

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Procedure Concorsuali

N.R.G. – 50/2024

COMMISSARI GIUDIZIALI:

Prof. Avv. Alessandro Benocci
Dott. Manuel Cesari

**Corrispondenza immobiliare e specifica servitù presenti
negli immobili.**

Il sottoscritto Geom. Marco De Giudici nato ad Arezzo (AR) l' 8 ottobre 1978, codice fiscale DGDMDRC78Ro8A39oH, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n° 1611, ad integrazione della relazione resa nella procedura n° RG 50/2024, datata 16 gennaio 2025, espone quanto segue.

Visionati gli immobili identificati come *Compendio 1 Lotto 1 – 2 – 3 – 4 del Complesso Industriale Castiglion Fibocchi (AR)*; ed eseguito il controllo con quanto reperito presso gli archivi Comunali della Pubblica Amministrazione e il S.U.A.P., ho riscontrato che:

- parte del complesso edilizio è stato edificato antecedentemente al settembre 1967, successivamente ampliato e modificato fino all'attuale consistenza plani-volumetrica;
- i titoli edilizi rinvenuti sono rispettivamente:
 - autorizzazione edilizia 6 del 1979 (pratica edilizia 6/1979 del 24/04/1979) Lotto 1;
 - concessione edilizia 423 del 1979 (pratica edilizia 423/1979 del 05/07/1979) Lotto 1;
 - concessione edilizia 431 del 1979 (pratica edilizia 431/1979 del 26/07/1979) Lotto 1;
 - autorizzazione edilizia 9 del 1979 (pratica edilizia 9/1979 del 25/10/1979) Lotto 1;
 - licenza edilizia 432 del 1979 sostituita dalla licenza edilizia 451 del 1979 e licenza edilizia 454 del 1979 Lotto 2. Si evidenzia che con nota assunta al protocollo 3204 del 25/05/2022 il Comune di Castiglion Fibocchi ha dato conferma della conformità edilizia;
 - autorizzazione edilizia 12 del 1980 (pratica edilizia 12/1980 del 06/05/1980) Lotto 1, inerente la ristrutturazione interna;
 - concessione edilizia 503 del 1980 (pratica edilizia 503/1980 del 11/12/1980) Lotto 1, inerente realizzazione di impianti a servizio dell'immobile;
 - concessione edilizia 545 del 1981 (pratica edilizia 545/1981 del 15/06/1981) Lotto 2, inerente opere esterne;
 - concessione edilizia 73 del 1984 (pratica edilizia 73/1984 del 12/09/1984) Lotto 1 – 2, inerente la realizzazione di passaggio interno.
 - concessione edilizia 440 del 1988 (pratica edilizia 440/1988 del 14/03/1988) Lotto 1-2-3-4, inerente opere esterne;

- concessione edilizia 477 del 1988 (pratica edilizia 477/1988 del 02/09/1988) Lotto 1, in variante alla C.E. 440/88;
- concessione edilizia 502 del 1988 (pratica edilizia 502/1988 del 11/11/1988), in variante alla C.E. 477/88;
- concessione edilizia 501 del 1988 (pratica edilizia 501 /1988 del 18/11/1988) Lotto 1, inerente realizzazione aperture;
- concessione edilizia 539 del 1989 (pratica edilizia 539 /1989 del 21/03/1989), inerente realizzazione di uscite di sicurezza;
- concessione edilizia 618 del 1989 (pratica edilizia 618 /1989 del 25/09/1989) Lotto 2, inerente realizzazione di aperture esterne;
- concessione edilizia 648 del 1990 (pratica edilizia 648/1990 del 30/11/1990), inerente realizzazione di cabina elettrica;
- concessione edilizia 732 del 1990 (pratica edilizia 732/1990 del 30/06/1990), In variante alla concessione edilizia 648/90;
- concessione edilizia 364/96 del 17/10/1996 Lotto 1, inerente a modifiche esterne;
- concessione edilizia 369/96 del 17/10/1996 Lotto 1, inerente a modifiche interne ed esterne;
- concessione edilizia 384 del 1997 (pratica edilizia 384/1997 del 23/04/1997)Lotto 1, Inerente a opere interne ed esterne;
- concessione edilizia 470 del 1999 (pratica edilizia 470/1999 del 13/05/1999)Lotto 3 e 4, inerente a modifiche interne;
- pratica edilizia 5108/01 del 22/06/2001 Lotto 1 e 2, inerente a modifiche porzione di immobile;
- pratica edilizia 7737/01 del 04/10/2001 Lotto 1 e 2, inerente a modifiche porzione di immobile;
- accertamento di conformità in sanatoria (pratica edilizia 53/2002 del 13/12/2002) di cui è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 53/2002 in data 14/01/2003 Lotto 3 e 4, inerente a modifiche esterne delle aperture;
- accertamento di conformità in sanatoria (pratica edilizia 54/2002 del 13/12/2002) di cui è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 54/2002 in data 14/01/2003 Lotto 1, inerente a modifiche interne ed esterne;
- concessione edilizia 42 del 2003 (pratica edilizia 42/2003 del 01/08/2003)Lotto 1, inerente all'installazione di insegne pubblicitarie;
- pratica edilizia 4/2004 del 16/01/2004 Lotto 1, inerente a D.I.A per modifica insegne in variante alla P.E. 42/2003;
- pratica edilizia 48/2006 del 11/10/2006 Lotto 3 e 4, inerente a S.C.I.A per opere interne ed esterne;

