

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Fallimentare

N.R.F. - 41/2018

XXXXXXXXXXXXXXXX

G.D. – Dott. Federico PANI

CURATORI:
AVV. MONICA BRACCI
DOTT. DINO VANNUCCI

-°-°-°-°-°-°-

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

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

-°-°-°-°-°-°-

***Localizzazione delle aree e considerazioni
tecniche sulle modifiche intercorse***

Il compendio immobiliare ricompreso nell'attivo fallimentare, è formato da **un
appezzamento di terreno, ubicato in Comune di Arezzo, Località
Patrignone.**

Il predetto terreno unitamente al altri, sono stati oggetto di un Piano di Lottizzazione convenzionato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 58 del 29 Aprile 2005.

Con l'approvazione del piano di lottizzazione, gli edifici esistenti all'epoca (prevalentemente opifici industriali) furono completamente demoliti in previsione

di realizzare un nuovo edificio multipiano con destinazione residenziale in base ai parametri edilizi assenti in quella zona (Zona B1/T5).



In tal senso, dopo un complesso iter burocratico si era formalizzato il permesso a costruire n.61/2011 del 15 Giugno 2011 che consentiva l'edificazione di un edificio multipiano con destinazione residenziale formato da 21 alloggi.

Il permesso a costruire, verosimilmente per problematiche di tipo economico non venne mai ritirato dalla società istante, e quindi non furono mai corrisposti gli oneri concessori quantificati dal Comune di Arezzo (il mancato pagamento degli oneri agiva solo sul permesso a costruire ma non inficiava la potenzialità edificatoria sancita dagli indici del piano attuativo approvato).

La società richiedente del permesso a costruire venne successivamente interessata da una procedura di concordato preventivo presso il Tribunale di Arezzo che successivamente si tramutò in procedura fallimentare in data 12 Luglio 2018.

..°°°°°°°°°°

Nel periodo successivo all'avvio della procedura fallimentare, è mutato lo strumento urbanistico comunale (Piano Strutturale + Piano Operativo) che è stato

oggetto di parziale impugnazione da parte della Regione Toscana con Delibera n. 370 del 06 Aprile 2022, in ordine alla possibilità di mettere in atto l'edificazione diretta in tutte quelle aree del territorio comunale in cui non era stato ancora edificato nulla prima dell'approvazione del Piano Operativo (i così detti lotti liberi). In virtù di tale criticità, la vocazione edificabile del lotto ricadente nell'attivo fallimentare era momentaneamente sospesa fino alla pronuncia definitiva della conferenza paritetica interistituzionale richiesta dalla Regione Toscana per valutare gli aspetti ritenuti in contrasto con il piano di indirizzo territoriale regionale (PIT), nonché nei confronti della Legge Regionale n. 65/2014 e del regolamento regionale n. 32/R/2017.

In tal senso, nella prima relazione peritale depositata in atti, fù resa una valutazione alquanto prudentiale, precisando che i terreni dovevano essere considerati al momento privi di capacità edificatoria.

Andava altresì compreso, se il volume preesistente che era stato demolito per realizzare il nuovo fabbricato residenziale (il cui titolo edilizio, come già detto, non venne mai ritirato) fosse andato perduto o potesse in qualche modo essere recuperato e in quale misura.

Tra le varie cose che erano rimaste in sospeso con l'avvio della procedura fallimentare, vi erano ancora delle aree di terreno su cui dovevano essere realizzati interventi convenzionati (parcheggi e urbanizzazioni) che poi dovevano essere ceduti gratuitamente al Comune di Arezzo.

A Luglio 2018, il Comune di Arezzo formalizzava la mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nella Convenzione Edilizia da parte della Società M.B.F. Edilizia Spa, e pertanto veniva escussa parzialmente la polizza fidejussoria. Con successiva comunicazione del 30 Aprile 2019, il Comune di Arezzo, in virtù della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 137 del 08/04/2019, chiedeva che fossero messe a disposizione le aree assoggettate a Convenzione al fine di poter realizzare autonomamente le opere di urbanizzazione che dovevano essere eseguite dalla Società M.B.F. Edilizia Spa.

Gli interventi sono stati effettuati autonomamente dal Comune di Arezzo che dopo l'ultimazione e in ottemperanza degli obblighi della convenzione, ha acquisito le aree mediante atto notarile.

._°._°._°._°._°._

A fronte di una potenzialità edificatoria incerta e in virtù della quale era stata resa una valutazione prudenziale, è stato richiesto un parere formale al Comune di Arezzo.

Il parere rilasciato dal Comune di Arezzo, **ha confermato la potenzialità edificatoria originaria del lotto** che ammetteva la volumetria degli immobili originari precedentemente demoliti, oltre agli indici di zona per le zone scoperte relativamente del piano attuativo approvato con DCC 58/2025.

Il tutto per un totale complessivo di mc. 4.159,47 edificabili.

._°._°._°._°._°._

**** Attuale proprietà ****

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

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

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

._°._°._°._°._°._

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 09 della perizia**, intitolato "**Visura camerale della società XXXXXXXX** "

._°._°._°._°._°._

**** Titoli di provenienza ****

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

1) Decreto di trasferimento, emesso dal Tribunale di Arezzo in data 21 Settembre 1994, Repertorio 49/91, registrato ad Arezzo in data 06 Ottobre 1994 al numero 2347 volume 24, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 28 Settembre 1994 al numero 8.492 di particolare.***

In virtù di tale atto, la Società XXXXXXXXX diveniva proprietaria nell'ambito di una procedura fallimentare di un vecchio compendio immobiliare (opificio) destinato ad attività produttive in Località Patrignone n. 14.

