

Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimentare

**Giudice delegato
Dott. Andrea Turturro**

R.F. n. 12/2016

**Fallimento DODO VILLAGE. S.r.l.
con sede in Civitella in Val di Chiana (AR), Via di Malfiano n. 35
Codice Fiscale: 01848330518
Curatore Fallimentare: Dott.ssa Lucia Stefani**



Relazione tecnica integrativa

Lotto E

Il Perito



Arezzo, lì 31.10.2025

Relazione tecnica integrativa

Il sottoscritto Arch. Alessandro Stocchi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Arezzo al n. 487, con studio in Via della Regghia n. 52 in Arezzo, in data 20.10.2025, accetta dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Lucia Stefani, l'incarico di perito per la redazione dell'integrazione della perizia del Lotto E, al fine di dare conto dell'attuale situazione urbanistica, a distanza di anni, in relazione alle nuove norme tecniche introdotte con il Piano Operativo del Comune di Arezzo.

Al fine di espletare l'incarico, il perito, in data 30.10.2025, ha tenuto un colloquio con i tecnici comunali.

Lotto E

“Appezzamento di Terreno”, sito in località Indicatore, Comune di Arezzo (AR).



Identificazione Catastale

Catasto Terreni del Comune di Arezzo sezione di Valdichiana (codice A390B):

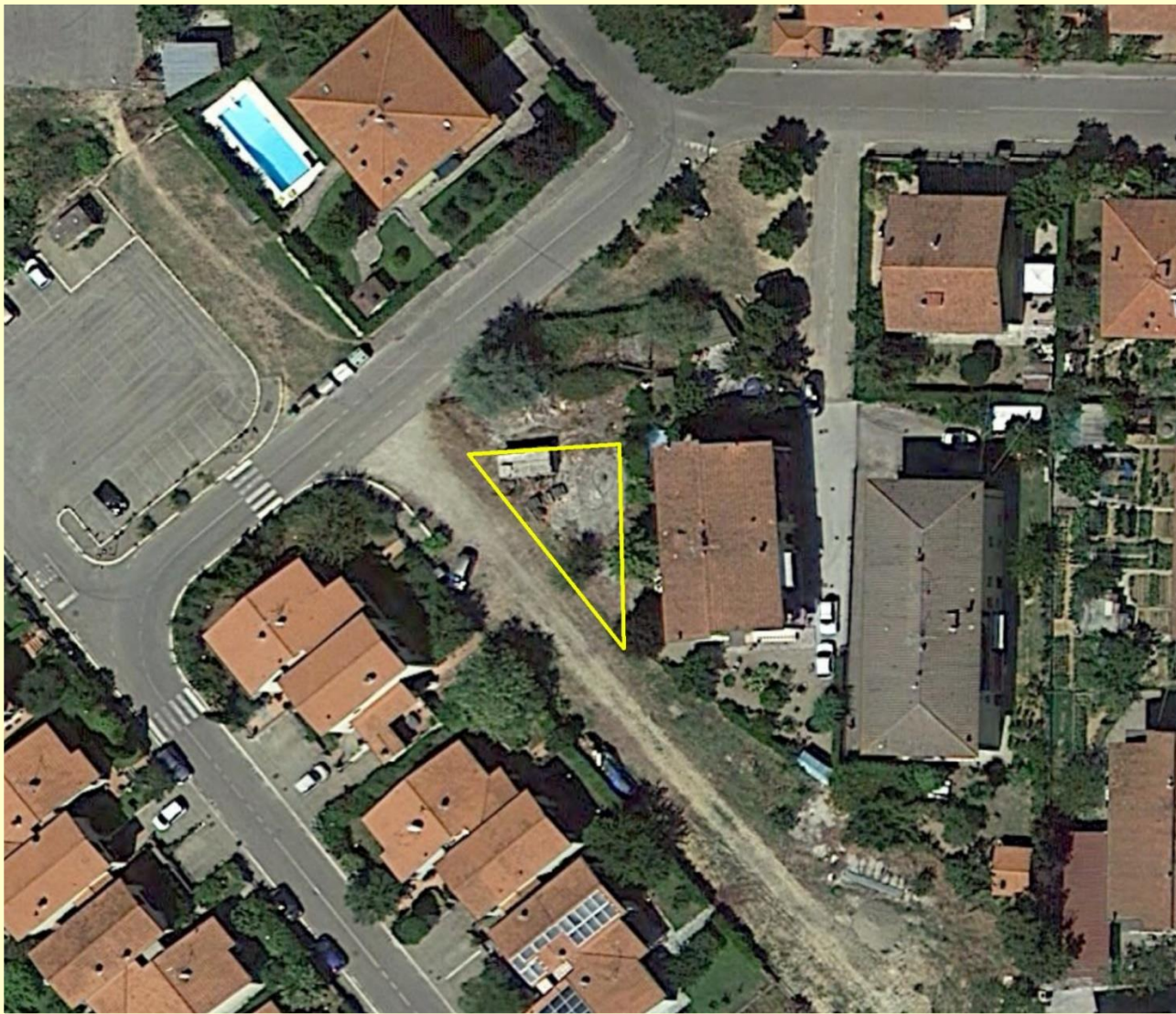
- Sezione B, Foglio 16, **Particella 389**, qualità seminativo, classe 3, superficie 150 mq, reddito dominicale 0,62 euro, reddito agrario 0,54 euro;
- Sezione B, Foglio 16, **Particella 390**, qualità seminativo, classe 3, superficie 10 mq, reddito dominicale 0,04 euro, reddito agrario 0,04 euro;

