

Marco Magrini
Architetto

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Civile

Liquidazione Giudiziale 47/2025 L.G.

JJJJJ di XXXXX e YYYYYY snc
XXXXX
YYYYY

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Edificio produttivo – Arezzo
Terreno - Arezzo



29 Aprile 2026

Marco Magrini

Architetto

0. Premessa.....	3
1. Unità produttiva – Arezzo.....	4
2. Terreno – Arezzo.....	18

Marco Magrini

Architetto

TRIBUNALE DI AREZZO
Liquidazione Giudiziale 47/2025 L.G.

JJJJJ di XXXXX e YYYYYY snc
XXXXX
YYYYY

0. Premessa

Il curatore della liquidazione giudiziale n. 47/2025 ha richiesto al sottoscritto di stimare e verificare i beni immobili di proprietà dei soggetti a carico dei quali è stata aperta la procedura e cioè:

- JJJJJ di XXXXX e YYYYYY snc, P.I. JJJJJ1
- XXXXX XXXXX1
- YYYYY YYYYY1

0.1. I beni immobili

Le ricerche per individuare i beni sono state fatte sugli archivi catastali e su scala nazionale con:

- il C.F. JJJJJ1 con il quale ha operato la Ditta;
- il C.F. XXXXX1 attribuito al sig. XXXXX;
- il C.F. YYYYY1 attribuito al sig. YYYYY

denominazioni e cioè:

- JJJJJ di ZZZZZ & C. s.n.c.
- JJJJJ di XXXXX ed HHHHH s.n.c.
- JJJJJ di XXXXX e YYYYYY snc

Pr le persone fisiche non sono state svolte indagini sul possesso di immobili nel periodo precedente la sentenza di fallimento.

La eterogeneità degli immobili individuati richiede una preliminare suddivisione in ordine all'appartenenza di distinti complessi immobiliari esaltata anche da una diversa titolarità.

Tale suddivisione, anche alla luce dei quesiti posti, depone a favore della redazione di una relazione separata per lotti, anche al fine di rendere agevole la lettura e la successiva trattazione nel caso che si giunga alla vendita forzata degli immobili.

0.1.1. Arezzo – Unità produttiva

La Ditta risulta intestataria del seguente immobile

Comune di Arezzo

Catasto Fabbricati

Ubicazione	F	Part	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
Via Molinara n. 34/26 Piano T	B/28	290	17	Zona 2 Cat.C/2	07	455 m ²	€ 1292,43
Via Molinara n. 34/24 Piano T	B/28	290	21	Cat.F/1		393 m ²	

intestati a

- JJJJJ di XXXXX e YYYYYY snc C.F. JJJJJ1 Proprietaria

Gli immobili di cui sopra hanno un'utilità a comune con altre unità immobiliari descritta come segue

Ubicazione	F	Part	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
Via Molinara n. 34/24 Piano T	B/28	290	23	BCNC			

0.1.2. Arezzo – Terreno

La Ditta è altresì proprietaria del seguente terreno.

Comune di Arezzo

Catasto Terreni

F	P	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
36/B	220		Semin.Arb.	01	4760	R.D. €: 44,25 R.A. € 24,58

intestati a

- JJJJJ di XXXXX ed HHHHH s.n.c. C.F. JJJJJ1 Proprietaria

Marco Magrini

Architetto

TRIBUNALE DI AREZZO
Liquidazione Giudiziale 47/2025 L.G.

JJJJJ di XXXXX e YYYYYY snc
XXXXX
YYYYY

1. Unità produttiva – Arezzo	4
1.1. Acquisizione immobile	4
1.1.1. Riscatto da leasing - 2023	4
1.1.2. Variazione denominazione Società di leasing - 2014	5
1.1.3. Acquisto della Società di leasing - 2006	5
1.1.4. Ultimazione edificio - 2005	5
1.1.5. Edificio in corso di costruzione - 2003	5
1.1.6. Formazione lotto edificabile - 2003	5
1.1.7. Acquisto della Società costruttrice - 2002	5
1.2. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	6
1.3. Descrizione zona	7
1.4. Descrizione edificio	8
1.5. Il possesso del bene	11
1.6. Descrizione catastale	12
1.6.1. Conformità catastale	12
1.7. La situazione urbanistica	13
1.7.1. Le Opere di Urbanizzazione	13
1.8. Lo stato legittimo	15
1.8.1. Conformità edilizia	15
1.8.2. La commerciabilità	16
1.8.3. L'Attestazione di Prestazione Energetica	16
1.9. La stima degli immobili	17

1. Unità produttiva – Arezzo



1.1. Acquisizione immobile

Di seguito sono descritti gli atti con i quali sono stati acquisiti gli immobili, ovvero i riferimenti alla costruzione del complesso produttivo.

1.1.1. Riscatto da leasing - 2023

Con atto a Rogito del Notaio Bucciarelli Ducci Elena del 20.11.2023, rep. 3231, la Ditta riscattò gli immobili dalla società di Leasing che, da ultimo, era

- UUUUU spa con sede in Milano;

L'atto fu trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio pubblicità immobiliare di Arezzo al part. 15299 del 21.11.2023.

L'immobile aveva l'attuale descrizione catastale; la Ditta acquisì la piena proprietà.

Marco Magrini

Architetto

1.1.2. Variazione denominazione Società di leasing - 2014

In precedenza, con atto a Rogito del Notaio Busani Angelo di Milano del 26.03.2014, rep. 27960, la società:

- FFFFF spa C.F. FFFFF1

fu fusa nella società

- UUUUU spa C.F. UUUUU1

L'atto fu trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio pubblicità immobiliare di Arezzo

- il 22.04.2014 al part. 4111
- il 16.06.2014 al part. 5713
- il 27.09.2018 al part. 10962.

L'immobile aveva l'attuale descrizione catastale, benchè nella trascrizione non sia rammentato il BCNC, ed i trasferimenti ebbero ad oggetto la piena proprietà.

1.1.3. Acquisto della Società di leasing - 2006

La società di leasing

- FFFFF spa C.F. FFFFF1

acquistò l'immobile dal costruttore

- SSSSS C.F. SSSSS1

con l'atto a rogito del Notaio Baldesi Alessandro del 27.04.2006, rep. 126753.

L'atto fu trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio pubblicità immobiliare di Arezzo il 27.04.2006 al part. 5416

L'immobile aveva l'attuale descrizione catastale ed i trasferimenti ebbero ad oggetto la piena proprietà.

1.1.4. Ultimazione edificio - 2005

Con la variazione catastale del 08.02.2005, pratica 2356.1/2005, presentata a seguito dell'ultimazione dei lavori di costruzione, l'edificio assunse l'attuale descrizione catastale.

1.1.5. Edificio in corso di costruzione - 2003

Il 18.12.2003, con la pratica 3019.1/2003, l'edificio in corso di costruzione fu accampionato per la prima volta; all'epoca la porzione di immobile *de qua* era descritta nel modo che segue

Ubicazione	F	Part	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
Via Molinara Piano T	B/28	290	11	F/1		2164 m ²	

1.1.6. Formazione lotto edificabile - 2003

Con la variazione del 19.09.2003, pratica 149062, la SSSSS accorpò diverse particelle descritte al Catasto Terreni per formare il lotto sul quale fu poi costruito l'edificio.

Il lotto così formato acquistò la seguente descrizione

F	Part.	Cons.
28/B	290	6071

Sempre con la medesima variazione il lotto fu individuato al Catasto Terreni come "Ente Urbano".

