

**Marco Magrini**  
Architetto

---

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
Sezione Civile

Fallimento 35/2017 R.F.

**La Castelnuovese società cooperativa**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**Lotto 9**

Terranuova Bracciolini (AR)

Le Poggiola



# Marco Magrini

## Architetto

---

### Lotto 09 – Terranuova – Le Poggiola

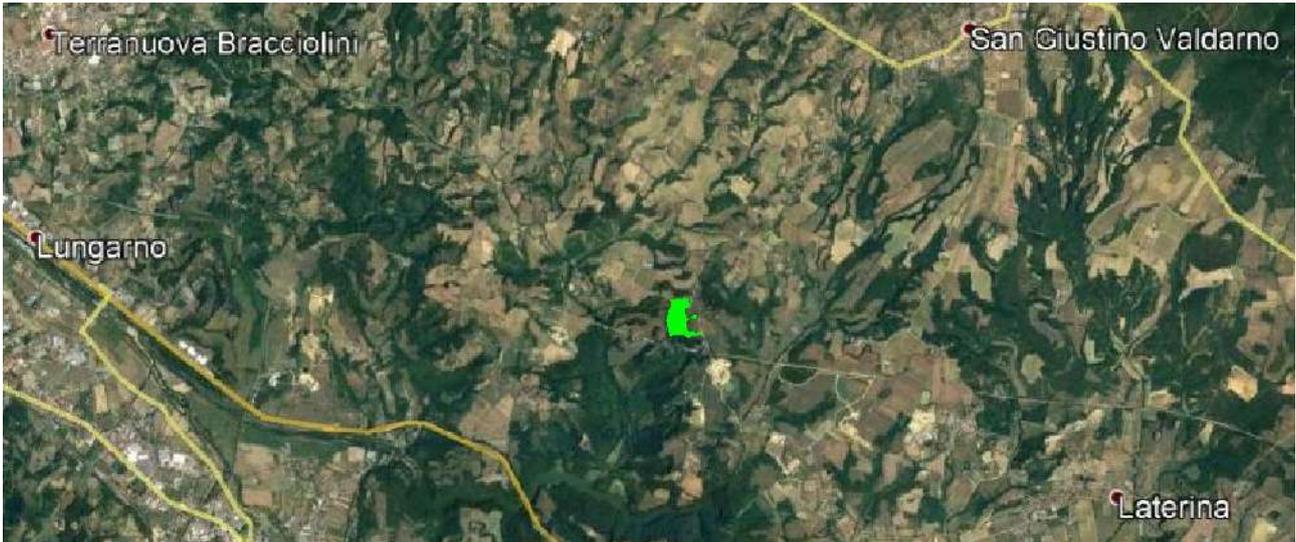
Descrizione	54	Titoli edilizi	58
Descrizione catastale	54	Stato attuale del bene	58
Provenienza ed atti pubblici	55	La stima originaria	59
Possesso del bene	56	Le variazioni urbanistiche	60
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	56	La revisione della stima	60
Congruenza dei dati	56		
Lo strumento urbanistico	57		



## **Lotto 09 – Terranuova – Le Poggiola**

### **Descrizione**

Le aree costituenti il Lotto in oggetto sono ubicate nel Comune di Terranuova Bracciolini (AR), poste tra il capoluogo stesso e gli abitati di Laterina e San Giustino Valdarno, in Località Le Poggiola. Il Lotto è situato tra i toponimi Podere Poggiolo e Podere Bucallino, subito a nord della linea ferroviaria direttissima Firenze-Roma ed allo stato attuale viene utilizzato come terreno agricolo anche se è parzialmente inserito all'interno di Aree per escavazione. Le aree circostanti sono state utilizzate nel recente passato come zone per attività estrattiva di materiali inerti (ghiaie e sabbie) per la produzione di granulati da utilizzare nelle attività legate all'edilizia ed in prevalenza per il confezionamento del calcestruzzo.



Il Lotto in oggetto ha una superficie di circa 10 ettari ed all'interno dello stesso è in fase di redazione un progetto di coltivazione e recupero ambientale di una cava. Il giacimento che verrà sfruttato è costituito dai *Ciottolami di Laterina*, caratterizzato da ghiaie e ciottolami prevalentemente calcarei, a tratti immersi in abbondante matrice sabbiosa. La sezione geologica di progetto, evidenzia che lo spessore medio di tali depositi è di circa 8 m. Tale banco da sfruttare è posto sotto il materiale sterile di copertura, costituito da *Limi di Latereto*, con spessori medi di circa 10-12 m, con un massimo di circa 18 m.

Il materiale di scarto movimentato per permettere la coltivazione del giacimento, insieme al terreno vegetale precedentemente accantonato, verrà completamente riutilizzato per il ripristino ambientale dell'area al termine dell'attività di scavo.

[Google maps](#)

# Marco Magrini

## Architetto

### Descrizione catastale

Il lotto è costituito da un terreno descritto nel seguente modo.

Terranuova Bracciolini (AR)  
Catasto Terreni

<i>Fog.</i>	<i>Part.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>
81	50	seminativo	4	170
81	51	seminativo	4	510
81	53	pasccespug	2	940
81	57	seminativo	4	16620
81	58	bosco ceduo	3	9880
81	59	seminativo	4	5590
81	61	seminativo	5	980
81	68	seminativo	4	4360
81	348	seminarbor	5	4083
81	351	seminativo	5	756
81	352	seminativo	5	196
81	353	bosco ceduo	4	1927
81	356	seminativo	4	851
81	357	seminativo	4	98
81	358	seminativo	4	56
81	359	seminarbor	5	562
81	362	seminarbor	4	2883
81	365	pasccespug	2	770
81	366	pasccespug	2	560
81	367	seminativo	4	18057
81	368	seminativo	4	9236
81	369	seminativo	4	5337
81	370	bosco misto	3	53
81	371	bosco misto	3	2677
81	372	seminativo	4	10654
81	376	bosco ceduo	3	227
81	377	bosco ceduo	3	237
81	378	pasccespug	1	1873



intestati a:

- La Castelnuovese società cooperativa proprietaria

# Marco Magrini

## Architetto

### Provenienza ed atti pubblici

Con atto a rogito del Notaio Baldesi del 14.07.2011, rep. 19042, la Ditta acquistò la proprietà delle aree descritte dalle particelle 356,357,358,359,362, dai sigg. Gori Giovanni, per la quota di 1/6, Gori Mario, per la quota di 1/6, Bronzi Danira, per la quota di 4/6.

Sempre con il medesimo atto furono acquisite le aree descritte dalle particelle 50, 51, 53, 57, 58, 59, 61, 68, 348, 351, 352, 353, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 376, 377, 378 dai sigg. Gori Giovanni, per la quota di 1/3, Gori Mario, per la quota di 1/3, Bronzi Danira, per la quota di 1/3.

### Possesso del bene

Con l'atto a rogito del Notaio Notaro Roberta del 12.02.2014 la Ditta ha concesso a "La Castelnuovese inerti s.r.l." il "diritto di escavazione", con la possibilità di poterlo esercitare direttamente o mediante sub-concessione, fermo restando il diritto di proprietà in capo al concedente.

La concessione ha una durata di 8 anni a decorrere dal 12.02.2014, tacitamente rinnovabile per un eguale periodo.

Al momento della sottoscrizione le Parti presero atto che doveva essere richiesta la autorizzazione a coltivare la cava.

Il concessionario è autorizzato ad accedere ai terreni ed a rapportarsi con la Pubblica Amministrazione per chiedere le autorizzazioni; allo stesso tempo è obbligato a risistemare l'area al termine della escavazione secondo le modalità fissate negli atti autorizzativi.



I diritti di escavazione sono stati divisi in due parti.

Per la parte denominata "Le Poggiola uno", relativa alle aree evidenziate in verde nell'immagine a fianco, della superficie catastale complessiva di ha.08.04.43, fu pattuito un corrispettivo forfettario di € 757.980,00.

Per la parte denominata "Le Poggiola due", relativa alle aree contornate in celeste, della superficie catastale complessiva di ha.01.96.10, fu pattuito un corrispettivo forfettario di € 266.113,00.

### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- **5887/2017 – Sentenza di fallimento – Part. 5887 del 06.06.2017**

Sentenza di fallimento del Tribunale di Arezzo n. 40 del 18.05.2017

FAVORE	Massa creditori di La Castelnuovese società cooperativa	Proprietà per 1/1
CONTRO	La Castelnuovese società cooperativa	Proprietà per 1/1

Non sono state fatte verifiche precedenti l'acquisto da parte della Ditta.

### Congruenza dei dati

La descrizione catastale risulta correttamente indicata nella trascrizione della sentenza di fallimento.

# Marco Magrini

## Architetto

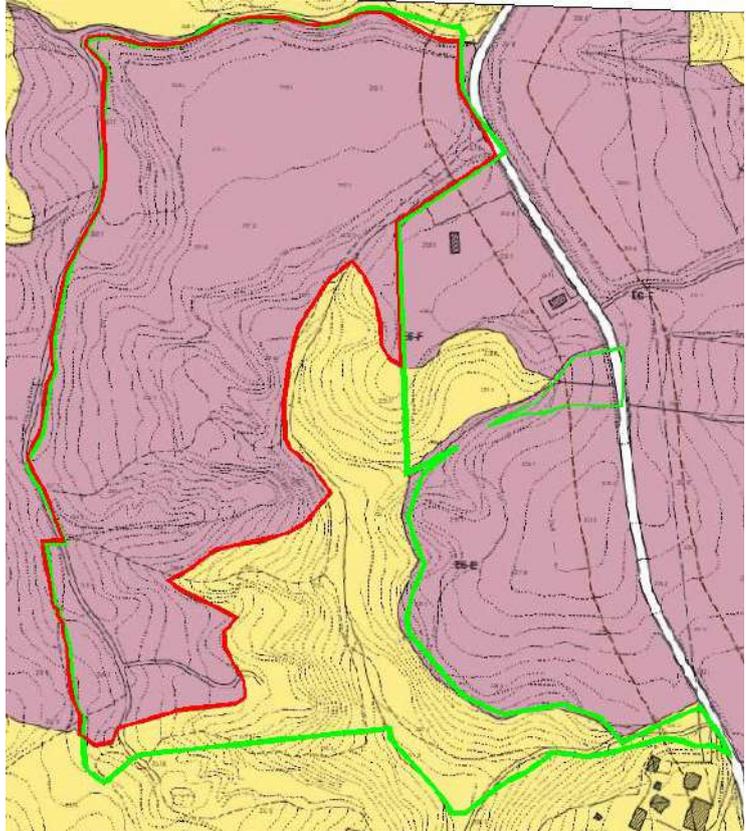
### Lo strumento urbanistico

Il Regolamento Urbanistico di TerranuovaBracciolini individua l'area come zona agricola classificandola come "E6-I Piani del fronte Est"; gli interventi edilizi sono disciplinati dall'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione.

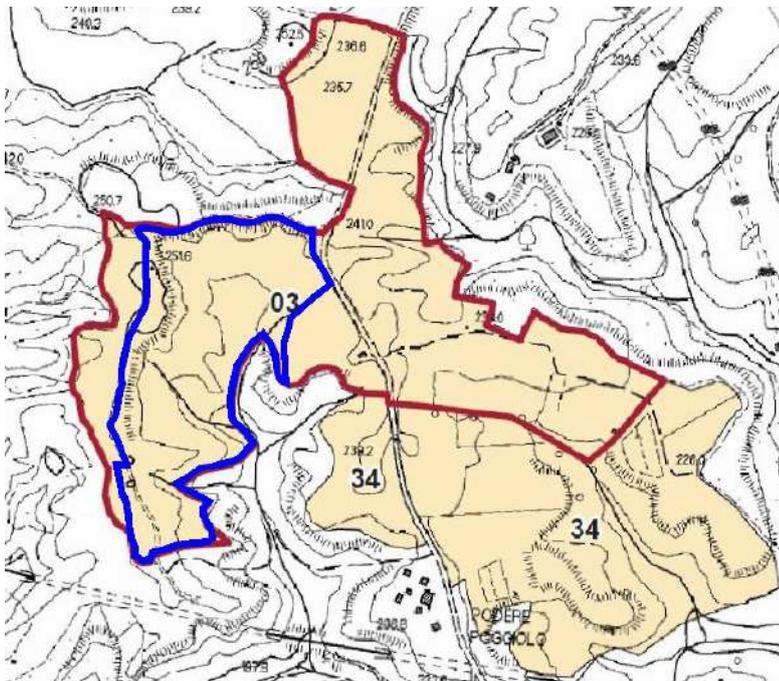
L'aspetto più interessante della previsione urbanistica risiede nella possibilità di escavazione offerta su buona parte dei terreni, ed è individuata con la coloritura magenta nella tavola dello strumento urbanistico classificandola come "E6-F Aree per escavazione", disciplinata dall'Art.83 delle NTA del R.U..

L'intervento di escavazione è soggetto alla autorizzazione comunale da rilasciarsi sulla scorta della disciplina regionale.

In rosso è evidenziato il perimetro dell'area interessata dal progetto di escavazione in fase di redazione.



Estratto della Tavola n°31 del R.U. del Comune di Terranuova B.ni



Bucallino (P.A.E.R.P. Arezzo, 2009)

L'area destinata ad attività estrattiva (linea blu) risulta completamente interna al perimetro del P.A.E.R.P. (Piano delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili) della Provincia di Arezzo "n. 03 -Bucallino".

L'area è interna alla "Riserva della Valle dell'Inferno e della Bandella – area contigua" ed è in parte classificabile come area boscata.

Da ciò consegue che è gravata da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

Estratto della Carta delle Prescrizioni localizzative delle aree estrattive - area 3

# Marco Magrini

## Architetto

---

### Titoli edilizi

Sull'area non vi sono fabbricati.

La porzione dei terreni di proprietà interni alla zona definita "E6-F" è soggetta ad un progetto di coltivazione e recupero ambientale per un'estensione di circa 6,95ha.

### Lo stato del bene al momento dell'originaria stima

Attualmente non è ancora avvenuto il deposito della domanda di autorizzazione all'escavazione, previsto nei primi mesi dell'anno 2018. Considerando che il progetto verrà sottoposto anche a V.I.A. per la presenza dell'Area Contigua della Riserva Naturale Valle dell'Inferno e Bandella, l'iter per il rilascio da parte del Comune dell'autorizzazione, è stimato in circa 10-12 mesi.

