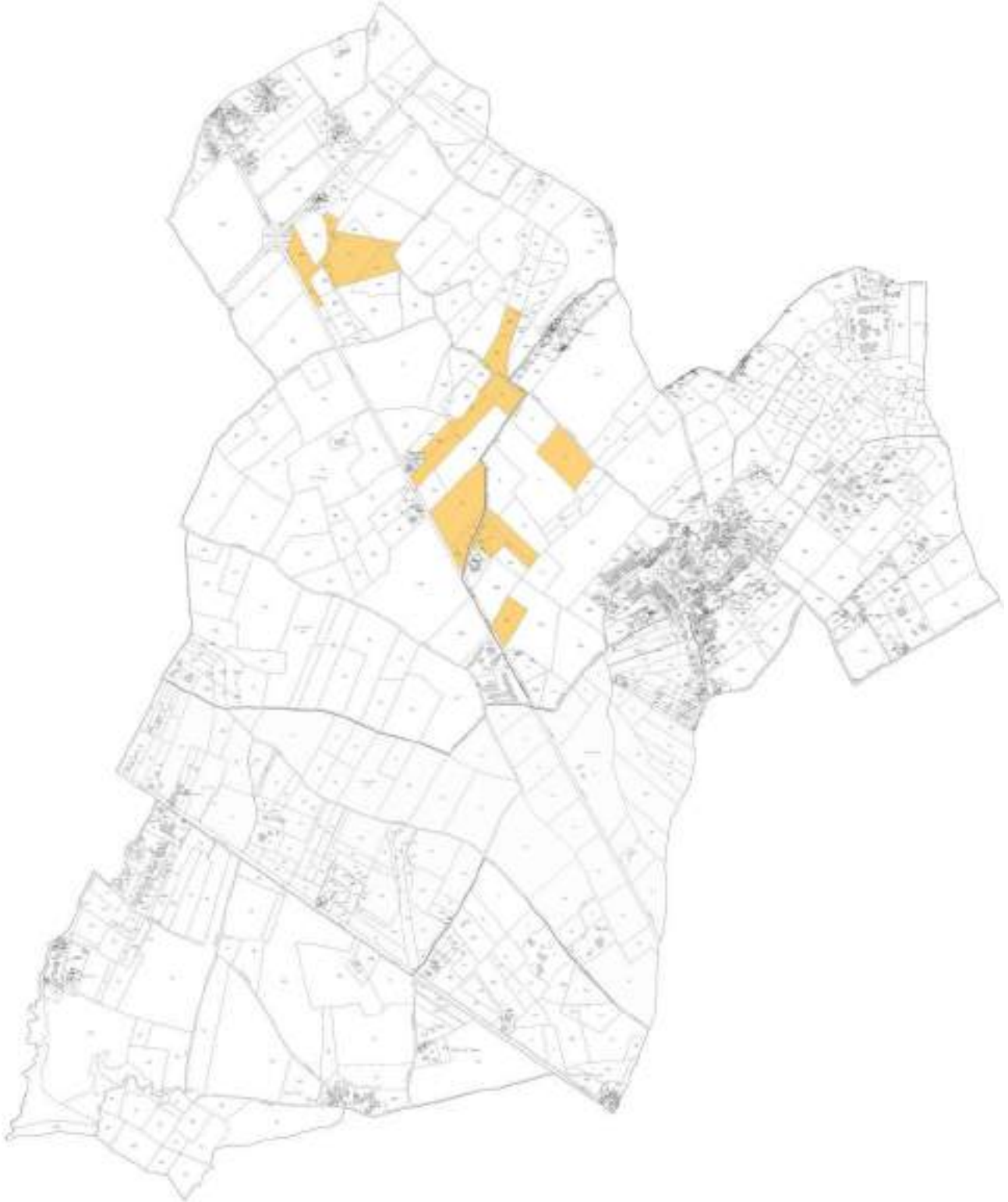
Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Superficie mq	cl.	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
AREZZO	AR	A	69	20		SEMINATIVO	6 150	2	50,82	22,23
AREZZO	AR	A	69	21		SEMIN ARBOR.	5 450	3	28,15	14,07
AREZZO	AR	A	69	36		SEMIN ARBOR.	5 060	3	26,13	13,07
AREZZO	AR	A	69	37	AA	SEMINATIVO	5 500	3	28,41	17,04
					AB	SEMIN ARBOR.	450	3	2,32	1,16
AREZZO	AR	A	69	63		SEMIN ARBOR.	16 700	3	86,25	43,12

Lotto 2 - Totale della superficie delle particelle (n.5) censite al Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR), intestate alla Società oggetto di procedura	39.310	mq
---	---------------	-----------

2.3) Lotto n.3

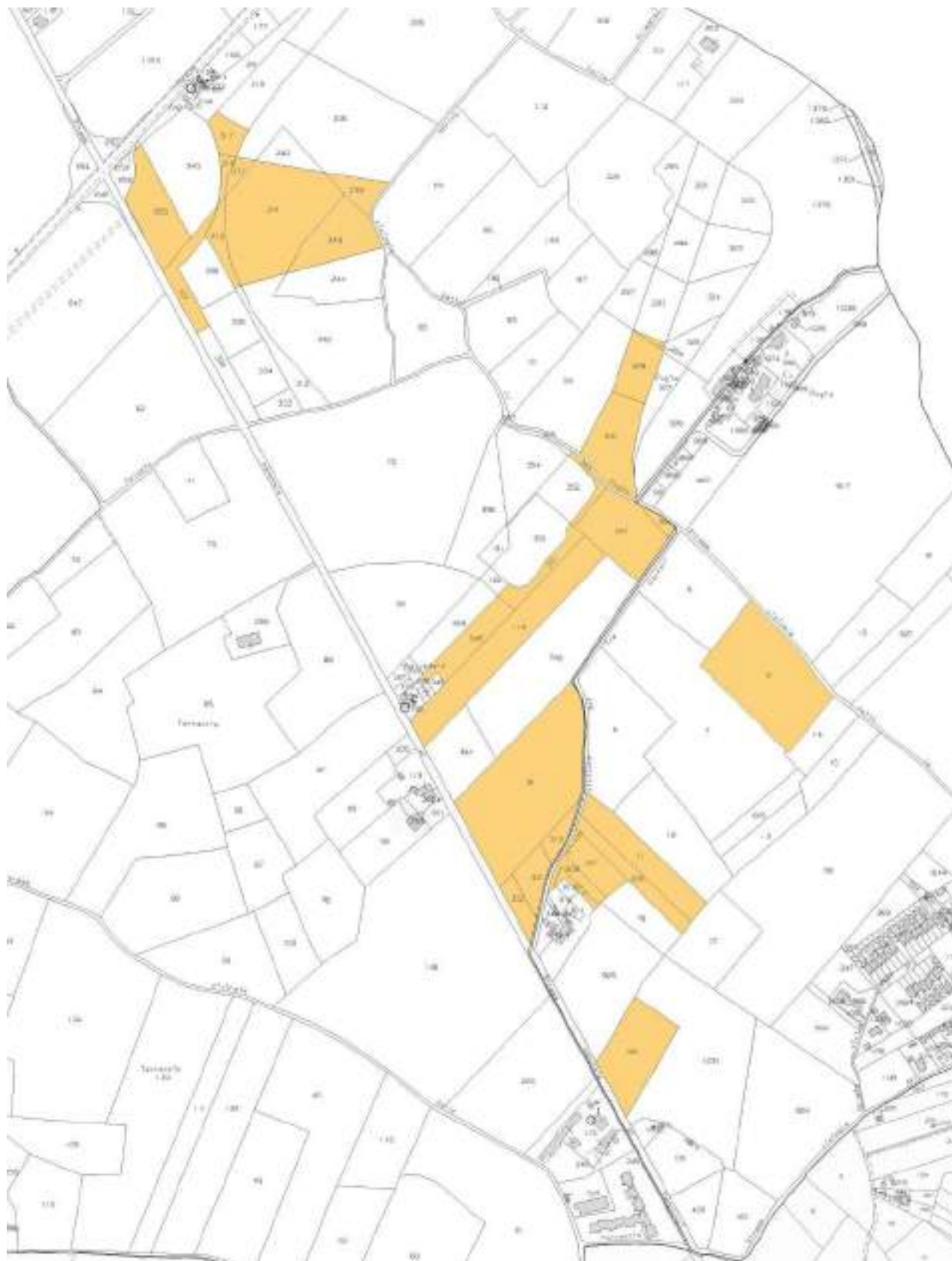
2.3.1) Evidenziazione del Lotto di vendita nell'elaborato grafico composto dall'unione dei fogli catastali n. 35, n.38, n.68, n.69, sez. A, del Comune di Arezzo (AR).

Il lotto è evidenziato di colore marrone (elaborazione grafica effettuata dal CTU):



2.3.1.1) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.3


Il lotto è evidenziato con la campitura di colore marrone:





2.3.2) Lotto 3 - Identificazione catastale degli immobili


2.3.2.1) Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)

I diversi colori individuano le visure dei diversi omonimi:

Colore  "xxxx Società a responsabilità limitata sede in Ponte Buriano, Arezzo"
 Totale immobili = n. 2 al catasto terreni;

Colore  "xxxx - xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 2 al catasto fabbricati + n. 33 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 3 al catasto fabbricati + n. 52 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. con sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 1 al catasto terreni.

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Superficie mq	cl.	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
AREZZO	AR	A	35	91		SEMINATIVO	16 960	2	140,15	61,31
AREZZO	AR	A	35	114		SEMIN ARBOR.	9 380	3	48,44	24,22
AREZZO	AR	A	35	237		SEMINATIVO	570	2	4,71	2,06
AREZZO	AR	A	35	238		SEMINATIVO	1 510	2	12,48	5,46
AREZZO	AR	A	35	241		SEMINATIVO	12 030	2	99,41	43,49
AREZZO	AR	A	35	243		SEMINATIVO	4 400	2	36,36	15,91
AREZZO	AR	A	35	294		SEMINATIVO	164	2	1,36	0,59
AREZZO	AR	A	35	299		SEMINATIVO	2 642	2	21,83	9,55
AREZZO	AR	A	35	300		SEMINATIVO	4 742	2	39,18	17,14
AREZZO	AR	A	35	307		SEMINATIVO	5 596	2	46,24	20,23
AREZZO	AR	A	35	308		SEMINATIVO	514	2	4,25	1,86
AREZZO	AR	A	35	310		SEMINATIVO	988	2	8,16	3,57
AREZZO	AR	A	35	313		SEMINATIVO	1 185	2	9,79	4,28
AREZZO	AR	A	35	317		SEMINATIVO	1 309	2	10,82	4,73
AREZZO	AR	A	35	318		SEMINATIVO	537	2	4,44	1,94
AREZZO	AR	A	35	331		SEMINATIVO	1 825	2	15,08	6,60
AREZZO	AR	A	35	332		SEMINATIVO	1 267	2	10,47	4,58
AREZZO	AR	A	35	337		SEMINATIVO	2 059	2	17,01	7,44
AREZZO	AR	A	35	348		SEMIN ARBOR.	2 939	3	15,18	7,59
AREZZO	AR	A	35	351		SEMIN ARBOR.	1 673	3	8,64	4,32
AREZZO	AR	A	35	353		SEMIN ARBOR.	635	3	3,28	1,64
AREZZO	AR	A	35	655		SEMINATIVO	4 672	2	38,61	16,89
AREZZO	AR	A	38	9		SEMINATIVO	12 210	2	100,90	44,14
AREZZO	AR	A	38	11		SEMIN ARBOR.	4 840	2	39,99	15,00
AREZZO	AR	A	38	99		VIGNETO	6 010	1	58,97	43,45
AREZZO	AR	A	38	220		SEMIN ARBOR.	2 600	2	21,48	8,06
AREZZO	AR	A	38	221		SEMIN ARBOR.	2 280	3	11,78	5,89
AREZZO	AR	A	38	909		SEMIN ARBOR.	1 125	3	5,81	2,91

Lotto 3 - Totale della superficie delle particelle (n.28) censite al Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR), intestate alla Società oggetto di procedura	106.662	mq
---	----------------	----

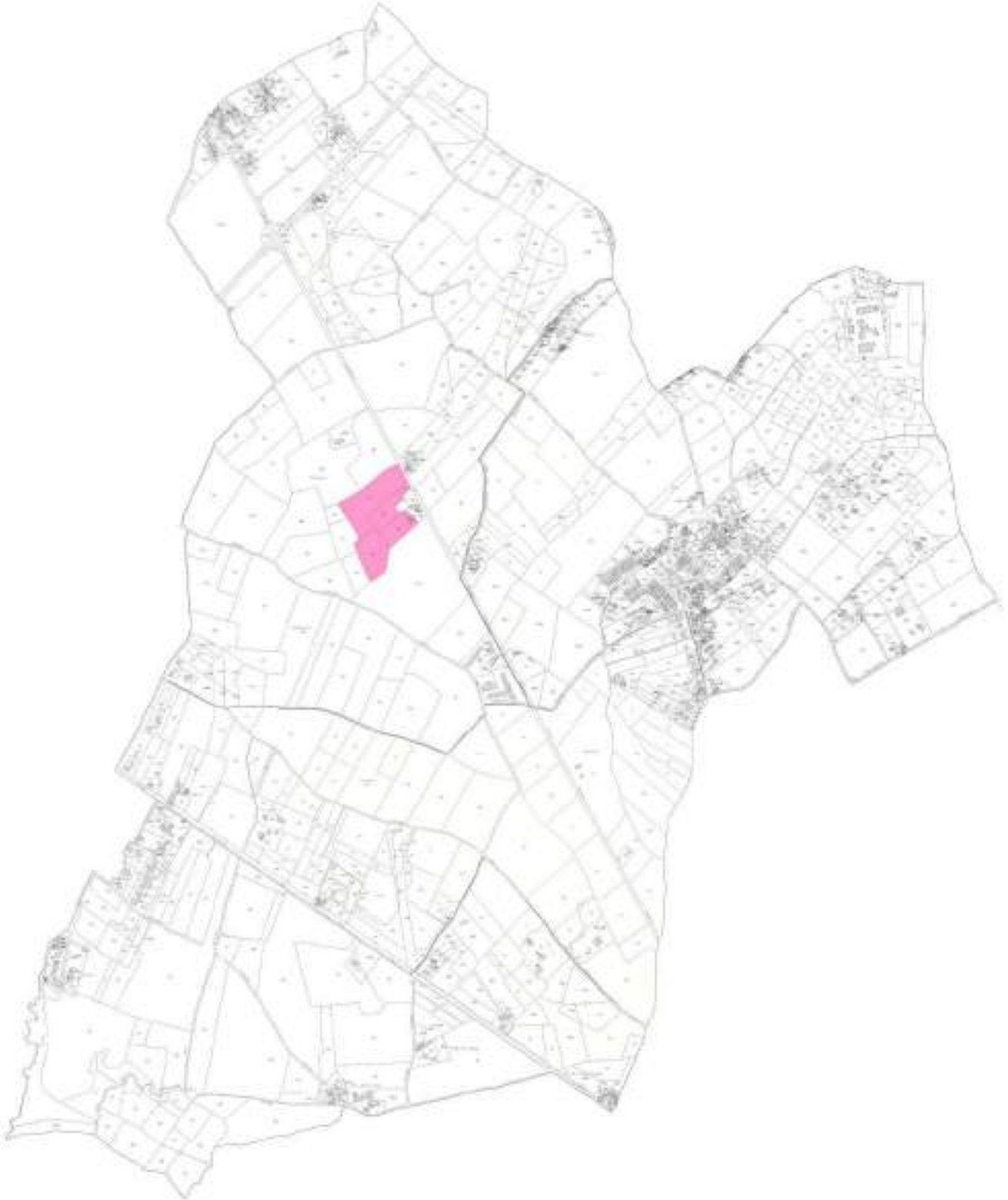
2.3.2.2) Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria
Arezzo, Località Patrignone, P. T	AR	A	38	912	-	F/1 Area Urbana

2.4) Lotto n.4

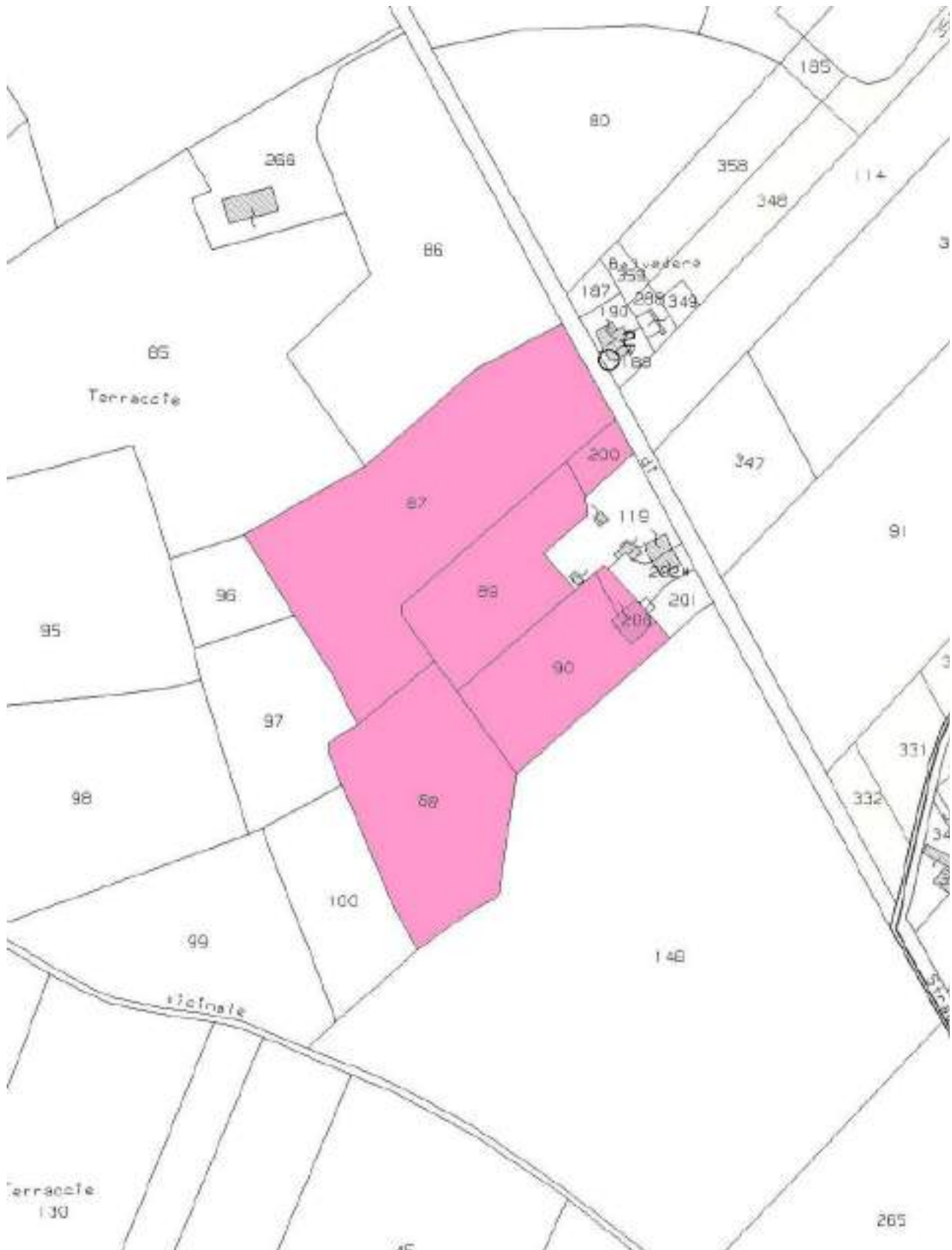
2.4.1) Evidenziazione del Lotto di vendita nell'elaborato grafico composto dall'unione dei fogli catastali n. 35, n.38, n.68, n.69, sez. A, del Comune di Arezzo (AR).

Il lotto è evidenziato di colore rosa (elaborazione grafica effettuata dal CTU):



2.4.1.1) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.4


Il lotto n.4 è evidenziato con la campitura di colore rosa:





2.4.2) Lotto 4 - Identificazione catastale dell'immobile


2.4.2.1) Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)

I diversi colori individuano le visure dei diversi omonimi:

Colore  "xxxx Società a responsabilità limitata sede in Ponte Buriano, Arezzo"
 Totale immobili = n. 2 al catasto terreni;

Colore  "xxxx - xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 2 al catasto fabbricati + n. 33 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 3 al catasto fabbricati + n. 52 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. con sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 1 al catasto terreni.

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Superficie mq	cl.	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
AREZZO	AR	A	35	87	AA	SEMINATIVO	10 000	2	82,63	36,15
					AB	SEMIN ARBOR.	3 170	3	16,37	8,19
AREZZO	AR	A	35	88		SEMINATIVO	7 540	2	62,31	27,26
AREZZO	AR	A	35	89	AA	SEMINATIVO	4 000	2	33,05	14,46
					AB	SEMIN ARBOR.	538	3	2,78	1,39
AREZZO	AR	A	35	90		SEMINATIVO	4 235	2	35,00	15,31
AREZZO	AR	A	35	200		SEMIN ARBOR.	568	3	2,93	1,47

Lotto 4 - Totale della superficie delle particelle (n.5) censite al Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR), intestate alla Società oggetto di procedura	30.051	mq
---	---------------	-----------

2.4.2.2) Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria
Arezzo, Località Patrignone n. SNC, P. T.	AR	A	35	208	-	C/7 Tettoie chiuse o aperte

2.5) Lotto n.5

2.5.1) Evidenziazione del Lotto di vendita nell'elaborato grafico del foglio catastale n.60, sez. A, del Comune di Arezzo (AR).

Il lotto è evidenziato di colore rosso (elaborazione grafica effettuata dal CTU):



2.5.1.1) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.5

Il lotto n.5 è evidenziato con la campitura di colore rosso:



2.5.2) Lotto 5 - Identificazione catastale dell'immobile

2.5.2.1) Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria
Arezzo, Località Ponte a Buriano, P. T	AR	A	60	453	-	F/1 Area Urbana

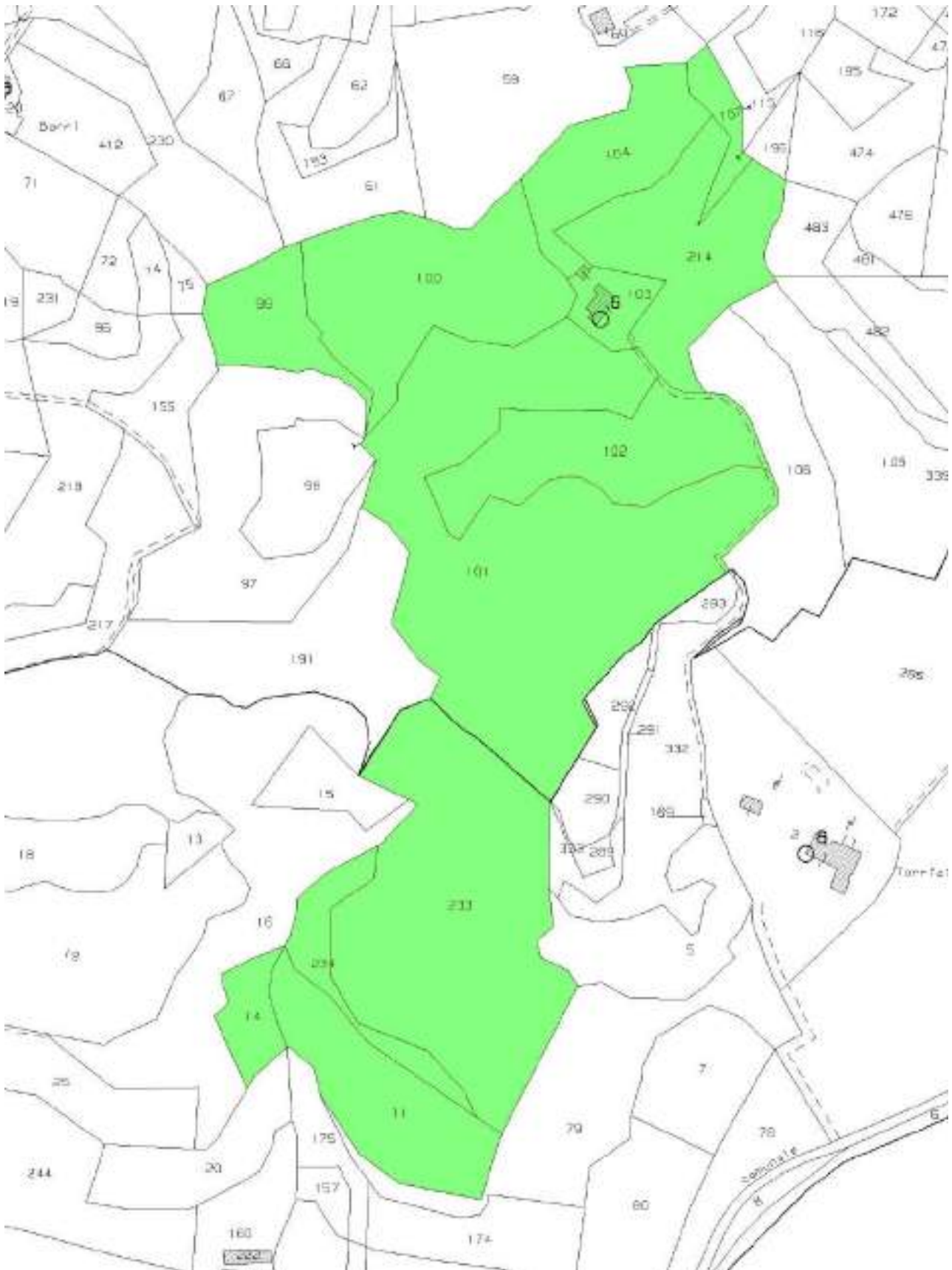
2.6) Lotto n.6

2.6.1) Evidenziazione del Lotto di vendita nell'elaborato grafico composto dall'unione dei fogli catastali n. 9 e n.16 del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR).

Il lotto è evidenziato di colore verde (elaborazione grafica effettuata dal CTU):




2.6.1.1) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.6
Il lotto è evidenziato con la campitura di colore verde:





2.6.2) Lotto 6 - Identificazione catastale degli immobili


2.6.2.1) Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR)

I diversi colori individuano le visure dei diversi omonimi:

Colore  "xxxx Società a responsabilità limitata sede in Ponte Buriano, Arezzo"
 Totale immobili = n. 2 al catasto terreni;

Colore  "xxxx - xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 2 al catasto fabbricati + n. 33 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 3 al catasto fabbricati + n. 52 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. con sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 1 al catasto terreni.

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Superficie mq	cl.	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	99		BOSCO CEDUO	4 460	3	2,53	0,69
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	100		SEMINATIVO	12 990	5	10,06	10,06
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	101		SEMINATIVO	35 820	4	64,75	55,50
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	102		SEMINATIVO	9 700	4	17,53	15,03
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	104		SEMINATIVO	6 520	4	11,79	10,10
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	107		BOSCO CEDUO	1 590	3	0,90	0,25
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	214		SEMINATIVO	10 250	5	7,94	7,94
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	11		SEMINATIVO	8 410	4	15,20	13,03
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	14		SEMINATIVO	2 170	4	3,92	3,36
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	233		BOSCO MISTO	23 940	1	37,09	7,42
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	234		BOSCO MISTO	3 340	1	5,17	1,03

Lotto 6 - Totale della superficie delle particelle (n.11) censite al Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), intestate alla Società oggetto di procedura	119.190	mq
---	----------------	-----------

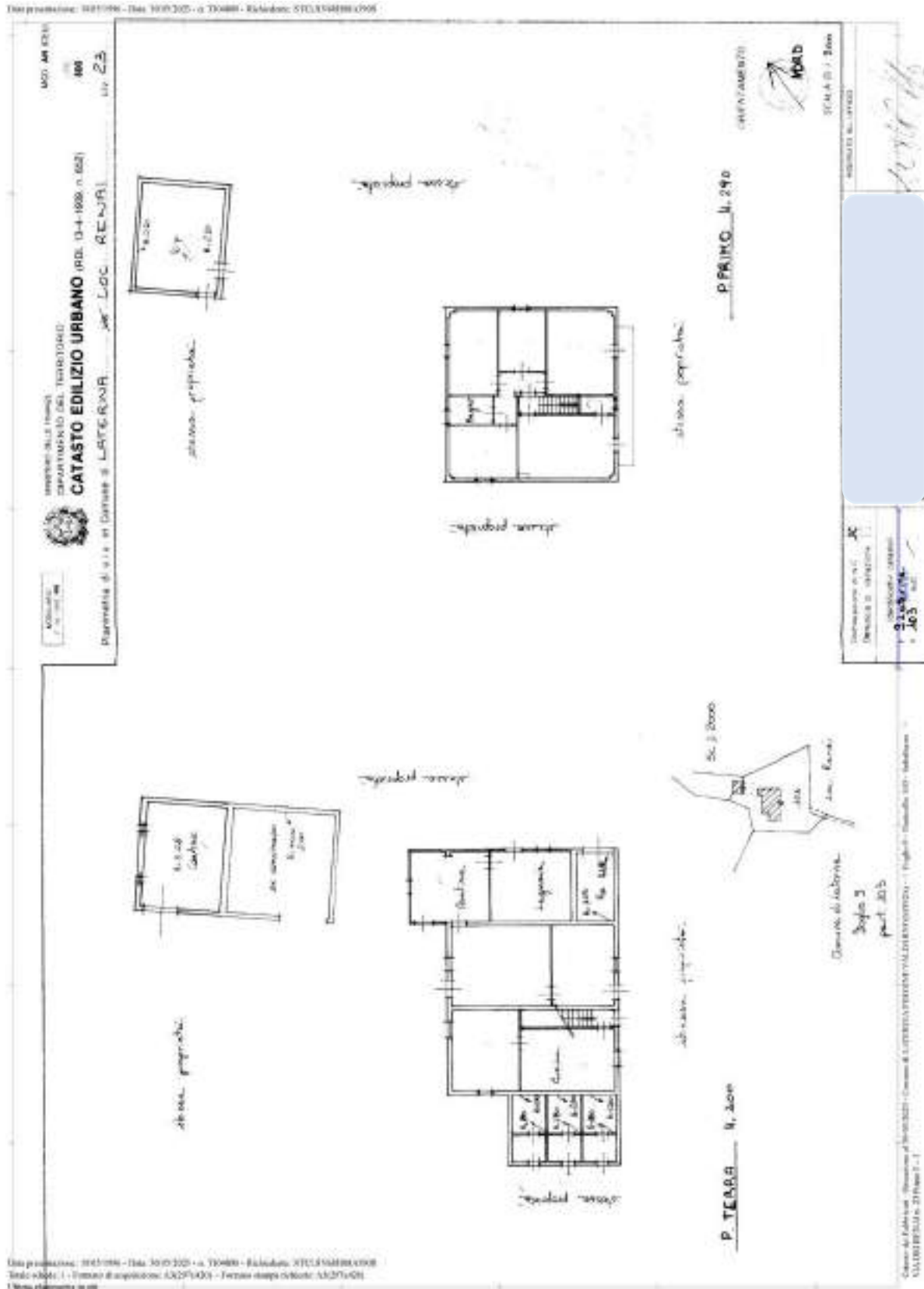
2.6.2.2) Catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria
Laterina Pergine Valdarno, Via dei Renai 23, P. T-1	AR	A	9	103	-	A/4 Abitazione Popolare

Si evidenzia che l'immobile soprariportato a seguito dell'attività di escavazione è stato oggetto di demolizione.

2.6.2.2.1) Planimetria catastale:

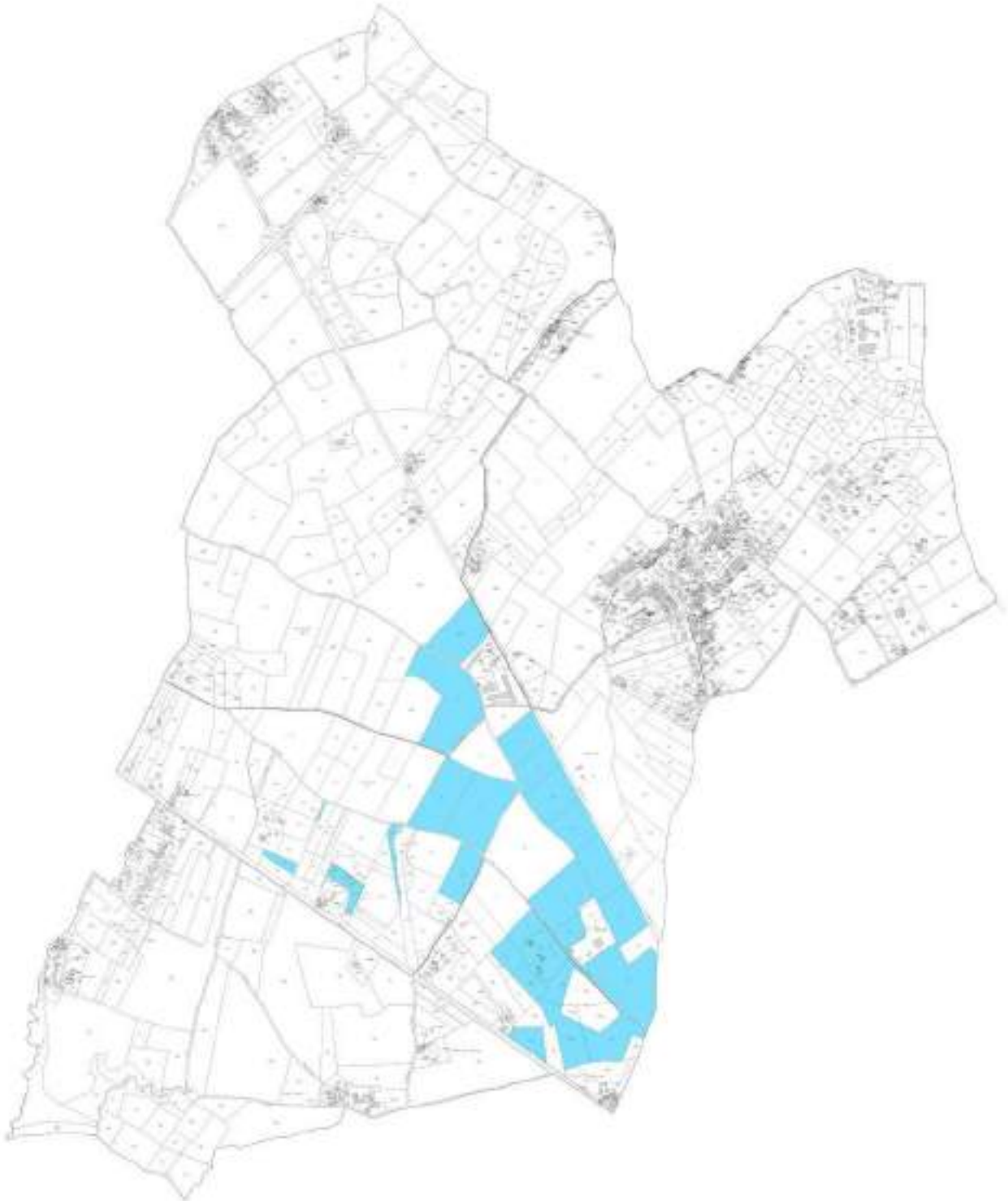
Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), Via dei Renai 23, P. T-1, foglio n. 9, particella n. 103 (A/4 Abitazione Popolare)



3) Lotto n.1

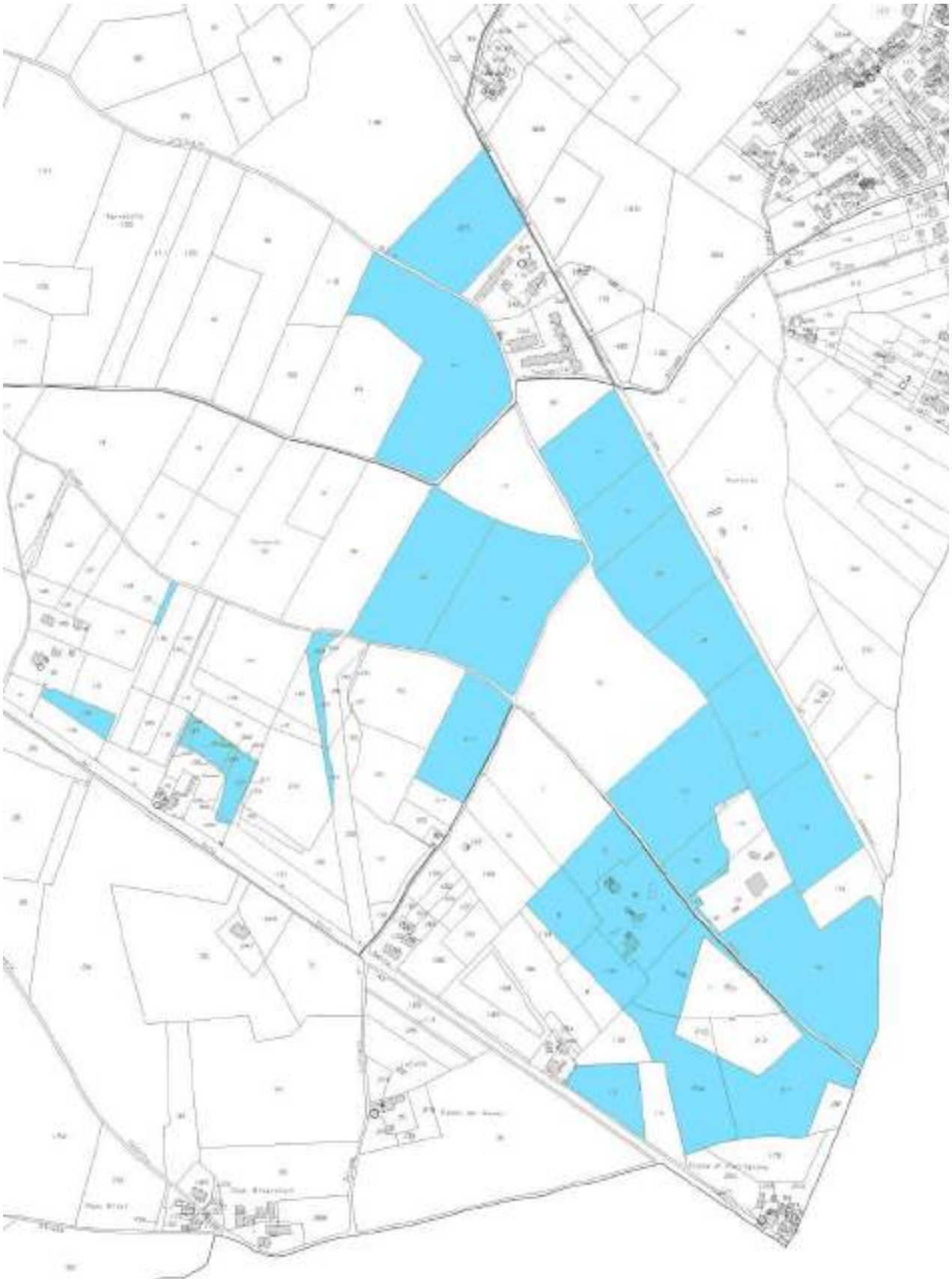
3.1) Evidenziazione nell'elaborato grafico dell'ubicazione degli immobili del Lotto 1, la cartografia è composta dall'unione dei fogli catastali n. 35, n.38, n.68, n.69, sez. A, del Comune di Arezzo (AR).

