

Tribunale di Arezzo

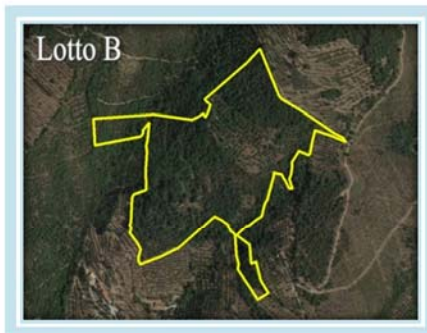
Sezione Fallimentare

Giudice delegato
Dott. Paolo Masetti

Relazione Tecnica del Perito
Lotto C - Lotto D – Lotto E - Lotto F

R.F. n. 12/2016

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



allegati:

- Lotti C, D, E, F - Documentazione Catastale;
- Lotti C, D, E, F - Documentazione Edilizia;
- Lotti C, D, E, F - Titoli di Provenienza;
- Lotti C, D, E, F - Ispezione Ipotecaria.

Il Perito



Arezzo, lì 27/10/2016

Relazione Tecnica

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 18/04/2016, accetta l'incarico di C.T.U. per la redazione della perizia estimativa dei beni immobili di proprietà della Società Dodo Village S.r.l.

Premessa

La Superficie Convenzionale Vendibile (Superficie Commerciale), determinata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, è stata computata utilizzando le planimetrie catastali e gli elaborati tecnici depositati presso le Amministrazioni Comunali. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono conteggiati per intero fino ad uno spessore massimo di cm. 50. I muri in comunione con altri immobili vengono computati nella misura del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Al fine della valutazione delle superfici così determinate, le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), analizzate dal Perito, non possono intendersi sostitutive alla stima, ma soltanto di ausilio alla stessa, come espressamente indicato dalla stessa Agenzia del Territorio.

Le valutazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) fanno riferimento alle Agenzie Immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, Tribunali, nonché a valori rielaborati dall'Agenzia stessa.

Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle Agenzie Immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione tra l'Agenzia del Territorio e le principali associazioni di categoria.

Per la valutazione del Valore di Stima dell'immobile, il Perito ha inoltre considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, la comparazione con beni simili che nella zona hanno formato oggetto di contrattazione, lo stato di manutenzione, il livello di finitura, ecc...

Le immagini aeree, dove sono identificati i lotti, potrebbero riportare delle lievi imprecisioni nella rappresentazione dei confini di proprietà. Queste approssimazioni sono dovute alla non perfetta corrispondenza tra la sovrapposizione delle immagini fotografiche e le planimetrie catastali.

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

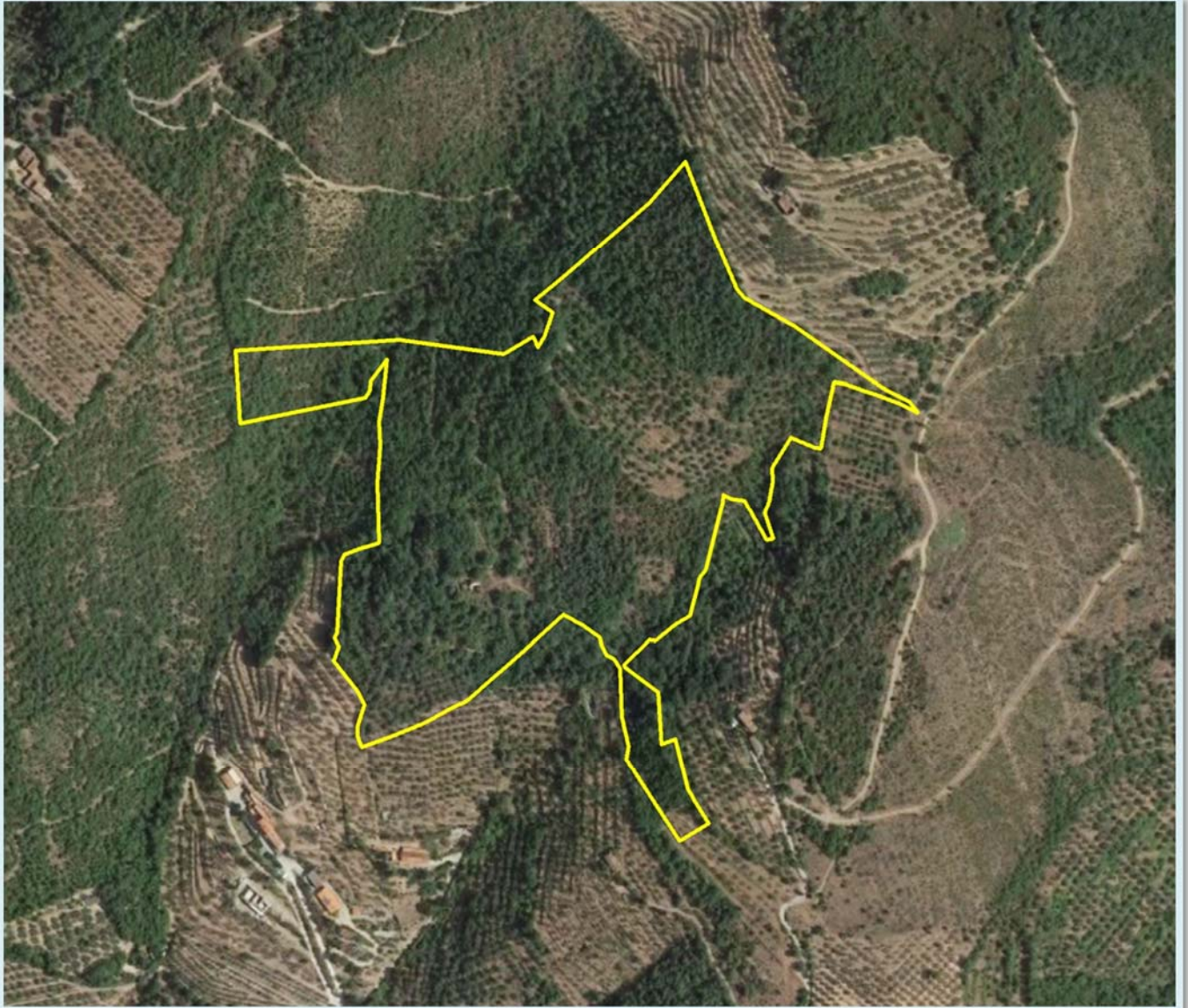
Lotto A

“Parco Territoriale a valenza culturale e ricreativa” composto da Ristorante, Bar, Spogliatoi, Casa del Custode, Casa delle Culture, Servizi Igienici, Piscina e Bungalow, sito in località Malfiano n. 33, Comune di Civitella in Val di Chiana (AR).



Lotto B

“Compendio immobiliare composto da Terreni e Fabbricati”, sito in località Pecciano, frazione di S. Pietro a Cegliolo, Comune di Cortona (AR).



Lotto C

“Fabbricato Bifamiliare” con resede, sito in località “La Fratta” (Rassina), Comune di Castel Focognano (AR).

Trattandosi di un Fabbricato Bifamiliare il lotto C è stato suddiviso in due lotti:

- **Lotto C/1**
- **Lotto C/2**



Lotto D

“Tre Posti Auto” ubicati in località Campoluci, Comune di Arezzo (AR).

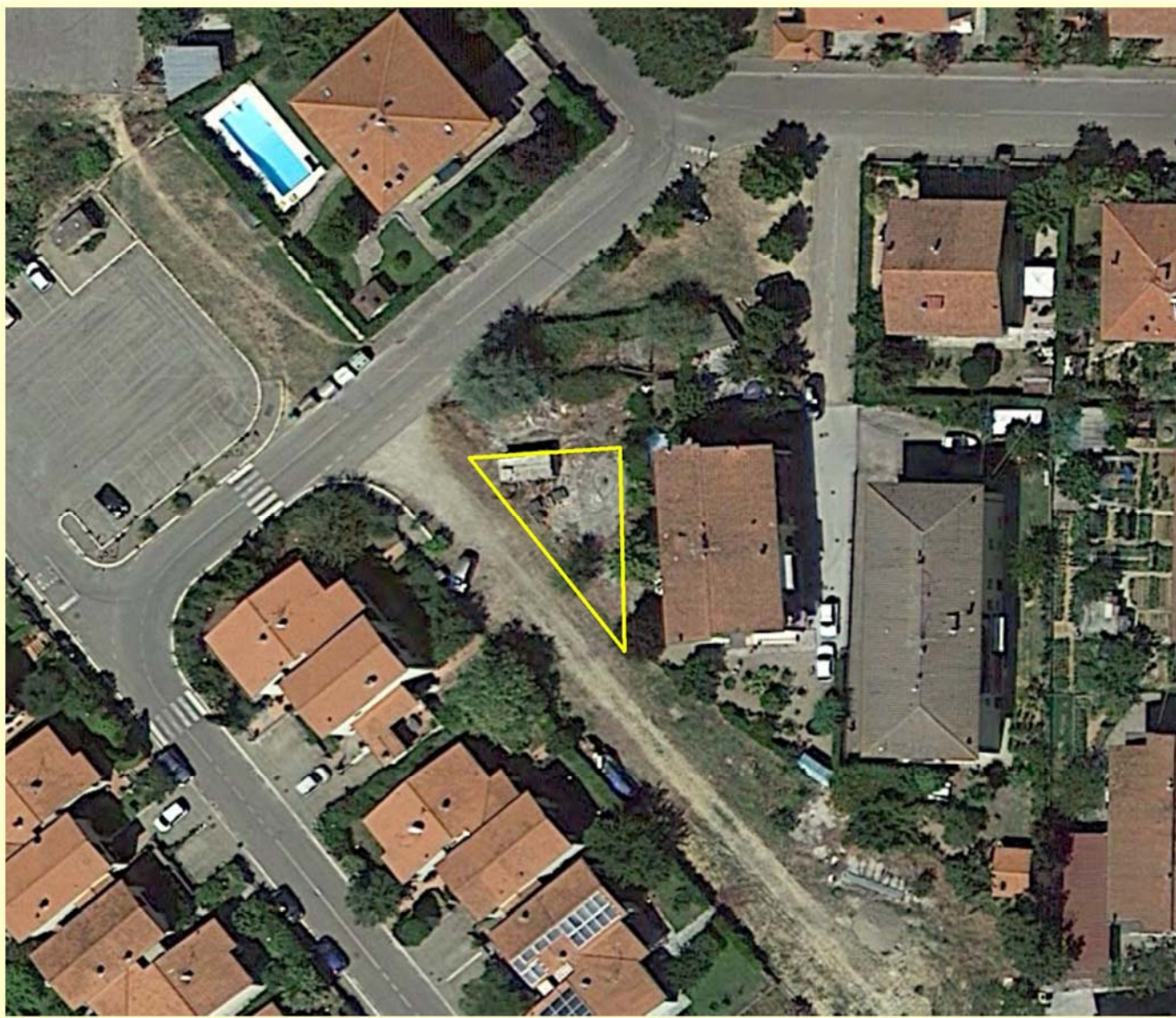
Trattandosi di Tre Posti Auto il lotto D è stato suddiviso in tre lotti:

- Lotto D/1
- Lotto D/2
- Lotto D/3



Lotto E

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



Lotto F

“App ezzamento di Terreno” sito in Via Guido Tarlati, Comune di Arezzo (AR).



Lotto A

“Parco Territoriale a valenza culturale e ricreativa” composto da Ristorante, Bar, Spogliatoi, Casa del Custode, Casa delle Culture, Servizi Igienici, Piscina e Bungalow, sito in località Malfiano n. 33, Comune di Civitella in Val di Chiana (AR).



Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana (codice C774):

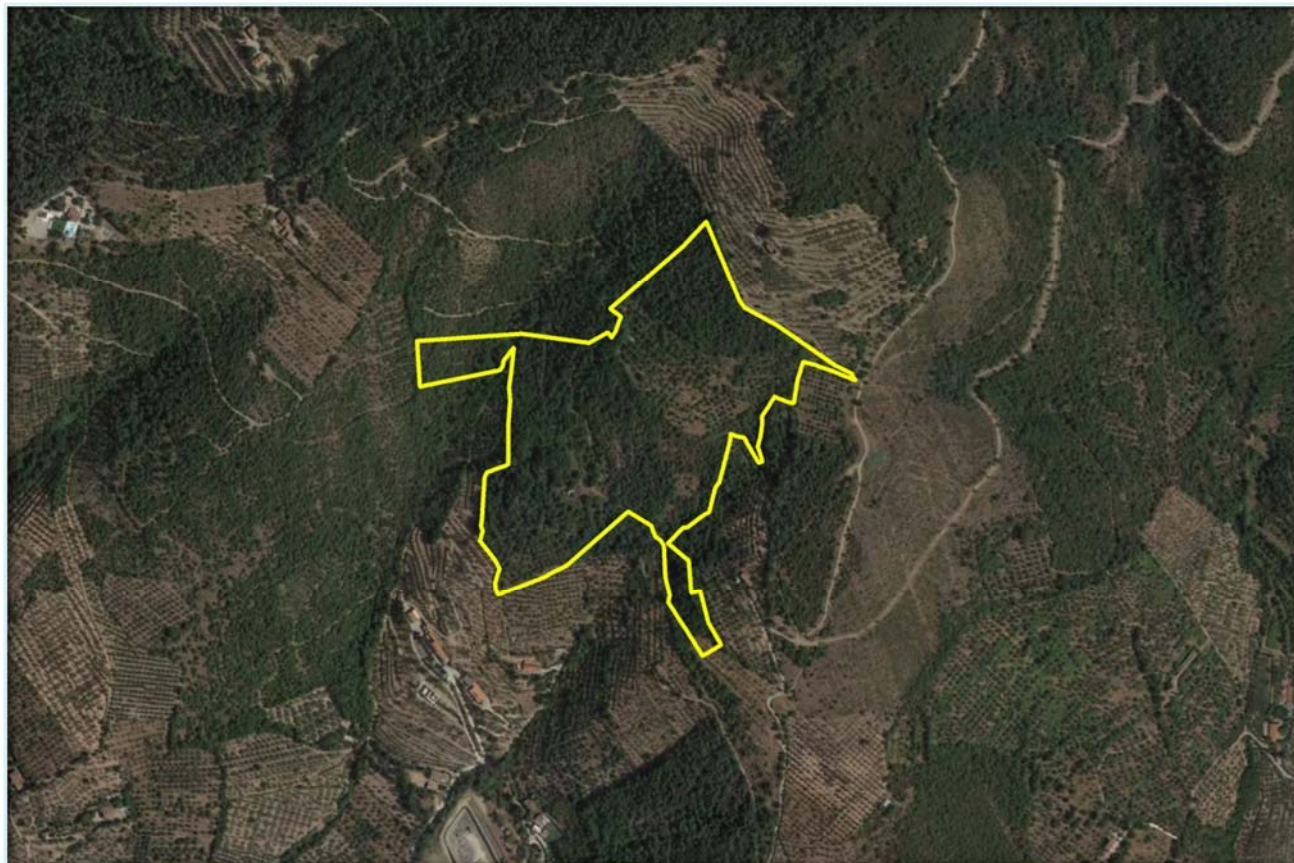
Foglio 22, Particella n° 402, Categoria D/8, Rendita 12.804,00 Euro;

Il Valore da stima del “Lotto A” verrà determinato dal Perito a seguito dell’istruttoria che dovrà essere effettuata dai Tecnici del Comune di Civitella in Val di Chiana delle seguenti pratiche edilizie:

- pratica edilizia n. 276 del 29/06/2016, prot. 11538;
- pratica edilizia n. 279 del 30/06/2016, prot. 11655;
- pratica edilizia n. 280 del 30/06/2016, prot. 11657.