Il compendio oggetto di trasferimento era censito al **catasto fabbricati di Arezzo/A. al foglio 38. ed identificato dalle particelle 143, 153, 155, 265, 266, 337 e 338.**

Il corrispettivo di aggiudicazione veniva dichiarato in Lire 430.000.000.

.°°_°_°_°_°_.

2) Atto di compravendita del 15 Maggio 1997, rogato dal Notaio Andrea Martini (repertorio 4.651 – raccolta 1.595), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 05 Giugno 1997 al numero 5.463 di particolare.***

Con tale atto il Sig. XXXXXXXXX vendeva e trasferiva in piena proprietà alla Società XXXXXXXXXX (in atti rappresentata) una piccola area di terreno su cui insisteva un piccolo edificio ad uso deposito.

Il tutto censito al **catasto fabbricati di Arezzo/A. foglio 38. particella 363 subalterno 2. e particella 363 subalterno 3 graffata ed unita con la particella 410.**

La vendita avveniva a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, con le relative accessioni, pertinenze, usi, diritti, ragioni nonché con tutti gli oneri e le servitù attive e passive attualmente esistenti ove legalmente costituite.

Il corrispettivo di cessione veniva dichiarato in Lire 38.000.000, e si era formato in virtù dei seguenti adempimenti:

a) Il Sig. XXXXXXXXXX, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, concedeva alla società acquirente una servitù reale di distanza gravante sull'area rimasta in proprietà identificata dalla particella 363 subalterno 1, al fine di consentire la realizzazione di eventuali costruzioni a distanza inferiore a quella di Legge.

b) La società XXXXXXXXX si obbligava a realizzare a propria cura e spese lungo il confine tra i beni acquistati e quelli rimasti in proprietà al Sig. XXXXXXXXX tra cui anche la particella 301 subalterno 1 del foglio 38/A, un nuovo muro dell'altezza pari a ml. 2 in conformità a quelle che sarebbero state le prescrizioni impartite dal Comune di Arezzo.

-°-°-°-°-°-°-

Il Sig. XXXXXXXXX era divenuto proprietario dei beni venduti in virtù dei seguenti titoli:

1) Atto di compravendita del 08 Aprile 1966 rogato dal Notaio Gonnelli, registrato ad Arezzo in data 19 Aprile 1966 al numero 844 volume 145, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 29 Aprile 1966 volume 2345 articolo 2822.

2) Atto di divisione del 12 Gennaio 1979 rogato dal Notaio Pier Alberto Suzzi, registrato ad Arezzo in data 31 Gennaio 1979 al numero 903 volume 746, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Febbraio 1979 al numero 1260 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-

3) *Atto di permuta del 15 Maggio 1997*, rogato dal Notaio Andrea Martini (repertorio 4.652 – raccolta 1.596), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 05 Giugno 1997 al numero 5.461 di particolare.***

Con tale atto il Sig. XXXXXXXXXX cedeva e trasferiva in permuta alla Società XXXXXXXXXX una piccola porzione di terreno, censito al **catasto fabbricati di Arezzo/A, al foglio 38, identificato dalla particella 301 subalterno 2 graffata ed unita con la particella 411.**

Vicendevolmente la Società XXXXXXXXX cedeva e trasferiva in permuta al Sig. XXXXXXXXX un piccola porzione di terreno, censito al catasto fabbricati di Arezzo/A, al foglio 38, identificato dalla particella 363 subalterno 2.

La permuta avveniva a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, con le relative accessioni, pertinenze, usi, diritti, ragioni nonché con tutti gli oneri e le servitù attive e passive attualmente esistenti ove legalmente costituite.

Il corrispettivo di ciascuna permuta veniva dichiarato in Lire 500.000, e si era formato in virtù dei seguenti adempimenti:

a) Il Sig. XXXXXXXXXXXX, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, concedeva alla società acquirente una servitù reale di distanza gravante sull'area rimasta in proprietà identificata dalla particella 301 subalterno 1 e dalla particella 363 subalterno 2 (ricevuta in permuta), al fine di consentire la realizzazione di eventuali costruzioni a distanza inferiore a quella di Legge.

b) Il Sig. XXXXXXXXXXXX, rinunciava espressamente ad esercitare il passo sulle porzioni di terreno identificate dalla particella 363 subalterni 2 e 3.

c) La società XXXXXXXXXXXX si obbligava a ristrutturare una capanna in muratura e legno ricadente nella proprietà del Sig XXXXXXXX.

La capanna sarebbe stata realizzata con una parete chiusa e con una parete aperta, e comunque di dimensioni maggiori rispetto all'esistente.

-°-°-°-°-°-°-

Il Sig. XXXXXXXXXXXX era divenuto proprietario dei beni permutati in virtù dei seguenti titoli:

1) Atto di compravendita del 08 Aprile 1966 rogato dal Notaio Gonnelli, registrato ad Arezzo in data 19 Aprile 1966 al numero 844 volume 145, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 29 Aprile 1966 volume 2345 articolo 2822.

2) Atto di divisione del 12 Gennaio 1979 rogato dal Notaio Pier Alberto Suzzi, registrato ad Arezzo in data 31 Gennaio 1979 al numero 903 volume 746,

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Febbraio 1979 al numero 1260 di particolare.

._°._°._°._°._°._

4) Scrittura privata del 10 Marzo 2006, autenticata dal Notaio Giacomo Pieraccini (repertorio 2.143 – raccolta 1.067), registrato ad Arezzo in data 16 Marzo 2006 al numero 1702 serie 1T, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Marzo 2006 al numero 3.614 di particolare.***

Si tratta di un atto di compravendita multiplo, avente per oggetto delle piccole porzioni di terreno individuate a seguito di azione di riconfinamento catastale.

