

Al Dott. Giovanni Lisi, curatore fallimentare Romiti e Pardi Immobiliare S.r.l.

**Sezione 5**

**PERIZIA LOTTO 5D e 5E - Lottizzazione "La Morina.**

**- Premessa:**

Si precisa che quanto di seguito descritto, è stato desunto dal sopralluogo fatto dal sottoscritto in data 17 Luglio 2015, alla presenza del curatore fallimentare Dott. Giovanni Lisi e da quello in data 13 Settembre 2017, oltre che dall'esame dei documenti estrapolati presso l'archivio comunale di Cortona, dei dati dell'Agenzia del territorio della provincia di Arezzo e della documentazione fornitami dal curatore fallimentare stesso.

**- Ubicazione e Accessibilità:**

I lotti oggetto di valutazione, sono posti nel Comune di Cortona, Fraz. di Camucia, insistono all'interno del comparto edificatorio oggetto della lottizzazione "La Morina", posta tra Via Dei Mori e altre strade attualmente senza denominazione in quanto poste all'interno del comparto edificatorio stesso, in corso di realizzazione e descritto nei punti seguenti.

La zona in cui insiste l'immobile, è distante circa 300 mt, dalla SR71, situata nelle immediate vicinanze di numerose attività commerciali, di servizi pubblici, quali asili e piscine, è ubicata ai margini della zona attualmente edificata.

**- Descrizione dei lotti:**

Trattasi di due lotti, caratterizzati da terreno pianeggiante, in parte recintati con muretti in cemento armato, attualmente contraddistinti da un unico accesso, posto sulla viabilità di lottizzo sul lato sud-ovest, predisposti per gli allacciamenti ai servizi di rete.

I lotti, si presentano in stato di abbandono, e sono stati oggetto di deposito di materiali edili di risulta e di altra natura.

Nella variante alla Lottizzazione "La Morina", descritta ai paragrafi seguenti, i lotti vengono così denominati:

- Lotto "5d", con superficie territoriale di mq. 435, Volumetria massima realizzabile di mc. 1.500, superficie coperta massima di mq. 195.
- Lotto "5e", con superficie territoriale di mq. 658 (mq. catastali 660), Volumetria massima realizzabile di mc. 5.480,74, superficie coperta massima di mq. 296.

- Provenienza:

Con sentenza n. 1362/2017, pubblicata il 1 Dicembre 2016, all'esito del procedimento n. 539/2016 R.G., il Tribunale di Arezzo ha dichiarato l'inefficacia, ai sensi dell'art.67, comma 1, n. 2, L.F., della cessione dell'area edificabile di cui al Rogito Notaio De Stefano del 30 Settembre 2014, repertorio n. 63066, Raccolta n. 16048, trascritto il 6 Ottobre 2014 al n. 9212 Registro Particolare, con cui la Romiti e Pardi S.r.l. a ceduto l'area edificabile, identificata nei lotti oggetto della presente stima, alla Banelli Impianti S.r.l.

Si rimanda alla sentenza per le motivazioni.

- Riferimenti Catastali:

I terreni in cui insistono i lotti, derivanti dal frazionamento prot. AR0007664 del 28/01/2014, sono attualmente censiti al Catasto terreni della Provincia di Arezzo, nel Comune di Cortona, Foglio 143 e precisamente:

- Lotto "5d" -

P.lla 1071, Seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 315, R.D. 1,75, R.A. 0,73.

P.lla 1074, Seminativo arborato, classe 1, superficie mq. 120, R.D. 0,97, R.A. 0,37.

- Lotto "5e" -

P.lla 1072, Seminativo arborato, classe 1, superficie mq. 660, R.D. 5,34, R.A. 2,05.

Dalla sovrapposizione tra il perimetro dei lotti, con la mappa catastale (vedi allegato 2g), si evince una non corrispondenza tra il perimetro degli stessi e i confini di particella, con particolare evidenza, tra il lotto "5c" (p.lla 1070 e 1073) e il lotto "5d" (P.lle 1071 e 1074), tra il lotto "5c" (p.lla 1073) e il lotto "5e" (p.lla 1072) e tra il lotto "5e" e le particelle in cui insiste la viabilità di lottizzo (p.lle 953 e 977) da cedere all'amministrazione comunale.

Tale divergenza, non comporterà modifiche ai fini della potenzialità edificatoria dei lotti, secondo l'applicazione dell'art. 8 della variante n. 7 al Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona (adottata), nella revisione del 21 Aprile 2017, in cui al paragrafo "Superficie territoriale" si determina: *"La "superficie territoriale" è quella definita all'art. 3 del DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R. In sede di elaborazione del progetto attuativo qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al R.U.*

Al contempo tali divergenze, dovranno essere oggetto di rettifica della mappa catastale, al fine di individuare esattamente le aree da cedere all'amministrazione comunale e quelle da ricomprendere all'interno dei lotti.

- Riferimenti urbanistici:

I lotti insistono all'interno di una zona, attualmente normata dal Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona, all'art.23 - LE SOTTOZONE "C0", ovvero zone in cui sono stati adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata (vedi estratto di R.U. e N.T.A. allegate). In particolare, tale zona è stata oggetto di piano di lottizzazione denominato "La Morina", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 31 Marzo 2009, a cui è seguita stipula della Convenzione, con Atto Notaio Emilia Puliatti, Repertorio n. 148641, Raccolta n. 20786, del 13 Luglio 2009. il piano di lottizzazione prevede la suddivisione dell'area in più lotti edificabili, al fine della realizzazione di abitazioni mono/bi/pluri familiari. Tale piano di lottizzazione è stato successivamente oggetto di varianti, approvate con le seguenti Delibere di Consiglio Comunale:

- N. 44 del 6 Luglio 2012.

- N. 13 del 26 Febbraio 2015 - quest'ultima, relativa esclusivamente al lotto 5, ha determinato la suddivisione dello stesso, in sub.lotti, denominati "5a", "5b", "5c", "5d" e "5e", con la seguente motivazione citata nella relazione tecnica, che si riporta testualmente: "*A causa della mancata richiesta di unità immobiliari ubicate in grandi complessi edilizi si rende necessità di spostare il mercato delle abitazioni sul lotto singolo che risulta più facilmente vendibile.*"

Le opere di urbanizzazione stabilite nella convenzione, sono state oggetto di rilascio dei seguenti atti autorizzativi da parte del Comune di Cortona:

- Permesso di Costruire n. 273 del 6 Ottobre 2009, con oggetto, "opere di urbanizzazione primaria ed impianti".

- Permesso di Costruire n. 297 del 11 Gennaio 2011, con oggetto, "realizzazione di fognatura pubblica acque nere".

- Permesso di Costruire n. 3 del 30 Gennaio 2014, con oggetto, "realizzazione di opere di urbanizzazione".