Dal progetto, in fase di redazione, si evince che per l'escavazione ed il completamento del recupero ambientale morfologico e vegetazionale sono previsti circa 7 anni.

Il ripristino ambientale consiste nel riconsegnare l'area all'attività agricola, rimodellando il pendio con pendenze blande ed eliminando gli orli di scarpata in erosione presenti allo stato ante operam. Saranno inoltre realizzate fossette per la corretta regimazione delle acque e verrà ricollocato il terreno vegetale fertile, con compensazione dell'area boscata esistente ante-operam.

Tenuto conto della concessione del diritto di escavazione a "La Castelnuovese inerti s.r.l.", come pattuito nell'atto a rogito del Notaio Notaro Roberta del 12.02.2014 precedentemente ricordato, il valore dei terreni di proprietà de "La Castelnuovese Soc. Coop." risulta solamente quello agricolo.



*Foto panoramiche dei terreni interni all'area di proprietà.*

# Marco Magrini

## Architetto

### La stima originaria

La stima può essere approssciata con la tecnica comparativa tenendo a riferimento i Valori Agricoli Medi della Provincia di Arezzo annualità 2017, Regione Agraria n°3 colline Valdarno, come riportati nella sottostante tabella:

Fog.	Part.	Qualità	Classe	Superficie	VAM (€/mq)	valore
81	50-51-57-59- 61-68-351- 352-356-357- 358-367-368	seminativo	4 o 5	73471	0,65	€ 47.756,15
81	348-359-362	seminativo arborato	4 o 5	7528	0,65	€ 4.893,20
81	3-370-371-372	sco ceduo o mi	3 o 4	15001	0,44	€ 6.600,44
81	365-366-378	pasc. Cespug.	1 o 2	4143	0,21	€ 870,03
<b>VALORE COMPLESSIVO DELLE AREE</b>						<b>€ 60.119,82</b>

Nel caso che la procedura porti ad alienare i beni mediante asta pubblica è opportuno che il valore sia ridotto ad **€ 55.000**, con un decremento di circa l'**8,52%** rispetto alla stima, in linea con le direttive impartite dal Tribunale di Arezzo in occasione delle vendite relative alle esecuzioni immobiliari.

In assenza dell'atto di concessione del diritto di escavazione a "La Castelnuovese Inerti S.r.l.", il valore dei terreni del presente Lotto sarebbe decisamente più elevato.

Allo stato attuale, non avendo potuto eseguire indagini geognostiche e non trovando nel progetto di escavazione (in fase di redazione), le potenzialità e qualità del giacimento estrattivo (sabbia e ghiaia) è possibile fare una stima approssimata del valore del bene.

La potenzialità dell'area estrattiva interna al Lotto viene paragonata con quella di altre cave poste nelle vicinanze, che sfruttano lo stesso giacimento. Nella seguente tabella viene restituito il calcolo di stima:

		area estrattiva	spessore banco	volumetrie estraibili	valore sabbia in banco	valore ghiaia in banco	valore terreno totale	valore terreno al mq
		ha	m	m3	€/mc	€/mc	€	€/m2
Valore minimo solo sabbia	min	6,95	6	417000	1,3		542.100,00	7,80
Valore minimo solo ghiaia						1,75	729.750,00	10,50
Valore massimo solo sabbia	max	6,95	8	556000	1,3		722.800,00	10,40
Valore massimo solo ghiaia						1,75	973.000,00	14,00
<b>VALORE MEDIO AREA ESTRATTIVA</b>							<b>741.912,50</b>	<b>10,68</b>

Nel caso che la procedura porti ad alienare i beni mediante asta pubblica è opportuno che il valore dell'intero Lotto (compreso dunque i circa 3 ettari di terreni agricoli, circa €18.000) sia ridotto ad € 700.000, con un decremento di circa il 8 % rispetto alla stima, in linea con le direttive impartite dal Tribunale di Arezzo in occasione delle vendite relative alle esecuzioni immobiliari.

# Marco Magrini

## Architetto

### Le variazioni urbanistiche

Il Comune di Terranuova Bracciolini ha avviato nel Dicembre 2020 la Giunta Comunale la procedura per il nuovo Piano Strutturale Intercomunale (in associazione al contermine Comune di Loro Ciuffenna) che sostituirà l'attuale Piano Strutturale e costituirà il quadro di riferimento sul quale incardinare il Piano Operativo che sostituirà l'attuale Regolamento Urbanistico.

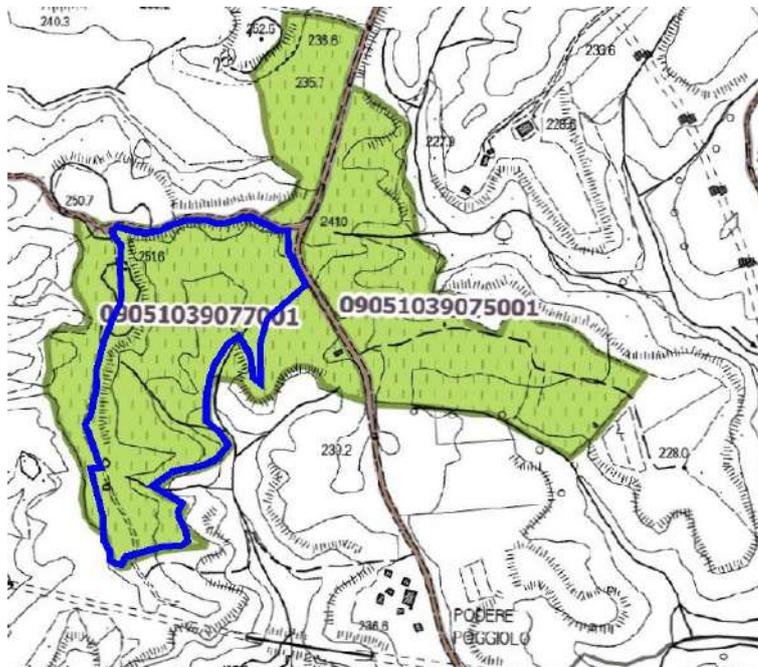
Allo stato attuale resta in vigore il Regolamento Urbanistico che non è stato modificato rispetto a quanto descritto nel paragrafo che precede.

La Regione Toscana, con la Delibera del Consiglio Regionale n. 47 del 21.07.2020, ha approvato il Piano Regionale Cave.

Il Piano disciplina l'attività di estrazione su tutto il territorio regionale rinviando ai Comuni il rilascio delle autorizzazioni alla coltivazione e l'individuazione delle zone di cava nell'ambito dei propri strumenti urbanistici.

L'area in oggetto, nella sostanza, ha mantenuto la medesima vocazione che possedeva nel Piano provinciale decaduto dopo l'approvazione dello strumento regionale.

E' di palmare evidenza che l'utilizzo della risorsa è soggetto a numerose verifiche di tipo amministrativo che impongono iter procedurali lunghi e dispendiosi, peraltro con una platea estremamente ridotta di potenziali acquirenti.



### La revisione della stima

Il Tribunale di Arezzo ha dichiarato il fallimento de La Castelnuovese Inerti con sentenza del 07.02.2019.

La Ditta concessionaria non è pertanto nella condizione di utilizzare i diritti di escavazione.

Ne consegue che il bene è tornato nella piena disponibilità de La Castelnuovese; peraltro deve essere aggiunto che il Piano Regionale Cave ha individuato risorse limitate con il conseguente apprezzamento dell'area *de qua*.

La stima è ridotta giungendo ad un valore di 850 Euro

Ne consegue che possa essere confermato l'originario valore di stima che viene ridotto del 15% sulla scorta dei criteri indicati dal Tribunale di Arezzo per le vendite forzose giungendo, con l'arrotondamento, a **650.000,00 €**.

**Marco Magrini**  
Architetto

---

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
Sezione Civile

**Fallimento 35/2017 R.F.**

**La Castelnuovese società cooperativa**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**Lotto 13**

Cavriglia (AR)

Comparto CA2



# Marco Magrini

## Architetto

---

### Lotto 13 – Caviglia – Comparto CA2

Descrizione	63	Lo strumento Urbanistico	65
Possesso del bene	63	Titoli edilizi	65
Descrizione catastale	63	La stima originaria	66
Variazioni catastali	64	L'occupazione di alcune aree	66
Provenienza ed atti pubblici	64	Le variazioni urbanistiche	67
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	64	La revisione della stima	67
Congruenza dei dati	65		



*Individuazione schematica*

---

**Lotto 13 – Cavriglia – Comparto CA2**

**Descrizione**

I terreni sono posti a margine dell'abitato di Cavriglia e, per la maggior parte, sono compresi in un comparto edificatorio definito dal Regolamento Urbanistico.

La Ditta non è proprietaria di tutto il comparto edificatorio.

La maggior parte dell'area è sistemata a terrazzamenti ed era coltivata ad oliveto. La parte meridionale posta a valle della strada vicinale è stata oggetto di un incendio che ha compromesso buona parte delle piante di olivo.

Nell'ambito della proprietà sono presenti alcuni annessi agricoli privi di titoli autorizzativi, realizzati con materiali eterogeni, ed in stato di abbandono al punto che alcuni sono crollati o sono rimasti danneggiati dall'incendio.

Fanno eccezione le aree a monte della strada vicinale che sono ancora coltivate ad oliveto; gli annessi, ancorchè precari, sono utilizzati come ricovero per animali da cortile.

Il 28.07.2017 il Sindaco di Cavriglia ha notificato una ordinanza che richiede la bonifica dell'area incendiata, compreso lo smaltimento dei materiali inerti da demolizione, o comunque depositati, tra i quali anche alcuni elementi in amianto.

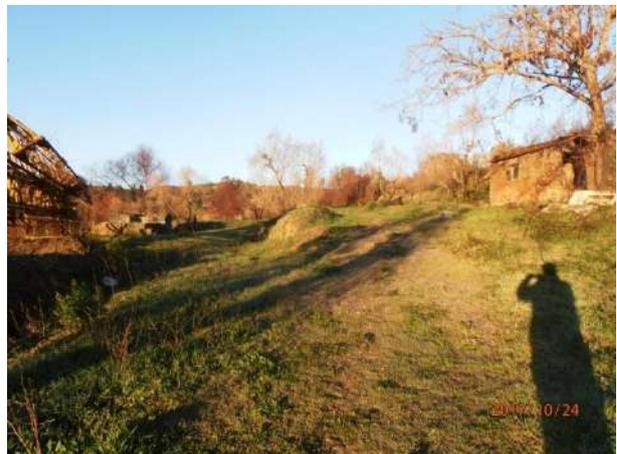
La Curatela ha disposto azioni di bonifica con ditte specializzate.

[Google maps](#)

**Possesso del bene**

I tecnici della Ditta hanno riferito che non sono stati rintracciati contratti di affitto.

Al momento della visita le aree a valle della strada vicinale erano libere, mentre nella particella a monte era in corso la raccolta di olive, da parte di soggetti terzi, ed erano ricoverati animali da cortile.



# Marco Magrini

## Architetto

### Descrizione catastale

Il lotto è costituito da un terreno descritto nel seguente modo.

Cavriglia (AR)  
Catasto Terreni

Fog.	Part.	Qualità	Classe	Superficie
51	5	ulivvignet	2	9590
51	661	seminativo	2	1765
51	663	seminativo	4	3423
51	666	seminarbor	3	655

intestati a:

- Cooperativa edile La Castelnuovese a r.l. (proprietaria)

Fog.	Part.	Qualità	Classe	Superficie
46	110	ulivvignet	2	4430
51	7	ulivvignet	2	2090
51	8	ulivvignet	1	4370

intestati a:

- La Castelnuovese società cooperativa (proprietaria)

### Variazioni catastali

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto.

### Provenienza ed atti pubblici

Con atto a rogito Notaio Notaro Roberta del 06.08.2004, rep. 10877, la Ditta acquisì dalla Unione sportiva Cavriglia, i terreni descritti al F. 51, particelle 6, 661, 663, 666.

A sua volta la Unione sportiva Cavriglia aveva acquisito i beni con atto a rogito del Notaio Notaro Giuseppe del 06.11.1997, rep. 127970, dai sigg. Barsotti Massimo, Barsotti Fabrizio, Barsotti Tullio, Franci Cesarina, Franci Marcella.

Con atto a rogito Notaio Cirianni Francesco del 09.02.2007, rep. 5199, la Ditta acquisì dalla SILICE s.r.l., i terreni descritti al F. 51, particelle 7.

Con atto a rogito Notaio Cirianni Francesco del 09.02.2007, rep. 5198, la Ditta acquisì dalla SILICE s.r.l., i terreni descritti al F. 46, particelle 110.

Con atto a rogito Notaio Notaro Roberta del 28.02.2005, rep. 2731, la Ditta acquisì dai sigg. Orlandi Roberto, Orlandi Rosa e Dori Alfonsina, i terreni descritti al F. 51, particelle 8.



# Marco Magrini

## Architetto

### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- **5887/2017 – Sentenza di fallimento – Part. 5887 del 06.06.2017**

Sentenza di fallimento del Tribunale di Arezzo n. 40 del 18.05.2017

FAVORE	Massa creditori di La Castelnuovese società cooperativa	Proprietà per 1/1
CONTRO	La Castelnuovese società cooperativa	Proprietà per 1/1

Non sono state fatte verifiche precedenti l'acquisto da parte della Ditta.

#### Congruenza dei dati

La descrizione catastale risulta correttamente indicata nella trascrizione della sentenza di fallimento.

#### Lo strumento Urbanistico

Il Regolamento urbanistico qualifica l'area quale Comparto di trasformazione residenziale e l'identifica con la sigla CA2, disciplinandola all'art. 53 delle NTA.

L'intervento si attua con piano attuativo di iniziativa privata con la possibilità di costituire comparti forzosi nel caso che non si disponga di tutte le aree che formano il comparto.

Il comparto può essere suddiviso in sottocomparti dal Comune che deve pronunciarsi anche rispetto alla volontà di non voler attuare un PEEP.

La residenza può essere integrata anche da attività artigianali, commerciali, direzionali e turistiche.

Sono previste dimensioni minime per gli alloggi.

La quantità edificatoria ammessa è pari a 6.000 mq.

La Ditta è proprietaria di una superficie di circa 18.580 mq rispetto alla superficie del comparto che è pari a 35.280 mq.

In definitiva dispone di una percentuale pari al 52.66 % della superficie, per una capacità edificatoria di 3.160 mq di SUL.



