

Al Dott. Giovanni Lisi, curatore fallimentare R. P. Costruzioni S.r.l.

Sezioni 3.

PERIZIA relativa ai terreni sito in Loc. Stradelle,

- 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 eseguito in data 7 Gennaio 2016.

- Ubicazione e Accessibilità:

I terreni oggetto di valutazione, sono posti nel Comune di Cortona, Fraz. di Camucia, nella zona posta a ovest dell'abitato, ai margini della zona attualmente edificata.

Al terreno si accede, percorrendo la strada regionale n. 71, in direzione sud, fino all'imbocco in sinistra, della strada asfaltata, di recente realizzazione e attualmente senza denominazione, che conduce al supermercato "A&O", fino al suo termine.

- Descrizione dei terreni e stato di conservazione:

Trattasi di terreni, in origine, pianeggianti, dove attualmente sono stati depositati, in notevole quantità, materiali, terre, rocce, derivanti da scavi e/o comunque da lavori edili, confinanti a Sud, con la strada asfaltata di accesso agli stessi, a Est, Nord e Ovest, con altri terreni agricoli attualmente incolti.

- Riferimenti catastali:

Dall'esame della documentazione catastale reperibile presso l'Agenzia delle Entrate, i terreni risultano censiti al Catasto Terreni della Provincia di Arezzo, nel Comune di Cortona, Foglio 143, e precisamente:

- P.Ila 849, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie mq. 420, R.D. € 1,52, R.A. € 1,08.

- P.Ila 944, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie mq. 2.160, R.D. 7,65, R.A. € 5,58.

Dalla sovrapposizione tra la foto aerea e la mappa catastale non risultano evidenti discostamenti tra il confine catastale e quello di fatto, che sul posto risulta essere ben identificato, come descritto al punto precedente, dal limite della strada asfaltata, sul lato Sud e dai fossi campestri, sugli altri lati.

- Riferimenti urbanistici:

I terreni, dal punto di vista urbanistico insistono, entrambi, in una zona normata dal Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona all'art. 22 delle N.T.A.- Le zone di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio (ZONE OMOGENEE "C") e all' art. 24 - Le sottozone che interessano ambiti destinati a nuovi processi di trasformazione

Più in dettaglio la p.lla 849, per intero e la p.lla 944, per la maggior parte della sua consistenza, ricadono all'interno dell'Area di Trasformazione "C Cam 03A".

La rimanente superficie della p.lla 944, ricade all'interno dell'Area di Trasformazione "C Cam 03B".

- Consistenza e criterio di misurazione:

Trattandosi di terreni inseriti completamente all'interno di comparti edificatori, si è fatto riferimento, ai fini della determinazione della consistenza e quindi del valore, non tanto alla superficie degli stessi così come riportata sulle visure catastali, in considerazione del minimo scarto con la superficie reale e con le considerazioni espresse in merito alla posizione dei confini di fatto del terreno, espresse ai paragrafi precedenti, ma, alla potenzialità edilizia, espressa in mq. di SUC (Superficie Utile Coperta), che, a ciascun terreno, viene attribuita dall'Ufficio Tributi del Comune di Cortona e precisamente mq. 78,90, per il terreno censito alla p.lla 849 e mq. 383,83 (complessivi per entrambi i comparti in cui ricade), per quello censito alla p.lla 944.

Criterio di stima:

Per la stima del valore, complessivo, attuale dei terreni, si è provveduto a stabilire in maniera indiretta il valore dell'area edificabile, con il valore di trasformazione. Ovvero, attraverso l'analisi dei costi, di comparti limitrofi, simili per tipologia e destinazione d'uso, inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, da porre in confronto con il valore dei lotti edificabili, in essi realizzati e il conseguente prezzo al mq. Il comparto preso in esame è quello relativo alla Lottizzazione denominata "La Morina", posta a poca distanza dal terreno in oggetto, di cui lo scrivente ha estrapolato, dall'Archivio storico del Comune di Cortona, i costi delle opere di urbanizzazione allegati alla convenzione e di cui ha visionato i contratti di vendita stipulati in epoca recente e, i relativi prezzi di alcuni lotti, in essa insistenti.

Pur essendo, la p.lla 944, inserita in comparti edificatori diversi, si è deciso di stabilire, ai fini della stima, un unico valore, in considerazione del fatto, che come ovvio, i comparti, sono ubicati nella medesima zona, che la destinazione d'uso, le volumetrie, le opere di urbanizzazione da realizzare

prevista dallo strumento urbanistico sono del tutto paragonabili e infine, che la porzione della p.lla 944, ricadente in un comparto di verso dalla p.lla 849, è residuale.

- Considerazioni in merito al valore attuale dell'immobile.

Per la stima del valore al mq. di SUC, si prendono a riferimento, come sopra indicato, i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto edificatorio denominato "La Morina", che ammontano complessivamente ad € 94.408,32, che ripartiti sulla superficie delle opere realizzate (strade, marciapiedi, posteggi, etc..), pari a mq. 1323, porta l'incidenza dei costi di urbanizzazione ad € 94.408,32 / mq. 1.323 = €/mq. 71,36, arrotondato per difetto in €/mq. 70.

Il valore dei lotti edificabili urbanizzati è stato stimato dal sottoscritto in €/mq. 180,00, sulla base dei rogiti di trasferimento dei lotti stessi eseguiti nell'anno 2014 (atti notaio Puliatti, rep. 152187 del 4 Febbraio 2014, Rep. 152280 del 17 Marzo 2014, atto De Stefano, Rep. 63066 del 30 Settembre 2014) oltre che sulla base di quotazioni reperite da agenzie immobiliari presenti nella zona, per terreni aventi la medesima destinazione urbanistica e caratteristiche paragonabili.

Il profitto dell'imprenditore, i costi di progettazione e soprattutto gli oneri finanziari, sulla base della prassi corrente, tenuto conto del trend negativo delle vendite del mercato immobiliare, con particolare riferimento a quello delle aree edificabili, possono essere stimati complessivamente nel 30% del valore dei lotti, ovvero €/mq. 180 * 30% = €/mq. 54, che arrotondato per eccesso è pari a €/mq. 55.

Il valore, quindi, delle zone di espansione per mq. di SUC, non ancora urbanizzate, come la porzione di comparto edificatorio, oggetto di stima, può essere calcolato, attraverso il metodo del costo di trasformazione, in €/mq. 180 (prezzo di vendita lotti urbanizzati), a cui vanno detratti €/mq. 70 (costo delle opere di urbanizzazione) ed € 55 (profitto, costi di progettazione, oneri finanziari), il che porta il valore unitario ad €/mq. 55.