Lotto B

“Compendio Immobiliare composto da Terreni e Fabbricati” sito in località Pecciano, frazione di S. Pietro a Cegliolo, Comune di Cortona (AR).



Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Cortona (codice D077):

- Foglio 85, **Particella 270**, Categoria unità collabenti;
- Foglio 85, **Particella 271**, Categoria unità collabenti;

Catasto Terreni del Comune di Cortona (codice D077):

- Foglio 85, **Particella 17**, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie 1.620 mq, reddito dominicale 0,33 euro, reddito agrario 0,25 euro;
- Foglio 85, **Particella 18**, qualità uliveto vigneto, classe 3, superficie 11.590 mq, reddito dominicale 23,94 euro, reddito agrario 29,93 euro;
- Foglio 85, **Particella 19**, qualità bosco misto, classe 3, superficie 10.730 mq, reddito dominicale 5,54 euro, reddito agrario 1,66 euro;

- Foglio 85, **Particella 20**, qualità seminativo, classe 5,
superficie 1.520 mq, reddito dominicale 0,79 euro, reddito agrario 1,18 euro;
- Foglio 85, **Particella 24**, qualità pascolo cespugliato, classe 2,
superficie 370 mq, reddito dominicale 0,08 euro, reddito agrario 0,06 euro;
- Foglio 85, **Particella 39**, qualità pascolo cespugliato, classe 3,
superficie 5.260 mq, reddito dominicale 0,81 euro, reddito agrario 0,54 euro;
- Foglio 85, **Particella 40**, qualità bosco ceduo, classe 3,
superficie 21.630 mq, reddito dominicale 6,70 euro, reddito agrario 6,70 euro;
- Foglio 85, **Particella 41**, qualità pascolo cespugliato, classe 1,
superficie 1.900 mq, reddito dominicale 0,79 euro, reddito agrario 0,49 euro;
- Foglio 85, **Particella 42**, qualità pascolo, classe 1,
superficie 8.375 mq, reddito dominicale 4,76 euro, reddito agrario 2,60 euro;
- Foglio 85, **Particella 43**, qualità bosco ceduo, classe 3,
superficie 875 mq, reddito dominicale 0,27 euro, reddito agrario 0,27 euro;
- Foglio 85, **Particella 44**, qualità bosco misto, classe 3,
superficie 580 mq, reddito dominicale 0,30 euro, reddito agrario 0,09 euro;
- Foglio 85, **Particella 45**, qualità uliveto, classe 3,
superficie 9.944 mq, reddito dominicale 15,41 euro, reddito agrario 23,11 euro;
- Foglio 85, **Particella 47**, qualità bosco misto, classe 4,
superficie 3.050 mq, reddito dominicale 0,95 euro, reddito agrario 0,47 euro;
- Foglio 85, **Particella 196**, qualità bosco misto, classe 2,
superficie 14.080 mq, reddito dominicale 13,09 euro, reddito agrario 2,18 euro;
- Foglio 85, **Particella 199**, uliveto, classe 3,
superficie 1.450 mq, reddito dominicale 2,25 euro, reddito agrario 3,37 euro;
- Foglio 85, **Particella 202**, qualità bosco ceduo, classe 3,
superficie 610 mq, reddito dominicale 0,19 euro, reddito agrario 0,19 euro;
- Foglio 85, **Particella 231**, qualità uliveto, classe 3,
superficie 5.700 mq, reddito dominicale 8,83 euro, reddito agrario 13,25 euro;
- Foglio 85, **Particella 293**, qualità fabbricato rurale,
superficie 66 mq;

Si evidenzia che la particella 293 risulta erroneamente inserita e di fatto inesistente. Per tale motivazione dovrà essere effettuata un'istanza di correzione presso l'Ufficio del Catasto di Arezzo per la cancellazione e la fusione con la particella 45.

La stima del Lotto B verrà effettuata a seguito dei chiarimenti richiesti al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Cortona, riguardanti l'istruttoria della pratica di **Condono Edilizio n. 412/08** per gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona, Foglio 85, **Particella 270 e Particella 271**.

Lotto C

“Fabbricato Bifamiliare” con resede, sito in località “La Fratta” (Rassina), Comune di Castel Focognano (AR).

Trattandosi di un Fabbricato Bifamiliare il lotto C è stato suddiviso in due lotti:

- **Lotto C/1**
- **Lotto C/2**



Identificazione Catastale

Lotto C/1

Catasto Fabbricati del Comune di Castel Focognano (codice C102):

- Foglio 15, **Particella 511, sub. 1**,
categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 374,43 euro, piano terra-primo;
- Foglio 15, **Particella 511, sub. 2**,
categoria C/6, classe 5, consistenza 21 mq, rendita 66,16 euro, piano terra;

Lotto C/2

Catasto Fabbricati del Comune di Castel Focognano (codice C102):

- Foglio 15, **Particella 512, sub. 1**,
categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 euro, piano terra-primo;
- Foglio 15, **Particella 512, sub. 2**,
categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, rendita 69,67 euro, piano terra;

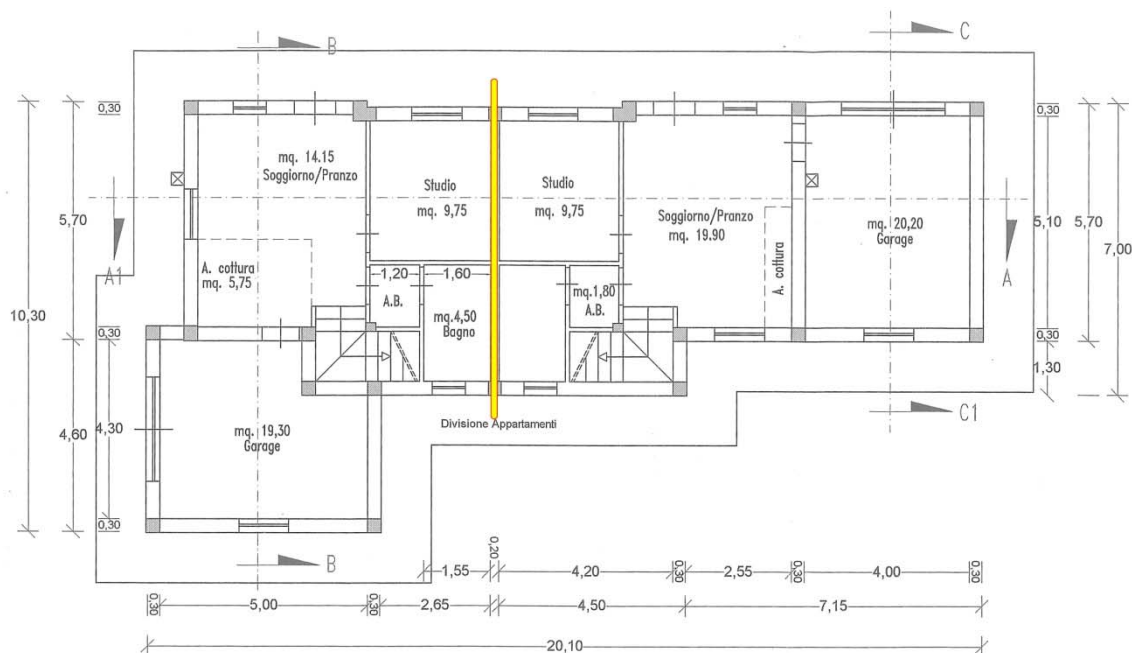
Descrizione dell'Immobile

Villetta bifamiliare terratetto disposta su due piani.

- pianta piano terra:

Lotto C/2

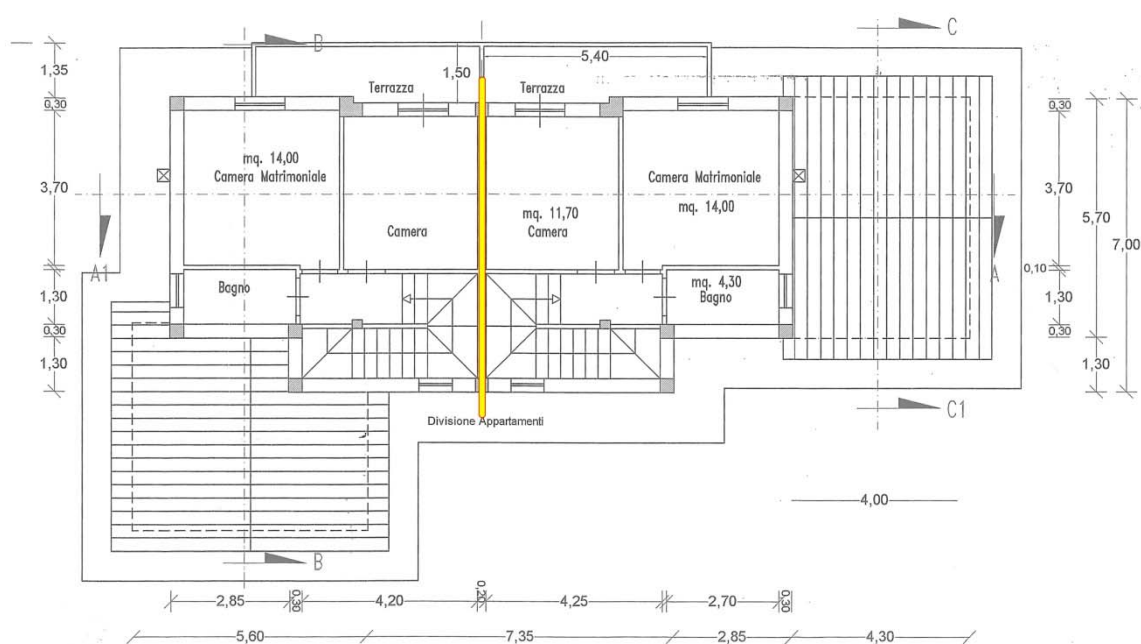
Lotto C/1



- pianta piano primo:

Lotto C/2

Lotto C/1



L'immobile è ubicato in Località "La Fratta" in Rassina, Comune di Castel Focognano (AR).

Si riporta di seguito un estratto della relazione tecnica integrativa depositata presso l'Amministrazione Comunale con la pratica edilizia n. 16/06 del P.C. n. 1074 del 11/01/2007:

"...Le strutture portanti verticali dell'edificio sono in c.a., a norma delle vigenti leggi antisismiche, e più precisamente: fondazioni, travi, pilastri, scale, balconi, parapetti e gronde.

Le strutture orizzontali sono costituite da solai tipo "bausta" gettati in opera, con interposto pannello fonoassorbente, con rete e ferri ripartitori, salvo il solaio tra i garage e il piano terra che sarà realizzato in lastre prefabbricate con polistirolo. La copertura del fabbricato sarà realizzata con solaio tipo "bausta" in laterizio armato con pignatta sovrastante massetto cementizio con rete elettrosaldata, stifferite del tipo esport e barriera anti vapore, guaina impermeabilizzante ardesiata spessore mm 4 e manto in tegole portoghesi... I tamponamenti esterni non portanti sono realizzati con blocchi di laterizio termico intonacati su due lati per uno spessore cm. 30 circa, con caratteristiche corrispondenti alle norme previste dalla legge 10/91. I muri divisorii sono realizzati in foratelle di laterizio 25x25x8 posti a coltello, murati con malta cementizia. Divisione tra le due unità abitative con parete doppia composta da un primo paramento in mattoni forati da 8 cm di spessore intonacati su ambo i lati, una intercapedine riempita con 4 cm di lana di vetro di densità pari a 100 kg/m³ ed una seconda parete in forati spessore cm 8 intonacata sul lato a vista. Intonaci interni: l'interno dell'alloggio (pareti e soffitti), sarà rivestito con intonaco premiscelato a base di cemento. Il velo non verrà eseguito nelle parti da rivestire con piastrelle. Intonaci esterni: tutte le pareti esterne dei muri fuori terra verranno intonacate con premiscelato a base di cemento (escluso velo), predisposto per l'applicazione della sovrastante tinteggiatura con vernice. Le tinteggiature dell'alloggio saranno del tipo a temperina semi lavabile a due mani... I rivestimenti delle pareti della cucina e dei bagni saranno realizzati in piastrelle di ceramica..." (relazione tecnica integrativa in allegato).

Come è possibile osservare dalle planimetrie soprariportate, la disposizione interna dei due appartamenti, ad eccezione dei garage, è simmetrica. L'immobile è composto da un piano terra e un piano primo.

Il piano terra è composto da soggiorno-pranzo e angolo cottura, studio, disimpegno, bagno e garage.

Il piano primo è formato da due camere, un disimpegno e un bagno. Inoltre è presente una terrazza accessibile solo da una camera.

Il portoncino di ingresso è antieffrazione di marca "Dierre". Gli infissi esterni sono in legno con guarnizioni e doppi vetri. Gli infissi sono tutti muniti di persiane in legno, ad eccezione del garage che ne risulta sprovvisto. Non sono presenti le porte interne. I pavimenti degli ambienti interni e le scale sono rivestiti in mattonelle di ceramica. I battiscopa sono parzialmente montati. I bagni risultano sprovvisti dei sanitari ad eccezione dei piatti doccia ed un W.C. che sono installati. Non sono presenti le caldaie e i radiatori. Tutta la sistemazione esterna è da realizzare. Non è stata effettuata l'impermeabilizzazione e la pavimentazione del marciapiede esterno.

E' da segnalare una infiltrazione di acqua localizzata nella terrazza che ha causato il distacco della verniciatura. Sulla muratura perimetrale, in prossimità del marciapiede esterno, è presente dell'umidità di risalita probabilmente causata dalla mancata impermeabilizzazione del marciapiede.