Per il Comune di Cavriglia è disponibile la versione del Regolamento Urbanistico datata "ottobre 2013", e del Piano Strutturale datato "ottobre 2013".

Una porzione delle aree, nella parte centrale, è inserita nella cartografia delle aree boscate vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

#### Titoli edilizi

Gli annessi presenti sui terreni non sono stati dichiarati nei precedenti atti di acquisto.

Peraltro dalla verifica delle immagini fotogrammetriche la loro presenza, anche se documentata fin dagli anni '70-'80, non è possibile retrodatarla al 01.09.1967.

Tenuto conto della loro scarsa consistenza e della vocazione edificabile dell'area pare ragionevole delineare che siano demoliti prima della sottoscrizione di atti di alienazione.

Nel Febbraio del 2018 il Comune di Cavriglia ha peraltro emesso ingiunzione di demolizione per gli annessi nella parte sud dell'area.

# Marco Magrini

## Architetto

---

### La stima originaria

Il valore dell'area può essere stimato quale incidenza del costo del terreno sul valore dell'intervento finito, con riferimento alla quantità edificata risultante dal comparto edificatorio.

Si può ipotizzare che a fronte della capacità edificatoria di 3.160 mq possa essere realizzata una Superficie commerciale pari a 4.500 mq.

Può essere presa a riferimento una incidenza del valore del terreno pari all'11% del valore dell'intervento finito calcolato tenendo a riferimento i prezzi medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

In via generale la tecnica di stima comporta di valutare la percentuale tra il 10% ed il 18% in funzione in funzione delle caratteristiche dell'intervento e delle condizioni di attuazione della previsione edificatoria.

La percentuale individuata ne contempera i tempi di attuazione, legati alla parziale disponibilità del comparto edificatorio, e le dimensioni dell'intervento in relazione alla sua ubicazione.

Il valore dell'area può essere stimato come segue

	mq	€/mq	€	€
Residenziale	4.500	1.400,00	6.300.000,00	
			6.300.000,00 x 11%	= 693.000,00

Tenendo conto della incidenza percentuale delle aree possedute dalla Ditta rispetto alla superficie complessiva del comparto si ottiene

$$693.000,00 \times 53\% = 364.964,29$$

Nel caso che la procedura porti ad alienare i beni mediante asta pubblica è opportuno che il valore sia ridotto ad **€ 325.000,00**, con un decremento di circa l' **11%** rispetto alla stima, in linea con le direttive impartite dal Tribunale di Arezzo in occasione delle vendite relative alle esecuzioni immobiliari.

### L'occupazione di alcune aree

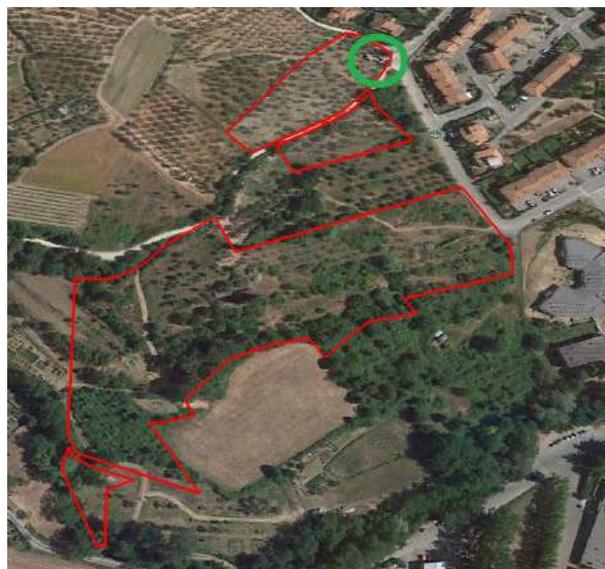
Una porzione dei terreni che sono posti nella parte alta della zona di intervento è occupata da alcune costruzioni accessorie destinate a pollaio e rimessa.

Le strutture sono al limite della rilevanza edilizia.

L'area occupata è una porzione della particella 110 del foglio 46 del catasto terreni del Comune di Cavriglia.

Peraltro il resto della particella anzidetta è coltivata come oliveto. Il valore dell'occupazione può essere considerato alla stregua del canone di affitto di un fondo rustico pari a 150-200 €/anno, magari da compensare in funzione del mantenimento in efficienza delle sistemazioni agrarie.

Il possesso è riconducibile a Ferrucci Mauro, residente a Cavriglia in Via di Ribacchi 13, con recapito telefonico 342-1973411.



### **Le variazioni urbanistiche**

Il 29.10.2013 fu adottata l'attuale versione del Regolamento Urbanistico.

Il 30.12.2019 la Giunta Comunale ha avviato il procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale con il Comune di San Giovanni Valdarno.

Alla delibera anzidetta è allegato il perimetro del territorio urbanizzato individuato che dovrebbe essere individuato secondo i criteri di cui all'art. 4 della LR 65/2014; nell'immagine a fianco detto perimetro è rappresentato dalle aree perimetrali con il bordo di colore rosso ed a quelle campite con il retino arancione.

Di fatto le aree della Ditta sono pressoché tutte esterne a detto perimetro.

Allo stato attuale ricorrono, in parte, le situazioni descritte nei paragrafi iniziali, cioè siamo nella condizione di ultrattività del Regolamento Urbanistico, ma i terreni hanno assunte la condizione di "Aree non pianificate" di cui all'art. 105 della LR 65/2014.

Inoltre il perimetro del territorio urbanizzato, pur non essendo nella condizione di sortire effetti formali sui vigenti strumenti urbanistici, costituisce un netto orientamento rispetto alle scelte che andrà a fare il Comune con i futuri strumenti urbanistici.

Ne consegue che l'attuale potenzialità edificatoria non è più utilizzabile (art. 105, 2° comma, LR 65/2014), mentre nel prossimo futuro non si intravedono possibilità di utilizzare le aree a scopo edificatorio, stante l'indirizzo che, per il momento, è stato manifestato da parte del Comune con la definizione del perimetro di cui all'art. 4 della LR 65/2014.

### **La revisione della stima**

Nel caso che il Comune approvi il Piano Strutturale escludendo l'area dal perimetro delle aree urbanizzate, i terreni perderebbero la loro vocazione edificatoria per un periodo minimo stimabile nell'ordine di 10-15 anni. In tal caso la stima dovrebbe essere orientata verso il valore agricolo, tenendo conto che la prossimità alla zona urbanizzata è condizione per un relativo apprezzamento.

D'altra parte proprio l'adiacenza alle aree edificate non escludono eventuali sviluppi urbanistico-edilizi a lungo termine, magari al modificarsi degli strumenti di pianificazione o delle norme sovraordinate.

Il valore agricolo medio definito dall'OMI, in funzione della classificazione catastale, è nell'ordine di 17.000 €/ha.

In definitiva un valore che contemperi le considerazioni fin qui svolte potrebbe essere individuato nel valore agricolo incrementato del 50% in virtù della posizione strategica delle aree.

Detto ciò il valore potrebbe essere stimato nel modo che segue:

$2,6323 \text{ ha} \times 17.000,00 \text{ €/ha} \times 150\% = 66.886,00 \text{ €}$

Il valore di stima viene ridotto del 15% sulla scorta dei criteri indicati dal Tribunale di Arezzo per le vendite forzose giungendo, con l'arrotondamento, a **58.000,00 €**.



**Marco Magrini**  
Architetto

---

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
Sezione Civile

**Fallimento 35/2017 R.F.**

**La Castelnuovese società cooperativa**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**Lotto 17**

San Giovanni Valdarno

Cetinale



# Marco Magrini

## Architetto

### Lotto 17 – San Giovanni – Cetinale

Il complesso edilizio	78	Conformità ai titoli autorizzativi	83
Possesso del bene	78	La stima degli immobili	84
Descrizione catastale	79	L'occupazione di alcune aree	84
Variazioni catastali	79	Le variazioni urbanistiche	85
Provenienza ed atti pubblici	80	La distonia procedurale	85
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	81	La partecipazione alla procedura del PS	86
Gli obblighi convenzionali	82	Il ricorso amministrativo	86
Congruenza dei dati	82	La revisione della stima	87
Lo strumento urbanistico	83		
Titoli edilizi	83		



## **Lotto 17 – San Giovanni – Cetinale**

### **Il complesso edilizio**

Il complesso edilizio è costituito da una vasta area posta nel Comune di San Giovanni Valdarno, a confine con il Comune di Cavriglia nel cui territorio ricade una particella di verde pubblico.

L'area, di forma trapezoidale, è delimitata a Nord dalla strada comunale che conduce dalla frazione del Porcellino alla centrale elettrica di Santa Barbara, ad est dalla nuova strada comunale dei Lipari che conduce alla centrale bypassando il centro abitato di San Cipriano, ed a sud dal torrente San Cipriano; ad ovest confina con un intervento di edilizia residenziale pubblica già ultimato.

La superficie complessiva è di circa 60.000 mq.



L'area è interessata da una lottizzazione edilizia che prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione, compresa la variante stradale già realizzata, un campo sportivo, nonché strade, servizi e sottoservizi funzionali alla previsione edificatoria che conta circa 60 alloggi di edilizia residenziale, di cui il 25% destinati ad edilizia residenziale pubblica.

Nell'area è stato installato un prefabbricato che, verosimilmente, doveva essere utilizzato come ufficio tecnico ed ufficio vendita ed è stata realizzata una cabina elettrica.

[Google maps](#)

### **Possesso del bene**

Al momento della visita il bene era nel possesso della curatela fallimentare, eccezion fatta per la strada posta sulla parte est dell'area che era aperta al pubblico transito e delle aree adiacenti dove, peraltro, sono presenti alcuni annessi.



# Marco Magrini

## Architetto

### Descrizione catastale

Il lotto è costituito da un terreno descritto nel seguente modo.

San Giovanni Valdarno (AR)  
Catasto Terreni

Fog.	Part.	Qualità	Cl	Sup
4	35	bosco alto	1	580
4	335	seminativo	3	3030
4	342	bosco alto	1	560
4	343	seminativo	1	9420
4	405	seminativo	1	11280
4	407	bosco alto	1	975
4	456	seminativo	3	2585
4	566	seminativo	1	12675
4	628	bosco alto	1	149
4	629	bosco alto	1	164
4	630	bosco alto	1	167
4	654	seminativo	1	7046
4	655	seminativo	1	6939
4	656	seminativo	1	2025

intestati a:

- La Castelnuovese società cooperativa proprietaria per 1/2
- Società cooperativa edile La Castelnuovese proprietaria per 1/2

Fog.	Part.	Qualità	Cl	Sup
4	406	seminativo	1	325
4	457	seminativo	3	1285
4	657	seminativo	1	381
4	658	seminativo	1	9

intestati a:

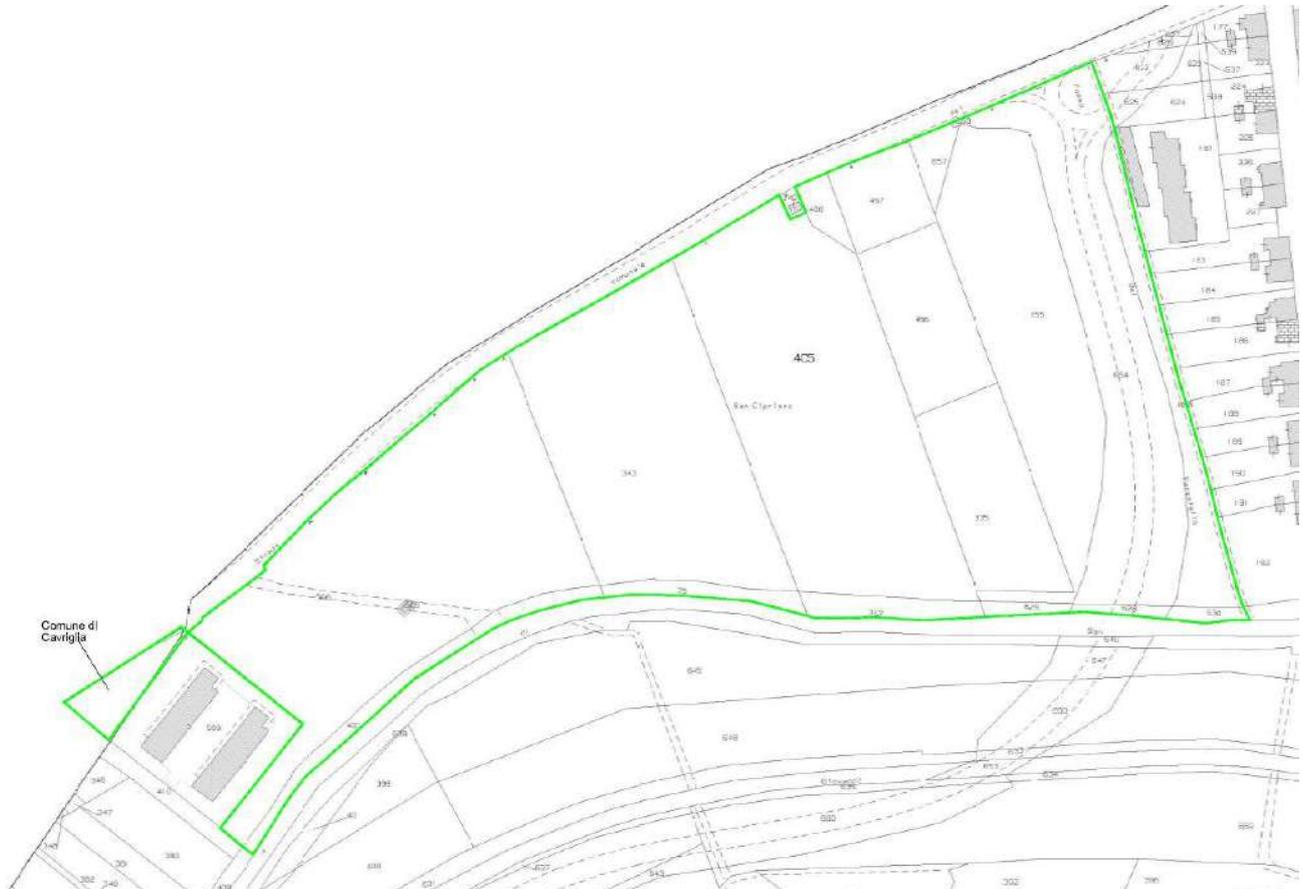
- La Castelnuovese società cooperativa nuda proprietaria
- Futura 92 s.r.l. usufrutto

Cavriglia (AR)  
Catasto Terreni

Fog.	Part.	Qualità	Cl	Sup
5	462	Seminativo	1	660

### Variazioni catastali

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto.