Volendo ribadire il momento di stagnazione del mercato immobiliare, che ha portato ad una drastica riduzione del valore dei lotti edificabili e tra essi, soprattutto di quelli che per destinazione, necessitano, come nel caso dei comparti edificatori in zona C di espansione, di un accordo tra più soggetti privati per l'acquisizione delle aree o la creazione di un qualsivoglia "consorzio", di iter burocratici mediamente lunghi, in quanto l'approvazione dei progetti è soggetta a pareri di enti diversi (Comune, Regione, enti gestori dei servizi di rete, etc...), e di tempi di realizzazione difficili da ipotizzare, con conseguente investimento di capitale iniziale elevato, si applica al valore unitario, sopra calcolato, un ulteriore deprezzamento del 10%, il che porta il valore dell'area ad €/mq. 50, tale riduzione è da ritenersi, ragionevolmente, comprensiva, dei costi necessari per la rimozione e lo smaltimento del materiale di risulta attualmente depositato nei terreni.

La SUC, indicata, dall'Ufficio Tributi del Comune di Cortona, come riportato ai paragrafi precedenti, per la p.lla 849, è pari a mq. 78,90, mentre per la p.lla 944, è pari a mq. 383,83, da cui il più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di stima è pari a :

- P.lla 849, mq. 78,90 * €/mq. 50,00 = € 3.945,00,

che arrotondato per eccesso è pari ad € **4.000,00 (diconsì euro quattromila/00).**

- P.lla 944, mq. 383,83 * €/mq. 50,00 = € 19.191,50

che arrotondato per difetto è pari ad € **19.000,00 (diconsì euro diciannovemila/00).**

- Allegati:

- 1a - estratto di mappa catastale

- 2a - estratto di regolamento urbanistico.

- 2b - legenda del regolamento urbanistico.

- 2c - Copertina del regolamento urbanistico.

- 2d - N.T.A. del regolamento urbanistico.

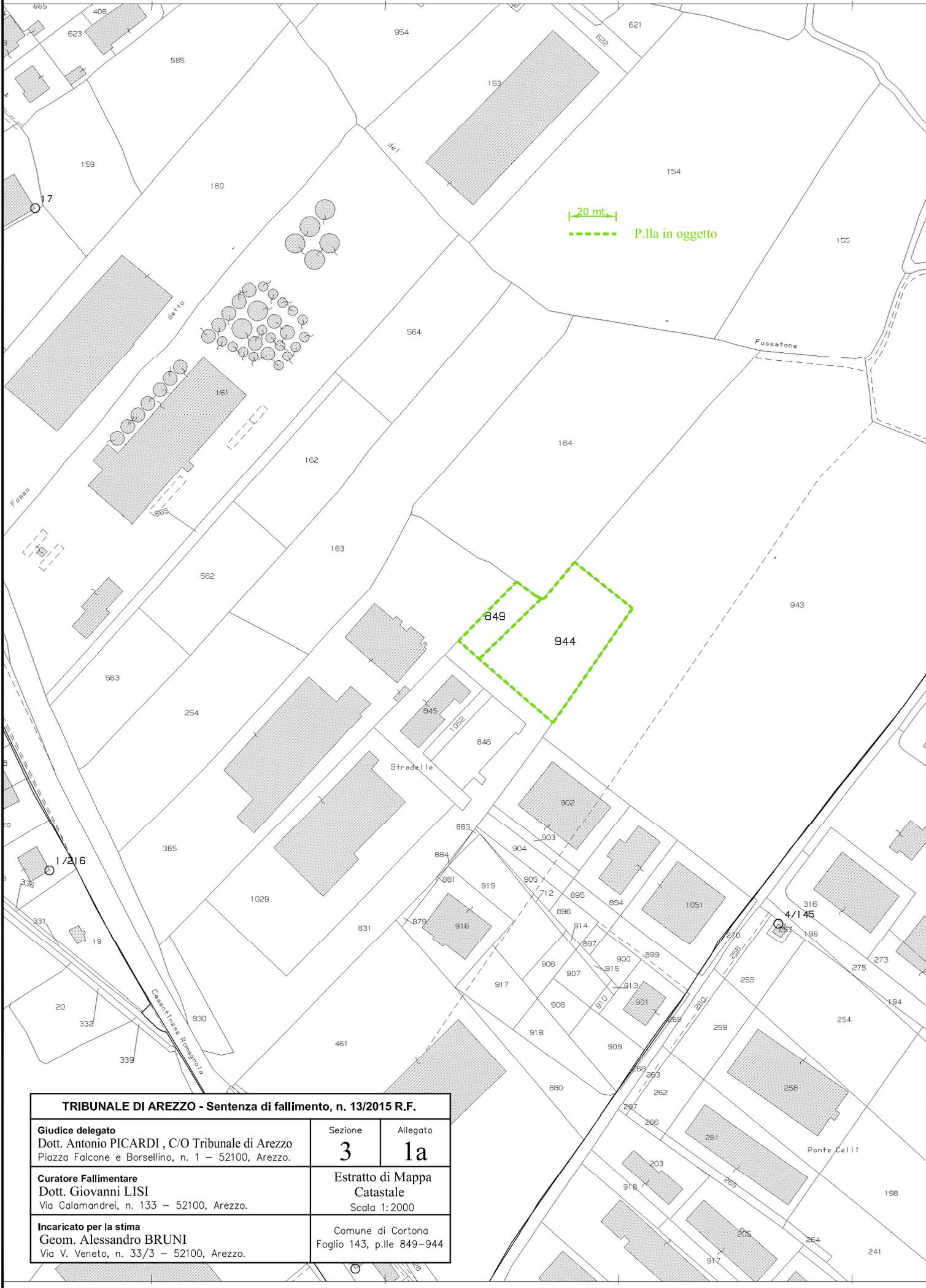
- 2e1, 2e2, 2e3 - estratti della disciplina della perequazione area di trasformazione "C Cam 03A".

- 2f1, 2f2, 2f3 - estratti della disciplina della perequazione area di trasformazione "C Cam 03B".