Le opere di urbanizzazione ad oggi completate sono quelle relative alla prima fase, così come stabilito dalla convenzione sopracitata, per le quali è stato rilasciato collaudo da parte dell'ufficio edilizia del comune di Cortona, Per il completamento delle opere di urbanizzazione mancano da realizzare lavori, relativi alle seconda fase, per un importo pari a circa € 30.000, così come da computo metrico allegato alle delibere di approvazione del piano di lottizzazione, e precisamente devono essere realizzati, il tappetino di usura del manto stradale, la segnaletica orizzontale e

verticale e il completamento dell'illuminazione pubblica attraverso la posa dei pali e dei corpi illuminanti, oltre alla sistemazione a prato degli spazi a verde con piantumazione di essenze arboree ad alto fusto, salvo se altro non desumibile dal sopralluogo. A garanzia della perfetta esecuzione delle opere è stata stipulata dai lottizzanti, polizza fidejussoria della GROUPAMA Assicurazioni, n. 06000496 del 10 Luglio 2009, depositata presso l'ufficio urbanistica del comune di Cortona.

La realizzazione delle opere mancanti dovrebbe essere a carico dell'amministrazione comunale, attraverso l'escussione della polizza fidejussoria, in caso dovessero essere realizzati da parte degli acquirenti dei lotti, dovrà essere detratto proquota il costo relativo dal valore di vendita.

- Consistenza:

Dalla variante al piano di lottizzo N. 13 del 26 Febbraio 2015, si desumono i dati inerenti la capacità edificatoria dei lotti oggetto di stima e precisamente:

- Lotto "5d" - Superficie mq. 435, Volume edificabile mc. 1.500, Superficie Coperta massima mq. 195.
- Lotto "5e" - Superficie mq. 658, Volume edificabile mc. 5.480,74, Superficie Coperta massima mq. 296.

Criterio di stima:

Per la stima del valore attuale dei lotti si sono visionati, gli atti di acquisto dei terreni edificabili, posti all'interno della lottizzazione e limitrofi a quelli oggetto di stima, oltre che quello con cui questi ultimi erano stati alienati, rapportando il prezzo indicato negli atti, alle rispettive volumetrie edificabili al fine di desumere il prezzo per mc./edificabile, al quale i terreni sono stati trasferiti. E' stato valutato l'andamento del mercato immobiliare, dalla data dei trasferimenti presi a confronto ad oggi, per poter attualizzare tali valori.

Si è considerato, infine, il mancato completamento delle opere di urbanizzazione della lottizzazione, e conseguente assenza del collaudo finale delle stesse, da parte degli enti preposti e dell'amministrazione comunale, *senza il quale non sarà possibile rilasciare il certificato di abitabilità* e della eventuale ripartizione dei costi di completamento delle opere di urbanizzazione, proquota tra i lottizzanti.

Si riportano di seguito i rogiti di trasferimento oggetto delle valutazioni di cui sopra:

- Lotto "5a" - Cortona, Foglio 143, p.lla 168, Superficie mq. 480, Volumetria edificabile mc. 1.100, Superficie Coperta Massima mq. 216 - Atto Notaio Puliatti, Rep. 152187 del 04/02/2014 - prezzo € 61.475 (oltre i.v.a.), prezzo al mc./edificabile € 61.475/mc. 1.100 = €/mc. 55,89.
- Lotto "5b" - Cortona, Foglio 143, p.lla 1069, Superficie mq. 445, Volumetria edificabile mc.

1.500, Superficie Coperta Massima mq. 200 - Atto Notaio Puliatti, Rep. 152280 del 17/03/2014 - prezzo € 70.000 (oltre i.v.a.), prezzo al mc./edificabile € 70.000/mc. 1.500 = €/mc. 46,67.

- Lotto "5c" - Cortona, Foglio 143, p.lle 1070/1073, Superficie mq. 435, Volumetria edificabile mc.

1.500, Superficie Coperta Massima mq. 195 - Atto Notaio Puliatti, rep. 152301 del 27/03/2014 - prezzo € 80.000 (oltre i.v.a.), prezzo al mc./edificabile € 80.000/mc. 1.500 = €/mc. 53,33.

- Lotti "5d" e "5e" - Cortona, Foglio 143, p.lle 1071/1072/1074, Superficie complessiva mq.1093, Volumetria edificabile complessiva mc. 6.980,74, Superficie Coperta Massima complessiva mq. 491 - Atto Notaio De Dtefano, rep. 63066 del 30/09/2014 - prezzo € 280.000 (oltre i.v.a.), prezzo al mc./edificabile € 280.000/mc. 6.980,74 = €/mc. 40,11.

In considerazione delle caratteristiche del tutto similari, per superficie territoriale, volumetria e superficie coperta realizzabile, tra i lotti "5a", "5b", "5c" e "5d", che vanno ad identificare la possibilità di edificare villette singole, come peraltro già realizzato nel lotto "5a", al fine di identificare il probabile valore di mercato del lotto "5d", si sono confrontati i valori di vendita degli stessi attualizzandoli secondo le considerazioni sopra esposte, con particolare riferimento all'andamento stagnante del mercato immobiliare, che se pur presenti sentori di ripresa, soprattutto nei grandi centri urbani e per alcune tipologie di immobili, soffre ancora delle incertezze derivanti dal clima economico generale, considerazioni alle quali va aggiunto, il costo di realizzazione dei fabbricati, che ha subito un notevole incremento, in ragione delle caratteristiche dei materiali e degli impianti in essi installati per adempiere alle normative vigenti del settore.

Il prezzo al mc., per il lotto "5d", è stato quindi stimato come media ponderata tra i valori di vendita sopra citati, alla quale è stata applicata una riduzione del 10%, in ragione dell'andamento del mercato e della eventuale ripartizione dei costi di completamento delle opere di urbanizzazione, proquota tra i lottizzanti, da cui:

Prezzo 5d = (prezzo 5a + prezzo 5b + prezzo 5c) / (volume 5a + volume 5b + volume 5c) che, sostituendo i valori:

Prezzo 5d = (€ 61.475 + € 70.000 + € 80.000) / (mc. 1.100 + mc. 1.500 + mc. 1.500) = €/mc., ai quali va applicata la riduzione del 10% sopra richiamata, che porta il valore di stima del lotto ad €/mc. 51,58 - 10% = €/mc. 46,42, arrotondato per difetto ad €/mc 45,00.

Considerazioni del tutto simili sono state fatte per il lotto "5e", dove si è scelto, di aumentare la riduzione percentuale del prezzo medio di vendita dei lotti limitrofi, nel cui calcolo è stato anche ricompreso il valore di trasferimento, a rogito notaio De Stefano, dei lotti oggetto di stima, portandola complessivamente al 15%, in ragione della tipologia di lotto e della sua potenzialità edificatoria, il cui sfruttamento necessita di un intervento economicamente più impegnativo, realizzabile da operatori del settore o da più persone contemporaneamente e quindi applicabile ad

un bacino di utenza più ristretto, con conseguente minore appetibilità di mercato, da cui:

Prezzo 5e = (prezzo 5a + prezzo 5b + prezzo 5c + prezzo 5d-5e) / (volume 5a + volume 5b + volume 5c + volume 5d + volume 5e) che, sostituendo i valori:

Prezzo 5e = (€ 61.475 + € 70.000 + € 80.000 + € 280.000) / (mc. 1.100 + mc. 1.500 + mc. 1.500 + mc. 1.500 + mc. 5.480,74) = €/mc. 44,35, ai quali va applicata la riduzione del 15% sopra richiamata, che porta il valore di stima del lotto ad €/mc. 44,35 - 15% = €/mc. 37,70, arrotondato per eccesso ad € 38,00.