Gli appartamenti, ad eccezione di quanto sopradescritto, internamente si presentano in normali condizioni di manutenzione.

prospetto principale:
Lotto C/1

Lotto C/2



Foto esterne:



Lotto C/1

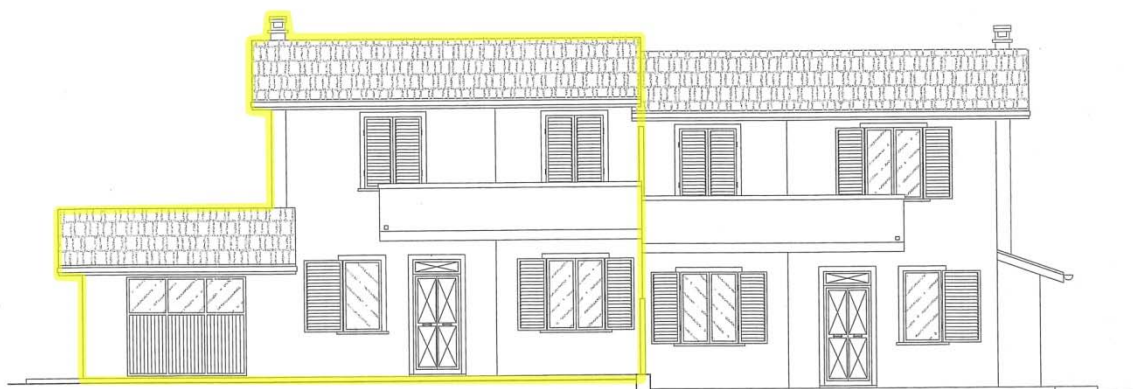
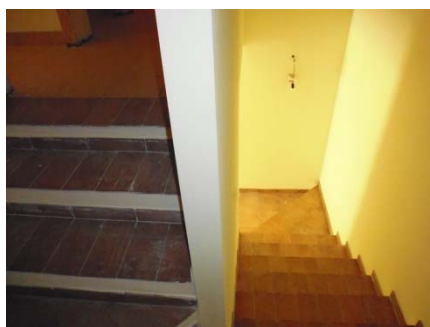
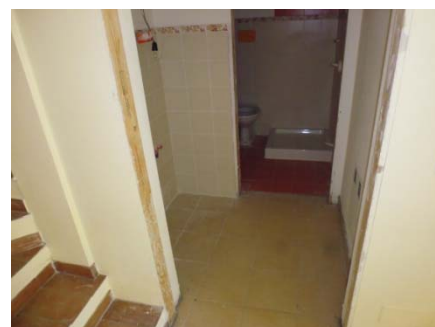


Foto interne:





Lotto C/2



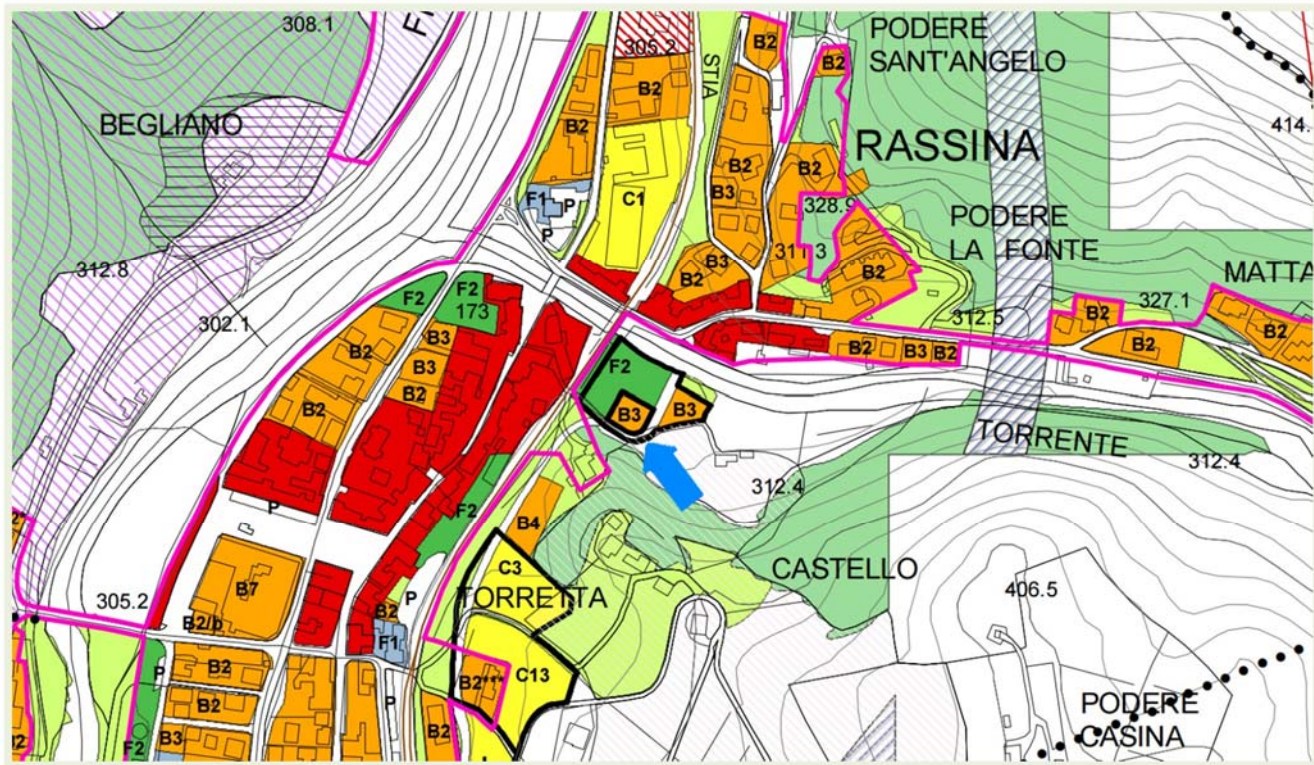
Foto interne:





Riepilogo Normativa Edilizia Vigente Sull'Area

Riepilogo normativa vigente sull'area:



PIANO REGOLATORE GENERALE – REGOLAMENTO URBANISTICO (Legge 16/01/1995 n.5 art. 28).
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 30 - SOTTOZONE B3

1. Le sottozone "B3" corrispondono ad aree di completamento di tessuti edilizi di recente formazione, nelle quali è possibile realizzare interventi integrativi degli abitati esistenti mediante la realizzazione di edifici di tipo mono-bifamiliare.
2. In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:
 - a) residenza e pertinenze residenziali;
 - b) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
 - c) attività ricettive e di ristoro di modesta entità;
 - d) commercio al dettaglio;
 - e) attività direzionali e di servizio;
 - f) attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.
3. Interventi edilizi ammessi
Nelle zone "B3" è ammessa la realizzazione di nuovi edifici con le seguenti caratteristiche:

- Volumetria massima fuori terra mc. 500 per ciascuna sottozona B3 così come perimetrata nelle tavole di R.U., salvo quanto previsto nelle 'Prescrizioni particolari';
- Altezza massima ml. 7,50, salvo quanto previsto nelle 'Prescrizioni particolari';
- Rapporto di copertura 40%;
- Numero massimo di piani abitabili: 2

4. Modalità di intervento

Di norma in tali sottozone il R.U. si attua per intervento diretto. In casi di interventi di particolare importanza e/o complessità l'intervento potrà essere subordinato alla presentazione di Piano Attuativo. Per richiedere il titolo abilitativo alla costruzione dell'intera volumetria prevista è necessario essere proprietari dell'intera area. Se l'area è suddivisa in porzioni di proprietà diversa, i rispettivi proprietari dovranno presentare congiuntamente la richiesta. Nel caso, però, che un singolo risulti proprietario di una porzione pari almeno all'80% della superficie complessiva e che su detta porzione sia tecnicamente possibile costruire in maniera autonoma quanto ad accessi, allacciamenti, distanze ecc., mentre le porzioni residue per la loro conformazione e consistenza non consentono di fatto una sia pur minima edificazione, il proprietario della porzione maggioritaria potrà presentare autonomamente istanza di costruzione nelle due seguenti ipotesi:

- a) in caso di esplicito atto di rinuncia da parte degli altri proprietari, indirizzato al proprietario o al Comune, contestualmente alla richiesta di permesso o anche successivamente, il proprietario maggioritario potrà realizzare l'intera cubatura prevista di 500 mc.;
- b) in caso di mancato accordo con gli altri proprietari, il proprietario maggioritario potrà presentare istanza di costruzione per una volumetria inferiore ai mc. 500 e proporzionale alla superficie posseduta, previa comunicazione da parte del Comune, agli altri proprietari, di avvio di procedimento ex-Legge n. 241/90 in merito al rilascio del permesso di costruire. I proprietari della volumetria residua saranno liberi di cederla al proprietario maggioritario anche successivamente. L'Amministrazione potrà, inoltre, predisporre la formazione di "comparti", individuati con apposito segno grafico sulle tavole di R.U. e comprendenti oltre alle sottozone B3 anche aree a destinazione pubblica o collettiva. All'interno dei "comparti" il rilascio del permesso di costruire nelle sottozone B3 sarà subordinato alla cessione al Comune, da parte dei proprietari interessati, di tutte le aree pubbliche comprese nel perimetro, oppure all'impegno alla cessione delle stesse.

5. Distanze minime da rispettare

Distanza minima dai confini: ml. 5,00 salvo che sia intercorso accordo per atto pubblico fra i proprietari confinanti che assicuri il rispetto di quanto stabilito al comma seguente.

Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 escluso il caso di edifici che si fronteggino con pareti non finestrate. Distanza minima dalle strade: ml. 5,00 o secondo gli allineamenti esistenti in caso di distanze inferiori.

6. Caratteristiche degli interventi.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze non superiori al 35%. I manti di copertura dovranno essere in laterizio;
- gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;

- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo.

7. Oltre a quanto sopra, per gli interventi di nuova edificazione ricadenti nelle aree di tutela paesistica individuate nelle tavole di R.U. dovranno osservarsi le seguenti regole nella progettazione:

- a) i nuovi interventi dovranno seguire le matrici e le regole di sviluppo urbanistico dell'aggregato per quanto attiene i rapporti con i percorsi principali e secondari, la disposizione nei riguardi delle pendenze e delle giaciture dei versanti, gli allineamenti fondamentali;
- b) nella formazione dei lotti si dovrà tener conto dei rapporti anche dimensionali consolidati tra i manufatti edilizi, i corpi accessori, gli spazi di pertinenza, i percorsi;
- c) dovranno essere salvaguardate le aree che presentano particolari caratteristiche di delicatezza e fragilità, come le aree terrazzate, ciglionate, quelle interessate da pendenze accentuate;
- d) dovranno essere rispettati e conservati i percorsi pedonali e agricoli consolidati dall'uso, le opere di sistemazione esterna ed ambientale preesistenti (basolati, muri di sostegno, recinzioni, maestà, cippi di confine, indicatori, fontane, pozzi e relativi manufatti, opere di regimazione delle acque, viali alberati, alberature ed ogni altro elemento di arredo rurale);
- e) in sede di progettazione si dovranno definire i caratteri del lotto di pertinenza in relazione al processo evolutivo di base dell'area e ai rapporti con il contesto edilizio ed urbanistico e con particolare riferimento agli eventuali caratteri agricoli preesistenti (forma della maglia agraria, opere di sistemazione preesistenti, viabilità minore ecc.);
- f) le caratteristiche planovolumetriche dei nuovi edifici dovranno essere previste in relazione al contesto costruito e alle tradizioni locali, con particolare riferimento alle dimensioni e alla forma dei corpi di fabbrica, alle loro modalità di aggregazione, alla forma delle coperture, al rapporto fra le buclature esterne e le cortine murarie;
- g) le sistemazioni delle aree di corredo degli edifici dovranno risultare compatibili con il contesto urbanistico, edilizio e paesaggistico, limitando allo stretto indispensabile movimenti di terra e relative opere di contenimento, e con l'uso di tecnologie costruttive, materiali, finiture e colori coerenti con i processi evolutivi della tradizione locale;
- h) gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con taglio, disegni e partiture tradizionali.

8. Prescrizioni particolari

Nelle sottozone B3 poste a Castel Focognano a sud - sud-est del centro storico e comprese fra questo e la strada provinciale per Carda, l'altezza massima dei nuovi edifici misurata rispetto al piano stradale dovrà essere contenuta in m. 3,00, ferma restando l'altezza complessiva lato valle di m. 7,50. Nelle sottozone B3 previste in località Cinano dovranno essere applicate le prescrizioni tecniche di cui all'Allegato E alle presenti Norme. Nelle tre sottozone B3 ubicate in località Pieve a Socana – Poggio di Ornina individuate con asterisco, il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla presentazione di un elaborato unitario relativo allo smaltimento coordinato delle acque reflue e all'impegno a realizzare il sistema di smaltimento previsto entro i termini di validità del permesso di costruire. Nella sottozona B3 ubicata in località Pieve a Socana – Fosso al Ciliegio, individuata con due asterischi, la volumetria

massima ammessa è di mc. 600. Nella sottozona B3 ubicata in località Poggio di Ornina, individuata con tre asterischi, l'altezza massima ammessa è di ml. 6,00.

9. Prescrizioni relative alle situazioni di fragilità idraulica e geologica

Per le sottozone B3 ubicate nel Capoluogo di Rassina (Tav. 1a, 1b), in frazione Pieve a Socana (Tav. 1b), in frazione Salutio (Tav. 2), nelle frazioni di Carda e Castel Focognano e in località Rapille (Tav. 3) e in frazione Zenna (Tav. 4) sono vincolanti le prescrizioni riportate nelle seguenti Schede di fattibilità allegate al R.U.:

- Rassina nord (Tav. 1a): n. 45
- Rassina centro – Pieve a Socana (Tav. 1b): n. 63, 182
- Salutio (Tav. 2): n. 25, 28, 30, 32, 34, 35, 37, 39
- Carda (Tav. 3): n. 8, 9
- Castel Focognano (Tav. 3): n. 13
- Rapille (Tav. 3): n. 3
- Zenna (Tav. 4): n. 5, 6, 18.

Pratiche Edilizie e Titoli Edilizi Relativi all'Immobile (in allegato)

1 Permesso a Costruire n. 1074/07 del 11/01/2007, pratica edilizia n. 16/06:

per la realizzazione di un fabbricato bifamiliare di civile abitazione in località "La Fratta" Comune di Castel Focognano (AR); estratto della documentazione e relazione tecnica dell'intervento in allegato.

2. Variante in corso d'opera con Permesso a Costruire n. 1135/10 del 30/03/2010, pratica edilizia n. 16/06:

per i lavori di costruzione di un fabbricato bifamiliare di civile abitazione, già autorizzati con Permesso a Costruire n. 1074/07 del 11/01/2007 (estratto della documentazione e relazione tecnica dell'intervento in allegato).

3. Variante finale n. 64/10 del 26/06/2010 ai Permessi a Costruire n. 1074/07 del 11/01/2007 e n. 1135/10, e integrazione del 05/08/2010

per i lavori di costruzione di un fabbricato bifamiliare di civile abitazione;

- attestazione del 05/08/2010 che i lavori sono terminati in data 28/06/2010 (estratto della documentazione e relazione tecnica dell'intervento in allegato).

4. Denuncia di Inizio Attività n. 75/10 del 05/08/2010 per i lavori di tinteggiatura e sistemazione esterna della villetta bifamiliare (estratto della documentazione e relazione tecnica dell'intervento in allegato).

5. Non risulta depositata presso gli Uffici Comunali la Certificazione di Abitabilità.

Titoli di provenienza (in allegato)

- **Atto di Compravendita** del 27/03/2007, Notaio Giuseppe De Stefano rep. 55356, racc. 9974 trascritto in Arezzo il 03/04/2007, registro generale 7233 registro particolare 4731 e registro generale 7234 registro particolare 4732

soggetto contro: "Luca Niccolai e Aldo Niccolai"

soggetti a favore: "Comit Edilizia di Vichi Gianluca".