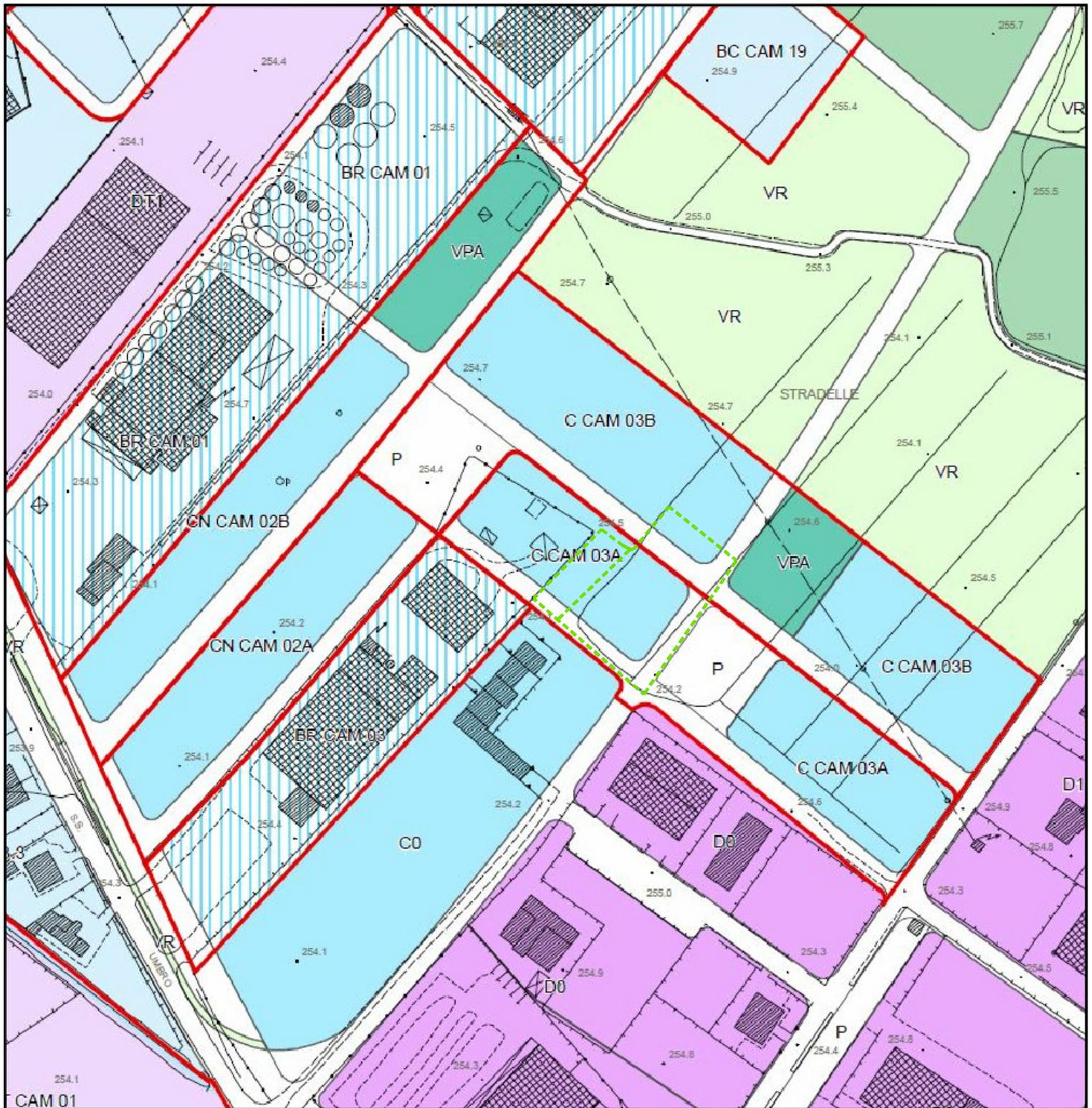
- 3a, 3b, 3c, 3d, 3e - Documentazione fotografica

Arezzo li 11 Gennaio 2016

Geom. Alessandro Bruni



TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 13/2015 R.F.		
Giudice delegato Dott. Antonio PICARDI , C/O Tribunale di Arezzo Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 – 52100, Arezzo.	Sezione 3	Allegato 1a
Curatore Fallimentare Dott. Giovanni LISI Via Calamandrei, n. 133 – 52100, Arezzo.	Estratto di Mappa Catastale Scala 1:2000	
Incaricato per la stima Geom. Alessandro BRUNI Via V. Veneto, n. 33/3 – 52100, Arezzo.	Comune di Cortona Foglio 143, p.lle 849-944	



TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 13/2015 R.F.

Giudice delegato

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

Sezione

3

Allegato

2a

Curatore Fallimentare

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

Estratto di
Regolamento Urbanistico
Scala 1:2000

Incaricato per la stima

Geom. Alessandro BRUNI
Via V. Veneto, n. 33/3 - 52100, Arezzo.

Zone di Espansione
(Zone omogenee "C")
Sottozone C0

20 mt.

----- Zona in oggetto

<p>ZONE A MATRICE STORICA (zone omogenee 'A')</p> <p> Zone a matrice storica</p> <p> Sottozone AR</p>	<p>ZONE PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (zone omogenee 'D')</p> <p> Sottozone D0</p> <p> Sottozone D1</p> <p> Sottozone D1.1</p> <p> Sottozone D xxx n</p> <p> Sottozone DC xxx n</p> <p> Sottozone DS n</p> <p> Sottozone DV</p> <p> Sottozone DT1</p> <p> Sottozone DT xxx n</p>	<p>ATTREZZATURE TERRITORIALI (zone omogenee 'F')</p> <p> Sottozone F1 xxx n</p> <p> Sottozone F2 xxx n</p> <p> Sottozone F2.C</p> <p> Sottozone F3 xxx n</p> <p> Sottozone F4 xxx n</p> <p> Sottozone FT xxx n</p> <p> Verde pubblico attrezzato</p> <p> Verde di rispetto</p> <p> Aree private da sistemare a bosco</p> <p> Parcheggi</p>
<p>ZONE DI SATURAZIONE (zone omogenee 'B')</p> <p> Sottozone B1</p> <p> Sottozone B1.1</p> <p> Sottozone B2</p> <p> Sottozone B2.1</p> <p> Sottozone B3.1</p> <p> Sottozone B3.2</p> <p> Sottozone B3.3</p> <p> Sottozone B3.4</p> <p> Sottozone B3.5</p> <p> Sottozone B3.6</p> <p> Sottozone B8</p> <p> Sottozone B8.1</p> <p> Sottozone BC xxx n</p>	<p>TERRITORIO EXTRAURBANO (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> Sottozone 'E' soggette a particolare normativa</p>	<p>ELEMENTI PER LA TUTELA DEL TERRITORIO</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 Bioitaly - Parco Ginezzo</p> <p> Cono collinare</p> <p> Cava</p> <p> Edifici di valore storico-architettonico censiti</p> <p> Vincolo di inedificabilità per realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica</p>
<p>ZONE DI ESPANSIONE (zone omogenee 'C')</p> <p> Sottozone C0</p> <p> Sottozone C xxx n</p> <p> Sottozone CN xxx n</p>	<p>AMBITI ASSOGGETTATI A PDR</p> <p> Sottozone BR xxx n</p> <p> Sottozone ER xxx n</p> <p> Piano di recupero in corso</p>	
<p>DISCIPLINA PEREQUAZIONE</p> <p> Aree perequate</p> <p> Limite comparto</p>	<p>PIANO PROTEZIONE CIVILE</p> <p> Area attesa popolazione</p> <p> Area di ammassamento</p> <p> Area di ricovero</p>	



TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 13/2015 R.F.		
<p>Giudice delegato Dott. Antonio PICARDI, C/O Tribunale di Arezzo Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 - 52100, Arezzo.</p>	<p>Sezione 3</p>	<p>Allegato 2b</p>
<p>Curatore Fallimentare Dott. Giovanni LISI Via Calamandrei, n. 133 - 52100, Arezzo.</p>	<p>Legenda del Regolamento Urbanistico</p>	
<p>Incaricato per la stima Geom. Alessandro BRUNI Via V. Veneto, n. 33/3 - 52100, Arezzo.</p>	<p>Zone di Espansione (Zone omogenee "C") Sottozone C0</p>	



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. 13/2015 R.F.

Giudice delegato Dott. Antonio PICARDI , C/O Tribunale di Arezzo Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 - 52100, Arezzo.	Sezione 3	Allegato 2c
Curatore Fallimentare Dott. Giovanni LISI Via Calamandrei, n. 133 - 52100, Arezzo.	Copertina Regolamento Urbanistico	
Incaricato per la stima Geom. Alessandro BRUNI Via V. Veneto, n. 33/3 - 52100, Arezzo.		

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 "Bc" 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 50 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'IMU.

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:

- sottozone di tipo C₀;
- sottozone di tipo C_{xxx a};
- sottozone di tipo C_{n xxx a}.

48

ART.24 - LE SOTTOZONE "C_{xxx a}" e "C_{n xxx a}"

Le sottozone di tipo C_{xxx a} e "C_{n xxx a}" sono quelle che interessano ambiti destinati a nuovi processi di trasformazione. Le sigle identificano i rispettivi comparti distinguendoli per ambito localizzativo e numero. Le modalità che regolano i processi di trasformazione, per quanto non indicato nelle norme di carattere generale, sono indicate nelle apposite schede. Le sottozone contraddistinte con la sigla C_n identificano, di norma, ambiti che il vecchio P.R.G. classificava come aree di trasformazione.

TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 13/2015 R.F.

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

AREA DI TRASFORMAZIONE "C CAM 03A"

OBIETTIVI DELL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE

Area pianeggiante ad Ovest dell'abitato in prossimità ad altri sviluppi recenti. Il comparto prevede viabilità e parcheggi funzionali alla realizzazione dell'intervento.

DATI GENERALI

S.U.C. max ammissibile

Mq. 1700

STANDARD ED ATTREZZATURE

Parcheggi pubblici

Previsti nel comparto

Casse di laminazione e/o compensazione o altri elementi per la riduzione del rischio idraulico

Dovranno essere adottati gli accorgimenti tecnici necessari a contenere lo scarico di acqua piovana a valle nel limite massimo di 40 l/s*ha.

Dovranno essere realizzate tutte le aree di interesse pubblico comprese all'interno del comparto (viabilità, parcheggi, verde pubblico etc.) La convenzione dovrà stabilire quali aree debbano essere cedute e quali, eventualmente, da assoggettare ad uso pubblico.

AREE DELLA PEREQUAZIONE- ZONE P.E.E.P.

Perequazione

Facoltativa con tutte le aree perequate "Ap" comprese nella U.T.O.E. Sino ad un incremento massimo del 20% rispetto a quanto previsto.

P.E.E.P

Non previsto

ELEMENTI PRESCRITTIVI DEL PIANO ATTUATIVO

N. Piani

3 Max

Altezza massima

Mt 10,50

R.C. max (nei lotti edificabili)

40%

Destinazioni ammesse

Come da NTA

Ubicazione del P.T. rispetto alla viabilità

Nessuna prescrizione

h. minima del P.T.

Nessuna prescrizione

Allineamenti stradali

Si

Altre prescrizioni

Le facciate degli edifici dovranno essere parallele alle viabilità principali.

TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 13/2015 R.F.

Giudice delegato

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

Sezione

3

Allegato

2e 1

Curatore Fallimentare

Dott. Giovanni LISI

Via Calamandrei, n. 133 - 52100, Arezzo.

Area di Trasformazione
"C Cam 03a"
(Sottozone "C xxx n")

Incaricato per la stima

Geom. Alessandro BRUNI

Via V. Veneto, n. 33/3 - 52100, Arezzo.