Il lotto è evidenziato con la campitura di colore celeste (elaborazione grafica effettuata dal CTU):



3.2) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.1

Il lotto è evidenziato con la campitura di colore celeste:




3.3) Foto aerea (immagine Google)





3.4) Identificazione catastale degli immobili del Lotto 1


3.4.1) Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)

I diversi colori individuano le visure dei diversi omonimi:

Colore  "xxxx Società a responsabilità limitata sede in Ponte Buriano, Arezzo"
 Totale immobili = n. 2 al catasto terreni;

Colore  "xxxx - xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 2 al catasto fabbricati + n. 33 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 3 al catasto fabbricati + n. 52 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. con sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 1 al catasto terreni.

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Superficie mq	cl.	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
AREZZO	AR	A	35	61		SEMINATIVO	27 930	2	230,79	100,97
AREZZO	AR	A	35	265		SEMINATIVO	14 400	2	118,99	52,06
AREZZO	AR	A	68	2		SEMIN ARBOR.	4 832	3	24,96	12,48
AREZZO	AR	A	68	6		SEMIN ARBOR.	4 780	3	24,69	12,34
AREZZO	AR	A	68	13		SEMINATIVO	5 020	3	25,93	15,56
AREZZO	AR	A	68	135		SEMIN ARBOR.	4 104	3	21,20	10,60
AREZZO	AR	A	68	208		SEMIN ARBOR.	5 590	3	28,87	14,43
AREZZO	AR	A	68	209		SEMIN ARBOR.	10 650	3	55,00	27,50
AREZZO	AR	A	68	211		SEMIN ARBOR.	12 415	3	64,12	32,06
AREZZO	AR	A	69	14	AA	SEMINATIVO	1 800	3	9,30	5,58
					AB	SEMIN ARBOR.	8 590	3	44,36	22,18
AREZZO	AR	A	69	16	AA	SEMINATIVO	1 300	3	6,71	4,03
					AB	SEMIN ARBOR.	7 020	3	36,26	18,13
AREZZO	AR	A	69	22		SEMIN ARBOR.	16 800	3	86,76	43,38
AREZZO	AR	A	69	23	AA	SEMINATIVO	2 000	3	10,33	6,20
					AB	SEMIN ARBOR.	9 960	3	51,44	25,72
AREZZO	AR	A	69	24	AA	SEMINATIVO	2 100	3	10,85	6,51
					AB	SEMIN ARBOR.	7 840	3	40,49	20,25
AREZZO	AR	A	69	53		SEMIN ARBOR.	16 890	3	87,23	43,61
AREZZO	AR	A	69	56		SEMIN ARBOR.	3 970	3	20,50	10,25
AREZZO	AR	A	69	58		SEMIN ARBOR.	24 000	3	123,95	61,97
AREZZO	AR	A	69	64		SEMIN ARBOR.	21 910	3	113,16	56,58
AREZZO	AR	A	69	113		SEMINATIVO	210	2	1,74	0,76
AREZZO	AR	A	69	114		SEMINATIVO	250	2	2,07	0,90
AREZZO	AR	A	69	118		SEMINATIVO	130	2	1,07	0,47
AREZZO	AR	A	69	132		SEMIN ARBOR.	396	3	2,05	1,02
AREZZO	AR	A	69	177	AA	SEMINATIVO	2 800	3	14,46	8,68
					AB	SEMIN ARBOR.	8 915	3	46,04	23,02
AREZZO	AR	A	69	178		SEMIN ARBOR.	11 715	3	60,50	30,25
AREZZO	AR	A	69	195		SEMIN ARBOR.	2 100	3	10,85	5,42
AREZZO	AR	A	69	217		SEMINATIVO	75	4	0,15	0,14
AREZZO	AR	A	69	222		SEMINATIVO	60	4	0,12	0,11
AREZZO	AR	A	69	223		SEMINATIVO	100	4	0,21	0,18
AREZZO	AR	A	69	253		SEMINATIVO	922	2	7,62	3,33
AREZZO	AR	A	69	255		SEMINATIVO	871	2	7,20	3,15
AREZZO	AR	A	69	257		SEMINATIVO	424	2	3,50	1,53
AREZZO	AR	A	69	291		SEMIN ARBOR.	107	3	0,55	0,28
AREZZO	AR	A	69	294		ULIV VIGNETO	488	1	2,77	2,02
AREZZO	AR	A	69	295		SEMINATIVO	294	4	0,61	0,53
AREZZO	AR	A	69	296		SEMINATIVO	119	4	0,25	0,22
AREZZO	AR	A	69	297		SEMINATIVO	1 920	4	3,97	3,47
AREZZO	AR	A	69	299		SEMINATIVO	1 611	4	3,33	2,91

AREZZO	AR	A	69	302		SEMINATIVO	23	4	0,05	0,04
AREZZO	AR	A	69	313		SEMIN ARBOR.	9 576	3	49,46	24,73

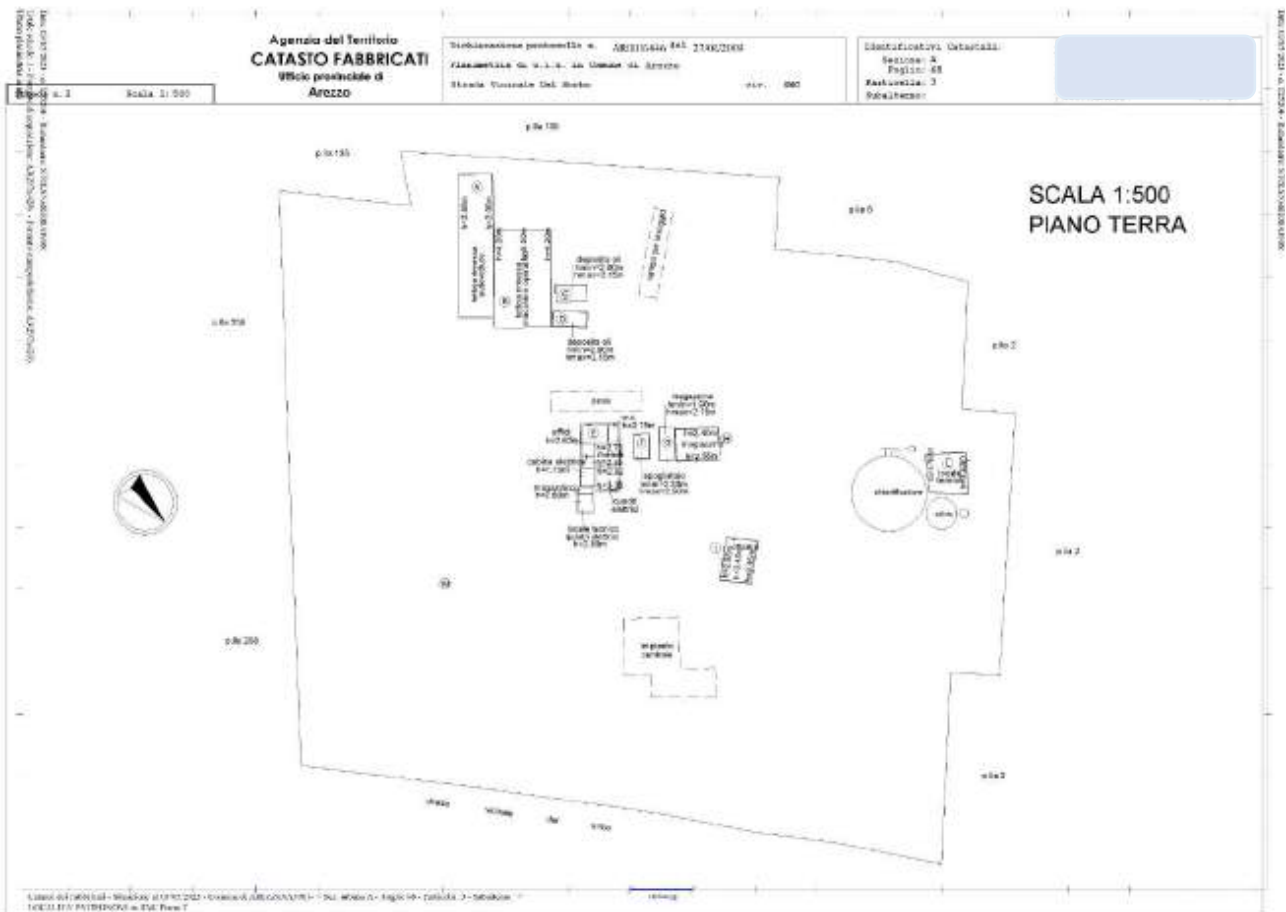
Lotto 1 - Totale della superficie delle particelle (n.39) censite al Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR), intestate alla Società oggetto di procedura	257.007	mq
--	----------------	-----------

3.4.2) Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Cl.	Zona cens.	Consist. mq	Rendita €
Arezzo, Località Patrignone n. SNC, P. T	AR	A	68	3	-	D/1 Opifici	-	2	-	3.941,40

3.4.2.1) Planimetria catastale:

Comune di Arezzo, sezione urbana A, foglio n. 68, particella n. 3 (D/1 Opifici)



3.5) Descrizione del Lotto 1

Il lotto di vendita è composto da Terreni catastalmente identificati nel Comune di Arezzo (AR) alla sezione A, foglio 35, particelle n. 61, 265; alla sezione A, foglio n. 68, particelle n. 2, 6, 13, 135, 208, 209, 211; alla sezione A, foglio 69, particelle n. 14, 16, 22, 23, 24, 53, 56, 58, 64, 113, 114, 118, 132, 177, 178, 195, 217, 222, 223, 253, 255, 257, 291, 294, 295, 296, 297, 299, 302, 313 e al catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), sezione A, foglio n. 68, particella n. 3.

I terreni hanno una superficie complessiva di circa mq. 257.007

Il lotto è formato principalmente da appezzamenti di terreno che sono stati oggetto di escavazione e trattamento di inerti di varia consistenza e natura. I terreni hanno la qualità catastale di seminativo, seminativo-arborato e uliveto vigneto.

Parte dei beni sono stati oggetto dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) n. 134/EC del 09/06/2015.

Le attività dell'impianto della ditta xxxx S.r.l. collegate all'AUA erano effettuate nelle seguenti particelle:

- p.lla n.3 identificata al catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), sezione A, foglio n. 68;
- P.lle n. 1, 2, 135, identificate al catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR), sezione A, foglio n. 68;
- P.lle n. 52, 53, 56, 113, 114, 116 identificate al catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR), sezione A, foglio n. 69.

Si evidenzia che le particelle n. 1 e n. 52 non sono oggetto di procedura.

Inoltre la società xxxx S.r.l. non aveva completato tutti i lavori previsti nel Cronoprogramma che costituivano parte integrante delle prescrizioni contenute nel dispositivo di AUA (Allegato n 4 - Documentazione edilizia e urbanistica Comune di Arezzo).

Nel lotto sono presenti i seguenti immobili:

- fabbricato principale,
è composto da un ufficio per il controllo delle operazioni di pesa, una mensa, un disimpegno, una sala quadro per il controllo degli impianti, una cabina Enel e una cabina elettrica.
La struttura portante è di tipo misto in muratura e c.a., la copertura è in travetti di cemento armato e laterizio, gli infissi esterni sono parte in ferro e parte in alluminio con doppi vetri, alcuni protetti da grate metalliche, i pavimenti sono in monocottura, gli impianti elettrici sono su canalette esterne, l'impianto di illuminazione è costituito da plafoniere e luci al neon, è presente un impianto di climatizzazione con unità esterne e split interni, l'impianto telefonico e di allarme;
- tettoia
adibita a rimessa macchine operatrici con struttura portante in acciaio, tamponature in assi di legno e copertura realizzata con lastre ondulate.
Il Perito segnala al futuro acquirente la necessità di effettuare le analisi del materiale delle lastre ondulate di copertura per accertare la presenza di amianto.
Si evidenzia che in caso di sospetta presenza di amianto, il proprietario dell'immobile è tenuto a darne comunicazione alla Asl di riferimento.
La legge impone il dovere di individuare i materiali contenenti amianto, per poter predisporre delle attività di controllo e di gestione in base al rischio ed eventualmente la loro bonifica. Nell'eventualità che le lastre ondulate di copertura contenessero amianto e dovessero essere rimosse la loro bonifica dovrà essere effettuata nel rispetto della vigente normativa a cura e spese dell'acquirente e non della procedura.

- tettoia

adibita a rimessa autovetture, con struttura portante realizzata con tubolari in acciaio, tamponature, copertura in lamiera grecata non coibentata e pavimentazione in cemento;

- volumi secondari di modeste dimensioni costituiti da un'officina, due depositi, due magazzini, un locale tecnico e uno spogliatoio.

L'officina, i due depositi e il magazzino più piccolo, hanno la struttura in tubolari metallici e lamiera grecata, il pavimento è rivestito da mattonelle in monocottura, ad eccezione di un magazzino che ha la pavimentazione in cemento.

L'impianto elettrico è su canalette esterne, i corpi illuminanti sono composti da plafoniere e luci al neon;

Il magazzino di dimensioni più ampie e lo spogliatoio sono costituiti da pannelli sandwich coibentati, la pavimentazione è in monocottura, l'impianto elettrico è su canalette esterne, i corpi illuminanti sono composti da plafoniere e luci al neon, lo spogliatoio ha la porta in alluminio anodizzato e doppio vetro.

Il locale tecnico è costituito da pannelli sandwich coibentati, la pavimentazione è in parte in monocottura e in parte in cemento, l'impianto elettrico è su canalette esterne, i corpi illuminanti sono composti da plafoniere e luci al neon. L'ambiente ospita gli impianti elettrici e le pompe dell'impianto chiarificatore che è posto nelle immediate vicinanze.

Inoltre, all'interno del resede, sono presenti una rampa in c.a. per il lavaggio degli automezzi, un impianto di pesa per gli inerti e i materiali da trattare, un chiarificatore con i silos adiacenti e un distributore carburanti a servizio dell'azienda con serbatoio interrato.

Si evidenzia che il chiarificatore con i silos formato da metallo e c.a., tutte le opere in c.a. presenti, compreso l'impianto di pesa, di lavaggio e distributore di carburanti con serbatoio interrato, se non riutilizzate dovranno essere smaltite in conformità con le vigenti normative a cura e spese dell'acquirente e non della procedura.

La Strada Vicinale del Sorbo che attraversa l'impianto è una Viabilità Storica di uso pubblico.
Si riporta di seguito la planimetria catastale e la sovrapposizione della planimetria catastale con la foto aerea.

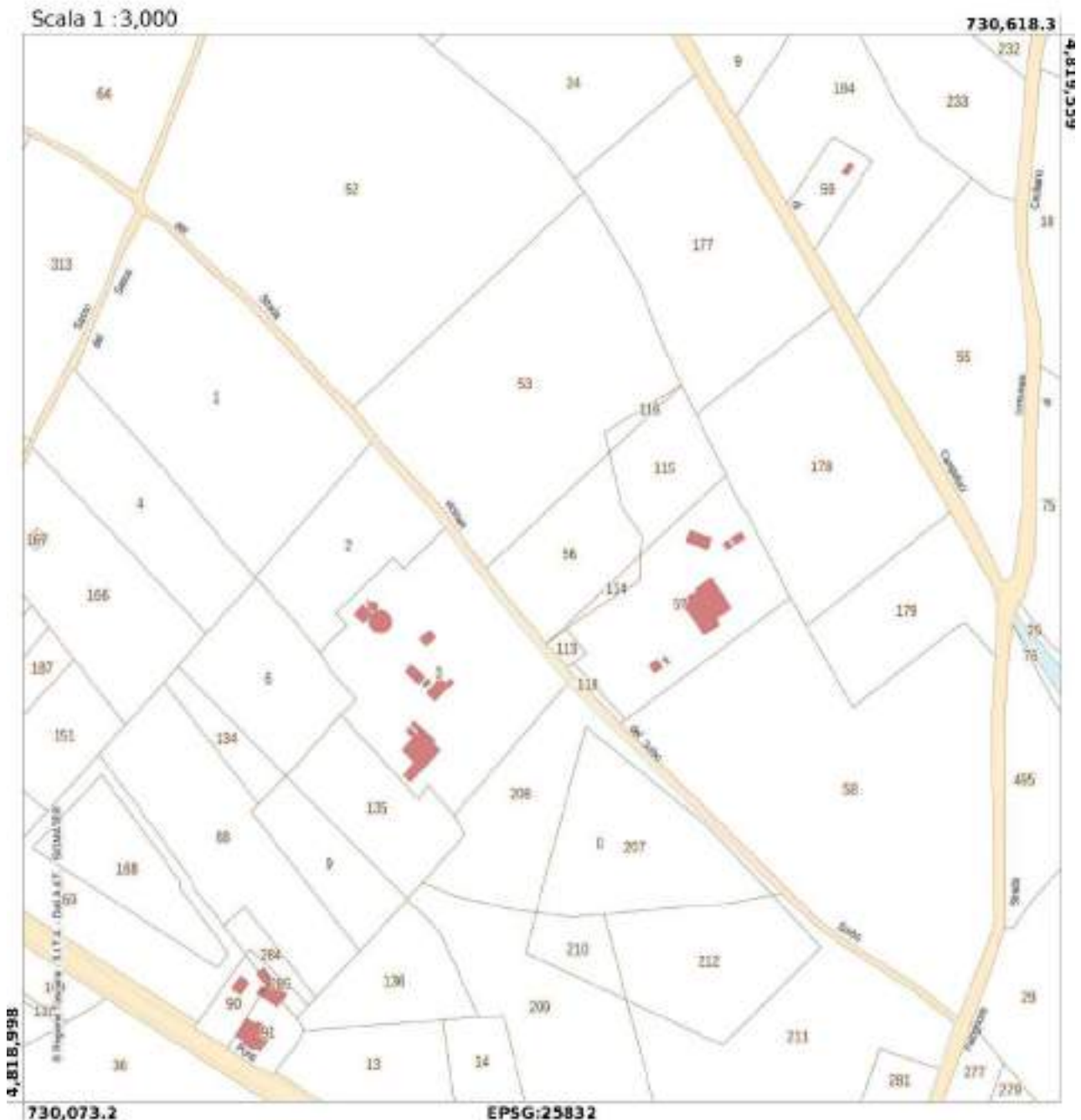


Regione Toscana



La Toscana attraverso le foto aeree

Strada vicinale del sorbo





Regione Toscana

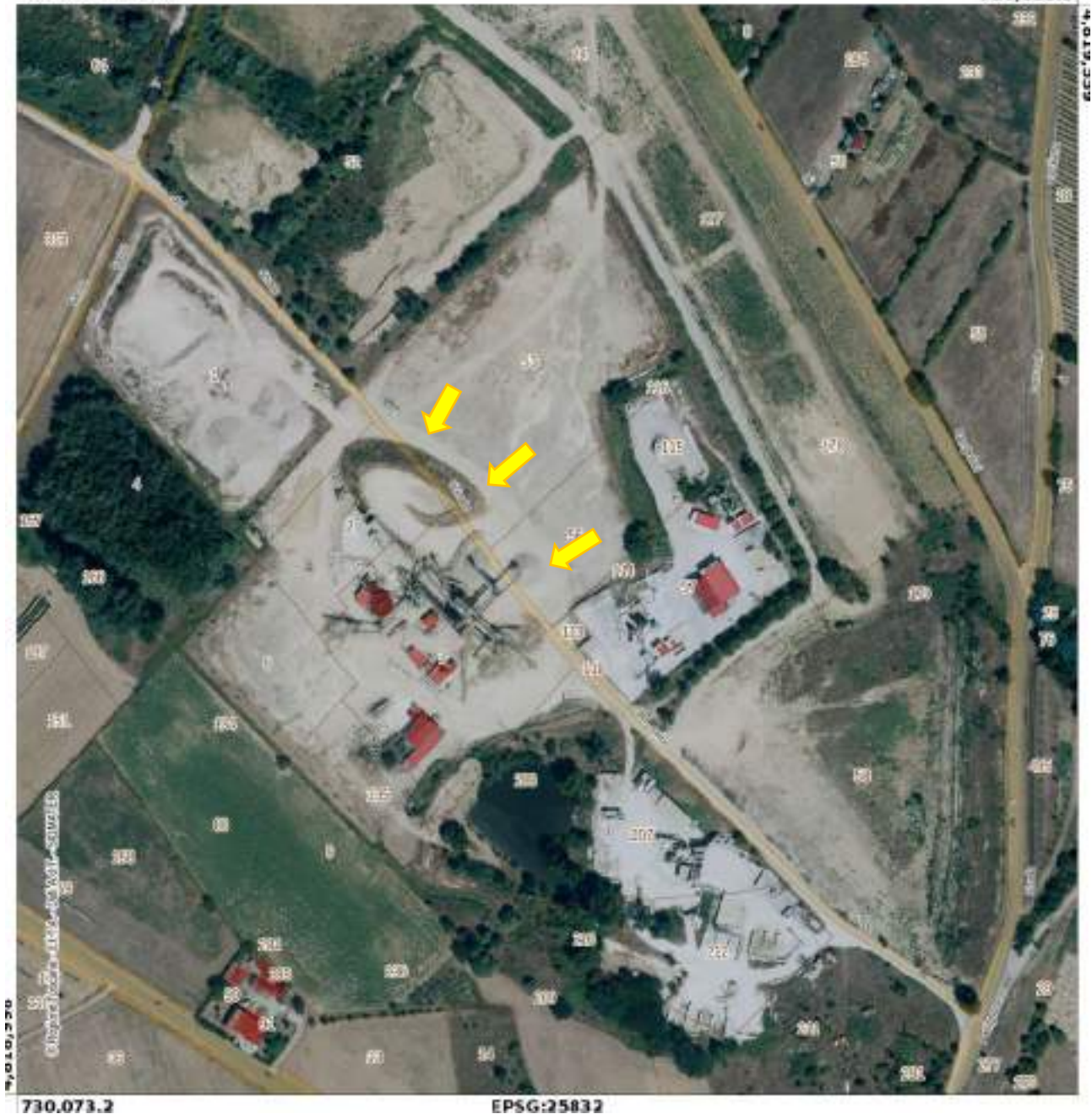


La Toscana attraverso le foto aeree

Strada vicinale del sorbo

Scala 1 :3,000

730,618.3



Si evidenzia che va ripristinato il passaggio sulla viabilità storica della "Strada Vicinale del Sorbo" rimuovendo i cumuli di inerti e tutti i manufatti (compresi quelli in c.a.) che ne impediscono il transito. I lavori dovranno essere effettuati a cura e spese dell'acquirente e non della procedura.

Si riporta di seguito un estratto della planimetria del Catasto Leopoldino, promulgato nel 1765 da Pietro Leopoldo Granduca di Toscana, dove viene rappresentato l'assetto territoriale prima delle grandi trasformazioni avvenute a partire dalla fine del XIX secolo.



3.5.1) Certificati di destinazione urbanistica

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.61

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **parte in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.
- **parte in** Altre indicazioni: Viabilità storica. Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

Vincoli e fasce di rispetto: Siti oggetto di procedimento di bonifica.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.265

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.68 P.LLA n.2

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.68 P.LLA n.3

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

Vincoli e fasce di rispetto: Fascia di rispetto elettrodotti.

SEZIONE A FOGLIO n.68 P.LLA n.6

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

Vincoli e fasce di rispetto: Fascia di rispetto elettrodotti.

SEZIONE A FOGLIO n.68 P.LLA n.13

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.68 P.LLA n.135

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

Vincoli e fasce di rispetto: Fascia di rispetto elettrodotti.

SEZIONE A FOGLIO n.68 P.LLA n.208

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

Vincoli e fasce di rispetto: Fascia di rispetto elettrodotti.

SEZIONE A FOGLIO n.68 P.LLA n.209

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.68 P.LLA n.211

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

Vincoli e fasce di rispetto: Fascia di rispetto elettrodotti.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.14

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

Vincoli e fasce di rispetto. Fascia di rispetto metanodotti.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.16

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **parte in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

• **parte in** Altre indicazioni: Viabilità storica. Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.22

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

Vincoli e fasce di rispetto. Fascia di rispetto metanodotti.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.23

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.24

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.53

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.56

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.58

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.64

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **parte in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

• **parte in** Altre indicazioni: Viabilità storica. Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

Vincoli e fasce di rispetto. Fascia di rispetto metanodotti.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.113

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.114

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.118

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.132

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Ambiti consolidati - Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.7.

Zone territoriali omogenee: zona C

– espansione.

Vincoli e fasce di rispetto: Fascia di rispetto elettrodotti.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.177

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.178

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.195

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **parte in** Ambiti consolidati - Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.7. Zone territoriali omogenee: zona C – espansione.

• **parte in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.217

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Ambiti consolidati - Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.7.

Zone territoriali omogenee: zona C– espansione.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.222

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Ambiti consolidati - Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.7.

Zone territoriali omogenee: zona C– espansione.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.223

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Ambiti consolidati - Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.7.

Zone territoriali omogenee: zona C– espansione.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.253

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **parte in** Ambiti consolidati - Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.7. Zone territoriali omogenee: zona C – espansione.

• **parte in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

• **parte in** Altre indicazioni: Viabilità storica. Ambiti: Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

Vincoli e fasce di rispetto: Fascia di rispetto metanodotti.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.255

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **parte in** Ambiti consolidati - Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.7. Zone territoriali omogenee: zona C – espansione.

• **parte in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

Vincoli e fasce di rispetto:

- Fascia di rispetto metanodotti;

- Fascia di rispetto elettrodotti.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.257

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **parte in** Ambiti consolidati - Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.7. Zone territoriali omogenee: zona C – espansione.
- **parte in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle pianie agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

Vincoli e fasce di rispetto:

- Fascia di rispetto elettrodotti;
- Fascia di rispetto metanodotti.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.291

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Ambiti consolidati - Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.7. Zone territoriali omogenee: zona C– espansione.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.294

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Ambiti consolidati - Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.7. Zone territoriali omogenee: zona C– espansione.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.295

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Ambiti consolidati - Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.7. Zone territoriali omogenee: zona C– espansione.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.296

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Ambiti consolidati - Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.7. Zone territoriali omogenee: zona C– espansione.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.297

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Ambiti consolidati - Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.7. Zone territoriali omogenee: zona C – espansione.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.299

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Ambiti consolidati - Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.7. Zone territoriali omogenee: zona C– espansione.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.302

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Ambiti consolidati - Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.7. Zone territoriali omogenee: zona C– espansione.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.313

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **parte in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.
- **parte in** Altre indicazioni: Viabilità storica. Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

STRUMENTO ATTUATIVO: /

ULTERIORI VINCOLI E PRESCRIZIONI: /

Il grado di tutela archeologica è indicato nella tavola E3.3 del Piano operativo approvato con DCC 134/2021.

Per gli ulteriori vincoli e fasce di rispetto si fa riferimento, a titolo ricognitivo, alla tavola E3.1 "vincoli e fasce di rispetto" del Piano Operativo.

Ai sensi dell'art.76 comma 5 della LR 39/2000: *"Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata:*

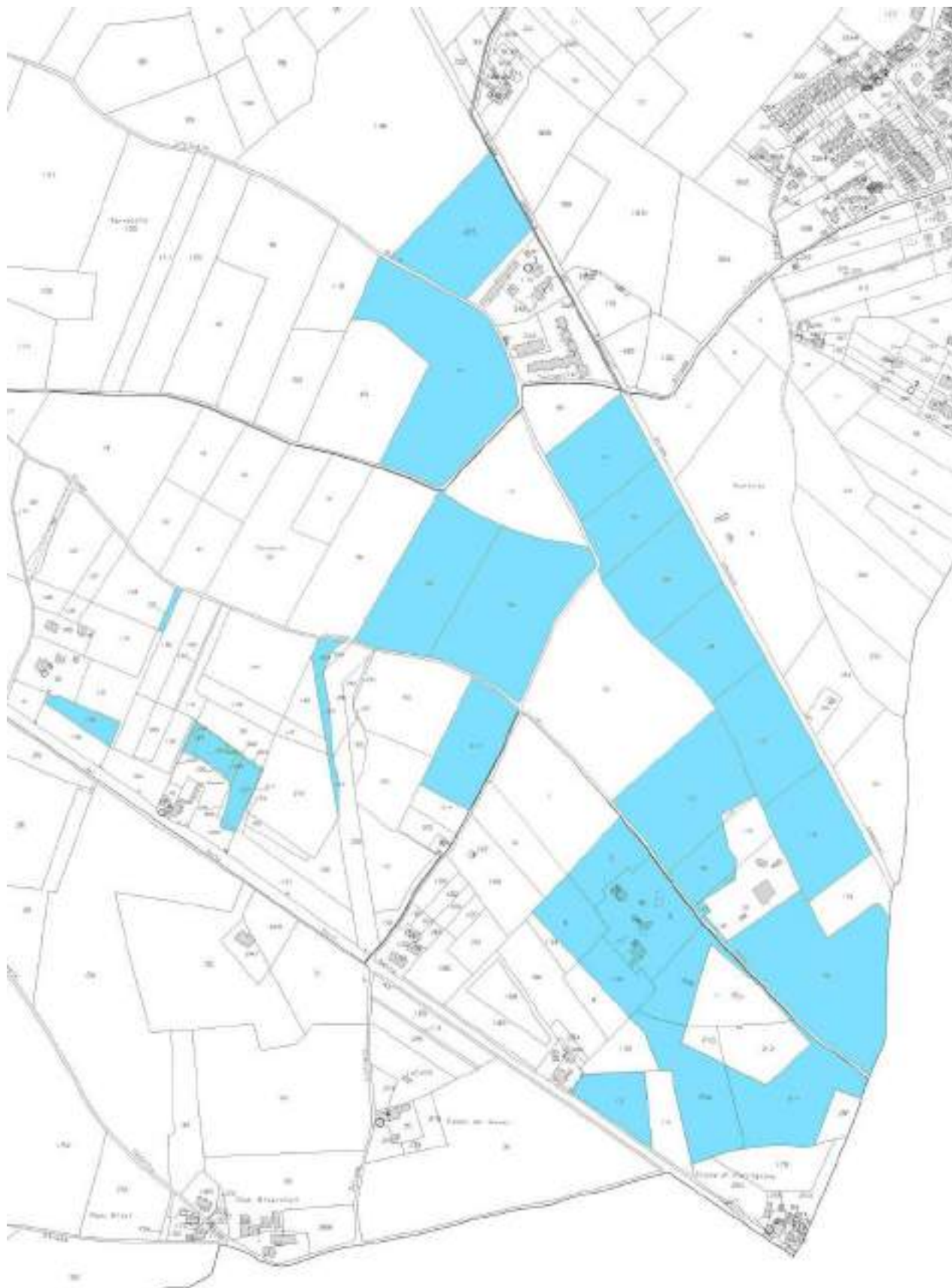
a) per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura;

b) per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive."

Gli interventi, nelle particelle sopra citate, sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al Piano Operativo

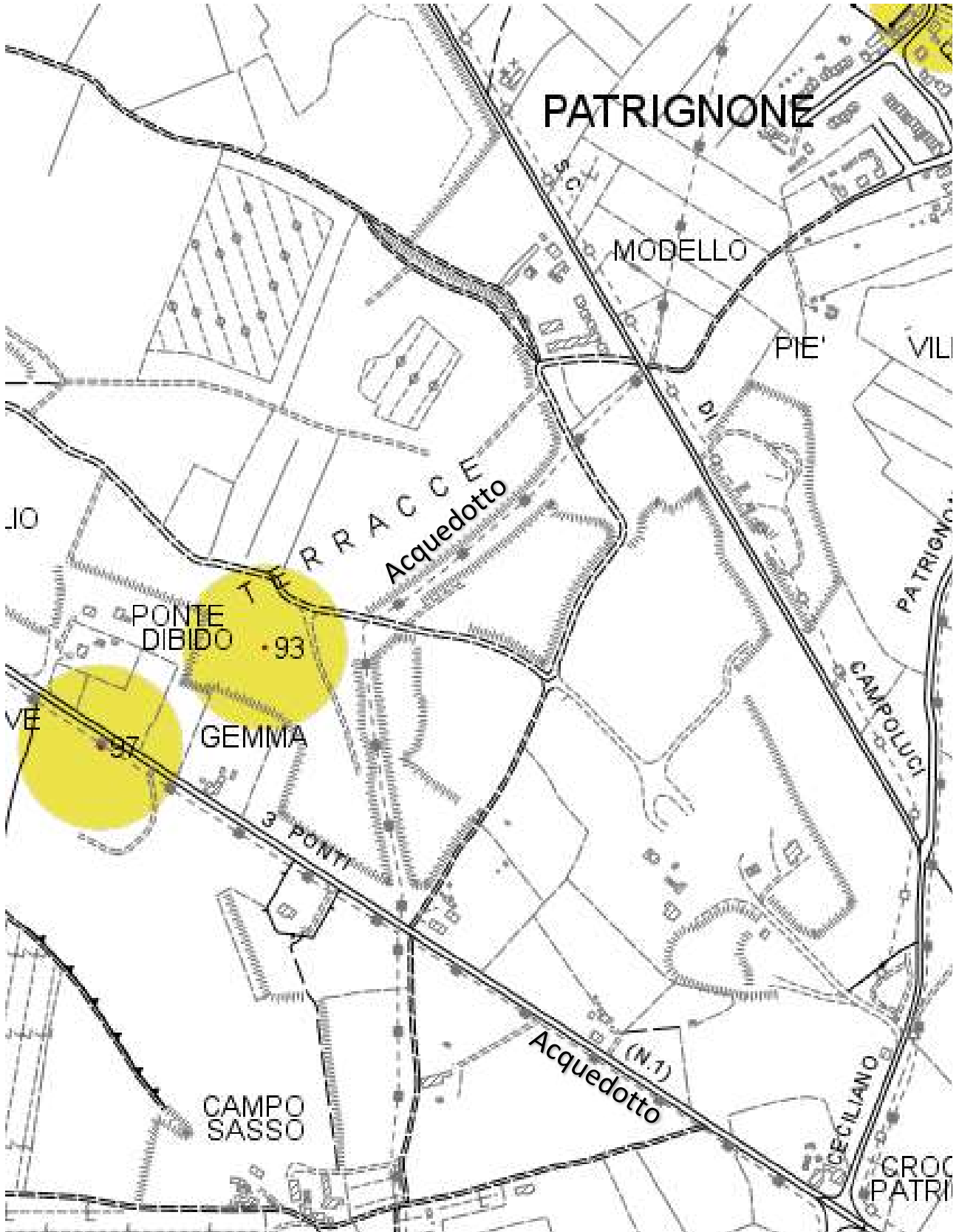
(Allegato n 6 - Certificati di Destinazione Urbanistica Comune Arezzo).

Lotto n.1 è evidenziato con la campitura di colore celeste:



Piano Operativo

E3.3 CARTA DEL GRADO DI TUTELA ARCHEOLOGICA



Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata **n. 93, n. 97 e zone bianche**

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Grado di tutela archeologica (art.19 NTA del PO)

Art. 19 Aree di potenziale interesse e rischio archeologico

Grado di tutela 3 (area n.93 e n. 97), Grado di tutela 1 (zone bianche)

Art. 19 Aree di potenziale interesse e rischio archeologico

1. In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione o modificazione del suolo, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi sia riguardante le sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica. In tali casi, è fatto obbligo, ai sensi dell'art. 90 del D. Lgs. 42/2004, di sospendere i lavori e segnalare il rinvenimento alla Soprintendenza competente ne fa denuncia entro ventiquattro ore al soprintendente o al sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza.

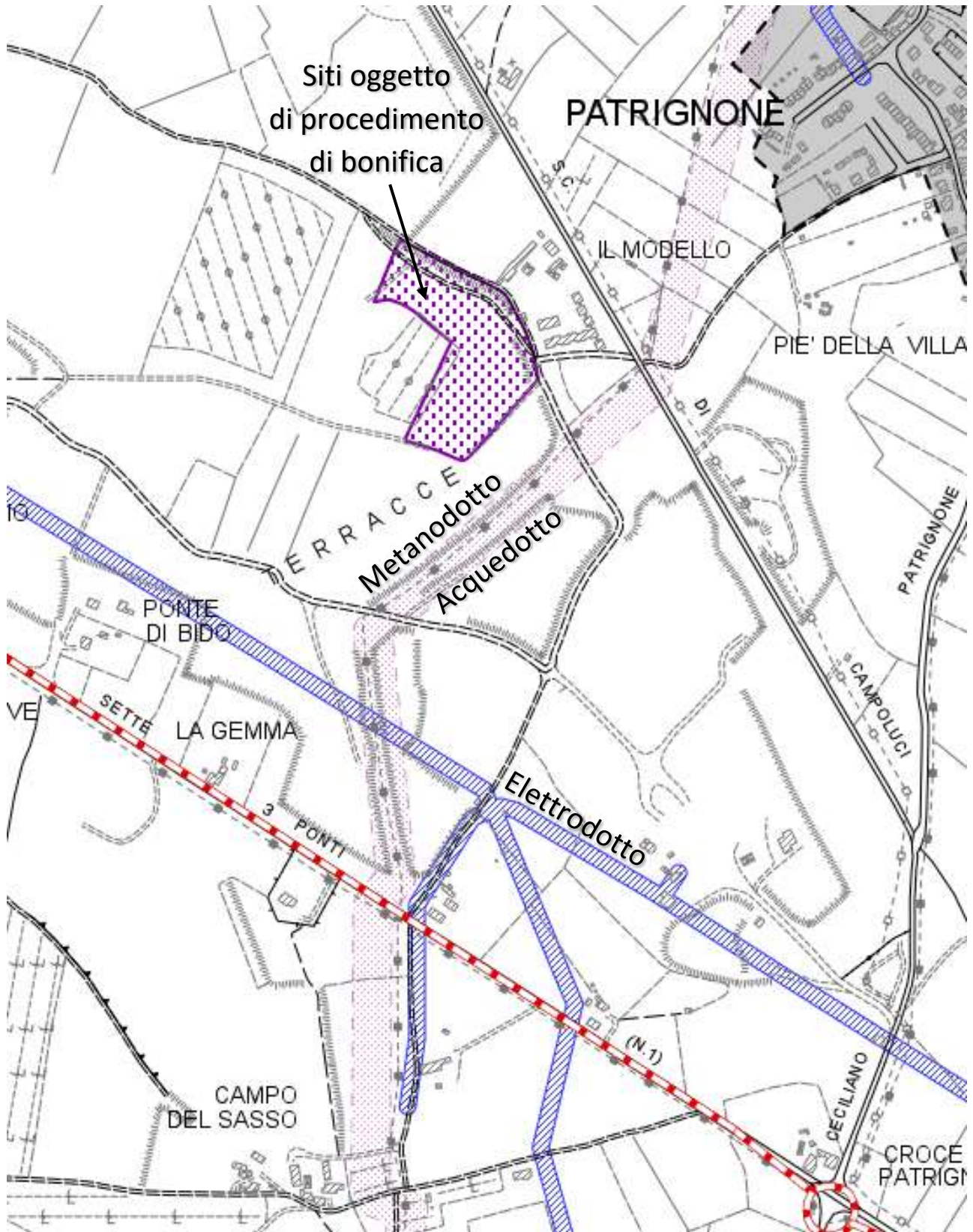
2. In particolare, nelle aree di potenziale interesse e rischio archeologico, come identificate nella tavola E3.3 Carta del grado di tutela archeologica, ogni intervento che preveda scavi o movimenti terra è soggetto al rispetto della disciplina afferente al grado di tutela indicato per l'area di intervento.