- **Atto di Compravendita** del 01/08/2007, Notaio Michele Tuccari rep. 39282, racc. 4763 trascritto in Arezzo il 03/08/2007, registro generale 18100 registro particolare 11198.

soggetto contro: "Comit Edilizia di Vichi Gianluca"

soggetti 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."

Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni (in allegato)

1. Ispezione ipotecaria

Dati della richiesta

Codice fiscale: 01848330518

Elenco omonimi

1. Arrigucci Rodolfo Immobiliare con sede in Arezzo
2. DODO Village S.r.l. con sede in Civitella in Val di Chiana (AR)

Elenco sintetico delle formalità (in allegato).

2. Ispezione ipotecaria

Dati della richiesta

Codice fiscale: 01848330518

Ulteriori restrizioni:

Comune: Castel Focognano (AR)

Tipo catasto: fabbricati

Identificativo definitivo: Foglio: 15 - Particella: 512- Subalterno: 1

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2007 - Registro Particolare 11198 Registro Generale 18100
Pubblico ufficiale TUCCARI MICHELE Repertorio 39282/4763 del 01/08/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CASTEL FOCOgnANO (AR)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTROLLO del 25/01/2013 - Registro Particolare 956 Registro Generale 1286

Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 16914/11362 del 18/01/2013

ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Immobili siti in CASTEL FOCOgnANO (AR)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. ISCRIZIONE CONTROLLO del 25/07/2014 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 9513

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 956/14 del 03/07/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CASTEL FOCOgnANO (AR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 264 del 20/02/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2016 - Registro Particolare 2303 Registro Generale 3283
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 12/2016 del 12/02/2016
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in CASTEL FOCOIGNANO (AR)
Nota disponibile in formato elettronico

3. Ispezione ipotecaria

Dati della richiesta

Codice fiscale: 01848330518

Ulteriori restrizioni:

Comune: Castel Focognano (AR)

Tipo catasto: fabbricati

Identificativo definitivo: Foglio: 15 - Particella: 512- Subalterno: 2

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2007 - Registro Particolare 11198 Registro Generale 18100
Pubblico ufficiale TUCCARI MICHELE Repertorio 39282/4763 del 01/08/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CASTEL FOCOIGNANO (AR)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/01/2013 - Registro Particolare 956 Registro Generale 1286
Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 16914/11362 del 18/01/2013
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Immobili siti in CASTEL FOCOIGNANO (AR)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2014 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 9513
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 956/14 del 03/07/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CASTEL FOCOIGNANO (AR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 264 del 20/02/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2016 - Registro Particolare 2303 Registro Generale 3283
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 12/2016 del 12/02/2016
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in CASTEL FOCOIGNANO (AR)
Nota disponibile in formato elettronico

4. Ispezione ipotecaria

Dati della richiesta

Codice fiscale: 01848330518

Ulteriori restrizioni:

Comune: Castel Focognano (AR)

Tipo catasto: fabbricati

Identificativo definitivo: Foglio: 15 - Particella: 511- Subalterno: 1

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2007 - Registro Particolare 11198 Registro Generale 18100
Pubblico ufficiale TUCCARI MICHELE Repertorio 39282/4763 del 01/08/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CASTEL FOCOgnANO (AR)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/01/2013 - Registro Particolare 956 Registro Generale 1286

Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 16914/11362 del 18/01/2013

ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Immobili siti in CASTEL FOCOgnANO (AR)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2014 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 9513

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 956/14 del 03/07/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CASTEL FOCOgnANO (AR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 264 del 20/02/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2016 - Registro Particolare 2303 Registro Generale 3283

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 12/2016 del 12/02/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in CASTEL FOCOgnANO (AR)

Nota disponibile in formato elettronico

5. Ispezione ipotecaria

Dati della richiesta

Codice fiscale: 01848330518

Ulteriori restrizioni:

Comune: Castel Focognano (AR)

Tipo catasto: fabbricati

Identificativo definitivo: Foglio: 15 - Particella: 511- Subalterno: 2

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2007 - Registro Particolare 11198 Registro Generale 18100
Pubblico ufficiale TUCCARI MICHELE Repertorio 39282/4763 del 01/08/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CASTEL FOCOgnANO (AR)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/01/2013 - Registro Particolare 956 Registro Generale 1286

Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 16914/11362 del 18/01/2013

ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Immobili siti in CASTEL FOCOgnANO (AR)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2014 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 9513

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 956/14 del 03/07/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CASTEL FOCOgnANO (AR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 264 del 20/02/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2016 - Registro Particolare 2303 Registro Generale 3283

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 12/2016 del 12/02/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in CASTEL FOCOgnANO (AR)

Nota disponibile in formato elettronico

6. NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/01/2013 - Registro Particolare 956 Registro Generale 1286

Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 16914/11362 del 18/01/2013

ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

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

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

(Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in allegato)

Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), 2° semestre anno 2015

Provincia: AREZZO

Comune: CASTEL FOCOIGNANO

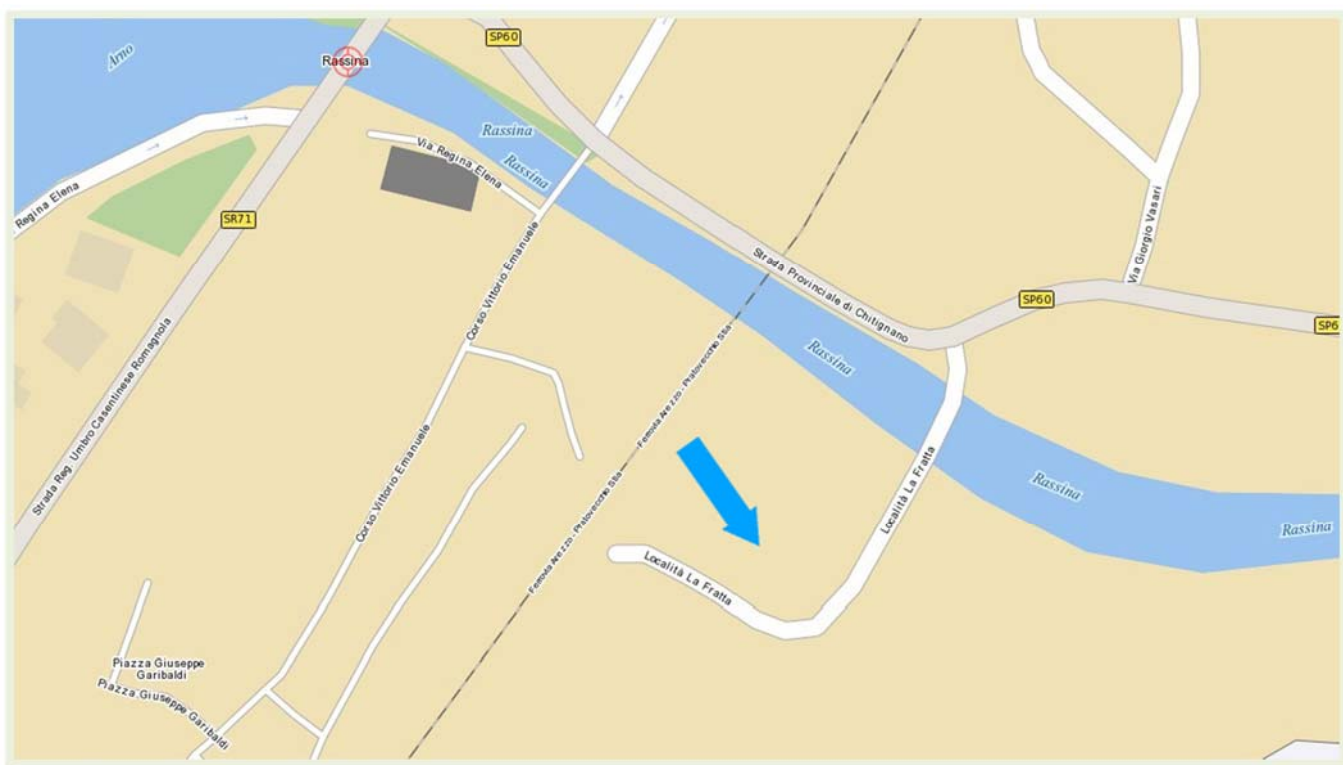
Fascia/zona: Centrale/ABITATO DI RASSINA E PIEVE A SOCANA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



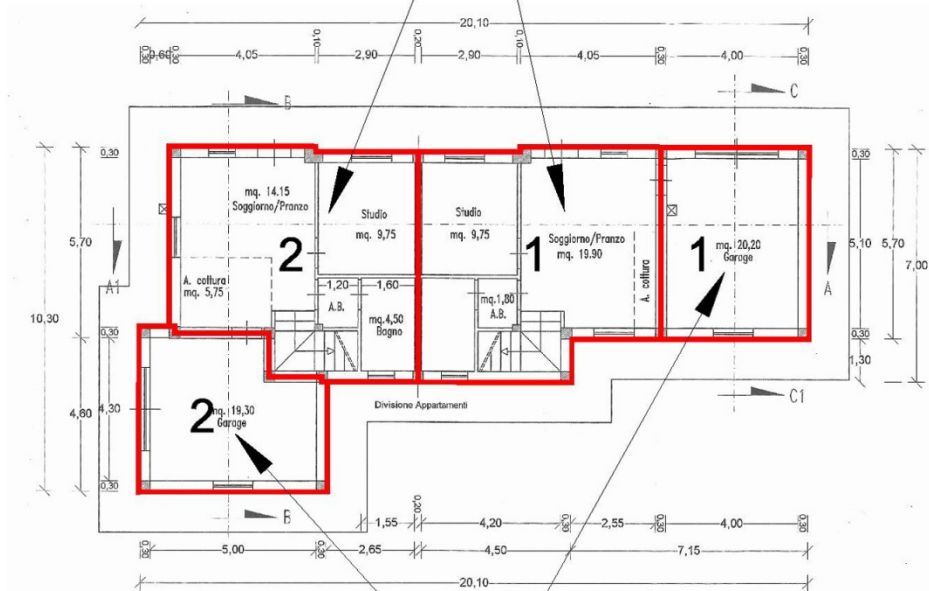
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1150	L	2,8	4,1	N
Box	NORMALE	500	730	L	2,6	3,7	N
Ville e Villini	NORMALE	960	1400	L	3	4,4	N

Calcolo della Superficie Commerciale e Stima del Valore di Mercato

Superficie lorda piano terra:

Superficie = circa 47.60 mq

Superficie = circa 47.50 mq



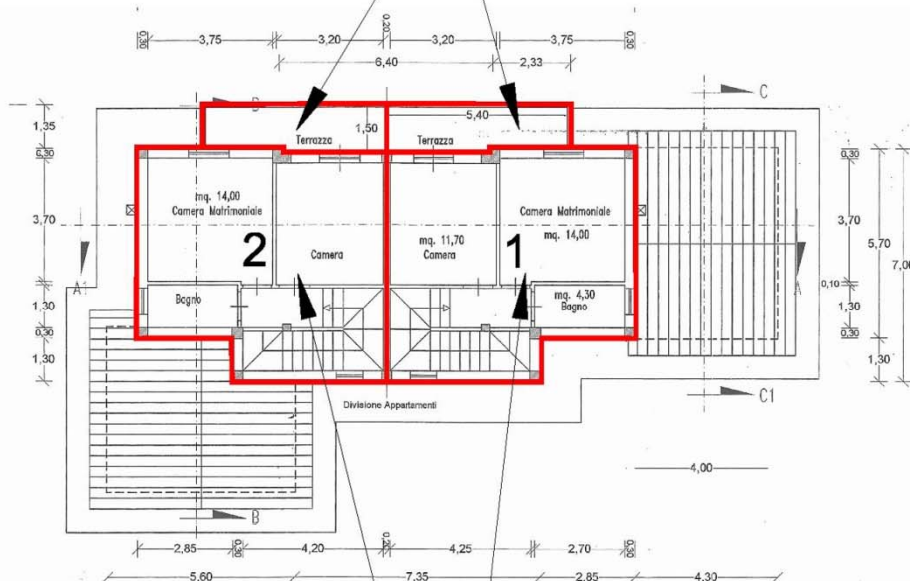
Superficie = circa 24.80 mq

Superficie = circa 25.50 mq

Superficie lorda piano primo:

Superficie = circa 7.60 mq

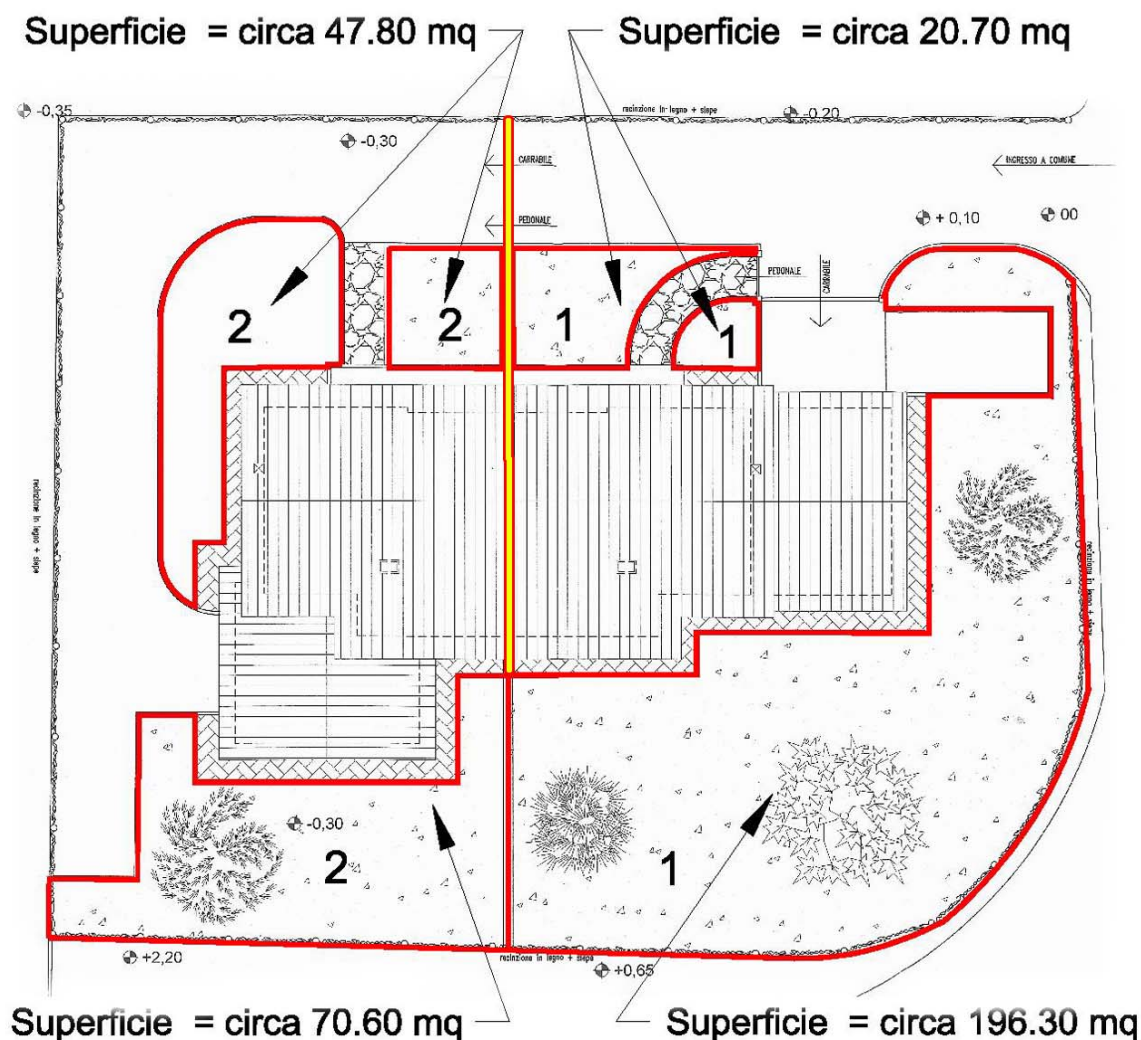
Superficie = circa 7.60 mq



Superficie = circa 48.85 mq

Superficie = circa 48.85 mq

Superficie lorda del resede (a titolo cautelativo viene computata esclusivamente la superficie adibita a uso giardino):