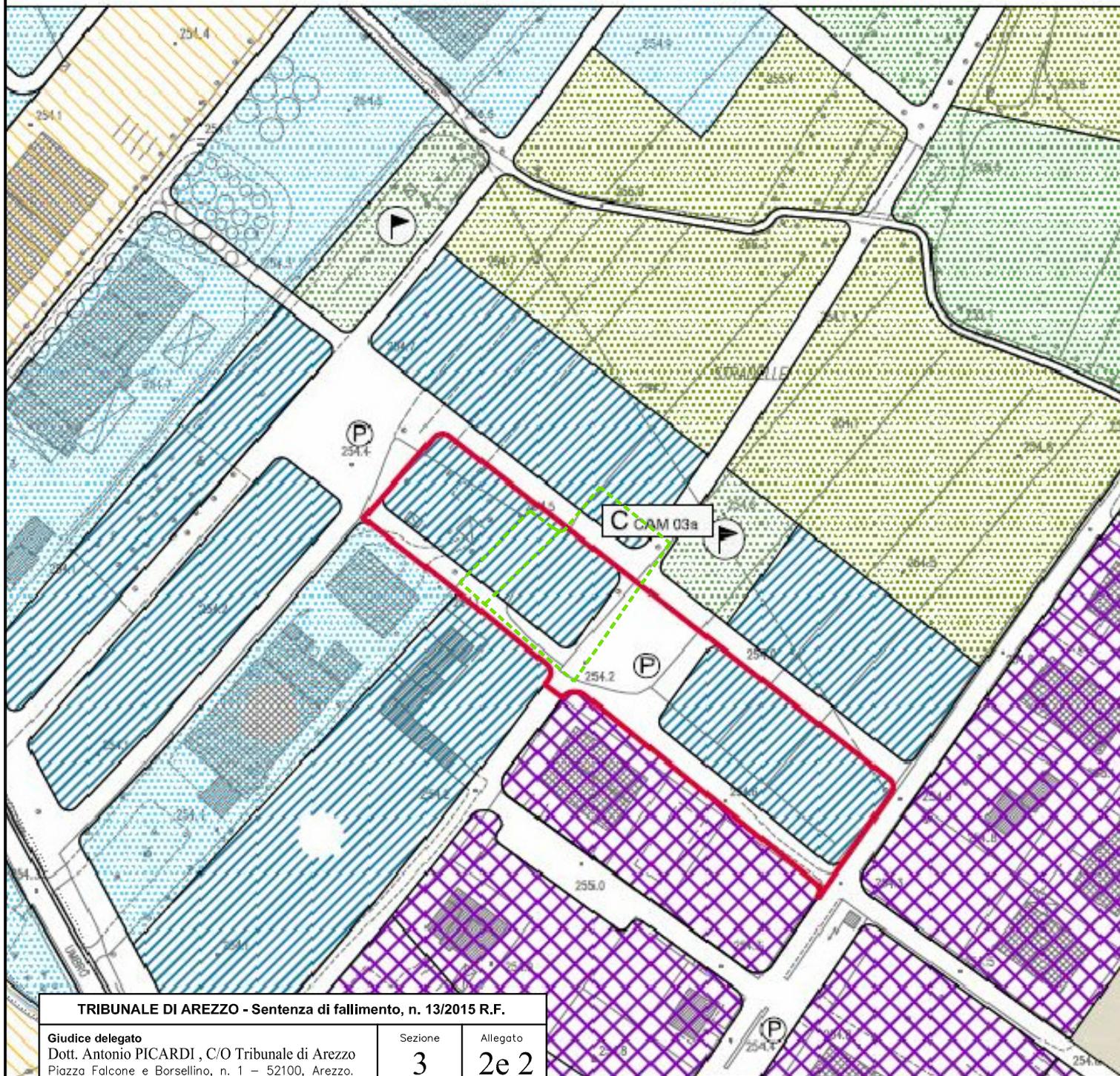
Obbiettivi

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

COMPARTI EDIFICATORI DI TIPO "C"

CAMUCIA

COMPARTO "C CAM 03a"



TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 13/2015 R.F.

Giudice delegato

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

Sezione

3

Allegato

2e 2

Curatore Fallimentare

Dott. Giovanni LISI

Via Calamandrei, n. 133 - 52100, Arezzo.

Area di Trasformazione

"C Cam 03a"
(Sottozona "C xxx n")

Incaricato per la stima

Geom. Alessandro BRUNI

Via V. Veneto, n. 33/3 - 52100, Arezzo.

Limite comparto

su base R.U.

Scala 1:2000

20 mt

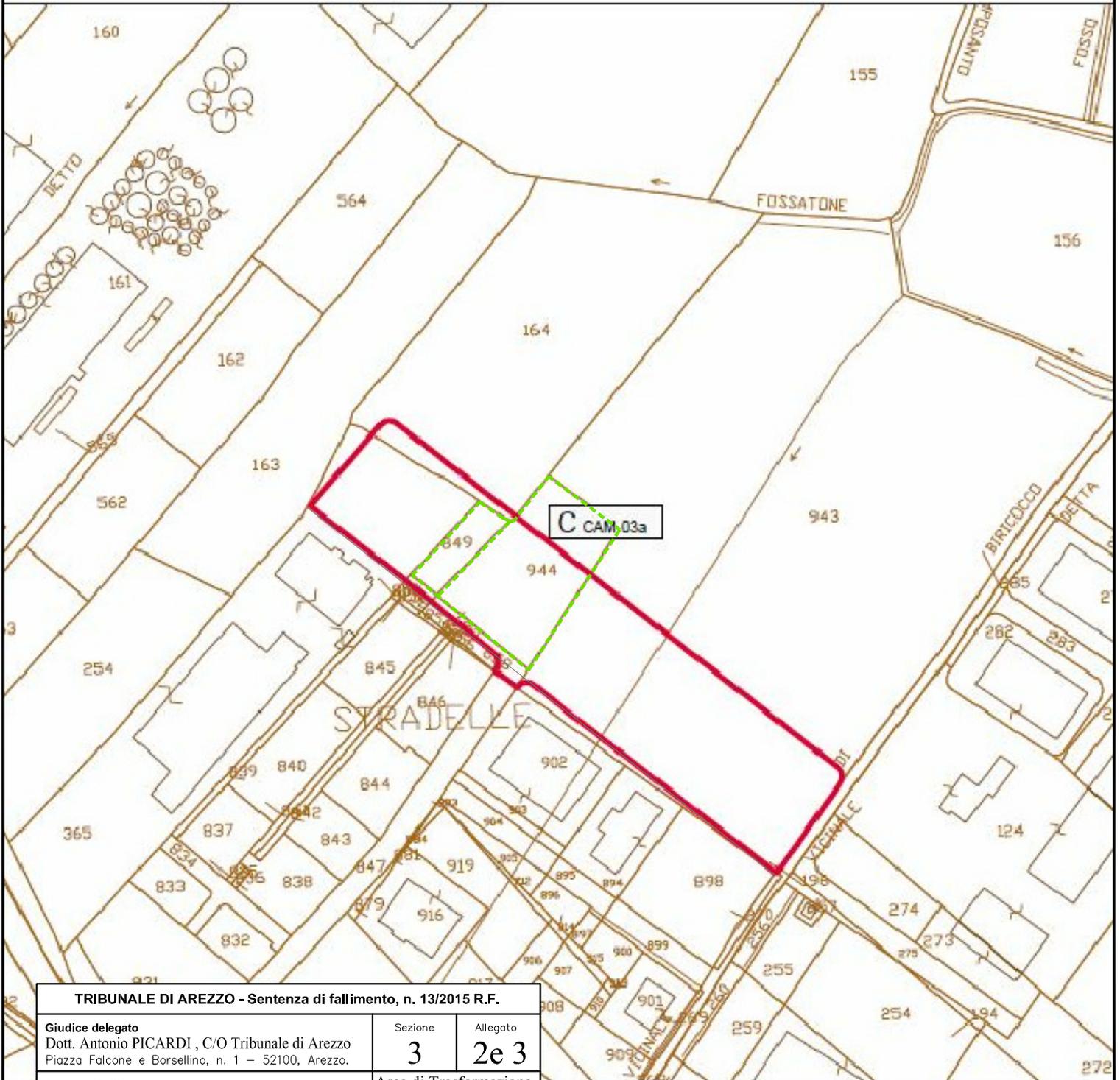
Zona in oggetto

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

COMPARTI EDIFICATORI DI TIPO "C"

CAMUCIA

COMPARTO "C CAM 03a"



TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 13/2015 R.F.