- Considerazioni in merito al valore attuale dei lotti.

In considerazione di quanto sopra detto si riportano di seguito i più probabili valori di mercato dei lotti oggetto della presente stima, ottenuti moltiplicando la potenzialità edificatoria degli stessi, con il prezzo/mc., stimato al paragrafo precedente.

- Lotto "5d" = mc. 1.500 \* €/mc.45,00 = € **67.500,00** (diconsì euro sessantasettemilacinquecento/00)

- Lotto "5e" = mc. 5.480,74 \* €/mc. 38,00 = € 208.268,12 arrotondato per difetto ad € **205.000,00** (diconsì euro duecentocinquemila/00).

Il valore complessivo dei lotti "5d" e "5e", è pari a complessivi € 67.500,00 + € 205.000,00 = € **272.500,00** (diconsì euro duecentosettantaduemilacinquecento/00)

- Allegati:

- 1a - estratto di mappa catastale
- 2a - estratto di regolamento urbanistico.
- 2b - legenda del regolamento urbanistico.
- 2c - norme tecniche di attuazione R.U. - copertina.
- 2d - norme tecniche di attuazione R.U. - estratto.
- 2e - N.T.A. 3° variante alla lottizzazione "La Morina".
- 2f - Estratto della tav. 2, allegato alla 3° variante alla lottizzazione "La Morina".
- 2g - Sovrapposizione Mappa catastale/Lotti/comparto edificatorio.
- 3a, 3b, 3c. - Documentazione fotografica

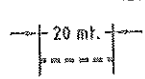
Arezzo li 18 Settembre 2017

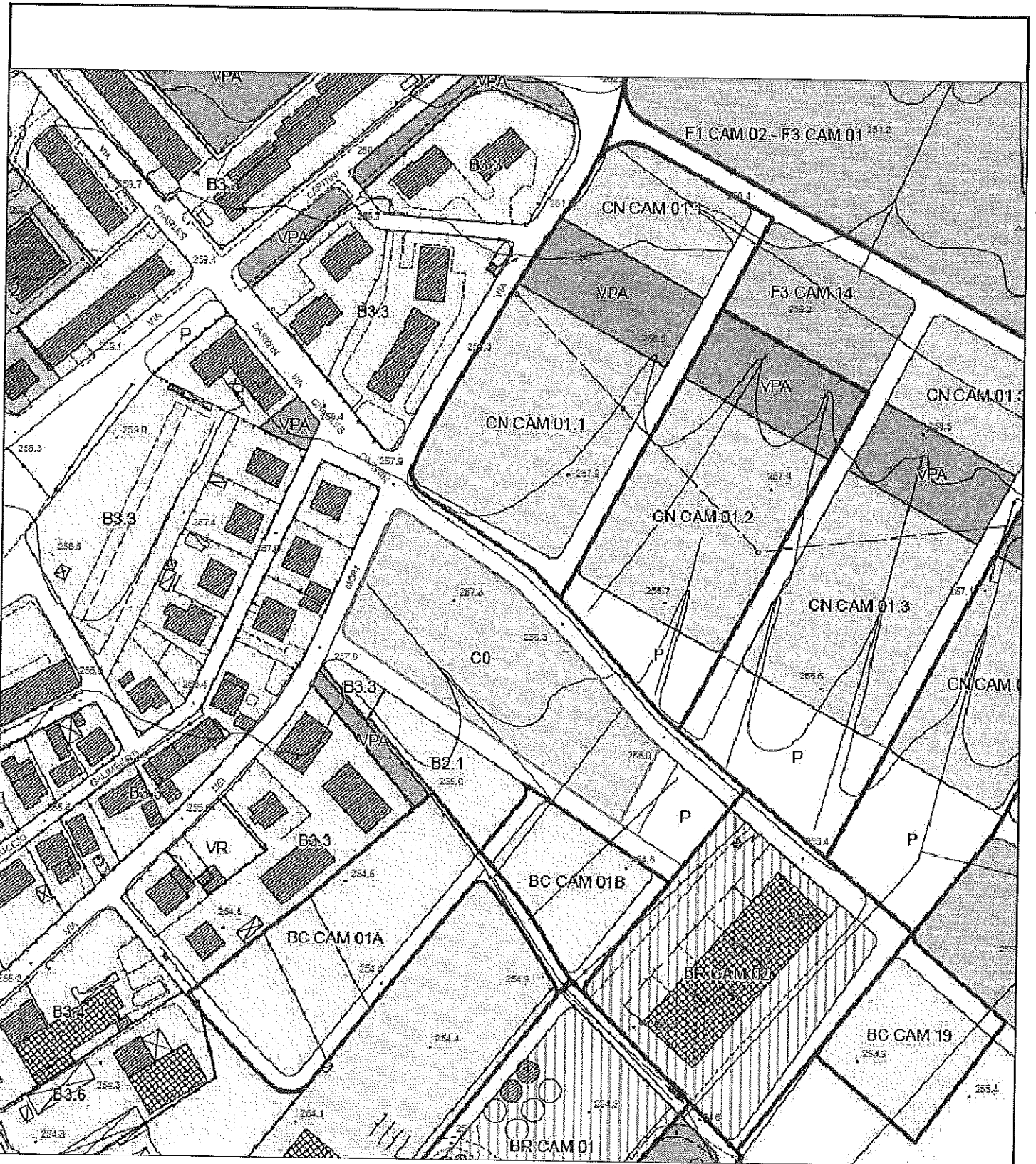
Geom. Alessandro Bruni



**TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 12/2015 R.F.**

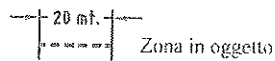
|  |  |                       |
|--|--|-----------------------|
| Giudice delegato<br>Dott. Antonio PICARDI, C/O Tribunale di Arezzo<br>Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 - 52100, Arezzo. | Sezione<br><b>5</b>                                      | Allegato<br><b>1a</b> |
| Curatore Fallimentare<br>Dott. Giovanni LISI<br>Via Colamandrei, n. 133 - 52100, Arezzo.                                 | Estratto di Mappa<br>Catastale<br>Scala 1:2000           |                       |
| Incaricato per la stima<br>Geom. Alessandro BRUNI<br>Via V. Veneto, n. 33/3 - 52100, Arezzo.                             | Comune di Cortona<br>Foglio 143,<br>p.lle 1071,1072,1074 |                       |




































































**TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 12/2015 R.F.**

|   |  |                               |
|---|--|-------------------------------|
| <p>Giudice delegato<br/>Dott. Antonio PICARDI, C/O Tribunale di Arezzo<br/>Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 - 52100, Arezzo.</p> | <p>Sezione<br/><b>5</b></p>  | <p>Allegato<br/><b>2a</b></p> |
| <p>Curatore Fallimentare<br/>Dott. Giovanni LISTI<br/>Via Calamandrei, n. 133 - 52100, Arezzo.</p>                                | <p>Estratto di<br/>Regolamento Urbanistico<br/>Scala 1:2000</p>    |                               |
| <p>Incaricato per la stila<br/>Geom. Alessandro BRUNI<br/>Via V. Veneto, n. 33/3 - 52100, Arezzo.</p>                             | <p>Zone di Espansione<br/>(Zone omogenee "C")<br/>Sottozone C0</p> |                               |