Lotto C/1

Catasto Fabbricati del Comune di Castel Focognano (codice C102):

- Foglio 15, **Particella 511, sub. 1**,
categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 374,43 euro, piano terra-primi;
- Foglio 15, **Particella 511, sub. 2**,
categoria C/6, classe 5, consistenza 21 mq, rendita 66,16 euro, piano terra;

Lotto C/2

Catasto Fabbricati del Comune di Castel Focognano (codice C102):

- Foglio 15, **Particella 512, sub. 1**,
categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 euro, piano terra-primi;
- Foglio 15, **Particella 512, sub. 2**,
categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, rendita 69,67 euro, piano terra;

Determinazione della superficie commerciale:

Lotto C/1

	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Sup. Commerciale mq.
Piano terra	47.50	1.00	47.50
Garage	25.50	0.50	12.75
<u>Resede</u>	<u>217.00</u>	<u>0.10</u>	<u>21.70</u>
Sup. totale			81.95
Piano primo	48.85	1.00	48.85
<u>terrazza</u>	<u>7.60</u>	<u>0.25</u>	<u>1.90</u>
Sup. totale			50.75
Sup. totale =			132.70

Lotto C/2

	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Sup. Commerciale mq.
Piano terra	47.60	1.00	47.60
Garage	24.80	0.50	12.40
<u>Resede</u>	<u>118.40</u>	<u>0.10</u>	<u>11.84</u>
Sup. totale			71.84
Piano primo	48.85	1.00	48.85
<u>terrazza</u>	<u>7.60</u>	<u>0.25</u>	<u>1.90</u>
Sup. totale			50.75
Sup. totale =			122.59

Stima Valore di Mercato

Stima del valore di mercato dell'immobile completato:

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ai valori OMI, alla comparazione con beni simili che nella zona hanno formato oggetto di contrattazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia di 1.350,00 €/mq.

Lotto C/1

Valore di Stima = 1.350,00 €/mq x 132.70 mq = € 179.145,00

Lotto C/2

Valore di Stima = 1.350,00 €/mq x 122.59 mq = € 165.496,50

Stima del valore di mercato dell'immobile in funzione dell'attuale finitura:

Per completare i lavori il Perito ritiene congruo deprezzare il valore stimato di 30.000 euro ad appartamento.

Lotto C/1

Valore di Stima = € 179.145,00 - € 30.000,00 = € 149.145,00

Valore di Stima arrotondato = € 150.000,00

Lotto C/2

Valore di Stima = € 165.496,50 - € 30.000,00 = € 135.496,50

Valore di Stima arrotondato = € 136.000,00

Totale Valore di Stima Lotto C (Lotto C/1 + Lotto C/2) =	€ 286.000,00
---	---------------------

Lotto D

“Tre posti Auto” ubicati in località Campoluci, Comune di Arezzo (AR).

Il Lotto D è stato suddiviso nei lotti D/1, D/2, D/3.



Identificazione Catastale:

Lotto D/1

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (codice A390):

- Sezione A, Foglio 34, **Particella 752, sub. 10**,
zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 23,50 euro;

Lotto D/2

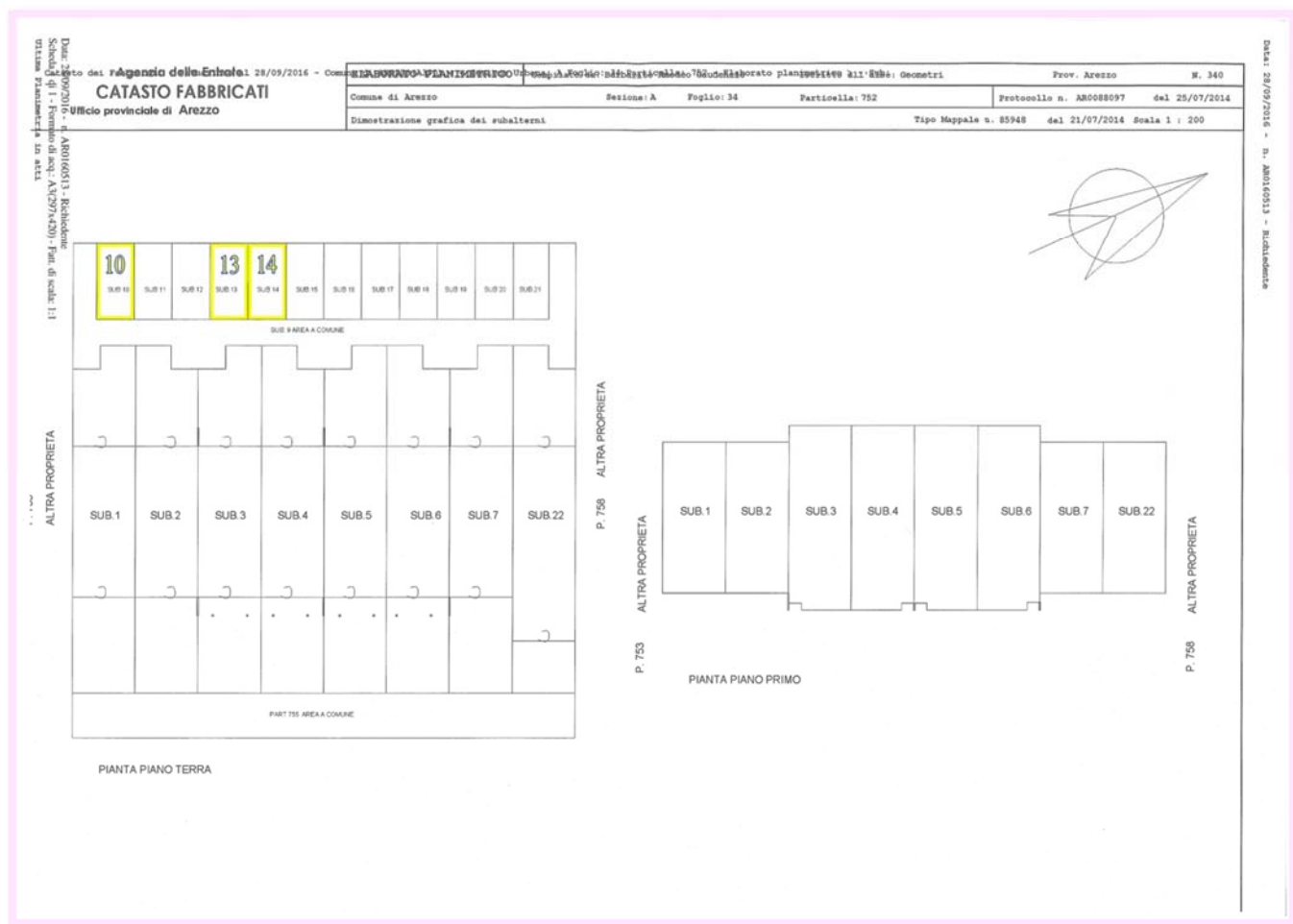
Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (codice A390):

- Sezione A, Foglio 34, **Particella 752, sub. 13**,
zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 23,50 euro;

Lotto D/3

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (codice A390):

- Sezione A, Foglio 34, **Particella 752, sub. 14**,
zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 23,50 euro;



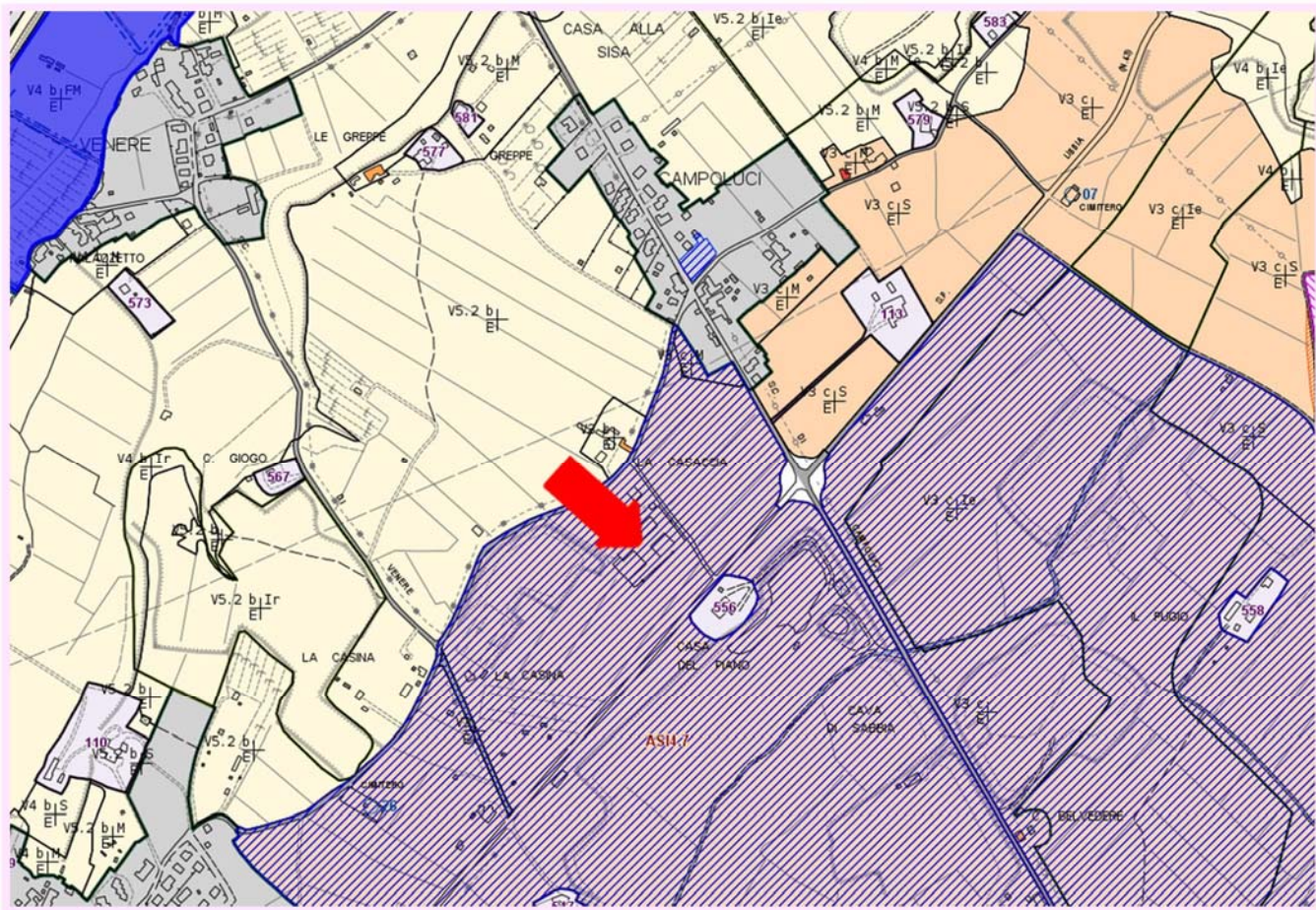
Descrizione dell'Immobile

Trattasi di tre Posti auto ubicati in località Campoluci nel Comune di Arezzo, realizzati durante la ristrutturazione di alcuni fabbricati di civile abitazione.



Riepilogo Normativa Edilizia Vigente Sull'Area

Area Non Pianificata (ASI 4.7) Art. 78 comma 3, 4, 5, N.T.A. Regolamento Urbanistico:



Regolamento Urbanistico

TITOLO VIII INTERVENTI STRATEGICI: GLI SCHEMI DIRETTORI

Art.78 Attuazione degli interventi

1. Il Regolamento Urbanistico riporta i perimetri degli Schemi Direttori e delle Aree Strategiche di Intervento sulla base di quanto individuato dal Piano Strutturale con le modifiche introdotte in relazione al maggior grado di dettaglio e del maggior livello di definizione del Regolamento Urbanistico.
2. L'attuazione delle Aree Strategiche di Intervento così come individuate dal Regolamento Urbanistico, avviene mediante Piani Complessi di Intervento o piani attuativi.
3. All'interno degli Schemi Direttori e delle Aree Strategiche di Intervento non sono previsti interventi di nuova edificazione; questi infatti potranno eventualmente essere inseriti e previsti con gli atti di cui al comma 2. Fino ad allora sul patrimonio edilizio esistente

sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso, ferme restando le norme più restrittive di cui agli articoli 72, 73 e 75; nelle aree di proprietà pubblica è ammessa la realizzazione di chioschi ed edicole di cui all'art.6. Nelle more dell'approvazione degli atti di cui al comma 2 all'interno dello SD04 è ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico) nell'ambito di aree di cave dismesse purché siano già eseguiti o contestualmente eseguiti i lavori di ripristino. Gli atti di cui al comma 2 sono oggetto di nuova analisi della fattibilità. Nel caso di nuovi interventi edificatori in aree a pericolosità elevata o molto elevata, le condizioni alla trasformabilità sono quelle definite per la Classe 4 di Fattibilità.

4. Per le aree appartenenti al territorio rurale classificate con il sistema ambientale V, ed interne agli Schemi Direttori o alle Aree Strategiche di Intervento, ad eccezione delle aree interne allo SD 02 interessate dalla nuova SR71 e dalla "Due Mari" ed alle aree interne allo SD03 interessate dal raccordo autostradale, si applica:

- a) la disciplina del patrimonio edilizio esistente in ambito extraurbano di cui al Capo IV del Titolo VII. Le disposizioni di cui all'art. 71 si applicano solo alle aree interne allo SD04;
- b) gli articoli 63, 64, 65, 66, 67 e 68;
- c) l'art. 81.

Sono ammessi interventi di sistemazione del suolo al fine di realizzare infrastrutture ed impianti, ancorché privati, utili anche per finalità pubbliche o di protezione civile.

5. Per gli edifici di proprietà pubblica con destinazione a servizi ed attrezzature di uso pubblico, nonché le opere pubbliche relative agli adeguamenti infrastrutturali e viari esistenti all'interno di dette aree sono consentiti, anche nelle more degli atti di cui al comma 2, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia, secondo parametri quantitativi adeguati alla specifica destinazione.