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

Sezione	Allegato
3	2e 3

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

Area di Trasformazione
"C Cam 03a"
(Sottozone "C xxx n")

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

Limite comparto
su base catastale
Scala 1:2000

20 mt

Zona in oggetto

AREA DI TRASFORMAZIONE "C CAM 03B"

OBIETTIVI DELL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE

Area pianeggiante ad Ovest dell'abitato in prossimità ad altri sviluppi recenti. Il comparto prevede viabilità e parcheggi funzionali alla realizzazione dell'intervento. E' prevista anche un'area a verde pubblico attrezzato.

DATI GENERALI

S.U.C. max ammissibile

Mq. 2700

STANDARD ED ATTREZZATURE

Parcheggi pubblici	Previsti nel comparto
Casse di laminazione e/o compensazione o altri elementi per la riduzione del rischio idraulico	Dovranno essere adottati gli accorgimenti tecnici necessari a contenere lo scarico di acqua piovana a valle nel limite massimo di 40 l/s*ha.
Dovranno essere realizzate tutte le aree di interesse pubblico comprese all'interno del comparto (viabilità, parcheggi, verde pubblico etc.) La convenzione dovrà stabilire quali aree debbano essere cedute e quali, eventualmente, da assoggettare ad uso pubblico.	

AREE DELLA PEREQUAZIONE- ZONE P.E.E.P.

Perequazione	Facoltativa con tutte le aree perequate "Ap" comprese nella U.T.O.E. Sino ad un incremento massimo del 20% rispetto a quanto previsto.
P.E.E.P	Non previsto

ELEMENTI PRESCRITTIVI DEL PIANO ATTUATIVO

N. Piani	3 Max
Altezza massima	Mt 10,50
R.C. max (nei lotti edificabili)	40%
Destinazioni ammesse	Come da NTA
Ubicazione del P.T. rispetto alla viabilità	Nessuna prescrizione
h. minima del P.T.	Nessuna prescrizione
Allineamenti stradali	Si
Altre prescrizioni	Le facciate degli edifici dovranno essere parallele alle viabilità principali.

TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 13/2015 R.F.

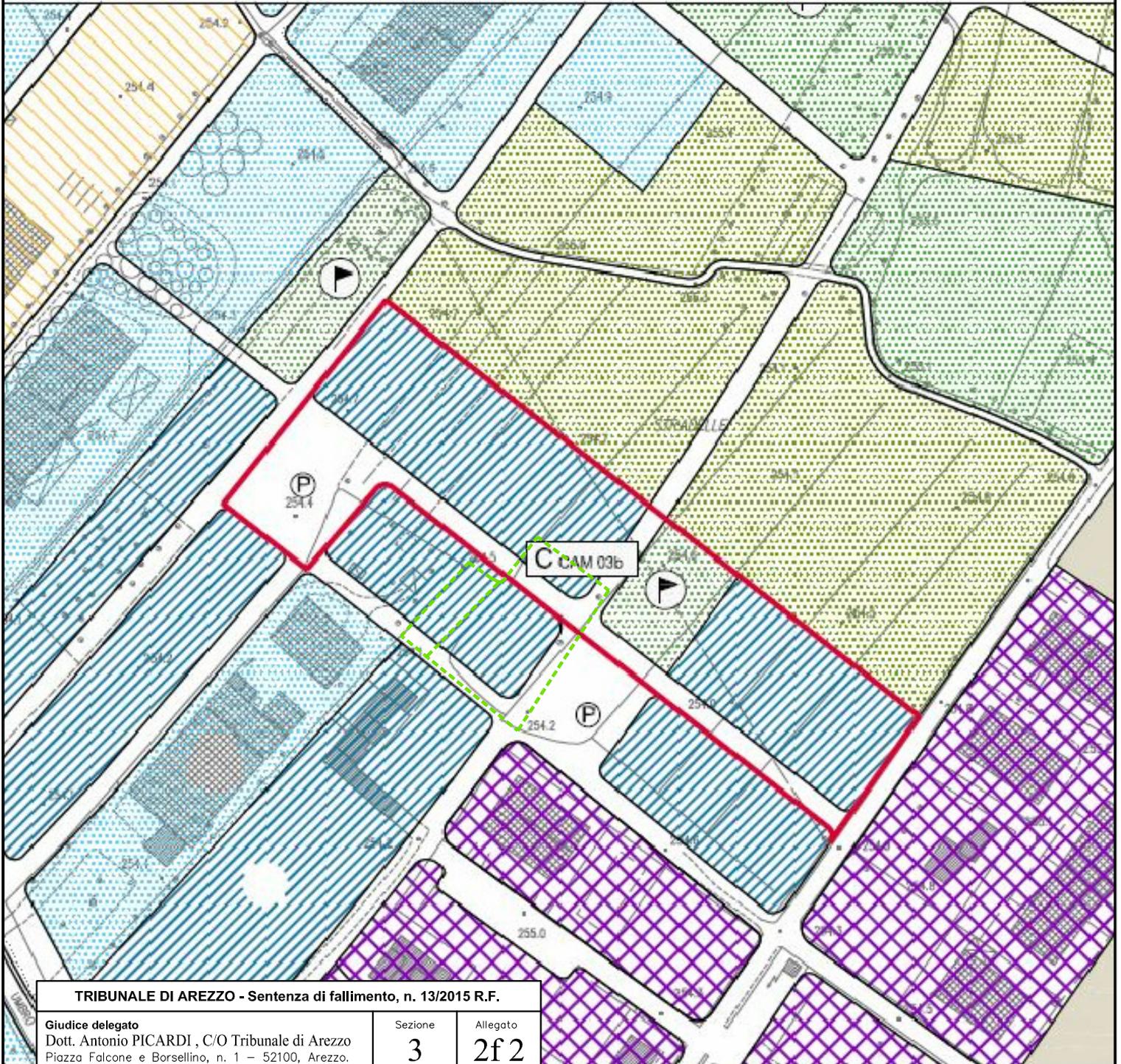
Giudice delegato Dott. Antonio PICARDI, C/O Tribunale di Arezzo Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 - 52100, Arezzo.	Sezione	Allegato	
	3	2f 1	
Curatore Fallimentare Dott. Giovanni LISI Via Calamandrei, n. 133 - 52100, Arezzo.	Area di Trasformazione "C Cam 03b" (Sottozone "C xxx n")		
Incaricato per la stima Geom. Alessandro BRUNI Via V. Veneto, n. 33/3 - 52100, Arezzo.	Obbiettivi		

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

COMPARTI EDIFICATORI DI TIPO "C"

CAMUCIA

COMPARTO "C CAM 03b"



TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 13/2015 R.F.