Descrizione dell'Immobile

Trattasi di un lotto di terreno a forma triangolare ubicato in località Indicatore nel Comune di Arezzo (AR).

All'interno del Lotto è edificato un piccolo manufatto in muratura. Si evidenzia che al momento della compravendita (Decreto di Trasferimento del Tribunale di Arezzo, R.E. n. 31/99 del 15/01/2001, cron. 354, rep. 328, registrato in Arezzo il 05/03/2001 al n. 555, vol. 6.per, in allegato) sul lotto non ricadevano costruzioni.

Il Perito non ha individuato titoli autorizzativi che legittimano la presenza della piccola costruzione.



Riepilogo Normativa Edilizia Vigente Sull'Area

Piano Operativo

E2.1 Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione



Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 11481 mq

Altre indicazioni	Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
Ambiti	Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana

Normativa vigente sull'area

Altre indicazioni

Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato

Ambiti

Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana

Art. 32 Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche

- nuova costruzione
- installazione di manufatti
- installazione di infrastrutture e di impianti
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- interventi pertinenziali
- interventi di sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

2. Il Piano si attua mediante modalità diretta con le limitazioni e prescrizioni di cui ai successivi commi per gli interventi di:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. Per le addizioni volumetriche non costituenti SE il miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche dovrà essere effettuato contestualmente all'intervento edilizio (manutenzione straordinaria / ristrutturazione ecc.) comportante il successivo passaggio delle superfici accessorie a SE”;
- installazione di manufatti
- installazione di infrastrutture e di impianti
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- interventi pertinenziali
- interventi di sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

3. Mediante intervento edilizio diretto è consentito l'ampliamento e il frazionamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia nel limite massimo del 20% della Superficie edificabile "SE" esistente. Tali addizioni devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento.

In caso di sostituzione edilizia la quota del 20% di Se ammessa è in aggiunta alla Se esistente. L'intervento pertinenziale alle unità immobiliari esistenti è ammesso fino a 30 mq di Se e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'unità immobiliare.

4. Mediante Permesso di costruire convenzionato è consentito l'ampliamento e il frazionamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia oltre il limite del 20% della Superficie edificabile "SE" in funzione di:

- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14
- trasferimento di Sul derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23, Articolo 15 e articolo 15 bis.

5. Previa variante al PO in coerenza al PS volta all'individuazione e al dimensionamento dei lotti liberi da attuarsi mediante Permesso di costruire convenzionato è ammessa l'edificazione negli eventuali lotti liberi, catastalmente individuati come tali o di dimensioni minime di 500 mq, in entrambi i casi considerati alla data di adozione del presente Piano Operativo, in funzione di:

- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14.

- trasferimento di Se derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23, Articolo 15 e articolo 15 bis.

Gli interventi sopra descritti non possono comportare la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, né la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La convenzione stabilisce gli interventi di riqualificazione dei tessuti esistenti da mettere in atto ai fini del rilascio del titolo.

La localizzazione di interventi di cui al presente comma su aree caratterizzate dalla presenza di vincoli ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 è soggetta a piano attuativo in variante al PO ed in coerenza al PS, qualora prevede la realizzazione di SE maggiore a 500 mq Il piano dovrà dare espressamente atto dei criteri e delle modalità di inserimento paesaggistico degli interventi previsti. Eventuali incrementi volumetrici derivanti da incentivazioni di cui all'articolo 15 e 15 bis delle presenti norme dovrà essere verificata in sede di verifica di assoggettabilità a VAS, previa verifica della sussistenza degli standard.

Gli interventi di cui al presente comma sono soggetti al monitoraggio di cui all'art. 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del D.P.G.R. 32R/2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e alla riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero.

6. La ristrutturazione urbanistica è ammessa mediante Progetto Unitario Convenzionato. In caso di ampliamento della superficie edificabile Se si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 4.