1.1.7. Acquisto della Società costruttrice - 2002

La società costruttrice

- SSSSS C.F. SSSSS1

acquistò l'immobile dalla

- GGGGG C.F. GGGGG1

i terreni sui quali fu poi costruito l'edificio con l'atto a rogito del Notaio Suzzi Pieralberto del 18.10.2002, rep. 84691.

L'atto fu trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio pubblicità immobiliare di Arezzo

- il 22.10.2002 al part. 12458
- il 30.01.2003 al part. 1429

I terreni erano descritti nel modo che segue.

F	Part.	Cons.
28/B	290	494
28/B	282	420
28/B	302	145
28/b	304	486
28/b	309	1108
28/B	295	1214
28/B	298	2204

Marco Magrini

Architetto

1.2. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- **2330/2023 – Ipoteca volontaria – Part. 2330 del 21.11.2023**

Atto Notaio Bucciarelli Ducci Elena del 20.11.2023, rep. 3232

TOTALE € 300.000,00

CAPITALE € 150.000,00

DURATA 9 anni e 6 mesi

FAVORE CCCCC Proprietà per 1/1

CONTRO JJJJJ di XXXXX e YYYYY snc Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Arezzo F. 28/B Part. 290 Sub 17 C/2
F. 28/B Part. 290 Sub 21 F/1
F. 28/B Part. 290 Sub 23 BCNC

- **1416/2025 – Ipoteca giudiziale – Part. 1416 del 10.06.2025**

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 06.06.2025, rep. 825

TOTALE € 100.000,00

CAPITALE € 88.719,51

FAVORE CCCCC Proprietà per 1/1

CONTRO JJJJJ di XXXXX e YYYYY snc Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Arezzo F. 28/B Part. 290 Sub 17 C/2
F. 28/B Part. 290 Sub 21 F/1
F. 28/B Part. 290 Sub 23 BCNC

con altri beni

- **15609/2025 – Sentenza di apertura liquidazione giudiziale – Part. 15609 del 27.11.2025**

Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Arezzo n. 63 del 11.09.2025

FAVORE Massa creditori di JJJJJ di XXXXX e YYYYY snc

Proprietà per 1/1

CONTRO JJJJJ di XXXXX e YYYYY snc Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Arezzo F. 28/B Part. 290 Sub 17 C/2
F. 28/B Part. 290 Sub 21 F/1

con altri beni

1.3. Descrizione zona

Gli immobili fanno parte di un edificio realizzato nel Piano Attuativo, con destinazione produttiva, denominato "La Carbonaia". L'area è adiacente al raccordo stradale che da Arezzo conduce al casello dell'Autostrada A1.

Le previsioni edificatorie sono state realizzate soltanto in parte con un percorso che ha preso avvio all'inizio del secolo. La mancata richiesta di nuovi edifici produttivi ed il fallimento di alcune ditte che costituivano il consorzio che avrebbe dovuto realizzare l'intervento hanno contribuito ad un lento sviluppo dell'edificato.

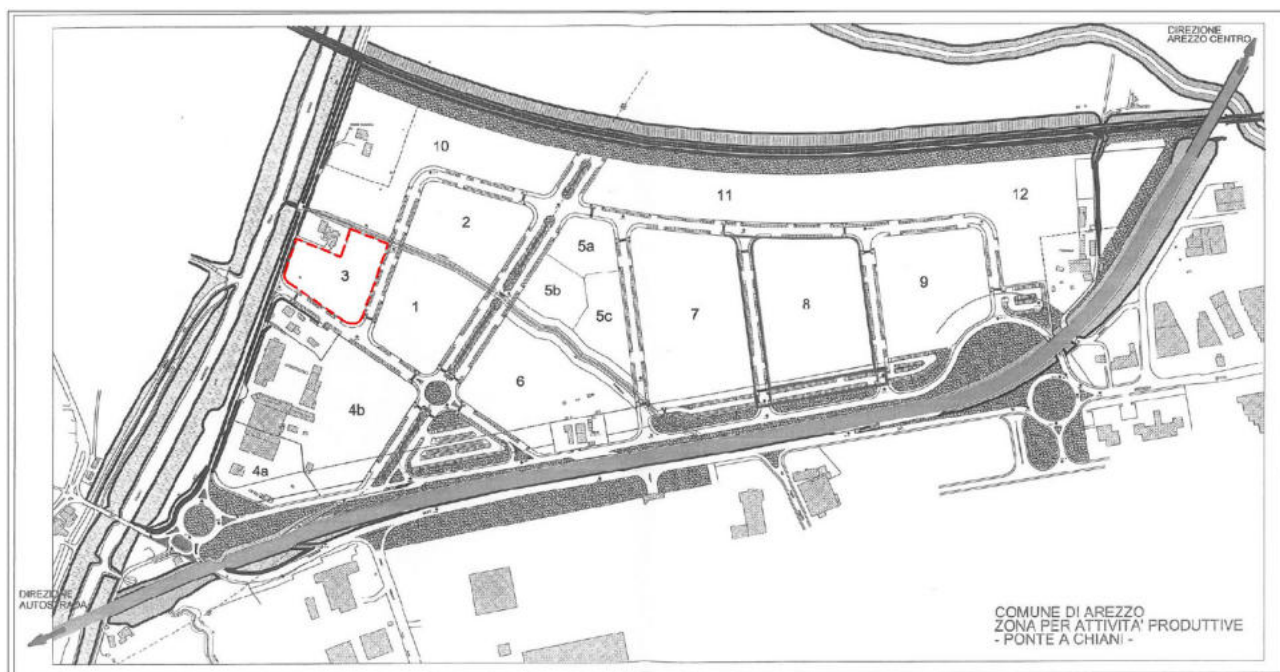
L'area è comunque ben collegata al raccordo autostradale con una serie di rotatorie, di recente realizzazione, che facilitano il percorso verso la A1 o verso il centro cittadino.

Il centro di Arezzo ed il casello autostradale distano circa 5 km.

Le fermate del trasporto pubblico urbano sono poste a 700-800 metri.



L'edificio nel quale sono inseriti gli immobili oggetto di relazione è stato realizzato nel Lotto n.3 del Piano ed è corredato delle opere di urbanizzazione che ne consentono l'utilizzo.



1.4. Descrizione edificio

L'edificio è un complesso di 3 corpi di fabbrica uniti da una rampa carrabile.

I 3 corpi di fabbrica sono suddivisi in moduli di varia dimensione che sono destinati a laboratorio, magazzino o ad attività commerciale.

I moduli sono disposti tra il piano terra ed il primo piano; il livello superiore è servito dalla rampa carrabile oltre che da collegamenti interni.