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

Sezione	Allegato
3	2f2

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

Area di Trasformazione
"C Cam 03b"
(Sottozone "C xxx n")

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

Limite comparto
su base R.U.
Scala 1:2000

20 mt

Zona in oggetto

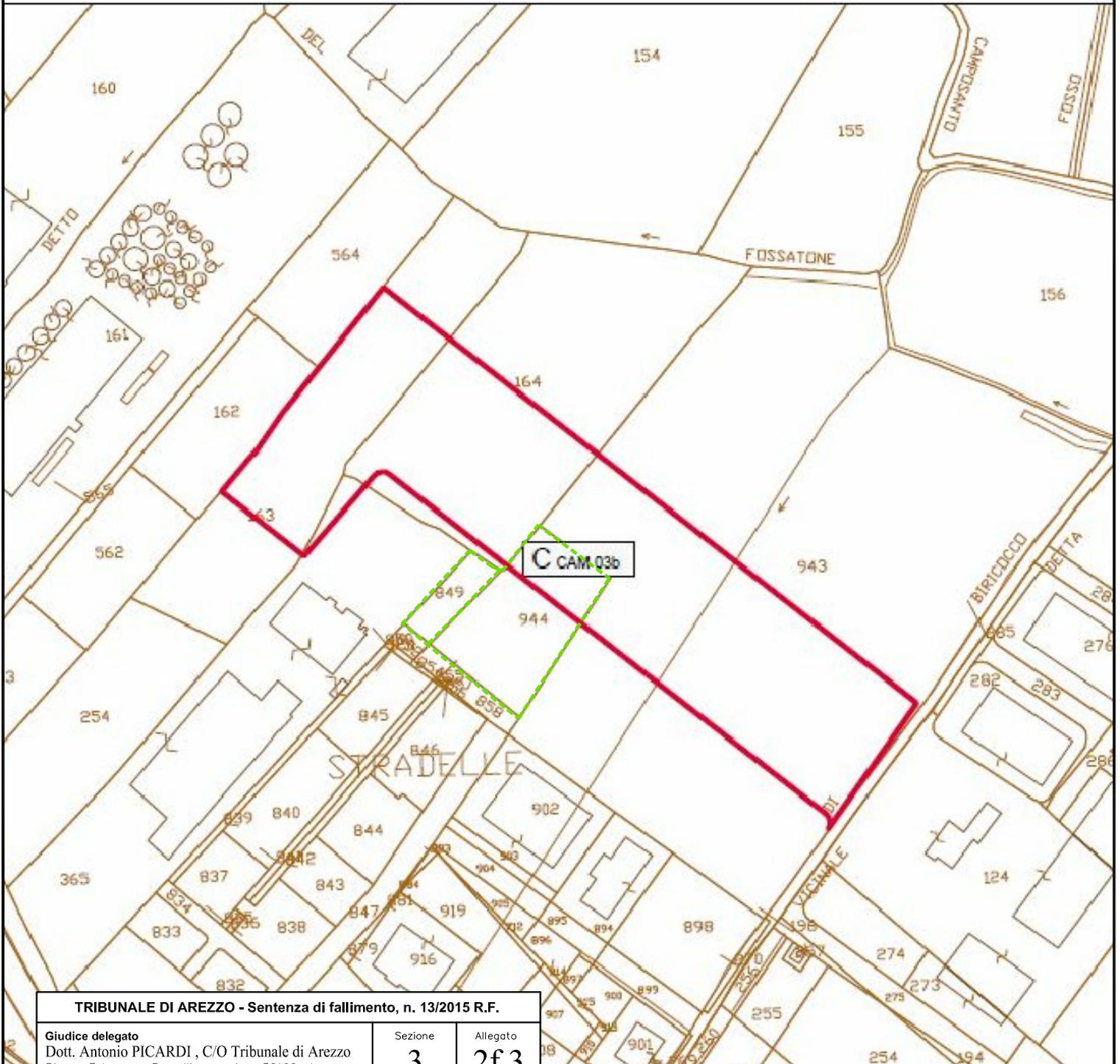
Sc

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

COMPARTI EDIFICATORI DI TIPO "C"

CAMUCIA

COMPARTO "C CAM 03b"



TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 13/2015 R.F.

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

Sezione
3
Allegato
2f3

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

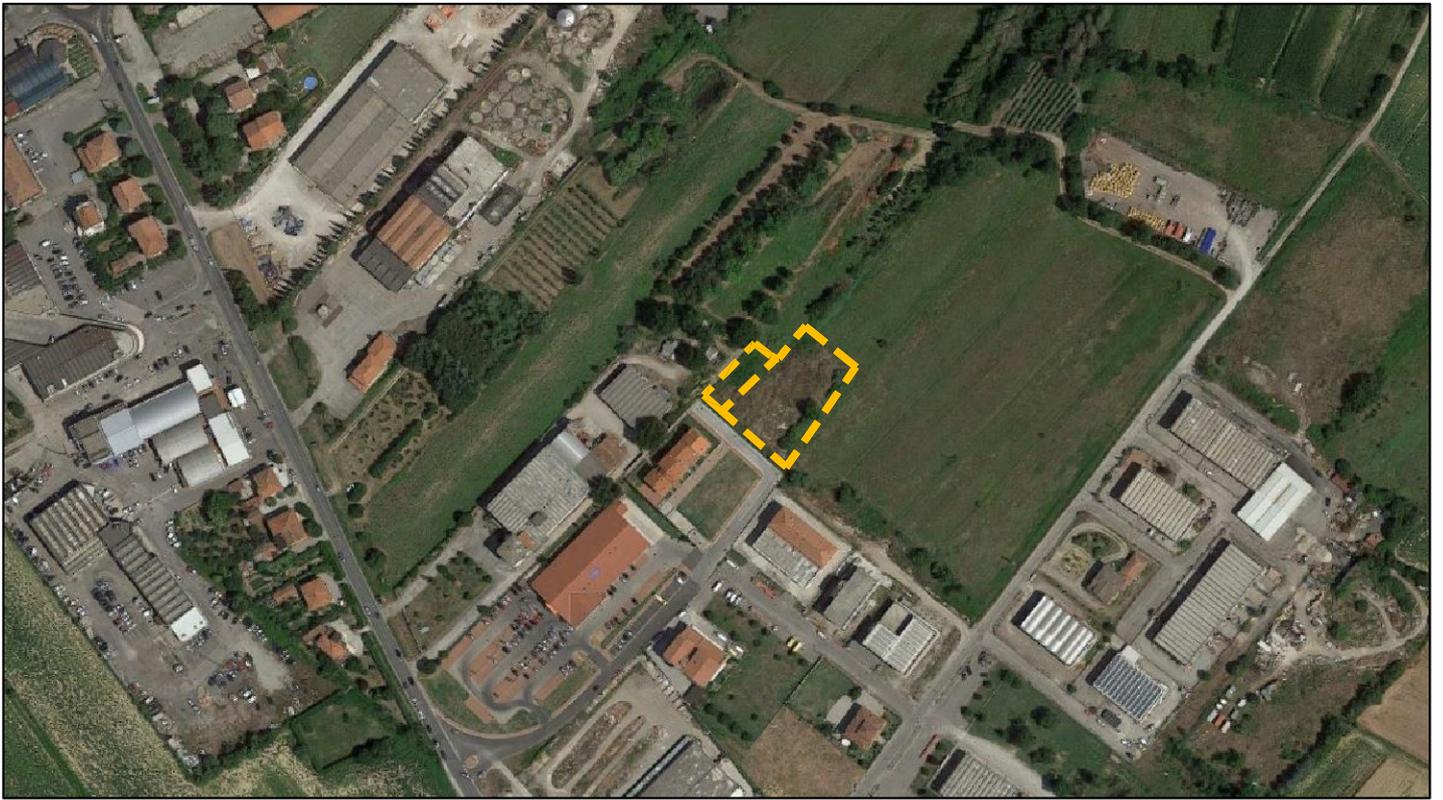
Area di Trasformazione
"C Cam 03b"
(Sottozone "C xxx n")