3. Ai fini di una corretta tutela archeologica del territorio sono individuati i seguenti gradi di tutela e la relativa disciplina:

- grado di tutela 5: ove la presenza archeologica è nota con accuratezza topografica, ogni intervento di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale - oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo - è subordinato all'approvazione della Soprintendenza (ai sensi degli art. 21 e 146 e art. 142 lettera m. del D.Lgs 42/2004). Su prescrizione della Soprintendenza, le aree in oggetto potranno essere sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere;
- grado di tutela 4: ove la presenza archeologica è nota e dotata di coordinate spaziali, ogni intervento di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale è subordinato alla preventiva presentazione alla Soprintendenza della documentazione progettuale comprendente quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico dall'art. 25 del D.lgs. 50/2016. Sulla base della documentazione trasmessa la Soprintendenza può avviare il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico prevista dall'articolo 25, commi 8 e seguenti del D.lgs. 50/2016, i cui oneri sono interamente a carico del proponente;
- grado di tutela 3: gli interventi di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale sono subordinati al rilascio del nulla osta di competenza da parte della Soprintendenza, la quale potrà prescrivere che tutte le operazioni di scavo previste dal progetto vengano sottoposte a sorveglianza archeologica. L'inizio dei lavori e i nominativi degli incaricati della sorveglianza dovranno essere preventivamente comunicati al Settore archeologico della Soprintendenza con un congruo anticipo di almeno 20 giorni. Sono tuttavia consentiti, previa comunicazione almeno 20 giorni prima dell'inizio lavori, gli interventi che comportano lievi modificazioni del suolo non superiori a 50 cm di profondità.
- grado di tutela 1 e grado tutela 2: i applica la disciplina di cui al comma 1.

Piano Operativo

E3.1 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO



NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Fascia di rispetto **metanodotti, elettrodotti e Siti oggetto di procedimento di bonifica**

Art. 16 Vincoli e fasce di rispetto

1. Nella tavola del Piano Operativo "Vincoli e fasce di tutela" sono individuate le aree tutelate ai sensi di legge ricadenti all'interno di fasce di rispetto.

- Fascia di rispetto distributori GPL. Riferimenti legislativi: DM 24 novembre 1984.
- Azienda a rischio di incidente rilevante. Riferimenti legislativi: D.Lgs. 105/2015).
- Fascia di rispetto delle discariche e altri impianti di trattamento e recupero rifiuti. Riferimenti legislativi: Decreto Legislativo 13 gennaio 2003, n. 36, D.lgs n. 152/06; l.r. 25/1998; Piano Regionale dei Rifiuti e Bonifiche.
- Fascia di rispetto depuratore. Riferimenti legislativi: Delibera del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977).
- Fascia di rispetto del termovalorizzatore. Riferimenti legislativi: Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265. D.lgs n. 152/06; l.r. 25/1998; Piano Regionale dei Rifiuti (All. IV). Ai fini della riduzione degli effetti cumulativi non sono ammesse nuove emissioni in atmosfera derivanti da stabilimenti produttivi fatte salve le emissioni relative agli impianti di riscaldamento degli ambienti di lavoro, entro una distanza di 1.000 metri dal limite esterno del perimetro dell'impianto. Sono consentite deroghe per interventi pubblici o di pubblico interesse.
- Fascia di rispetto dell'impianto di potabilizzazione. Riferimenti legislativi: DPR 236 del 24/5/1988.
- Fascia di rispetto servitù militari. Riferimenti legislativi: L. 898/1975.
- Fascia di rispetto metanodotto. Riferimenti legislativi: DM 24 novembre 1984.
- Fascia di rispetto elettrodotti. Riferimenti legislativi: DPCM 08/07/2003 e DM 29/05/2008 (per la distanza di prima approssimazione).
- Fascia di rispetto cimiteriale. Riferimenti legislativi: R.D. 1265/1934, D.P.R. 285/1990. Sono ammessi i chioschi per la vendita di fiori.
- Fascia di rispetto ferroviario. Riferimenti legislativi: DPR 753/1980.
- Fascia di rispetto stradale. Riferimenti legislativi: D.Lgs. 285/1992 e DPR 495/1992. Con riferimento alla classificazione delle strade riportata nell'elaborato grafico l'estensione della fascia di rispetto è indicata in via preliminare e deve essere puntualmente determinata in sede attuativa a partire dall'effettivo confine stradale esistente ... come definito dalla legislazione vigente. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al D.Lgs. 285/1992 e al DPR 495/1992 si intendono come edificabili esclusivamente le zone interne al perimetro del territorio urbanizzato individuate ai sensi della LR 65/2014.
- Siti oggetto di procedimento di bonifica. Riferimenti legislativi: D.Lgs. 152/2006, L.R. n. 25/98, Piano Regionale Rifiuti e Bonifiche.
- Fascia di rispetto aeroportuale. Riferimenti legislativi: Codice navigazione art. 707.
- Reticolo idrografico. Riferimenti legislativi: R.D. 523/1904, LR 41/2018.
- Aree percorse da fuochi. Riferimenti legislativi: LR 39/2000.
- Opere idrauliche necessarie per la gestione del rischio alluvioni: tali aree non sono soggette a trasformazione. Sono consentiti esclusivamente gli interventi finalizzati alla gestione del rischio;
- Stazione radio base. Riferimento legislativo: L. 36/2011.

2. La rappresentazione del vincolo e della relativa fascia di rispetto rappresenta unicamente l'indicazione della sua presenza che comporta la verifica puntuale dei gravami, delle prescrizioni e della presenza delle relative fasce di rispetto dalla normativa di imposizione del vincolo stesso e dalla normativa tecnica e regolamentare ad esso connessa.

3.6) Rilievo Fotografico del Lotto 1



Foto panoramica



Foto panoramica



Foto panoramica



Foto panoramica



Foto panoramica



Foto panoramica



Foto panoramica



Foto panoramica



Foto panoramica



Foto panoramica



Foto panoramica





Fabbricato principale



















Tettoia rimessa autovetture





Magazzino



Spogliatoio e Magazzini















Locale Tecnico













Foto panoramica







Foto panoramica



Foto panoramica





Foto panoramica



Foto panoramica



3.7) Titoli di provenienza del Lotto 1

Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	P.IIa	Porz.	Qualità	Superficie mq	Notaio Dr.	sede	Repertorio n.	data atto
AREZZO	AR	A	35	61		SEMINATIVO	27 930		Arezzo (AR)		12/11/1997
AREZZO	AR	A	35	265		SEMINATIVO	14 400		S. Sepolcro (AR)		05/12/2019
AREZZO	AR	A	68	2		SEMIN ARBOR.	4 832		Arezzo (AR)		27/10/1988
AREZZO	AR	A	68	6		SEMIN ARBOR.	4 780		Arezzo (AR)		02/12/1988
AREZZO	AR	A	68	13		SEMINATIVO	5 020		Arezzo (AR)		10/04/2001
AREZZO	AR	A	68	135		SEMIN ARBOR.	4 104		Arezzo (AR)		20/01/1992
AREZZO	AR	A	68	208		SEMIN ARBOR.	5 590		Arezzo (AR)		21/11/1980
AREZZO	AR	A	68	209		SEMIN ARBOR.	10 650		Arezzo (AR)		07/07/1977
AREZZO	AR	A	68	211		SEMIN ARBOR.	12 415		Arezzo (AR)		07/07/1977
AREZZO	AR	A	69	14	AA	SEMINATIVO	1 800		Arezzo (AR)		19/10/1989
					AB	SEMIN ARBOR.	8 590				
AREZZO	AR	A	69	16	AA	SEMINATIVO	1 300		Arezzo (AR)		29/01/1982
					AB	SEMIN ARBOR.	7 020				
AREZZO	AR	A	69	22		SEMIN ARBOR.	16 800		S. Sepolcro (AR)		05/12/2019
AREZZO	AR	A	69	23	AA	SEMINATIVO	2 000		Arezzo (AR)		23/12/1982
					AB	SEMIN ARBOR.	9 960				
AREZZO	AR	A	69	24	AA	SEMINATIVO	2 100		Arezzo (AR)		11/01/1983
					AB	SEMIN ARBOR.	7 840				
AREZZO	AR	A	69	53		SEMIN ARBOR.	16 890		Arezzo (AR)		12/10/2000
AREZZO	AR	A	69	56		SEMIN ARBOR.	3 970		Arezzo (AR)		12/10/2000
AREZZO	AR	A	69	58		SEMIN ARBOR.	24 000		Arezzo (AR)		16/03/1999
AREZZO	AR	A	69	64		SEMIN ARBOR.	21 910		Arezzo (AR)		19/10/1989
AREZZO	AR	A	69	113		SEMINATIVO	210		Arezzo (AR)		12/10/2000
AREZZO	AR	A	69	114		SEMINATIVO	250		Arezzo (AR)		12/10/2000
AREZZO	AR	A	69	118		SEMINATIVO	130		Arezzo (AR)		12/10/2000
AREZZO	AR	A	69	132		SEMIN ARBOR.	396		Arezzo (AR)		22/11/1993
AREZZO	AR	A	69	177	AA	SEMINATIVO	2 800		Arezzo (AR)		30/01/1997
					AB	SEMIN ARBOR.	8 915				
AREZZO	AR	A	69	178		SEMIN ARBOR.	11 715		S. Sepolcro (AR)		05/12/2019
AREZZO	AR	A	69	195		SEMIN ARBOR.	2 100		Arezzo (AR)		25/07/2000
AREZZO	AR	A	69	217		SEMINATIVO	75		S. Sepolcro (AR)		21/03/2019
AREZZO	AR	A	69	222		SEMINATIVO	60		S. Sepolcro (AR)		21/03/2019
AREZZO	AR	A	69	223		SEMINATIVO	100		S. Sepolcro (AR)		21/03/2019
AREZZO	AR	A	69	253		SEMINATIVO	922		Arezzo (AR)		23/01/2014
AREZZO	AR	A	69	255		SEMINATIVO	871		Arezzo (AR)		23/01/2014
AREZZO	AR	A	69	257		SEMINATIVO	424		Arezzo (AR)		23/01/2014
AREZZO	AR	A	69	291		SEMIN ARBOR.	107		S. Sepolcro (AR)		21/03/2019
AREZZO	AR	A	69	294		ULIV VIGNETO	488		S. Sepolcro (AR)		21/03/2019
AREZZO	AR	A	69	295		SEMINATIVO	294		S. Sepolcro (AR)		21/03/2019
AREZZO	AR	A	69	296		SEMINATIVO	119		S. Sepolcro (AR)		21/03/2019
AREZZO	AR	A	69	297		SEMINATIVO	1 920		S. Sepolcro (AR)		21/03/2019
AREZZO	AR	A	69	299		SEMINATIVO	1 611		S. Sepolcro (AR)		21/03/2019
AREZZO	AR	A	69	302		SEMINATIVO	23		S. Sepolcro (AR)		21/03/2019
AREZZO	AR	A	69	313		SEMIN ARBOR.	9 576		Arezzo (AR)		26/06/1986

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Cl.	Notaio Dr.	sede	Repertorio n.	data atto
Arezzo	AR	A	68	3	-	D/1 Opifici	-		Arezzo (AR)		12/10/2000

Pratica	Data	Descrizione	Intestatario	Ufficiario	Oggetto (norma CC)
1984-298	17/06/2023	CAVE		CC QUARTA	RICHIESTA APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI COSTRUZIONE E RECUP.
1989-1839	15/06/2023	CAVE		CC QUARTA	RICHIESTA APPROVAZIONE PROGETTO COSTRUZIONE INTERIE
1990-670	15/06/2023	CAVE		CC QUARTA	RICHIESTA APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI COSTRUZIONE E RECUP.
1991-752	11/11/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	DETERMINAZIONE ASSUNTIVA A FAVORE DELLA L. 18/05/2014
1991-752	28/11/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	DETERMINAZIONE ASSUNTIVA A FAVORE DELLA L. 18/05/2014
1991-752	09/09/2023	CAVE		CC QUARTA	PROGETTO DI IMPIANTO STRADA COMUNALE DEL COMUNE
1991-752	09/09/2023	CAVE		CC QUARTA	PROGETTO DI COSTRUZIONE NOSTRO RECUPERO MANIPOLI
1993-612	03/06/2023	CAVE		CC QUARTA	RICHIESTA TRANSIZIONE PRELIMINARE DI DIRITTO ART. 1114
1993-613	03/06/2023	CAVE		CC QUARTA	RICHIESTA TRANSIZIONE PRELIMINARE DI DIRITTO ART. 1114
1993-613	03/06/2023	CAVE		CC QUARTA	RICHIESTA TRANSIZIONE PRELIMINARE DI DIRITTO ART. 1114
1993-613	03/06/2023	CAVE		CC QUARTA	RICHIESTA TRANSIZIONE PRELIMINARE DI DIRITTO ART. 1114

... 1984-298 ...

Pratica	Data	Descrizione	Intestatario	Ufficiario	Oggetto (norma CC)
1993-613	10/06/2023	CAVE		CC QUARTA	RICHIESTA TRANSIZIONE PRELIMINARE DI DIRITTO ART. 1114
1993-613	21/06/2023	CAVE		CC QUARTA	RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PER PROGETTO DI COSTRUZIONE E RECUP.
1993-613	21/06/2023	CAVE		CC QUARTA	RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PER PROGETTO DI COSTRUZIONE E RECUP.
1993-613	10/07/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014
1993-613	10/07/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014
1993-613	10/07/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014
1993-613	10/07/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014
1993-613	10/07/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014
1993-613	10/07/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014
1993-613	10/07/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014

... 1993-613 ...

Elementi trovati: 105

Pratica	Data	Descrizione	Intestatario	Ufficiario	Oggetto (norma CC)
1993-613	15/06/2023	CAVE		CC QUARTA	AUTORIZZAZIONE L. 18/05/2014 ART. 17
1993-613	28/12/2023	CAVE		CC QUARTA	AUTORIZZAZIONE DEL PROGETTO DI COSTRUZIONE E RECUPERO (MANIPOLI)
1993-613	28/12/2023	CAVE		CC QUARTA	AUTORIZZAZIONE DEL PROGETTO DI COSTRUZIONE E RECUPERO (MANIPOLI)
1993-613	28/12/2023	CAVE		CC QUARTA	AUTORIZZAZIONE DEL PROGETTO DI COSTRUZIONE E RECUPERO (MANIPOLI)
1993-613	28/12/2023	CAVE		CC QUARTA	AUTORIZZAZIONE DEL PROGETTO DI COSTRUZIONE E RECUPERO (MANIPOLI)
1993-613	10/06/2023	CAVE		CC QUARTA	RICHIESTA TRANSIZIONE PRELIMINARE DI DIRITTO ART. 1114
1993-613	20/06/2023	CAVE		CC QUARTA	RICHIESTA TRANSIZIONE PRELIMINARE DI DIRITTO ART. 1114
1993-613	09/11/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014
1993-613	09/11/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014

... 1993-613 ...

Elementi trovati: 105

Pratica	Data	Descrizione	Intestatario	Ufficiario	Oggetto (norma CC)
1993-613	20/06/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014
1993-613	09/11/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014
1993-613	09/11/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014
1993-613	09/11/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014
1993-613	09/11/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014
1993-613	09/11/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014
1993-613	09/11/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014
1993-613	09/11/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014
1993-613	09/11/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014
1993-613	09/11/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014

... 1993-613 ...

Elementi trovati: 105

Pratica	Data	Descrizione	Intestatario	Ufficiario	Oggetto (norma CC)
1993-613	10/07/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014
1993-613	09/09/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014
1993-613	28/11/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014

... 1993-613 ...

Elementi trovati: 105

Pratica	Data	Descrizione	Intestatario	Ufficiario	Oggetto (norma CC)
1993-613	10/07/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014
1993-613	09/09/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014
1993-613	28/11/2023	MANUTENZIONE STRADALE		CC QUARTA	MANUTENZIONE STRADALE - art. 18/05/2014

Elenco dei numeri di protocollo delle pratiche edilizie rese disponibili alla consultazione e documentate in allegati:

- 1984-298; 1985-2726-2727 Condoni; 1986-5035; 1987-109; 1987-1988; 1988-989; 1989-1838; 1989-1839; 1989-1840; 1990-670; 1990-671; 1990-1140; 1990-1141; 1990-2385; 1991-752; 1991-3188; 1992-370; 1992-1629; 1992-1630; 1992-3385; 1993-612; 1993-613; 1993-772; 1993-1062; 1993-1653; 1993-1654; 1993-3425; 1993-11021; 1994-1202; 1994-1203; 1994-1867; 1994-1868;

1995-1047; 1996-12; 1996-14; 1996-84; 1996-95; 1996-2297; 1996-2299; 1996-2328; 1996-3843; 1998-410; 1998-670; 1998-2441; 1998-4686; 1999-20; 1999-200; 1999-2617; 1999-2654; 1999-3906; 1999-4995; 2000-1706; 2000-2269; 2000-2272; 2000-2273; 2000-4261; 2000-4631; 2001-726; 2001-727; 2001-2279; 2001-3107; 2001-3325; 2001-3911; 2002-2659; 2003-1766; 2003-3974; 2003-5190; 2004-1083; 2004-2507; 2005-4585; 2005-4588; 2006-3043; 2006-4236; 2006-4429; 2007-763; 2007-764; 2007-1830; 2007-2819; 2008-2639; 2008-3336; 2009-520; 2009-2438; 2010-1816; 2012-548; 2012-4683; 2013-121; Conferenza dei servizi Prov AR del 27.05.2014; 2014-2828 e 2836; 2015-2616; 2015-2828 e 2836; 2019-3362.

Si evidenzia che durante la visione delle pratiche edilizie messe a disposizione del perito, sono state rinvenute ulteriori pratiche intestate alla ditta *xxxx*. Queste pratiche non sono riportate nell'elenco dei 103 risultati generato dall'interrogazione al sistema di ricerca del Comune di Arezzo (elenco in allegato, le pratiche evidenziate con la campitura di colore verde sono quelle rese disponibili alla consultazione e documentate dal perito).

Elenco pratiche edilizie non reperibili al 05.09.2023 (richiesta di certificazione di irreperibilità inoltrata presso il Comune di Arezzo per PEC in data 29.08.2023):

C/1986/11386 del 21.11.1986; 1990/672 del 19.03.1990; 1990/2342 del 01.10.1990; 1990/2370 del 03.10.1990; 1991/368 del 22.02.1991; 1991/871 del 11.04.1991; 1991/3176 del 04.01.1992; 1991/3189 del 04.01.1992; 1992/1045 del 24.04.1992; 1992/1650 del 20.06.1992; 1992/3384 del 05.12.1992; 1992/3386 del 05.12.1992; 1993/1652 del 04.06.1993; 1993/3036 del 29.10.1993; 1993/3386 del 06.12.1993; 1993/3424 del 11.12.1993; 1993/3599 del 03.01.1994; 1994/1888 del 01.07.1994; 1996/1327 del 02.05.1996; 1996/3964 del 17.12.1996; 2000/2112 del 07.06.2000; 2001/939 del 20.03.2001; 2001/1572 del 03.05.2001; 2003/1513 del 18.04.2003; 2005/580 del 24.02.2005; 2005/821 del 15.03.2005; 2005/4587 del 29.12.2005; 2006/663 del 23.02.2006; 2006/864 del 10.03.2006; 2006/1615 del 02.05.2006; 2011/2227 del 26.05.2011.

Estratto dell'istanza di certificazione di irreperibilità pratiche edilizie:

Concordato preventivo del Tribunale di Arezzo, PU 28/1/2022
Srl - richiesta di certificazione di irreperibilità di pratiche edilizie

Da **alessandro.stocchi@archiworldpec.it** <alessandro.stocchi@archiworldpec.it>

A **Comune di Arezzo** <comune.arezzo@postacert.toscana.it>

Cc

Data martedì 29 agosto 2023 - 19:34

Alla c.a.

- Direttore dell'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo,
- Direttore dell'Ufficio Tutela Ambientale del Comune di Arezzo

Il sottoscritto arch. Alessandro Stocchi, in qualità di Perito del Tribunale di Arezzo nel Concordato Preventivo P.U. 28/1/2022, della ditta , a seguito delle richieste di consultazione effettuate presso i Vostri archivi, comunica alle S.S.V.V. che non sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- C/1986/11386 del 21/11/1986;
- 1990/672 del 19/03/1990;
- 1990/2342 del 01/10/1990;
- 1990/2370 del 03/10/1990;
- 1991/368 del 22/02/1991;
- 1991/871 del 11/04/1991;
- 1991/3176 del 04/01/1992;
- 1991/3189 del 04/01/1992;
- 1992/1045 del 24/04/1992;
- 1992/1650 del 20/06/1992;
- 1992/3384 del 05/12/1992;
- 1992/3386 del 05/12/1992;
- 1993/1652 del 04/06/1993;
- 1993/3036 del 29/10/1993;
- 1993/3386 del 06/12/1993;
- 1993/3424 del 11/12/1993;
- 1993/3599 del 03/01/1994;
- 1994/1888 del 01/07/1994;
- 1996/1327 del 02/05/1996;
- 1996/3964 del 17/12/1996;
- 2000/2112 del 07/06/2000;
- 2001/939 del 20/03/2001;
- 2001/1572 del 03/05/2001;
- 2003/1513 del 18/04/2003;
- 2005/580 del 24/02/2005;
- 2005/821 del 15/03/2005;
- 2005/4587 del 29/12/2005;
- 2006/663 del 23/02/2006;
- 2006/864 del 10/03/2006;
- 2006/1615 del 02/05/2006;
- 2011/2227 del 26/05/2011.

Si allega il documento trasmesso dal CTU per la richiesta dell'accesso alla consultazione, con evidenziate di colore verde le pratiche visionate dal perito.
Le pratiche edilizie non evidenziate sono quelle che non sono state reperite.

Gli accessi presso gli archivi del Comune di Arezzo sono stati effettuati dal CTU nelle seguenti date:

- 27.04.2023 presso gli archivi di Piazza Fanfani in Arezzo;
- 18.05.2023 presso gli archivi di Via della Fiorandola in Arezzo;

- 23.05.2023 presso gli archivi di Piazza Fanfani in Arezzo;
- 02.08.2023 presso gli archivi di Piazza Fanfani in Arezzo;
- 04.08.2023 presso gli archivi di Piazza Fanfani in Arezzo;
- 09.08.2023 presso gli archivi di Piazza Fanfani in Arezzo;
- 11.08.2023 presso gli archivi di Piazza Fanfani in Arezzo;
- 16.08.2023 presso gli archivi di Piazza Fanfani in Arezzo;
- 18.08.2023 presso gli archivi di Piazza Fanfani in Arezzo.

Distinti saluti
il CTU
arch. Alessandro Stocchi



Le informazioni contenute nella presente comunicazione e i relativi allegati sono riservate e destinate esclusivamente alle persone o alla Società in indirizzo.
La diffusione, distribuzione e/o copiatura del documento da parte di soggetti diversi dal destinatario è vietata ai sensi dell'art. 616 c.p. e ai sensi del Decreto Legislativo n. 196/2003 sulla tutela dei dati personali.
Qualora aveste ricevuto questo messaggio per errore, vi preghiamo di distruggerlo e di informarci immediatamente inviando una comunicazione all'indirizzo e-mail sorgente.

ELENCO Pratiche_Comune di Arezzo - Edilizia Consultazioni Online
evidenziate.pdf
lettera incarico Arch Stocchi Alessandro.pdf
documento di identità-Stocchi Alessandro.pdf

**Concordato preventivo del Tribunale di Arezzo, PU 28/1/2022 Inerti
Cocci Srl - richiesta di certificazione di irreperibilità di pratiche
edilizie**

Da **Namirial S.p.A.** <posta-certificata@pro.sicurezza postale.it>
A **alessandro.stocchi@archiworldpec.it** <alessandro.stocchi@archiworldpec.it>
Data martedì 29 agosto 2023 - 19:34

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 29/08/2023 alle ore 19:34:14 (+0200) il messaggio
"Concordato preventivo del Tribunale di Arezzo, PU 28/1/2022 Inerti Cocci Srl - richiesta di
certificazione di irreperibilità di pratiche edilizie" proveniente da
"alessandro.stocchi@archiworldpec.it"
ed indirizzato a "comune.arezzo@postacert.toscana.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21010.20230829193409.46732.600.1.52@pec.aruba.it

dati cert.xml
postacert.eml
smime.p7s

(Allegato n 4 - Documentazione edilizia e urbanistica Comune di Arezzo)

Lotto 1 - Elenco delle pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune di Arezzo e visionate dal Perito:

- 3.8.1) Pratica edilizia n. 289/84 “[...] *ampliamento delle cave poste in località La Gemma e Ponticino (Arezzo)...*”.
Autorizzazione n. 1343 del 05.10.1987;
Atto d’obbligo unilaterale Atto Notaio [redacted] del 23/07/1987;
- 3.8.2) Pratiche edilizie n. 2726-2727/85 “[...] *LEGGE 47/85 Allegato a richiesta di condono da parte della ... Comune di Arezzo Via dei Sette ponti loc. "La Gemma" "Terracce" - opere abusive realizzate nella proprietà della srl ... Arezzo - loc. Maspino Via dei Sette Ponti.*
[...].
I sigg. quali proprietari e titolari delle ditte ..., avevano iniziato a scavare nei propri terreni gli inerti, ed alla data del 1-10-1983 continuavano a scavare sempre in detta zona, come risulta da verbali della Polizia Municipale. ...”.
- Pratica edilizia n. 2726/85, estratto dell’istruttoria del 02.10.1998 “[...] La Commissione Edilizia, richiamata la delibera G.C. n. 909/96, prende atto che per la presente pratica non sussistono i presupposti per il “silenzio assenso” in quanto l’istanza non è corredata della documentazione di cui all’art. 35, c.3 L.47/85.”.
- Pratica edilizia n. 2727/85, estratto dell’istruttoria del 02.10.1998 “[...] La Commissione Edilizia, richiamata la delibera G.C. n. 909/96, prende atto che per la presente pratica non sussistono i presupposti per il “silenzio assenso” in quanto l’istanza non è corredata della documentazione di cui all’art. 35, c.3 L.47/85.”.
- 3.8.3) Pratica edilizia n. 5035/86, prot. 36412 del 14.06.1986 “[...] *Progetto di coltivazione della cava posta in loc. Croce di Patrignone (AR).*”.
Autorizzazione n. 833 del 17.09.1986
Atto d’obbligo unilaterale Atto Notaio [redacted] del 25/07/1986;
- 3.8.4) Pratica edilizia n. C/86/11386 “[...] *domanda di Sanatoria ai sensi dell'art. 31 Legge 47/85 presentata in data 29.03.1986...*”, per la costruzione abusiva di capanne edificate per attività produttive.
Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. A/03/281 del 01/07/2003, prat. 03/1513;
- 3.8.5) Pratica edilizia n. 109/87, prot. 1648 del 13.01.1987 “[...] *Progetto di coltivazione della cava posta in località Ponticino (Stradone di Campoluci -AR)...*”.;
- 3.8.6) Pratica edilizia n. 1988/87, prot. 38132 del 04.08.1987 “[...] *Progetto di coltivazione della nuova cava posta in località Ponticino (Stradone di Campoluci -AR)...*”.;
- 3.8.7) Pratica edilizia n. 1839/89 del 04.08.1987 “[...] *Progetto di coltivazione della cava in località Terracce di Quarata-AR...*”.;
Autorizzazione n. 1171 prot. n. 41945 del 02.11.1989;
Atto d’obbligo unilaterale Atto [redacted] del 31.08.1989;

- 3.8.8) Pratica edilizia n. 1840/89, prot. 41944 del 26.07.1989 “[...] *Progetto di coltivazione della cava in località Terracce di Quarata-AR...*”;
Autorizzazione n. 1172 prot. n. 41944 del 02.11.1989;
Atto d’obbligo unilaterale Atto [REDACTED] del 31.08.1989;
- 3.8.9) Pratica edilizia n. 671/90, prot. 15145 del 15.03.1990 “[...] *Richiesta di proroga alla Autorizzazione n. 1171, pratica n. 1839/89...*”;
- 3.8.10) Pratica edilizia n. 1140/90, prot. 26001 del 08.05.1990 “[...] *Relazione tecnica di asseverazione opere interne alle costruzioni ai sensi dell’art. 26 delle Leggi 28.02.1985 - 21.06.1985 n. 47 e n. 298...*”. [...] *Progetto per la realizzazione dell’impianto di pesatura inerti nella cava di proprietà della Ditta...*”;
- 3.8.11) Pratica edilizia n. 1141/90, prot. 26002 del 08.05.1990 “[...] *Richiesta di autorizzazione per il montaggio di una bilancia per la pesatura inerti...*”.
Richiesta di archiviazione della pratica edilizia del 03.12.1990;
- 3.8.12) Pratica edilizia n. 2385/90, prot. 49440 del 29.09.1990 “[...] *Richiesta di proroga alla Autorizzazione n. 1171, pratica n. 1839/89...*”;
- 3.8.13) Pratica edilizia n. 752/91 prot. n. 17217 del 23.03.1991 “[...] *Richiesta di proroga alla Autorizzazione n. 1171, pratica n. 1839/89...*”;
- 3.8.14) Pratica edilizia n. 3188/91 prot. n. 65228 del 04.12.1992 “[...] *Richiesta di proroga alla Autorizzazione n. 1171, pratica n. 1839/89...*”;
- 3.8.15) Pratica edilizia n. 370/92 prot. n. 9342 del 18.02.1992 “[...] *Richiesta di Autorizzazione ad iniziare l’attività estrattiva su un terreno... Croce di Patrignone...*”.
Autorizzazione n. 823, del 17.09.1992...”;
Atto d’obbligo unilaterale Atto Notaio [REDACTED] del 26.08.1992;
- 3.8.16) Pratica edilizia n. 1629/92 prot. n. 30710 del 13.06.1992 “[...] *Richiesta di proroga alla Autorizzazione n. 1171, pratica n. 1839/89...*”;
- 3.8.17) Pratica edilizia n. 3385/92 prot. n. 57044 del 28.11.1992 “[...] *Richiesta di proroga alla Autorizzazione n. 1171, pratica n. 1839/89...*”;
- 3.8.18) Pratica edilizia n. 612/93 prot. n. 11951 del 04.03.1993 “[...] *Progetto di coltura di cave per estrazione inerti in corrispondenza della strada vicinale delle “Terracce” Quarata Arezzo...*”;
Autorizzazione n. 840, prot. 11951 del 10.09.1993;
Atto d’obbligo unilaterale Atto Notaio [REDACTED] del 06.07.1993;
- 3.8.19) Pratica edilizia n. 613/93 prot. n. 11948 del 04.03.1993 “[...] *Progetto di coltivazione inerti e recupero ambientale in corrispondenza della Località “Le Vigne” compresa nel triangolo delle cave di Quarata Arezzo...*”;

- 3.8.20) Pratica edilizia n. 772/93 prot. n. 14938 del 18.03.1993 “[...] *Richiesta di autorizzazione alla installazione di un distributore di carburanti ad uso privato con serbatoio di gasolio a servizio dell’azienda in oggetto...*”;
Autorizzazione n. 270, prot. 14938 del 15.04.1993;
- 3.8.21) Pratica edilizia n. 1062/93 prot. n. 19746 del 15.04.1993 “[...] *Richiesta di autorizzazione ad escavare un terreno sito nel triangolo delle cave di Quarata denominato ex case Orettini...*”;
Autorizzazione n. 841, prot. 19746 del 18.10.1993;
- 3.8.22) Pratica edilizia n. 1653/93 prot. n. 28729 del 27.05.1993 “[...] *Richiesta di proroga alla Autorizzazione n. 1171, pratica n. 1839/89...*”;
- 3.8.23) Pratica edilizia n. 3425/93 prot. n. 63110 del 01.12.1993 “[...] *Richiesta di proroga alla Autorizzazione n. 1171, pratica n. 1839/89...*”;
- 3.8.24) Pratica edilizia n. 1202/94 prot. n. 26326 del 06.05.1994 “[...] *Progetto di coltivazione inerti e recupero ambientale in corrispondenza della Località “Le Vigne” compresa nel triangolo delle cave di Quarata Arezzo... richiesta di approvazione del progetto di coltivazione e ripristino ambientale...*”;
- 3.8.25) Pratica edilizia n. 1868/94 prot. n. 37289 del 28.06.1994 “[...] *Richiesta di proroga alla Autorizzazione n. 1171, pratica n. 1839/89...*”;
- 3.8.26) Pratica edilizia n. 1047/95 prot. n. 28043 del 12.04.1995 “[...] *Progetto di coltivazione inerti e recupero ambientale in corrispondenza... compresa nel triangolo delle cave di Quarata Arezzo...*”;
Autorizzazione n. 579, prot. 28043 del 26.08.1995”;
Atto d’obbligo unilaterale Atto Notaio [redacted] del 07.08.1995;
- 3.8.27) Pratica edilizia n. 12/96 prot. n. 82803 del 29.12.1995 “[...] *Richiesta di esame e relativa domanda di autorizzazione per la coltivazione d’inerti e recupero ambientale [...]* Pratica edilizia n. 1202/94”;
richiesta archiviazione pratiche edilizie del 26.02.1996 prot. 16270:
Pratica n. 613/93 sostituita dalla 1202/94;
Pratica n. 12/95;
Pratica n. 14/96;
- 3.8.28) Pratica edilizia n. 14/1996 prot. n. 82838 del 29.12.1995 “[...] *Richiesta di esame e relativa domanda di autorizzazione per la coltivazione d’inerti e recupero ambientale di un tratto della strada vicinale del Campo del Sasso compreso nel triangolo delle cave di Quarata...*”;
Autorizzazione n. 86, prot. 82838 del 25.09.1996;
Atto d’obbligo unilaterale Atto [redacted] del 06.08.1996;
Atto d’obbligo unilaterale Atto [redacted] del 04.09.1996;

- 3.8.29) Pratica edilizia n. 84/1996 prot. n. 2759 del 11.01.1996 “[...] Progetto di coltivazione inerti e recupero ambientale in corrispondenza delle particelle [...] e di un tratto della strada vicinale del Campo del Sasso compresa nel triangolo delle cave di Quarata Arezzo...”;
- 3.8.30) Pratica edilizia n. 95/1996 prot. n. 2768 del 11.01.1996 “[...] Progetto di coltivazione inerti e recupero ambientale di un tratto della strada vicinale del Campo del Sasso compresa nel triangolo delle cave di Quarata Arezzo...”;
Atto d’obbligo unilaterale Atto Notaio [REDACTED] del 27.02.1997;
- 3.8.31) Pratica edilizia n. 2299/1996 prot. n. 44694 del 10.07.1996 “[...] Progetto di coltivazione inerti e recupero ambientale in corrispondenza delle particelle [...] e di un tratto della strada vicinale del Campo del Sasso compresa nel triangolo delle cave di Quarata Arezzo...”;
Autorizzazione n. 357, prot. 44694 del 27.05.1997;
Atto d’obbligo unilaterale Atto Notaio [REDACTED] del 11.04.1997;
- 3.8.32) Pratica edilizia n. 2328/1996 prot. n. 44694 del 10.07.1996 “[...] Progetto di coltivazione inerti e recupero ambientale in corrispondenza delle particelle [...] compresa nel triangolo delle cave di Quarata Arezzo...”;
Provvedimento PRO/A/1997/364 del 27/05/1997;
- 3.8.33) Pratica edilizia n. 3842/1996 prot. n. 72684 del 26.11.1996 “[...] Progetto di coltivazione inerti e recupero ambientale di un tratto della strada vicinale del Campo del Sasso compresa nel triangolo delle cave di Quarata Arezzo [...] Pratica edilizia n. 95/1996 [...] Voltura...”;
- 3.8.34) Pratica edilizia n. 3843/1996 prot. n. 72690 del 28.11.1996 “[...] Progetto di coltivazione inerti e recupero ambientale in corrispondenza delle particelle [...] e di un tratto della strada vicinale del Campo del Sasso compresa nel triangolo delle cave di Quarata Arezzo [...] Voltura...”;
Autorizzazione n. 33, prot. 72690 del 30.01.1997;
Atto d’obbligo unilaterale Atto Notaio [REDACTED] del 29.11.1996;
- 3.8.35) Pratica edilizia n. 3964/1996 prot. n. 75622 del 10.12.1996 “[...] Progetto di coltivazione inerti e recupero ambientale di un tratto della strada vicinale del Campo del Sasso compresa nel triangolo delle cave di Quarata Arezzo [...] Pratica edilizia n. 95/1996 [...] Voltura...”;
- 3.8.36) Pratica edilizia n. 3413/1997 prot. n. 66401 del 24.10.1997 “[...] Realizzazione di cabina Enel da eseguirsi in prossimità dell’impianto di trasformazione materiali inerti [...] all’interno del triangolo delle cave di Quarata”;
Concessione Edilizia n. 138, prot. 66401 del 24.02.1998;
- 3.8.37) Pratica edilizia n. 670/1998 prot. n. 10814 del 17.02.1998 “[...] Domanda di variante al progetto di ripristino ambientale ai sensi dell’art.4 L.R.36/80 [...] all’interno del triangolo delle cave di Quarata, località Case Ex Orettini, Arezzo...”;
Autorizzazione n. 470, prot. 10814 del 08.10.1999”;
Atto d’obbligo unilaterale Atto [REDACTED] del 28.10.1998;

- 3.8.38) Pratica edilizia n. 1973/1998 prot. n. 33430 del 22.05.1998 “[...] Progetto di coltivazione inerti e recupero ambientale in corrispondenza della particella [...] e una porzione della strada vicinale delle Terracce compresa nel triangolo delle cave di Quarata.”;
Autorizzazione n. 739, del 12.11.1998;
- 3.8.39) Pratica edilizia n. 2241/1998 prot. n. 40306 del 22.06.1998 “[...] Progetto di coltivazione inerti e recupero ambientale in corrispondenza della particella [...] compresa nel triangolo delle cave di Quarata.”;
Autorizzazione n. 820, prot. 40306 del 23.12.1998”;
Atto d’obbligo unilaterale Atto Notaio [redacted] del 28.10.1998;
- 3.8.40) Pratica edilizia n. 4686/1998 prot. n. 78452 del 23.12.1998 “[...] Variante al ripristino ambientale di alcune Autorizzazioni a svolgere attività estrattiva all’interno del Triangolo delle Cave di Quarata”;
Autorizzazione n. 469, prot. 78452 del 20.09.1999;
- 3.8.41) Pratica edilizia n. 200/1999 prot. n. 3598 del 19.01.1999 “[...] Realizzazione di due vasche di decantazione dei limi ricavati dall’impianto di prima lavorazione materiali inerti sito all’interno del triangolo delle cave di Quarata”;
Autorizzazione n. 386, prot. 3598 del 02.07.1999;
- 3.8.42) Pratica edilizia n. 2617/1999 prot. n. 40629 del 18.06.1999 “[...] Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell’Articolo 2, comma 60.7, lettera “f” della Legge n°662 del 23/12/1996, modificata con Legge n°135 del 23/05/1997, per la revisione e/o sostituzione degli impianti tecnologici dell’impianto di trasformazione inerti di proprietà [...] sito nel triangolo delle cave di Quarata Arezzo ...”;
- 3.8.43) Pratica edilizia n. 2654/1999 prot. n. 41138 del 22.06.1999 “[...] Progetto di coltivazione inerti e recupero ambientale in corrispondenza delle particelle [...] comprese nel triangolo delle cave di Quarata Arezzo.”;
Autorizzazione n. 97, prot. 41138 del 07.02.2000;
- 3.8.44) Pratica edilizia n. 4995/1999 prot. n. 74469 del 07.12.1999 “[...] Progetto di coltivazione inerti e ripristino ambientale di tratti di strada vicinale siti all’interno del triangolo delle cave di Quarata Arezzo.”;
Autorizzazione n. 388, prot. 74469 del 21.07.2000;
- 3.8.45) Pratica edilizia n. 2112/2000 prot. n. 33329 del 02.06.2000 “[...] Denuncia di inizio attività ai sensi degli art. 4 e 9 L.R. 52 del 14/10/99 per la realizzazione di un impianto di chiarificazione e riciclo delle acque dell’impianto di prima trasformazione della ditta [...] sito all’interno del triangolo delle cave di Quarata.”;
- 3.8.46) Pratica edilizia n. 4241/2000 prot. n. 63805 del 10.11.2000 “[...] richiesta di variante alla concessione edilizia n. 138/98 del 24/2/1998 per 1a realizzazione di una cabina Enel da eseguirsi in Prossimità dell’impianto di trasformazione materiali inerti della [...] all’interno del triangolo delle cave di Quarata. Pratica n. 3413/97...”;
Autorizzazione n. 11 del 10.01.2001;