Con la prima compravendita il Sig. XXXXXXXXXX, con riserva fino al 25 Marzo 2006 per vantare il diritto di proprietà superficiataria, cedeva e trasferiva alla società XXXXXXXXXX un piccolo appezzamento di terreno occupato dal fabbricato insistente sulla particella 155 del foglio 38 di Arezzo/A.

Il terreno ceduto, **era censito al catasto terreni di Arezzo/A, al foglio 38, ed identificato dalla particella 884.**

La cessione avveniva a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, con tutte le ragioni, azioni, accessioni, adiacenze, pertinenze, dipendenze, comunioni, usi e servitù attive e passive accessioni, pertinenze, usi, diritti, ragioni nonché con tutti gli oneri e le servitù attive e passive attualmente esistenti ove legalmente costituite.

Il corrispettivo di cessione veniva dichiarato in Euro 4.500,00.

._°._°._°._°._°._

5) Atto di compravendita soggetto ad Iva del 30 Giugno 2006, rogato dal Notaio Giacomo Pieraccini (repertorio 2.726 – raccolta 1.373), registrato ad Arezzo in data 03 Luglio 2006 al numero 4236 serie 1T, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 04 Luglio 2006 al numero 8.900 di particolare.***

Si tratta di in atto di compravendita riguardante alcuni appezzamenti di terreno destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade, marciapiedi,

accessi, etc) ricadenti nell'ambito del Piano di lottizzazione in Località Patrignone approvato dal Consiglio Comunale di Arezzo nella seduta 29 Aprile 2005.

Con tale atto, la Patrignone Società Cooperativa cedeva e trasferiva alla Società XXXXXXXXXXXX (in atti rappresentata) due piccole porzioni di terreno in Località Patrignone.

Il tutto **censito al catasto terreni di Arezzo/A. foglio 38, particella 267, nonché al catasto fabbricati di Arezzo/A. foglio 38, particella 892.**

Il prezzo di cessione, in considerazione dei presupposti e delle finalità di utilizzo delle aree, veniva dichiarato in Euro 4.000,00 oltre Iva.

.°.°_.°_.°_.°_.°_.

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

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

Tra i vari cespiti trasferiti alla XXXXXXXXXXXX, vi sono anche tre appezzamenti di terreno in Località Patrignone, censiti alla Sezione Fabbricati di **Arezzo/A, foglio 38, particella 892, particella 900 e particella 155 graffata ed unita con le particelle 301, 363, 410, 411.**

.°.°_.°_.°_.°_.°_.

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

.°.°_.°_.°_.°_.°_.

*** Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli ***

Sulla base dei titoli di provenienza e a seguito delle delle verifiche eseguite dallo

scrivente esperto presso i registri di pubblicità immobiliare , si evidenziano i seguenti gravami pregiudizievoli:

1) *Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato*, in virtù di atto del 16 Aprile 2008 rogato dal Notaio Giacomo Pieraccini (repertorio 5.328 – raccolta 3.266), ***iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Aprile 2008 al numero 1.373 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 4.800.000,00 (di cui Euro 2.400.000,00 per la sola quota capitale), è stata accesa ***a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXXXX quale debitore ipotecario.***

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati svariati immobili tra cui:

Unità Negoziale 1

- Unità Immobiliare 10 – Arezzo/A – Foglio 38, particella 155, particella 301 subalterno 2, particella 363 subalterno 3, particella 410 e particella 411.

°°_°_°_°_°_°_°_

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

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 2.174.735,32 (di cui Euro 1.087.367,66 per la sola quota capitale), è stata accesa ***a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX, ed è contro la Società XXXXXXXXXXXX quale debitore ipotecario.***

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati svariati immobili tra cui:

Unità Negoziale 1

- Unità Immobiliare 06 – Arezzo/A – Foglio 38, particella 155, particella 301 subalterno 2, particella 363 subalterno 3, particella 410 e particella 411.

°°_°_°_°_°_°_°_

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

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

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati svariati immobili tra cui:

Unità Negoziale 1

- Unità Immobiliare 6 – Arezzo/A – Foglio 38, particella 155, particella 301 subalterno 2, particella 363 subalterno 3, particella 410 e particella 411.

°°_°_°_°_°_°_°_

4) Decreto di ammissione al concordato preventivo, in virtù di atto del 27 Marzo 2014 emesso dal Tribunale di Arezzo (Procedura n 37/2013 – Cronologico 198/2014), **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 02 Dicembre 2014 al numero 11.124 di particolare.**

Tra i vari cespiti facenti parte del compendio sottoposto a concordato preventivo, ci sono anche i vari terreni in Località Patrignone e più esattamente:

Unità Negoziale 1

- Unità Immobiliare 36 – Arezzo/A – Foglio 38, particella 155.
- Unità Immobiliare 37 – Arezzo/A – Foglio 38, particella 301 subalterno 2.
- Unità Immobiliare 38 – Arezzo/A – Foglio 38, particella 363 subalterno 3.
- Unità Immobiliare 39 – Arezzo/A – Foglio 38, particella 410.
- Unità Immobiliare 40 – Arezzo/A – Foglio 38, particella 411.

°°_°_°_°_°_°_°_

5) Sentenza dichiarativa di fallimento, in virtù di atto del 12 Luglio 2018 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 45/2018), **trascritta presso la**

***Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 02 Agosto 2018
al numero 9.127 di particolare.***

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

Nell'unità **negoziale n. 3** è riportato il seguente immobile:

- Unità Immobiliare 01 – Arezzo/A – Foglio 38, particella 892.