Per quanto riguarda l'aeroporto di Molin Bianco, in attesa della sua delocalizzazione, per il suo utilizzo attuale le eventuali nuove strutture tecniche dovranno essere realizzate con strutture removibili.

Pratiche Edilizie e Titoli Edilizi relativi all'immobile

1. D.I.A. per Ristrutturazione Edilizia n. 05/757 del 10/03/2005, protocollo GE/2005/0028647 del 10/03/2005

Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità del 23/10/2008 (in allegato);

Titolo di provenienza (in allegato)

- **Atto di Compravendita** del 28/07/2005, Notaio Francesco Cirianni, rep. 2148 , racc.1132 trascritto in Arezzo il 09/08/2005, registro generale 15877 registro particolare 10441.

soggetto contro: "Berneschi Adriano e Mazzi Anna"

soggetti 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."

Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni (in allegato)

1. Ispezione ipotecaria

Dati della richiesta

Codice fiscale: 01848330518

Elenco omonimi

1. Arrigucci Rodolfo Immobiliare con sede in Arezzo

2. DODO Village S.r.l. con sede in Civitella in Val di Chiana (AR)

Elenco sintetico delle formalità (in allegato).

2. Ispezione ipotecaria

Dati della richiesta

Codice fiscale: 01848330518

Ulteriori restrizioni:

Comune: Arezzo (AR)

Tipo catasto: fabbricati

Identificativo definitivo: Sezione Urbana : A Foglio: 34 - Particella: 752- Subalterno: 10

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/08/2005 - Registro Particolare 10441 Registro Generale 15877

Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 2148/1132 del 28/07/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in AREZZO (AR)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/2005 - Registro Particolare 3966 Registro Generale 19151
Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 2398/1253 del 06/10/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in AREZZO (AR)
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2505 del 26/07 /2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2659 del 06/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2803 del 31/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 3545 del 24/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 439 del 05/02/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1737 del 05/06/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1771 del 07/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1100 del 14/04/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2007 - Registro Particolare 11069 Registro Generale 17859
Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 6023/3544 del 26/07/2007
A TITOLO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in AREZZO (AR)
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/01/2013 - Registro Particolare 956 Registro Generale 1286
Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 16914/11362 del 18/10/2013
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Immobili siti in AREZZO (AR)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 25/07 /2014 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 9513
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 956/14 del 03/07/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in AREZZO (AR)
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 264 del 20/02/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2016 - Registro Particolare 2303 Registro Generale 3283
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 12/2016 del 12/02/2016
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in AREZZO (AR)
Nota disponibile in formato elettronico

3. Ispezione ipotecaria

Dati della richiesta

Codice fiscale: 01848330518

Ulteriori restrizioni:

Comune: Arezzo (AR)

Tipo catasto: fabbricati

Identificativo definitivo: Sezione Urbana : A Foglio: 34 - Particella: 752- Subalterno: 13

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/08/2005 - Registro Particolare 10441 Registro Generale 15877
Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 2148/1132 del 28/07/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in AREZZO (AR)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/2005 - Registro Particolare 3966 Registro Generale 19151
Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 2398/1253 del 06/10/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Immobili siti in AREZZO(AR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2505 del 26/07 /2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2659 del 06/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2803 del 31/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 3545 del 24/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 439 del 05/02/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1737 del 05/06/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1771 del 07/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1100 del 14/04/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2007 - Registro Particolare 11069 Registro Generale 17859
Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 6023/3544 del 26/07/2007

A TTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in AREZZO(AR)

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/01/2013 - Registro Particolare 956 Registro Generale 1286

Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 16914/11362 del 18/10/2013

ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Immobili siti in AREZZO (AR)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 25/07 /2014 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 9513
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 956/14 del 03/07/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in AREZZO(AR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 264 del 20/02/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2016 - Registro Particolare 2303 Registro Generale 3283
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 12/2016 del 12/02/2016
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in AREZZO (AR)
Nota disponibile in formato elettronico

4. Ispezione ipotecaria

Dati della richiesta

Codice fiscale: 01848330518

Ulteriori restrizioni:

Comune: Arezzo (AR)

Tipo catasto: fabbricati

Identificativo definitivo: Sezione Urbana : A Foglio: 34 - Particella: 752- Subalterno: 14

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/08/2005 - Registro Particolare 10441 Registro Generale 15877
Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 2148/1132 del 28/07/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in AREZZO (AR)
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/2005 - Registro Particolare 3966 Registro Generale 19151
Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 2398/1253 del 06/10/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in AREZZO (AR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2505 del 26/07 /2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2659 del 06/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2803 del 31/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 3545 del 24/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 439 del 05/02/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 6. Annotazione n. 1737 del 05/06/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 7. Annotazione n. 1771 del 07/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 8. Annotazione n. 1100 del 14/04/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2007 - Registro Particolare 11069 Registro Generale 17859
Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 6023/3544 del 26/07/2007
A TTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in AREZZO (AR)
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/01/2013 - Registro Particolare 956 Registro Generale 1286
Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 16914/11362 del 18/10/2013
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Immobili siti in AREZZO (AR)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 25/07 /2014 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 9513
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 956/14 del 03/07/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in AREZZO (AR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 264 del 20/02/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2016 - Registro Particolare 2303 Registro Generale 3283
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 12/2016 del 12/02/2016
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in AREZZO (AR)
Nota disponibile in formato elettronico

5. NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/01/2013 - Registro Particolare 956, Registro Generale 1286, Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 16914/11362 del 18/01/2013
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
soggetto contro: "Arrigucci Rodolfo Immobiliare S.r.l."
soggetto a favore: "Dodo Village S.r.l."
(Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in allegato)

Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), 2° semestre anno 2015

Provincia: AREZZO

Comune: AREZZO

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

Codice di zona: R6

Microzona catastale n.: 999

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	620	910	L	2,7	3,9	N

Stima Valore di Mercato

Stima del valore di mercato degli immobili:

In relazione alle caratteristiche del bene si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di € 7.000,00 per ogni singolo lotto.

Lotto D/1

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (codice A390):

- Sezione A, Foglio 34, **Particella 752, sub. 10**,
zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 23,50 euro;

Valore di Stima = € 7.000,00

Lotto D/2

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (codice A390):

- Sezione A, Foglio 34, **Particella 752, sub. 13**,
zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 23,50 euro;

Valore di Stima = € 7.000,00

Lotto D/3

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (codice A390):

- Sezione A, Foglio 34, **Particella 752, sub. 14**,
zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 23,50 euro;

Valore di Stima = € 7.000,00

Totale Valore di Stima Lotto D (Lotto D/1 + Lotto D/2 + Lotto D/3) =	€ 21.000,00
---	--------------------

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):

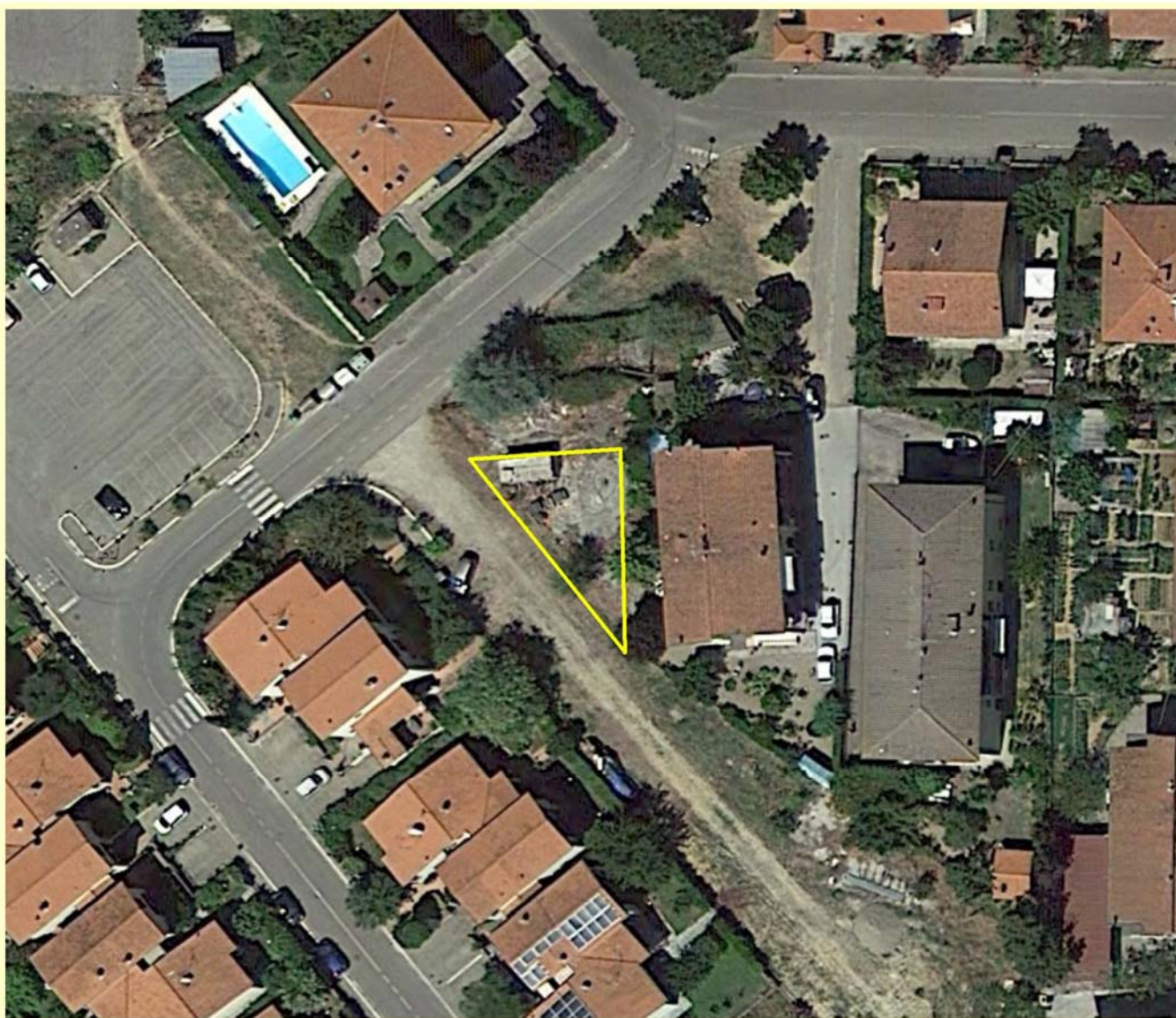
- Sezione B, Foglio 16, **Particella 389**, qualità seminativo, classe 3, superficie 150 mq, reddito dominicale 0,62 euro, reddito agrario 0,54 euro;
- Sezione B, Foglio 16, **Particella 390**, qualità seminativo, classe 3, superficie 10 mq, reddito dominicale 0,04 euro, reddito agrario 0,04 euro;

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 (scheda in allegato)

Riepilogo normativa vigente sull'area

ID dell'area: 12806

Superficie: 6745.33 mq

Normativa vigente sull'area:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema della residenza - sottosistema R1 residenziale
Zone territoriali omogenee	B3 zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A
Tipologie insediative	a (tessuti pianificati con aree a standard)
	aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

Sistemi, sottosistemi ed ambiti:

Art. 8 Disposizioni generali

Sistema della residenza - sottosistema R1 residenziale:

Art. 39 Il sistema Insediativo

Art. 40 Sistema della Residenza

Zone territoriali omogenee;

B3 zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A:

Art. 22 Altezza massima espressa con il numero dei piani

Art. 44 Interventi di addizione volumetrica e di nuova edificazione nel sistema della residenza

Tipologie insediative:

Art. 43 Tipi insediativi

a (tessuti pianificati con aree a standard):

Art. 45 Tessuti pianificati con aree a standard (a , a1, a2)

Aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05;



Art. 8 - Disposizioni generali

1. Le disposizioni relative all'uso del territorio sono riferite ai differenti sistemi, articolati in sottosistemi ed ambiti, così come risultano rappresentati nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".
2. I passaggi dall'una all'altra delle funzioni di cui all'art. 59 della L.R. 1/05, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo se accompagnati da opere edilizie.
3. In caso di passaggio dall'una all'altra delle funzioni, in assenza di opere edilizie, il mutamento di destinazione d'uso è oneroso, se comporta incremento di carico urbanistico, secondo quanto riportato nella seguente tabella:

Destinazione attuale	Destinazione di progetto	Titolo legittimante	Onerosità
Residenziale	Altra destinazione	S.C.I.A.	SI (se incrementa il carico urbanistico)
Altra destinazione	Residenziale	Comunicazione	NO
Altra destinazione non compatibile con il sottosistema	Altra destinazione compatibile con il sottosistema	Comunicazione	NO
Altra destinazione compatibile con il sottosistema	Altra destinazione compatibile con il sottosistema	S.C.I.A.	SI (se incrementa il carico urbanistico)
Agricola	Altra destinazione compatibile con il sottosistema	S.C.I.A.	SI

Art. 22 - Altezza massima espressa con il numero dei piani

1. Per altezza massima si intende il numero dei piani agibili o abitabili di un edificio, secondo l'altezza di interpiano, intesa come distanza tra le quote di calpestio dei piani, indicata nella seguente tabella:

Piano agibile o abitabile	Altezza di interpiano (in metri)	Numero dei piani ai fini dell'altezza massima
Piano terra/rialzato	< 4,80	1
	> 4,80 < 8,60	2
	> 8,60 < 12,40	3
Piani superiori	< 3,80	1
	> 3,80 < 7,60	2
	> 7,60 < 11,40	3

2. Per il piano sottotetto l'altezza è riferita al valore medio rispetto all'estradosso del solaio di copertura. Per gli edifici costruiti con strutture prefabbricate l'altezza di interpiano è misurata all'estradosso della trave portante il pacchetto di copertura.
3. Non concorre alla determinazione dell'altezza dell'interpiano la presenza di cosiddetti "doppi volumi", quali soppalchi e simili.
4. In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte o altre attrezzature strettamente legate alla produzione e deposito e stoccaggio di merci, e limitatamente alle sole parti dell'edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l'altezza d'interpiano può essere elevata fino alla misura necessaria.
5. Ai fini della determinazione del numero dei piani, non è valutato il fronte dell'edificio compreso fra il piano di campagna esistente e l'estradosso del solaio del piano terra o rialzato se tale estradosso è posto non oltre m. 1,40 rispetto alla quota media del sedime dell'edificio.
6. I limiti di cui al presente articolo non si applicano ai servizi ed attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 3 ancorché realizzate da privati.
7. Nell'ambito del territorio urbanizzato di cui al titolo VI il numero massimo dei piani ammessi è riportato nella parte in basso a sinistra della sigla di cui all'art. 1 comma 2; in mancanza della specifica indicazione, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente non è ammesso l'incremento del numero dei piani esistenti. Se il numero dei piani esistenti è superiore al numero dei piani ammessi, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia possono mantenere il numero dei piani esistenti. Negli interventi di sostituzione edilizia, che riducono la superficie coperta esistente di almeno il 20%, è ammessa la realizzazione di un piano in più rispetto all'altezza massima consentita.
8. Nell'ambito del territorio rurale di cui al titolo VII, ove non espressamente disciplinato, sono ammessi due piani. Non è prescritto il numero massimo dei piani per gli edifici specialistici quali frantoi, essiccatoi, cantine vinicole, tinaie. Se il numero dei piani esistente è superiore al numero dei piani ammessi, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia possono mantenere il numero dei piani esistenti.
9. Nella disciplina delle aree di trasformazione di cui al titolo IX, per ciascuna area di trasformazione è indicato il numero massimo dei piani. Fino all'attuazione delle relative previsioni, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non aumentano il numero dei piani esistenti.
10. In tutto il territorio comunale, per gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'art. 87, non valgono le disposizioni di cui al presente articolo.