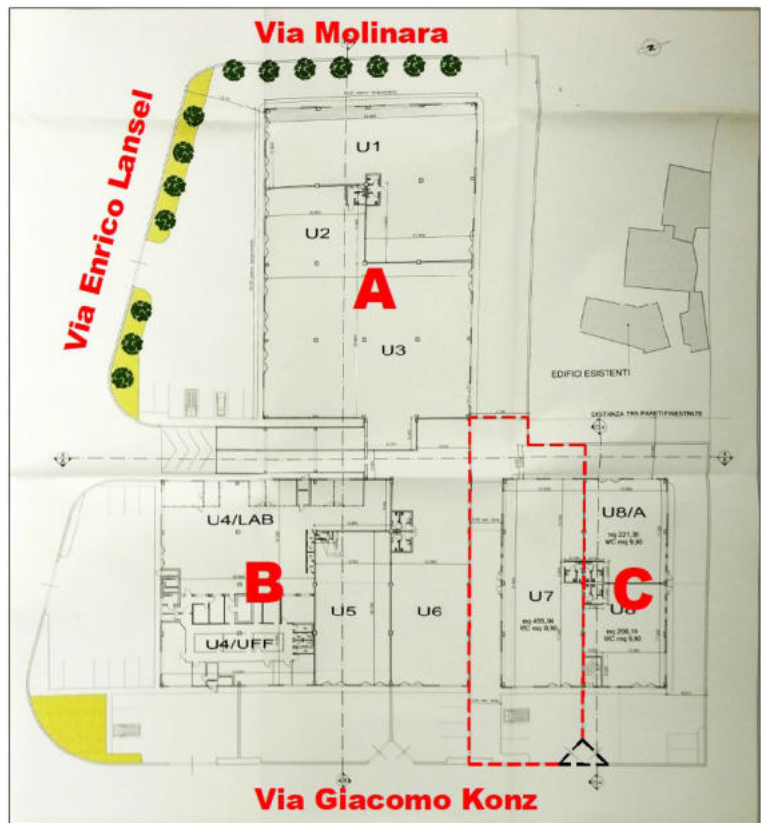
La struttura è in cemento armato prefabbricato ed è costituita da un telaio di pilastri, travi e solai a lastra fondati su plinti collegati da cordoli; la tamponatura esterna è in lastre di cemento di 20 cm di spessore e la copertura è a doppia lastra di fibrocemento con interposto uno strato coibente.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono poste al piano terra dell'edificio C, cioè della porzione del complesso posta verso nord.

L'unità principale è costituita da un laboratorio che occupa metà del piano terra dell'edificio C, cioè la porzione di sinistra er chi guarda dalla strada; a corredo del laboratorio è posto un resede che ha accesso carrabile dalla strada e che si estende al lato sinistro ed al lato tergale.

Le aperture esterne sono disposte su tutti i fronti del laboratorio e sono funzionali all'utilizzo a cui è deputata l'unità immobiliare.

Il laboratorio è collegato all'acquedotto, alla fognatura comunale, alla rete elettrica e telefonica.



All'interno dell'unità edilizia si trovano il laboratorio/rimessa, due uffici, i servizi igienici annessi al locale spogliatoio e due magazzini; le tramezzature sono state realizzate con pareti in cartongesso. Il pavimento del laboratorio è in battuto di cemento mentre quelle degli uffici e degli spogliatoi sono in monocottura.

L'unità edilizia è priva di impianto di climatizzazione, fatta eccezione per due split che servono i due uffici anteriori. Gli uffici e gli spogliatoi sono controsoffittati.

L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler installato nella zona dei servizi igienici.

All'interno dell'unità edilizia sono presenti alcuni cavedi che contengono impianti ascendenti o discendenti.

Marco Magrini

Architetto

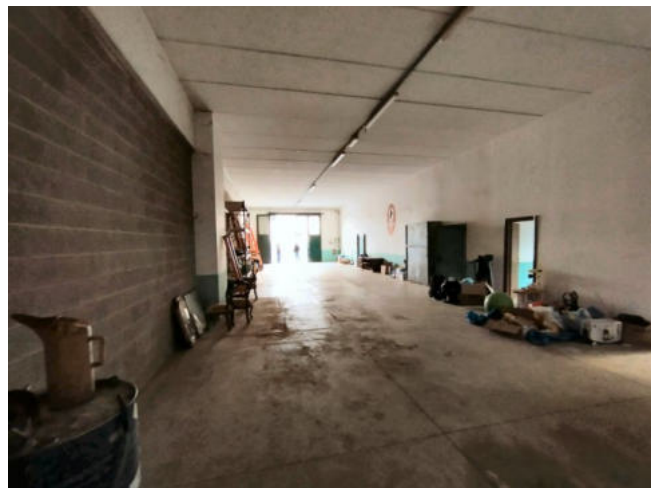


La parte posteriore del locale laboratorio è stata compartimentata con un divisorio in cartongesso (*cfr 1 piante che segue*) ed è stata annessa all'adiacente unità immobiliare aprendo un varco nell'originario divisorio (*cfr 2*).

La suddivisione del laboratorio ha comportato il sezionamento dell'impianto elettrico. E' stato realizzato un ulteriore magazzino con pareti in cartongesso (*cfr. 3*).



laboratorio



laboratorio



laboratorio



ufficio

Marco Magrini Architetto

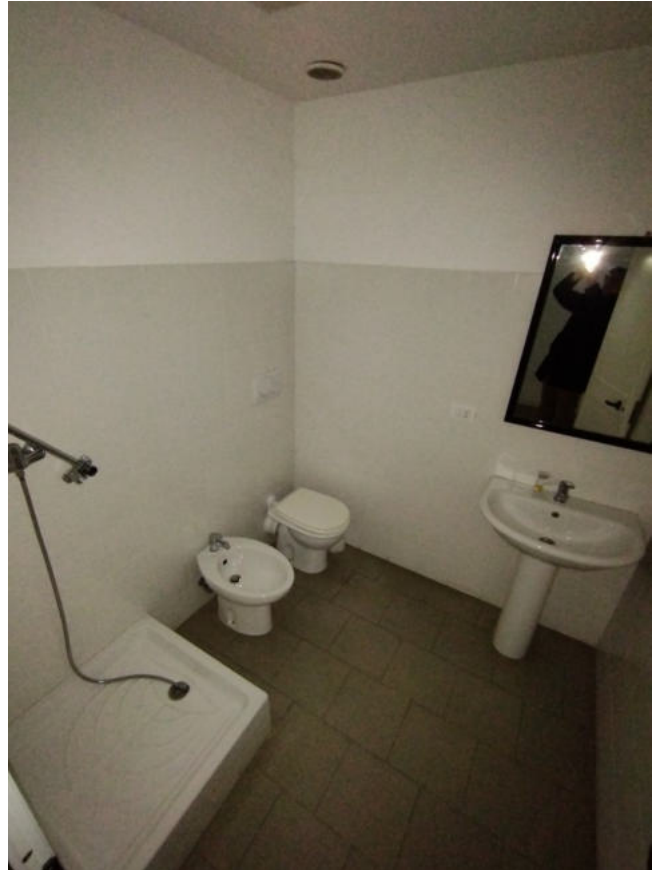
La parte anteriore del resede è asfaltata, è dotata di un cancello carrabile elettrico; sul fronte è presente un alloggiamento per i contatori che occupa parzialmente il resede. La parte laterale e quella posteriore sono inghiaiate. Le recinzioni sono realizzate con muretto sormontato da ringhiera zincata.

Il cancello carrabile è posto a filo strada e la recinzione con l'unità adiacente è stata proseguita suddividendo la zona di ingresso (*cfr 4*).