°°_°_°_°_°_°_°_

Nell'unità **negoziale n. 4** sono riportati i seguenti immobili:

- Unità Immobiliare 07 – Arezzo/A – Foglio 38, particella 155, particella 301 subalterno 2, e particella 363 subalterno 3.
- Unità Immobiliare 08 – Arezzo/A – Foglio 38, particella 410.
- Unità Immobiliare 09 – Arezzo/A – Foglio 38, particella 411.
- Unità Immobiliare 10 – Arezzo/A – Foglio 38, particella 900.

°°_°_°_°_°_°_°_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 05-1 della perizia***, intitolato ***"Visure della CC.RR.II "***

°°_°_°_°_°_°_°_

**** Servitù e altri gravami ****

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

Servitù di distanza, costituitasi in virtù di atto di compravendita del 15 Maggio 1997 a rogito Notaio Andrea Martini (repertorio 4651 – raccolta 1595) ***trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 05 Giugno 1997 al numero 5464 di particolare.***

Il Sig. XXXXXXXX, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, concedeva alla società XXXXXXXX una servitù reale di distanza gravante sull'area rimasta in proprietà XXXXXXXX, catastalmente identificata dalla particella 363 subalterno 1, al fine di consentire la realizzazione di eventuali costruzioni a distanza inferiore a quella di Legge.

°°_°_°_°_°_°_°_

Servitù di distanza, costituitasi in virtù di atto di compravendita del 15 Maggio 1997 a rogito Notaio Andrea Martini (repertorio 4651 – raccolta 1595) *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 05 Giugno 1997 al numero 5462 di particolare.*

Il Sig. XXXXXXXX, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, concedeva alla società XXXXXXXXX una servitù reale di distanza gravante sull'area rimasta in proprietà XXXXXX, identificata dalla particella 301 subalterno 1 e dalla particella 363 subalterno 2 (quest'ultima ricevuta in permuta), al fine di consentire la realizzazione di eventuali costruzioni a distanza inferiore a quella di Legge.

°°_°_°_°_°_°_°_

Servitù di passaggio pedonale, costituita in virtù di un atto specifico del 22 Aprile 2024 rogato dal Notaio Michele Tuccari (repertorio 51.267 – raccolta 13.226), registrato ad Arezzo in data 24 Aprile 2024 al numero 4.359 serie 1T, *trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 24 Aprile 2024 al numero 5.676 di particolare.*

La servitù pedonale si è resa necessaria nell'ambito dell'odierna procedura fallimentare al fine di eliminare una problematica di interclusione che riguardava una porzione abitativa nel compendio fabbricativo adiacente, in Località Patrignone n. 14, facente sempre parte dell'attivo fallimentare.

La servitù corrisponde ad una striscia di terreno lunga circa 11 metri con larghezza massima pari a circa 1 metro, ed è stata costituita a favore dell'unità abitativa ubicata piano terra, censita al catasto fabbricati di Arezzo/A, di cui al foglio 38, particella 143 subalterno 3 (fondo dominante).

Dipartendosi dal cancello di ingresso collocato sul resede condominiale del fabbricato identificato dalla particella 143, la servitù grava sull'area urbana censita al catasto fabbricati di Arezzo/A, foglio 38, parcella 155 subalterno 1 graffata ed

unita con le particelle 301 subalterno 2, 363 subalterno 3, 410 e 411 (fondo servente).

Nell'atto, è stato precisato che il gravame veniva trascritto unicamente nei confronti della particella 155 subalterno 1 ancorchè la stessa sia graffata ed unita con altre particelle.

._._._._._._._._._._

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 05-2 della perizia*, intitolato *"Servitù costituite"*

._._._._._._._._._._

**** Convenzione Urbanistica e Piano attuativo ****

Al fine di regolamentare l'esecuzione degli interventi previsti nel Piano di lottizzazione approvato da delibera del consiglio comunale n. 58 del 29 Aprile 2005 veniva predisposta e sottoscritta un'apposita *Convenzione in data 02 Agosto 2006* a rogito del Notaio Giacomo Pieraccini (repertorio 2876 – raccolta 1469) registrata ad Arezzo in data 04 Agosto 2006 al numero 1380 – volume 1 serie 2, *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 12 Settembre 2006 al numero 11.594 di particolare.*

In base alla convenzione, i vari lottizzanti si facevano carico di eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazioni interne ed esterne del comparto, impegnandosi poi a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale non appena avvenuto il collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Alla società XXXXXXXXXXXX, tra volumetria demolita da recuperare e aree libere con indice di zona, era stata riconosciuta una volumetria complessiva utile pari a mc. 4.159,47.

Questa volumetria, ancorchè nel Comune di Arezzo sia attualmente vigente in Piano Operativo, è ancora utilizzabile.

A seguito della richiesta di parere avanzata dallo scrivente in virtù della sospensione di alcune norme nel Piano Operativo conseguenti ad impugnazione della Regione Toscana, il responsabile dell'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo

rispondeva confermando l'avvenuto adeguamento del Piano Operativo a quanto osservato dalla Regione Toscana.

In merito alla capacità edificatoria del lotto veniva precisato che trattandosi di un lotto originato in base ad uno strumento urbanistico attuativo formato in un periodo precedente all'approvazione del piano operativo, ed espressamente fatto salvo, e non di aree trasformabili individuate per la prima volta nel piano operativo stesso, la norma più pertinente applicabile ai terreni è rappresentata dall'articolo 129 comma 1 della NTA.