Art. 39 - Il sistema Insediativo

1. Il sistema insediativo è costituito dall'insieme dei sistemi:
 - a) della residenza,
 - b) dei luoghi centrali,
 - c) del produttivo.

che a loro volta si articolano in sottosistemi.

2. Negli articoli successivi per ciascun sistema sono indicate le destinazioni d'uso ammesse.

3. Quando non diversamente specificato, per gli "edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio", sono ammesse le destinazioni previste per il sottosistema R2 di cui all'art.40.

Art. 40 - Sistema della Residenza

1. Il sistema della residenza è articolato nei sottosistemi R1, R2, R3, R4.

2. Nel sottosistema R1-residenziale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziali di cui all'art. 9;
- b) industriali ed artigianali di cui all'art.10 che non rechino disturbo alla residenza;
- c) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente alla sigla Tc1;
- d) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12;
- e) turistico ricettive di cui all'art. 13;
- f) direzionali di cui all'art. 14;
- g) servizi e attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15.

3. Nel sottosistema R2-prevalentemente residenziale sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) residenziali di cui all'art. 9;
- b) industriali ed artigianali di cui all'art.10 che non rechino disturbo alla residenza;
- c) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente alla sigla Tc1, e Tc2 quando espressamente indicata nelle tavole o nelle Aree di Trasformazione;
- d) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12;
- e) turistico ricettive di cui all'art. 13;
- f) direzionali di cui all'art. 14;
- g) servizi e attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15.

4. Nel sottosistema R3-residenziale misto sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) residenziali di cui all'art. 9;
- b) industriali ed artigianali di cui all'art.10 che non rechino disturbo alla residenza;
- c) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente alla sigla Tc1, e Tc2 quando espressamente indicata nelle tavole o nelle Aree di Trasformazione;
- d) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12;
- e) turistico ricettive di cui all'art. 13;
- f) direzionali di cui all'art. 14;
- g) servizi e attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15.

5. Nel sottosistema R4 - luoghi centrali della residenza sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) servizi e attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15;
- b) residenziali di cui all'art. 9, negli edifici esistenti o quale quota parte negli edifici di nuova edificazione, fino al 50 % della Sul e limitata esclusivamente ad edilizia residenziale con finalità sociali;
- c) negli edifici esistenti, o in quota parte degli edifici di nuova edificazione fino al 30% della Sul, sono ammesse le destinazioni:

1) industriali ed artigianali di cui all'art.10 che non rechino disturbo alla residenza;

- 2) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente alla sigla Tc1, e Tc2 quando espressamente indicata nelle tavole o nelle Aree di Trasformazione;
- 3) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12;
- 4) turistico ricettive di cui all'art. 13;
- 5) direzionali di cui all'art. 14.

Art. 43 - Tipi insediativi

1. Gli interventi in ambito urbano sono ammessi in relazione alla classe di tipologia insediativa individuata per ciascun edificio o gruppo di edifici.

2. La classificazione degli insediamenti esistenti ha individuato i seguenti tipi insediativi:

- a) i tessuti pianificati:
 - con aree a standard (a, a1, a2)
 - privi di standard (b)
- b) i tessuti non pianificati:
 - ad impianto compatto: nuclei ed aggregati (c)
 - ad impianto lineare aperto (d, d1)
 - ad impianto lineare chiuso (e)
 - ad impianto puntiforme regolare (f)
 - ad impianto puntiforme irregolare (g)
 - del tipo "a grappolo" (h)
- c) gli insediamenti che non costituiscono tessuto:
 - frammenti (i)
 - anomalie derivanti da interventi di saturazione (l)
 - anomalie per difformità (m).
- d) altri insediamenti:
 - edifici specialistici (q)
 - tessuti produttivi (r).

Art. 44 - Interventi di addizione volumetrica e di nuova edificazione nel sistema della residenza

1. All'interno dei sottosistemi R1, R2, R3, nelle aree contraddistinte come zone omogenee B, con indicato il numero massimo dei piani, limitatamente ai tessuti di cui al comma 2, sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 31 e di nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:

zona omogenea e numero piani	B2	B3	B4	B5
I.F. (mq/mq)	0,3	0,6	0,9	1
H max (n. piani)	2	3	4	5
R.c. max	30%	35%	40%	40%

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono ammessi esclusivamente nei tessuti di cui all'art. 48 (tessuto non pianificato ad impianto lineare aperto "d"), all'art. 50 (tessuti non pianificati ad impianto puntiforme regolare "f" e irregolare "g") e all'art. 51 (tessuti non pianificati a grappolo "h").

3. All'interno dei sottosistemi e tessuti di cui ai commi 1 e 2, nelle zone omogenee B dove non è indicato il numero dei piani, sono ammessi interventi di addizione volumetrica fino al 30% della Sul esistente, con rapporto di copertura massimo 35%.

4. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione nelle aree individuate nella tav. C.02 del Piano Strutturale come "aree terrazzate e ciglionamenti" o nella tav. C.04 del Piano Strutturale come "aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati di maggiore e minore valore" o "aree di tutela delle ville e degli edifici specialistici".

Art. 45 - Tessuti pianificati con aree a standard (a , a1, a2)

1. Sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:

- a) ristrutturazione edilizia;
- b) sostituzione edilizia, con incremento della Sul fino al 30% dell'esistente;
- c) ristrutturazione urbanistica.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia sono effettuati nel rispetto dei caratteri unitari, se esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, materiali.

3. Negli interventi di sostituzione edilizia sono rispettati gli allineamenti.

Titolo di provenienza (in allegato)

- **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 (Nota di trascrizione in allegato).

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."

Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni (in allegato)

1. Ispezione ipotecaria

Dati della richiesta

Codice fiscale: 01848330518

Elenco omonimi

1. Arrigucci Rodolfo Immobiliare con sede in Arezzo
2. DODO Village S.r.l. con sede in Civitella in Val di Chiana (AR)

Elenco sintetico delle formalità (in allegato).

2. Ispezione ipotecaria

Dati della richiesta

Codice fiscale: 01848330518

Ulteriori restrizioni:

Comune: Arezzo (AR)

Tipo catasto: terreni

Identificativo definitivo: Sezione Urbana : B Foglio: 16 - Particella: 389

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/01/2008 - Registro Particolare 601 Registro Generale 842
Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 6749/4082 del 28/12/2007
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in AREZZO (AR)
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/01/2013 - Registro Particolare 956 Registro Generale 1286
Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 16914/11362 del 18/10/2013
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Immobili siti in AREZZO (AR)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 25/07 /2014 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 9513
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 956/14 del 03/07/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in AREZZO (AR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 264 del 20/02/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2016 - Registro Particolare 2303 Registro Generale 3283
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 12/2016 del 12/02/2016
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in CIVITELLA IN VAL DI CHIANA (AR)
Nota disponibile in formato elettronico

3. Ispezione ipotecaria

Dati della richiesta

Codice fiscale: 01848330518

Ulteriori restrizioni:

Comune: Arezzo (AR)

Tipo catasto: terreni

Identificativo definitivo: Sezione Urbana : B Foglio: 16 - Particella: 390

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/01/2008 - Registro Particolare 601 Registro Generale 842
Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 6749/4082 del 28/12/2007
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in AREZZO (AR)
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/01/2013 - Registro Particolare 956 Registro Generale 1286
Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 16914/11362 del 18/10/2013
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Immobili siti in AREZZO (AR)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2014 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 9513
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 956/14 del 03/07/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in AREZZO (AR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 264 del 20/02/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2016 - Registro Particolare 2303 Registro Generale 3283
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 12/2016 del 12/02/2016
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in CIVITELLA IN VAL DI CHIANA (AR)
Nota disponibile in formato elettronico

4. NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 14/01/2008, registro particolare 601, registro generale 842, Notaio
Cirianni Francesco del 28/12/2007, rep. 6749/4082
ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ,
soggetto a favore: "Arrigucci Rodolfo Immobiliare S.r.l.",
soggetto contro: "Arrigucci Rodolfo" (in allegato)

5. NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/01/2013 - Registro Particolare 956, Registro
Generale 1286, Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 16914/11362 del 18/01/2013
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
soggetto contro: "Arrigucci Rodolfo Immobiliare S.r.l."
soggetto a favore: "Dodo Village S.r.l."
(Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in allegato)

Stima del Valore di Mercato

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, ai valori OMI omogenizzati con opportuni coefficienti, alla comparazione con beni simili che nella zona hanno formato oggetto di contrattazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del terreno sia di 85,00 €/mq.

Valore di Stima = 85,00 €/mq x 160.00 mq = € 13.600,00

Totale Valore di Stima Lotto E arrotondato =	€ 14.000,00
---	--------------------

Lotto F

“Appezzamento di Terreno”, sito in Via Guido Tarlati nel Comune di Arezzo (AR).



Identificazione Catastale

Catasto Terreni del Comune di Arezzo sezione di Valdarno (codice A390A):

- Sezione A, Foglio 89, **Particella 1153**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 875 mq, reddito dominicale 7,23 euro, reddito agrario 2,71 euro;

Descrizione dell'Immobile

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma prevalentemente trapezoidale ubicato in Via Guido Tarlati nel Comune di Arezzo (AR).

L'accesso al lotto avviene dalla viabilità che conduce al parcheggio di Via Tarlati.

Il terreno è recintato in parte con pali metallici e rete plastificata ed in parte con pali in legno e rete elettrosaldata. E' presente un cancello metallico di accesso al lotto dotato di motorizzazione.

Durante il sopralluogo all'interno della proprietà è stato individuato un pozzo.

Il Lotto è gravato da servitù di passo, pedonale e carrabile a favore di due particelle confinanti.

Si riporta di seguito un estratto dell'art. 5 dell'Atto di Compravendita del 21/09/2011, Notaio Francesco Cirianni rep. 14218, racc. 9458 (trascritto in Arezzo il 27/09/2011, registro generale 15586 registro particolare 10801), che recita:

"Viene costituita irrevocabile servitù di passo, pedonale e carrabile, a carico della particella con il presente atto compravenduta ed a favore delle particelle rappresentate:

- al Catasto Terreni del Comune di Arezzo, Sezione A, foglio 89, particella 1121;

- al Catasto Terreni del Comune di Arezzo, Sezione A, foglio 89, particella 1030, Via ... di proprietà della parte venditrice.

Detta servitù potrà essere esercitata sul percorso attualmente esistente in ogni ora del giorno e della notte e con qualsiasi mezzo a trazione animale o meccanica. Resta inteso ed espressamente pattuito tra le parti che la parte acquirente potrà in qualsiasi momento spostare in altro luogo della medesima particella oggi acquistata il percorso di detta servitù senza che il titolare del fondo dominante possa opporre eccezioni di sorta..."









Riepilogo Normativa Edilizia Vigente Sull'Area (scheda in allegato)

Riepilogo normativa vigente sull'area

ID dell'area: 11400

Superficie: 116327.34 mq

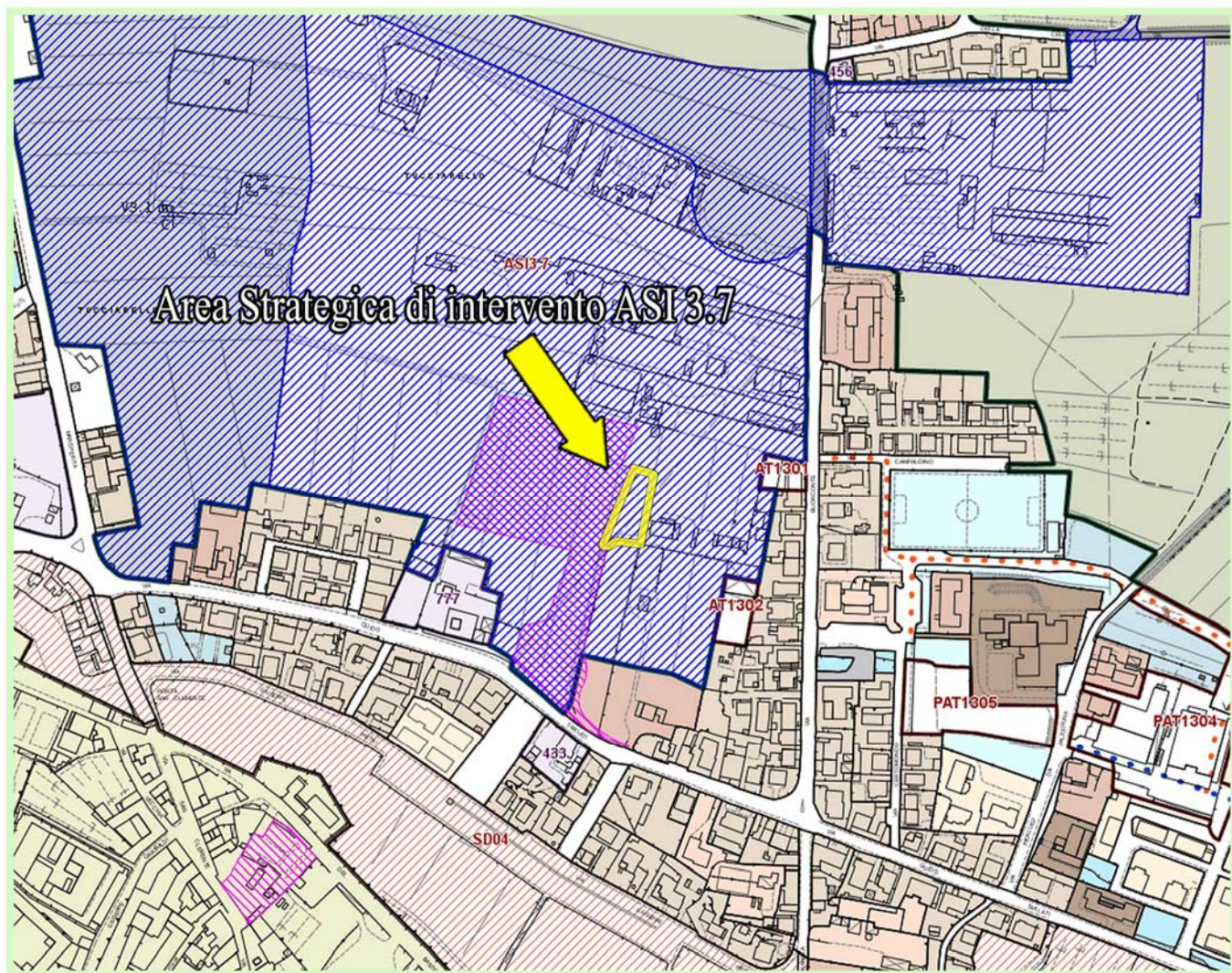
Normativa vigente sull'area:

	aree esterne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05
Aree di trasformazione	Area Strategica di Intervento ASI3.7

- Aree esterne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

- Aree di trasformazione:
Art. 79 Disposizioni generali

Area Strategica di Intervento ASI 3.7



- Area attualmente non pianificata, art. 63, comma 3, L.R. 1/05 (Territorio Urbanizzato - R2).