- 3.8.47) Pratica edilizia n. 4361/2000 prot. n. 66550 del 23.11.2000 “[...] denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4 comma "D" L.R. n°52 del 14/10/99 per realizzazione di una rampa in cls per il cambio olio e piccole riparazioni delle macchine dell'impianto di prima trasformazione della ditta [...] sito all'interno del triangolo delle cave di Quarata.”;
- 3.8.48) Pratica edilizia n. 726/2001 prot. n. 17467 del 05.03.2001 “[...] Progetto di spostamento strada vicinale del sorbo in prossimità dell'impianto di trasformazione materiale inerte della ditta [...], sita all'interno del triangolo delle cave di Quarata Arezzo”;
Concessione edilizia n. 384 del 21.06.2001;
- 3.8.49) Pratica edilizia n. 727/2001 prot. n. 17464 del 05.03.2001 “[...] Progetto di coltivazione inerti e recupero ambientale su un terreno sito nel triangolo delle cave di Quarata...”;
Autorizzazione n. 263, prot. 17464 del 18.07.2001;
- 3.8.50) Pratica edilizia n. 1572/2001 prot. n. 26178 del 30.03.2001 “[...] richiesta di rinnovo autorizzazione per l'istallazione di un piazzale di stoccaggio ed accumulo di materiali provenienti dalle demolizioni edilizie e stradali [...] Autorizzazione n. A/98 n. 458 del 14.07.1998.”;
Autorizzazione n. 58 del 12.02.2002;
- 3.8.51) Pratica edilizia n. 3107/2001 prot. n. 64279 del 10.08.2001 “[...] richiesta di variante al progetto di ripristino di un cava per l'estrazione d' inerti regolarmente autorizzata con autorizzazione n° 97 /2000...”;
Autorizzazione n. 90 del 12.03.2002;
- 3.8.52) Pratica edilizia n. 2659/2002 prot. n. 59003 del 10.07.2002 “[...] Denuncia di inizio attività ai sensi degli art. 4 e 9 L. R. 52 del 14/10/99 per la realizzazione di un nuovo impianto di idrociclone della ditta [...] sito all'interno del triangolo delle cave di Quarata.”;
- 3.8.53) Pratica edilizia n. 1513/2003 prot. n. 47643 del 18.04.2003 “[...] Concessione in sanatoria ai sensi dell'ex art. 13, Legge Regionale 52/99 [...] accertamento conformità - art.209 LR 65/2014.”;
Autorizzazione in sanatoria n. 281 del 01.07.2003;
- 3.8.54) Pratica edilizia n. 580/2005 prot. n. 22299 del 24.02.2005 “[...] Denuncia di inizio attività ai sensi degli art. 79 e 84 L.R. 01 del 05/01/05 per la sostituzione di una macchina sfangatrice all'interno di un impianto di trasformazione inerti della ditta [...] posto nel del triangolo delle cave di Quarata, Arezzo.”;
- 3.8.55) Pratica edilizia n. 864/2006 prot. n. 28984 del 10.03.2006 “[...] Denuncia di inizio attività ai sensi degli articoli 79 e 84, Legge Regionale n. 01 del 03 gennaio 2005 [...] per il progetto di ripristino ambientale di alcuni terreni posti in prossimità dell'impianto di trasformazione inerti della ditta [...] posta all'interno del triangolo delle cave di Quarata.”;
- 3.8.56) Pratica edilizia n. 1830/2007 prot. n. 52506 del 08.05.2007 “[...] Progetto di coltivazione inerte e recupero ambientale in corrispondenza [...] compresa all'interno del "triangolo cave"

Arezzo (ai sensi della L.R. 30/04/1980 n° 36, del D.C.R. 07/03/1995 n° 200, L.R. 03/11/98 n° 78 e D.G.R. n° 138 del 11/02/2002).”;

- 3.8.57) Pratica edilizia n. 2639/2008 prot. n. 85951 del 15.07.2008 “[...] *Denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 79 comma 2, lettera b), Legge Regionale n. 01 del 03 gennaio 2005 [...] relativa all'impianto di raccolta e trattamento acque superficiali meteoriche e di lavorazione dell'impianto [...] posto nel triangolo delle cave di Quarata (AR), Strada Vicinale del Sorbo.*”; sono allegate:
- Licenza n. 884 del 24.09.1975, pratica n. 764/75, “[...] *per impiantare un lavaggio e frantumazione inerti in Arezzo, Patrignone...*”;
 - Autorizzazione dipartimento servizi sociali, settore sanitario del Comune di Arezzo, prot. 59993/4.5.3 del 02.01.1988 “[...] *apertura di un laboratorio escavazione, lavorazione metalli inerti nei locali posti in Località Vicinale del Sorbo - Patrignone - Arezzo.*”;
 - Autorizzazione edilizia n. 45 del 14.07.1998, “[...] *realizzazione di piazzale di stoccaggio ed accumulo materiali provenienti da demolizioni edilizie e stradali nel triangolo delle cave di Quarata.*”;
 - Provvedimento Dirigenziale n. 217/EC del 26.11.2003 “[...] *D.Lgs. 22/97 - D.M. 05/02/1998 Ditta [...] e insediamento in località Quarata, Triangolo delle Cave, in Comune di Arezzo - Comunicazione di cui al comma primo dell'art.33 del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22 - Rinnovo.*”;
 - Comunicazione di fine lavori edili del 27.10.2009,
Pratica Edilizia originaria n° 09/00023 del 07/01/09;
Pratiche Edilizia in variante n° 09/01387 del 16/04/09;
 - [...];
- 3.8.58) Pratica edilizia n. 3336/2008 prot. n. 106845 del 09.09.2008 “[...] *Denuncia di inizio attività ai sensi degli articoli 79, comma 2, lettera b), Legge Regionale n. 01 del 03 gennaio 2005 [...] sostituzione di un mulino a barre per la frantumazione degli inerti e dei relativi nastri trasportatori con un nuovo mulino ed i relativi nastri trasportatori nell'impianto [...] posto nel triangolo delle cave di Quarata (Ar), strada vicinale del Sorbo.*”;
- 3.8.59) Pratica edilizia n. 520/2009 prot. n. 19954 del 16.02.2009 “[...] *Denuncia di inizio attività ai sensi degli articoli 79 e 84, Legge Regionale n. 01 del 03 gennaio 2005 [...] Opere di rinterro e di scavo, di cui all'art. 79, comma 1, lettera b), L.R. 01/05. [...] Realizzazione di vasche di essiccazione limo ricavato dall'impianto di trasformazione inerti della Ditta [...] sito all'interno del "Triangolo delle cave di Quarata", Arezzo.*”
- 3.8.60) Pratica edilizia n. 1816/2010 prot. n. 65958 del 20.05.2010 “[...] *Denuncia di inizio attività ai sensi degli articoli 79 e 84, Legge Regionale n. 01 del 03 gennaio 2005 [...] nuovo intervento. [...] realizzazione della recinzione di un impianto di trasformazione primaria di inerti situato nel Comune di Arezzo, località Patrignone, strada vicinale del Sorbo.*”
- 3.8.61) Pratica edilizia n. 548/2012 prot. n. 17729 del 20.02.2012 “[...] *SCIA nuovo intervento, Pratica SUAP n. 1229 [...] Impianto di trasformazione primario posto in Località Patrignone, Strada Vicinale del Sorbo, Arezzo. [...] Progetto di ripristino ambientale di alcuni terreni posti in prossimità dell'impianto di trasformazione inerti...*”.

sono allegare:

- Atto di conclusione del procedimento SUAP. Pratica n. SUAP/2016/4098;
- Provincia di Arezzo D.L.gs. 152/2006. “[...] Autorizzazione alle emissioni in atmosfera, *Trasmissione Verbale Conferenza di Servizi del 27.05.2014. Richiesta integrazioni. Ordine del Giorno della Conferenza di Servizi del 01.07.2014*”;
- [...];

- 3.8.62) Provincia di Arezzo, Conferenza dei servizi (artt. 14 e seguenti della L. 241/1990 e s.m.i.) seduta del 27.05.2014 [...] *che [...] svolge attività di trasformazione primaria di lavorazione inerti per produzione di rena e ghiaia di varia granulometria per il settore edile; -che in una zona specifica dell'area è installato un impianto di trattamento e messa in riserva di rifiuti da demolizione; -che la Provincia di Arezzo ha autorizzato con Provvedimento dirigenziale n. 241/EC del 24.12.2010, con scadenza al 24.12.2015, la [...] S.R.L. alla attività di recupero di rifiuti non pericolosi, ai sensi degli artt. 214 e 216 del D. Lgs. n. 152/2006 e del D.M. n. 05/02/1998; -che l'argomento all'ordine del giorno riguarda il proseguimento dell'esame della richiesta presentata da [...] S.R.L. alla Provincia di Arezzo...”.*
in data 30.10.2007, pervenuta a questa Provincia, con protocollo n. 67240, per il rilascio di autorizzazione alle emissioni in atmosfera di polveri diffuse derivanti dall'attività ubicata nel Comune di Arezzo, Loc. Patrignone, Strada Vicinale del Sorbo; integrata in data 14.09.2012, ns. prot. n. 154410, e in data 14.03.2013, ns. prot. n. 4710054, con l'applicazione delle Linee Guida di ARPAT sulle emissioni diffuse; in data 16.06.2009, la domanda di autorizzazione allo scarico delle acque meteoriche ricadenti sull'insediamento; integrata in data 12.10.2009, protocollo provinciale n. 193034, in data 05.09.2011, protocollo provinciale n. 154954, e, da ultimo, in data 14.03.2013, protocollo provinciale n. 47275, con documentazione integrativa, corredata dal relativo Piano di Prevenzione e Gestione delle acque meteoriche dilavanti;
- [...];

- 3.8.63) Atto di conclusione del procedimento SUAP.
Pratica n. SUAP/2014/2828- Prot. Generale del Comune di Arezzo GE/2015/0059824 del 21/05/2015;
Pratica n. SUAP/2014/2836- Prot. Generale del Comune di Arezzo GE/2015/0071644 del 22/05/2015;
Trasmissione del Provvedimento Dirigenziale n. 134/EC emesso dalla Provincia di Arezzo, servizio Pianificazione Territoriale e Valorizzazione Ambiente del 9/6/2015...”.

- 3.8.64) Pratica edilizia n. 2616/2015 prot. n. 91841 del 31.07.2015 “[...] Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi degli articoli 135, 134 e 145, Legge Regionale Toscana n° 65 del 10/11/2014 [...] per opere da svolgersi nell'impianto di trasformazione primaria di inerti di proprietà della ditta [...], posto in Comune di Arezzo località Patrignone, strada vicinale del Sorbo come da Autorizzazione Unica Ambientale n°134/EC rilasciata dalla Provincia di Arezzo in data 09/06/2015”

- 3.8.65) Comunicazione del Comune di Arezzo, Pratica n. SUAP/2014/2828- Prot. Generale del Comune di Arezzo GE/2015/0059824 del 21/05/2015, Pratica n. SUAP/2014/2836, Prot. Generale del Comune di Arezzo GE/2015/0071644 del 22/05/2015; Atto di conclusione del procedimento SUAP.
Comunicazione del Comune di Arezzo, Pratica SUAP n. SUAP/2016/4098; Aggiornamento Autorizzazione Unica Ambientale (Decreto n. 12280 del 22/11/2016 del Settore Autorizzazioni Ambientali: Direzione Ambiente Energia di Regione Toscana);
- 3.8.66) Pratica edilizia n. 3362/2019 prot. n. 175346 del 26.11.2019 “[...] CILA per interventi di edilizia libera [...] *Manutenzione Straordinaria Asseverata (art. 136 comma 2 lett. f bis) L.R. 65/2014 [...] per Lavori di ripristino ambientale di porzioni di terreno comprese all'interno del triangolo delle cave di Quarata*”.

3.9) Conformità Catastale degli immobili identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), sez. A, Foglio 68, p.lla 3.

Si rilevano lievi difformità nelle misurazioni delle altezze e nelle dimensioni dei fabbricati e manufatti, conseguentemente non è possibile stabilire con certezza la conformità catastale degli immobili.

L'acquirente potrà effettuare gli opportuni accertamenti catastali e le eventuali regolarizzazioni in conformità con la vigente normativa, a propria cura e spese.

3.10) Conformità Urbanistico-Edilizia degli immobili identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), sez. A, Foglio 68, p.lla 3

Non è stato possibile visionare la totalità delle pratiche edilizie intestate alla ditta *xxxx* a causa dell'incompleta documentazione edilizia messa a disposizione al perito, conseguentemente non è possibile stabilire con certezza la conformità edilizia-urbanistica degli immobili.

L'acquirente potrà effettuare gli opportuni accertamenti urbanistico-edilizi e le eventuali regolarizzazioni in conformità con la vigente normativa, a propria cura e spese.

3.11) Valutazione del Perito del Lotto 1

3.11.1) Valore di stima dei fabbricati e manufatti edilizi

3.11.1.1) Valore di stima del fabbricato realizzato con struttura di tipo misto in muratura e c.a.



In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, alle valutazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che fanno riferimento a valori registrati dalle Agenzie Immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, Tribunali, nonché a valori rielaborati dall'Agenzia stessa con specifici rapporti di collaborazione tra l'Agenzia del Territorio e le principali associazioni di categoria, precisando che i valori OMI sono riportati solo a titolo informativo e non devono intendersi sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito, alla non disponibilità dei valori delle quotazioni immobiliari per la tipologia Produttiva, Terziaria e Commerciale per l'annualità 2023, si ritiene che il più probabile valore di mercato, in considerazione del normale stato di manutenzione dell'immobile, sia di 700,00 €/mq.

Valore di Stima del Fabbricato

67,36 mq x 700,00 €/mq =

€ 47.152,00

arrotondato a

€ 47.000,00

3.11.1.2) Valore di stima della rimessa veicoli realizzata con struttura in acciaio, tamponature in assi di legno e copertura realizzata con lastre ondulate



in riferimento a quanto precedentemente riportato per i Valori OMI, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene che il più probabile valore di mercato, in considerazione del pessimo stato di manutenzione, sia di 400,00 €/mq.

Valore di Stima della rimessa veicoli	
140,40 mq x 400,00 €/mq =	€ 56.160,00
arrotondato a	€ 56.000,00

3.11.1.3) Valore di stima della tettoia realizzata con tubolari in acciaio, tamponature e copertura in lamiera grecata non coibentata



in riferimento a quanto precedentemente riportato per i Valori OMI, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene che il più probabile valore di mercato, in considerazione dello scadente stato di manutenzione, sia di 300,00 €/mq.

Valore di Stima della rimessa veicoli	
61,92 mq x 300,00 €/mq =	€ 18.576,00
arrotondato a	€ 19.000,00

Valore di stima dei fabbricati	
(€ 47.000,00 + € 56.000,00 + € 19.000,00) =	€ 122.000,00

A titolo cautelativo gli altri manufatti edilizi presenti all'interno della particella n.3 sono stati compresi nei valori di stima sopra riportati

3.11.1.4) Valore di stima del Resede della particella identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Cl.	Zona cens.	Consist. mq	Rendita €
Arezzo, Località Patrignone n. SNC, P. T	AR	A	68	3	-	D/1 Opifici	-	2	-	3.941,40

Resede al netto dei fabbricati = circa mq 950

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di 9,00 €/mq.

Valore di stima del resede = mq 950 x 9,00 €/mq = € 8.550,00

Si riportano di seguito a titolo informativo i valori Omi disponibili per l'annualità 2023 semestre 2, che non devono intendersi sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito:

Residenziale

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: AREZZO

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO RURALE DI PIANURA E BASSA COLLINA A NORO, A EST E A SUD DELLA CITTA' - QUARATA, MARCENA, ANTRIA, VALDICHIANA

Codice di zona: R5

Microzona catastale n. 999

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1400	L	3,4	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	1100	L	2,8	3,8	L
Bor	NORMALE	650	900	L	2,9	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1600	L	3,9	5	L

produttiva

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

➔ Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: AREZZO

Comune: AREZZO

Zona: Extraurbana/TERRITORIO RURALE DI PIANURA E BASSA COLLINA A NORO, A EST E A SUD DELLA CITTA' - QUARATA, MARCENA, ANTRIA, VALDICHIANA

➔ Tipologia: Produttiva

Terziaria

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

➔ Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: AREZZO

Comune: AREZZO


Zona: Extraurbana/TERRITORIO RURALE DI PIANURA E BASSA COLLINA A NORO, A EST E A SUD DELLA CITTA' - QUARATA, MARCENA, ANTRIA, VALDICHIANA


➔ Tipologia: Terziaria


3.11.2) Valore di stima dei Terreni


Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)

I diversi colori individuano le visure dei diversi omonimi:

Colore  "xxxx Società a responsabilità limitata sede in Ponte Buriano, Arezzo"
 Totale immobili = n. 2 al catasto terreni;

Colore  "xxxx - xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 2 al catasto fabbricati + n. 33 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 3 al catasto fabbricati + n. 52 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. con sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 1 al catasto terreni.

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Superficie mq	cl.	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
AREZZO	AR	A	35	61		SEMINATIVO	27 930	2	230,79	100,97
AREZZO	AR	A	35	265		SEMINATIVO	14 400	2	118,99	52,06
AREZZO	AR	A	68	2		SEMIN ARBOR.	4 832	3	24,96	12,48
AREZZO	AR	A	68	6		SEMIN ARBOR.	4 780	3	24,69	12,34
AREZZO	AR	A	68	13		SEMINATIVO	5 020	3	25,93	15,56
AREZZO	AR	A	68	135		SEMIN ARBOR.	4 104	3	21,20	10,60
AREZZO	AR	A	68	208		SEMIN ARBOR.	5 590	3	28,87	14,43
AREZZO	AR	A	68	209		SEMIN ARBOR.	10 650	3	55,00	27,50
AREZZO	AR	A	68	211		SEMIN ARBOR.	12 415	3	64,12	32,06
AREZZO	AR	A	69	14	AA	SEMINATIVO	1 800	3	9,30	5,58
					AB	SEMIN ARBOR.	8 590	3	44,36	22,18
AREZZO	AR	A	69	16	AA	SEMINATIVO	1 300	3	6,71	4,03
					AB	SEMIN ARBOR.	7 020	3	36,26	18,13
AREZZO	AR	A	69	22		SEMIN ARBOR.	16 800	3	86,76	43,38
AREZZO	AR	A	69	23	AA	SEMINATIVO	2 000	3	10,33	6,20
					AB	SEMIN ARBOR.	9 960	3	51,44	25,72
AREZZO	AR	A	69	24	AA	SEMINATIVO	2 100	3	10,85	6,51
					AB	SEMIN ARBOR.	7 840	3	40,49	20,25
AREZZO	AR	A	69	53		SEMIN ARBOR.	16 890	3	87,23	43,61
AREZZO	AR	A	69	56		SEMIN ARBOR.	3 970	3	20,50	10,25
AREZZO	AR	A	69	58		SEMIN ARBOR.	24 000	3	123,95	61,97
AREZZO	AR	A	69	64		SEMIN ARBOR.	21 910	3	113,16	56,58
AREZZO	AR	A	69	113		SEMINATIVO	210	2	1,74	0,76
AREZZO	AR	A	69	114		SEMINATIVO	250	2	2,07	0,90
AREZZO	AR	A	69	118		SEMINATIVO	130	2	1,07	0,47
AREZZO	AR	A	69	132		SEMIN ARBOR.	396	3	2,05	1,02
AREZZO	AR	A	69	177	AA	SEMINATIVO	2 800	3	14,46	8,68
					AB	SEMIN ARBOR.	8 915	3	46,04	23,02
AREZZO	AR	A	69	178		SEMIN ARBOR.	11 715	3	60,50	30,25
AREZZO	AR	A	69	195		SEMIN ARBOR.	2 100	3	10,85	5,42
AREZZO	AR	A	69	217		SEMINATIVO	75	4	0,15	0,14
AREZZO	AR	A	69	222		SEMINATIVO	60	4	0,12	0,11
AREZZO	AR	A	69	223		SEMINATIVO	100	4	0,21	0,18
AREZZO	AR	A	69	253		SEMINATIVO	922	2	7,62	3,33
AREZZO	AR	A	69	255		SEMINATIVO	871	2	7,20	3,15
AREZZO	AR	A	69	257		SEMINATIVO	424	2	3,50	1,53
AREZZO	AR	A	69	291		SEMIN ARBOR.	107	3	0,55	0,28
AREZZO	AR	A	69	294		ULIV VIGNETO	488	1	2,77	2,02
AREZZO	AR	A	69	295		SEMINATIVO	294	4	0,61	0,53
AREZZO	AR	A	69	296		SEMINATIVO	119	4	0,25	0,22
AREZZO	AR	A	69	297		SEMINATIVO	1 920	4	3,97	3,47
AREZZO	AR	A	69	299		SEMINATIVO	1 611	4	3,33	2,91

AREZZO	AR	A	69	302	SEMINATIVO	23	4	0,05	0,04
AREZZO	AR	A	69	313	SEMIN ARBOR.	9 576	3	49,46	24,73

Lotto 1 - Totale della superficie delle particelle (n.39) censite al Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR), intestate alla Società oggetto di procedura	257.007	mq
--	----------------	-----------

Superficie complessiva dei Terreni Lotto 1 =

circa mq. 257.007

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, alle valutazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che fanno riferimento a valori registrati dalle Agenzie Immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, Tribunali, nonché a valori rielaborati dall'Agenzia stessa con specifici rapporti di collaborazione tra l'Agenzia del Territorio e le principali associazioni di categoria, precisando che i valori OMI sono riportati solo a titolo informativo e non devono intendersi sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito, alla possibilità di installare impianti solari fotovoltaici su buona parte della superficie dei terreni, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di 1,70 €/mq.

Valore di stima dei terreni = mq 257.007 x 1,70 €/mq =

€ 436.911,90

Si riportano di seguito a titolo informativo i valori Omi disponibili per l'annualità 2022, che non devono intendersi sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito:

Annualità 2022

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 2 del 07/04/2022*

*Pubblicazione sul BUR
n. 17 del 27/04/2022*

		REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE DI AREZZO Comuni di: AREZZO							
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
BOSCO CEDUO E MISTO	4000								
BOSCO D'ALTO FUSTO	4400								
CASTAGNETO DA FRUTTO	4500								
COLTURE IN SERRA	50000			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE					
COLTURE ORTIVE A PIENO CAMPO	50000								
FRUTTETO SPECIALIZZATO	40000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA 11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE					
INCOLTO PRODUTTIVO E STERILE	1500			6-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE DIA SPONTANEAMENTE UN PRODOTTO VALUTABILE ANCHE MINIMO					
PARCO,SEDIMI RUSTICI,GIARDINI,ORTI FAMILIARI E RESEDI	80000								
PASCOLO	2100								
PRATO PASCOLO ARTIFICIALE	3100								
SEMINATIVO ARBORATO INTENSIVO	25000			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE					
SEMINATIVO ARBORATO ORDINARIO	6500								
SEMINATIVO IRRIGUO	27000			2-TRATTASI DI SEM. NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI					
SEMINATIVO NUDO INTENSIVO	25000	SI	SI	1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE					

Allegato n 5 - Valori OMI Terreni Provincia di Arezzo 2022

3.12) Riepilogo valori di stima Lotto 1

Valore di stima dei fabbricati =	€ 122.000,00
Valore di stima del resede =	€ 8.550,00
Valore di stima dei terreni =	€ 436.911,90
<hr/>	
Valore di stima Lotto 1 =	€ 567.461,90

abbattimento del valore di stima del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza fra libero mercato e vendite coattive.

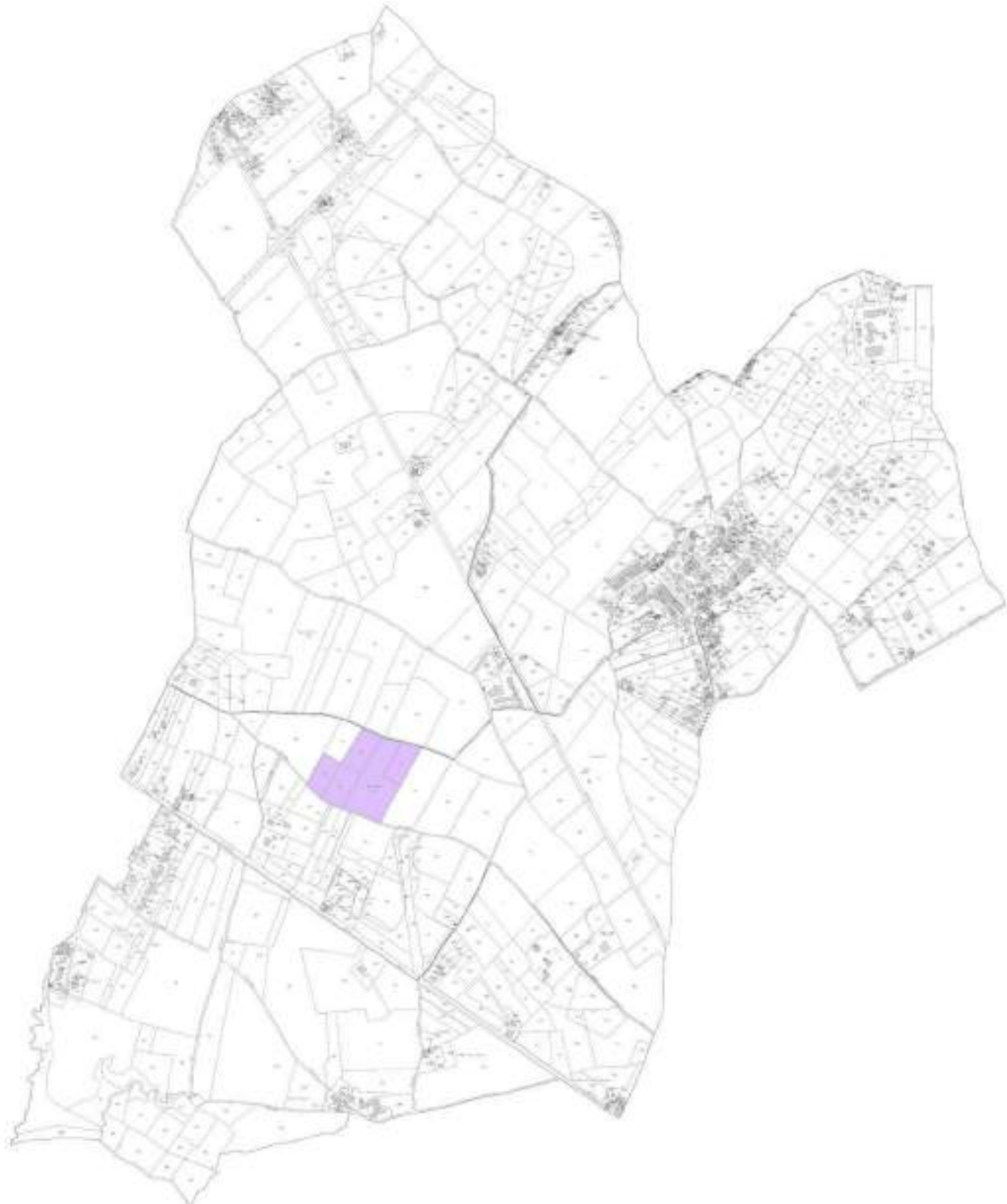
Valore di stima - 15% = € 567.461,90 - 15% =	€ 482.342,62
--	--------------

Valore di stima Lotto 1 arrotondato =	€ 482.000,00
---------------------------------------	--------------

4) Lotto n.2

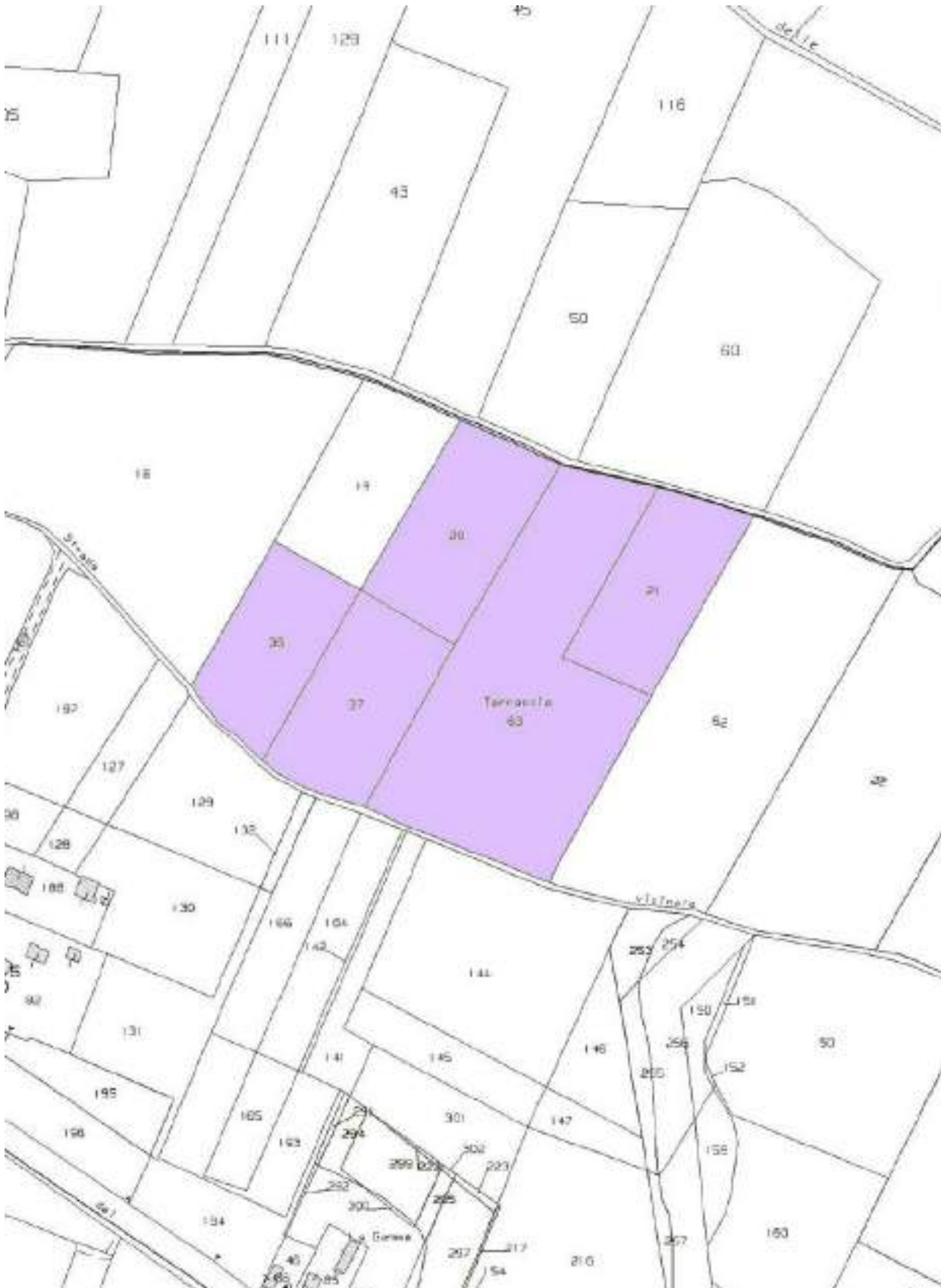
4.1) Evidenziazione del Lotto di vendita nell'elaborato grafico composto dall'unione dei fogli catastali n. 35, n.38, n.68, n.69, sez. A, del Comune di Arezzo (AR).

Il lotto n.2 è evidenziato con la campitura di colore viola (elaborazione grafica effettuata dal CTU):



4.2) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.2

Il lotto n.2 è evidenziato con la campitura di colore viola:




4.3) Foto aerea (immagine Google)





4.4) Identificazione catastale degli immobili - Lotto 2


4.4.1) Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)

I diversi colori individuano le visure dei diversi omonimi:

Colore  "xxxx Società a responsabilità limitata sede in Ponte Buriano, Arezzo"
 Totale immobili = n. 2 al catasto terreni;

Colore  "xxxx - xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 2 al catasto fabbricati + n. 33 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 3 al catasto fabbricati + n. 52 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. con sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 1 al catasto terreni.

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Superficie mq	cl.	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
AREZZO	AR	A	69	20		SEMINATIVO	6 150	2	50,82	22,23
AREZZO	AR	A	69	21		SEMIN ARBOR.	5 450	3	28,15	14,07
AREZZO	AR	A	69	36		SEMIN ARBOR.	5 060	3	26,13	13,07
AREZZO	AR	A	69	37	AA	SEMINATIVO	5 500	3	28,41	17,04
					AB	SEMIN ARBOR.	450	3	2,32	1,16
AREZZO	AR	A	69	63		SEMIN ARBOR.	16 700	3	86,25	43,12

Lotto 2 - Totale della superficie delle particelle (n.5) censite al Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR), intestate alla Società oggetto di procedura	39.310	mq
---	---------------	-----------

4.5) Descrizione del Lotto 2

Il lotto di vendita è composto da Terreni catastalmente identificati nel Comune di Arezzo (AR) alla sezione A, foglio 69, particelle n. 20, 21, 36, 37, 63.

I terreni hanno una superficie complessiva di circa mq. 39.310.

Il lotto è formato da appezzamenti di terreno che sono stati oggetto di escavazione e trattamento di inerti di varia consistenza e natura. I terreni hanno la qualità catastale di seminativo e seminativo-arborato.

I terreni sono oggetto di sequestro dell'autorità pubblica, il Curatore ha recentemente inoltrato l'istanza di dissequestro.

4.5.1) Certificati di destinazione urbanistica

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.20

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.21

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.36

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **parte in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

• **parte in** Altre indicazioni: Viabilità storica. Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.37

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **parte in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

• **parte in** Altre indicazioni: Viabilità storica. Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.69 P.LLA n.63

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **parte in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

• **parte in** Altre indicazioni: Viabilità storica. Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

STRUMENTO ATTUATIVO: /

ULTERIORI VINCOLI E PRESCRIZIONI: /

Il grado di tutela archeologica è indicato nella tavola E3.3 del Piano operativo approvato con DCC 134/2021.

Per gli ulteriori vincoli e fasce di rispetto si fa riferimento, a titolo ricognitivo, alla tavola E3.1 "vincoli e fasce di rispetto" del Piano Operativo.

Ai sensi dell'art.76 comma 5 della LR 39/2000: "*Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata:*

a) per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura;

b) per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive."

Gli interventi, nelle particelle sopra citate, sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al Piano Operativo

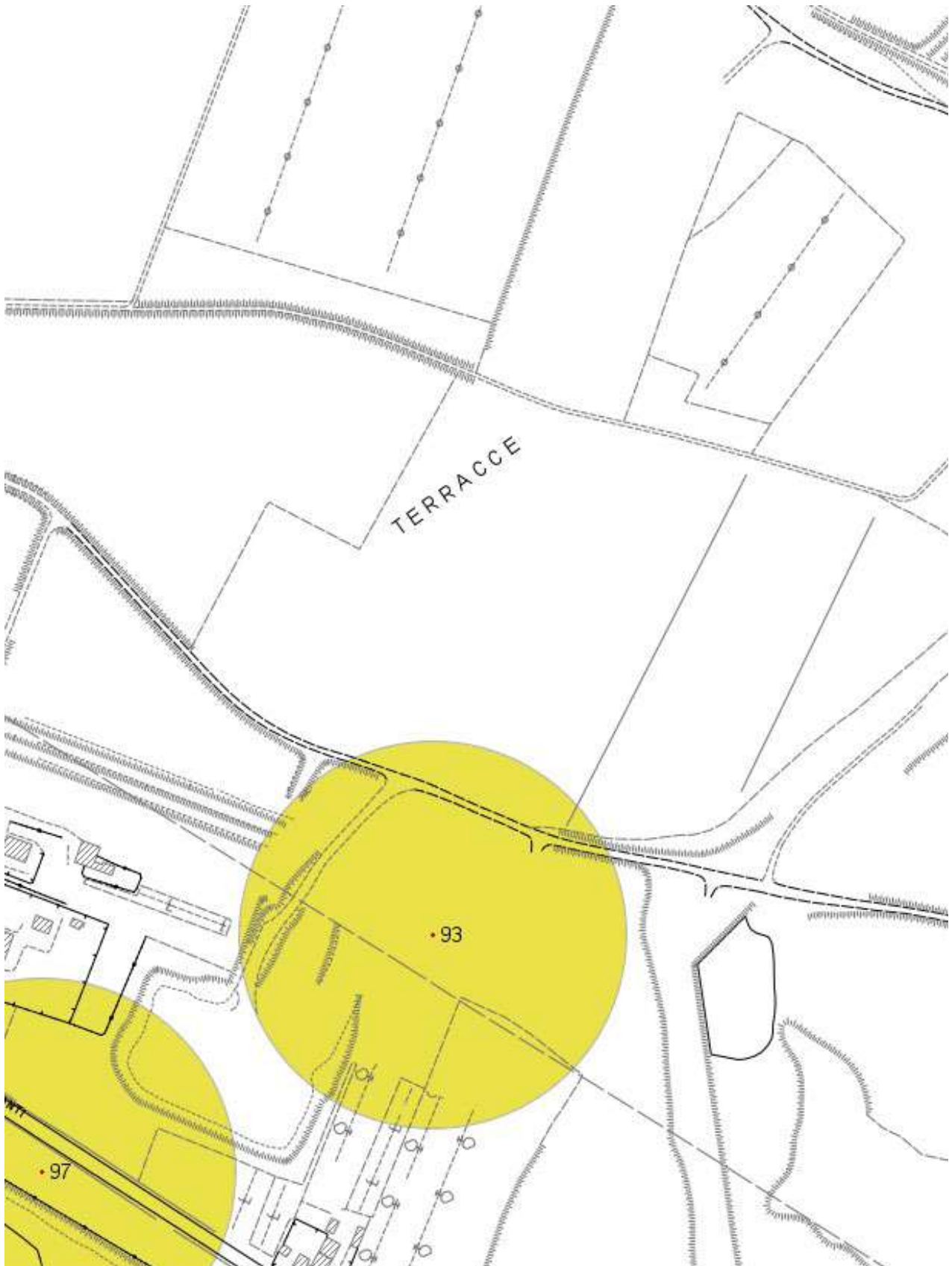
(Allegato n 6 - Certificati di Destinazione Urbanistica Comune Arezzo).

Il lotto n.2 è evidenziato con la campitura di colore viola:



Piano Operativo

E3.3 CARTA DEL GRADO DI TUTELA ARCHEOLOGICA



Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata **n. 93 e zone bianche**

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Grado di tutela archeologica (art.19 NTA del PO)

Grado di tutela 3 (area n. 93) e Grado di tutela 1 (zone bianche)

Art. 19 Aree di potenziale interesse e rischio archeologico

1. In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione o modificazione del suolo, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi sia riguardante le sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica. In tali casi, è fatto obbligo, ai sensi dell'art. 90 del D. Lgs. 42/2004, di sospendere i lavori e segnalare il rinvenimento alla Soprintendenza competente ne fa denuncia entro ventiquattro ore al soprintendente o al sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza.