In base tale norma, **ad oggi è ancora possibile realizzare gli interventi edilizi previsti nel lotto A del piano attuativo secondo gli elaborati approvati, con particolare riferimento alla Norme Tecniche di Attuazione (NTA) ed ai parametri urbanistici previsti nelle tavole del piano attuativo approvato con DCC 58/2005.**

._°_°_°_°_°_°_°_.

Pur essendo confermata la potenzialità edificatoria del lotto, sono venuti a meno gli obblighi per quanto attiene le opere di urbanizzazione da realizzare.

Con comunicazione del 10 Luglio 2018, il Comune di Arezzo formalizzava la mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nella Convenzione Edilizia da parte della Società XXXXXXXXXXXXX.

In tal senso veniva escussa parzialmente la polizza fidejussoria n. XXXXXXXXXXX.

Con successiva comunicazione del 30 Aprile 2019 – protocollo 63932/M1, il Comune di Arezzo, in virtù della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 137 del 08/04/2019, invitava i Curatori a mettere a disposizione le aree assoggettate a Convenzione Urbanistica al fine di poter realizzare le opere di urbanizzazione (parcheggio) che dovevano essere eseguite dalla Società XXXXXXXXXXX.



Al termine dei lavori, il Comune di Arezzo incaricava un professionista esterno per mettere in atto i vari aggiornamenti catastali, quindi per delimitare/frazionare la porzione di terreno adibita a parcheggio pubblico (attuale particella 1059 derivata per frazionamento catastale dalla particella 155).

L'area su cui insiste il parcheggio pubblico, ad oggi è giustamente intestata al Comune di Arezzo in virtù di atto di cessione a titolo gratuito del 16 Novembre 2022, rogato dal Notaio Giacomo Pieraccini (repertorio 22.388), registrato ad Arezzo in data 24 Novembre 2022 al numero 12.976 serie 1T, trascritto presso i registri di pubblicità immobiliare in pari data al numero 15.435 di particolare.

Con il medesimo atto, oltre alla particella 1059 è stata ceduta anche la particella anche la particella 892.

La particella 900, che nel progetto del piano attuativo (tavola 03 del piano attuativo) rappresenta un area destinata a marciapiede pubblico, ma non è stata ancora acquisita dal Comune di Arezzo, verosimilmente perché non è menzionata nel corpo della convenzione.

~°~°~°~°~°~°~°~°~

Per un maggiore dettaglio, si rimanda all'allegato 06-1 della perizia, intitolato "Piano attuativo approvato con DCC 58/2005 e relativa convenzione " e all'allegato 06-2 intitolato" Parere rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Arezzo n merito alla capacità edificatoria".

°°_°_°_°_°_°_°_

**** Identificativi catastali dei terreni ****

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

1) Terreno - Censito alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 38, particella 155 subalterno 1, graffata ed unita con la particella 301 subalterno 2, particella 363 subalterno 3, particella 410 e particella 411, classificato in categoria F/1 (area urbana) di mq. 1.380, senza rendita catastale.

L'attuale consistenza dell'area urbana è stata originata dal Tipo Frazionamento n. 47308 del 26 Ottobre 2021 (con cui è stata originata la particella 1059 acquisita dal Comune di Arezzo), nonché a seguito di denuncia di variazione protocollo AR0049997 del 11 Novembre 2021.

La giacitura dell'area urbana è attualmente apprezzabile sia dalla mappa catastale che dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni presentato in concomitanza della denuncia di variazione del 11/11/2021.

°°_°_°_°_°_°_°_

2) Terreno - Censito alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 38, particella 900, classificato in categoria F/1 (area urbana) di mq. 20, privo di rendita e di planimetria identificativa.

La consistenza dell'area urbana è apprezzabile unicamente dalla mappa catastale, e nello stato dei luoghi, la particella identifica una porzione di marciapiede pubblico.

°°_°_°_°_°_°_°_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda all'allegato 03 della perizia, intitolato "Fascicolo catastale"

°°_°_°_°_°_°_°_

**** Verifica della conformità catastale ****

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

In tal senso, si raffronta la conformazione dell'immobile così come risulta nello stato dei luoghi contrapponendolo con la rappresentazione riportata nelle planimetrie catastali identificative.

Nel nostro caso di specie, vengono trattati solo degli appezzamenti di terreno nudo, per i quali non è richiesta e non è attuabile questo tipo di verifica.

°°_°_°_°_°_°_°_

**** Precedenti Edilizi ****

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

01) Pratica Edilizia n. 380/2008 del 06 Febbraio 2008 intestata a
XXXXXXXXXXXX

Si tratta di istanza finalizzata ad ottenere il titolo abilitativo per realizzare, in corrispondenza del terreno identificato dalle particelle 155, 301, 363, 410 e 411, un edificio residenziale multipiano formato da 21 appartamenti distribuiti su tre livelli fuori terra, oltre a piano sottotetto e piano interrato destinato a garage.

La pratica ha completato il suo iter amministrativo formalizzandosi con il rilascio del Permesso a costruire n. 61 del 15 Giugno 2011.

Il permesso a costruire non è stato mai ritirato, e ad oggi deve intendersi formalmente decaduto per decorrenza dei termini di validità.

Per il ritiro del titolo edilizio era necessario pagare gli oneri concessori nella misura di Euro 146.173,18 a titolo di urbanizzazione secondaria, Euro 28.579,48 a titolo di costo di costruzione, ed Euro 597,00 per diritti di segreteria.