Art. 79 Disposizioni generali

1. Le aree di trasformazione individuano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, le dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, sono attuati con una progettazione unitaria o coordinata, in conformità alle prescrizioni indicate nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" e nel rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui all'Allegato F. Il Regolamento Urbanistico individua:

Aree di Trasformazione Strategica (ATS);

Aree di Trasformazione (AT);

Aree di Trasformazione in itinere riferite a Piani Urbanistici Attuativi già approvati (ATPA);

Aree di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico (AT);

Potenziali Aree di Trasformazione (PAT).

2. Gli interventi previsti nelle Aree di Trasformazione sono attuati, secondo quanto indicato nelle relative schede di cui all'Allegato F, tramite Piano Attuativo, Permesso di costruire o Permesso di Costruire Convenzionato.

3. Alla scadenza della validità del Piano Attuativo valgono per tali aree le indicazioni contenute nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" e nelle presenti norme tecniche di attuazione.

4. Le Aree di Trasformazione per le quali è prevista l'attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato corrispondono ad ambiti in additione agli insediamenti esistenti o di riorganizzazione del tessuto urbanistico per i quali è prescritta la stipula di un accordo con l'Amministrazione Comunale attraverso il quale definire uno o più dei seguenti punti:

a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;

b) la realizzazione a cura e spese dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria;

c) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

d) l'impegno a riservare una quota percentuale degli alloggi da costruire per l'edilizia sociale.

5. Le Aree di Trasformazione per le quali nelle Prescrizioni specifiche di cui all'Allegato F sia previsto il ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato possono essere attuate anche senza rispettare le eventuali indicazioni relative al progetto di suolo ed alla localizzazione delle diverse destinazioni all'interno del perimetro dell'area di intervento contenute nelle tavole "Usi del suolo e modalità di attuazione e di intervento", fermo restando il perimetro dell'area stessa e le prescrizioni ed i parametri di riferimento per l'intervento e la condizione di redigere una progettazione unitaria o coordinata, come prescritto dal comma 1; in tal caso gli interventi sono attuati con Piano Attuativo; quanto sopra è applicabile anche alle Aree di Trasformazione per le quali è prescritto il ricorso a Piano urbanistico Attuativo, senza che ciò implichi variante al presente Regolamento.

6. Le opere di urbanizzazione primaria previste all'interno delle Aree di Trasformazione sono a totale carico dei privati proponenti e non possono essere monetizzate; l'Amministrazione Comunale ha facoltà di stabilire, con apposita convenzione sottoscritta dai soggetti attuatori, le opere di urbanizzazione primaria per le quali non sia prevista la cessione ma sia esclusivamente garantito l'uso pubblico con impegno dei privati alla gestione ed alla manutenzione delle stesse.

7. I diritti edificatori disposti dal Regolamento Urbanistico nelle Aree di Trasformazione sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno di tali aree. Non partecipano a tale distribuzione esclusivamente le aree di proprietà Comunale oggetto di interventi di urbanizzazione primaria e secondaria.

8. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito delle aree di trasformazione, in armonia con il principio di perequazione urbanistica di cui al comma 7, è subordinato alla sottoscrizione di atti nell'ambito di un piano di ricomposizione fondiaria che comprenda le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo.

9. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori di cui al comma 7 sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- a) i quantitativi di Sul edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito;
- b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti dal Regolamento Urbanistico;
- c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica;
- d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti dal Regolamento Urbanistico.

10. Sul patrimonio edilizio esistente compreso all'interno delle Aree di Trasformazione sono consentiti, fino all'approvazione del relativo strumento, interventi di ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso.

11. Nell'Allegato F sono individuati gli ambiti territoriali la cui attuazione è subordinata a permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato e alcune aree da trasformare con strumento attuativo.

12. Per ciascuna Area di Trasformazione oltre alla descrizione puntuale degli interventi ammessi, nell'Allegato F, sono dettate le relative prescrizioni attuative, i parametri urbanistici, gli standard pubblici minimi richiesti nonché gli obblighi condizionanti l'attuazione degli interventi per ciascuna area che i proprietari delle aree dovranno sottoscrivere a favore dell'Amministrazione Comunale.

13. Il Regolamento Urbanistico individua le Potenziali Aree di Trasformazione (PAT) ove gli interventi edificatori sono in parte realizzati mediante i trasferimenti volumetrici di cui all'art. 32. A tale fine il Regolamento urbanistico assegna alle PAT la quota massima di Sul di nuova edificazione per le aree residenziali pari a mq 3.090 ed una quota di superficie coperta per le aree produttive pari a mq. 2.700.

14. Per ciascuna PAT il Regolamento Urbanistico assegna una Sul massima, costituita in parte da Sul di nuova edificazione, entro i limiti complessivi di cui al comma 13, ed in parte da una quota di Sul derivante da interventi di trasferimento volumetrico.

15. L'attuazione della PAT è condizionata all'utilizzo di almeno il 50% della Sul derivante da trasferimento volumetrico, fermo restando l'obbligo di realizzare integralmente le opere di urbanizzazione, nonché gli eventuali ulteriori obblighi prescritti.

16. La Sul massima di ciascuna PAT è incrementata del 20%, qualora l'attuazione della PAT avvenga con una delle seguenti modalità:

- a) con Sul derivante integralmente da trasferimento volumetrico;
- b) con interventi di off-grid, di co-housing e di autocostruzione.

17. La Sul massima di ciascuna PAT è incrementata fino al 10%, qualora siano cedute gratuitamente al Comune aree fondiari per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (ERS); è riconosciuto un incremento di mq 50 di Sul ogni 600 mq di superficie fondiaria ceduta. A tali superfici fondiari è attribuito un I.F. di 0,6 mq/mq.

18. Fermo restando quanto prescritto al comma 22, le quantità aggiuntive di Sul di cui al comma 16 lettera a) non concorrono alla determinazione del dimensionamento di cui all'art.137 commi 1, 2, 3 e 4 del Piano Strutturale. Gli incrementi di Sul di cui al comma 16 lett. b) e al comma 17, (escluso gli interventi di ERS), concorrono alla determinazione del dimensionamento di cui all'art.137 commi 1, 2, 3 e 4 del Piano Strutturale, e sono ammessi previa verifica di disponibilità rispetto al dimensionamento dell'UTOE di riferimento.

19. La Sul massima di ciascuna PAT comprende anche la Sul degli edifici esistenti. La Sul degli edifici esistenti concorre alla determinazione della quota di Sul da attuare mediante trasferimento volumetrico.

20. La convenzione contiene gli impegni per la demolizione degli edifici oggetto di trasferimento volumetrico, ivi compreso l'obbligo di rinunciare alla ricostruzione futura degli edifici da demolire, anche se diversamente previsto dalle norme del presente Regolamento. Il titolo abilitativo edilizio relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione contiene anche gli interventi di demolizione degli edifici oggetto di trasferimento volumetrico. Il titolo abilitativo edilizio relativo alla costruzione dei nuovi edifici è rilasciato a seguito dell'avvenuta demolizione della Sul da trasferire, del ripristino delle aree di sedime e dell'esecuzione delle opere di sistemazione ambientale. Per gli immobili abitati o dove è svolta attività di impresa, la demolizione degli immobili oggetto di trasferimento volumetrico, il ripristino delle aree di sedime e l'esecuzione delle opere di sistemazione ambientale, possono essere garantite mediante polizza fideiussoria; in tale caso non è richiesta la demolizione preventiva, fermo restando che l'agibilità delle nuove costruzioni è subordinata al rispetto degli impegni. Per le PAT attuabili in via diretta (permesso di costruire) gli impegni sono contenuti nel titolo edilizio abilitativo relativo alla costruzione dei nuovi edifici; l'avvio dei lavori di nuova costruzione è condizionato alla dimostrazione dell'avvenuta demolizione della Sul di trasferimento, del ripristino dell'area di sedime e dell'esecuzione delle opere di sistemazione ambientale. Per i trasferimenti volumetrici derivanti dall'ambito extraurbano sono prescritte sistemazioni ambientali che garantiscano un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 60.

21. Per le PAT residenziali, oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse anche le altre destinazioni d'uso previste dal sottosistema di riferimento, in misura non superiore al 20% della Sul massima. Per le PAT produttive sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con il sottosistema di riferimento, in relazione agli interventi di nuova edificazione.

22. In conformità con il Piano Strutturale, le quantità oggetto di trasferimento volumetrico, ad esclusione di quelle che comportano variazione della originaria destinazione agricola, non concorrono al dimensionamento di cui all'art. 137 commi 1, 2, 3 e 4 del Piano Strutturale.

23. La Sul indicata nelle prescrizioni e parametri di riferimento per gli interventi di cui all'Allegato F comprende, salvo diversa e specifica indicazione, anche le superfici degli edifici eventualmente esistenti o concessionati e non ancora ultimati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.

24. I Piani Attuativi delle PAT sono oggetto di nuova analisi della fattibilità. Nei nuovi interventi edificatori ricadenti in aree a pericolosità elevata o molto elevata, le condizioni alla trasformabilità sono quelle definite per la Classe 4 di Fattibilità.

Art. 63 - L.R. 1/05 - Aree non pianificate

- 1.** Le aree non pianificate sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria.
- 2.** Se esterne al perimetro aggiornato dei centri abitati, come definito ai sensi dell' articolo 55 comma 2, lettera b), nelle aree non pianificate sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla presente legge per il territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola.
- 3.** Nelle aree non pianificate interne al perimetro di cui al comma 2, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso.
- 4.** Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza dei cittadini, del patrimonio storico, artistico e culturale

Pratiche Edilizie e Titoli Edilizi relativi all'immobile

- Contributo conoscitivo al Regolamento Urbanistico di anticipazione del Piano Operativo e suo adeguamento alla LR 65/2014 - Atto di Indirizzo D.G.C. n. 357 del 28/06/2016- del 29/09/2016, prot. 116322 presentato dalla Curatrice al Fallimento Dott.ssa Lucia Stefani.

Trattasi di una proposta di Variante al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale nel rispetto della localizzazione degli interventi all'interno del territorio urbanizzato, della valorizzazione del patrimonio territoriale in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole, della riduzione dei fattori di rischio, dell'innalzamento della qualità del costruito e della sicurezza ambientale.

Viene proposto all'Amministrazione Comunale di rendere l'area edificabile con una SUL di circa 180 mq, al fine di riqualificare lo spazio delimitato dal parcheggio di via Tarlati e dalle abitazioni esistenti di Via Buonconte da Montefeltro.

Titolo di provenienza (in allegato)

- **Atto di Compravendita** del 21/09/2011, Notaio Francesco Cirianni rep. 14218, racc. 9458 trascritto in Arezzo il 27/09/2011, registro generale 15586 registro particolare 10801.

- **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."

Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni (in allegato)

1. Ispezione ipotecaria

Dati della richiesta

Codice fiscale: 01848330518

Elenco omonimi

1. Arrigucci Rodolfo Immobiliare con sede in Arezzo
2. DODO Village S.r.l. con sede in Civitella in Val di Chiana (AR)

Elenco sintetico delle formalità (in allegato).

2. Ispezione ipotecaria

Dati della richiesta

Codice fiscale: 01848330518

Ulteriori restrizioni:

Comune: Arezzo (AR)

Tipo catasto: terreni

Identificativo definitivo: Sezione Urbana : A Foglio: 89 - Particella: 1153

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27 /09/2011 - Registro Particolare 10800 Registro Generale 15585
Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 14218/9458 del 21/09/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in AREZZO (AR)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2011 - Registro Particolare 10801 Registro Generale 15586
Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 14218/9458 del 21/09/2011

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in AREZZO (AR)

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/01/2013 - Registro Particolare 956 Registro Generale 1286

Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 16914/11362 del 18/10/2013

ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Immobili siti in AREZZO (AR)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 25/07 /2014 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 9513

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 956/14 del 03/07/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in AREZZO (AR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 264 del 20/02/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2016 - Registro Particolare 2303 Registro Generale 3283

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 12/2016 del 12/02/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in CIVITELLA IN VAL DI CHIANA (AR)

Nota disponibile in formato elettronico

- 3. NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/01/2013** - Registro Particolare 956, Registro Generale 1286, Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 16914/11362 del 18/01/2013
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
soggetto contro: "Arrigucci Rodolfo Immobiliare S.r.l."
soggetto a favore: "Dodo Village S.r.l."
(Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in allegato)

Stima del Valore di Mercato

Catasto Terreni del Comune di Arezzo sezione di Valdarno (codice A390A):

- Sezione A, Foglio 89, **Particella 1153**, qualità seminativo arborato,
classe 2, superficie 875 mq, reddito dominicale 7,23 euro, reddito agrario 2,71 euro;

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ai valori OMI omogenizzati con opportuni coefficienti, alla comparazione con beni simili che nella zona hanno formato oggetto di contrattazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del terreno sia di 30,00 €/mq.

Valore di Stima = 30,00 €/mq x 875.00 mq = € 26.250,00

Totale Valore di Stima Lotto F arrotondato =	€ 27.000,00
---	--------------------

Si precisa che nell'eventualità in cui l'Amministrazione Comunale recepisce positivamente la richiesta effettuata dalla Curatrice al Fallimento Dott.ssa Lucia Stefani inerente al contributo al Regolamento Urbanistico (in allegato), al terreno dovrà essere attribuito un diverso valore di stima calcolato con il criterio del "Valore di Trasformazione" utilizzando nel computo i parametri edificatori e vincoli che l'Amministrazione Comunale attribuirà al lotto di vendita.

Riepilogo Valori di stima

Lotto C

Valore di Stima Lotto C/1 =	€ 150.000,00
Valore di Stima Lotto C/2 =	€ 136.000,00
Totale Valore di Stima Lotto C (Lotto C/1 + Lotto C/2) =	€ 286.000,00

Lotto D

Valore di Stima Lotto D/1 =	€ 7.000,00
Valore di Stima Lotto D/2 =	€ 7.000,00
Valore di Stima Lotto D/3 =	€ 7.000,00
Totale Valore di Stima Lotto D (Lotto D/1 + Lotto D/2 + Lotto D/3) =	€ 21.000,00

Lotto E

Valore di Stima Lotto E =	€ 14.000,00
----------------------------------	-------------

Lotto F

Valore di Stima Lotto F =	€ 27.000,00
----------------------------------	-------------

Totale (Lotto C + Lotto D + Lotto E + Lotto F) =	€ 348.000,00
---	---------------------

Con osservanza

Il Perito



Arezzo, lì 27/10/2016