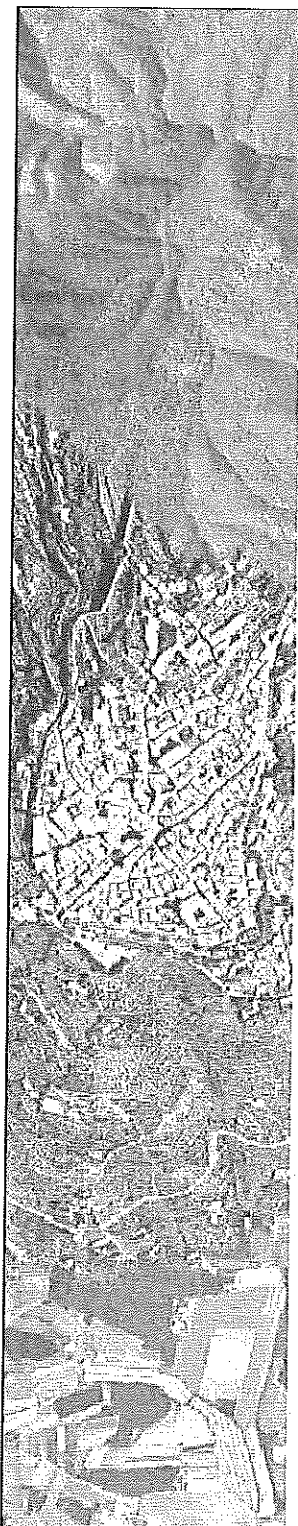




|  |  |   |
|--|--|---|
| <p><b>ZONE A MATRICE STORICA</b><br/>(zone omogenee 'D')</p> <p> Zone a matrice storica</p> <p> Sottozona AR</p>   | <p><b>ZONE PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE</b><br/>(zone omogenee 'D')</p> <p> Sottozona D0</p> <p> Sottozona D1</p> <p> Sottozona D1.1</p> <p> Sottozona D xxx n</p> <p> Sottozona DC xxx n</p> <p> Sottozona DS n</p> <p> Sottozona DV</p> <p> Sottozona DT1</p> <p> Sottozona DI xxx n</p> | <p><b>ATTREZZATURE TERRITORIALI</b><br/>(zone omogenee 'F')</p> <p> Sottozona F1 xxx n</p> <p> Sottozona F2 xxx n</p> <p> Sottozona F2.C</p> <p> Sottozona F3 xxx n</p> <p> Sottozona F4 xxx n</p> <p> Sottozona FT xxx n</p> <p> Verde pubblico attrezzato</p> <p> Verde di rispetto</p> <p> Aree private da sistemare a bosco</p> <p> Parcheggio</p>  |
| <p><b>ZONE DI SATURAZIONE</b><br/>(zone omogenee 'B')</p> <p> Sottozona B1</p> <p> Sottozona B1.1</p> <p> Sottozona B2</p> <p> Sottozona B2.1</p> <p> Sottozona B3.1</p> <p> Sottozona B3.2</p> <p> Sottozona B3.3</p> <p> Sottozona B3.4</p> <p> Sottozona B3.5</p> <p> Sottozona B3.6</p> <p> Sottozona B3</p> <p> Sottozona B3.1</p> <p> Sottozona BC xxx n</p> | <p><b>TERRITORIO EXTRAURBANO</b><br/>(zone omogenee 'E')</p> <p> E1 - La montagna</p> <p> E2 - La mezzacosta</p> <p> E3 - La pianura</p> <p> E4 - Le colline emergenti della Val di Chiana</p> <p> E5 - L'area delle fattorie</p> <p> E6 - Le aree di fondovalle</p> <p> Sottozona 'E' soggette a particolare normativa</p>  | <p><b>ELEMENTI PER LA TUTELA DEL TERRITORIO</b></p> <p> Vincolo cimiteriale</p> <p> Fascia di rispetto stradale</p> <p> Perimetro centro abitato da LR 01/2005</p> <p> Perimetro centro abitato da Codice della Strada</p> <p> Parco Archeologico</p> <p> Perimetro Parco Archeologico</p> <p> Area Esortale - Parco Gioiello</p> <p> Cono collinare</p> <p> Cava</p> <p> Edifici di valore storico-architettonico caniti</p> <p> Vincolo di inalienabilità per realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica</p> |
| <p><b>ZONE DI ESPANSIONE</b><br/>(zone omogenee 'C')</p> <p> Sottozona C0</p> <p> Sottozona C xxx n</p> <p> Sottozona CN xxx n</p>  | <p><b>AMBITI ASSOCIATI ALLA PDR</b></p> <p> Sottozona BR xxx n</p> <p> Sottozona ER xxx n</p> <p> Piano di recupero in corso</p>  |   |
| <p><b>DISCIPLINA PEREQUAZIONE</b></p> <p> Aree perequate</p> <p> Limite comparto</p>   | <p><b>PIANO PROTEZIONE CIVILE</b></p> <p> Area attesa popolazione</p> <p> Area di ammassamento</p> <p> Area di ricovero</p>   |   |

---

| TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 12/2015 R.F.  |   |                       |
|--|---|-----------------------|
| Giudice delegato<br>Dott. Antonio PICARDI, C/O Tribunale di Arezzo<br>Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 - 52100, Arezzo. | Sezione<br><b>5</b>                                       | Allegato<br><b>2b</b> |
| Curatore Fallimentare<br>Dott. Giovanni LISI<br>Via Calamandrei, n. 133 - 52100, Arezzo.                                 | Legenda del<br>Regolamento Urbanistico                    |                       |
| Incaricato per la stima<br>Geom. Alessandro BRUNI<br>Via V. Veneto, n. 33/3 - 52100, Arezzo.                             | Zone di Espansione<br>(Zone omogenee "C")<br>Sottozona C0 |                       |



**COMUNE DI CORTONA**  
**PROVINCIA DI AREZZO**

# **REGOLAMENTO URBANISTICO**

**VARIANTE N. 3**

*Proponente*  
Comune di Cortona

*Responsabile del procedimento*  
Ing. Marica Bruni

***Norme Tecniche di Attuazione***

| TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 12/2015 R.F.  |   |                       |
|--|---|-----------------------|
| Giudice delegato<br>Dott. Antonio PICARDI, C/O Tribunale di Arezzo<br>Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 - 52100, Arezzo. | Sezione<br><b>5</b>                                       | Allegato<br><b>2c</b> |
| Curatore Fallimentare<br>Dott. Giovanni LISI<br>Via Calamandrei, n. 133 - 52100, Arezzo.                                 | N.T.A.<br>Regolamento Urbanistico<br>copertina            |                       |
| Incaricato per la stima<br>Geom. Alessandro BRUNI<br>Via V. Veneto, n. 33/3 - 52100, Arezzo.                             | Zone di Espansione<br>(Zone omogenee "C")<br>Sottozone C0 |                       |

**ART.22 - LE ZONE DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO (ZONE OMOGENEE "C")**

Le zone di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono rappresentate negli elaborati grafici di R.U. nelle tavole di progetto con apposita retinatura e simbolo che ne identifica il tipo e/o la specifica sottozona.