7. Sono ammesse le seguenti misure di incentivazione e relativi incrementi di Superficie edificabile "SE" di cui all'Articolo 15:

1. c. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dei contesti rurali
2. d. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo
3. e. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico o idrogeologico

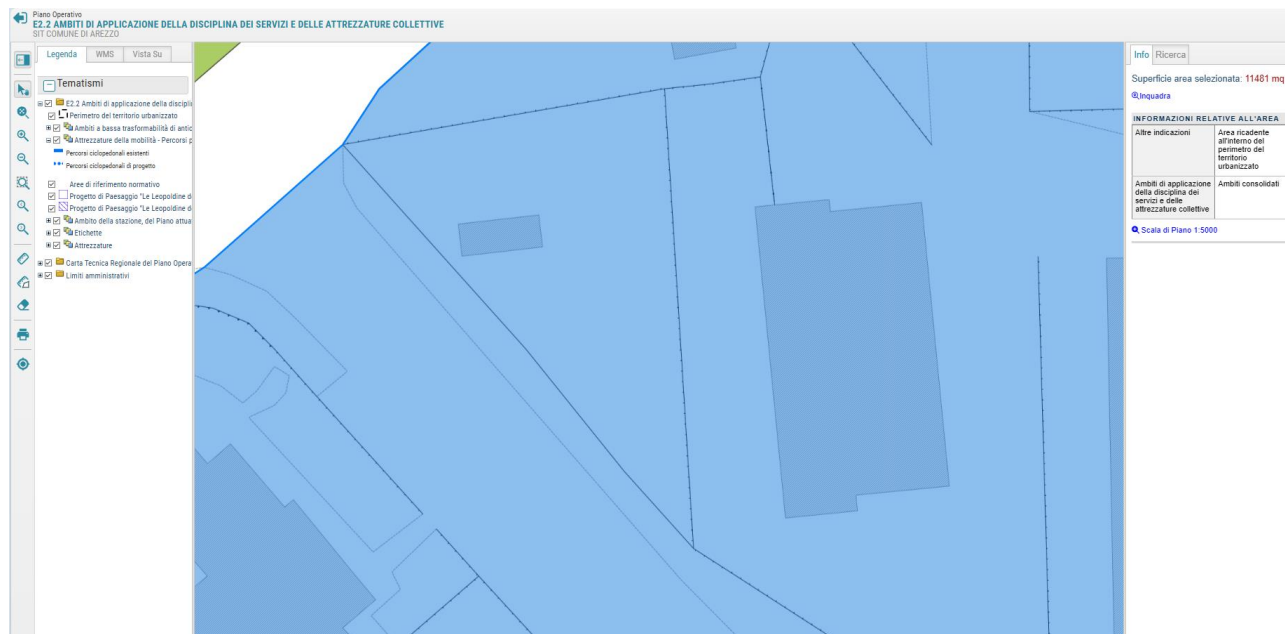
Gli incrementi si sommano all'incremento previsto ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5.

8. Gli interventi pertinenziali sono ammessi nei limiti definiti dalla L.R. 65/2014. Nel caso di lotti localizzati lungo il perimetro verso il territorio rurale devono essere associati alla realizzazione di barriere vegetali.

9. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 26 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.

Piano Operativo

E2.2 Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive



Superficie area selezionata: **11481 mq**

[Inquadra](#)