NB- In base a quanto evidenziato dal Comune di Arezzo nella nota di risposta inviata allo scrivente esperto, è ancora possibile utilizzare la volumetria assentita del lotto ricadente nell'attivo fallimentare in base a quanto riportato negli elaborati grafici del piano attuativo approvato con DCC 58/2005.

._._._._._._._._._.

02) Pratica Edilizia n. 3957/2013 del 01 Ottobre 2013 intestata a
XXXXXXXXXXXXX

Si tratta di istanza finalizzata ad ottenere un parere preventivo per convertire l'immobile residenziale già autorizzato con permesso a costruire n. 61/2011 in una residenza sanitaria assistita (RSA) di pari dimensioni e consistenza.

Con nota del 23 Aprile 2014, protocollo 47033, il Comune di Arezzo esprimeva parere favorevole, dando atto che l'intervento (insediamento di una RSA) era compatibile con le specifiche norme urbanistiche del piano di lottizzazione approvato.

A fronte del parere favorevole ottenuto, nessun tipo di intervento è stato poi concretamente realizzato nello stato dei luoghi.

._._._._._._._._._.

Per una miglior dettaglio, si rimanda all'allegato 07 della perizia intitolato " Fascicolo Edilizio-Urbanistico".

._._._._._._._._._.

*** Verifica della conformità Edilizia ***

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

Nel nostro caso vi sarebbe un titolo edilizio rilasciato, ma l'edificio previsto non è mai stato realizzato.

In tal senso non occorre procedere con la verifica della conformità edilizia.

._°_°_°_°_°_°_°_.

**** Inquadramento urbanistico dei terreni ****

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

In data 07 Luglio 2022 il Comune di Arezzo ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 383/2022 da cui emerge il seguente inquadramento sulla base dello strumento urbanistico vigente:

PARTICELLA 155 DEL FOGLIO 38 DI AREZZO/A

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

Ambiti consolidati – Ambiti di media trasformabilità: Ambiti a media trasformabilità non specializzati nella mixité urbana.

Zone territoriali omogenee: Zona B – completamento.

Parte in:

Ambiti consolidati: Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo.

Zone territoriali omogenee: Zona A – centro storico.

Parte in:

Altre indicazioni: Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo.

Totalmente in:

Altre indicazioni: Perimetro del territorio urbanizzato.

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

._°_°_°_°_°_°_°_.

PARTICELLA 301 DEL FOGLIO 38 DI AREZZO/A

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

Ambiti consolidati – Ambiti di media trasformabilità: Ambiti a media trasformabilità non specializzati nella mixité urbana.

Zone territoriali omogenee: Zona B – completamento.

Parte in:

Ambiti consolidati: Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo.

Zone territoriali omogenee: Zona A – centro storico.

Parte in:

Altre indicazioni: Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo.

Totalmente in:

Altre indicazioni: Perimetro del territorio urbanizzato.

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

._°_°_°_°_°_°_°_.

PARTICELLA 363 DEL FOGLIO 38 DI AREZZO/A

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

Ambiti consolidati – Ambiti di media trasformabilità: Ambiti a media trasformabilità non specializzati nella mixité urbana.

Zone territoriali omogenee: Zona B – completamento.

Parte in:

Ambiti consolidati: Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo.

Zone territoriali omogenee: Zona A – centro storico.

Parte in:

Altre indicazioni: Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo.

Totalmente in:

Altre indicazioni: Perimetro del territorio urbanizzato.

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

._°_°_°_°_°_°_°_.

PARTICELLA 410 DEL FOGLIO 38 DI AREZZO/A

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

Ambiti consolidati – Ambiti di media trasformabilità: Ambiti a media trasformabilità non specializzati nella mixité urbana.

Zone territoriali omogenee: Zona B – completamento.

Altre indicazioni: Perimetro del territorio urbanizzato.

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

._°_°_°_°_°_°_°_.

PARTICELLA 411 DEL FOGLIO 38 DI AREZZO/A

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

Ambiti consolidati – Ambiti di media trasformabilità: Ambiti a media trasformabilità non specializzati nella mixité urbana.

Zone territoriali omogenee: Zona B – completamento.

Altre indicazioni: Perimetro del territorio urbanizzato.

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

._°_°_°_°_°_°_°_.

PARTICELLA 900 DEL FOGLIO 38 DI AREZZO/A

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

Ambiti consolidati: Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo.

Zone territoriali omogenee: Zona A – centro storico.

Altre indicazioni: Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo.

Altre indicazioni: Perimetro del territorio urbanizzato.

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

._°_°_°_°_°_°_.

Per una miglior dettaglio, si rimanda **all'allegato 08 della perizia** intitolato “
Certificato di destinazione urbanistica”.

._°_°_°_°_°_°_.

**** Potenzialità edificatoria ****

Dopo dell'approvazione da parte del Comune di Arezzo del nuovo piano strutturale e del primo piano operativo, a seguito dell'avviso di avvenuta approvazione pubblicato sul BURT n.11 (parte II) del 16 Marzo 2022, **la Giunta Regionale Toscana con delibera del 06 Aprile 2022, ha chiesto l'attivazione della Conferenza paritetica istituzionale, contestando alcuni profili del Piano Strutturale e del Piano Operativo del Comune di Arezzo, e più esattamente:**

- a) L'elaborato del piano strutturale D2 – strategia dello sviluppo – Schemi descrittivi.
- 2) Gli articoli 23, 32, 33, 34, e 35 della disciplina del Piano Operativo (Tavola E1 – Norme Tecniche di attuazione).