- pratica edilizia 60/2006 del 01/12/2006 Lotto 3 e 4, inerente a S.C.I.A per opere interne ed esterne; in variante alla P.E. 48/2006;
- pratica edilizia 48/2010 del 23/07/2010 Lotto 1 – 2 – 3 – 4, inerente a C.I.L.A per realizzazione di pozzo a servizio impiantistica;
- pratica edilizia 15/2012 del 10/05/2012 Lotto 2, inerente a C.I.L.A per manutenzione della copertura, atta all'eliminazione di eternit;
- pratica edilizia 20/2012 del 31/05/2012 Lotto 1 e 2, inerente a C.I.L.A per modifica cambio di utilizzo area;
- pratica edilizia 24/12 del 12/09/2012 Lotto 1, inerente a S.C.I.A per installazione insegna;
- accertamento di conformità in sanatoria (pratica edilizia 6/2013 del 16/05/2013) di cui è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 6/2013 in data 31/05/2013 Lotto 3 e 4, inerente a Permesso a Costruire in Sanatoria per difformità aperture esterne;
- pratica edilizia 14/2013 del 06/06/2013 Lotto 3 e 4, inerente a S.C.I.A per modifiche interne ed esterne;
- pratica edilizia 26/2013 del 10/09/2013 Lotto 3 e 4, inerente a S.C.I.A per modifiche interne ed esterne in variante alla P.E. 14/2013;
- pratica edilizia 9/21 del 24/03/2021 Lotto 1, inerente a C.I.L.A per modifiche interne;
- pratica edilizia 34/2022 del 26/05/2022 Lotto 1 – 2 – 3 – 4, inerente a C.I.L.A tardiva per sanare difformità interne ed esterne che non hanno modificato la consistenza del fabbricato;
- pratica edilizia 48/2022 del 26/07/2022 Lotto 1 – 2 – 3 – 4, inerente a C.I.L.A per frazionamento di immobile con unica unità immobiliare, creando i fondi di cui al lotto 1 – 2 – 3 – 4, oltre a ulteriori corpi di fabbrica;
- pratica edilizia 49/22 del 03/08/2022 Lotto 1, inerente a C.I.L.A per opere interne tra la proprietà Textura e la proprietà limitrofa denominata Vialla.

Con riferimento all'impianto fotovoltaico posizionato a terra, lo stesso è stato realizzato con istanza P.A.S. 02/2023 del 7 marzo 2023 (pratica S.U.A.P. 083/2023).

Nella pratica depositata presso l'Amministrazione Comunale e SUAP viene identificata l'area di intervento esclusivamente sui subalterni 45 e 44.

Detto impianto, per quanto mi consta sulla base di informazioni verbali acquisite sul posto, è a servizio esclusivo dei lotti 1 e 2

(subalterni 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 15 – 16 – 17 – 42) e non dei lotti 3 e 4 (subaltrno 39 e 40), nonostante sia realizzato nei subalterni 44 – 45 qualificati come Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni.

Pertanto considerata la conformazione dei lotti e la disposizione dei subalterni, considerato il servizio esclusivo dell'impianto, si rende necessaria prima dell'alienazione dei beni, la trasformazione catastale dei subalterni 44 e 45 della particella 13 da Bene Comune Non Censibile a "unità censibile" in categoria D/1 opificio.

Detta trasformazione deve essere eseguita in quanto l'impianto è un bene che produce capacità reddituale e la sua realizzazione doveva essere oggetto d censimento.