# Marco Magrini

## Architetto

### Provenienza ed atti pubblici

Con l'atto del notaio Fabio Milloni del 10.12.1991, rep. 59622 la Immobiliare Cavriglia srl cedette le seguenti aree nel Comune di San Giovanni

<b>Fog.</b>	<b>Part.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Cl</b>	<b>Sup</b>
4	35	bosco alto	1	580
4	329	bosco alto	1	480
4	335	seminativo	3	3030
4	342	bosco alto	1	560
4	343	seminativo	1	9420
4	403	seminativo	1	16010
4	405	seminativo	1	11280
4	407	bosco alto	1	975
4	409	Seminativo	1	15985

nonché le seguenti aree nel Comune di Cavriglia

<b>Fog.</b>	<b>Part.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Cl</b>	<b>Sup</b>
5	462	Seminativo	1	660

Le aree furono acquisite da:

- la Cooperativa edile La Castelnuovesea.r. per 2/4 di proprietà
- Immobiliare Lady Mary s.r.l. per 1/4 di proprietà
- Piemme Scavi s.r.l. per 1/4 di proprietà

Con atto a rogito del notaio Martini del 31.01.2002, rep. 62560 la Master s.r.l. incorporò la Lady Mary immobiliare s.r.l.

Con atto del notaio Idolo del 28.05.2002, rep. 25019, le seguenti aree

<b>Fog.</b>	<b>Part.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Cl</b>	<b>Sup</b>
4	456	seminativo	3	2585

furono acquisite da:

- la Cooperativa edile La Castelnuovesea.r. per 2/4 di proprietà
- Master s.r.l. per 1/4 di proprietà
- Piemme Scavi s.r.l. per 1/4 di proprietà

<b>Fog.</b>	<b>Part.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Cl</b>	<b>Sup</b>
4	404	Seminativo	1	390
4	406	seminativo	1	325
4	457	seminativo	3	1285

furono acquisite da:

- la Cooperativa edile La Castelnuovesea.r. per 2/4 di nuda proprietà
- Master s.r.l. per 1/4 di nuda proprietà
- Piemme Scavi s.r.l. per 1/4 di nuda proprietà
- Futura 92 s.r.l. usufrutto

Con atto a rogito del notaio Balzano del 29.12.2003, rep. 59062 la Piemme Scavi s.r.l. incorporò la Master s.r.l..

Con atto del notaio Notaro del 18.03.2008, rep. 358, la Ditta acquisì dalla PIEMME scavi le seguenti aree

<b>Fog.</b>	<b>Part.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Cl</b>	<b>Sup</b>
4	35	bosco alto	1	580
4	329	bosco alto	1	480
4	335	seminativo	3	3030
4	342	bosco alto	1	560
4	343	seminativo	1	9420
4	403	seminativo	1	16010
4	405	seminativo	1	11280
4	407	bosco alto	1	975

# Marco Magrini

## Architetto

4	456	seminativo	3	2585
4	529	seminativo	1	12705

- per la quota di 1/2 di proprietà

e le seguenti aree

<b>Fog.</b>	<b>Part.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Cl</b>	<b>Sup</b>
4	404	seminativo	1	390
4	406	seminativo	1	325
4	457	seminativo	3	1285

- per la quota di 1/2 di nuda proprietà

Con frazionamento n. 144207 del 02.08.2011 fu frazionata:

- la part. 529 che generò

<b>Fog.</b>	<b>Part.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Cl</b>	<b>Sup</b>
4	566	seminativo	1	12675
4	568	seminativo	1	30

Sulla part. 568 è stata realizzata una cabina elettrica ceduta in proprietà all'ENEL con atto a rogito del notaio Cirianni Francesco del 04.07.2012, rep. 15892.

Con l'atto a rogito del notaio Notaro del 24.04.2012, rep. 2650, fu modificata la convenzione; fu convenuto con il Comune che il termine di ultimazione dei lavori sarebbe scduto il 05.03.2017.

Con frazionamento n. 145356 del 21.12.2015:

- la part. 404 che generò

<b>Fog.</b>	<b>Part.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Cl</b>	<b>Sup</b>
4	657	seminativo	1	381
4	658	seminativo	1	9

- la part. 403 che generò

<b>Fog.</b>	<b>Part.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Cl</b>	<b>Sup</b>
4	654	seminativo	1	7046
4	655	seminativo	1	6939
4	656	seminativo	1	2025

- la part. 329 che generò

<b>Fog.</b>	<b>Part.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Cl</b>	<b>Sup</b>
4	628	bosco alto	1	149
4	629	bosco alto	1	164
4	630	bosco alto	1	167

Nella realizzazione dell'intervento si dovrà tener conto dell'usufrutto a favore della Futura 92 s.r.l. su alcune aree all'interno del comparto.

### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- **6538/2007 – Convenzione edilizia – Part. 6538 del 14.05.2007**

Atto Segretario Comunale del 26.04.2007, rep. 6.776

FAVORE	Comune di San Giovanni Valdarno	Proprietà per 1/1
CONTRO	La Castelnuovese società cooperativa a r Piemme Scavi srl	Proprietà per 1/2 Proprietà per 1/2

GRAVA	catasto terreni	Foglio 4	Part.	35, 329, 335, 342, 343, 349, 403, 405, 407, 456, 529
-------	-----------------	----------	-------	---------------------------------------------------------

FAVORE	Comune di San Giovanni Valdarno	Nuda proprietà per 1/1
CONTRO	La Castelnuovese società cooperativa a r Piemme Scavi srl	Nuda proprietà per 1/2 Nuda proprietà per 1/2

# Marco Magrini

## Architetto

---

GRAVA catasto terreni Foglio 4 Part. 404, 406, 457

• **4924/2012 – Convenzione edilizia (modifica) – Part. 4924 del 11.05.2012**

Atto notaio Notaro del 24.04.2012, rep. 2.650

FAVORE Comune di San Giovanni Valdarno Proprietà per 1/1  
CONTRO La Castelnuovese società cooperativa a r Proprietà per 1/1

GRAVA catasto terreni Foglio 4 Part. 35, 329, 335, 342, 343, 349, 403, 405, 407, 456, 566

FAVORE Comune di San Giovanni Valdarno Nuda proprietà per 1/1  
CONTRO La Castelnuovese società cooperativa a r Nuda proprietà per 1/1

GRAVA catasto terreni Foglio 4 Part. 404, 406, 457

• **5887/2017 – Sentenza di fallimento – Part. 5887 del 06.06.2017**

Sentenza di fallimento del Tribunale di Arezzo n. 40 del 18.05.2017

FAVORE Massa creditori di La Castelnuovese società cooperativa Proprietà per 1/1  
CONTRO La Castelnuovese società cooperativa Proprietà per 1/1

### **Gli obblighi convenzionali**

Prima della stipula delle convenzioni la Ditta, ed i suoi dante causa, avevano stipulato atto d'obbligo per:

- realizzare e cedere al Comune alcune opere di urbanizzazione all'interno del comparto edificatorio; le opere consistevano nella realizzazione di un campo di atletica e nella sistemazione di una area a verde adiacente il torrente comprensiva di un percorso pedonale e ciclabile;
- cedere al Comune le aree che consentissero la realizzazione di edilizia residenziale pubblica per circa 3.000 mq;
- cedere le aree per realizzare il collegamento viario tra la Via di Cetinale e la variante alla S.P. 14 delle Miniere in corso di progettazione.

L'atto d'obbligo fu stipulato a rogito del notaio Notaro il 22.07.2004 e registrato il 23.07.2004 presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio di Montevarchi, con il n. 100023 serie 2.

Gli obblighi anzidetti sono stati reiterati nella convenzione del 14.05.2007, quando fu anche ceduta l'area edificabile di cui al punto b), e sono stati prorogati con l'atto del 24.04.2012 quando fu convenuto che il termine di ultimazione dei lavori sarebbe scduto il 05.03.2017.

Le aree destinate al collegamento stradale, di cui al punto c), sono state occupate dalla nuova viabilità.

Le opere di urbanizzazione di cui al punto a), nonché per tutte le altre previste all'interno del Piano Attuativo, furono garantite con polizze fideiussorie i cui estremi sono rammentati nella convenzione del 2007.

Non sono state fatte verifiche precedenti l'acquisto da parte della Ditta.

### **Congruenza dei dati**

La descrizione catastale risulta correttamente indicata nella trascrizione della sentenza di fallimento.

# Marco Magrini

## Architetto

### Lo strumento urbanistico

L'area è classificata dal Regolamento Urbanistico come ZUT\_7\_4.

La potenzialità edificatoria di 11.151 mq di SUL residenziale.

All'interno del comparto è prevista una area a verde e la viabilità, peraltro già realizzata.

Per il Comune di San Giovanni Valdarno è disponibile la versione del Regolamento Urbanistico datata "dicembre 2013", e del Piano Strutturale datato "giugno 2013".

L'area nel Comune di Cavriglia è classificata come "verde di arredo stradale".

Per il Comune di Cavriglia è disponibile la versione del Regolamento Urbanistico datata "ottobre 2013", e del Piano Strutturale datato "ottobre 2013".



Nell'area è già stato approvato un Piano Attuativo che prevede la realizzazione di una SUL di mq 11.150 di CUI mq. 1900 di edilizia residenziale pubblica.

La stima delle aree può essere approssimata quale incidenza del valore del terreno sul valore del costruito, da stimare in funzione della quantità di "superficie commerciale" realizzabile a fronte della capacità edificatoria conseguente la previsione urbanistica.

Per far ciò possono essere prese a riferimento altre esperienze progettuali, svolte nel Comune di San Giovanni, che hanno portato alla realizzazione di interventi.

Nel comparto ZUT 6\_2 sono stati realizzati due interventi che hanno portato alla realizzazione di un edificio riconducibile ad una tipologia a schiera e di un fabbricato multipiano, che hanno portato a realizzare le seguenti quantità:

	sup. commerciale	SUL	%
Edificio a schiera	1.587	900	176%
Edificio multipiano	857	607	141%

Nel caso di specie occorre tener conto della rilevante densità delle quantità edificabili rispetto alla superficie territoriale, che portano a ritenere che la superficie commerciale potrà essere considerata nell'ordine del 120% della SUL consentita.

Ne consegue che sarà pari a:

SUL		%	=	sup.comm
11.150	x	120%	=	13.380

### Titoli edilizi

Sono stati reperiti alcuni titoli edilizi e più precisamente:

- Permesso a costruire n. 19 del 11.04.2008, prorogato fino al 05.04.2016;
- SCIA per la realizzazione di una cabina elettrica e della rete di adduzione alla stessa.

Le uniche opere realizzate sono la installazione degli uffici di cantiere e la delimitazione di tutta l'area con recinzione da cantiere, nonché la realizzazione della cabina per l'energia elettrica. Per quest'ultima è stato reperito il certificato di conformità depositato il 28.11.2011.

Non sono stati reperiti titoli autorizzativi per gli annessi posti tra la nuova strada comunale ed il limite del comparto del piano attuativo; come già detto gli annessi sono nella disponibilità di terzi.

### Conformità ai titoli autorizzativi

Gli uffici di cantiere, e la recinzione, sono legati alla validità del titolo autorizzativo; ne consegue che, stante la scadenza del permesso a costruire, dovranno essere smontati ovvero la loro presenza dovrà essere legittimata con un titolo in sanatoria.

Un eventuale accertamento di conformità porterebbe alla applicazione di una sanzione che può variare da € 500,00 ad € 5.000,00, oltre spese tecniche; l'eventuale demolizione ha un costo paragonabile.

# Marco Magrini

## Architetto

---

### La stima degli immobili

Il valore dell'area può essere stimato quale incidenza del costo del terreno sul valore dell'intervento finito, con riferimento alla quantità edificata risultante dal Piano Attuativo.

Può essere presa a riferimento una incidenza del valore del terreno pari al **10%** del valore dell'intervento finito calcolato tenendo a riferimento i prezzi medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

In via generale la tecnica di stima comporta di valutare la percentuale tra il 10% ed il 18% in funzione in funzione delle caratteristiche dell'intervento e delle condizioni di attuazione della previsione edificatoria.

La percentuale individuata tiene conto che non è stata avviata nessun procedura per il Piano Attuativo.

Il valore dell'area può essere stimato come segue.

S.C.	€/mq	€	€
13.380	X 1.400	= 18.732.000,00	
		18.732.000,00	X 10% = 1.873.200,00

Nel caso che la procedura porti ad alienare i beni mediante asta pubblica è opportuno che il valore sia ridotto ad **€1.680.000,00**, con un decremento di circa il **10,31%** rispetto alla stima, in linea con le direttive impartite dal Tribunale di Arezzo in occasione delle vendite relative alle esecuzioni immobiliari.

### L'occupazione di alcune aree

Una porzione dei terreni che sono posti tra la nuova strada ed il limite del comparto è occupata da alcune costruzioni accessorie destinate a pollaio e rimessa.

Il sedime è raggiungibile con un ponticello realizzato su di un rio che collega i terreni occupati ed una area di proprietà di terzi.

L'area occupata è una porzione della particella 856 del foglio 4 del catasto terreni del Comune di San Giovanni Valdarno.

La recinzione è qualificabile come attività edilizia libera, mentre il deposito di materiali è censurabile quale nuova costruzione e non può essere ottenuto titolo in sanatoria in relazione alla destinazione urbanistica dell'area.

Il valore dell'occupazione può essere considerato alla stregua del canone di affitto di un fondo rustico pari a 100-150 €/anno.

Il valore dell'occupazione può essere considerato alla stregua del canone di affitto di un fondo rustico pari a 100-150 €/anno.

Il possesso è riconducibile a

- Benucci Luigi, nato a Talla il 01.12.1930

residente Villaggio Minatori 55 -

San Giovanni Valdarno

Il recapito telefonico è 339-5603531 riconducibile al figlio Franco.



### **Le variazioni urbanistiche**

La convenzione della lottizzazione risulta scaduta anche se si tiene conto delle proroghe indicate nel parere legale.

La questione è stata affrontata con il parere legale rammentato nelle premesse.

Il consulente ritiene che l'avvio del procedimento di revisione del Piano Strutturale non è qualificabile come adozione di nuove previsioni urbanistiche e che, in tale situazione, la lottizzazione goda di un regime di ultrattività.