Conseguentemente per effetto della suddetta deliberazione della Giunta Regionale e fino alla pronuncia della conferenza paritetica istituzionale, **erano sospesi a tempo indeterminato** i suddetti elaborati del piano strutturale ed operativo del Comune di Arezzo approvati con delibera n. 134 del 30/09/2021.

Relativamente all'articolo 32 comma 5 della NTA del Piano Operativo (ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana) **era sospesa l'efficacia della previsione edificatoria all'interno dei lotti liberi** (per lotti liberi si intendono quelli dove non sono presenti fabbricati).

._°_°_°_°_°_°_.

In virtù di tali criticità che andava inevitabilmente a ripercuotersi sul valore di stima, lo scrivente inoltrava un apposita istanza al Comune di Arezzo chiedendo un parere formale in merito alla possibilità di edificare all'interno del lotto, con

chiarimenti volti a recuperare la volumetria che contraddistingueva gli immobili precedentemente demoliti in previsione del nuovo edificio residenziale che doveva essere realizzato e per il quale era stato già rilasciato un permesso a costruire.

A seguito dell'istanza di parere, il Comune di Arezzo evidenziava i seguenti aspetti:

a) Il piano strutturale era stato adeguato in virtù di quanto osservato alla Giunta Regionale Toscana e approvato in virtù di conferenza paritetica istituzionale del 19 Settembre 2022 ritenendo superato il contrasto rilevato inizialmente.

Sul BURT del 26 Ottobre 2022 veniva pubblicato l'avviso relativa all'efficacia di alcune parti del piano strutturale ed operativo inizialmente sopresse.

Pertanto gli articoli 32 comma 5, 33 comma 3 e 34 della NTA del Piano Operativo sono diventate efficaci a partire dal 26 Ottobre 2022.

b) In base alla classificazione delle aree ne vigente strumento urbanistico, ai sensi dell'articolo 129 comma 1 della NTA del Piano Operativo, veniva confermata la vocazione edificatoria ove fosse già stata sottoscritta la relativa convenzione (nello specifico prima della data di adozione del Piano Operativo) fino alla data del 15 aprile 2027 (data di scadenza del piano operativo), potendo attuare le trasformazioni edilizie previste a suo tempo nel piano attuativo e nella relativa convenzione approvate con DCC n. 58/2005.

In sintesi viene confermata una volumetria edificabile pari a mc. 4.159,47 che corrispondono a mq. 1.386 di SUL (Superficie Utile Lorda).

Per SUL si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, compresi di muri perimetrali e partizioni interne, scale interne ad uso delle singole unità immobiliari, logge e porticati, etc.

°°_°_°_°_°_°_°_

**** Stato di occupazione degli immobili ****

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

I terreni sono attualmente liberi da cose e da persone.

°°_°_°_°_°_°_°_

**** Sintetica descrizione degli immobili ****

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

°°_°_°_°_°_°_°_

I terreni oggetto di stima si collocano nel centro abitato di Patrignone, e nell'insieme sono contraddistinti da un estensione planimetrica pari a mq. 1380.

Come di evince dal corredo fotografico di riferimento, i predetti terreni sono definiti da una sagoma abbastanza regolare, e rispetto alle limitrofe proprietà confinanti, sono fisicamente delimitati da specifici manufatti quali muretti, pareti, e cordoni.

Lo stato manutentivo generale è buono, in quanto i terreni, su cui attualmente insistono delle piccole alberature, sono privi di vegetazione spontanea sinonimo evidente che sono curati.

L'accesso avviene transitando dalle viabilità pubbliche circostanti, nonché attraverso un parcheggio pubblico di recentissima epoca di costruzione.

°°_°_°_°_°_°_°_

**** Criteri di valutazione e stima ****

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

Quando viene redatta una stima immobiliare, il tecnico estimatore può avvalersi di più metodologie e di più criteri (stima comparativa, stima a costo di costruzione, stima a reddito, stima per flussi di cassa, etc) per determinare quello che sarà il più probabile valore di mercato di un determinato bene.

Il criterio più utilizzato è notoriamente quello analitico-comparativo (di tipo mono-parametrico o di tipo pluri-parametrico), in virtù del quale gli immobili da periziare

vengono rapportati per comparazione diretta o indiretta ad immobili aventi caratteristiche simili, nonché localizzati nel medesimo contesto ambientale/territoriale.

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

Nello specifico vengono ricercati immobili comparabili, ossia atti di compravendita recenti, quanto meno rogati negli ultimi sei mesi rispetto alla data in cui viene resa la stima.

Nel nostro caso di specie, la ricerca di comparabili per terreni edificabili è abbastanza complessa.

Pertanto si ricorre ad una stima concepita sul valore di trasformazione, quindi partendo da una potenzialità edificatoria definita da un piano attuativo, pari a mc. 4.159,47 realizzabile con un intervento diretto.

Tale potenzialità edificatoria consente di realizzare la seguente SUL:

mc. 4149,47 / 3 = **mq. 1.386,00.**

Prendendo come parametro di riferimento il progetto per il quale era stato rilasciato il permesso a costruire (poi mai ritirato), e apportando le necessarie rettifiche dal momento che il piano interrato incide sulla SUL (nel progetto originario l'interrato non era stato considerato nel calcolo in quanto la norma dell'epoca lo consentiva), possiamo ipotizzare di realizzare un edificio su tre piani, di cui due fuori terra e uno interrato destinato a garage.

Ai piani interrati attribuiamo una SUL di mq. 470,00 per piano, mentre al piano seminterrato viene attribuita una SUL di mq. 400,00.

Il tutto per un totale complessivo di mq. 1.340,00 di SUL (resta un residuo di mq. 46,00).