Esse sono assimilabili alle zone omogenee "C" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Per ogni zona "C" è redatta apposita scheda con individuazione del perimetro del comparto edilizio. L'attuazione riguarda l'intero comparto, ivi compresi i sistemi infrastrutturali che ne fanno parte mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

La convenzione potrà porre a carico dei soggetti attuatori l'obbligo del mantenimento di aree pubbliche o ad uso pubblico comprese all'interno del comparto.

Le schede relative alle varie zone "C" individuano inoltre: la SUC massima realizzabile e le altre condizioni prescrittive per l'attuazione degli interventi.

L'Amministrazione Comunale, al fine di favorire l'attuazione della previsione urbanistica, ha la facoltà di individuare, con deliberazione del Consiglio Comunale, subcomparti di dimensioni inferiori purché organici e funzionali indicando, per ciascuno di essi, le superfici, gli indici, i parametri edilizi ed urbanistici da rispettarsi nei processi di trasformazione. Allo stesso modo l'Amministrazione Comunale, attraverso specifici piani attuativi, può approvare, contestualmente, interventi che riguardino più comparti "C" confinanti oppure zone di espansione e comparti "B" confinanti. I piani attuativi di cui sopra potranno essere approvati con unico provvedimento da assoggettare ad unica procedura. In tal caso, ferme restando le potenzialità complessive previste, potranno essere effettuati trasferimenti di SUC da un comparto all'altro nella misura massima del 10% della SUC complessiva ammissibile.

**Destinazioni**

In queste zone è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale. Sono inoltre consentite destinazioni compatibili di tipo:

- artigianale (escluse quelle incompatibili con la residenza) e da collocarsi esclusivamente al piano terra;
- commerciale con superficie di vendita fino a mq. 250;
- turistiche e ricettive, fino ad un massimo di 15 posti-letto per ogni esercizio;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- direzionale e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose, etc.

**Caratteristiche degli interventi**

La progettazione degli ambiti di trasformazione dovrà tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo degli impianti urbani storicizzati ed in particolare:

- della strada come elemento fondatore e primario di ogni assetto urbano;
- della piazza come momento aggregativo e nodalità territoriale;
- del concetto di "prossimità" delle funzioni.

47

Al fine di poter conseguire una maggiore gerarchizzazione degli spazi e degli edifici è possibile incrementare, per non più del 10% della superficie coperta totale, un piano abitabile e l'altezza massima consentita di 3,00 mt. Le modifiche di cui sopra non potranno modificare la SUC massima ammissibile prevista per il comparto. Tutti gli interventi dovranno riferirsi ai tipi edilizi ed ai processi di trasformazione tipici dei luoghi. In ragione di ciò il tipo edilizio in linea è ammesso esclusivamente nelle U.T.O.E. di Camucia, Terontola e la Fratta.

**Norme particolari per le zone "C"**

All'interno del perimetro di ogni comparto dovranno essere ricavati i seguenti spazi minimi da destinare ad uso pubblico:

- a)- opere di urbanizzazione primaria:
  - parcheggi pubblici : nella quantità indicata nell'apposito articolo relativo alla dotazione dei parcheggi;
  - verde pubblico attrezzato = 6 mq. per ogni 30 mq. di SUC da edificare;
 Qualora all'interno del comparto siano previste, dallo strumento urbanistico, quantità superiori di aree destinate all'uso pubblico esse dovranno comunque essere realizzate dai soggetti attuatori
- b)- opere di urbanizzazione secondaria = 10mq per ogni 30 mq. di SUC da edificare. Qualora dette aree non siano previste all'interno del comparto, in luogo della cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria potrà essere prevista la monetizzazione delle stesse con valori uguali ai quelli attribuiti dall'Amministrazione Comunale ai fini dell'applicazione dell'I.M.U.

L'attuazione delle aree di espansione è inoltre soggetta al rispetto dei seguenti limiti:

- dovrà essere garantita una superficie minima pari al 25% delle aree private da destinare a verde privato da sistemare con essenze arboree autoctone o naturalizzate da lungo tempo;
- la superficie utile media degli alloggi previsti non potrà essere inferiore ai 65 mq.

In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati ed alle situazioni giuridiche preesistenti le zone di espansione sono state suddivise in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate le relative modalità di intervento. Esse sono:

- sottozona di tipo C<sub>0</sub>;
- sottozona di tipo C<sub>XXXA</sub>;
- sottozona di tipo C<sub>XXXB</sub>.

48

**ART.23 - LE SOTTOZONE "C<sub>0</sub>"**

Le sottozone C<sub>0</sub> sono quelle ove sono stati adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

Decaduta la validità del Piano Attuativo, nel caso in cui non siano state espletate le procedure di consegna delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, la realizzazione degli interventi previsti nel piano decaduto è subordinata alla approvazione di un nuovo piano attuativo redatto in conformità all'art.5 delle presenti norme, analogo per quanto riguarda l'impianto urbanistico, tipologico e planivolumetrico a quello scaduto, stralciato delle parti definitivamente collaudate. La delibera comunale di approvazione dovrà inoltre prendere atto della coerenza delle previsioni del piano ai principi, agli obiettivi, ed alle prescrizioni del Piano Strutturale vigente, nonché alle direttive e prescrizioni del P.I.T.

In tali ambiti, fermi restando gli indici e parametri edilizi del precedente piano adottato o approvato, sono esclusi dal calcolo del volume le murature esterne eccedenti lo spessore di 30 cm. ed il maggiore spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico.

In caso non sia stata stipulata la relativa convenzione, la realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di una deliberazione comunale che verifichi ed accerti la coerenza delle previsioni del piano ai principi, agli obiettivi, ed alle prescrizioni del Piano Strutturale vigente, nonché alle direttive e prescrizioni del P.I.T.

Successivamente al definitivo collaudo ed espletamento delle procedure di consegna delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, l'Amministrazione potrà riclassificare tali aree con apposita variante al R.U. che disciplinerà le eventuali nuove modalità di intervento.

Esaurita la potenzialità edificatoria dei singoli lotti ed in attesa della suddetta variante, saranno comunque ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti per la sottozona "B".

Le norme di cui al presente articolo valgono anche per le eventuali varianti.