La parte laterale del resede è sormontata dalla rampa carrabile che serve il piano superiore.



spogliatoio



bagno



laterale



retro

1.5. Il possesso del bene

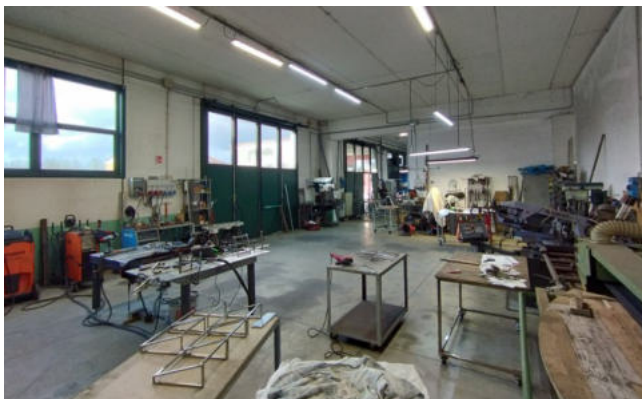
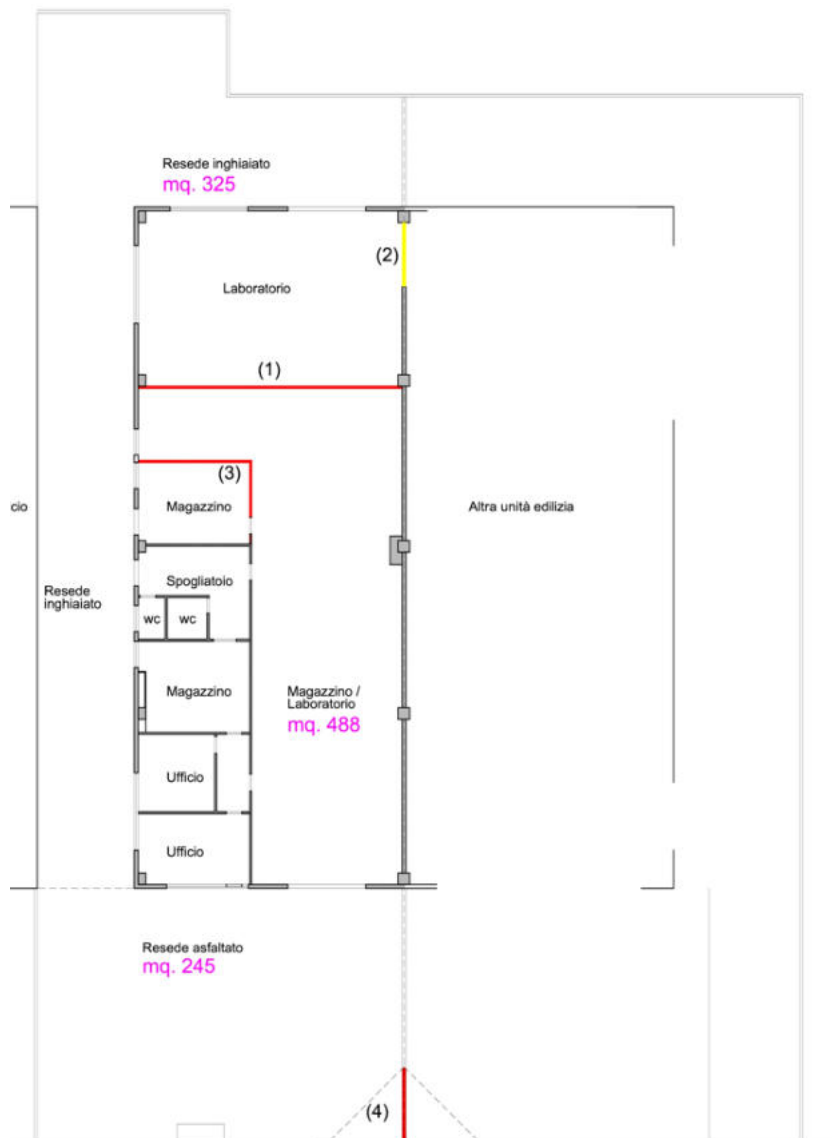
La porzione principale dell'unità immobiliare, comprensiva del resede estero, è nella disponibilità del curatore della procedura.

La porzione derivata del laboratorio è nella disponibilità della ditta KKKKK, C.F. KKKKK1, con sede in Arezzo, Via Giacomo Konz 112, dal 1.11.2022, in forza del contratto di un contratto di locazione che prevede il pagamento di un canone di 1.000,00 €/mese; il contratto di locazione è stato reistrato ad Arezzo il 02.11.2022 alla serie 3T, n. 6193.

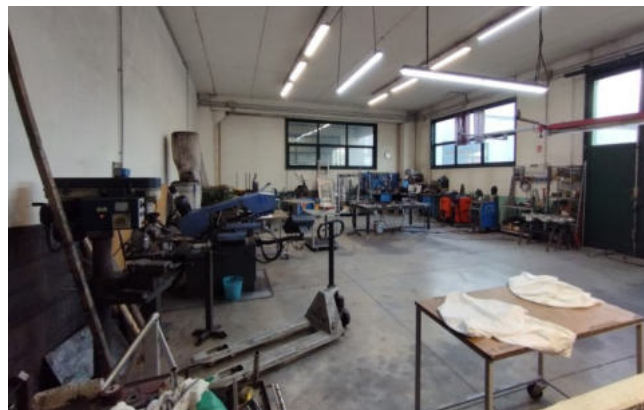
Dalle informazioni assunte non risulta costituito nessun condominio.

Il subalterno 23, che costituiva la zona di accesso è stato suddiviso in due porzioni, proseguendo la recinzione interna fino alla recinzione lungo la strada comunale

La Ditta è nel possesso della porzione compresa all'interno della sua recinzione, mentre la restante porzione è nel possesso della ditta che occupa il sub. 32.



porzione locata



porzione locata

1.6. Descrizione catastale

Gli immobili sono così descritti

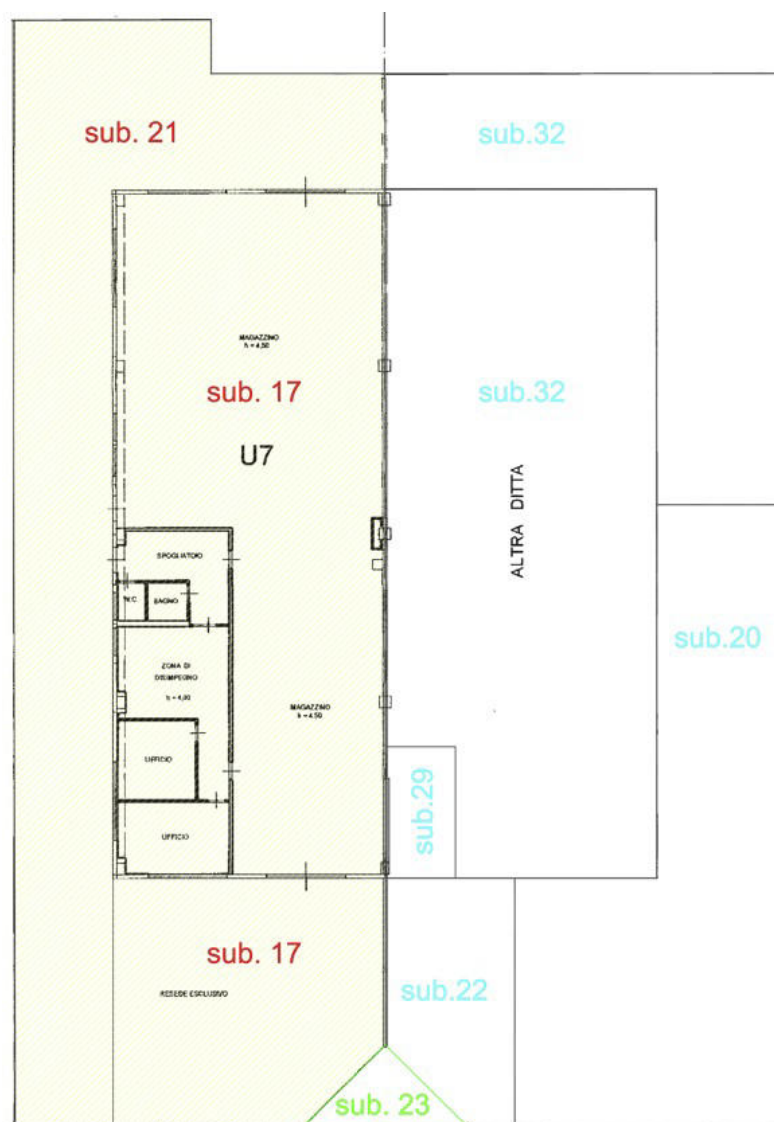
Catasto Fabbricati - Comune di Arezzo – Sez. B