I costi di realizzazione dell'immobile (considerando vuoto per pieno) vengono così valutati:

- Piano Interrato – mq. 400,00 x Euro 900,00/mq. = Euro 360.000,00.

Piano Terra e Primo – mq. 940,00 x Euro 1.200,00/mq. = Euro 1.1280.000.

Costo complessivo per la realizzazione l'immobile– Euro 1.488.000,00.

Oltre ai costi vivi, sommato gli altri costi indiretti ma complementari tra cui gli oneri tecnici di progettazione e direzione lavori, gli oneri per la sicurezza, gli eventuali imprevisti, la stipula di una polizza fidejussoria a garanzia dell'immobile, la stipula di una polizza postuma decennale, gli oneri per allacciamento a servizi ed utenze, gli oneri di urbanizzazione ed i costi finanziari dell'investimento.

Il tutto viene valutato in complessivi Euro 438.000,00.

In sintesi, la realizzazione dell'immobile **tra costi vivi e costi indiretti** complementari, implica un investimento pari ad **Euro 1.926.000,00.**

A questo punto, andiamo ad analizzare lo scenario di vendita del compendio realizzato.

Tenendo presente i prezzi che normalmente vengono praticati per immobili finiti, visti la zona ed il contesto in cui andremo a costruire, si formula la seguente ipotesi di ricavo:

Vendita di n. 10 posti auto coperti:

Euro 10.000,00 x 10 = Euro 100.000,00

Vendita di locali abitativi:

mq. 940,00 x Euro 2.250,00/mq. = Euro 2.114.000,00

Totale complessivo da vendita – Euro 2.215.000,00.

Detraendo dall'importo realizzabile dalla vendita il costo che dovremmo sostenere per realizzare materialmente il nostro immobile, **possiamo individuare il valore del nudo terreno**, e più esattamente:

Euro 2.215.000,00 – Euro 1.926.000,00 = **Euro 289.000,00.**

._°_°_°_°_°_°_

Pertanto il sottoscritto Geometra, effettuata una stima basata sul valore di trasformazione, valutata la sussistenza di servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, fatte le opportune indagini

di mercato, vista la consistenza realizzabile e quant'altro può influire sul giudizio di stima, **attribuisce un valore di mercato pari ad Euro 289.000,00.**

._°_°_°_°_°_°_°_.

**** Formazione dei lotti e riepilogo finale ****

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

Lotto Unico - **Piena proprietà di:**

TERRENO EDIFICABILE, in Località Patrignone, Comune di Arezzo, catastalmente censito alla sezione fabbricati di **Arezzo/A, foglio 38, particella 155 subalterno 1, graffata ed unita con la particella 301 subalterno 2, particella 363 subalterno 3, particella 410 e particella 411**, classificato in categoria F/1 (area urbana) di mq. 1.380, senza rendita catastale.

L'attuale consistenza dell'area urbana è stata originata dal Tipo Frazionamento n. 47308 del 26 Ottobre 2021 (con cui è stata originata anche la particella 1059), nonché a seguito di denuncia di variazione protocollo AR0049997 del 11 Novembre 2021.

La giacitura dell'area urbana è attualmente apprezzabile sia dalla mappa catastale che dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni presentato in concomitanza della denuncia di variazione del 11/11/2021.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Nel vigente strumento urbanistico (Piano Operativo), come da certificato rilasciato dal Comune di Arezzo, i predetti terreni ricadono nell'ambito di bassa e di media trasformabilità non specializzati nella mixité urbana.

Indipendentemente da questo, il terreno ricade nell'ambito di un piano attuativo approvato con DCC 58/2005, e in virtù di quanto è stato confermato dal Comune di Arezzo a seguito di una richiesta di parere sulla potenzialità edificatoria alla data di approvazione del Piano Operativo Comunale, e ancora possibili realizzare

una cubatura pari a mc. 4.159,47 fino ad Aprile 2027 (periodo in cui decade il piano operativo).

Il valore di vendita atteso, dopo le necessarie verifiche e decurtazioni è pari ad Euro 289.000,00.

~°~°~°~°~°~°~

Per quanto riguarda l'altro terreno che ricadono nell'attivo fallimentare, catastalmente identificato dalla particelle 900 del foglio 38 di Arezzo/A, è da prevedere la cessione al Comune di Arezzo in considerazione del fatto che la predetta particella, ancorchè non espressamente indicata nella Convenzione, rappresenta una parte del marciapiede pubblico, così come indicato nelle tavole del piano attuativo della lottizzazione.

~°~°~°~°~°~°~

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

Arezzo 26 Marzo 2026

Il Tecnico Incaricato



Si allegano alla presente:

Allegato 01 – Documentazione fotografica.

Allegato 02 – Elaborato grafico con individuazione del lotto edificabile e della servitù di passo costituita per evitare l'interclusione di un unità abitativa facente parte dell'attivo fallimentare.

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

Allegato 04 – Titoli di provenienza.

Allegato 05-1 – Visure della CC.RR.II con note pregiudizievoli.

Allegato 05-2 – Servitù costituite.

Allegato 06-1 – Piano attuativo approvato con DCC 58/2005 e relativa convenzione con NTA applicabili.

Allegato 06-2 – Parere scritto (confermativo) rilasciato dal Comune di Arezzo sul quesito relativo alla potenzialità edificatoria del lotto di terreno.

Allegato 07 – Fascicolo Edilizio-Urbanistico.

Allegato 08 – Certificato di destinazione urbanistica.

Allegato 09 – Visura camerale.

Allegato 10 – Perizia in formato anonimo.