Peraltro, nel caso che sia adottata una variante urbanistica da parte del Comune, il consulente delinea una serie di azioni di partecipazione, ed a seguire di ricorsi amministrativi, volti a preservare l'edificabilità in ragione di diverse argomentazioni.

Resta il fatto che il 30.12.2019 la Giunta Comunale ha avviato il procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale con il Comune di San Giovanni Valdarno.

Alla delibera anzidetta è allegato il perimetro del territorio urbanizzato individuato che dovrebbe essere individuato secondo i criteri di cui all'art. 4 della LR 65/2014; nell'immagine a fianco detto perimetro è rappresentato dalle aree perimetrali con il bordo di colore rosso.

Di fatto le aree della Ditta sono pressoché tutte esterne a detto perimetro.

Delle aree che componevano il Piano Attuativo, sono comprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato soltanto:

- 1) le aree dove si trovano gli edifici realizzati da Arezzo Casar srl, compreso la strada di accesso (ancora in carico alla Ditta);
- 2) le aree sulle quali è stato reasalizzato l'innesto della variante stradale che conduce verso l'abitato di Cavriglia; peraltro le aree sono ancora in carico alla Ditta in quanto non sono mai state formalmente cedute al Comune, o comunque all'Ente gestore della viabilità.

Entrambe le aree erano interessate dalle convenzioni stipulate tra la Ditta ed il Comune sulla scorta del Piano Attuativo.



Allo stato attuale ricorrono, in parte, le situazioni descritte nei paragrafi iniziali, cioè siamo nella condizione di ultrattività del Regolamento Urbanistico e del relativo Piano Attuativo, ma i terreni hanno assunto la condizione di "Aree non pianificate" di cui all'art. 105 della LR 65/2014.

Inoltre il perimetro del territorio urbanizzato, pur non essendo nella condizione di sortire effetti formali sui vigenti strumenti urbanistici, costituisce un netto orientamento rispetto alle scelte che andrà a fare il Comune con i futuri strumenti urbanistici.

Ne consegue che l'attuale potenzialità edificatoria gode dell'ultrattività ed il suo utilizzo è subordinato al rinnovo della convenzione con il Comune.

Nel caso che il Comune vada ad adottare un Piano Strutturale escludendo le aree dal perimetro del territorio urbanizzato l'utilizzo edificatorio non sarebbe possibile per le norme di salvaguardia dello strumento adottato; al momento che si giungesse all'approvazione definitiva l'edificabilità sarebbe compromessa.

### **La distonia procedurale**

Il Piano Attuativo fu approvato il 06.03.2007, e la sua realizzazione è stata avviata ed in parte conclusa.

La prima convenzione fu stipulata il 26.04.2007 e prevedeva:

- a) di realizzare e cedere al Comune alcune opere di urbanizzazione all'interno del comparto edificatorio; le opere consistevano nella realizzazione di un campo di atletica e nella sistemazione di una area a verde adiacente al torrente comprensiva di un percorso pedonale e ciclabile per un importo di 1.619.334,40 €;
- b) cedere gratuitamente al Comune le aree che consentissero
  - o la realizzazione di edilizia residenziale pubblica per circa 3.000 mq;
  - o di realizzare il collegamento viario tra la Via di Cetinale e la variante alla S.P. 14 delle Miniere in corso di progettazione.

# Marco Magrini

## Architetto

---

Con la DIA del 25.10.2007 (prot. 19072) fu comunicata la realizzazione delle opere per l'allestimento del cantiere su tutte le aree comprese all'interno del Piano Attuativo, compresa l'installazione di un prefabbricato destinato ad uffici.

La Giunta Comunale (n. 58 del 09.04.2008) prese atto che, *medio tempore*, le modifiche introdotte dal D.Lgs. 113 del 01.08.2007 comportavano l'impossibilità da parte dei privati di realizzare le OOUUSS; di conseguenza prese atto della disponibilità della Ditta di versare un contributo di 600.000 € in luogo della realizzazione della pista di atletica. Peraltro tale struttura aveva ottenuto un finanziamento della Regione Toscana (DRT 4114 del 25.07.2005) per un importo di 356.000,00 €.

Nel frattempo la Ditta cedeva le aree per l'intervento di edilizia residenziale pubblica e per la realizzazione della variante stradale.

In data 11.04.2008 fu rilasciato il permesso per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (n. 07/006/PC); l'inizio dei lavori fu comunicato il 27.03.2009 (prot. 6114).

Il 27.04.2012 fu depositata una SCIA (port. 9004) per la realizzazione della cabina elettrica, poi effettivamente realizzata.

Le opere di urbanizzazione a servizio dell'area ceduta dalla Ditta al Comune di San Giovanni Valdarno per la realizzazione degli edifici di edilizia residenziale pubblica furono autorizzati con separati provvedimenti; da ultimo la fine dei lavori fu comunicata con la missiva del 21.12.2012, prot. 27210.

I titoli autorizzativi relativi alle OOUUPP furono oggetto di numerose proroghe.

Con un nuovo atto pubblico del 24.04.2012, a rogito del Notaio Notaro – rep. 2650, fu prorogata l'originaria convenzione fino al 05.03.2017.

Il Comune di San Giovanni Valdarno, in coerenza con tutti gli atti incardinati, nonché con gli strumenti urbanistici generali e di dettaglio, il 27.11.2018, avviò la procedura di escussione della polizza fideiussoria presso la UNIPOLSAI Assicurazioni per l'importo di 1.619.334,40 €.

Peraltro il Comune dava atto della parziale realizzazione delle opere, al punto che la compagnia assicuratrice, l'11.12.2018, chiese che fosse redatta una perizia sulle opere ancora da eseguire.

E' stata reperita un'ulteriore comunicazione interna al Comune di San Giovanni del 03.05.2019 con la quale l'Ufficio Urbanistica chiede al Servizio Lavori Pubblici la redazione di tale perizia.

Non è stato reperito nessun atto che concluda od interrompa la procedura di escussione della polizza fideiussoria.

La delibera di avvio del procedimento di revisione del Piano Strutturale non tiene conto di tutta l'attività amministrativa sinteticamente rammentata, del rispetto degli impegni assunti dalla Ditta a cedere gratuitamente vaste aree comprese all'interno del Piano Attuativo, delle opere parzialmente realizzate all'interno del comparto.

Anzi nella relazione il comparto viene indicato come "Non attuato" anche se "con piano attuativo approvato" (pag. 141).

### **La partecipazione alla procedura del PS**

Il Comune di San Giovanni adotterà il nuovo Piano Strutturale.

Nel caso che il nuovo strumento continui ad escludere i terreni dal perimetro del territorio urbanizzate, scatteranno le salvaguardie che impediranno l'utilizzo edificatorio.

La curatela avrà la possibilità di proporre "osservazione" al fine di chiedere che i terreni siano inseriti all'interno del perimetro in modo da confermare l'edificabilità.

Il Comune dovrà decidere sulle "osservazioni" al momento della definitiva approvazione del nuovo strumento urbanistico.

### **Il ricorso amministrativo**

Nel caso che il nuovo strumento approvato escluda definitivamente le aree dal perimetro del territorio potrà essere valutata l'opportunità di un ricorso per via amministrativa al Tribunale Amministrativo Regionale come già delineato nel parere legale rammentato nelle premesse. In tale sede potrebbe essere evidenziata la distonia procedurale che, a tutt'oggi, vede il Comune impegnato nella procedura di escussione della polizza fideiussoria a garanzia delle opere di urbanizzazione.

# Marco Magrini

## Architetto

---

### La revisione della stima

Nel caso che il Comune approvi il Piano Strutturale escludendo l'area dal perimetro delle aree urbanizzate, i terreni perderebbero la loro vocazione edificatoria per un periodo minimo stimabile nell'ordine di 10-15 anni. In tal caso la stima dovrebbe essere orientata verso il valore agricolo, tenendo conto che l'interesse agronomico è estremamente ridotto, ma che la prossimità alla zona urbanizzata è condizione per un relativo apprezzamento.

D'altra parte proprio la posizione adiacente alle direttrici stradali ed alle aree edificate non escludono eventuali sviluppi urbanistico-edilizi a lungo termine, magari al modificarsi degli strumenti di pianificazione o delle norme sovraordinate.

Un'altra questione da valutare è la consistente superficie che limita la platea di acquirenti per l'entità dell'investimento complessivo, considerato che la superficie complessiva è dell'ordine di 6,025 ettari.

Il valore agricolo medio definito dall'OMI, ed in funzione della classificazione catastale, è nell'ordine di 24.000 €/ha.

In definitiva un valore che contemperi le considerazioni fin qui svolte potrebbe essere individuato nel valore agricolo incrementato del 50% in virtù della posizione strategica delle aree.

Le occupazioni descritte in precedenza costituivano un rilevante problema per procedere all'intervento edilizio, considerato che occorre la disponibilità di tutto il comparto edificatorio; nel caso che la stima sia riferita al valore agricolo delle aree, l'occupazione delle aree marginali poste oltre l'infrastruttura viaria non incidono sulla stima.

Detto ciò il valore potrebbe essere stimato nel modo che segue:

$6,0255 \text{ ha} \times 24.000,00 \text{ €/ha} \times 150\% = 216.918,00 \text{ €}$

Il valore di stima viene ridotto del 15% sulla scorta dei criteri indicati dal Tribunale di Arezzo per le vendite forzose giungendo, con l'arrotondamento, a **185.000,00 €**.

**Marco Magrini**  
Architetto

---

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
Sezione Civile

**Fallimento 35/2017 R.F.**

**La Castelnuovese società cooperativa**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**Lotto 21**

Castelnuovo Berardenga (SI)

Via balze di Caspreno



# Marco Magrini

## Architetto

---

<b>Lotto 21–Castelnuovo-Via balze di Caspreno</b>	<b>98</b>	Congruenza dei dati	99
Descrizione	98	Lo strumento urbanistico	100
Descrizione catastale	98	La stima degli immobili	100
Variazioni catastali	98	Le variazioni urbanistiche	101
Provenienza ed atti pubblici	99	La revisione della stima	101
Possesso del bene	99		
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	99		



## Lotto 21–Castelnuovo-Via balze di Caspreno

### Descrizione

Il lotto è costituito da un appezzamento di terreno residuo da un intervento edilizio realizzato dalla Ditta nei primi anni 2000; le unità immobiliari costituenti l'edificio sono state cedute a terzi, mentre la strada pubblica antistante è stata ceduta al Comune.

L'area residua fa parte di un comparto edificatorio definito nello strumento urbanistico comunale; l'intervento edificatorio è soggetto alla redazione di un piano attuativo.

[Google maps](#)

### Descrizione catastale

Il lotto è costituito da un terreno descritto nel seguente modo.

Castelnuovo Berardenga (SI)

Catasto Terreni

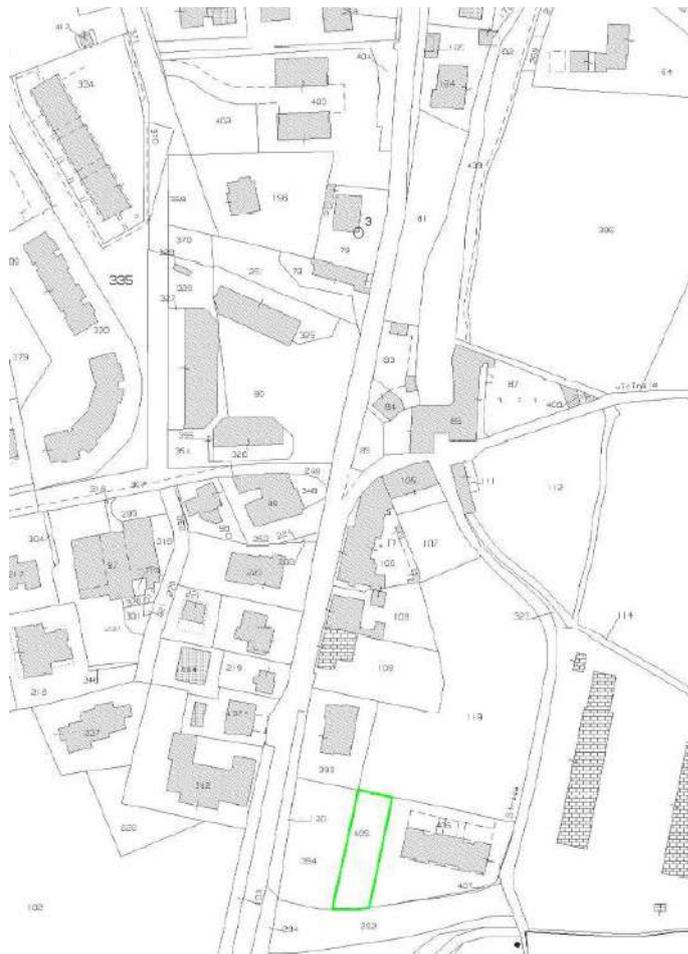
<i>Fog.</i>	<i>Part.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>
62	405	seminativo	2	579

intestati a:

- La Castelnuovese società cooperativa proprietaria

### Variazioni catastali

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto.



# Marco Magrini

## Architetto

### Provenienza ed atti pubblici

Il bene è pervenuto alla Ditta con atto a rogito del notaio Idolo 26.09.2001, rep. 24191.

All'epoca era descritto come part. 385.

A seguito dell'intervento edilizio l'area è stata frazionata ed è descritta come indicato nei precedenti paragrafi.

### Possesso del bene

L'area è nel possesso della curatela fallimentare.



### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- **5887/2017 – Sentenza di fallimento – Part. 5887 del 06.06.2017**

Sentenza di fallimento del Tribunale di Arezzo n. 40 del 18.05.2017

FAVORE	Massa creditori di La Castelnuovese società cooperativa	Proprietà per 1/1
CONTRO	La Castelnuovese società cooperativa	Proprietà per 1/1

Non sono state fatte verifiche precedenti l'acquisto da parte della Ditta.

### Congruenza dei dati

La descrizione catastale risulta correttamente indicata nella trascrizione della sentenza di fallimento.

# Marco Magrini

## Architetto

### Lo strumento urbanistico

Il Regolamento Urbanistico del Comune pone l'area all'interno di un comparto "C2" individuato come numero "3".

I parametri edificatori sono i seguenti.

S.T.	S.F.	V	P	Strade	SUL/ST	SC/SF	Piani
6.101	3.111	123	1.338	1.529	16,0%	30,0%	2

L'intervento si attua con piano attuativo di iniziativa privata, secondo le indicazioni di cui all'art. 31.5 delle NTA.