2. In particolare, nelle aree di potenziale interesse e rischio archeologico, come identificate nella tavola E3.3 Carta del grado di tutela archeologica, ogni intervento che preveda scavi o movimenti terra è soggetto al rispetto della disciplina afferente al grado di tutela indicato per l'area di intervento.

3. Ai fini di una corretta tutela archeologica del territorio sono individuati i seguenti gradi di tutela e la relativa disciplina:

- grado di tutela 5: ove la presenza archeologica è nota con accuratezza topografica, ogni intervento di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale - oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo - è subordinato all'approvazione della Soprintendenza (ai sensi degli art. 21 e 146 e art. 142 lettera m. del D.Lgs 42/2004). Su prescrizione della Soprintendenza, le aree in oggetto potranno essere sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere;
- grado di tutela 4: ove la presenza archeologica è nota e dotata di coordinate spaziali, ogni intervento di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale è subordinato alla preventiva presentazione alla Soprintendenza della documentazione progettuale comprendente quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico dall'art. 25 del D.lgs. 50/2016. Sulla base della documentazione trasmessa la Soprintendenza può avviare il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico prevista dall'articolo 25, commi 8 e seguenti del D.lgs. 50/2016, i cui oneri sono interamente a carico del proponente;
- grado di tutela 3: gli interventi di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale sono subordinati al rilascio del nulla osta di competenza da parte della Soprintendenza, la quale potrà prescrivere che tutte le operazioni di scavo previste dal progetto vengano sottoposte a sorveglianza archeologica. L'inizio dei lavori e i nominativi degli incaricati della sorveglianza dovranno essere preventivamente comunicati al Settore archeologico della Soprintendenza con un congruo anticipo di almeno 20 giorni. Sono tuttavia consentiti, previa comunicazione almeno 20 giorni prima dell'inizio lavori, gli interventi che comportano lievi modificazioni del suolo non superiori a 50 cm di profondità.
- grado di tutela 1 e grado tutela 2: si applica la disciplina di cui al comma 1.

Piano Operativo

E3.1 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO



4.6) Rilievo Fotografico del Lotto 2



4.7) Titoli di provenienza del Lotto 2

Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	P.IIa	Porz.	Qualità	Superfici e mq	Notaio Dr.	sede	Repertorio n.	data atto	
AREZZO	AR	A	69	20		SEMINATIVO	6 150		S. Giovanni V.no (AR)		06/04/1979	
AREZZO	AR	A	69	21		SEMIN ARBOR.	5 450		S. Giovanni V.no (AR)		06/04/1979	
AREZZO	AR	A	69	36		SEMIN ARBOR.	5 060		S. Giovanni V.no (AR)		06/04/1979	
AREZZO	AR	A	69	37	AA	SEMINATIVO	5 500		S. Giovanni V.no (AR)			06/04/1979
					AB	SEMIN ARBOR.	450					
AREZZO	AR	A	69	63		SEMIN ARBOR.	16 700		S. Giovanni V.no (AR)			06/04/1979

4.8) Pratiche Edilizie e Titoli Autorizzativi - Lotto 2

In riferimento all'elenco delle pratiche edilizie intestate alla ditta *xxxx* s.r.l. che sono state restituite dal sistema informatico del Comune di Arezzo, quelle rese disponibili alla consultazione e quelle non reperibili, si rimanda alla premessa del paragrafo 3.8) del lotto 1.

Lotto 2 - Elenco delle pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune di Arezzo e visionate dal Perito:

4.8.1) Pratica edilizia n. 1062/93, prot. n. 19746 del 15.04.1993 "[...] richiesta di autorizzazione ad escavare un terreno sito nel triangolo delle cave di Quarata denominato ex case Orettini...". Autorizzazione n. 841, prot. 19746 del 03.09.1993

4.8.2) Pratica edilizia n. 4236/06, prot. n. 128266 del 03.11.2006 "[...] Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli articoli 79 e 84, Legge Regionale n. 01 del 3 gennaio 2005, [...] Opere di rinterro e di scavo, di cui all'art. 79, comma 1, lettera b), L.R. 01/05, [...] Progetto di ripristino ambientale delle particelle [...] poste all'interno del triangolo delle cave di Quarata...".


(Allegato n. 4 - Documentazione edilizia e urbanistica Comune di Arezzo).


4.9) Valutazione del Perito del Lotto 2


4.9.1) Valore di stima dei Terreni


Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)

I diversi colori individuano le visure dei diversi omonimi:

Colore  "xxxx Società a responsabilità limitata sede in Ponte Buriano, Arezzo"
 Totale immobili = n. 2 al catasto terreni;

Colore  "xxxx - xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 2 al catasto fabbricati + n. 33 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 3 al catasto fabbricati + n. 52 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. con sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 1 al catasto terreni.

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Superficie mq	cl.	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
AREZZO	AR	A	69	20		SEMINATIVO	6 150	2	50,82	22,23
AREZZO	AR	A	69	21		SEMIN ARBOR.	5 450	3	28,15	14,07
AREZZO	AR	A	69	36		SEMIN ARBOR.	5 060	3	26,13	13,07
AREZZO	AR	A	69	37	AA	SEMINATIVO	5 500	3	28,41	17,04
					AB	SEMIN ARBOR.	450	3	2,32	1,16
AREZZO	AR	A	69	63		SEMIN ARBOR.	16 700	3	86,25	43,12

Lotto 2 - Totale della superficie delle particelle (n.5) censite al Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR), intestate alla Società oggetto di procedura	39.310	mq
---	---------------	-----------

Superficie complessiva dei Terreni Lotto 2 =

circa mq. 39.310

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, alle valutazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che fanno riferimento a valori registrati dalle Agenzie Immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, Tribunali, nonché a valori rielaborati dall'Agenzia stessa con specifici rapporti di collaborazione tra l'Agenzia del Territorio e le principali associazioni di categoria, precisando che i valori OMI sono riportati solo a titolo informativo e non devono intendersi sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito, alla possibilità di installare impianti solari fotovoltaici su buona parte della superficie dei terreni,

si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di 1,60 €/mq.

Valore di stima dei terreni = mq 39.310 x 1,60 €/mq = € 62.896,00

abbattimento del valore di stima del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza fra libero mercato e vendite coattive.

Valore di stima - 15% = € 62.896,00 - 15% = € 53.461,60

Valore di stima Lotto 2 arrotondato = € 53.500,00

Si riportano di seguito a titolo informativo i valori Omi disponibili per l'annualità 2022, che non devono intendersi sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito:

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. 2 del 07/04/2022

Pubblicazione sul BUR
 n. 17 del 27/04/2022

		REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE DI AREZZO Comuni di: AREZZO							
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
BOSCO CEDUO E MISTO	4000								
BOSCO D'ALTO FUSTO	4400								
CASTAGNETO DA FRUTTO	4500								
COLTURE IN SERRA	50000			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE					
COLTURE ORTIVE A PIENO CAMPO	50000								
FRUTTETO SPECIALIZZATO	40000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA 11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE					
INCOLTO PRODUTTIVO E STERILE	1500			6-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE DIA SPONTANEAMENTE UN PRODOTTO VALUTABILE ANCHE MINIMO					
PARCO,SEDIMI RUSTICI,GIARDINI, ORTI FAMILIARI E RESEDI	80000								
PASCOLO	2100								
PRATO PASCOLO ARTIFICIALE	3100								
SEMINATIVO ARBORATO INTENSIVO	25000			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE					
SEMINATIVO ARBORATO ORDINARIO	6500								
SEMINATIVO IRRIGUO	27000			2-TRATTASI DI SEM. NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI					
SEMINATIVO NUDO INTENSIVO	25000	SI	SI	1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE					

Allegato n 5 - Valori OMI Terreni Provincia di Arezzo 2022

4.10) Riepilogo valori di stima Lotto 2

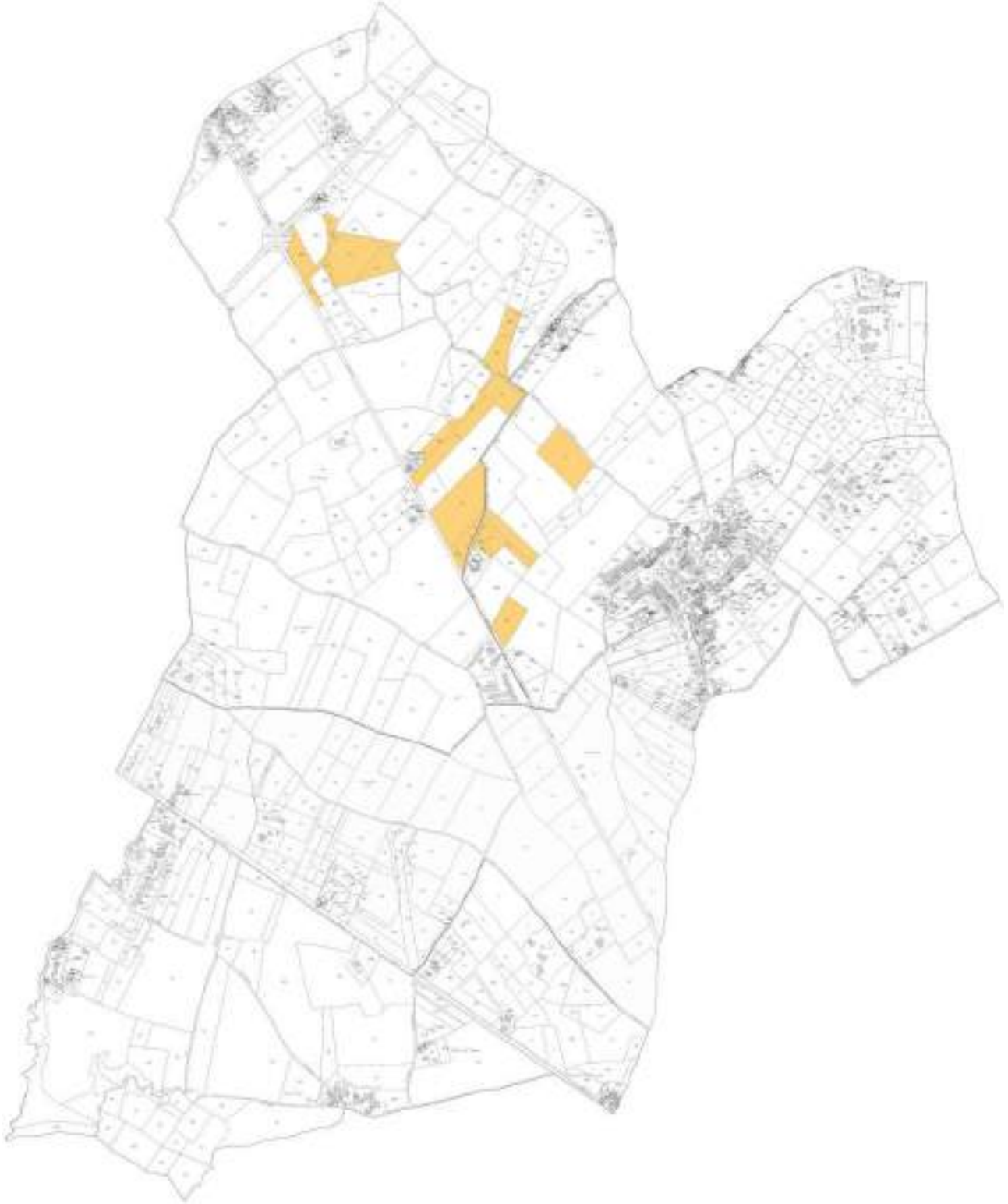
Valore di stima Lotto 2 arrotondato =

€ 53.500,00

5) Lotto n.3

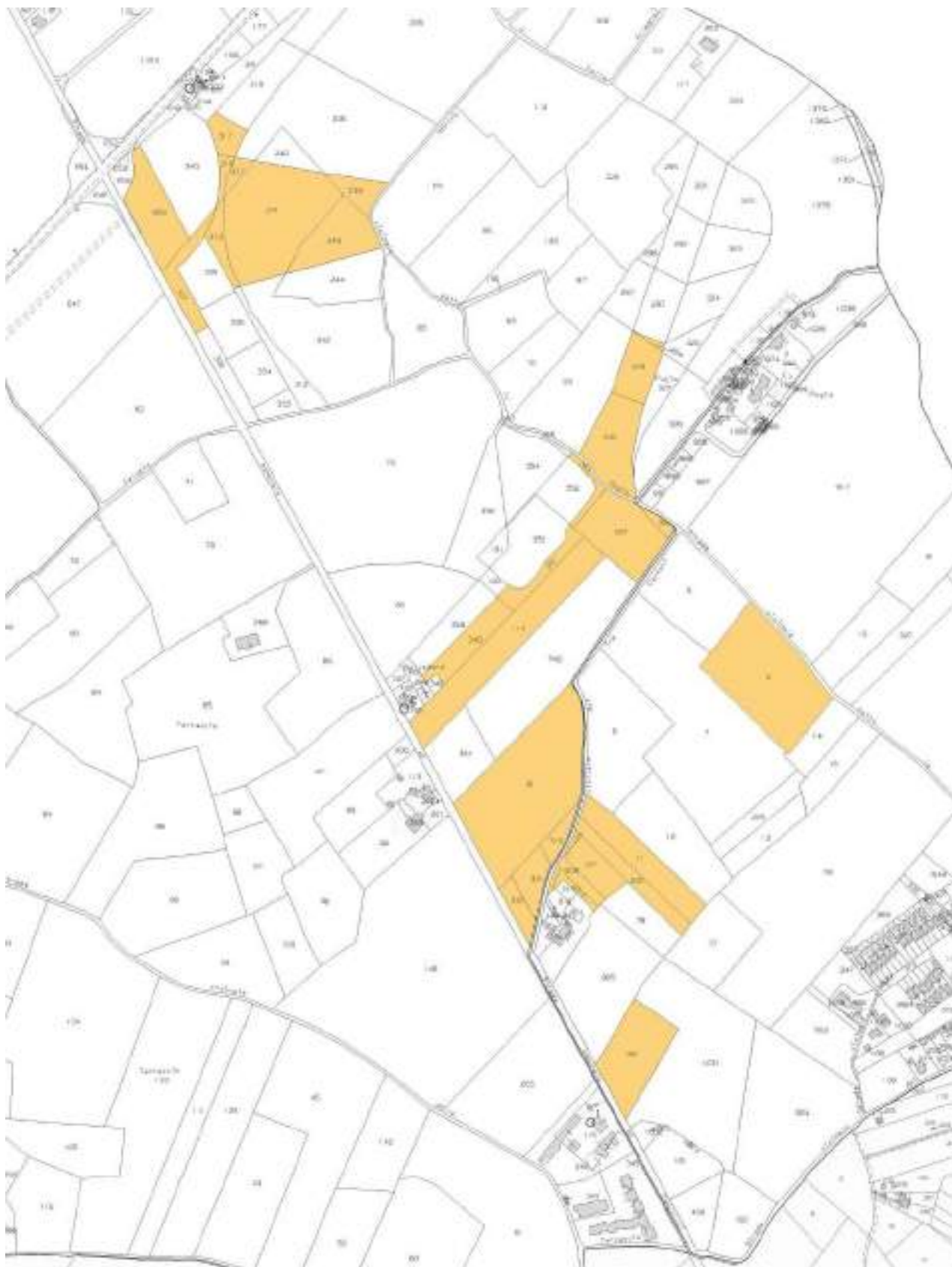
5.1) Evidenziazione del Lotto di vendita nell'elaborato grafico composto dall'unione dei fogli catastali n. 35, n.38, n.68, n.69, sez. A, del Comune di Arezzo (AR).

Il lotto è evidenziato di colore marrone (elaborazione grafica effettuata dal CTU):



5.2) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.3

Il lotto è evidenziato con la campitura di colore marrone:




5.3) Foto aerea (immagine Google)





5.4) Identificazione catastale degli immobili - Lotto 3


5.4.1) Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)

I diversi colori individuano le visure dei diversi omonimi:

Colore  "xxxx Società a responsabilità limitata sede in Ponte Buriano, Arezzo"
 Totale immobili = n. 2 al catasto terreni;

Colore  "xxxx - xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 2 al catasto fabbricati + n. 33 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 3 al catasto fabbricati + n. 52 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. con sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 1 al catasto terreni.

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Superficie mq	cl.	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
AREZZO	AR	A	35	91		SEMINATIVO	16 960	2	140,15	61,31
AREZZO	AR	A	35	114		SEMIN ARBOR.	9 380	3	48,44	24,22
AREZZO	AR	A	35	237		SEMINATIVO	570	2	4,71	2,06
AREZZO	AR	A	35	238		SEMINATIVO	1 510	2	12,48	5,46
AREZZO	AR	A	35	241		SEMINATIVO	12 030	2	99,41	43,49
AREZZO	AR	A	35	243		SEMINATIVO	4 400	2	36,36	15,91
AREZZO	AR	A	35	294		SEMINATIVO	164	2	1,36	0,59
AREZZO	AR	A	35	299		SEMINATIVO	2 642	2	21,83	9,55
AREZZO	AR	A	35	300		SEMINATIVO	4 742	2	39,18	17,14
AREZZO	AR	A	35	307		SEMINATIVO	5 596	2	46,24	20,23
AREZZO	AR	A	35	308		SEMINATIVO	514	2	4,25	1,86
AREZZO	AR	A	35	310		SEMINATIVO	988	2	8,16	3,57
AREZZO	AR	A	35	313		SEMINATIVO	1 185	2	9,79	4,28
AREZZO	AR	A	35	317		SEMINATIVO	1 309	2	10,82	4,73
AREZZO	AR	A	35	318		SEMINATIVO	537	2	4,44	1,94
AREZZO	AR	A	35	331		SEMINATIVO	1 825	2	15,08	6,60
AREZZO	AR	A	35	332		SEMINATIVO	1 267	2	10,47	4,58
AREZZO	AR	A	35	337		SEMINATIVO	2 059	2	17,01	7,44
AREZZO	AR	A	35	348		SEMIN ARBOR.	2 939	3	15,18	7,59
AREZZO	AR	A	35	351		SEMIN ARBOR.	1 673	3	8,64	4,32
AREZZO	AR	A	35	353		SEMIN ARBOR.	635	3	3,28	1,64
AREZZO	AR	A	35	655		SEMINATIVO	4 672	2	38,61	16,89
AREZZO	AR	A	38	9		SEMINATIVO	12 210	2	100,90	44,14
AREZZO	AR	A	38	11		SEMIN ARBOR.	4 840	2	39,99	15,00
AREZZO	AR	A	38	99		VIGNETO	6 010	1	58,97	43,45
AREZZO	AR	A	38	220		SEMIN ARBOR.	2 600	2	21,48	8,06
AREZZO	AR	A	38	221		SEMIN ARBOR.	2 280	3	11,78	5,89
AREZZO	AR	A	38	909		SEMIN ARBOR.	1 125	3	5,81	2,91

Lotto 3 - Totale della superficie delle particelle (n.28) censite al Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR), intestate alla Società oggetto di procedura

106.662 mq

5.4.2) Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria
Arezzo, Località Patrignone, P. T	AR	A	38	912	-	F/1 Area Urbana

5.5) Descrizione del Lotto 3

Il lotto di vendita è composto da Terreni catastalmente identificati nel Comune di Arezzo (AR) alla sezione A, foglio 35, particelle n. 91, 114, 237, 238, 241, 243, 294, 299, 300, 307, 308, 310, 313, 317, 318, 331, 332, 337, 348, 351, 353, 655, alla sezione A, foglio n. 38, particelle n. 9, 11, 99, 220, 221, 909 e al catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), sezione A, foglio n. 38, particella n. 91 (Area Urbana F/1).

I terreni hanno una superficie complessiva di circa mq. 106.662, l'area urbana ha una superficie di circa mq. 437

Il lotto è formato principalmente da appezzamenti di terreno che sono stati oggetto di escavazione e trattamento di inerti di varia consistenza e natura.

I terreni hanno la qualità catastale di seminativo, seminativo-arborato e vigneto.

5.5.1) Certificati di destinazione urbanistica

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.91

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **parte in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.
- **parte in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.114

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **parte in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.
- **parte in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.237

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.238

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.241

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.243

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.294

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.299

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.300

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.307

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.308

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle pianie agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.310

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.313

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.317

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **parte in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle pianie agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

- **parte in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

Vincoli e fasce di rispetto: Fascia di rispetto elettrodotti.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.318

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.331

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **parte in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle pianie agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

- **parte in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.332

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle pianie agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.337

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **parte in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle pianie agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

- **parte in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.348

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **parte in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle pianie agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

- **parte in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.351

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.
- Vincoli e fasce di rispetto:** Siti oggetto di procedimento di bonifica.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.353

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.
- Vincoli e fasce di rispetto:** Siti oggetto di procedimento di bonifica.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.655

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **parte in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.
- **parte in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.38 P.LLA n.9

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **parte in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.
- **parte in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.38 P.LLA n.11

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.38 P.LLA n.99

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **parte in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.
- **parte in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.38 P.LLA n.220

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.38 P.LLA n.221

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.38 P.LLA n.909

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - Ie - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.38 P.LLA n.912

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - le - Area estrattiva di cava. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

STRUMENTO ATTUATIVO: /

ULTERIORI VINCOLI E PRESCRIZIONI: /

Il grado di tutela archeologica è indicato nella tavola E3.3 del Piano operativo approvato con DCC 134/2021.

Per gli ulteriori vincoli e fasce di rispetto si fa riferimento, a titolo ricognitivo, alla tavola E3.1 "vincoli e fasce di rispetto" del Piano Operativo.

Ai sensi dell'art.76 comma 5 della LR 39/2000: "*Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata:*

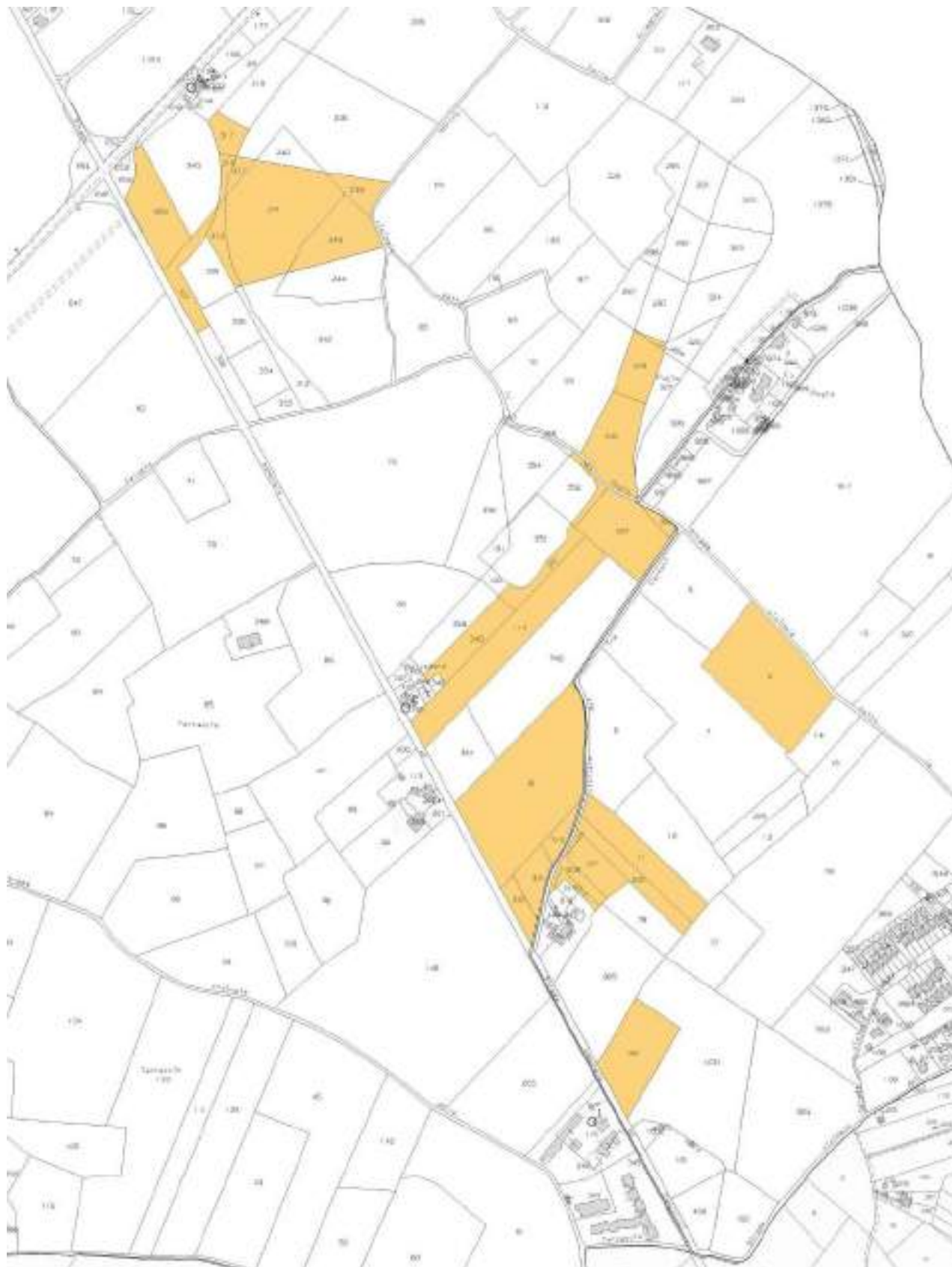
a) per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura;

b) per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive."

Gli interventi, nelle particelle sopra citate, sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al Piano Operativo

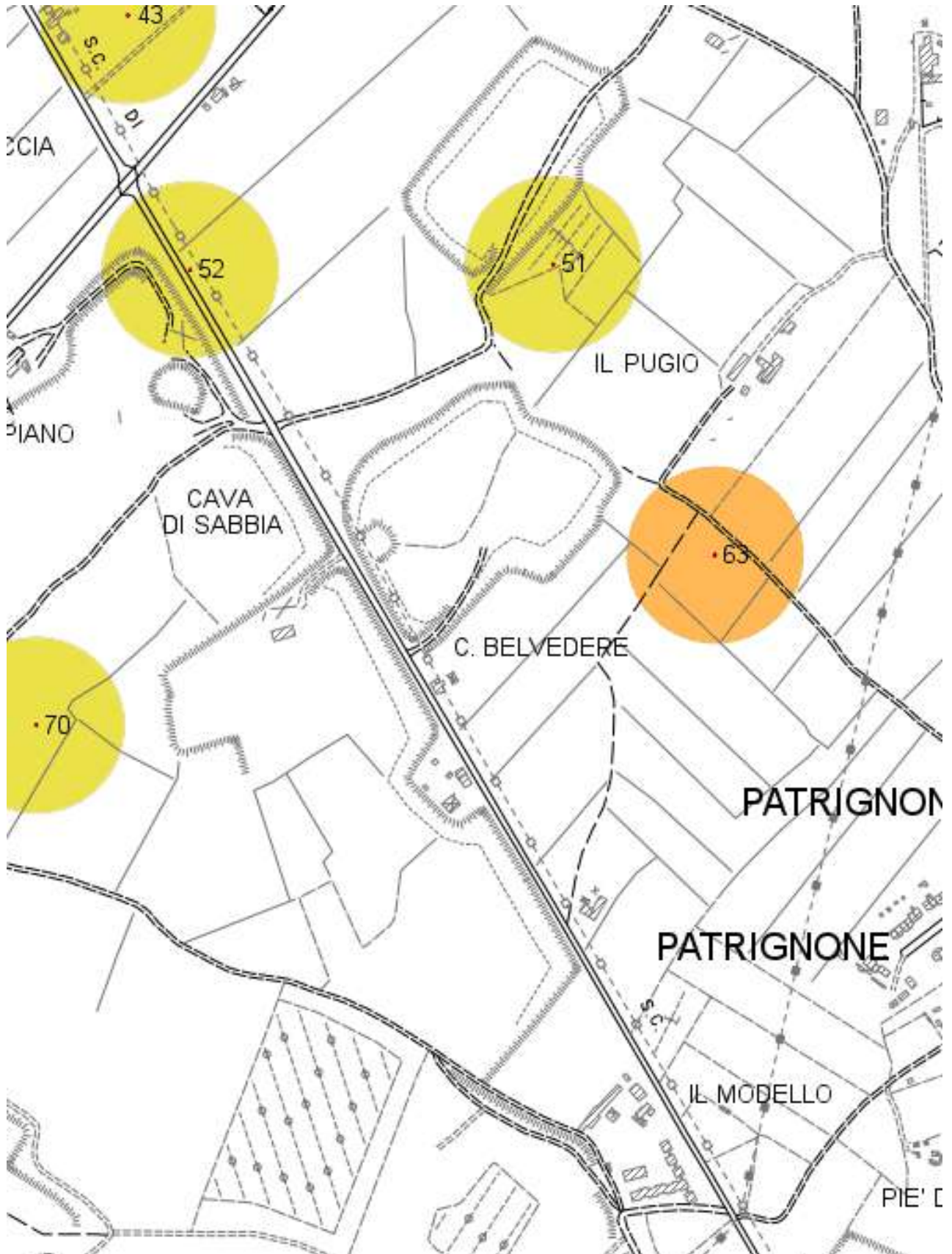
(Allegato n 6 - Certificati di Destinazione Urbanistica Comune Arezzo).

Il lotto n.3 è evidenziato con la campitura di colore marrone:



Piano Operativo

E3.3 CARTA DEL GRADO DI TUTELA ARCHEOLOGICA



Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata **n. 63, n. 51, n. 52 e zone bianche**

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Grado di tutela archeologica (art.19 NTA del PO)

Art. 19 Aree di potenziale interesse e rischio archeologico

Grado di tutela 4 (area n. 63), Grado di tutela 3 (area n. 51 e 52), Grado di tutela 1 (zone bianche)

Art. 19 Aree di potenziale interesse e rischio archeologico

1. In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione o modificazione del suolo, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi sia riguardante le sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica. In tali casi, è fatto obbligo, ai sensi dell'art. 90 del D. Lgs. 42/2004, di sospendere i lavori e segnalare il rinvenimento alla Soprintendenza competente ne fa denuncia entro ventiquattro ore al soprintendente o al sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza.

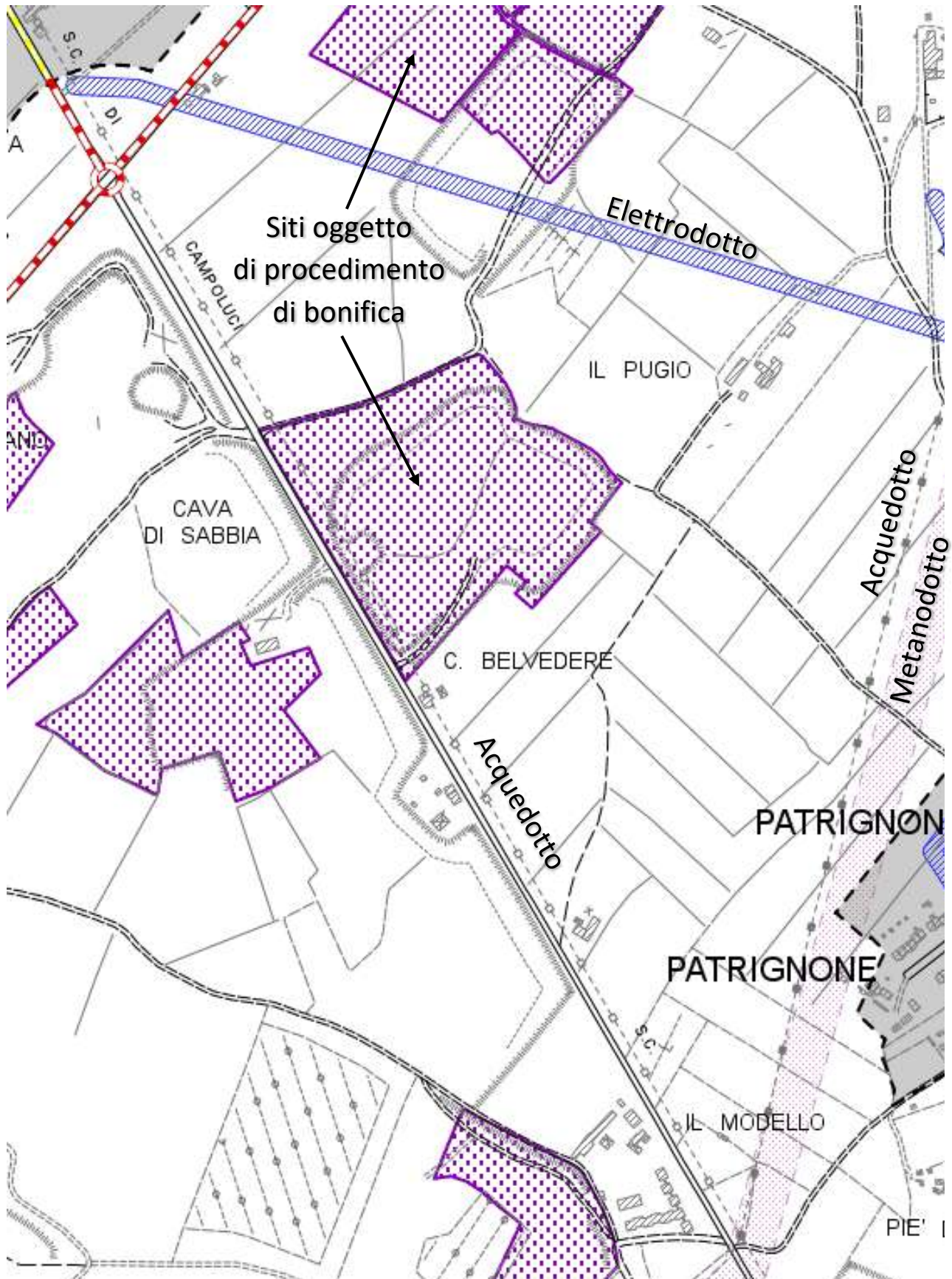
2. In particolare, nelle aree di potenziale interesse e rischio archeologico, come identificate nella tavola E3.3 Carta del grado di tutela archeologica, ogni intervento che preveda scavi o movimenti terra è soggetto al rispetto della disciplina afferente al grado di tutela indicato per l'area di intervento.

3. Ai fini di una corretta tutela archeologica del territorio sono individuati i seguenti gradi di tutela e la relativa disciplina:

- grado di tutela 5: ove la presenza archeologica è nota con accuratezza topografica, ogni intervento di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale - oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo - è subordinato all'approvazione della Soprintendenza (ai sensi degli art. 21 e 146 e art. 142 lettera m. del D.Lgs 42/2004). Su prescrizione della Soprintendenza, le aree in oggetto potranno essere sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere;
- grado di tutela 4: ove la presenza archeologica è nota e dotata di coordinate spaziali, ogni intervento di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale è subordinato alla preventiva presentazione alla Soprintendenza della documentazione progettuale comprendente quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico dall'art. 25 del D.lgs. 50/2016. Sulla base della documentazione trasmessa la Soprintendenza può avviare il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico prevista dall'articolo 25, commi 8 e seguenti del D.lgs. 50/2016, i cui oneri sono interamente a carico del proponente;
- grado di tutela 3: gli interventi di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale sono subordinati al rilascio del nulla osta di competenza da parte della Soprintendenza, la quale potrà prescrivere che tutte le operazioni di scavo previste dal progetto vengano sottoposte a sorveglianza archeologica. L'inizio dei lavori e i nominativi degli incaricati della sorveglianza dovranno essere preventivamente comunicati al Settore archeologico della Soprintendenza con un congruo anticipo di almeno 20 giorni. Sono tuttavia consentiti, previa comunicazione almeno 20 giorni prima dell'inizio lavori, gli interventi che comportano lievi modificazioni del suolo non superiori a 50 cm di profondità.
- grado di tutela 1 e grado tutela 2: i applica la disciplina di cui al comma 1.

Piano Operativo

E3.1 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO



NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Fascia di rispetto **metanodotti, elettrodotti e Siti oggetto di procedimento di bonifica**

Art. 16 Vincoli e fasce di rispetto

1. Nella tavola del Piano Operativo "Vincoli e fasce di tutela" sono individuate le aree tutelate ai sensi di legge ricadenti all'interno di fasce di rispetto.

- Fascia di rispetto distributori GPL. Riferimenti legislativi: DM 24 novembre 1984.
- Azienda a rischio di incidente rilevante. Riferimenti legislativi: D.Lgs. 105/2015).
- Fascia di rispetto delle discariche e altri impianti di trattamento e recupero rifiuti. Riferimenti legislativi: Decreto Legislativo 13 gennaio 2003, n. 36, D.lgs n. 152/06; l.r. 25/1998; Piano Regionale dei Rifiuti e Bonifiche.
- Fascia di rispetto depuratore. Riferimenti legislativi: Delibera del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977).
- Fascia di rispetto del termovalorizzatore. Riferimenti legislativi: Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265. D.lgs n. 152/06; l.r. 25/1998; Piano Regionale dei Rifiuti (All. IV). Ai fini della riduzione degli effetti cumulativi non sono ammesse nuove emissioni in atmosfera derivanti da stabilimenti produttivi fatte salve le emissioni relative agli impianti di riscaldamento degli ambienti di lavoro, entro una distanza di 1.000 metri dal limite esterno del perimetro dell'impianto. Sono consentite deroghe per interventi pubblici o di pubblico interesse.
- Fascia di rispetto dell'impianto di potabilizzazione. Riferimenti legislativi: DPR 236 del 24/5/1988.
- Fascia di rispetto servitù militari. Riferimenti legislativi: L. 898/1975.
- Fascia di rispetto metanodotto. Riferimenti legislativi: DM 24 novembre 1984.
- Fascia di rispetto elettrodotti. Riferimenti legislativi: DPCM 08/07/2003 e DM 29/05/2008 (per la distanza di prima approssimazione).
- Fascia di rispetto cimiteriale. Riferimenti legislativi: R.D. 1265/1934, D.P.R. 285/1990. Sono ammessi i chioschi per la vendita di fiori.
- Fascia di rispetto ferroviario. Riferimenti legislativi: DPR 753/1980.
- Fascia di rispetto stradale. Riferimenti legislativi: D.Lgs. 285/1992 e DPR 495/1992. Con riferimento alla classificazione delle strade riportata nell'elaborato grafico l'estensione della fascia di rispetto è indicata in via preliminare e deve essere puntualmente determinata in sede attuativa a partire dall'effettivo confine stradale esistente ... come definito dalla legislazione vigente. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al D.Lgs. 285/1992 e al DPR 495/1992 si intendono come edificabili esclusivamente le zone interne al perimetro del territorio urbanizzato individuate ai sensi della LR 65/2014.
- Siti oggetto di procedimento di bonifica. Riferimenti legislativi: D.Lgs. 152/2006, L.R. n. 25/98, Piano Regionale Rifiuti e Bonifiche.
- Fascia di rispetto aeroportuale. Riferimenti legislativi: Codice navigazione art. 707.
- Reticolo idrografico. Riferimenti legislativi: R.D. 523/1904, LR 41/2018.
- Aree percorse da fuochi. Riferimenti legislativi: LR 39/2000.
- Opere idrauliche necessarie per la gestione del rischio alluvioni: tali aree non sono soggette a trasformazione. Sono consentiti esclusivamente gli interventi finalizzati alla gestione del rischio;
- Stazione radio base. Riferimento legislativi: L. 36/2011.