Ubicazione	F	Part	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
Via Molinara n. 34/26 Piano T	28	290	17	Zona 2 Cat.C/2	07	455 m ²	€ 1292,43
Via Molinara n. 34/24 Piano T	28	290	21	Cat.F/1		393 m ²	

intestati a

-JJJJJ di XXXXX e YYYYY snc C.F. JJJJJ1 Proprietaria
Gli immobili di cui sopra hanno un'utilità a comune con altre unità immobiliari descritte come segue

Ubicazione	F	Part	Sub	Class
Via Molinara n. 34/24 Piano T	28	290	23	BCNC



Via Giacomo Konz

quanto è stato suddiviso in due porzioni, proseguendo la recinzione perpendicolare alla strada; una porzione è stata annessa al sub. 17 ed una al sub. 22.



Nell'immagine a fianco le porzioni in proprietà sono evidenziate dalla campitura di colore giallo.

Il sub. 17 rappresenta il laboratorio ed il resede antistante, mentre il sub. 21 rappresenta il resede laterale e quello tergale.

Il sub. 23, evidenziato in verde, rappresenta una porzione di resede che doveva costituire l'ingresso a comune con il laboratorio posto in adiacenza a quello in oggetto, assumendo la funzione di BCNC con il laboratorio adiacente (sub. 32) e con quelli posti al primo piano (subb. 24 e 33-parte).

1.6.1. Conformità catastale

Il sub. 17 non è conforme all'attuale situazione in quanto comprende anche la porzione che è stata annessa al laboratorio adiacente (sub. 32).

La suddivisione anzidetta non consente di certificare la conformità catastale, visto che il sub. 17 è stato suddiviso in due unità immobiliari.

Anche il sub. 23 non risulta conforme in

1.7. La situazione urbanistica

Il Comune di Arezzo è dotato di Piano Operativo ai sensi della LR 65/2014; l'immobile ricade in zona:

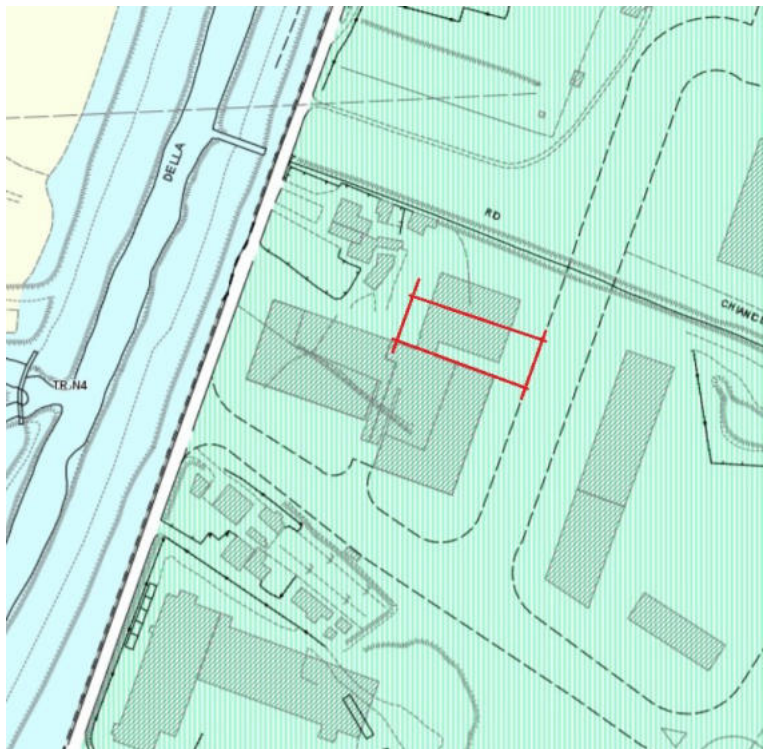
- Piani attuativi vigenti e programmi in corso

La zona è disciplinata dall'art. 129 delle NTA (Norme tecniche di attuazione) nonché dal Piano Particolareggiato denominato "La Carbonaia".

L'immobile è compreso nel Lotto n. 3 del Piano anzidetto.

La destinazione dell'immobile è compatibile con il piano urbanistico.

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, 1° comma, lett. c) del D.Lgs 42/2004, per la vicinanza del Torrente Chianicella.



1.7.1. Le Opere di Urbanizzazione

1.7.1.1. La convenzione del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato era stato approvato dal Consiglio Comunale con l'atto n. 332 del 27.11.1996.

Il Comune di Arezzo, con l'atto della Giunta Comunale n. 1365 del 01.10.1998, aveva affidato la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato al "Consorzio volontario La Carbonaia" che era stato costituito con atto del Notaio Fanfani del 26.02.1998, rep. 42428.

Il Comune ed il Consorzio, il 09.11.2000 a rogito del Notaio Pantani – rep. 89330 - stipularono una convenzione con la quale si disciplinava la realizzazione delle opere di urbanizzazione; le opere venivano suddivise in stralci funzionali delineando una realizzazione progressiva e veniva attribuita ad ogni singolo lotto una percentuale dei costi preventivati in ragione della volumetria potenziale.

Peraltro il rilascio delle concessioni edilizie per la realizzazione dei fabbricati era legata alla stipula di un'altra convenzione con la quale i concessionari si impegnavano nei confronti del Comune a pagare al Consorzio il costo per la realizzazione dello stralcio delle opere di urbanizzazione funzionale alla realizzazione del proprio edificio ed alla loro manutenzione fino alla presa in carico da parte del Comune.

Al Lotto n. 3, che include l'immobile oggetto di procedura, era attribuita la percentuale del 3,7% del costo complessivo delle opere di urbanizzazione che all'epoca dell'originaria convenzione (09.11.2000) ammontava ad € 12.337.176,00 di cui 7.006.285 € per l'acquisizione delle aree e 5.330.891 € per la realizzazione delle opere.

Il costo delle opere andava a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

La convenzione fu modificata ed integrata con l'atto a rogito del Notaio Pantani del 29.09.2003, rep. 107948.

Le opere da realizzare a cura del Consorzio furono integrate dalla strada di piano regolatore posta a margine del Piano Particolareggiato. Gli oneri di realizzazione erano posti in parte a carico del Comune ed in parte a carico del Consorzio che li avrebbe scomputati dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

Ne consegue che il Comune esercita un'azione di verifica circa la realizzazione delle opere al momento del rilascio delle concessioni per le nuove costruzioni.