La residenza può essere integrata anche da attività artigianato di servizio, commercio e pubblici esercizi.

Sono previste dimensioni minime per i lotti e per gli alloggi; il 20% della SUL dovrà essere destinato ad edilizia convenzionata.

La quantità edificatoria ammessa è pari a 976 mq.

La Ditta è proprietaria di una superficie di circa 579 mq rispetto alla superficie del comparto che è pari a 6.101 mq. In definitiva dispone di una percentuale pari al 9,49 % della superficie, per una capacità edificatoria di 92 mq di SUL.

### La stima degli immobili

Il valore dell'area può essere stimato quale incidenza del costo del terreno sul valore dell'intervento finito, con riferimento alla quantità edificata risultante dal permesso a costruire.

Può essere ipotizzato che a fronte della capacità edificatoria di 92mq possa essere realizzata una Superficie commerciale pari a 128 mq.

Può essere presa a riferimento una incidenza del valore del terreno pari al 11% del valore dell'intervento finito calcolato tenendo a riferimento i prezzi medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

In via generale la tecnica di stima comporta di valutare la percentuale tra il 10% ed il 18% in funzione in funzione delle caratteristiche dell'intervento e delle condizioni di attuazione della previsione edificatoria.

La percentuale individuata contempera i tempi di attuazione, legati alla parziale disponibilità del comparto edificatorio, e le dimensioni dell'intervento in relazione alla sua ubicazione.

Il valore dell'area può essere stimato come segue, tenendo conto della quantità edificabile riconducibile alla Ditta

	mq	€/mq	€	€
Residenziale	128	1.400,00	179.200,00	
			179.200,00 x 11% =	19.712,00

Nel caso che la procedura porti ad alienare i beni mediante asta pubblica è opportuno che il valore sia ridotto ad **€ 17.000,00** già ridotto del 15% sulla scorta dei criteri indicati dal Tribunale di Arezzo per le vendite forzose ed anche arrotondato.



# Marco Magrini

## Architetto

### Le variazioni urbanistiche

Il Comune di Castelnuovo Berardenga con atto del Consiglio Comunale n. 43 del 04.08.2023 ha adottato il Piano Operativo confermando il Comparto.

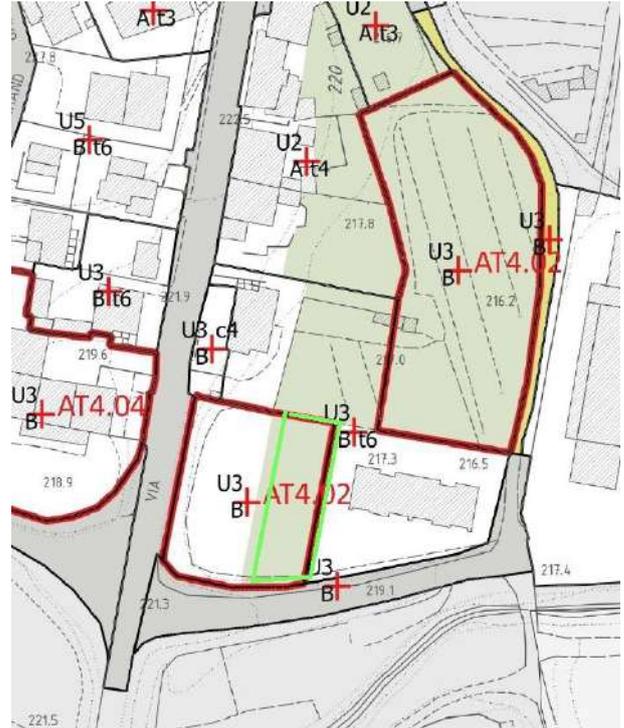
Se il Piano Operativo sarà definitivamente approvato seguendo la consueta procedura sarà, di fatto, confermata l'edificabilità che era prevista dal precedente strumento urbanistico in quanto sono sostanzialmente invariate le condizioni pianificatorie.

L'utilizzo edificatorio è comunque subordinato all'approvazione del Piano Operativo ed alla disponibilità di tutto il comparto edificatorio in modo da proporre l'approvazione di un piano attuativo.

### La revisione della stima

L'ufficio di curatela ha svolto diversi tentativi di vendita giungendo ad un valore di circa 7.500 €.

Tale situazione e le condizioni di utilizzo, che ad oggi sono subordinate all'approvazione del Piano Operativo ed alla disponibilità di tutto il comparto, portano a ritenere che la stima debba orientarsi su tali valori, rivedendo al ribasso la stima originaria.



**Marco Magrini**  
Architetto

---

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
Sezione Civile

**Fallimento 35/2017 R.F.**

**La Castelnuovese società cooperativa**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**Lotto 22**

Castelnuovo Berardenga (SI)

Loc. Pianella



# Marco Magrini

## Architetto

<b>Lotto 22 – Castelnuovo – Loc. Pianella</b>	<b>24</b>
Descrizione catastale	24
Congruenza dei dati	24
La descrizione delle aree	25
Provenienza ed atti pubblici	26
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	26

Lo strumento urbanistico	27
La stima iniziale	27
La revisione della stima	27



## Lotto 22 – Castelnuovo – Loc. Pianella

### Descrizione catastale

Il lotto è costituito da un terreno descritto nel seguente modo.

Castelnuovo Berardenga (SI)  
Catasto Terreni

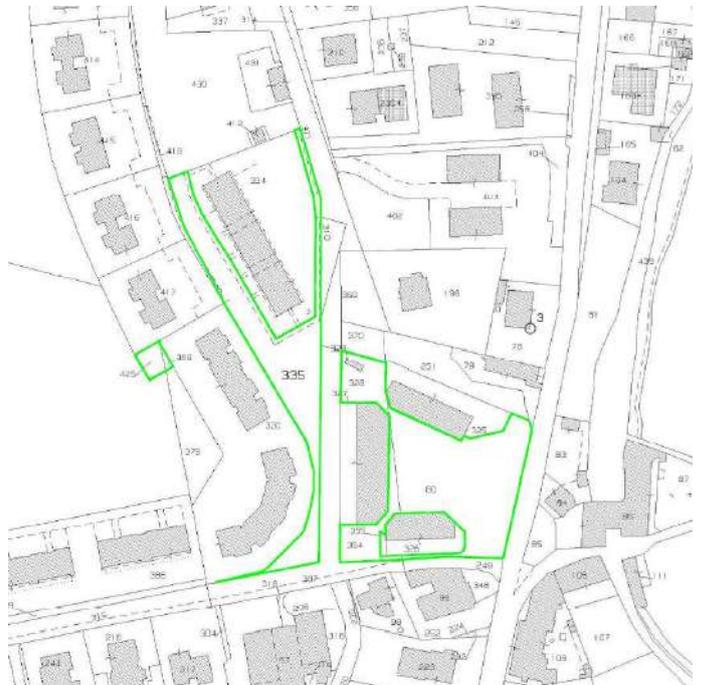
<b>Fog.</b>	<b>Part.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie</b>
62	80	seminativo	2	1918
62	328	seminativo	2	288
62	329	seminativo	2	15
62	335	seminativo	2	1719
62	354	seminativo	2	304
62	380	seminativo	2	20
62	425	seminativo	2	109

intestati a:

- La Castelnuovese società cooperativa (proprietaria)

### Congruenza dei dati

La descrizione catastale risulta correttamente indicata nella trascrizione della sentenza di fallimento.



# Marco Magrini

## Architetto

---

### La descrizione delle aree

[Google maps](#)

Le aree sono residui di alcuni interventi edificatori realizzati dalla Ditta a partire dagli anni '90 del secolo scorso.

Una parte delle aree sono destinate ad opere di urbanizzazione, cioè strade, parcheggi e verde, mentre una modesta porzione di circa 120 mq. è classificata quale area agricola.

L'area descritta dalla part. 335 è destinata ed utilizzata quale strada pubblica (Via della pace e Via Kennedy).

L'area descritta dalla part. 80 è un parcheggio pubblico (Piazza Palach)



L'area descritta dalle partt. 328 e 354 è destinata a verde ed a percorsi pedonali.

La part. 329 identifica un deposito di gpl che, verosimilmente, serve gli edifici adiacenti.



# Marco Magrini

## Architetto

Le partt. 380 e 425 sono in area agricola e non hanno accesso diretto dalla pubblica strada.



### Provenienza ed atti pubblici

Le aree rappresentate dalle part. 80,328,329, 354 sono pervenute alla Ditta con l'atto a rogito del Notaio Idolo del 13.03.1990, rep. 9483; il dante causa era il Comune di Castelnuovo Berardenga che cedette il bene nell'ambito del Piano PEEP.

L'area descritta dalla part. 335 è pervenuta alla Ditta con l'atto a rogito del Notaio Idolo del 01.06.1994, rep. 16017; il dante causa era il Comune di Castelnuovo Berardenga che cedette il bene nell'ambito del Piano PEEP.

Il bene è pervenuto alla Ditta con la convenzione edilizia a rogito del notaio Notaro Roberta, rep. 2362, del 19.07.2002.

Le aree descritte dalle part. 380 e 425 sono pervenute alla Ditta per atto del Notaio Idolo del 06.09.2000, rep. 22805, dai sigg. Mocenni; il trasferimento fu perfezionato con atto a rogito del Notaio Notaro Roberta del 28/01/2005, rep. 9240.



### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- **5887/2017 – Sentenza di fallimento – Part. 5887 del 06.06.2017**

Sentenza di fallimento del Tribunale di Arezzo n. 40 del 18.05.2017

FAVORE Massa creditori di La Castelnuovese società cooperativa  
CONTRO La Castelnuovese società cooperativa

Proprietà per 1/1  
Proprietà per 1/1

Non sono state fatte verifiche precedenti l'acquisto da parte della Ditta.

# Marco Magrini

## Architetto

### Lo strumento urbanistico

Le strade ed il parcheggio hanno una destinazione urbanistica coerente con il loro utilizzo.

Le zone destinate a verde sono classificate nell'ambito delle zone B residenziali.

La porzione descritta dalle partt. 380 e 425 è classificata come zona agricola.

Il 03.04.2023 il Comune ha adottato il nuovo Piano Strutturale ed il Piano Operativo.

Il Piano Operativo conferma le previsioni del Regolamento Urbanistico.

### La stima iniziale

Le uniche aree che possono avere una minima possibilità di essere valorizzate sono quelle agricole. Stante la modesta superficie (130 mq) e la mancanza di accesso condizionano il valore delle aree stesse; ciò è in parte bilanciato dalla adiacenza al resede degli edifici residenziali.

Comunque il valore può essere stimato prendendo a riferimento i valori agricoli medi in **€ 1.000,00**.



### La revisione della stima



L'immagine che precede è tratta da Google Earth.

Le polilinee di colore rosso e di colore giallo rappresentano le aree oggetto della stima.

Le aree perimetrate in rosso sono il sedime delle Opere di Urbanizzazione che devono essere cedute al Comune sulla scorta dell'atto a rogito del Notaio Idolo Eugenio del 01.06.1994, rep. 16016, trascritto il 30.06.1994 al part. 2997. Dette aree non risultano vendibili.

L'area perimetrata con il colore giallo era integrata in un'area agricola e continua ad avere il valore indicato nella stima originaria. L'area è interclusa e vista la destinazione urbanistica, la platea degli acquirenti è ragionevolmente ristretta ai confinanti che potranno essere individuati nel caso che sia ritenuto di procedere ad un tentativo di alienazione.

La stima è ridotta del 15% sulla scorta dei criteri indicati dal Tribunale di Arezzo per le vendite forzose, giungendo ad un valore di 850 Euro.

**Marco Magrini**  
Architetto

---

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
Sezione Civile

**Fallimento 35/2017 R.F.**

**La Castelnuovese società cooperativa**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**Lotto 30**

Arezzo

Area edificabile



# Marco Magrini

## Architetto

---

### Lotto 30 - Arezzo – Lotto a

La descrizione	104	Lo strumento urbanistico	105
Descrizione catastale	104	La stima	105
Provenienza ed atti pubblici	104	Le variazioni urbanistiche	106
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	104	La revisione della stima	106
Congruenza dei dati	105		
Possesso dell'area	105		



## Lotto 30 - Arezzo – Lotto a

### La descrizione

L'area è una porzione residua di un intervento edificatorio realizzato dalla Ditta nell'ambito della lottizzazione "Il Pantano", posta lungo Via Angelo Tafi.

L'area è una porzione edificabile posta sul retro di vecchi edifici abitati da ortolani le cui pertinenze sono state utilizzate nell'ambito del Piano Particolareggiato denominato "Il Pantano".

[Google maps](#)

### Descrizione catastale

Il lotto è costituito da un terreno descritto nel seguente modo.

Arezzo (AR)

### Catasto Terreni

Sez	Fog.	Part.	Qualit.	Cl	Sup.
A	108	2316	orto irriguo	1	39

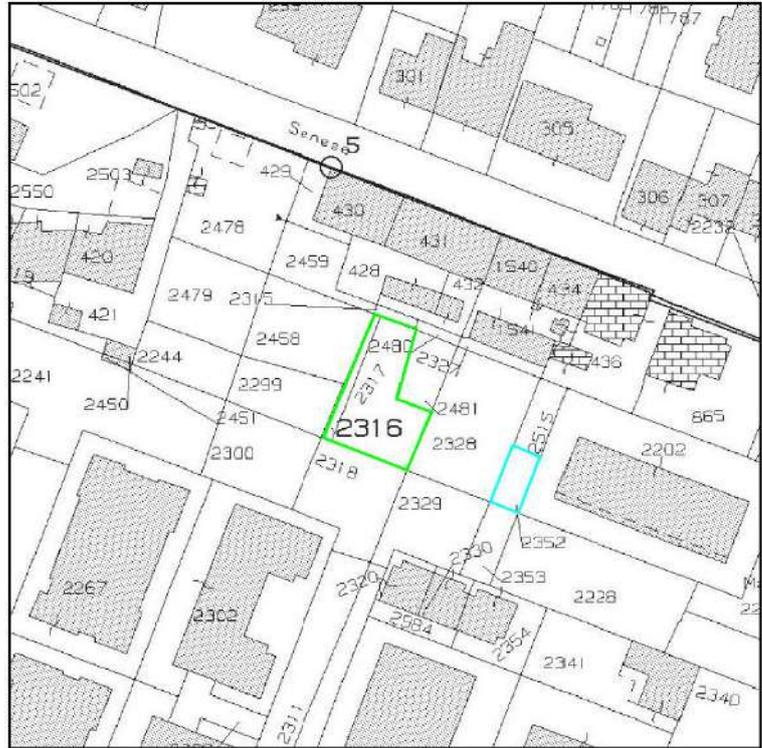
intestati a:

- Cooperativa La Castelnuovese a r.l. (proprietaria per 2820/6000)

Sez	Fog.	Part.	Qualit.	Cl	Sup.
A	108	2317	orto irriguo	1	269

intestataa:

- Cooperativa La Castelnuovese a r.l. (proprietaria)



Le aree sono evidenziate dal perimetro di colore verde.