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

Limite comparto
su base catastale
Scala 1:2000

20 mt

----- Zona in oggetto



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

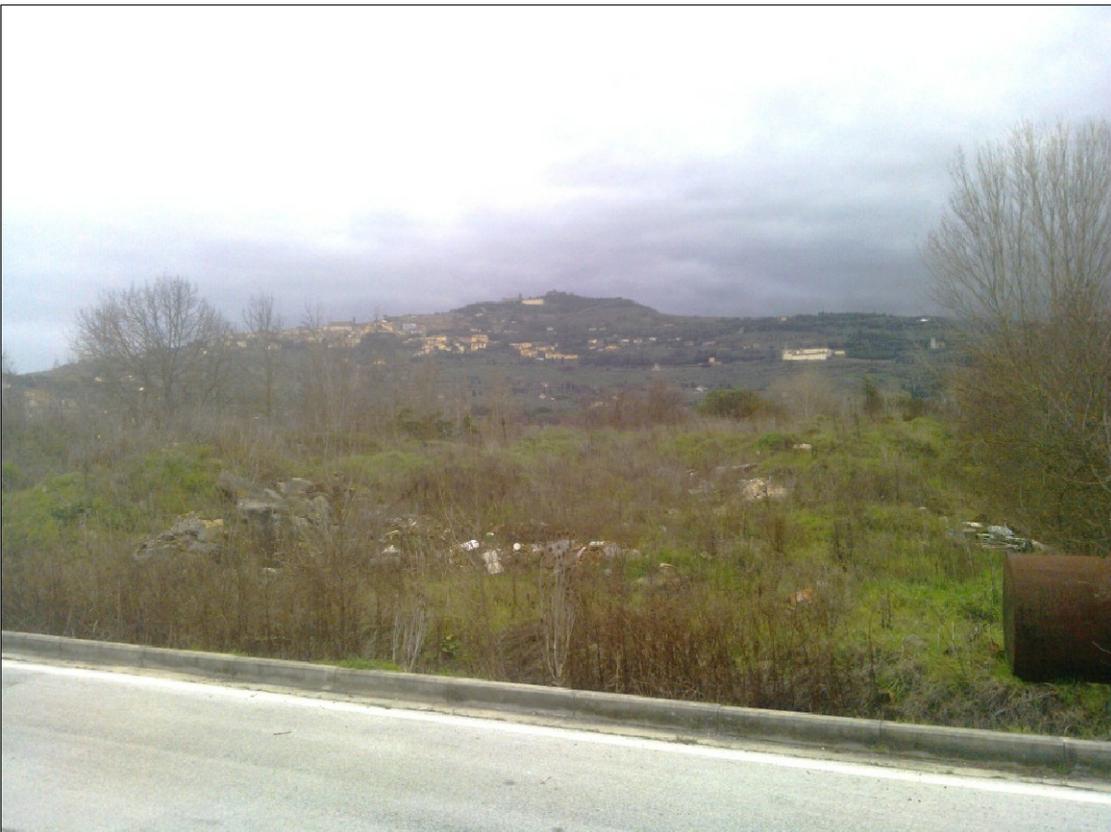
Giudice delegato Dott. Antonio PICARDI , C/O Tribunale di Arezzo Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 – 52100, Arezzo.	Sezione 3	Allegato 3a
Curatore Fallimentare Dott. Giovanni LISI Via Calamandrei, n. 133 – 52100, Arezzo.	Documentazione fotografica	
Incaricato per la stima Geom. Alessandro BRUNI Via V.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

----- P.lle in oggetto

Foto 1



Foto 2



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 3	Allegato 3b
Curatore Fallimentare Dott. Giovanni LISI Via Calamandrei, n. 133 – 52100, Arezzo.	Documentazione fotografica	
Incaricato per la stima Geom. Alessandro BRUNI Via V. Veneto, n. 33/3 – 52100, Arezzo.		

Foto 3



Foto 4



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 3	Allegato 3c
Curatore Fallimentare Dott. Giovanni LISI Via Calamandrei, n. 133 – 52100, Arezzo.	Documentazione fotografica	
Incaricato per la stima Geom. Alessandro BRUNI Via V. Veneto, n. 33/3 – 52100, Arezzo.		

Foto 5



Foto 6


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 3	Allegato 3d
Curatore Fallimentare Dott. Giovanni LISI Via Calamandrei, n. 133 – 52100, Arezzo.	Documentazione fotografica	
Incaricato per la stima Geom. Alessandro BRUNI Via V. Veneto, n. 33/3 – 52100, Arezzo.		

Foto 7



Foto 8


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 3	Allegato 3e
Curatore Fallimentare Dott. Giovanni LISI Via Calamandrei, n. 133 - 52100, Arezzo.	Documentazione fotografica	
Incaricato per la stima Geom. Alessandro BRUNI Via V. Veneto, n. 33/3 - 52100, Arezzo.		