Attestazione di consistenza – Castiglion Fibocchi – Compendio 1 – Lotto 1 -2 -3 -4

Presa visione di quanto presente all'ufficio archivio dell'Amministrazione Comunale e descritto in precedenza, preciso che i LOTTI 1 e 2 sono perfettamente rappresentati nella pratica edilizia n° 49/22 del 3 agosto 2022 e i LOTTI 3 e 4 sono perfettamente rappresentati nella pratica edilizia n° 48/22 del 26 luglio 2022, anche se le relative planimetrie sono prive di quote.

Le quote sono invece presenti nella pratica edilizia n° 34/22 del 26 maggio 2022 anch'essa rappresentante i lotti come sono nella realtà salvo tolleranze.

Sulla base di quanto predetto si può asserire quanto ai fabbricati che sono stati realizzati antecedentemente al 1967 e quanto ai successivi predetti interventi che vi è la corrispondenza della consistenza dei detti lotti con le pratiche edilizie.

Sulla base di delle verifiche effettuate, tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, si può asseverare la corrispondenza.

Inerentemente la particella 223 del foglio 13, intestata a _____ si consiglia di effettuare atto notarile di ricognizione catastale, al fine di

regolarizzare la situazione e allinearla all'Atto di fusione rogito dal Notaio Giovan Battista Cirianni del 3 maggio 1993 (repertorio 116.081).

---°---

Visionati gli immobili identificati al *Compendio 2 Immobile Artigianale via G. Konz – Arezzo (AR)*, eseguito il controllo con quanto reperito presso gli archivi Comunali della Pubblica Amministrazione e rispettivamente:

- Permesso a Costruire n° 19 del 27/01/2006 (Pratica Edilizia 3829/03 del 3/10/2003);
- Permesso a Costruire in variante n° 228 del 6/07/2006 (pratica Edilizia 1209/06);
- Deposito di Variante in corso d'opera assunto con pratica edilizia n° 2976/09 del 28/07/2009, per opere sia al piano primo, sia al piano interrato;
- Pratica Edilizia 1207/10 del 13/04/2010, quale D.I.A per completamento delle opere sia al piano primo, sia al piano interrato;
- Pratica Edilizia 1238/13 del 10/04/2013; quale S.C.I.A per variante alla p.e. 1207/10 inerente al piano interrato;
- Pratica Edilizia 1508/13 del 22/04/2013, quale Deposito di Variante in corso d'opera alla pratica Edilizia 1207/2010 per opere sia al piano primo, sia al piano interrato;
- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera pratica edilizia n° 1928/17 del 8/06/2017, per unione di unità immobiliari del piano primo a destinazione d'uso artigianale e opere interne di suddivisione spazi;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica edilizia n° 3329/17 del 8/06/2017, per il cambio di destinazione d'uso di parte dell'unità immobiliare da artigianale a commercio all'ingrosso,

Si attesta la corrispondenza della consistenza dei detti lotti con le predette pratiche edilizie depositate presso l'Amministrazione Comunale.

Sulla base di delle verifiche effettuate, tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, si può asseverare la corrispondenza.

---°---

Servitù presenti nel compendio 1 Complesso Industriale Castiglion Fibocchi (AR)

Visionati gli atti notarili per precedenti vendite di porzioni immobiliari, facenti parte dell'originario complesso edilizio, si riportano di seguito le servitù presenti a favore dei lotti oggetto della relazione.

Nell'atto rogito dal Notaio Giovan Battista Cirianni del 20 dicembre 1996 (repertorio 125.144), viene riportato che:

L'intero complesso immobiliare è dotato di impianto antincendio alimentato da deposito acqua con pompaggio e gruppo elettrogeno di emergenza dislocato su proprietà di terzi. Che gli oneri per la manutenzione di detto impianto sono pro-quota per ogni singola unità immobiliare del complesso. La descrizione della gestione dell'impianto, è stata poi perfezionata negli atti successivi.

Atto rogito dal Notaio Francesco Cirianni del 26 luglio 2012 (repertorio 16056);

Servitù passiva di passaggio pedonale e carrabile trascritta ad Arezzo il 31 luglio 2012 al n° 8047 del registro particolare, nel ex subalterno 3 particella 106, ex subalterno 4 particella 206 ed ex subalterno 3 particella 265, oggi identificabili nel subalterno 36 – 43 e 44 della particella 13 quale viabilità interna al complesso edilizio a servizio dell'ex subalterno 2 particella 206 ed ex subalterno 2 particella 266 oggi identificati con il subalterno 27 della particella 13.

Allo scadere del diritto di superficie istituito nel subalterno 27 dovrà essere eseguito frazionamento del lastrico solare di copertura in subalterni corrispondenti alle sottostanti porzioni immobiliari.