Sugli edifici esistenti alla data di adozione del R.U., sono comunque ammessi, interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

49

**TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 12/2015 R.F.**

|  |   |                       |
|--|---|-----------------------|
| Giudice delegato<br>Dott. Antonio PICARDI, C/O Tribunale di Arezzo<br>Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 - 52100, Arezzo. | Sezione<br><b>5</b>                                       | Allegato<br><b>2d</b> |
| Curatore Fallimentare<br>Dott. Giovanni LISI<br>Via Calamandrei, n. 133 - 52100, Arezzo.                                 | N.T.A.<br>Regolamento Urbanistico<br>estratto             |                       |
| Incaricato per la stima<br>Geom. Alessandro BRUNI<br>Via V. Veneto, n. 33/3 - 52100, Arezzo.                             | Zone di Espansione<br>(Zone omogenee "C")<br>Sottozone C0 |                       |

Studio Tecnico Dott. Arch. Daniele BROGI  
Via Duccio Galimberti, 2 Camucia (AR)  
Tel. 0575/604401  
e-mail: archdanielebroggi@technet.it

Cell. 3381610137  
Telefono 01124940310

Attestazione di pubblicazione del progetto urbanistico  
n. 15 del 12/12/15  
pubblicazione del RUP n. 15 del 15/12/15  
con data 15/12/15

**VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE  
di zona C2/1 (denominata "La Marina")  
RELATIVA AL LOTTO N. 5  
sita in loc. Camucia via dei Mori  
Cortona (AR)**

**Prop.: Romili Immobiliare s.r.l.**  
SBOCCHIATA S. VINCENZO  
C.P. 10010  
Cortona, Spina 51000/01016

**N.T.A. SOLO RELATIVE ALLA  
VARIANTE LOTTO 5.**

**Il Tecnico:  
Dott. Arch. Daniele Brogi**



Cortona, 19/02/2015  
Pubblicato con autorizzazione paesaggistica  
Cortona, 18/12/15  
Pubblicato dal RUP n. 15 del 15/12/15  
Dott. Arch. Daniele Brogi

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE solo per variante per lotto 5**

Oggetto: Lottizzazione di zona C2.1 sita in Cortona via Dei Mori Camucia denominata Lottizzazione "La Marina" di proprietà di:  
 Romili e Partì Immobiliare s.r.l. con sede in Camucia via A. Sandrelli 36.

Norma Tecnica di Attuazione solo relativa alla variante lotto 5

**Art. 1 ELABORATI DELLA VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE RELATIVA AL LOTTO 5**  
Tav. 1 (var.5) - Catastale, PRG, RU, Sovraposizione, Planimetria Allometrica.  
Tav. 2 (var.5) - Suddivisione area in lotti, Area e volumetria attribuita, Area da cedere al Comune, L. 12289, Area permeabile.

Tav. 3 (var.5) - Progetto urbanizzatori.  
Tav. 4 (var.5) - Planimetria generale con massimo ingombro, distanze da strade e confini.

**Art. 2 INDICI E PARAMETRI EDILIZI:**

Il lotto 5 viene suddiviso in ulteriori 5 lotti denominati 5a, 5b, 5c, 5d, 5e ed in ciascuno dei quali potranno essere realizzate più unità immobiliari secondo le volumetrie massime indicate nella Tav. n. 2 allegata e sottodescritta.

Si precisa inoltre che i lotti 5a, 5b, 5c, 5d, potranno essere accorpati anche come un unico lotto, fermo restando il rispetto degli indici, dei parametri edilizi e della volumetria massima complessive dei lotti accorpati ed indicati nella Tav. n. 2 allegata e sottodescritta.

Mc. Assegnati come da Tav. 2  
Lotto 1 Mc. 905,35 come utilizzati in P.d.C.  
Lotto 2 Mc. 1.250,00 come volume max utilizzabile

Lotto 3 Mc. 766,53 come utilizzati in P.d.C.  
Lotto 4 Mc. 997,38 come utilizzati in P.d.C.  
Lotto 5a Mc. 1.100,00 da realizzare  
Lotto 5b Mc. 1.500,00 da realizzare  
Lotto 5c Mc. 1.500,00 da realizzare  
Lotto 5d Mc. 1.500,00 da realizzare  
Lotto 5e Mc. 5.480,74 da realizzare  
Mc. Assegnati in totale come da Tav. 2

Totale Mc. 15.000,00



Il Tecnico:  
Dott. Arch. Daniele Brogi

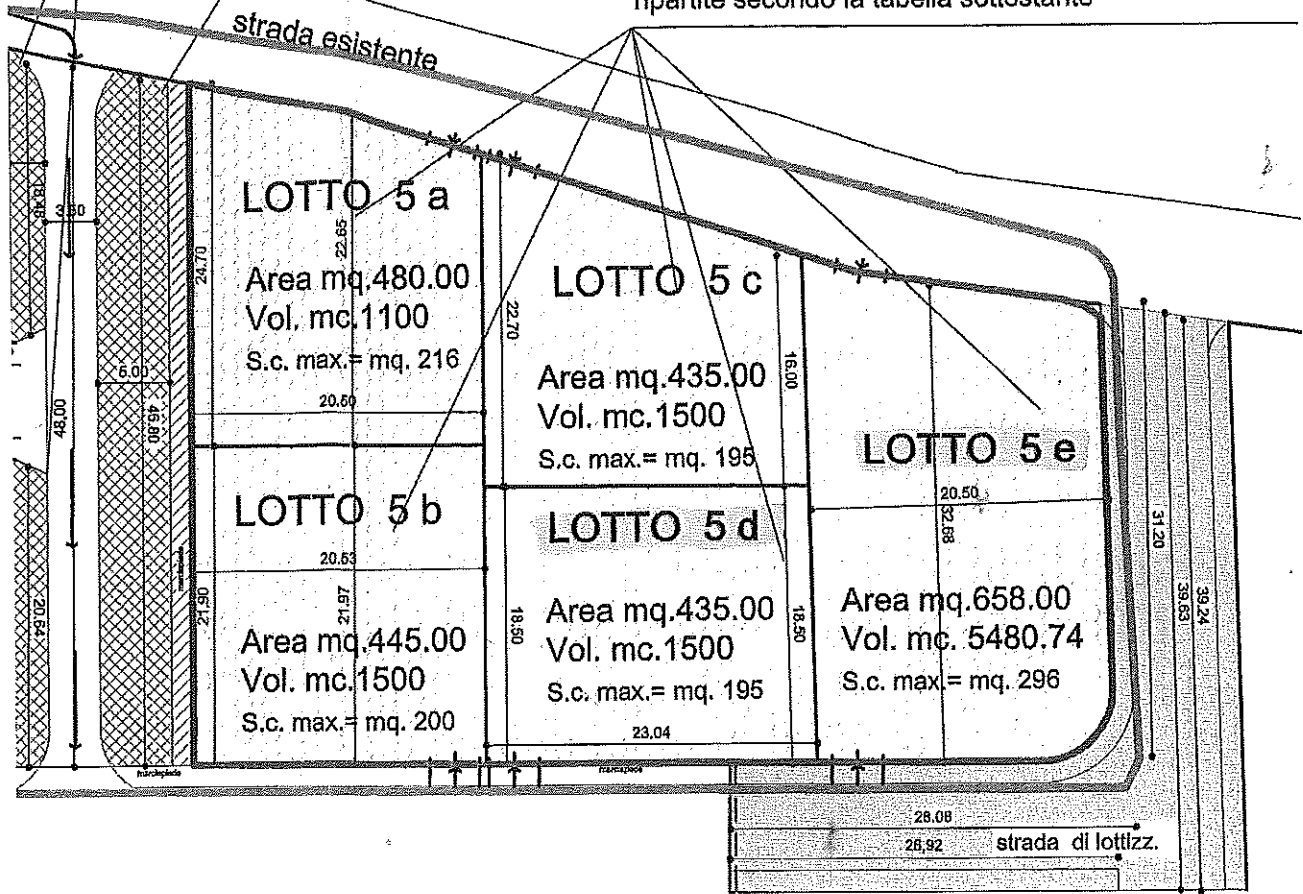
**TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 12/2015 R.F.**

|  |   |                       |
|--|---|-----------------------|
| Giudice delegato<br>Dott. Antonio PICARDI, C/O Tribunale di Arezzo<br>Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 - 52100, Arezzo. | Sezione<br><b>5</b>                         | Allegato<br><b>2e</b> |
| Curatore Fallimentare<br>Dott. Giovanni LISI<br>Via Calamandrei, n. 133 - 52100, Arezzo.                                 | N.T.A.<br>3° Variante<br>alla lottizzazione |                       |
| Incaricato per la stima<br>Geom. Alessandro BRUNI<br>Via V. Veneto, n. 33/3 - 52100, Arezzo.                             | Lotto 5                                     |                       |