### Provenienza ed atti pubblici

Il bene è pervenuto alla Ditta con atto a rogito del notaio Cirianni Giovan Battista del 23.04.1997, rep.125845, con il quale furono riordinate e ricomposte le aree all'interno del Piano Attuativo.

La Ditta acquisì la quota di comproprietà tutt'ora detenuta.

### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sui beni gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni

- 8066/1997 – Convenzione edilizia – Part. 8066 del 31.07.1997**

Atto notaio Giovan Battista Cirianni del 31.07.1997, rep. 126.374

FAVORE	Comune di Arezzo	Proprietà per 1/1
CONTRO	Cooperativa edile La Castelnuovesesoc. coop. ar.l.	Proprietà per 2820/6000
	Altri soggetti	Proprietà per 3180/6000
GRAVA	catasto terreni F. 108 part. 2316	

FAVORE	Comune di Arezzo	Proprietà per 1/1
CONTRO	Cooperativa edile La Castelnuovesesoc. coop. ar.l.	Proprietà per 1/1
GRAVA	catasto terreni F. 108 part. 2317	

- 5887/2017 – Sentenza di fallimento – Part. 5887 del 06.06.2017**

Sentenza di fallimento del Tribunale di Arezzo n. 40 del 18.05.2017

FAVORE	Massa creditori di La Castelnuovese società cooperativa	Proprietà per 2820/6000
CONTRO	La Castelnuovese società cooperativa	Proprietà per 2820/6000
GRAVA	catasto terreni F. 108 part. 2316	

- 2722/2019 – Sentenza di fallimento – Part. 2722 del 13.03.2019**

FAVORE	Massa creditori di La Castelnuovese società cooperativa	Proprietà per 1/1
--------	---------------------------------------------------------	-------------------

# Marco Magrini

## Architetto

CONTRO La Castelnuovese società cooperativa  
GRAVA catasto terreni F. 108 part. 2317

Proprietà per 1/1

La trascrizione è stata integrata a seguito della individuazione della proprietà della part. 2317 che non era stata correttamente volturata a seguito dell'atto del 1997.

Non sono state fatte verifiche precedenti l'acquisto da parte della Ditta.

### Congruenza dei dati

La descrizione catastale risulta correttamente indicata nelle trascrizioni delle sentenze di fallimento.

### Possesso dell'area

Allo stato attuale l'area è integrata al resede degli edifici realizzati lungo Via Anconetana ed è recintata lungo il fronte sud prospiciente Via Angiolo Tafi.



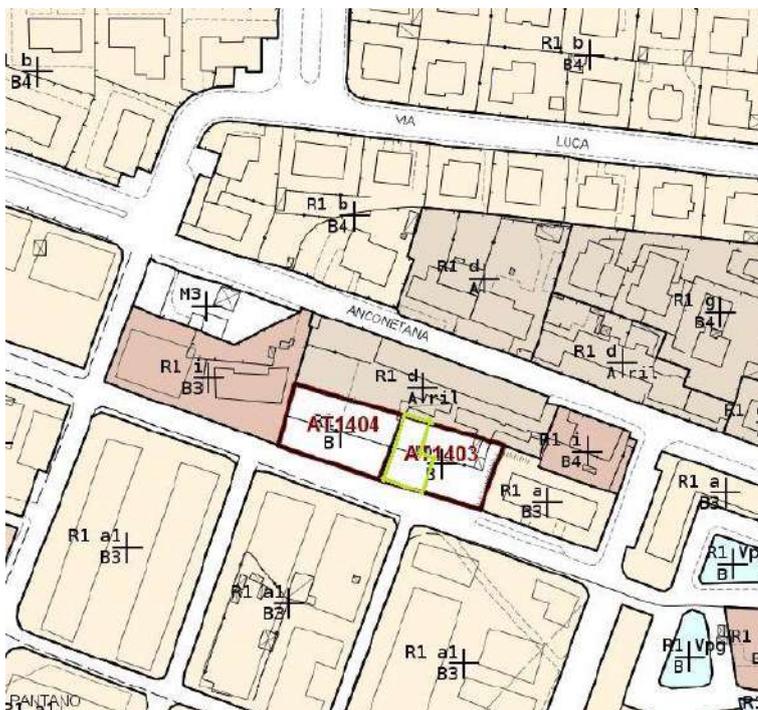
### Lo strumento urbanistico

L'area è classificata quale AT\_14\_03 dal Regolamento Urbanistico.

L'Area di Trasformazione è suddivisa in due lotti; le aree in proprietà fanno parte del Lotto 1, composto dalle partt. 2316, 2317 e 2481.

La previsione consente l'utilizzo diretto, con il rilascio del 'permesso a costruire' di una quantità edificabile pari a 192 mq di SUL; la capacità edificatoria è riferita all'area in oggetto ed ad altre due particelle contermini di cui sono titolari altri soggetti. La possibilità edificatoria è legata all'accordo tra i comproprietari che, ai sensi del 1° comma dell'art.79 delle NTA del RU, debbono proporre una progettazione unitaria e coordinata.

La quantità edificabile (SUL) è da incrementare delle superfici accessorie che, avendo un discreto valore commerciale, contribuiscono alla valorizzazione delle aree.



### La stima

Il valore dell'area può essere stimato in maniera comparativa, tenendo a riferimento il valore esposto in alcuni atti di altre aree edificabili della zona, peraltro sottoposte ad accertamento da parte dell'Agenzia delle entrate. In atti stipulati negli anni 2016 e 2017, sottoposti ad accertamento, il valore della SUL è pari a circa 500-550 €/mq per aree per le quali si erano realizzate le condizioni per la edificazione.

Nell'ambito dell' Area di trasformazione – AT 1403\_01 le quote relative alle superficie catastali sono pari a:

part.	mq	%
-------	----	---

# Marco Magrini

## Architetto

---

2316	39	9,92%
2317	269	68,45%
2481	85	21,63%
TOTALE	393	

Le quote riconducibili a La Castelnuovese sono quelle relative all'intera part. 2317 ed alla metà della part. 2316, per un complessivo pari al **73,41%**.

Ne consegue che se l'area fosse completamente a disposizione, in modo da poter disporre compiutamente della edificabilità, il suo valore potrebbe essere stimato nel modo seguente

	mq	€/mq	€
residenziale	192	x 550,00	= 105.600,00

e la quota attribuibile a La Castelnuovese sarebbe quantificata come

€	%	€
105.600,00	x 73,41%	= <b>77.520,61</b>

Per raggiungere l'anzidetta condizione, in relazione all'edificabilità, occorre coinvolgere gli altri soggetti titolari della part. 2481, che sono una coppia di coniugi, ed i comproprietari della restante quota della part. 2316 che sono 7 persone fisiche.

L'alto numero dei soggetti coinvolti incrementa le difficoltà di coordinamento e deprime il valore dell'area edificabile.

In tal senso è da ipotizzare che il valore anzidetto sia da ridurre di una percentuale prossima al 30%, giungendo ad un valore di stima pari ad **€ 54.000,00**.

### Le variazioni urbanistiche

Il Comune ha approvato il Piano Operativo, variando la destinazione delle aree; il PO è efficace dal 15 aprile 2023.

L'area è classificata come "Ambito a media trasformabilità non specializzati della mixite urbana" ed è disciplinata dall'art. 32 delle NTA.

L'area è utilizzabile quale resede degli adiacenti edifici oppure può anche essere utilizzata per interventi di nuova costruzione a seguito della redazione di una variante al Piano Operativo previa identificazione di un lotto di almento 500 mq e trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche.

L'ipotesi della nuova costruzione presuppone l'accordo con i proprietari contermini per formare il lotto edificabile e l'acquisto dei diritti edificatori che, allo stato attuale e cioè a circa 1 anno dall'efficacia del Piano Operativo, risultano una procedura di faticosa attuazione.

### La revisione della stima

L'ufficio di curatela ha svolto diversi tentativi di vendita giungendo ad un valore di circa 17.000 €.

Le condizioni di utilizzo subordinate all'approvazione della variante del Piano Operativo, alla formazione del lotto minimo ed all'acquisizione dei crediti edilizi portano a confermare tale valutazione.

Si segnala che l'area continua ad essere recintata e nella disponibilità di soggetti terzi.



**Marco Magrini**  
Architetto

---

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
Sezione Civile

**Fallimento 35/2017 R.F.**

**La Castelnuovese società cooperativa**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**Lotto 31**

San Giovanni Valdarno

Ex Fornace – Area servizi



# Marco Magrini

## Architetto

---

### Lotto 31 - San Giovanni – Area servizi

Il complesso edilizio	109	Lo strumento urbanistico	110
Descrizione catastale	109	La stima degli immobili	111
		Le variazioni urbanistiche	111
Congruenza dei dati	109	L'atteggiamento del Comune	111
Provenienza ed atti pubblici	109	La revisione della stima	112
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	109		
Possesso del bene	110		
Titoli edilizi	110		



## **Lotto 31 - San Giovanni – Area servizi**

### **Il complesso edilizio**

Le aree che costituiscono il complesso edilizio sono porzioni residue di un intervento edificatorio realizzato dalla Ditta.

La proprietà è compresa all'interno del Piano di recupero della Fornace Bagiardi che ha portato alla realizzazione di un complesso residenziale, commerciale e terziario.

Nello specifico le due particelle ricadono anche nel piano attuativo approvato nei primi anni 2000 e sono prossime al parco pubblico, al lago ed ad un parcheggio realizzati sulla porzione ovest dell'intervento.

La previsione urbanistica consente la realizzazione di un edificio da destinare a servizi pubblici o convenzionati.

[Google maps](#)



### **Descrizione catastale**

Il lotto è costituito da un terreno descritto nel seguente modo.

San Giovanni Valdarno

Catasto Fabbricati

F	part	sub	qualità	Cl	Cons
18	1372		F/1		122 mq

Catasto Terreni

F	part	sub	qualità	Cl	Cons
18	1373		seminarb	3	1191 mq

intestati a:

- La Castelnuovese società cooperativa proprietaria

#### **Congruenza dei dati**

La descrizione catastale risulta correttamente indicata nella trascrizione della sentenza di fallimento.

#### **Provenienza ed atti pubblici**

I terreni furono acquisiti con atto del notaio Idolo del 19.02.2002, rep. 24691, integrato con atto del notaio Cirianni del 28.06.2006, rep. 4191.

#### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Sui beni gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni.

- **9346/1992 – Convenzione edilizia – Part. 9346 del 01.09.1992**

Atto notaio Milloni del 30.06.1992, rep. 61.278

FAVORE Comune di San Giovanni Valdarno

Proprietà per 1/1

CONTRO Dante causa La Castelnuovese società cooperativa a r

Proprietà per 1/1

GRAVA catasto terreni Aree lottizzazione Bagiardi

- **3490/2008 – Convenzione edilizia – Part. 3490 del 14.03.2008**

Atto Segretario Comunale del 03.03.2008, rep. 6.804

FAVORE Comune di San Giovanni Valdarno

Proprietà per 1/1

CONTRO Dante causa La Castelnuovese società cooperativa a r

Proprietà per 1/1

GRAVA catasto terreni Aree lottizzazione Bagiardi

- **5887/2017 – Sentenza di fallimento – Part. 5887 del 06.06.2017**

Sentenza di fallimento del Tribunale di Arezzo n. 40 del 18.05.2017



# Marco Magrini

## Architetto

FAVORE Massa creditori di La Castelnuovese società cooperativa  
CONTRO La Castelnuovese società cooperativa

Proprietà per 1/1  
Proprietà per 1/1

Non sono state fatte verifiche precedenti l'acquisto da parte della Ditta.

### Possesso del bene

Al momento della visita il bene era nel possesso della curatela fallimentare.

L'area è recintata con rete in ferro a maglia sciolta, sorretta da pali in ferro e con cancello carrabile.

### Titoli edilizi

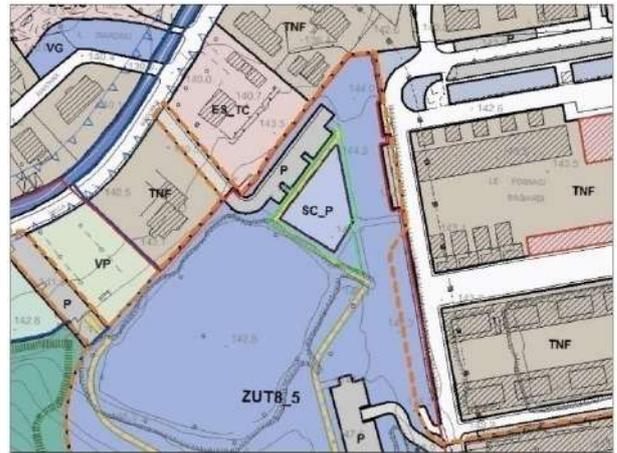
Sull'area non sono presenti edifici.

### Lo strumento urbanistico

Il Regolamento Urbanistico classifica l'area come SC\_P, cioè destinata a "servizi pubblici o privati convenzionati", disciplinandola all'art. 44 delle NTA.

E' altresì prevista una indicazione all'interno della ZUT 8\_5 relativa alla realizzazione di una struttura con destinazione "ristoro/ricreativa" con una SUL di 250 mq, da attuarsi con uno specifico progetto.

Per il Comune di San Giovanni Valdarno è disponibile la versione del Regolamento Urbanistico datata "dicembre 2013", e del Piano Strutturale datato "giugno 2013".



# Marco Magrini

## Architetto

---

### La stima degli immobili

Il valore dell'area può essere stimato quale incidenza del costo del terreno sul valore dell'intervento finito, con riferimento alla quantità edificata risultante dal permesso a costruire.

In via generale la tecnica di stima comporta di valutare la percentuale tra il 10% ed il 18% in funzione in funzione delle caratteristiche dell'intervento e delle condizioni di attuazione della previsione edificatoria.