E' inoltre prevista un'azione di verifica annuale considerato che il Consorzio è tenuto ad inviare al Comune il computo delle opere realizzate, suddivise per singolo stralcio, ed a rivalutare, se del caso, gli importi relativi; la comunicazione anzidetta deve avere una cedenza annuale.

1.7.1.2. La convenzione del Lotto n. 3

Per il rilascio della concessione edilizia dell'edificio del Lotto n. 3, il 02.11.2002 a rogito del Notaio Suzzi – rep. 84753 -, fu stipulata convenzione per disciplinare il rimborso del costo delle opere di urbanizzazione al

Marco Magrini

Architetto

Consorzio. Il rispetto degli impegni assunti era stato garantito dai concessionari con il rilascio di una polizza fidejussoria a favore del Consorzio per un importo di € 502.946 che è congruente con la quota percentuale del costo complessivo delle opere di urbanizzazione che era stata attribuita al lotto con la convenzione generale.

1.7.1.3. Le opere realizzate

Le opere di pertinenza del Lotto n. 3, *ictu oculi*, sono state realizzate mentre non sono stati completati tutti gli altri stralci che erano previsti dal Piano Particolareggiato; peraltro debbono essere ancora edificati alcuni edifici che dovrebbero essere associati agli stralci mancanti.

Il Lotto n. 3 si attesta su Via Lansel e su Via Konz; da informazioni assunte presso il Consorzio (per le vie brevi):

- le opere di urbanizzazione di cui fa parte Via Lansel sono state collaudate e prese in carico dal Comune;
- per le opere di cui fa parte Via Konz, sulla quale si affaccia anche l'immobile oggetto di procedura, era stata avviata la procedura di collaudo che non è stata ultimata;
- i concessionari del Lotto n. 3 hanno onorato gli impegni che si erano assunti con la convenzione del 02.11.2002.

1.7.1.4. Il trasferimento degli oneri convenzionali

La Ditta costruttrice, con l'atto del 27.04.2006, trasferì alla FFFFF la proprietà ed alla utilizzatrice, cioè alla Ditta oggetto di procedura, gli oneri convenzionali.

1.7.1.5. Gli scenari che possono essere delineati

Le azioni di verifica previste dalle originarie convenzioni dovrebbero assicurare che il completamento delle opere di urbanizzazione sia garantito dai contributi che debbono essere versati per la realizzazione degli edifici che non sono stati ancora costruiti.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione relative agli edifici costruiti, o in corso di costruzione, dovrebbero essere garantite dalle fidejussioni che vengono richieste al momento della sottoscrizione della convenzione relativa alla realizzazione delle opere stesse.

La mancata presa in carico delle opere da parte del Comune espone i proprietari degli immobili a dover sostenere eventuali opere di manutenzione e/o di adeguamento eventualmente richieste dal Comune al momento del collaudo.

All'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura è attribuita un'incidenza del 3,7 % sul costo delle opere di urbanizzazione. La superficie dell'unità immobiliare è pari a circa il 6,00 %, della superficie complessiva dell'edificio.

Ne consegue che nel caso di un'eventuale ripartizione dei costi anzidetti potrà essere attribuita all'immobile oggetto di procedura una quota pari allo

$$0,222\% = 3,700\% \times 6,000\%$$

del costo complessivo delle manutenzioni o degli adeguamenti.

Marco Magrini

Architetto

1.8. Lo stato legittimo

Per l'edificio sono stati rintracciati i seguenti fascicoli presso gli archivi del Comune di Arezzo intestati a GGGGG e SSSSS, che erano le proprietarie del terreno sul quale fu realizzato l'intervento edilizio.

Pratica	Data	Titolo Edil.	Aut. Paes.	Descrizione
328/2002	30.01.2002	C.E. 463-05.11.2002	67-17.05.2002	Nuova edificazione
2161/2003	30.05.2003	C.E. 785-05.11.2004	132-05.08.2004	Variante c.o.
2190/2004	22.06.2004	C.E. 594-05.08.2004		Sanatoria
1629/2005	11.05.2005		110-29.09.2005	Variante c.o.

Le società proprietarie realizzarono il complesso edilizio che è stato ceduto, suddiviso per porzioni, a diversi soggetti; ognuno degli acquirenti e/o utilizzatori ha personalizzato la propria porzione.

La conseguenza è stata la produzione di diverse agibilità parziali che hanno interessato porzioni del complesso edilizio.

Peraltro sono state rilasciate anche diverse autorizzazioni paesaggistiche in funzione dell'epoca di ultimazione delle singole porzioni di edificio.

La porzione *de qua* è stata acquisita senza la certificazione di agibilità.

La Ditta fallita, che l'utilizzava in forza del contratto di leasing che aveva stipulato, presentò il seguente fascicolo.

Pratica	Data	Titolo Edil.	Aut. Paes.	Descrizione
3300/2006	06.09.2006	-----	-----	Permesso a costruire in sanatoria

Nell'originaria presentazione fu dichiarato che le modifiche ai precedenti titoli si riferivano a modifiche alle aperture esterne ed alla distribuzione interna. Le modifiche alle aperture esterne venivano dichiarate come realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica.

Con una successiva integrazione fu rilevato che le variazioni alle aperture esterne erano invece conformi all'autorizzazione paesaggistica; ne conseguiva che le variazioni erano riconducibili alle varianti in corso d'opera di cui all'art. 83bis, comma 1, della LR 01/2005 che potevano essere comunicate al termine dei lavori.

All'interno del fascicolo non è rilevabile nessuna nota istruttoria da parte degli uffici comunali circa la trasformazione della "richiesta di concessione in sanatoria" in "comunicazione di variante finale", nell'ambito del complesso iter autorizzativo che vede la sovrapposizione di numerosi titoli edilizi e paesaggistici. Di contro nessun procedimento sanzionatorio è stato attivato dagli uffici a fronte della richiesta di sanatoria che presuppone la realizzazione di opere non legittime.

A sommosso parere dello scrivente l'unità immobiliare può essere considerata legittimata nella rappresentazione dello "stato modificato" allegato alla pratica 3300/2006 per effetto dei titoli edilizi e paesaggistici ottenuti in precedenza, anche se la ricostruzione operata dal tecnico della Ditta nella relazione integrativa depositata il 18.10.2006 sconta qualche imprecisione.

Il collaudo strutturale per l'edificio "C", che comprende le unità immobiliari oggetto di relazione, fu depositato al Genio Civile il 29.03.2005.

Il 18.10.2006 fu depositata in Comune la certificazione di agibilità corredata delle certificazioni di conformità degli impianti (elettrico ed idrico-sanitario).

1.8.1. Conformità edilizia

Gli immobili non sono conformi allo stato legittimo per:

- la suddivisione del laboratorio, la cui porzione derivata è stata annessa all'unità immobiliare adiacente di proprietà di soggetti terzi;
- la realizzazione dell'ultimo locale destinato a magazzino;
- la variazione della recinzione in corrispondenza della zona dell'accesso carrabile, in considerazione della presenza del vincolo paesaggistico.

Le variazioni prospettiche descritte nel fascicolo 3300/2006 sono da considerarsi legittime nei limiti di quanto descritto nel precedente paragrafo, considerato che il Comune di Arezzo non ha concluso formalmente l'iter istruttorio, ancorchè abbia allegato la relazione di chiarimenti del progettista e la conseguente certificazione di agibilità.