2. La rappresentazione del vincolo e della relativa fascia di rispetto rappresenta unicamente l'indicazione della sua presenza che comporta la verifica puntuale dei gravami, delle prescrizioni e della presenza delle relative fasce di rispetto dalla normativa di imposizione del vincolo stesso e dalla normativa tecnica e regolamentare ad esso connessa.

5.6) Rilievo Fotografico del Lotto 3





Foto panoramica



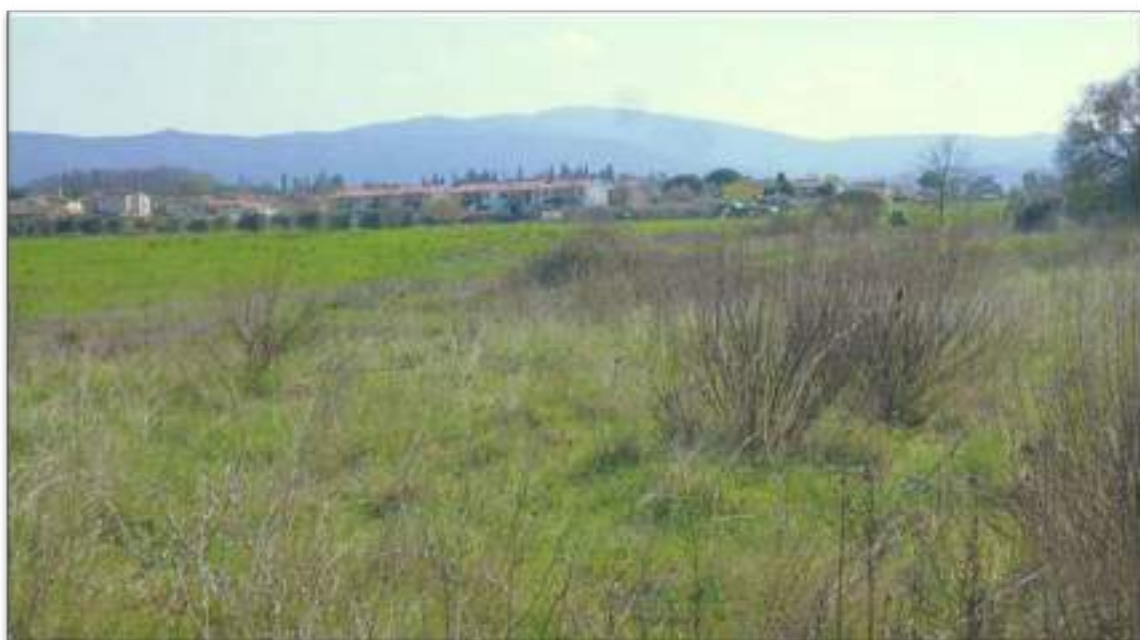
Foto panoramica



Foto panoramica



Foto panoramica







5.7) Titoli di provenienza del Lotto 3

Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	P.IIa	Porz.	Qualità	Superficie mq	Notaio Dr.	sede	Repertorio n.	data atto
AREZZO	AR	A	35	91		SEMINATIVO	16 960		Arezzo (AR)		19/10/1989
AREZZO	AR	A	35	114		SEMIN ARBOR.	9 380		Arezzo (AR)		29/06/2005
AREZZO	AR	A	35	237		SEMINATIVO	570		Stia (AR)		29/04/1995
AREZZO	AR	A	35	238		SEMINATIVO	1 510		Stia (AR)		29/04/1995
AREZZO	AR	A	35	241		SEMINATIVO	12 030		Stia (AR)		29/04/1995
AREZZO	AR	A	35	243		SEMINATIVO	4 400		Stia (AR)		29/04/1995
AREZZO	AR	A	35	294		SEMINATIVO	164		Arezzo (AR)		14/12/2000
AREZZO	AR	A	35	299		SEMINATIVO	2 642		Arezzo (AR)		14/12/2000
AREZZO	AR	A	35	300		SEMINATIVO	4 742		Arezzo (AR)		14/12/2000
AREZZO	AR	A	35	307		SEMINATIVO	5 596		Arezzo (AR)		14/12/2000
AREZZO	AR	A	35	308		SEMINATIVO	514		Arezzo (AR)		19/12/2001
AREZZO	AR	A	35	310		SEMINATIVO	988		Arezzo (AR)		14/12/2000
AREZZO	AR	A	35	313		SEMINATIVO	1 185		Arezzo (AR)		14/12/2000
AREZZO	AR	A	35	317		SEMINATIVO	1 309		Arezzo (AR)		14/12/2000
AREZZO	AR	A	35	318		SEMINATIVO	537		Arezzo (AR)		14/12/2000
AREZZO	AR	A	35	331		SEMINATIVO	1 825		Arezzo (AR)		19/12/2001
AREZZO	AR	A	35	332		SEMINATIVO	1 267		Arezzo (AR)		19/12/2001
AREZZO	AR	A	35	337		SEMINATIVO	2 059		Arezzo (AR)		19/12/2001
AREZZO	AR	A	35	348		SEMIN ARBOR.	2 939		Arezzo (AR)		09/01/2006
AREZZO	AR	A	35	351		SEMIN ARBOR.	1 673		Arezzo (AR)		09/01/2006
AREZZO	AR	A	35	353		SEMIN ARBOR.	635		Arezzo (AR)		09/01/2006
AREZZO	AR	A	35	655		SEMINATIVO	4 672		Arezzo (AR)		19/12/2001
AREZZO	AR	A	38	9		SEMINATIVO	12 210		Arezzo (AR)		18/07/2003
AREZZO	AR	A	38	11		SEMIN ARBOR.	4 840		Arezzo (AR)		29/06/2005
AREZZO	AR	A	38	99		VIGNETO	6 010		Arezzo (AR)		29/06/2005
AREZZO	AR	A	38	220		SEMIN ARBOR.	2 600		Arezzo (AR)		29/06/2005
AREZZO	AR	A	38	221		SEMIN ARBOR.	2 280		Arezzo (AR)		29/06/2005
AREZZO	AR	A	38	909		SEMIN ARBOR.	1 125		Arezzo (AR)		24/06/2009

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Cl.	Notaio Dr.	sede	Repertorio n.	data atto
Arezzo	AR	A	38	912	-	F/1 Area Urbana	-		Arezzo (AR)		08/07/2009

5.8) Pratiche Edilizie e Titoli Autorizzativi - Lotto 3

In riferimento all'elenco delle pratiche edilizie intestate alla ditta xxxx s.r.l. che sono state restituite dal sistema informatico del Comune di Arezzo, quelle rese disponibili alla consultazione e quelle non reperibili, si rimanda alla premessa del paragrafo 3.8) del lotto 1.

Lotto 3 - Elenco delle pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune di Arezzo e visionate dal Perito:

- 5.8.1) Pratica edilizia n. 1226/84, prot. n. 7017 del 14.09.1984 “[...] *Progetto di coltivazione della cava posta in località Campoluci (AR)...*”.
- 5.8.2) Pratica edilizia n. 1838/89, prot. n. 1946 del 26.07.1989 “[...] *Progetto di coltivazione e risistemazione della cava posta in Comune di Arezzo località Terracce di Quarata...*”.
Autorizzazione n. 1170, prot. 41946 del 02.11.1989;
- 5.8.3) Comunicazione del Comune di Arezzo, prot. n. 11021 del 31.08.1993
Si riporta di seguito un estratto della comunicazione:
“[...] *materiali inerti sottostante le strade vicinali entro il perimetro della zona estrattiva di Quarata. Riscontro a nota del 13.5.93... [...] In risposta a quanto richiesto dalla Comm.ne Cave circa l'accertamento del titolo (proprietà) del materiale da estrarre a seguito dell'istanza di cui in oggetto, si evidenzia quanto segue. Come si può rinvenire dagli atti, l'escavazione in parola riguarda alcune particelle (nn.17-18-19-20-21-45-47-62-63-93-94-95-97-99-100-102-103-104-106-110-111-116-129-130-148 del Fg.35) presenti all' interno della zona estrattiva denominata “Triangolo di Quarata” le quali sono parzialmente occupate da tre strade vicinali e precisamente quelle di Felceto, delle Terracce e del Sorbo. Il regime giuridico...*” (comunicazione integrale in allegati);
- 5.8.4) Pratica edilizia n. 3325/01, prot. n. 54408 del 05.07.2001 “[...] *Progetto di coltivazione e recupero ambientale in corrispondenza delle particelle catastali [...], località “Il Pugio” di Quarata, ed inserita all'interno del Nuovo P.R.A.E. ...*”.
Autorizzazione n. 12, prot. 54408 del 15.01.2002;
- 5.8.5) Pratica edilizia n. 3974/03, prot. n. 123477 del 07.10.2003 “[...] *Progetto di coltivazione inerte e recupero ambientale in corrispondenza delle particelle catastali [...], site in località IL PUGIO Quarata - Arezzo...*”.
Autorizzazione n. 95, prot. 123477 del 08.06.2004;
- 5.8.6) Pratica edilizia n. 2507/04, prot. n. 86606 del 09.07.2004 “[...] *Progetto di coltivazione inerte e recupero ambientale in corrispondenza delle particelle catastali [...], site in località IL PUGIO Quarata - Arezzo...*”.
- 5.8.7) Pratica edilizia n. 821/05, prot. n. 30140 del 15.03.2005 “[...] *Progetto di coltivazione inerte e recupero ambientale in corrispondenza delle particelle catastali [...], site in località IL PUGIO Quarata - Arezzo...*”.


- 5.8.8) Pratica edilizia n. 4585/05, prot. n. 152452 del 29.12.2005 “[...] *Progetto di coltivazione inerte e recupero ambientale in corrispondenza delle particelle catastali [...], site in località IL PUGIO Quarata - Arezzo...*”.
- 5.8.9) Pratica edilizia n. 4587/05, prot. n. 152467 del 29.12.2005 “[...] *Progetto di coltivazione inerte e recupero ambientale in corrispondenza delle particelle catastali [...], site in località IL PUGIO Quarata - Arezzo...*”.
- 5.8.10) Pratica edilizia n. 3043/06, prot. n. 91629 del 04.08.2006 “[...] *Progetto di coltivazione inerte e recupero ambientale in corrispondenza delle particelle catastali [...], site in località IL PUGIO Quarata - Arezzo...*”.
- 5.8.11) Pratica edilizia n. 2819/07, prot. n. 83817 del 16.07.2007 “[...] *PROGETTO UNITARIO di coltivazione e ripristino ambientale di un'area inserita nel P.R.A.E., in località Il Pugio - Arezzo (art. 12 L.R. 78/98)...*”.


(Allegato n. 4 - Documentazione edilizia e urbanistica Comune di Arezzo).


5.9) Valutazione del Perito del Lotto 3


5.9.1) Valore di stima dei Terreni

I diversi colori individuano le visure dei diversi omonimi:

Colore  "xxxx Società a responsabilità limitata sede in Ponte Buriano, Arezzo"
 Totale immobili = n. 2 al catasto terreni;

Colore  "xxxx - xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 2 al catasto fabbricati + n. 33 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 3 al catasto fabbricati + n. 52 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. con sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 1 al catasto terreni.

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Superficie mq	cl.	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
AREZZO	AR	A	35	91		SEMINATIVO	16 960	2	140,15	61,31
AREZZO	AR	A	35	114		SEMIN ARBOR.	9 380	3	48,44	24,22
AREZZO	AR	A	35	237		SEMINATIVO	570	2	4,71	2,06
AREZZO	AR	A	35	238		SEMINATIVO	1 510	2	12,48	5,46
AREZZO	AR	A	35	241		SEMINATIVO	12 030	2	99,41	43,49
AREZZO	AR	A	35	243		SEMINATIVO	4 400	2	36,36	15,91
AREZZO	AR	A	35	294		SEMINATIVO	164	2	1,36	0,59
AREZZO	AR	A	35	299		SEMINATIVO	2 642	2	21,83	9,55
AREZZO	AR	A	35	300		SEMINATIVO	4 742	2	39,18	17,14
AREZZO	AR	A	35	307		SEMINATIVO	5 596	2	46,24	20,23
AREZZO	AR	A	35	308		SEMINATIVO	514	2	4,25	1,86
AREZZO	AR	A	35	310		SEMINATIVO	988	2	8,16	3,57
AREZZO	AR	A	35	313		SEMINATIVO	1 185	2	9,79	4,28
AREZZO	AR	A	35	317		SEMINATIVO	1 309	2	10,82	4,73
AREZZO	AR	A	35	318		SEMINATIVO	537	2	4,44	1,94
AREZZO	AR	A	35	331		SEMINATIVO	1 825	2	15,08	6,60
AREZZO	AR	A	35	332		SEMINATIVO	1 267	2	10,47	4,58
AREZZO	AR	A	35	337		SEMINATIVO	2 059	2	17,01	7,44
AREZZO	AR	A	35	348		SEMIN ARBOR.	2 939	3	15,18	7,59
AREZZO	AR	A	35	351		SEMIN ARBOR.	1 673	3	8,64	4,32
AREZZO	AR	A	35	353		SEMIN ARBOR.	635	3	3,28	1,64
AREZZO	AR	A	35	655		SEMINATIVO	4 672	2	38,61	16,89
AREZZO	AR	A	38	9		SEMINATIVO	12 210	2	100,90	44,14
AREZZO	AR	A	38	11		SEMIN ARBOR.	4 840	2	39,99	15,00
AREZZO	AR	A	38	99		VIGNETO	6 010	1	58,97	43,45
AREZZO	AR	A	38	220		SEMIN ARBOR.	2 600	2	21,48	8,06
AREZZO	AR	A	38	221		SEMIN ARBOR.	2 280	3	11,78	5,89
AREZZO	AR	A	38	909		SEMIN ARBOR.	1 125	3	5,81	2,91

Lotto 3 - Totale della superficie delle particelle (n.28) censite al Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR), intestate alla Società oggetto di procedura

106.662 mq

Superficie complessiva dei Terreni Lotto 3 =

circa mq. 106.662

5.9.2) Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria
Arezzo, Località Patrignone, P. T	AR	A	38	912	-	F/1 Area Urbana

Superficie complessiva del terreno censito al catasto fabbricati =

circa mq. 437

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, alle valutazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che fanno riferimento a valori registrati dalle Agenzie Immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, Tribunali, nonché a valori rielaborati dall'Agenzia stessa con specifici rapporti di collaborazione tra l'Agenzia del Territorio e le principali associazioni di categoria, precisando che i valori OMI sono riportati solo a titolo informativo e non devono intendersi sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito, alla possibilità di installare impianti solari fotovoltaici su buona parte della superficie dei terreni,

si ritiene che il più probabile valore di mercato delle particelle di terreno censite al catasto terreni e della particella censita al catasto fabbricati sia di 1,70 €/mq.

Valore di stima dei terreni = mq 106.662 x 1,70 €/mq = € 181.325,40
 Valore di stima della particella censita al catasto fabbricati = mq 437 x 1,70 €/mq = € 742,90

Si riportano di seguito a titolo informativo i valori Omi disponibili per l'annualità 2022, che non devono intendersi sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito:

Annualità 2022

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. 2 del 07/04/2022*

*Pubblicazione sul BUR
 n. 17 del 27/04/2022*

REGIONE AGRARIA N° 7 COLLINE DI AREZZO Comuni di: AREZZO								
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO E MISTO	4000							
BOSCO D'ALTO FUSTO	4400							
CASTAGNETO DA FRUTTO	4500							
COLTURE IN SERRA	50000			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE				
COLTURE ORTIVE A PIENO CAMPO	50000							
FRUTTETO SPECIALIZZATO	40000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MEZZA IN DIMORA 11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE				
INCOLTO PRODUTTIVO E STERILE	1500			6-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE DIA SPONTANEAMENTE UN PRODOTTO VALUTABILE ANCHE MINIMO				
PARCO,SEDIMI RUSTICI,GIARDINI, ORTI FAMILIARI E RESEDI	80000							
PASCOLO	2100							
PRATO PASCOLO ARTIFICIALE	3100							
SEMINATIVO ARBORATO INTENSIVO	25000			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE				
SEMINATIVO ARBORATO ORDINARIO	6500							
SEMINATIVO IRRIGUO	27000			2-TRATTASI DI SEM. NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI				
SEMINATIVO NUDO INTENSIVO	25000	SI	SI	1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE				

Allegato n 5 - Valori OMI Terreni Provincia di Arezzo 2022

5.10) Riepilogo valori di stima Lotto 3

V Valore di stima dei terreni =	€ 181.325,40
Valore di stima della particella censita al catasto fabbricati =	€ 742,90
<hr/>	
Valore di stima Lotto 3 =	€ 182.068,30

abbattimento del valore di stima del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza fra libero mercato e vendite coattive.

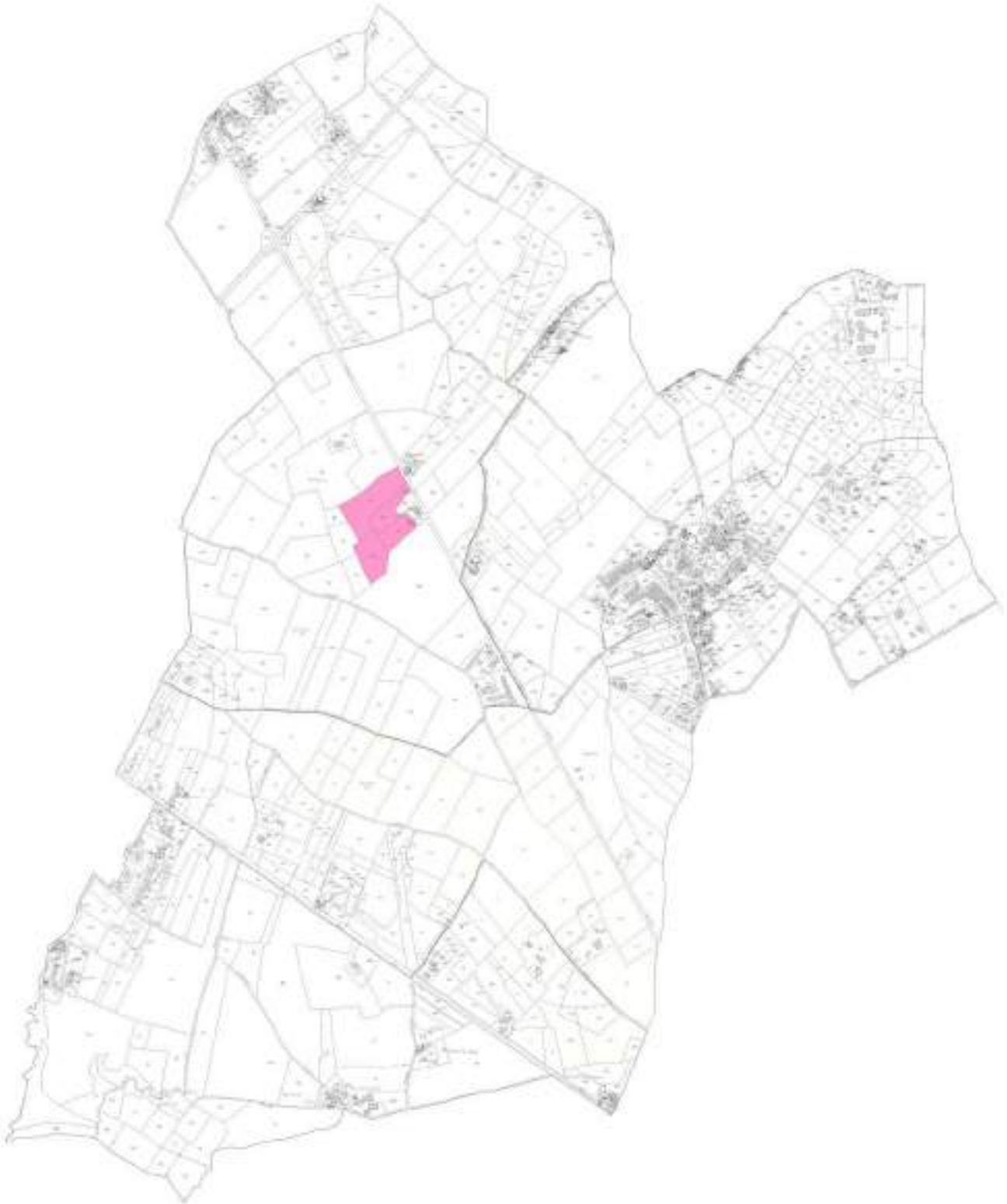
Valore di stima - 15% = € 182.068,30 - 15% =	€ 154.758,06
--	--------------

Valore di stima Lotto 3 arrotondato =	€ 155.000,00
---------------------------------------	--------------

6) Lotto n.4

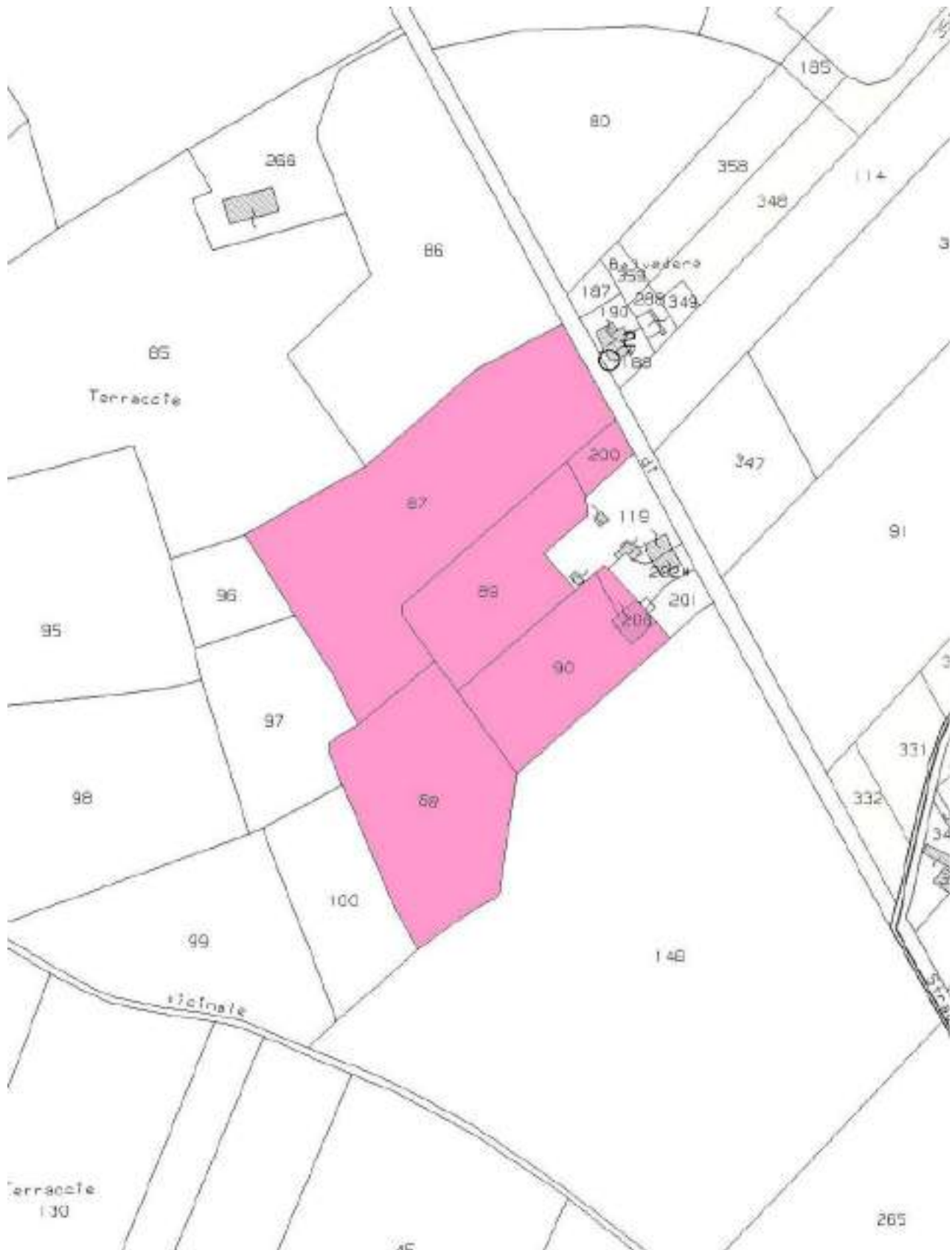
6.1) Evidenziazione nell'elaborato grafico dell'ubicazione degli immobili del Lotto 4, la cartografia è composta dall'unione dei fogli catastali n. 35, n.38, n.68, n.69, sez. A, del Comune di Arezzo (AR).

Il lotto è evidenziato di colore rosa (elaborazione grafica effettuata dal CTU):



6.2) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.4

Il lotto è evidenziato con la campitura di colore rosa:




6.3) Foto aerea (immagine Google)





6.4) Identificazione catastale degli immobili del Lotto 4


6.4.1) Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)

I diversi colori individuano le visure dei diversi omonimi:

Colore  "xxxx Società a responsabilità limitata sede in Ponte Buriano, Arezzo"
 Totale immobili = n. 2 al catasto terreni;

Colore  "xxxx - xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 2 al catasto fabbricati + n. 33 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 3 al catasto fabbricati + n. 52 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. con sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 1 al catasto terreni.

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Superficie mq	cl.	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
AREZZO	AR	A	35	87	AA	SEMINATIVO	10 000	2	82,63	36,15
					AB	SEMIN ARBOR.	3 170	3	16,37	8,19
AREZZO	AR	A	35	88		SEMINATIVO	7 540	2	62,31	27,26
AREZZO	AR	A	35	89	AA	SEMINATIVO	4 000	2	33,05	14,46
					AB	SEMIN ARBOR.	538	3	2,78	1,39
AREZZO	AR	A	35	90		SEMINATIVO	4 235	2	35,00	15,31
AREZZO	AR	A	35	200		SEMIN ARBOR.	568	3	2,93	1,47

Lotto 4 - Totale della superficie delle particelle (n.5) censite al Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR), intestate alla Società oggetto di procedura

30.051 mq

6.4.2) Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria
Arezzo, Località Patrignone n. SNC, P. T.	AR	A	35	208	-	C/7 Tettoie chiuse o aperte

6.5) Descrizione del Lotto 4

Il lotto di vendita è composto da Terreni catastalmente identificati nel Comune di Arezzo (AR) alla sezione A, foglio 35, particelle n. 87, 88, 89, 90, 200 e al catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), sezione A, foglio n. 35, particella n. 208 (C/7 Tettoie chiuse o aperte).

Il lotto è formato principalmente da appezzamenti di terreno che sono stati oggetto di escavazione e trattamento di inerti di varia consistenza e natura. I terreni hanno la qualità catastale di seminativo, seminativo-arborato.

La particella 208 non è facilmente raggiungibile dai terreni oggetto di procedura che sono ubicati ad una quota più bassa.

All'interno della particella 208 sono presenti due tettoie adiacenti e un resede.

La tettoia più grande ha il tetto disposto su due falde, quella di minori dimensioni ha la copertura ad una falda inclinata.

Le strutture portanti sono realizzate con profilati metallici, la tettoia più grande su tre lati è delimitata da bozze disposte a nido d'ape che non raggiungono la sommità della copertura.

Le tettoie hanno la copertura in lastre ondulate.

Il Perito segnala all'acquirente la necessità di effettuare le analisi del materiale delle lastre ondulate di copertura delle due tettoie per accertare la presenza di amianto.

Si evidenzia che in caso di sospetta presenza di amianto, il proprietario dell'immobile è tenuto a darne comunicazione alla Asl di riferimento.

La legge impone il dovere di individuare i materiali contenenti amianto, per poter predisporre delle attività di controllo e di gestione in base al rischio ed eventualmente la loro bonifica. Nell'eventualità che le lastre ondulate di copertura contenessero amianto e dovessero essere rimosse, la loro bonifica dovrà essere effettuata nel rispetto della vigente normativa a cura e spese dell'acquirente e non della procedura.

Le due tettoie ed il resede sono ubicati accanto al resede di una vicina abitazione.

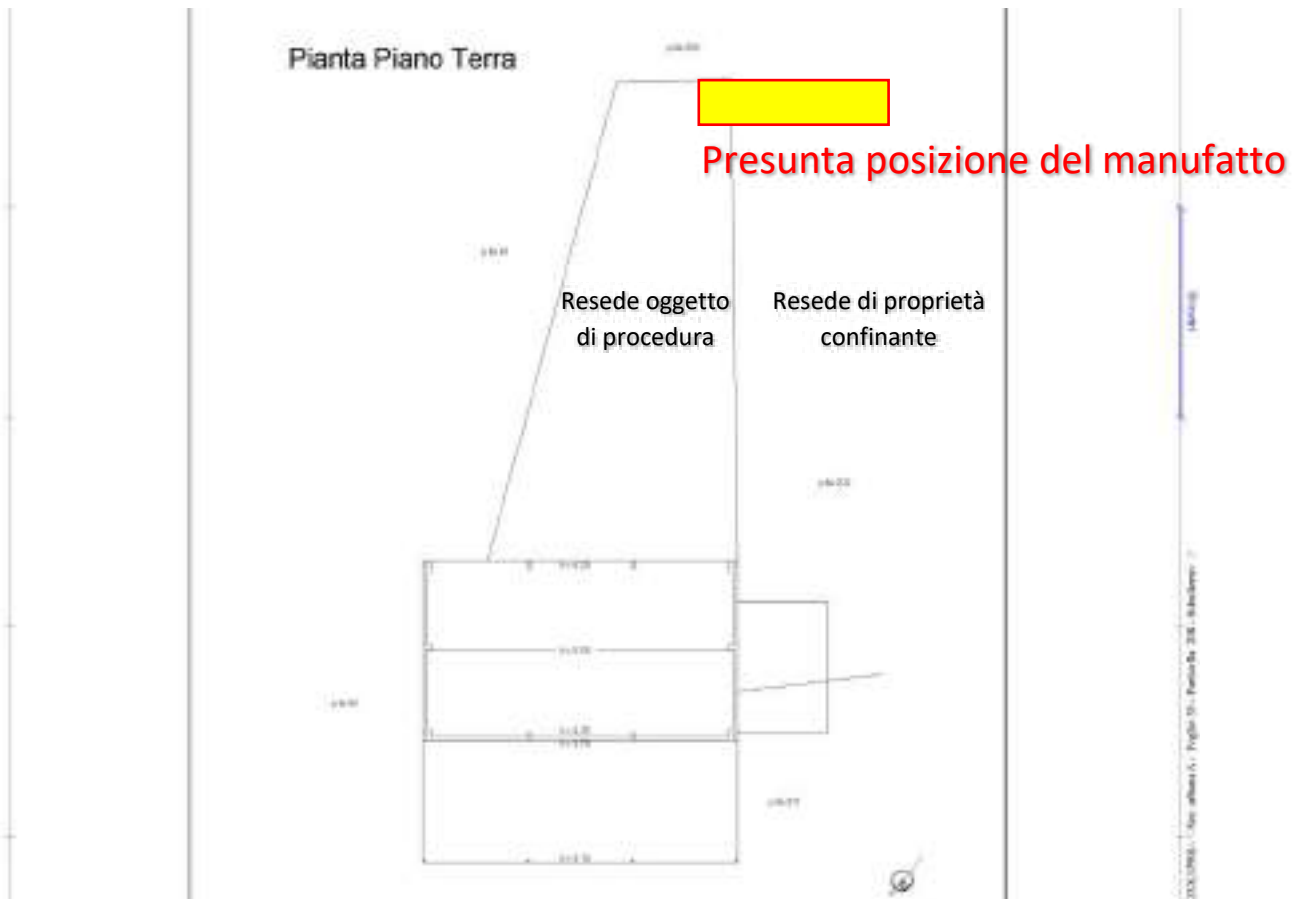
Durante il sopralluogo sotto le tettoie erano situati un trattore e vari oggetti, la proprietaria dell'immobile confinante ha comunicato che tutti gli oggetti presenti non sono di proprietà della società oggetto di procedura.

Durante il sopralluogo si è accertata la presenza di un manufatto in muratura, copertura con travi e travetti di legno e manto in tegole marsigliesi, che con probabilità occupa parte del lotto di vendita. Si evidenzia che dovrà essere effettuato un riconfinamento per chiarire la posizione esatta del manufatto rispetto al confine di proprietà.

Il Manufatto non è rappresentato nell'estratto di mappa come di seguito riportato



Nell'immagine fotografica sotto riportata si evidenzia il manufatto. A seguito del riconfinamento dovrà essere chiarita la sua esatta posizione.



6.5.1) Certificati di destinazione urbanistica

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.87

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.88

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.89

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.90

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.200

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.208

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

• **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

STRUMENTO ATTUATIVO: /

ULTERIORI VINCOLI E PRESCRIZIONI: /

Il grado di tutela archeologica è indicato nella tavola E3.3 del Piano operativo approvato con DCC 134/2021.

Per gli ulteriori vincoli e fasce di rispetto si fa riferimento, a titolo ricognitivo, alla tavola E3.1 "vincoli e fasce di rispetto" del Piano Operativo.

Ai sensi dell'art.76 comma 5 della LR 39/2000: "*Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata:*

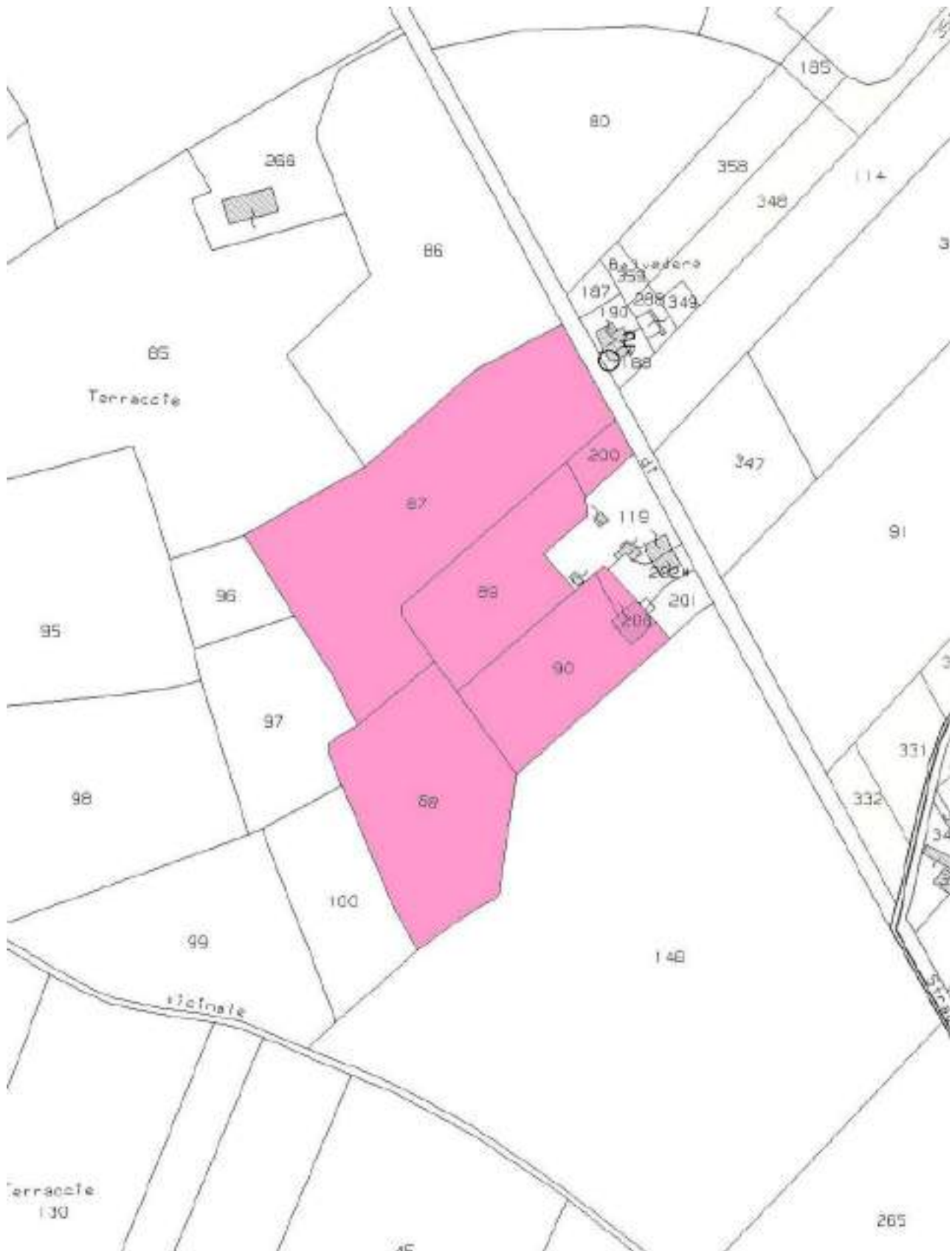
a) per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura;

b) per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive."

Gli interventi, nelle particelle sopra citate, sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al Piano Operativo

(Allegato n 6 - Certificati di Destinazione Urbanistica Comune Arezzo).

Il lotto n.4 è evidenziato con la campitura di colore rosa:



Piano Operativo

E3.3 CARTA DEL GRADO DI TUTELA ARCHEOLOGICA



NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Grado di tutela archeologica (art.19 NTA del PO)

Art. 19 Aree di potenziale interesse e rischio archeologico

Grado di tutela 1 (zone bianche)

Art. 19 Aree di potenziale interesse e rischio archeologico

1. In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione o modificazione del suolo, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi sia riguardante le sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica. In tali casi, è fatto obbligo, ai sensi dell'art. 90 del D. Lgs. 42/2004, di sospendere i lavori e segnalare il rinvenimento alla Soprintendenza competente ne fa denuncia entro ventiquattro ore al soprintendente o al sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza.

2. In particolare, nelle aree di potenziale interesse e rischio archeologico, come identificate nella tavola E3.3 Carta del grado di tutela archeologica, ogni intervento che preveda scavi o movimenti terra è soggetto al rispetto della disciplina afferente al grado di tutela indicato per l'area di intervento.

3. Ai fini di una corretta tutela archeologica del territorio sono individuati i seguenti gradi di tutela e la relativa disciplina:

- grado di tutela 5: ove la presenza archeologica è nota con accuratezza topografica, ogni intervento di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale - oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo - è subordinato all'approvazione della Soprintendenza (ai sensi degli art. 21 e 146 e art. 142 lettera m. del D.Lgs 42/2004). Su prescrizione della Soprintendenza, le aree in oggetto potranno essere sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere;
- grado di tutela 4: ove la presenza archeologica è nota e dotata di coordinate spaziali, ogni intervento di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale è subordinato alla preventiva presentazione alla Soprintendenza della documentazione progettuale comprendente quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico dall'art. 25 del D.lgs. 50/2016. Sulla base della documentazione trasmessa la Soprintendenza può avviare il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico prevista dall'articolo 25, commi 8 e seguenti del D.lgs. 50/2016, i cui oneri sono interamente a carico del proponente;
- grado di tutela 3: gli interventi di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale sono subordinati al rilascio del nulla osta di competenza da parte della Soprintendenza, la quale potrà prescrivere che tutte le operazioni di scavo previste dal progetto vengano sottoposte a sorveglianza archeologica. L'inizio dei lavori e i nominativi degli incaricati della sorveglianza dovranno essere preventivamente comunicati al Settore archeologico della Soprintendenza con un congruo anticipo di almeno 20 giorni. Sono tuttavia consentiti, previa comunicazione almeno 20 giorni prima dell'inizio lavori, gli interventi che comportano lievi modificazioni del suolo non superiori a 50 cm di profondità.
- grado di tutela 1 e grado tutela 2: i applica la disciplina di cui al comma 1.