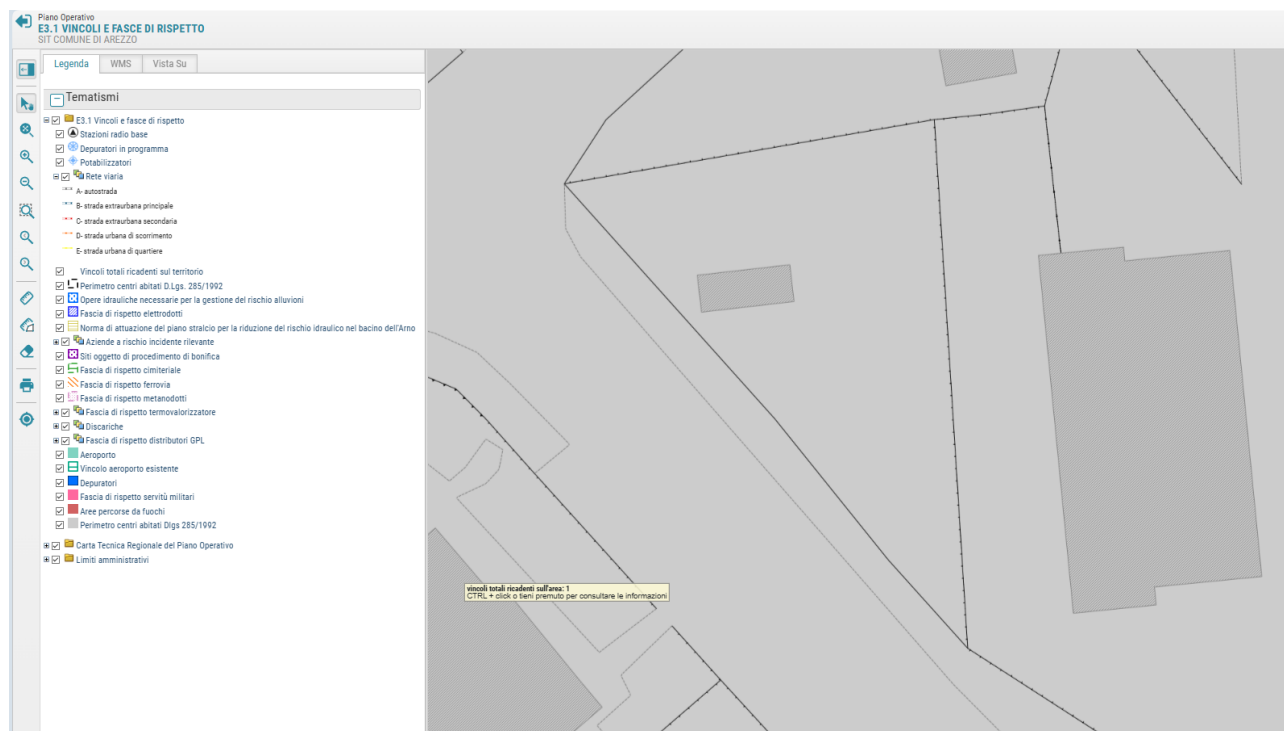
INFORMAZIONI RELATIVE ALL'AREA

Altre indicazioni	Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive	Ambiti consolidati

[Scala di Piano 1:5000](#)

Piano Operativo

E3.1 Vincoli e fasce di rispetto



Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 310200 mq

Vincoli totali ricadenti sull'area	1
	Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Vincoli totali ricadenti sull'area

- Art. 16 Vincoli e fasce di rispetto

Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992

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. DM 3 aprile 2007, DM 23 settembre 2008, DM 31 marzo 2014, DM 20 aprile 2018, D.P.R. 1 agosto 2011 n. 151;
- 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 L.R. 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, L.R. 41/2018.
- Aree percorse da fuochi. Riferimenti legislativi: L.R. 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 della normativa tecnica e regolamentare ad esso connessa.

Titoli di provenienza

- **Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Arezzo**, R.E. n. 31/99 del 15/01/2001, cron. 354, rep. 328, registrato in Arezzo il 05/03/2001 al n. 555, vol. 6.

soggetto contro: "E.C.A.R. S.r.l."

soggetto a favore: "Arrigucci Rodolfo".

- **Atto di conferimento in società**, Notaio Cirianni Francesco del 28/12/2007, rep. 6749/4082, trascritto in Arezzo in data 14/01/2008, registro particolare n. 601, registro generale n. 842.

soggetto contro: "Arrigucci Rodolfo"

soggetto a favore: "Arrigucci Rodolfo Immobiliare S.r.l."

- **Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale**, Notaio Cirianni Francesco del 18/01/2013, rep. 16914, racc. 11362, trascritto in Arezzo in data 25/01/2013, registro particolare n. 956, registro generale n. 1286.

soggetto contro: "Arrigucci Rodolfo Immobiliare S.r.l."

soggetto a favore: "Dodo Village S.r.l."

Stima del valore di mercato aggiornato

Catasto Terreni del Comune di Arezzo sezione di Valdichiana (codice A390B):

- Sezione B, Foglio 16, **Particella 389**, qualità seminativo, classe 3, superficie 150 mq, reddito dominicale 0,62 euro, reddito agrario 0,54 euro;
- Sezione B, Foglio 16, **Particella 390**, qualità seminativo, classe 3, superficie 10 mq, reddito dominicale 0,04 euro, reddito agrario 0,04 euro;

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, e valutando anche la possibilità che esso possa essere inquadrato, secondo le nuove norme del Piano Operativo, come "lotto libero", i terreni, per la loro geometria, dimensioni e rispetto della distanza dai confini, non presentano comunque le caratteristiche necessarie per poter essere edificati. Pertanto, sulla base della comparazione con beni simili che, nella medesima zona, sono stati oggetto di contrattazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a € 15,00/mq.

Valore di Stima = 15,00 €/mq x 160.00 mq = € 2.400,00

Totale Valore di Stima Lotto E =

€ 2.400,00

Con osservanza

Il Perito



Arezzo, lì 31.10.2025