Proprio quest'ultima questione, associata alla modifica della recinzione, non consente di delineare in maniera compiuta i costi della sanatoria con particolare riferimento ai titoli paesaggistici. Resta il fatto che le eventuali difformità possono essere sanate con un "accertamento di compatibilità paesaggistica", ex art. 167 del D.Lgs. 42/2004.

Le variazioni interne possono essere ripristinate ovvero possono essere sanate con un "accertamento di conformità", ex art. 209 della LR 01/05.

Nel caso che si debba ricorrere alle procedure di sanatoria anzidette occorre preventivare un onere dell'ordine di 5.000-7.500 € comprensivo delle sanzioni e delle spese tecniche per la presentazione delle istanze. L'onere anzidetto è da intendersi ricompreso nella valutazione che segue.

1.8.2. La commerciabilità

Con la sentenza 8230/2019 la Corte di Cassazione, a sezioni unite, ha inteso dirimere il contrasto giurisprudenziale riguardo l'interpretazione della sanzione di nullità prevista dalla L. 47 del 1985, art. 17 e 40, e art. 46 del TU n. 380 del 2001.

Con la pronuncia è stato affermato il seguente principio di diritto:

"In presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato".

Detto principio, alla base dell'attuale *modus operandi* degli studi notarili.

L'edificio ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico imposto con il D.Lgs. 42/04 - Codice dei beni culturali e del paesaggio -; occorre però rilevare che la norma anzidetta, anche in caso di difformità edilizia, non prevede nessuna limitazione alla trasferibilità del bene.

Il complesso edilizio, ancorchè presenti le difformità delineate nei paragrafi che precedono, è dotato di titoli urbanistici reali e riferibili agli immobili che lo costituiscono.

Ciò detto, a modesto avviso del CTU il bene risulta trasferibile anche in presenza delle difformità descritte nei precedenti paragrafi.

1.8.3. L'Attestazione di Prestazione Energetica

L'unità edilizia possedeva l'APE che è stata depositata in occasione dell'acquisizione da parte della Ditta del 20.11.2023.

L'operazione di suddivisione della porzione di laboratorio concessa in locazione ha modificato le condizioni dell'anzidetta attestazione.

Ne consegue che dovranno essere depositate le APE per ognuna delle due unità edilizie derivate.

Marco Magrini

Architetto

1.9. La stima degli immobili

Nello stimare gli immobili deve essere tenuto conto degli elementi di pregio quali la recente costruzione, una "pezzatura" conveniente, la struttura antisismica, il buon collegamento con la viabilità; di contro occorre valutare che l'unità edilizia è inserita in un complesso edilizio, peraltro disposto su più livelli, non presenta affacci sul lato condiviso con l'unità adiacente, il resede laterale-tergale presenta dimensioni limitate e non ha accessi su strada.

Ciò detto le superfici possono essere opportunamente parametrize e la stima può essere approcciata con il sistema comparativo tenendo a riferimento i valori dell'OMI.

Ne consegue che l'edificio, al netto delle difformità sopra descritte, può essere stimato nel modo che segue.

	mq		mq	€/mq	€
laboratorio	488 X	1,00 =	488,00		
resede asfaltato	245 X	0,10 =	24,50		
resede inghiaiato	325 X	0,05 =	16,25		
			528,75 X	650 =	343.687,50 €

Il valore di stima dovrà essere ridotto secondo le correnti indicazioni del Tribunale di Arezzo ad un valore arrotondato pari a **292.000,00 €** con una riduzione del **15,04%** rispetto al valore di stima.

Marco Magrini

Architetto

TRIBUNALE DI AREZZO
Liquidazione Giudiziale 47/2025 L.G.

JJJJJ di XXXXX e YYYYYY snc
XXXXX
YYYYY

2. Terreno – Arezzo	18
2.1. Acquisizione immobile	18
2.1.1. Acquisto - 2005	18
2.1.2. Modifica denominazione ragione sociale	18
2.2. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	19
2.3. Descrizione zona	20
2.4. Descrizione terreno	20
2.5. Descrizione catastale	21
2.6. La situazione urbanistica	21
2.7. Il possesso del bene	22
2.8. La stima degli immobili	22

2. Terreno – Arezzo



2.1. Acquisizione immobile

2.1.1. Acquisto - 2005

Con atto a Rogito del Notaio Baldesi Alessandro del 23.03.2005, rep. 12286, la

- JJJJJ di ZZZZZ & C snc C.F. JJJJJ1 proprietà
acquisti dai sigg.

- WWWWWC.F. WWWWW1 1/2 proprietà
- AAAAA C.F. AAAAA1 1/2 proprietà

un terreno descritto al
Catasto Terreni
Comune di Arezzo

F	P	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
36/B	220		Semin.Arb.	01	4760	R.D. €: 44,25 R.A. € 24,58

2.1.2. Modifica denominazione ragione sociale

Con atto a rogito del Notaio Baldesi Alessandro del 04.11.2008, rep. 16414 la ditta

- JJJJJ di ZZZZZ & C snc C.F. JJJJJ1

Marco Magrini

Architetto

modificò la propria ragione sociale nel modo che segue

- JJJJJ di XXXXX e YYYYY snc C.F. JJJJJ1
con il conseguente trasferimento degli immobili posseduti descritti come
Catasto Terreni
Comune di Arezzo

F	P	Sub	Class	CI	Cons	Rendita
36/B	220		Semin.Arb.	01	4760	R.D. €: 44,25 R.A. € 24,58

2.2. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- **1416/2025 – Ipoteca giudiziale – Part. 1416 del 10.06.2025**

Decreto ingiuntivo - Atto Tribunale di Arezzo del 06.06.2025, rep. 825

TOTALE € 100.000,00

CAPITALE € 88.719,51

FAVORE	Banca Popolare di Cortona Soc. Coop. Per azioni	Proprietà per 1/1
CONTRO	JJJJJ di XXXXX e YYYYY snc	Proprietà per 1/1

GRAVA	Catasto Terreni	Arezzo	F. 36/B Part. 220 con altri beni
-------	-----------------	--------	-------------------------------------

- **15609/2025 – Sentenza di apertura liquidazione giudiziale – Part. 15609 del 27.11.2025**

Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Arezzo n. 63 del 11.09.2025

FAVORE	Massa creditori di JJJJJ di XXXXX e YYYYY snc	Proprietà per 1/1
CONTRO	JJJJJ di XXXXX e YYYYY snc	Proprietà per 1/1

GRAVA	Catasto Terreni	Arezzo	F. 36/B Part. 220 con altri beni
-------	-----------------	--------	-------------------------------------