Piano Operativo

E3.1 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO



6.6) Rilievo Fotografico del Lotto 4

















6.7) Titoli di provenienza del Lotto 4

Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	P.IIa	Porz.	Qualità	Superficie mq	Notaio Dr.	sede	Repertorio n.	data atto	
AREZZO	AR	A	35	87	AA	SEMINATIVO	10 000		Arezzo (AR)		11/12/1975	
					AB	SEMIN ARBOR.	3 170					
AREZZO	AR	A	35	88		SEMINATIVO	7 540				11/12/1975	
AREZZO	AR	A	35	89	AA	SEMINATIVO	4 000				Arezzo (AR)	19/10/1989
					AB	SEMIN ARBOR.	538					
AREZZO	AR	A	35	90		SEMINATIVO	4 235				Arezzo (AR)	19/10/1989
AREZZO	AR	A	35	200		SEMIN ARBOR.	568	Arezzo (AR)	19/10/1989			

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Cl.	Notaio Dr.	sede	Repertorio n.	data atto
Arezzo	AR	A	35	208	-	C/7 Tettoie chiuse o aperte	-		Arezzo (AR)		19/10/1989

6.8) Pratiche Edilizie e Titoli Autorizzativi - Lotto 4

In riferimento all'elenco delle pratiche edilizie intestate alla ditta xxxx s.r.l. che sono state restituite dal sistema informatico del Comune di Arezzo, quelle rese disponibili alla consultazione e quelle non reperibili, si rimanda alla premessa del paragrafo 3.8) del lotto 1.

Lotto 4 - Elenco delle pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune di Arezzo e visionate dal Perito:

- 6.8.1) Pratica edilizia n. 1839/89, prot. n. 41945 del 26.07.1989 “[...] *Progetto di coltivazione della cava posta in località Le Terracce di Quarata (AR)...*”.
Autorizzazione n. 1171, prot. 41945 del 02.11.1989
- 6.8.2) Pratica edilizia n. 671/90, prot. n. 15145 del 15.03.1990 “[...] *Istanza di proroga autorizzazione n. 1171/89...*”.
- 6.8.3) Pratica edilizia n. 2385/90, prot. n. 49440 del 29.09.1990 “[...] *Proroga autorizzazione n. 1171/89...*”.
- 6.8.4) Pratica edilizia n. 752/91, prot. n. 49440 del 29.09.1990 “[...] *Richiesta di proroga alla autorizzazione n. 1171. Pratica n ° 1839/89...*”.
Proroga autorizzazione n. 1171 del 02.11.1989;
- 6.8.5) Pratica edilizia n. 3188/91, prot. n. 65228 del 20.12.1991 “[...] *Richiesta di proroga alla autorizzazione n. 1171. Pratica n ° 1839/89...*”.
Proroga autorizzazione n. 1171 del 02.11.1989;
- 6.8.6) Pratica edilizia n. 1629/92, prot. n. 30710 del 13.06.1992 “[...] *Richiesta di proroga alla autorizzazione n. 1171. Pratica n ° 1839/89...*”.
Proroga autorizzazione n. 1171 del 02.11.1989.
- 6.8.7) Pratica edilizia n. 3385/92, prot. n. 57044 del 28.11.1992 “[...] *Richiesta di proroga alla autorizzazione n. 1171. Pratica n ° 1839/89...*”.
Proroga autorizzazione n. 1171 del 02.11.1989;
- 6.8.8) Pratica edilizia n. 1653/93, prot. n. 28729 del 27.05.1993 “[...] *Richiesta di proroga alla autorizzazione n. 1171. Pratica n ° 1839/89...*”.
- 6.8.9) Pratica edilizia n. 3425/93, prot. n. 63110 del 01.12.1993 “[...] *Richiesta di proroga alla autorizzazione n. 1171. Pratica n ° 1839/89...*”.
- 6.8.10) Pratica edilizia n. 1868/94, prot. n. 37289 del 28.06.1994 “[...] *Richiesta di proroga alla autorizzazione n. 1171. Pratica n ° 1839/89...*”.

(Allegato n. 4 - Documentazione edilizia e urbanistica Comune di Arezzo).

6.9) Conformità Catastale delle Tettoie identificate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), sez. A, Foglio 35, p.lla 208.

Si rilevano lievi difformità nelle misurazioni delle altezze e nelle dimensioni delle tettoie, conseguentemente non è possibile stabilire con certezza la conformità catastale degli immobili. Inoltre deve essere effettuato un riconfinamento per chiarire l'esatta posizione del manufatto rispetto al confine dei due resede.

Il manufatto non è presente nell'estratto di mappa.

L'acquirente potrà effettuare gli opportuni accertamenti catastali e le eventuali regolarizzazioni in conformità con la vigente normativa a propria cura e spese.

6.10) Conformità Urbanistico-Edilizia e delle Tettoie identificate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), sez. A, Foglio 35, p.lla 208.


Non è stata rinvenuta la documentazione edilizia necessaria che autorizzi o documenti la realizzazione degli immobili e non stato possibile visionare la totalità delle pratiche edilizie intestate alla ditta xxxx a causa dell'incompleta documentazione edilizia messa a disposizione al perito, conseguentemente non è possibile stabilire con certezza la conformità edilizia-urbanistica degli immobili.


L'acquirente potrà effettuare gli opportuni accertamenti urbanistico-edilizi e le eventuali regolarizzazioni in conformità con la vigente normativa a propria cura e spese.


6.11) Valutazione del Perito del Lotto 4


6.11.1) Valore di stima dei Terreni

I diversi colori individuano le visure dei diversi omonimi:

Colore  "xxxx Società a responsabilità limitata sede in Ponte Buriano, Arezzo"
 Totale immobili = n. 2 al catasto terreni;

Colore  "xxxx - xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 2 al catasto fabbricati + n. 33 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 3 al catasto fabbricati + n. 52 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. con sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 1 al catasto terreni.

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Superficie mq	cl.	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
AREZZO	AR	A	35	87	AA	SEMINATIVO	10 000	2	82,63	36,15
					AB	SEMIN ARBOR.	3 170	3	16,37	8,19
AREZZO	AR	A	35	88		SEMINATIVO	7 540	2	62,31	27,26
AREZZO	AR	A	35	89	AA	SEMINATIVO	4 000	2	33,05	14,46
					AB	SEMIN ARBOR.	538	3	2,78	1,39
AREZZO	AR	A	35	90		SEMINATIVO	4 235	2	35,00	15,31
AREZZO	AR	A	35	200		SEMIN ARBOR.	568	3	2,93	1,47

Lotto 4 - Totale della superficie delle particelle (n.5) censite al Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR), intestate alla Società oggetto di procedura	30.051	mq
---	---------------	-----------

Superficie complessiva dei Terreni Lotto 4 =

circa mq. 30.051

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, alle valutazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che fanno riferimento a valori registrati dalle Agenzie Immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, Tribunali, nonché a valori rielaborati dall'Agenzia stessa con specifici rapporti di collaborazione tra l'Agenzia del Territorio e le principali associazioni di categoria, precisando che i valori OMI sono riportati solo a titolo informativo e non devono intendersi sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito, alla possibilità di installare impianti solari fotovoltaici su buona parte della superficie dei terreni, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di 1,70 €/mq.

Valore di stima dei terreni = mq 30.051 x 1,70 €/mq =

€ 51.086,70

Si riportano di seguito a titolo informativo i valori Omi disponibili per l'annualità 2022 che non devono intendersi sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito:

Annualità 2022

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. 2 del 07/04/2022*

*Pubblicazione sul BUR
 n. 17 del 27/04/2022*

REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE DI AREZZO Comuni di: AREZZO								
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO E MISTO	4000							
BOSCO D'ALTO FUSTO	4400							
CASTAGNETO DA FRUTTO	4500							
COLTURE IN SERRA	50000			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE				
COLTURE ORTIVE A PIENO CAMPO	50000							
FRUTTETO SPECIALIZZATO	40000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA 11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE				
INCOLTO PRODUTTIVO E STERILE	1500			6-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE DIA SPONTANEAMENTE UN PRODOTTO VALUTABILE ANCHE MINIMO				
PARCO,SEDIMI RUSTICI,GIARDINI,ORTI FAMILIARI E RESEDI	80000							
PASCOLO	2100							
PRATO PASCOLO ARTIFICIALE	3100							
SEMINATIVO ARBORATO INTENSIVO	25000			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE				
SEMINATIVO ARBORATO ORDINARIO	6500							
SEMINATIVO IRRIGUO	27000			2-TRATTASI DI SEM. NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI				
SEMINATIVO NUDO INTENSIVO	25000	SI	SI	1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE				

Allegato n 5 - Valori OMI Terreni Provincia di Arezzo 2022

6.11.2) Valore di stima delle Tettoie della particella identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria
Arezzo, Località Patrignone n. SNC, P. T.	AR	A	35	208	-	C/7 Tettoie chiuse o aperte



Superficie delle tettoie = circa mq. 201

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, alle valutazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che fanno riferimento a valori registrati dalle Agenzie Immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, Tribunali, nonché a valori rielaborati dall'Agenzia stessa con specifici rapporti di collaborazione tra l'Agenzia del Territorio e le principali associazioni di categoria, precisando che i valori OMI sono riportati solo a titolo informativo e non devono intendersi sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito, alla non disponibilità dei valori delle quotazioni immobiliari per la tipologia Produttiva, Terziaria e Commerciale per l'annualità 2023, si ritiene che il più probabile valore di mercato, in considerazione dello scadente stato di manutenzione delle tettoie, di quanto riportato in perizia e ai paragrafi 6.8), 6.9) e 6.10) sia di 150,00 €/mq.

Valore di Stima delle due tettoie
201 mq x 150,00 €/mq = € 30.150,00

6.11.3) Valore di stima del resede della particella identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria
Arezzo, Località Patrignone n. SNC, P. T.	AR	A	35	208	-	C/7 Tettoie chiuse o aperte

Superficie del resede al netto delle Tettoie = circa mq. 200

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di 7,00 €/mq.

Valore di stima del resede = mq 200 x 7,00 €/mq = € 1.400,00

Si riportano di seguito a titolo informativo i valori Omi disponibili per l'annualità 2023 semestre 2, che non devono intendersi sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito:

Residenziale

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: AREZZO

Zona: Extraurbana/TERRITORIO RURALE DI PIANURA E BASSA COLLINA A NORD, A EST E A SUD DELLA CITTA' - QUARATA, MARCENA, ANTRIA, VALDICHIANA

Codice di zona: R5

Microzona catastale n. 999

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1400	L	3,4	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	1100	L	2,8	3,8	L
Borghi	NORMALE	650	900	L	2,9	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1600	L	3,9	5	L

produttiva

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

➔ Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: AREZZO

Comune: AREZZO

Zona: Extraurbana/TERRITORIO RURALE DI PIANURA E BASSA COLLINA A NORD, A EST E A SUD DELLA CITTA' - QUARATA, MARCENA, ANTRIA, VALDICHIANA

➔ Tipologia: Produttiva

Terziaria

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

➔ Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: AREZZO

Comune: AREZZO

Zona: Extraurbana/TERRITORIO RURALE DI PIANURA E BASSA COLLINA A NORD, A EST E A SUD DELLA CITTA' - QUARATA, MARCENA, ANTRIA, VALDICHIANA

➔ Tipologia: Terziaria

Commerciale

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

➔ Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: AREZZO

Comune: AREZZO

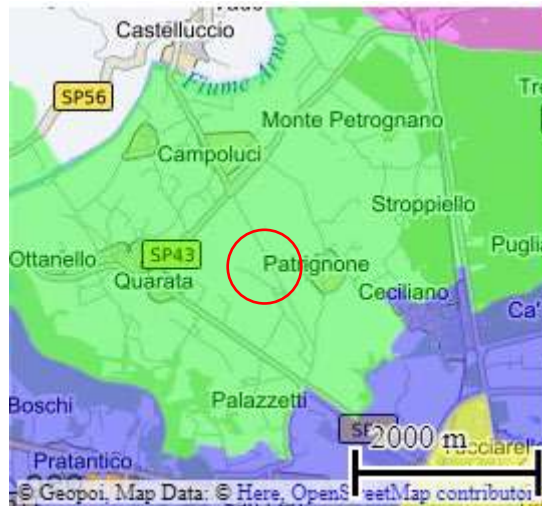
Zona: Extraurbana/TERRITORIO RURALE DI PIANURA E BASSA COLLINA A NORD, A EST E A SUD DELLA CITTÀ - QUARATA, MARCENA, ANTRIA, VALDICHIANA

➔ Tipologia: Commerciale

Fascia/zona:

Extraurbana/Territorio Rurale di Pianura e Bassa Collina a Nord, A Est e a Sud della Città - Quarata, Marcena, Antria, Valdichiana

Codice zona: R6



6.12) Riepilogo valori di stima Lotto 4

Valore di stima dei terreni =	€ 51.086,70
Valore di stima delle due tettoie =	€ 30.150,00
Valore di stima del resede =	€ 1.400,00
<hr/>	
Valore di stima Lotto 4 =	€ 82.636,70

abbattimento del valore di stima del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza fra libero mercato e vendite coattive.

Valore di stima - 15% = € 82.636,70 - 15% =	€ 70.241,20
Valore di stima Lotto 4 arrotondato =	€ 70.000,00

7) Lotto n.5

7.1) Evidenziazione nell'elaborato grafico dell'ubicazione degli immobili del Lotto 5, la cartografia è composta dal foglio catastale n. 60, sez. A, del Comune di Arezzo (AR). Il lotto è evidenziato con la campitura di colore Rosso (elaborazione grafica effettuata dal CTU):



7.2) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.5

Il lotto è evidenziato con la campitura di colore Rosso:



7.3) Identificazione catastale degli immobili del Lotto 5


7.3.1) Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)

I diversi colori individuano gli omonimi della ditta xxxx che riconducono alla stessa Società oggetto di procedura:

Colore  "xxxx Società a responsabilità limitata sede in Ponte Buriano, Arezzo";

Colore  "xxxx - xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);

Colore  "xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);

Colore  "xxxx S.R.L. con sede AREZZO" (CF: xxxx);

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria
Arezzo, Località Ponte a Buriano, P. T	AR	A	60	453	-	F/1 Area Urbana

7.4) Descrizione del Lotto 5

Il lotto di vendita è composto da un'area urbana ubicata in località Ponte a Buriano (AR), catastalmente identificata al catasto urbano del Comune di Arezzo (AR) alla sezione A, foglio 60, particella n. 453 (F/1 Area Urbana).

L'area urbana ha una superficie di circa mq. 63.

7.5.1) Certificati di destinazione urbanistica

SEZIONE A FOGLIO n.35 P.LLA n.208

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle pianure agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

SEZIONE A FOGLIO n.60 P.LLA n.453

PIANO OPERATIVO

La particella ricade

- **parte in** Ambiti consolidati - Ambiti media trasformabilità: Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité

urbana. Zone territoriali omogenee: zona B – completamento.

- **parte in** Altre indicazioni: Viabilità storica.

- **totalmente in** Altre indicazioni: perimetro del territorio urbanizzato.

- **parte in** Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica integrale.

Vincoli e fasce di rispetto:

- Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992;

- Fascia di rispetto elettrodotti.

STRUMENTO ATTUATIVO: /

ULTERIORI VINCOLI E PRESCRIZIONI: /

Il grado di tutela archeologica è indicato nella tavola E3.3 del Piano operativo approvato con DCC 134/2021.

Per gli ulteriori vincoli e fasce di rispetto si fa riferimento, a titolo ricognitivo, alla tavola E3.1 "vincoli e fasce di rispetto" del Piano Operativo.

Ai sensi dell'art.76 comma 5 della LR 39/2000: "*Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata:*

a) per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura;

b) per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive."

Gli interventi, nelle particelle sopra citate, sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al Piano Operativo

(Allegato n 6 - Certificati di Destinazione Urbanistica Comune Arezzo).

Piano Operativo

E3.3 CARTA DEL GRADO DI TUTELA ARCHEOLOGICA



Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Grado di tutela archeologica (art.19 NTA del PO) Grado di tutela 5

Art. 19 Aree di potenziale interesse e rischio archeologico

Grado di tutela 5

Art. 19 Aree di potenziale interesse e rischio archeologico

1. In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione o modificazione del suolo, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi sia riguardante le sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica. In tali casi, è fatto obbligo, ai sensi dell'art. 90 del D. Lgs. 42/2004, di sospendere i lavori e segnalare il rinvenimento alla Soprintendenza competente ne fa denuncia entro ventiquattro ore al soprintendente o al sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza.

2. In particolare, nelle aree di potenziale interesse e rischio archeologico, come identificate nella tavola E3.3 Carta del grado di tutela archeologica, ogni intervento che preveda scavi o movimenti terra è soggetto al rispetto della disciplina afferente al grado di tutela indicato per l'area di intervento.

3. Ai fini di una corretta tutela archeologica del territorio sono individuati i seguenti gradi di tutela e la relativa disciplina:

- grado di tutela 5: ove la presenza archeologica è nota con accuratezza topografica, ogni intervento di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale - oltre a recepire le

- prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo - è subordinato all'approvazione della Soprintendenza (ai sensi degli art. 21 e 146 e art. 142 lettera m. del D.Lgs 42/2004). Su prescrizione della Soprintendenza, le aree in oggetto potranno essere sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere;
- grado di tutela 4: ove la presenza archeologica è nota e dotata di coordinate spaziali, ogni intervento di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale è subordinato alla preventiva presentazione alla Soprintendenza della documentazione progettuale comprendente quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico dall'art. 25 del D.lgs. 50/2016. Sulla base della documentazione trasmessa la Soprintendenza può avviare il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico prevista dall'articolo 25, commi 8 e seguenti del D.lgs. 50/2016, i cui oneri sono interamente a carico del proponente;
 - grado di tutela 3: gli interventi di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale sono subordinati al rilascio del nulla osta di competenza da parte della Soprintendenza, la quale potrà prescrivere che tutte le operazioni di scavo previste dal progetto vengano sottoposte a sorveglianza archeologica. L'inizio dei lavori e i nominativi degli incaricati della sorveglianza dovranno essere preventivamente comunicati al Settore archeologico della Soprintendenza con un congruo anticipo di almeno 20 giorni. Sono tuttavia consentiti, previa comunicazione almeno 20 giorni prima dell'inizio lavori, gli interventi che comportano lievi modificazioni del suolo non superiori a 50 cm di profondità.
 - grado di tutela 1 e grado tutela 2: i applica la disciplina di cui al comma 1.

Piano Operativo

E3.1 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO



NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992 - Rete viaria - E- strada urbana di quartiere
Fascia di rispetto elettrodotti

Art. 16 Vincoli e fasce di rispetto

1. Nella tavola del Piano Operativo "Vincoli e fasce di tutela" sono individuate le aree tutelate ai sensi di legge ricadenti all'interno di fasce di rispetto.

- Fascia di rispetto distributori GPL. Riferimenti legislativi: DM 24 novembre 1984.
- Azienda a rischio di incidente rilevante. Riferimenti legislativi: D.Lgs. 105/2015).
- Fascia di rispetto delle discariche e altri impianti di trattamento e recupero rifiuti. Riferimenti legislativi: Decreto Legislativo 13 gennaio 2003, n. 36, D.lgs n. 152/06; l.r. 25/1998; Piano Regionale dei Rifiuti e Bonifiche.
- Fascia di rispetto depuratore. Riferimenti legislativi: Delibera del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977).
- Fascia di rispetto del termovalorizzatore. Riferimenti legislativi: Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265. D.lgs n. 152/06; l.r. 25/1998; Piano Regionale dei Rifiuti (All. IV). Ai fini della riduzione degli effetti cumulativi non sono ammesse nuove emissioni in atmosfera derivanti da stabilimenti produttivi fatte salve le emissioni relative agli impianti di riscaldamento degli ambienti di lavoro, entro una distanza di 1.000 metri dal limite esterno del perimetro dell'impianto. Sono consentite deroghe per interventi pubblici o di pubblico interesse.
- Fascia di rispetto dell'impianto di potabilizzazione. Riferimenti legislativi: DPR 236 del 24/5/1988.
- Fascia di rispetto servitù militari. Riferimenti legislativi: L. 898/1975.
- Fascia di rispetto metanodotto. Riferimenti legislativi: DM 24 novembre 1984.

- Fascia di rispetto elettrodotti. Riferimenti legislativi: DPCM 08/07/2003 e DM 29/05/2008 (per la distanza di prima approssimazione).
- Fascia di rispetto cimiteriale. Riferimenti legislativi: R.D. 1265/1934, D.P.R. 285/1990. Sono ammessi i chioschi per la vendita di fiori.
- Fascia di rispetto ferroviario. Riferimenti legislativi: DPR 753/1980.
- Fascia di rispetto stradale. Riferimenti legislativi: D.Lgs. 285/1992 e DPR 495/1992. Con riferimento alla classificazione delle strade riportata nell'elaborato grafico l'estensione della fascia di rispetto è indicata in via preliminare e deve essere puntualmente determinata in sede attuativa a partire dall'effettivo confine stradale esistente così come definito dalla legislazione vigente. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al D.Lgs. 285/1992 e al DPR 495/1992 si intendono come edificabili esclusivamente le zone interne al perimetro del territorio urbanizzato individuate ai sensi della LR 65/2014.
- Siti oggetto di procedimento di bonifica. Riferimenti legislativi: D.Lgs. 152/2006, L.R. n. 25/98, Piano Regionale Rifiuti e Bonifiche.
- Fascia di rispetto aeroportuale. Riferimenti legislativi: Codice navigazione art. 707.
- Reticolo idrografico. Riferimenti legislativi: R.D. 523/1904, LR 41/2018.
- Aree percorse da fuochi. Riferimenti legislativi: LR 39/2000.
- Opere idrauliche necessarie per la gestione del rischio alluvioni: tali aree non sono soggette a trasformazione. Sono consentiti esclusivamente gli interventi finalizzati alla gestione del rischio;
- Stazione radio base. Riferimento legislativi: L. 36/2011.

2. La rappresentazione del vincolo e della relativa fascia di rispetto rappresenta unicamente l'indicazione della sua presenza che comporta la verifica puntuale dei gravami, delle prescrizioni e della presenza delle relative fasce di rispetto dalla normativa di imposizione del vincolo stesso e dalla normativa tecnica e regolamentare ad esso connessa.

7.5) Rilievo Fotografico del Lotto 5

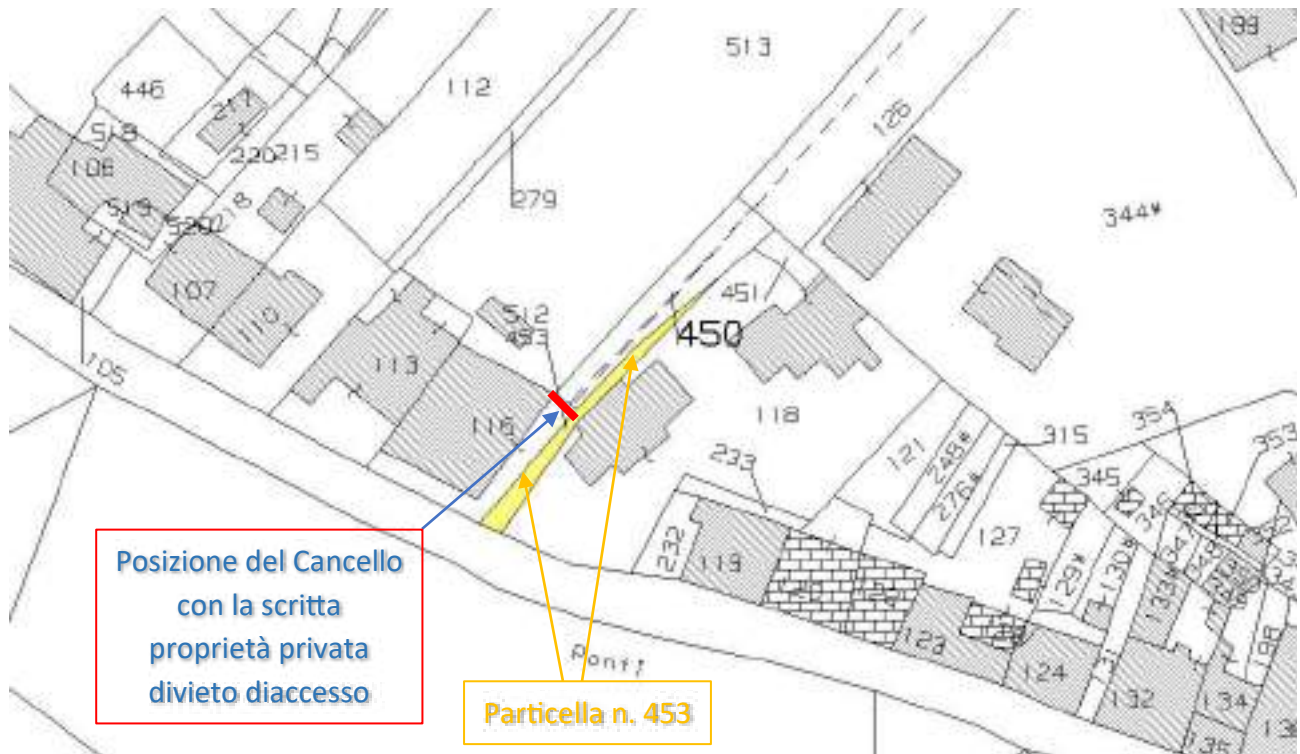




Si evidenzia che parte dell'area urbana risulta non accessibile per la presenza di un cancello con affisso un cartello "proprietà privata divieto di accesso", come si può osservare dal dettaglio dalla foto sotto riportata:



Estratto di mappa catastale



7.6) Titoli di provenienza del Lotto 5

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Cl.	Notaio Dr.	sede	Repertorio n.	data atto
Arezzo	AR	A	60	453	-	F/1 Area Urbana	-		Arezzo (AR)		29/11/2007

7.7) Pratiche Edilizie e Titoli Autorizzativi - Lotto 5

In riferimento all'elenco delle pratiche edilizie intestate alla ditta xxxx s.r.l. che sono state restituite dal sistema informatico del Comune di Arezzo, quelle rese disponibili alla consultazione e quelle non reperibili, si rimanda alla premessa del paragrafo 3.8) del lotto 1.

Lotto 5 - Elenco delle pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune di Arezzo e visionate dal Perito:


- 7.8.1) Pratica edilizia n. 5190/03, prot. n. 162819 del 29.12.2003 “[...] *Denuncia Inizio Attività, ai sensi degli articoli 4 e 9, Legge Regionale n. 52 del 14 ottobre 1999, così come modificata ed integrata dalla Legge Regionale n. 43 del 05 agosto 2003 [...] Ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 4 comma 21, lettera d), L.R. 52/99*”.
- 7.8.2) Pratica edilizia n. 4429/06, prot. n. 133517 del 16.11.2006 “[...] *Denuncia Inizio Attività, ai sensi degli articoli 79 e 84, Legge Regionale n. 01 del 05 gennaio 2005, [...] Variante in corso d'opera alla denuncia di inizio attività [...] presentata il 19.12.2003, Pratica edilizia n. 5190/03.*”.
- 7.8.3) Pratica edilizia n. 763/07, prot. n. 24755 del 28.02.2007 “[...] *Deposito di Variante ai sensi dell'art. 83, comma 12 della L.R. 01/2005, a:*
- *DIA del 29.12.2003 con successive integrazioni (P.E. n. 5190/03)*
- *DIA del 16.11.2006 (P.E. n. 4429/06) - Variante in corso d'opera...*”.
- 7.8.4) Pratica edilizia n. 764/07, prot. n. 24770 del 28.02.2007 “[...] *Denuncia Inizio Attività, ai sensi degli articoli 79 e 84, Legge Regionale n. 01 del 05 gennaio 2005, [...] Opere pertinenziali, di cui all'art. 79, comma 2, lettera d), L.R. 01/05, [...] Manutenzione straordinaria, di cui all'art. 79, comma 2, lettera b), L.R. 01/05.*”
- 7.8.5) Pratica edilizia n. 764/07, prot. n. 24770 del 28.02.2007 “[...] *Denuncia Inizio Attività, ai sensi degli articoli 79 e 84, Legge Regionale n. 01 del 05 gennaio 2005, [...] Opere pertinenziali, di cui all'art. 79, comma 2, lettera d), L.R. 01/05, [...] Manutenzione straordinaria, di cui all'art. 79, comma 2, lettera b), L.R. 01/05.*”
- 7.8.6) Pratica edilizia n. 2438/09, prot. n. 75998 del 22.06.2009 “[...] *Deposito di Variante ai sensi dell'art. 83, comma 12 e dell'art. 142, L.R. 01/2005 e art. 15 del regolamento edilizio vigente, [...] alla Pratica edilizia 764/07.*”


(Allegato n. 4 - Documentazione edilizia e urbanistica Comune di Arezzo).


7.9) Valutazione del Perito del Lotto 5


7.10) Valore di stima del resede della particella identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)

I diversi colori individuano le visure dei diversi omonimi:

Colore  "xxxx Società a responsabilità limitata sede in Ponte Buriano, Arezzo"
Totale immobili = n. 2 al catasto terreni;

Colore  "xxxx - xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
Totale immobili = n. 2 al catasto fabbricati + n. 33 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
Totale immobili = n. 3 al catasto fabbricati + n. 52 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. con sede AREZZO" (CF: xxxx);
Totale immobili = n. 1 al catasto terreni.

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria
Arezzo, Località Ponte a Buriano, P. T	AR	A	60	453	-	F/1 Area Urbana

Superficie dell'area urbana = circa mq. 63

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'area urbana sia di 18,00 €/mq.

Valore di stima area urbana = mq 63 x 18,00 €/mq = € 1.134,00

7.11) Riepilogo valori di stima Lotto 5

Valore di stima Lotto 5 = € 1.134,00

abbattimento del valore di stima del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza fra libero mercato e vendite coattive.

Valore di stima - 15% = € 1.134,00 - 15% = € 963,90

Valore di stima Lotto 5 arrotondato = € 950,00

8) Lotto n.6

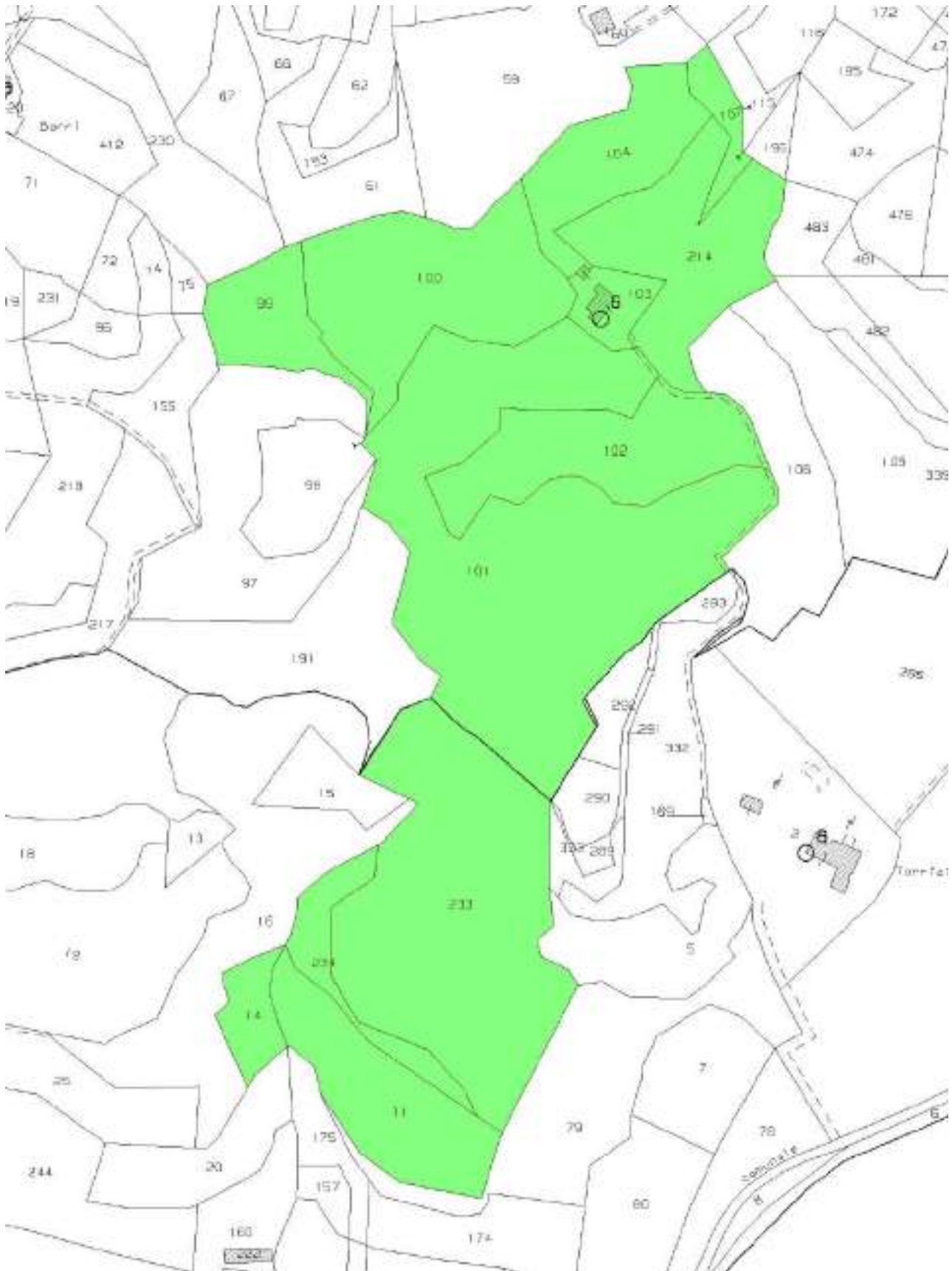
8.1) Evidenziazione nell'elaborato grafico dell'ubicazione degli immobili del Lotto 6, la cartografia è composta dall'unione dei fogli catastali n. 9 e n.16 del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR).

Il lotto è evidenziato di colore verde (elaborazione grafica effettuata dal CTU):



8.2) Dettaglio dell'ubicazione del Lotto n.6


Il lotto è evidenziato con la campitura di colore verde:





8.3) Identificazione catastale degli immobili del Lotto 6


8.3.1) Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR)

I diversi colori individuano le visure dei diversi omonimi:

Colore  "xxxx Società a responsabilità limitata sede in Ponte Buriano, Arezzo"
 Totale immobili = n. 2 al catasto terreni;

Colore  "xxxx - xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 2 al catasto fabbricati + n. 33 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 3 al catasto fabbricati + n. 52 al catasto terreni;

Colore  "xxxx S.R.L. con sede AREZZO" (CF: xxxx);
 Totale immobili = n. 1 al catasto terreni.

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Superficie mq	cl.	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	99		BOSCO CEDUO	4 460	3	2,53	0,69
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	100		SEMINATIVO	12 990	5	10,06	10,06
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	101		SEMINATIVO	35 820	4	64,75	55,50
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	102		SEMINATIVO	9 700	4	17,53	15,03
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	104		SEMINATIVO	6 520	4	11,79	10,10
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	107		BOSCO CEDUO	1 590	3	0,90	0,25
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	214		SEMINATIVO	10 250	5	7,94	7,94
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	11		SEMINATIVO	8 410	4	15,20	13,03
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	14		SEMINATIVO	2 170	4	3,92	3,36
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	233		BOSCO MISTO	23 940	1	37,09	7,42
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	234		BOSCO MISTO	3 340	1	5,17	1,03

Lotto 6 - Totale della superficie delle particelle (n.11) censite al Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), intestate alla Società oggetto di procedura	119.190	mq
---	----------------	-----------

8.3.2) Catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria
Laterina Pergine Valdarno, Via dei Renai 23, P. T-1	AR	A	9	103	-	A/4 Abitazione Popolare

Si evidenzia che l'immobile soprariportato a seguito dell'attività di escavazione è stato oggetto di demolizione.

8.4) Descrizione del Lotto 6

Il lotto di vendita è composto da Terreni catastalmente identificati nel Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR) alla sezione A, foglio 9, particelle n. 99, 100, 101, 102, 104, 107, 214; alla sezione A, foglio 16, particelle n. 11, 14, 233, 234 e al catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), Via dei Renai 23, P. T-1, foglio n. 9, particella n. 103 (A/4 Abitazione Popolare), demolita per permettere le attività di escavazione.

I terreni hanno una superficie complessiva di circa mq. 119.190

Il lotto è formato principalmente da appezzamenti di terreno che sono stati oggetto di escavazione e trattamento di inerti di varia consistenza e natura. I terreni hanno la qualità catastale di Bosco Ceduo, Bosco Misto e seminativo.

8.4.1) Istanza di Fattibilità

Si riporta di seguito l'istanza di fattibilità presentata per PEC dal CTU presso il Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR) in data 08.03.2024 prot. 3848 del 09.03.2024, finalizzata al ripristino della particella identificata al catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), Via dei Renai 23, P.T.-1, foglio n. 9, particella n. 103 (A/4 Abitazione Popolare), demolita per permettere le attività di escavazione (Allegato n 3 - Documentazione edilizia e urbanistica Comune di Laterina).

RELAZIONE TECNICA - Istanza di fattibilità

Il Sottoscritto Arch. Alessandro Stocchi, in qualità di CTU del Tribunale di Arezzo, incaricato per la valutazione del compendio immobiliare (terreni e fabbricati) ricompresi nella liquidazione giudiziale della società *xxxx* Procedura n. 48/2023, in riferimento alla vigente normativa, con la presente istanza richiede alla S.V. il parere di fattibilità per il ripristino degli immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno al foglio 9, p.lla 103, cat. A/4 (Abitazione Popolare), demoliti per permettere le attività di escavazione nel Giacimento Renai. **Nell'eventualità sia fattibile il ripristino, si richiede se è possibile, a parità di volume, di modificare la sagoma dei fabbricati, le altezze e la disposizione degli spazi interni.**

Inoltre il sottoscritto in data odierna ha trasmesso per PEC il contributo per la redazione del Piano Operativo (prot. 3826 del 08.03.2024), affinché l'iter di adozione possa includere la possibilità di ripristino dei volumi in oggetto anche con i nuovi strumenti urbanistici che verranno previsti dal Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR) a seguito dell'adozione del Piano Operativo.

Terreni oggetto di procedura (evidenziati con la campitura di colore giallo)



Identificazione catastale dei fabbricati

Estratto di mappa catastale



Si evidenzia che i fabbricati a seguito dell'attività di escavazione sono stati oggetto di demolizione.