Atto rogito dal Notaio Maria Laura Fabbri del 30 settembre 2022 (repertorio 4582);

istituzione di servitù:

- di passo pedonale e carrabile sul subalterno 43 che identifica la viabilità interna del complesso edilizio a favore dei subalterni 18 – 19 e parte del 27 (Trascritto in Arezzo il 5 ottobre 2022 registro generale 17457 registro particolare 12997)
- di sosta e passo pedonale su il subalterno 41 che identifica la viabilità interna e parcheggi del complesso edilizio a favore dei subalterni 18 – 19 e parte del 27 (Trascritto in Arezzo il 5 ottobre 2022 registro generale 17458 registro particolare 12998)
- di sosta di carico e scarico merci con relativo passo pedonale su il subalterno 36 che identifica il piazzale posteriore del complesso edilizio a favore dei subalterni 18 – 19 e parte del 27 (Trascritto in Arezzo il 5 ottobre 2022 registro generale 17459 registro particolare 12999)
- di passo pedonale per accesso alla copertura su il subalterno 38 a favore dei subalterni 18 – 19 e parte del 27 (Trascritto in Arezzo il 5 ottobre 2022 registro generale 17460 registro particolare 13000)

Nell'atto rogito dal Notaio Fabbri, viene riportato inoltre:

- servitù attiva trascritta ad Arezzo il 9 aprile 1968 al n° 2599 del registro particolare.
- servitù passiva trascritta ad Arezzo il 8 gennaio 1997 al n° 235 del registro particolare.
- servitù passiva trascritta ad Arezzo il 14 dicembre 2012 al n° 13196 – 13197 e 13198 del registro particolare.
- servitù passiva trascritta ad Arezzo il 28 maggio 2014 al n° 5125 e 5126 del registro particolare.

Atto rogito dal Notaio Fabrizio Pantani del 27 luglio 2023 (repertorio 151771);

istituzione di servitù:

- di passo pedonale e carrabile sul subalterno 43 e 44 a favore degli ex subalterni 3 – 28 – 29 e 30 oggi attualmente identificati con il subalterno 47 (Trascritto in Arezzo il 3 agosto 2023 registro generale 14196 registro particolare 10934)

- di alloggiamento scala antincendio sul subalterno 46 (Trascritto in Arezzo il 3 agosto 2023 registro generale 14197 registro particolare 10935)
- di passo pedonale e carrabile a favore dei subalterni 9-10-11-15-16 e 42 a carico sul ex subalterno 35 oggi diventato subalterno 47 (Trascritto in Arezzo il 3 agosto 2023 registro generale 14198 registro particolare 10936).

Servitù presenti nel compendio 2 Complesso Industriale Via Konz Arezzo (AR)

Visionati gli atti notarili per precedenti vendite di porzioni immobiliari, facenti parte dell'originario complesso edilizio, si riportano di seguito le servitù presenti nel lotto oggetto della relazione.

Nell'atto rogito dal Notaio Carmelo Gambacorta del 20 novembre 2010 (repertorio 104500), viene istituita la servitù di passo nel subalterno 24 a favore della scala antincendio (subalterno 4) che è a servizio del subalterno 1 (successivamente frazionato e all'oggi identificabile al subalterno 36) oltre che degli altri subalterni dl piano interrato.

Nell'atto rogito dal Notaio Fabrizio Pantani del 24 settembre 2010 (repertorio 131484), viene istituita la servitù di passo pedonale e carrabile nel subalterno 1 (all'oggi identificabile al subalterno 36) a favore dei subalterni 20 – 21 (all'oggi identificabile al subalterno 34).

Nell'atto rogito dal Notaio Fabrizio Pantani del 30 settembre 2012 (repertorio 135150), viene istituita la servitù di passo pedonale e carrabile nel subalterno 25 (all'oggi identificabile al subalterno 36) a favore del subalterno 26 (all'oggi identificabile al subalterno 31); trascritta ad Arezzo il 2 novembre 2012 al n° 11084 del registro particolare.

Nell'atto rogito dal Notaio Fabrizio Pantani del 8 ottobre 2020 (repertorio 148969), viene istituita la servitù di passo pedonale e carrabile nel subalterno 36 a favore del subalterno 35; trascritta ad Arezzo il 15 ottobre 2020 al n° 9957 del registro particolare.

Si evidenzia infine il rispetto delle convenzioni rogite dal Notaio Fabrizio Pantani del 9 novembre 2000 (repertorio 89330) e del 29 settembre 2003 (repertorio 107948).

Arezzo 27 ottobre 2025

Geom. Marco De Giudici