Parcheggio Pubblico  
da cedere mq. 46,20+51.60

Parcheggio Pubblico  
da cedere mq. 234,00

All'interno dei lotti si prevedono aree a  
Parcheggio con Verde integrato  
ad uso PRIVATO per un totale di 613.25 mq  
ripartite secondo la tabella sottostante



## PLANIMETRIA GENERALE 1:500 con suddivisione LOTTO 5

 LIMITE ZONA C2.1

 LOTTO 5

TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 12/2015 R.F.

Giudice delegato  
Dott. Antonio PICARDI, C/O Tribunale di Arezzo  
Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 - 52100, Arezzo.

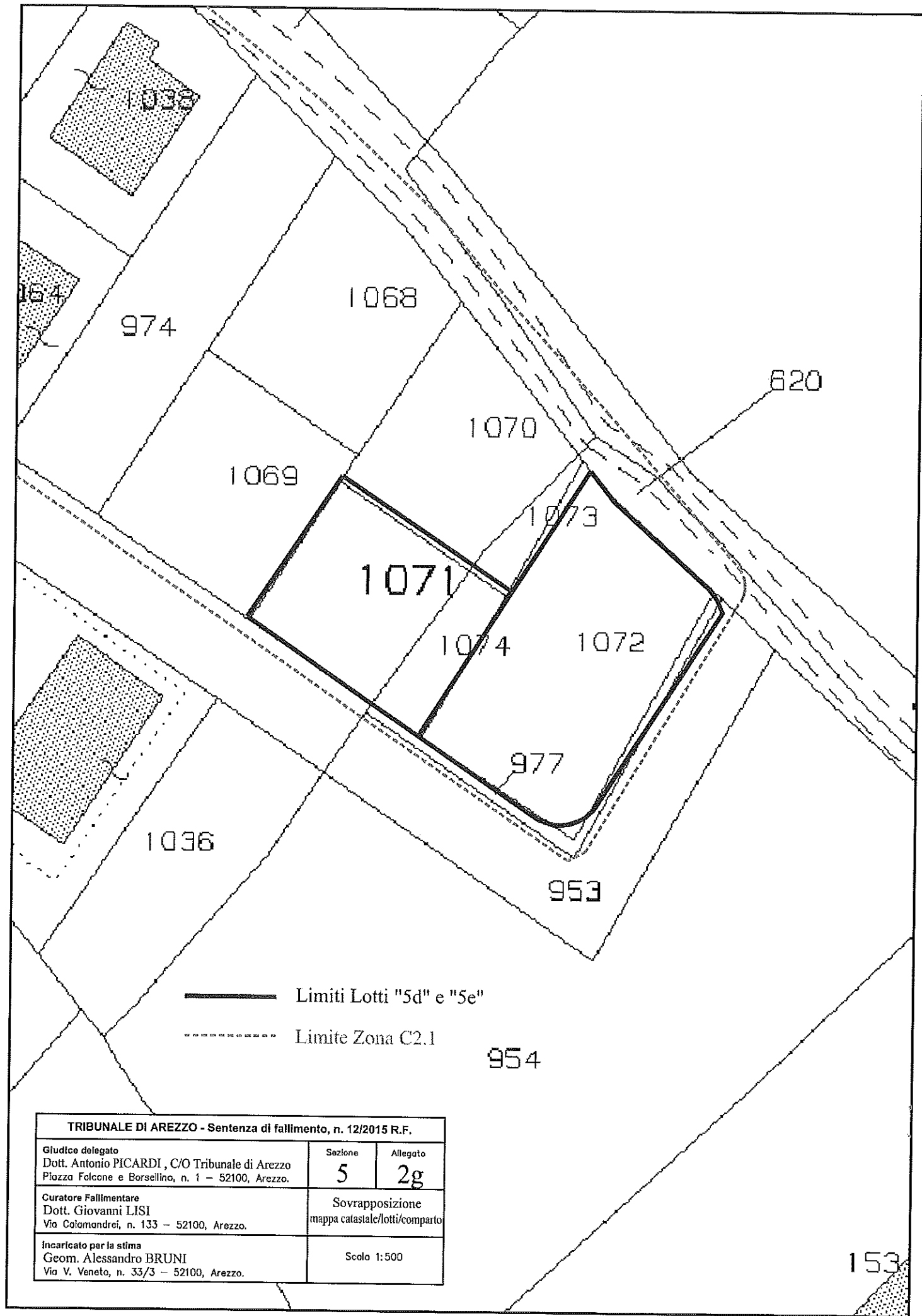
|         |          |
|---------|----------|
| Sezione | Allegato |
| 5       | 2f       |

Curatore Fallimentare  
Dott. Giovanni LISI  
Via Calamandrei, n. 133 - 52100, Arezzo.

Estratto della Tav. 2  
3° Variante  
alla lottizzazione

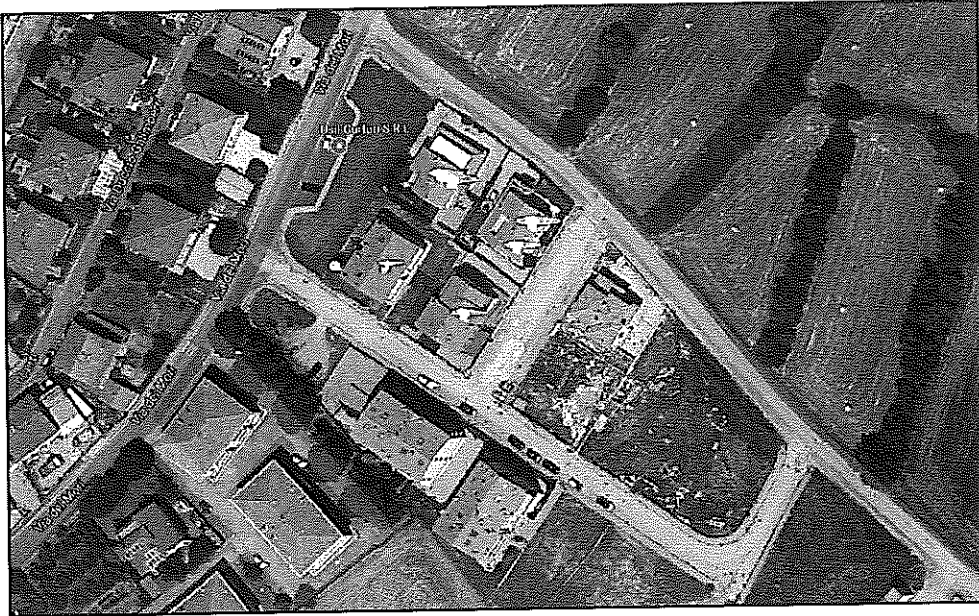
Incaricato per la stima  
Geom. Alessandro BRUNI  
Via V. Veneto, n. 33/3 - 52100, Arezzo.