1.2.5.2) Foto aerea



1.2.5.3) Sovrapposizione catasto - foto aerea



Dettaglio sovrapposizione catasto - foto aerea





Regione Toscana



La Toscana attraverso le foto aeree

Scala 1:5.000

718.786



Legenda

Toponimi

AZ_{toponimi}

Fabbricati

AZ_{fabbricati}

Numero particelle

AZ_{particelle catastrali}

AZ_{particelle catastali}

Strade

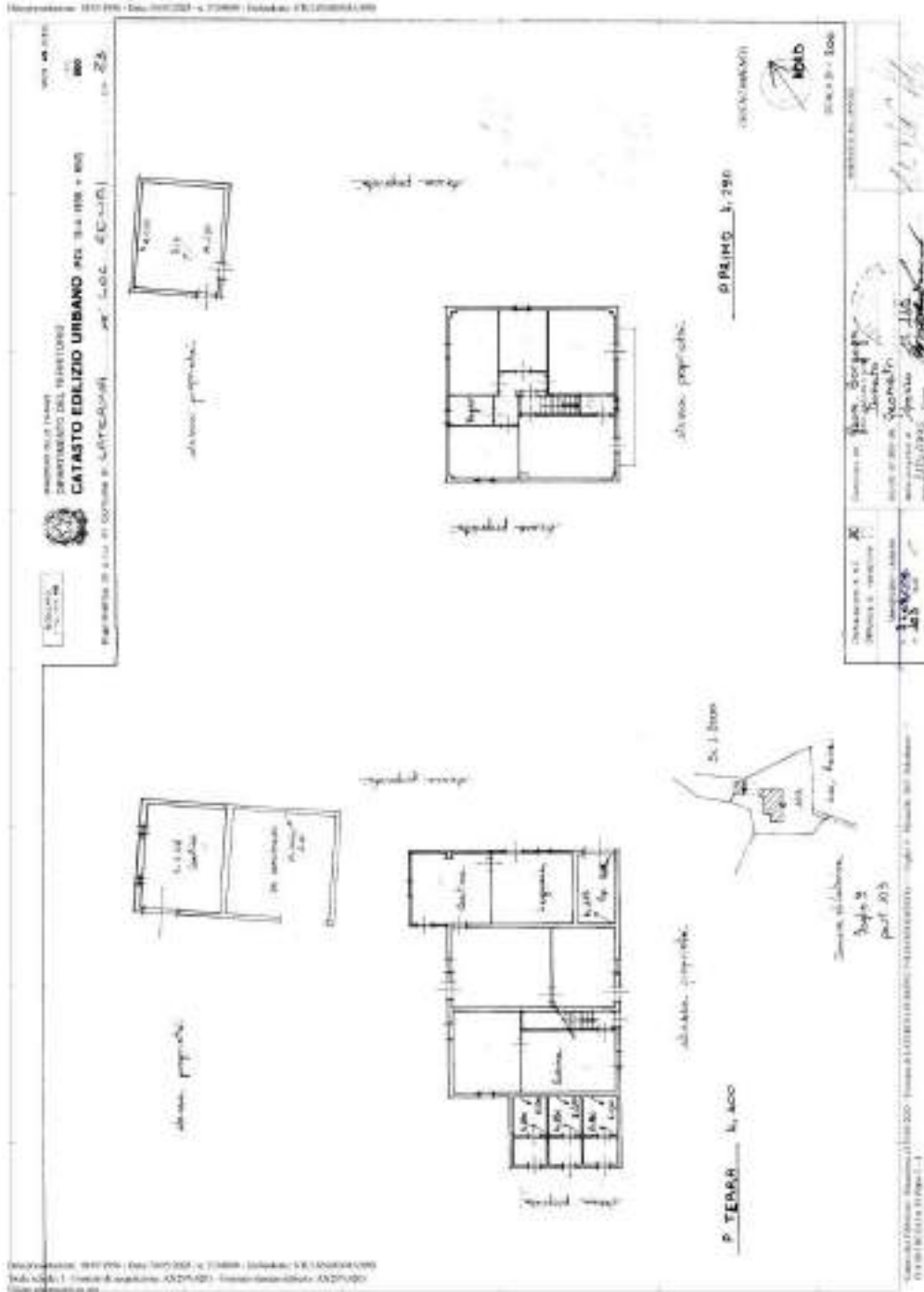
AZ_{strade}

Acque

AZ_{acque}

OFC-RT2021 20cm

Planimetria catastale degli immobili che sono stati oggetto di demolizione



Schedatura degli immobili nel Piano Operativo 2017 "Patrimonio edilizio di valore storico architettonico"

Estratto della scheda n. 42



Documentazione fotografica



Foto. 01 (0457-15/03/2003)



Foto. 02 (0508-24/03/2003)



Foto. 03 (0605-24/03/2003)



Foto. 04 (0548-24/03/2003)



Foto. 05 (0947-24/03/2003)



Foto. 06 (0951-24/03/2003)



Foto. 07 (0552-24/03/2003)



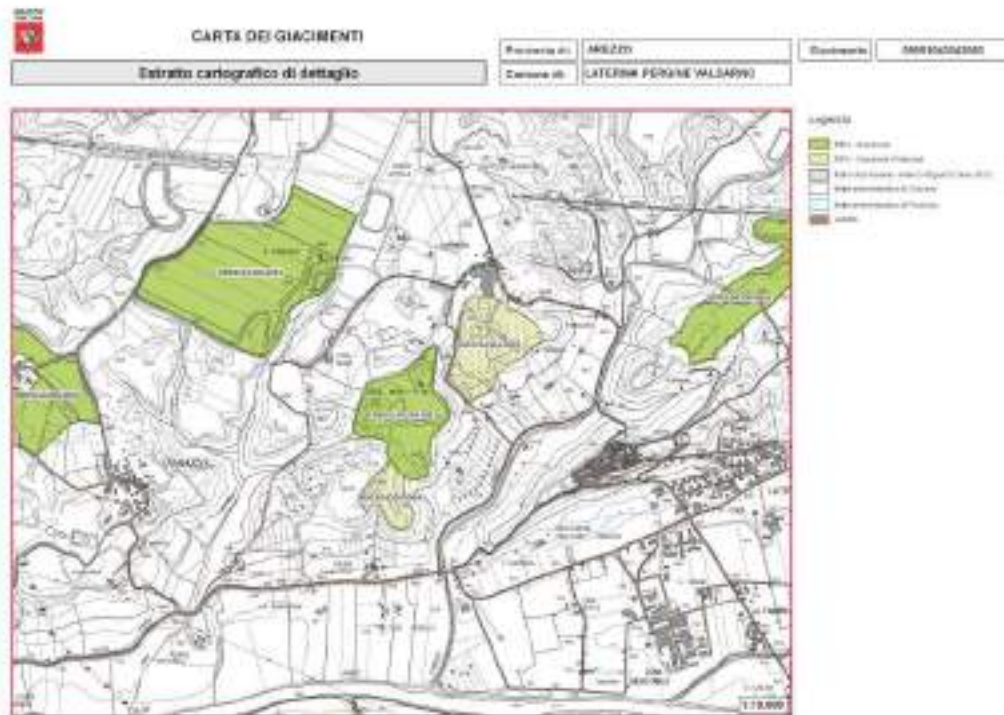
Foto. 08 (0953-24/03/2003)



Foto. 09 (0954-24/03/2003)

Si evidenzia che il rilievo degli immobili è documentato anche negli elaborati tecnici allegati alla pratica edilizia n. 1788 del 08/03/2011.

Carta dei giacimenti della Regione Toscana



dettaglio

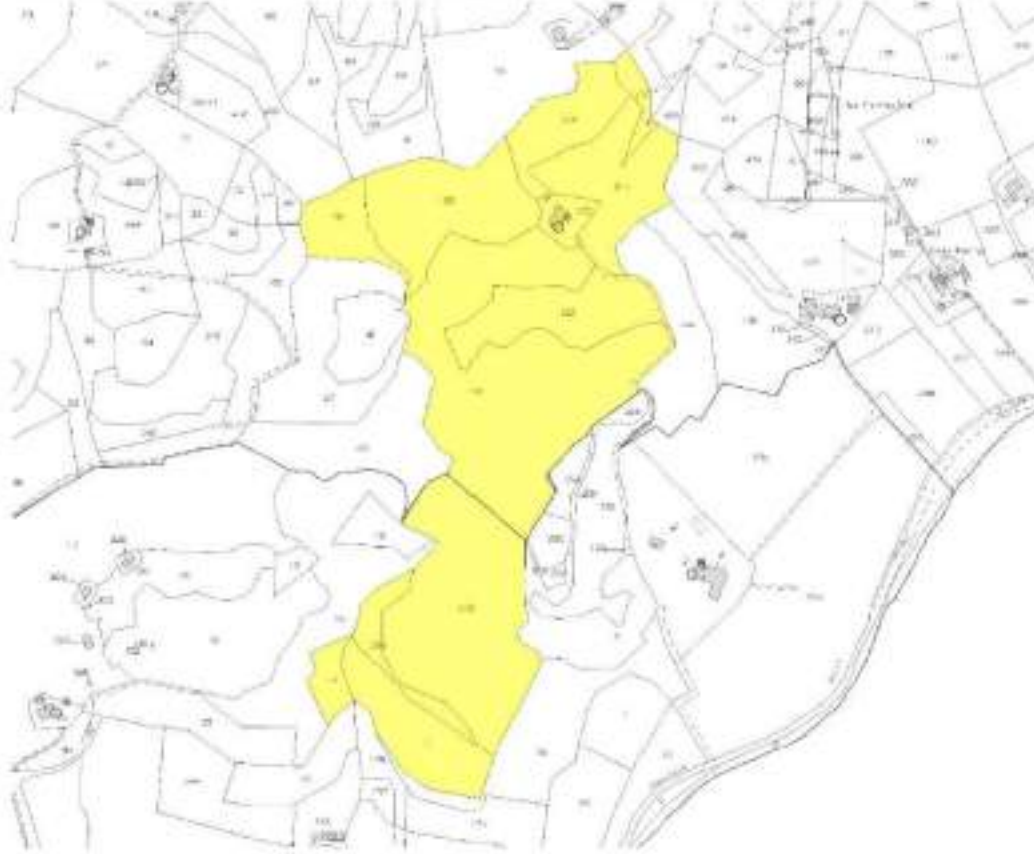


Particelle Giacimento Cava Renai (cod. 09051042042003)

Le particelle identificate al Catasto terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), foglio 9, particelle n. 99, 100, 101, 102, 104, 107, 214 fanno parte del Giacimento Cava Renai (cod. 09051042042003)

Le particelle identificate al Catasto terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), foglio 16, particelle n. 11, 14, 233, 234 fanno parte del Giacimento Cava Renai (cod. 09051042042004).

Dettaglio dell'identificazione catastale degli immobili oggetto di procedura siti nel Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR) (evidenziati con la campitura di colore giallo):



Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR)

I diversi colori individuano gli omonimi della ditta [redacted] che riconducono alla stessa Società oggetto di procedura:

Colore [redacted]

Colore [redacted]

Comune	Prov.	Codice	Str.	Foglio	Part.	Pos.	Categoria	Superficie mq.	lit.	Rendita Dominicale €	Rendita Agraria €
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	EX CAVA	A	9	39		BOSCO CEDUO	4.460	3	2,33	0,09
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	RENJI	A	16	11		SEMINTIVO	8.810	4	15,20	13,03
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	RENJI	A	16	14		SEMINTIVO	2.170	4	3,92	3,36
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	RENJI	A	16	234		BOSCO MISTO	3.340	1	5,17	1,03
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	EX CAVA	A	9	100		SEMINTIVO	12.990	5	19,06	10,06
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	EX CAVA	A	9	101		SEMINTIVO	33.620	4	64,75	35,50
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	EX CAVA	A	9	102		SEMINTIVO	9.700	4	17,55	15,03
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	EX CAVA	A	9	104		SEMINTIVO	6.520	4	11,79	10,10
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	EX CAVA	A	9	107		BOSCO CEDUO	1.590	3	8,90	0,25
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	EX CAVA	A	9	214		SEMINTIVO	10.250	5	7,94	7,94
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	RENJI	A	16	223		BOSCO MISTO	33.640	3	37,09	7,83

Totale della superficie delle particelle (n.11) censite al Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), intestate alla Società oggetto di procedura	119.190	mq
---	----------------	-----------

Catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR)

Comune	Prov.	Seq.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria
Laterina Pergine Valdarno, Via del Reno 23, P. T-1	AR	A	9	303	-	A/4 Abitazione Popolare

Si evidenzia che l'immobile soprariportato, a seguito dell'attività di escavazione, è stato oggetto di demolizione.

I Fabbricati sono stati oggetto di schedatura nel Piano Operativo 2017 "Patrimonio edilizio di valore storico architettonico" scheda n. 42 e sono documentati anche negli elaborati tecnici allegati alla pratica edilizia n. 1788 del 08/03/2011.

Distinti saluti



Arezzo, li 08/03/2024

8.4.2) Contributo per la redazione del Nuovo Piano Operativo

Si riporta di seguito il contributo per la redazione del nuovo piano operativo presentato per PEC dal CTU presso il Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR) in data 08.03.2024, prot. 3826 del 08.03.2024, finalizzato al ripristino della particella identificata al catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), Via dei Renai 23, P.T.-1, foglio n. 9, particella n. 103 (A/4 Abitazione Popolare), demolita per permettere le attività di escavazione (Allegato n 3 - Documentazione edilizia e urbanistica Comune di Laterina).

RELAZIONE TECNICA

Il Sottoscritto Arch. Alessandro Stocchi, in qualità di CTU del Tribunale di Arezzo, incaricato per la valutazione del compendio immobiliare (terreni e fabbricati) ricompresi nella liquidazione giudiziale della società [redacted] S.R.L. - Procedura n. 48/2023, al fine del contributo per la redazione del Piano Operativo del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), con la presente istanza richiede di poter prevedere con il nuovo piano operativo, il ripristino dei fabbricati identificati al catasto fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno al foglio 9 p.lla 103, cat. A/4 (Abitazione Popolare), demoliti per permettere le attività di escavazione nel Giacimento Renai, valutando la possibilità, a parità di volume, di modificarne la sagoma, le altezze e la disposizione degli spazi interni.

Terreni oggetto di procedura (evidenziati con la campitura di colore giallo)



Identificazione catastale dei fabbricati

Estratto di mappa catastale



Si evidenzia che i fabbricati a seguito dell'attività di escavazione sono stati oggetto di demolizione.

1.2.5.2) Foto aerea



1.2.5.3) Sovrapposizione catasto - foto aerea



Dettaglio sovrapposizione catasto - foto aerea





Regione Toscana



La Toscana attraverso le foto aeree

Scala 1:5.000

718.786



Legenda

Toponimi

AZ_{toponimi}

Fabbricati

fabbricati

Numero particelle

AZ_{particelle catastali}

AZ_{particelle catastali}

Strade

strade

Acque

acque

OFC-RT2021 20cm

Schedatura degli immobili nel Piano Operativo 2017 "Patrimonio edilizio di valore storico architettonico"

Estratto della scheda n. 42



Documentazione fotografica



Foto 01 (0457-15/03/2003)



Foto 02 (0608-24/03/2003)



Foto 03 (0605-24/03/2003)



Foto 04 (0548-24/03/2003)



Foto 05 (0947-24/03/2003)



Foto 06 (0951-24/03/2003)



Foto 07 (0552-24/03/2003)



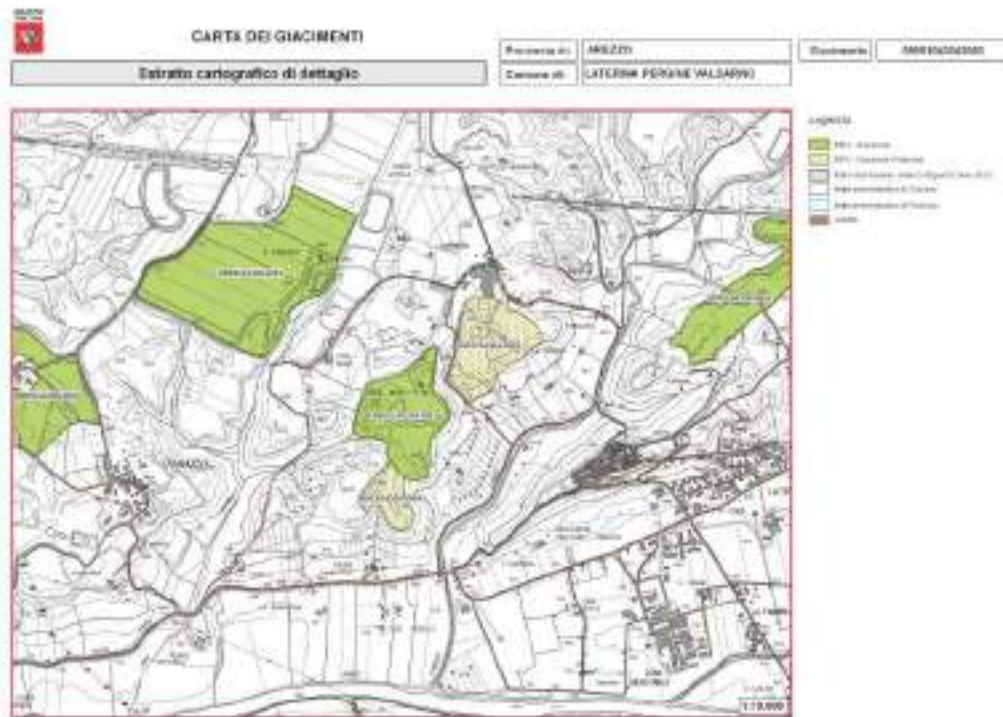
Foto 08 (0953-24/03/2003)



Foto 09 (0954-24/03/2003)

Si evidenzia che il rilievo degli immobili è documentato anche negli elaborati tecnici allegati alla pratica edilizia n. 1788 del 08/03/2011.

Carta dei giacimenti della Regione Toscana



dettaglio

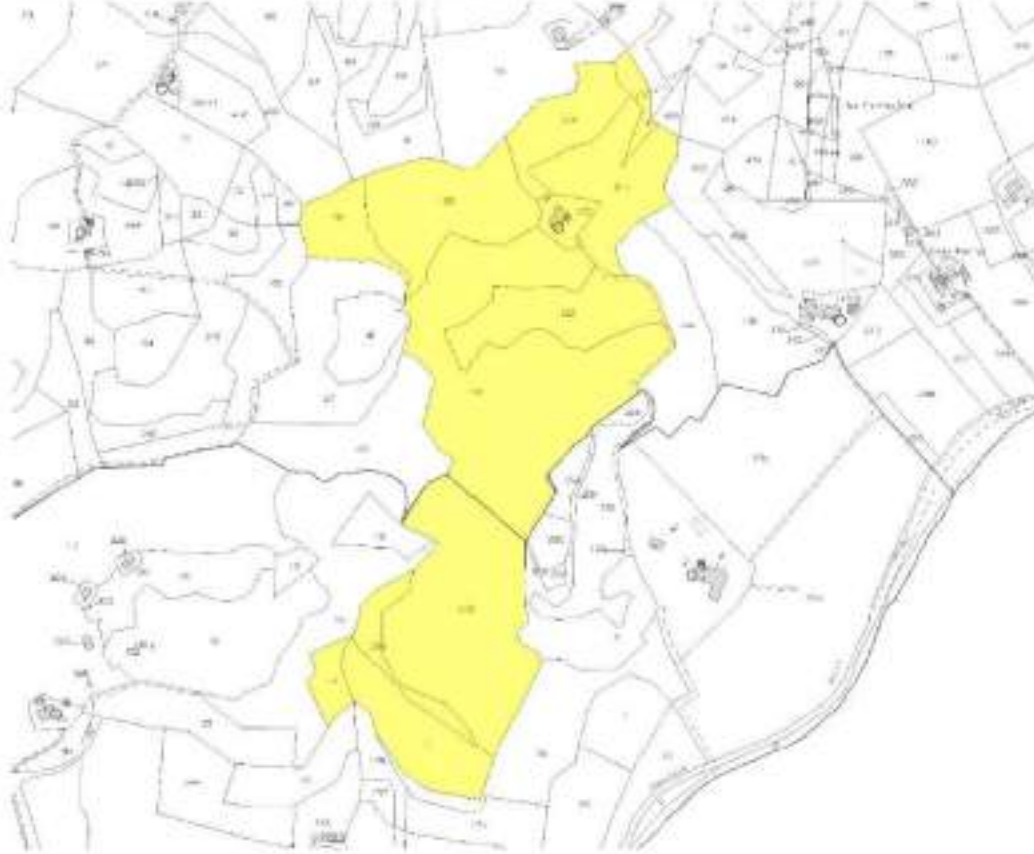


Particelle Giacimento Cava Renai (cod. 09051042042003)

Le particelle identificate al Catasto terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), foglio 9, particelle n. 99, 100, 101, 102, 104, 107, 214 fanno parte del Giacimento Cava Renai (cod. 09051042042003)

Le particelle identificate al Catasto terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), foglio 16, particelle n. 11, 14, 233, 234 fanno parte del Giacimento Cava Renai (cod. 09051042042004).

Dettaglio dell'identificazione catastale degli immobili oggetto di procedura siti nel Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR) (evidenziati con la campitura di colore giallo):



Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR)

I diversi colori individuano gli omonimi della ditta [redacted] che riconducono alla stessa Società oggetto di procedura:

Colore [redacted]

Colore [redacted]

Comune	Prov.	Codice	Sec.	Foglio	Part.	Pos.	Qualità	Superficie mq.	lit.	Rendita Dominicale €	Rendita Agraria €
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	EX CAVA	A	9	39		BOSCO CEDUO	4.400	3	2,33	0,09
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	RENJI	A	16	11		SEMINATIVO	8.810	4	13,20	13,03
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	RENJI	A	16	14		SEMINATIVO	2.170	4	3,92	3,36
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	RENJI	A	16	234		BOSCO MISTO	3.340	1	5,17	1,03
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	EX CAVA	A	9	100		SEMINATIVO	12.990	5	18,06	10,06
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	EX CAVA	A	9	101		SEMINATIVO	33.820	4	64,75	55,50
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	EX CAVA	A	9	102		SEMINATIVO	9.700	4	17,55	15,03
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	EX CAVA	A	9	104		SEMINATIVO	6.520	4	11,79	10,10
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	EX CAVA	A	9	107		BOSCO CEDUO	1.590	3	8,90	0,25
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	EX CAVA	A	9	214		SEMINATIVO	10.250	3	7,94	7,94
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	RENJI	A	16	223		BOSCO MISTO	24.940	3	37,09	7,83

Totale della superficie delle particelle (n.11) censite al Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), intestate alla Società oggetto di procedura	119.190	mq
---	----------------	-----------

Catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR)

Comune	Prov.	Sec.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria
Laterina Pergine Valdarno, Via dei Renai 23, P. 1-3	AR	A	9	103	-	A/4 Abitazione Popolare

Si evidenzia che l'immobile soprariportato, a seguito dell'attività di escavazione, è stato oggetto di demolizione.

Con la presente istanza si richiede il ripristino degli immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno al foglio 9 p.la 103, cat. A/4 (Abitazione Popolare).

Inoltre si richiede la possibilità, a parità di volume, di modificarne la sagoma, le altezze e la disposizione degli spazi interni.

I Fabbricati sono stati oggetto di schedatura nel Piano Operativo 2017 "Patrimonio edilizio di valore storico architettonico" scheda n. 42 e sono documentati anche negli elaborati tecnici allegati alla pratica edilizia n. 1788 del 08/03/2011.

Distinti saluti



Arezzo, li 08/03/2024

Si riporta di seguito un esempio di alcune cartografie per il Comune di Laterina Pergine Valdarno:
Aree di diversa perimetrazione DOP e IGP



Coni visivi panoramici



Zone Boscate





Fiumi Torrenti Corsi d'acqua




VINCOLI PAESAGGISTICI E BENI DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO AI SENSI DEGLI ART. 142 E 136 DEL D.Lgs 42/2004:

 Codice Comunale

 lett. b) i territori contigui ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

 lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1923, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

 **RESERVA**
 lett. f) i parchi e le riserve nazionali o regionali,
AREA CONTIGUA nonché i territori di protezione esterna dei parchi;

 lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

Particella identificata al catasto fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno al foglio 9 p.la 103, cat. A/4

La particella identificata al catasto fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno al foglio 9 p.la 103, cat. A/4, con superficie totale di 295 mq., riportata nella visura e nella planimetria catastale è costituita da un fabbricato principale e un annesso agricolo.

Estratto della planimetria castale



A seguito delle verifiche effettuate dal Perito presso il Comune di Laterina, gli immobili sono censiti nel patrimonio edilizio di valore storico architettonico del Piano Operativo 2017 (estratto del vol.1/3 in allegato) alla scheda n. 42

(Allegato n 3 - Documentazione edilizia e urbanistica Comune di Laterina).

Gli immobili sono stati demoliti per effettuare le escavazioni nel Giacimento Renai, nella scheda n. 42 del Piano Operativo sono documentati un fabbricato principale, due annessi agricoli e una tettoia. A seguito delle informazioni di carattere informale reperite dal Perito, gli immobili sopra descritti potrebbero essere ripristinati. Si evidenzia che solo a seguito di un'istanza presentata presso l'Amministrazione e un'istruttoria Comunale, si avrebbe la certezza del loro ripristino in conformità con la vigente normativa.

Durante gli accessi presso il comune è stata consultata la pratica edilizia n. 1788 del 08/03/2011 dove è documentato il rilievo degli immobili. La pratica edilizia 1788/2011 risulta archiviata.

8.4.2) Certificati di destinazione urbanistica

Si comunica che il Perito ha richiesto per Pec i certificati di destinazione urbanistica presso il Comune di Laterina Pergine Valdarno in data 19.03.2024, prot. 4327. Appena saranno trasmessi al Perito verrà effettuata un'integrazione documentale alla Perizia di stima e depositati in "Allegato n. 7 - Certificati di Destinazione Urbanistica Comune Laterina (AR)".

8.5) Rilievo Fotografico del Lotto 6





8.6) Titoli di provenienza del Lotto 6

Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR)

Comune	Prov.	Sez.	F.	Part.	Porz.	Qualità	Superficie mq	Notaio Dr.	sede	Repertorio n.	data atto
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	99		BOSCO CEDUO	4 460		Arezzo (AR)		29/11/2007
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	100		SEMINATIVO	12 990		Arezzo (AR)		29/11/2007
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	101		SEMINATIVO	35 820		Arezzo (AR)		29/11/2007
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	102		SEMINATIVO	9 700		Arezzo (AR)		29/11/2007
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	104		SEMINATIVO	6 520		Arezzo (AR)		29/11/2007
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	107		BOSCO CEDUO	1 590		Arezzo (AR)		29/11/2007
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	214		SEMINATIVO	10 250		Arezzo (AR)		29/11/2007
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	11		SEMINATIVO	8 410		Arezzo (AR)		19/03/2004
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	14		SEMINATIVO	2 170		Arezzo (AR)		19/03/2004
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	233		BOSCO MISTO	23 940		Arezzo (AR)		29/11/2007
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	234		BOSCO MISTO	3 340		Arezzo (AR)		19/03/2004

Catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Cl.	Notaio Dr.	sede	Repertorio n.	data atto
Laterina Pergine Valdarno	AR	A	9	103	-	A/4 Abitazione Popolare	-		Arezzo (AR)		29/11/2007

Si evidenzia che l'immobile soprariportato a seguito dell'attività di escavazione è stato oggetto di demolizione.

8.7) Pratiche Edilizie e Titoli Autorizzativi - Lotto 6

A seguito degli accessi effettuati dal Perito presso gli archivi del Comune di Laterina sono state consultate le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione n. 138 del 19/11/2010, per la coltivazione della Cava "Vigna" posta nel comparto di "Casa Renai", con la polizza fideiussoria per un importo pari a € 309.368,44;
- Autorizzazione n. 139 del 19/11/2011, per la coltivazione di inerti e recupero ambientale di tre porzioni della Cava "Vigna" posta nel comparto di "Casa Renai" area estrattiva n.9, con la polizza fideiussoria per un importo pari a € 683.657,96, la polizza riporta in appendice *"la presente fideiussione resterà valida fino al completamento dei lavori previsti nel progetto e sarà svincolata totalmente dietro la presentazione da parte di codesto comune di apposita dichiarazione"*;
- Pratica edilizia n. 197 del 20/12/2011, volta alla proposta di Piano di Recupero in località Casa Renai, distinta al foglio 9, particelle n. 100, 101, 103, 104 e 214. Il procedimento si concluse nel 2015 con la comunicazione da parte del Comune di Laterina di parere preliminare favorevole di fattibilità dell'intervento.

Dalle informazioni rinvenute dal Perito, il Piano di Recupero non ha avuto seguito;

- Determinazione n. 218 del 29/10/2015, per la proroga dei termini di autorizzazione alla coltivazione delle cave e torbiere n. 139/2011 e successiva autorizzazione in variante n. 148/2013;
- Determinazione n. 475 del 27/12/2016, ha per oggetto il sito estrattivo Casa Renai, Area Vigna + Area A + Pertinenze, Autorizzazione alla coltivazione n. 138/2010, n. 139/2011 e successiva variante, approvazione verbale di ispezione del 07/12/2016, svincolo polizze fideiussorie. La determina in oggetto svincola la polizza fideiussoria emessa da Groupama Assicurazioni Spa, n.100600230000282333 dell'importo di € 309.368,44 del 18/11/2010 relativa all'Autorizzazione n.138/2010 che svincola parzialmente la polizza fideiussoria emessa da Groupama Assicurazioni Spa, n.100600230000282385, relativa all'autorizzazione 139/2011 e successive varianti, lasciando un importo garantito di € 517.203,15.

Successivamente la richiesta di accesso agli atti del Perito del 18/05/2023 e i successivi accessi agli archivi comunali in data 25/05/2023 viene trasmessa dal Comune al Commissario Giudiziale, la comunicazione avente per oggetto la situazione debitoria della Società xxxx S.r.l., si riporta di seguito un estratto della comunicazione:

"[...] successivamente in data 27/12/2016 con determinazione n. 475, a seguito di comunicazione parziale di fine lavori per le opere di ripristino della zona A, è stata parzialmente svincolata questa polizza, lasciando un importo ridotto garantito di € 517.203,15; successivamente a tale svincolo non è seguita alcuna comunicazione di fine lavori, pertanto resta garantito a nostro favore, l'importo della polizza fideiussoria n. 100600230000282385 per l'importo di € 517.203,15 salvo accertare l'importo dei lavori realizzato."

In data 09/03/2023 viene trasmessa al Commissario Giudiziale la documentazione integrativa della Dott.ssa Segoni contenente il computo metrico estimativo per la sistemazione e recupero agro-selvicolturale di cava per un importo di € 546.099,57. Nel documento viene riportato: *"[...] Si rappresenta che le seguenti valutazioni sono del tutto ipotetiche e mancanti delle necessarie indagini tecniche specifiche (in particolare del rilievo plano altimetrico) fondamentali per l'accertamento della coerenza delle opere di ripristino morfologico al progetto di cui all'Aut. 139/2011 e per la definizione dei volumi importati e di quelli residui ancora da movimentare/importare per la conclusione delle opere di ripristino morfologico. Risulta mancante anche il sopralluogo di un tecnico*

con competenze in materia agronomica (dottore in scienze forestali, agronomo, ecc.) per la valutazione del ripristino vegetazionale effettuato. Quella che segue è quindi la stima dei lavori delle opere di ripristino rimanenti come è stato possibile ricavarli dal solo sopralluogo, cioè utilizzando esclusivamente un approccio visivo deduttivo.”

Dalle informazioni reperite presso l'amministrazione comunale (rilasciate al Perito a titolo informale), i termini per il ripristino agro-selvicolturale della cava risultano scaduti e lo strumento urbanistico non prevede una pratica di Sanatoria per completare i lavori; conseguentemente i lavori possono essere terminati solo a seguito di un'ordinanza da parte dell'amministrazione comunale che prescrive i tempi di ripristino e si attiva in caso di inadempienza.

(Allegato n 3 - Documentazione edilizia e urbanistica Comune di Laterina).

8.8) Conformità Catastale del fabbricato identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), sez. A, Foglio 9, p.lla 103.

Il fabbricato è stato oggetto di demolizione per permettere l'attività di escavazione.

Conseguentemente lo stato dei luoghi non è conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale.

L'acquirente potrà effettuare gli opportuni accertamenti catastali e le eventuali regolarizzazioni in conformità con la vigente normativa, a propria cura e spese.

8.9) Conformità Urbanistico-Edilizia del fabbricato identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), sez. A, Foglio 9, p.lla 103.


A seguito dell'analisi della documentazione edilizia giacente presso l'amministrazione del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR) non è possibile stabilire con certezza se sussiste la conformità urbanistico edilizia.

L'acquirente potrà effettuare gli opportuni accertamenti urbanistico-edilizi e le eventuali regolarizzazioni in conformità con la vigente normativa, a propria cura e spese.

8.10) Valutazione del Perito del Lotto 6

8.10.1) Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR)

I diversi colori individuano gli omonimi della ditta xxxx che riconducono alla stessa Società oggetto di procedura:

Colore  "xxxx Società a responsabilità limitata sede in Ponte Buriano, Arezzo";

Colore  "xxxx - xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);

Colore  "xxxx S.R.L. sede AREZZO" (CF: xxxx);

Colore  "xxxx S.R.L. con sede AREZZO" (CF: xxxx);

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Superficie mq	cl.	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	99		BOSCO CEDUO	4 460	3	2,53	0,69
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	100		SEMINATIVO	12 990	5	10,06	10,06
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	101		SEMINATIVO	35 820	4	64,75	55,50
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	102		SEMINATIVO	9 700	4	17,53	15,03
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	104		SEMINATIVO	6 520	4	11,79	10,10
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	107		BOSCO CEDUO	1 590	3	0,90	0,25
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	214		SEMINATIVO	10 250	5	7,94	7,94
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	11		SEMINATIVO	8 410	4	15,20	13,03
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	14		SEMINATIVO	2 170	4	3,92	3,36
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	233		BOSCO MISTO	23 940	1	37,09	7,42
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	234		BOSCO MISTO	3 340	1	5,17	1,03

Lotto 6 - Totale della superficie delle particelle (n.11) censite al Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), intestate alla Società oggetto di procedura	119.190	mq
---	----------------	-----------

Superficie complessiva dei Terreni Lotto 6 =

circa mq. 119.190

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, alle valutazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che fanno riferimento a valori registrati dalle Agenzie Immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, Tribunali, nonché a valori rielaborati dall'Agenzia stessa con specifici rapporti di collaborazione tra l'Agenzia del Territorio e le principali associazioni di categoria, precisando che i valori OMI sono riportati solo a titolo informativo e non devono intendersi sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito, alla possibilità di installare impianti solari fotovoltaici su buona parte della superficie dei terreni,

si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di 1,70 €/mq.

Valore di stima dei terreni = mq 119.190 x 1,70 €/mq =

€ 202.623,00

Si riportano di seguito a titolo informativo i valori Omi disponibili per l'annualità 2022, che non devono intendersi sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito:

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. 2 del 07/04/2022

Pubblicazione sul BUR
 n. 17 del 27/04/2022

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: BUCINE, CAPOLONA, CASTELFRANCO DI SOPRA, CASTIGLIONE FIBOCCHI, CAVRIGLIA, LATERINA, LORO CIUFFENNA, MONTEVARCHI, PERGINE VALDARNO, PIANDECO, SAN GIOVANNI VALDARNO, TERRANUOVA BRACCIOLETTI, CASTELFRANCO PIANDECO, LATERINA PERGINE VALDARNO				REGIONE AGRARIA N°: 4 VALTIBERINA Comuni di: ANGHIAI, MONTERCHI, SAN SEPOLCRO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO E MISTO	4000				4000	SI	SI	
BOSCO D'ALTO FUSTO	4400				4400			
CASTAGNETO DA FRUTTO	4500				5500			
COLTURE IN SERRA	50000			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE	50000			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE
COLTURE ORTIVE A PIENO CAMPO	50000				50000			
FRUTTETO SPECIALIZZATO	22000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA 11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE	16000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA 11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE
INCOLTO PRODUTTIVO E STERILE	1500			6-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE DIA SPONTANEAMENTE UN PRODOTTO VALUTABILE ANCHE MINIMO	1500			6-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE DIA SPONTANEAMENTE UN PRODOTTO VALUTABILE ANCHE MINIMO
PARCO, SEMI RUSTICI, GIARDINI, ORTI FAMILIARI E RESEDI	80000				80000			
PASCOLO	2100				2100			
PRATO PASCOLO ARTIFICIALE	3100				3100			
SEMINATIVO ARBORATO INTENSIVO	24000			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE	26000			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE
SEMINATIVO ARBORATO ORDINARIO	6500				6000			
SEMINATIVO IRRIGUO	28000			2-TRATTASI DI SEM. NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI	31000			2-TRATTASI DI SEM. NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. 2 del 07/04/2022

Pubblicazione sul BUR
 n. 17 del 27/04/2022

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: BUCINE, CAPOLONA, CASTELFRANCO DI SOPRA, CASTIGLIONE FIBOCCHI, CAVRIGLIA, LATERINA, LORO CIUFFENNA, MONTEVARCHI, PERGINE VALDARNO, PIANDECO, SAN GIOVANNI VALDARNO, TERRANUOVA BRACCIOLETTI, CASTELFRANCO PIANDECO, LATERINA PERGINE VALDARNO				REGIONE AGRARIA N°: 4 VALTIBERINA Comuni di: ANGHIAI, MONTERCHI, SAN SEPOLCRO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO NUDO INTENSIVO	24000	SI	SI	1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE	26000			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE
SEMINATIVO NUDO ORDINARIO	6500				6000			
ULIVETO PROMISCUO	17000			8-QUANDO L'ARBORATURA HA UNA DENSITA' NON INFERIORE A 80 PIANTE PER HA E NON SUPERIORE A 199 PIANTE PER HA	10600			8-QUANDO L'ARBORATURA HA UNA DENSITA' NON INFERIORE A 80 PIANTE PER HA E NON SUPERIORE A 199 PIANTE PER HA
ULIVETO SPECIALIZZATO	30000				16800			
ULIVETO SPECIALIZZATO IGF TOSCANO	33000				22400			
VIGNETO	30000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA	21600			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA
VIGNETO SPECIALIZZATO D.O.P., D.O.C., I.G.T., E I.G.P.	50800			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA	43500			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA
VIVAIO	48000			4-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASUOLO	45000			4-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASUOLO

Allegato n 5 - Valori OMI Terreni Provincia di Arezzo 2022

8.10.2) Catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria
Laterina Pergine Valdarno, Via dei Renai 23, P. T-1	AR	A	9	103	-	A/4 Abitazione Popolare

Si evidenzia che l'immobile soprariportato a seguito dell'attività di escavazione è stato oggetto di demolizione.

Superficie del terreno = circa mq 1.950

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, alle valutazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che fanno riferimento a valori registrati dalle Agenzie Immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, Tribunali, nonché a valori rielaborati dall'Agenzia stessa con specifici rapporti di collaborazione tra l'Agenzia del Territorio e le principali associazioni di categoria, precisando che i valori OMI sono riportati solo a titolo informativo e non devono intendersi sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito, alla possibilità di installare impianti solari fotovoltaici su buona parte della superficie dei terreni, all'istanza effettuata dal Ctu per il recupero dei volumi demoliti a seguito dell'attività di escavazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di 20,00 €/mq.

Valore di stima del terreno (urbano) = mq 1.950 x 20,00 €/mq = € 39.000,00

8.11) Riepilogo valori di stima Lotto 6

Valore di stima dei terreni = mq 119.190 x 1,50 €/mq = € 202.623,00

Valore di stima del terreno (urbano) = mq 1.950 x 20,00 €/mq = € 39.000,00

Valore di stima Lotto 6 = € 241.623,00

abbattimento del valore di stima del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza fra libero mercato e vendite coattive.

Valore di stima - 15% = € 241.623,00 - 15% = € 205.379,55

Valore di stima Lotto 6 arrotondato = € 205.000,00

9) Riepilogo sintetico dei valori di stima

Valore di stima Lotto 1 =	€ 482.000,00
Valore di stima Lotto 2 =	€ 53.500,00
Valore di stima Lotto 3 =	€ 155.000,00
Valore di stima Lotto 4 =	€ 70.000,00
Valore di stima Lotto 5 =	€ 950,00
Valore di stima Lotto 6 =	€ 205.000,00
<hr/>	
Totale Valore di stima Lotti =	€ 966.450,00

Con osservanza

il Perito



Arezzo, li 28/03/2024