2.3. Descrizione zona

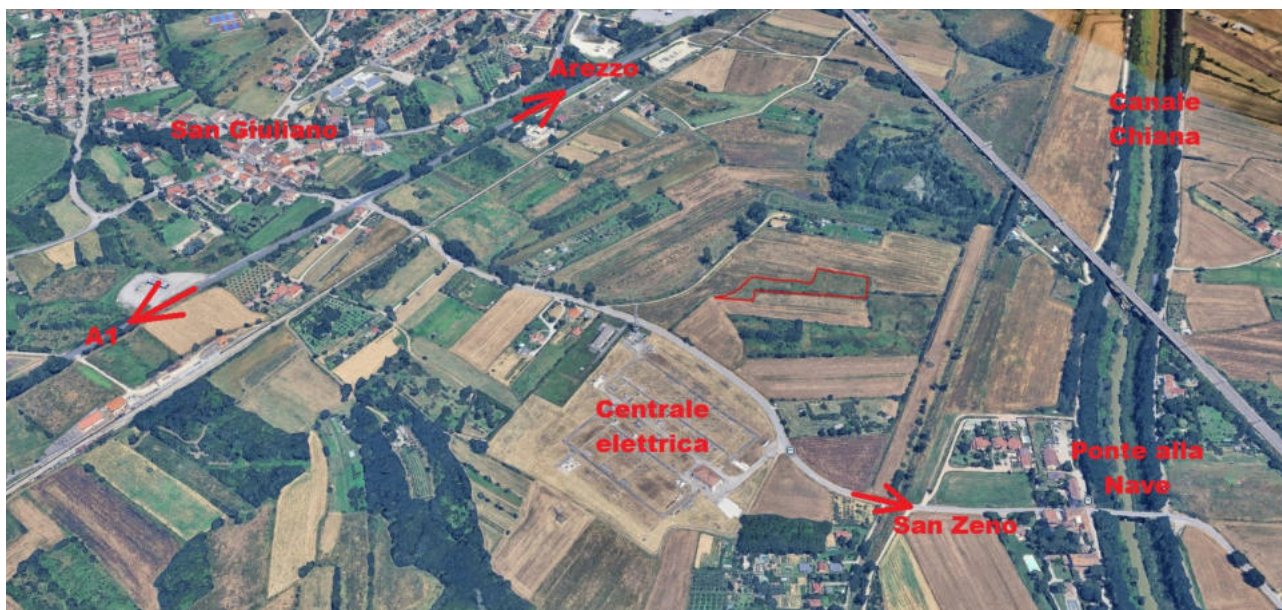
Il terreno è posto in prossimità di Ponte alla Nave, lungo la strada che porta da San Giuliano a San Zeno.

L'area è pianeggiante e prossima al Canale Maestro della Chiana.

Il terreno si raggiunge percorrendo il Raccordo tra Arezzo ed il casello autostradale deviando al bivio di San Giuliano verso l'abitato di San Zeno.

Il terreno dista circa 8 km dal centro di Arezzo e 3 km dal casello autostradale di Arezzo.

L'area è a destinazione prettamente agricola benchè sia prossima al raccordo autostradale, alla linea ferroviaria direttissima Roma-Firenze, alla linea ferroviaria Arezzo-Sinalunga e ad una centrale elettrica di Terna dove che convoglia diverse linee ad alta tensione.



2.4. Descrizione terreno

L'accesso dalla strada comunale avviene tramite un passo definito in loco, che appare consolidato, che raggiunge il terreno sulla parte sud-ovest, a carico della part. 223 intestata a *****.

Il terreno è gravato da servitù di elettrodotto.

Allo stato attuale il terreno si presenta in stato di abbandono con la vegetazione infestante che comincia a prendere campo.

Il terreno ha una vocazione a seminativo ed è completamente pianeggiante e dotato di fossi campestri posti sui confini di proprietà.

Le intenzioni dei titolari della ditta erano quelle di destinarlo a deposito di materiale della ditta stessa; detta destinazione sarebbe stata impropria ed in contrasto con le previsioni urbanistiche.

2.5. Descrizione catastale

Il terreno è descritto nel modo che segue.

Catasto Terreni

Comune di Arezzo – Sez. B

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Superficie
36	220		Sem.arb.	1	4760 mq

intestato a

- JJJJJ di XXXXX ed HHHHH JJJJJ1 proprietà per 1/1



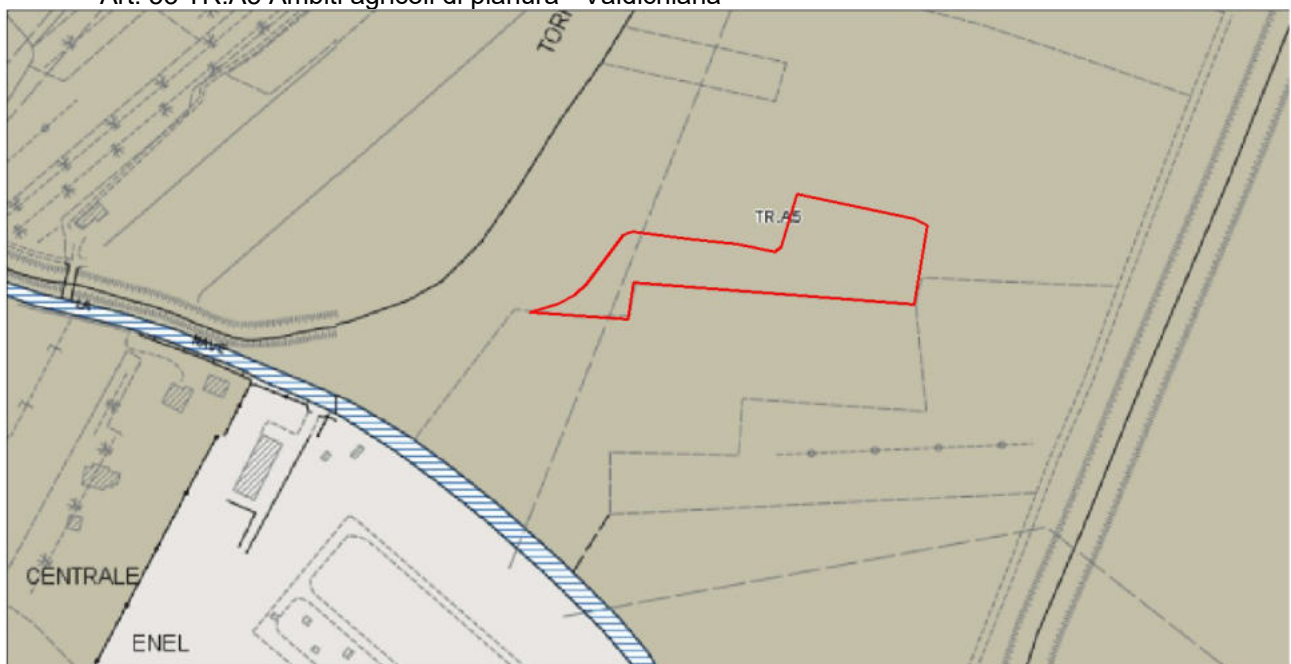
2.6. La situazione urbanistica

Il Comune di Arezzo è dotato di Piano Operativo ai sensi della LR 65/2014; l'immobile ricade in zona:

- Aree agricole e forestali - TR.A5 - Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana)

disciplinata dai seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione:

- Art. 48 Aree agricole e forestali (TR.A): disciplina generale
- Art. 53 TR.A5 Ambiti agricoli di pianura - Valdichiana



2.7. Il possesso del bene

I beni sono nel possesso della ditta, ovvero del curatore.

2.8. La stima degli immobili

I terreni possono essere stimati prendendo a riferimento i Valori Agricoli Medi individuati dall'Agenzia delle Entrate nel modo di seguito descritto.

F	Part	mq	€/mq	€
36	220 seminativo	4.760 X	1,60 =	7.616,00 €

Il valore di stima dovrà essere ridotto secondo le correnti indicazioni del Tribunale di Arezzo ad un valore arrotondato pari ad **6.000,00 €** con una riduzione del **21,22%** rispetto al valore di stima.