Lotti "5d" e "5e"  
Scala 1:500



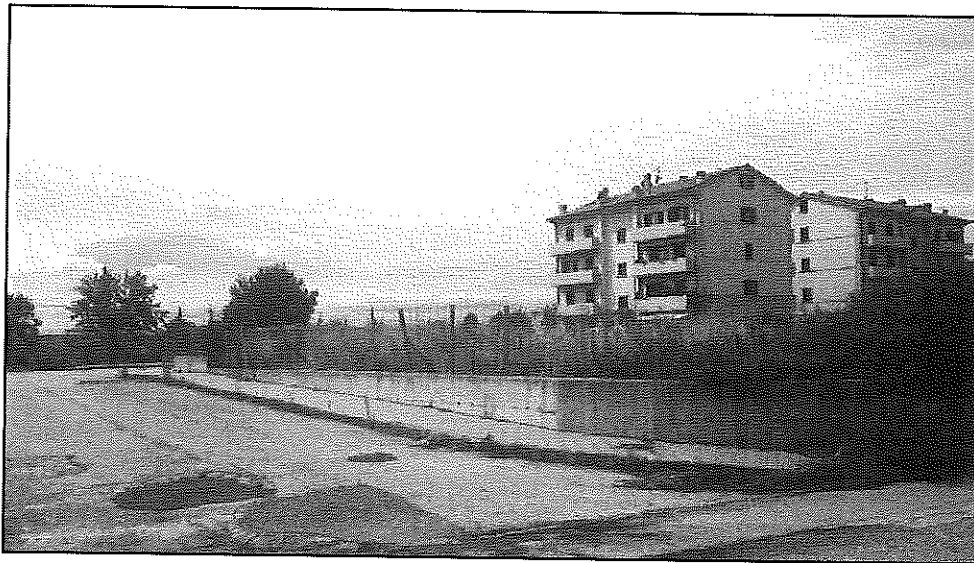
——— Limiti Lotti "5d" e "5e"  
 - - - - - Limite Zona C2.1

|  |   |          |
|--|---|----------|
| <b>TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 12/2015 R.F.</b>   |   |          |
| Giudice delegato<br>Dott. Antonio PICARDI, C/O Tribunale di Arezzo<br>Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 - 52100, Arezzo. | Sezione   | Allegato |
|  | 5   | 2g       |
| Curatore Fallimentare<br>Dott. Giovanni LISI<br>Via Colomandrei, n. 133 - 52100, Arezzo.                                 | Sovrapposizione<br>mappa catastale/lotti/comparto |          |
| Incaricato per la stima<br>Geom. Alessandro BRUNI<br>Via V. Veneto, n. 33/3 - 52100, Arezzo.                             | Scalo 1:500                                       |          |



**TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 12/2015 R.F.**

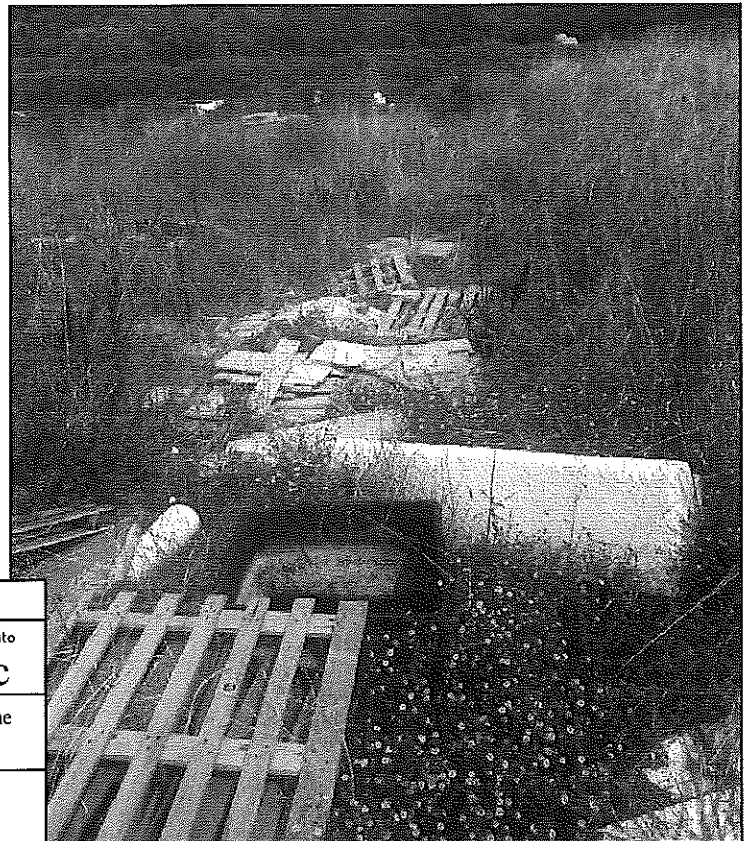
|   |                                       |                               |
|---|---------------------------------------|-------------------------------|
| <p>Giudice delegato<br/>Dott. Antonio PICARDI, C/O Tribunale di Arezzo<br/>Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 - 52100, Arezzo.</p> | <p>Sezione<br/><b>5</b></p>           | <p>Allegato<br/><b>3a</b></p> |
| <p>Curatore Fallimentare<br/>Dott. Giovanni LISI<br/>Via Calomandrei, n. 133 - 52100, Arezzo.</p>                                 | <p>Documentazione<br/>fotografica</p> |                               |
| <p>Incaricato per la stima<br/>Geom. Alessandro BRUNI<br/>Via V. Veneta, n. 33/3 - 52100, Arezzo.</p>                             |                                       |                               |



**TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 12/2015 R.F.**

|  |                               |                       |
|--|-------------------------------|-----------------------|
| Giudice delegato<br>Dott. Antonio PICARDI, C/O Tribunale di Arezzo<br>Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 - 52100, Arezzo. | Sezione<br><b>5</b>           | Allegato<br><b>3b</b> |
| Curatore Fallimentare<br>Dott. Giovanni LISI<br>Via Calamandrei, n. 133 - 52100, Arezzo.                                 | Documentazione<br>fotografica |                       |
| Incaricato per la stima<br>Geom. Alessandro BRUNI<br>Via V. Veneto, n. 33/3 - 52100, Arezzo.                             |                               |                       |





**TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 12/2015 R.F.**

|  |                               |                       |
|--|-------------------------------|-----------------------|
| Giudice delegato<br>Dott. Antonio PICARDI, C/O Tribunale di Arezzo<br>Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 - 52100, Arezzo. | Sezione<br><b>5</b>           | Allegato<br><b>3c</b> |
| Curatore Fallimentare<br>Dott. Giovanni LISI<br>Via Calamondrei, n. 133 - 52100, Arezzo.                                 | Documentazione<br>fotografica |                       |
| Incaricato per la stima<br>Geom. Alessandro BRUNI<br>Via V. Veneto, n. 33/3 - 52100, Arezzo.                             |                               |                       |