Nel caso di specie può essere presa a riferimento una incidenza del valore del terreno pari al 11% del valore dell'intervento finito calcolato tenendo a riferimento i prezzi medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

La percentuale individuata nel contempo i tempi di attuazione, legati alla parziale disponibilità del comparto edificatorio, e le dimensioni dell'intervento in relazione alla sua ubicazione.

Il valore dell'area può essere stimato come segue

	mq	€/mq	€	€
Residenziale	250	1.000,00	250.000,00	
			$250.000,00 \times 11\% =$	27.500,00

Nel caso che la procedura porti ad alienare i beni mediante asta pubblica è opportuno che il valore sia ridotto ed arrotondato ad **€ 24.000,00**, con un decremento di circa il **12,73%** rispetto alla stima, in linea con le direttive impartite dal Tribunale di Arezzo in occasione delle vendite forzose.



### Le variazioni urbanistiche

L'accesso agli atti del Marzo 2024 ha consentito di accertare che il contenuto delle NTA del RU (pag. 110) non risulta aggiornato con la variante al Piano Attuativo della zona all'interno della quale ricade il terreno di proprietà della Ditta.

Le NTA del RU richiamano che il PA è stato approvato il 25.09.2007 con l'atto CC n. 59 e che i terreni, destinati a struttura per il ristoro/ricreativo, hanno una potenzialità edificatoria di 250 mq di SUL.

In realtà il PA è stato modificato con la variante approvata con atto CC n. 10 del 14.01.2014 che ha modificato la potenzialità edificatoria dell'area fino a 560 mq di SUL di cui almeno 250 per destinazione ristoro/ricreativa.

Il Piano Attuativo è nella condizione di ultrattività.

Ulteriori valutazioni dovranno essere svolte al momento che dovesse essere adottato il Piano Strutturale per il quale è stato avviato il procedimento.

#### L'atteggiamento del Comune

Il Comune di San Giovanni Valdarno tra il 16.04.2024 ed il 03.05.2024 ha rilasciato 4 diversi Certificati di destinazione Urbanistica per l'area in oggetto.

Negli ultimi due CDU, a parte alcune imprecisioni, viene attestato che le aree sono comprese nell'ambito del Piano Attuativo approvato con la DCC 59/2007.

Con una successiva nota del 14.05.2024 il responsabile dell'Ufficio Urbanistica precisa che le aree sono da considerarsi tra quelle "non pianificate" ai sensi dell'art. 105 della LR 65/2014 a causa della decadenza della convenzione del 05.03.2019.

# Marco Magrini

## Architetto

---

Il parere non è condivisibile in quanto la convenzione è un atto strumentale per l'attuazione del Piano Attuativo e non può condizionare la situazione urbanistica dell'area.

Peraltro la convenzione aveva già sortito tutti i propri effetti visto che le OO.U.P.P. sono state realizzate, collaudate e cedute al Comune.

Le previsioni del Piano Attuativo risultano ancora valide per le condizioni di ultrattività di cui all'art. 17 della L. 1150/42, nonché per l'approvazione della variante sostanziale operata dal Comune con l'atto CC del 14.01.2014 che ha rinnovato il termine di validità decennale del Piano Attuativo; all'ordinario termine di validità debbono essere aggiunte le proroghe introdotte all'epoca della pandemia Covid-19.

Con la comunicazione del 26.09.2024 il Comune di San Giovanni Valdarno ha riconosciuto l'ultrattività del Piano Attuativo almeno fino al Dicembre 2024-Gennaio 2025 quando saranno applicabili le limitazioni di cui all'art. 96 della LR 65/2014.

### **La revisione della stima**

La localizzazione dell'area, posta a margine di un insediamento prettamente residenziale, non ha sortito particolari interessi fin dal momento dell'approvazione dell'originario PA, cioè fin dal 2007.

La variante con l'incremento della quantità edificabile approvata nel 2014 era motivata dal disinteresse degli investitori a realizzare una struttura turistico/ricettiva/ricreativa (cfr. relazione variante).

Ne consegue che può essere confermato il valore già esposto in precedenza pari ad **€ 24.000**, già ridotto del 15% sulla scorta dei criteri indicati dal Tribunale di Arezzo per le vendite forzose e poi anche arrotondato.

**Marco Magrini**  
Architetto

---

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
Sezione Civile

Fallimento 35/2017 R.F.

**La Castelnuovese società cooperativa**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**Lotto 32**

San Giovanni Valdarno

Ex Fornace – Area urbana



# Marco Magrini

## Architetto

### Lotto 32 - San Giovanni – Aree urbane

Descrizione catastale	46
Congruenza dei dati	46
Provenienza ed atti pubblici	46
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	46
Possesso del bene	47

Titoli edilizi	47
Lo strumento urbanistico	47
La stima originaria	47
L'aggiornamento della stima	47

### Lotto 32 - San Giovanni – Aree urbane

Il bene è una area urbana compresa all'interno del Piano di recupero della Fornace Bagiardi che ha portato alla realizzazione di un complesso residenziale, commerciale e terziario.

L'area fu frazionata poco prima che la particella originaria, destinata a strada e percorsi pubblici, fosse ceduta al Comune.

Allo stato attuale l'area è annessa al resede dell'edificio adiacente, è pavimentata e recintata con ringhiera metallica a delimitare una piazzale che costituisce l'arrivo di due scale che provengono da locali interrati e di una scala che conduce al terrazzo posto al primo piano.

[Google maps](#)

#### Descrizione catastale

Il lotto è costituito da una area urbana descritta nel seguente modo.

San Giovanni Valdarno

Catasto Fabbricati

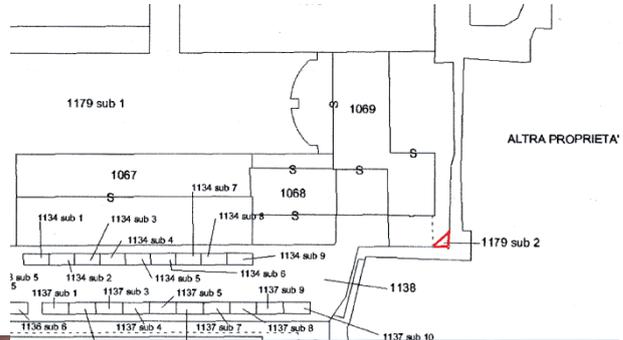
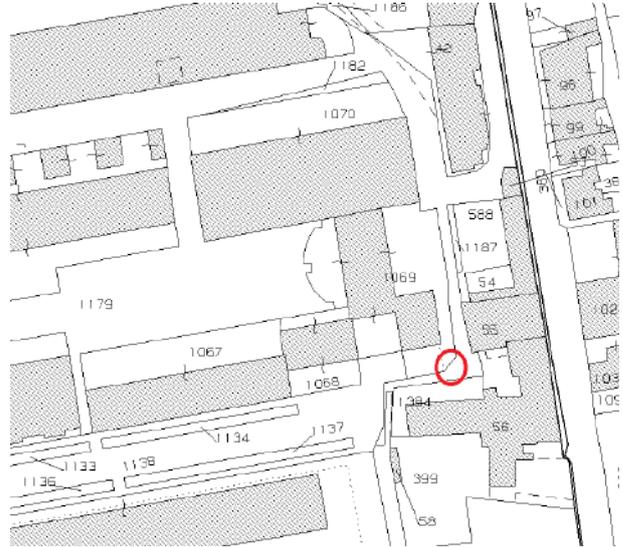
F	part	sub	qualità	Cl	Cons
18	1179	2	F/1		4 mq

intestati a:

- La Castelnuovese società cooperativa (proprietaria)

#### Congruenza dei dati

La descrizione catastale risulta correttamente indicata nella trascrizione della sentenza di fallimento.



#### Provenienza ed atti pubblici

I terreni furono acquisiti con atto del notaio Idolo del 19.02.2002, rep. 24691, integrato con atto del notaio Cirianni del 28.06.2006, rep. 4191.

#### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sui beni gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni.

# Marco Magrini

## Architetto

- **9346/1992 – Convenzione edilizia – Part. 9346 del 01.09.1992**

Atto notaio Milloni del 30.06.1992, rep. 61.278

FAVORE Comune di San Giovanni Valdarno

CONTRO Dante causa La Castelnuovese società cooperativa a r

GRAVA catasto terreni Aree lottizzazione Bagiardi

Proprietà per 1/1

Proprietà per 1/1

- **5887/2017 – Sentenza di fallimento – Part. 5887 del 06.06.2017**

Sentenza di fallimento del Tribunale di Arezzo n. 40 del 18.05.2017

FAVORE Massa creditori di La Castelnuovese società cooperativa

CONTRO La Castelnuovese società cooperativa

Proprietà per 1/1

Proprietà per 1/1

E' stato verificato che per l'area urbana descritta al F. 18, part. 1179, sub.2 non siano stati trascritti atti di trasferimento; l'ultima verifica è del 08.02.2024.

Non sono state fatte verifiche precedenti l'acquisto da parte della Ditta.

### Possesso del bene

Al momento della visita il bene era annesso al resede dell'unità immobiliare rappresentato al

Catasto Fabbricati

F	part	sub
18	1069	13

intestato a:

Brandini Maria Grazia , nata il 12.05.1953 a San Giovanni Valdarno.

L'area è pavimentata e recintata con ringhiera in ferro, dotata di cancello.

### Titoli edilizi

Sull'area non sono presenti edifici.

### Lo strumento urbanistico

Il Regolamento Urbanistico classifica l'area come "Strada pubblica"

Occorre comunque rilevare che in esecuzione del Piano Attuativo per il recupero della Ex fornace Bagiardi, i percorsi destinati all'uso pubblici, stradali e pedonali, sono stati ceduti al Comune con atto a rogito del Segretario Comunale del 18.12.2008, rep. 6826.

L'area in oggetto fu frazionata il 04.12.2008, staccandola proprio dalla particella che fu ceduta al Comune.

Per il Comune di San Giovanni Valdarno è disponibile la versione del Regolamento Urbanistico datata "dicembre 2013", e del Piano Strutturale datato "giugno 2013".

Il 30.12.2019 la Giunta Comunale ha avviato il procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale con il Comune di Cavriglia.

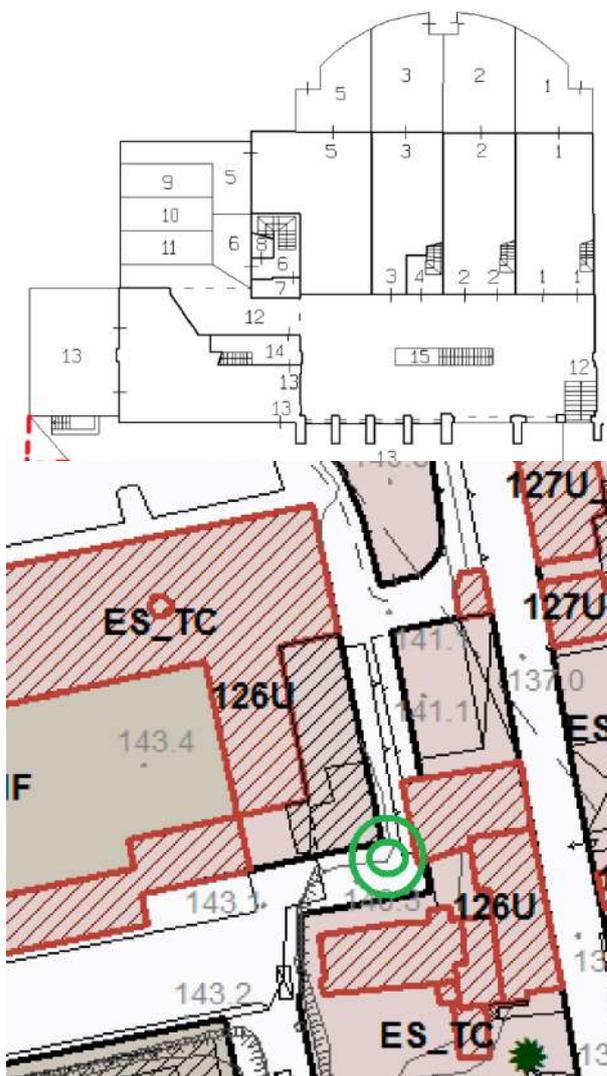
### La stima originaria

Il bene può essere stimato 'a corpo', stante le sue peculiari caratteristiche.

Al resede può essere attribuito il valore di 2.000 €

### L'aggiornamento della stima

Può essere confermato il precedente valore, pur tenendo conto che l'unico soggetto interessato è il proprietario dell'adiacente edificio che, *ictu oculi*, detiene il possesso del bene.



**Marco Magrini**  
Architetto

---

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
Sezione Civile

**Fallimento 35/2017 R.F.**

**La Castelnuovese società cooperativa**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**Lotto 35**

Arezzo

Area edificabile



# Marco Magrini

## Architetto

---

<b>Lotto 35 - Arezzo – Lotto c</b>	<b>115</b>	Lo strumento urbanistico	116
La descrizione	115	La stima	117
Descrizione catastale	115	Le variazioni urbanistiche	117
Provenienza ed atti pubblici	115	La revisione della stima	117
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	115		
Congruenza dei dati	116		
Possesso dell'area	116		



## Lotto 35 - Arezzo – Lotto c

### La descrizione

L'area è una porzione residua di un intervento edificatorio realizzato dalla Ditta nell'ambito della lottizzazione "Il Pantano".

L'area è posta in prossimità del vecchio nucleo di edifici che costituiva l'abitato de Il Pantano; ad oggi si presenta come un area non edificata destinata a parcheggio sterrato di automezzi.

[Google maps](#)

### Descrizione catastale

Il lotto è costituito da un terreno descritto nel seguente modo:

Arezzo (AR)

#### Catasto Terreni

Sez	Fog.	Part.	Qualit.	Cl	Sup.
A	108	2437	AIA		232

riconducibile a:

- Cooperativa La Castelnuovese a r.l. (proprietaria per 1/2)

Sez	Fog.	Part.	Qualit.	Cl	Sup.
A	108	2472	orto irriguo	1	65
A	108	2456	orto irriguo	1	38

intestata a:

- Cooperativa La Castelnuovese a r.l. (proprietaria)

Le quote pari ad 1/2 della part. 2437, che è una "aia a comune" delle unità immobiliari descritte alla part. 397-sub. 1 e 2, sono stati acquisite dai coniugi Caneschi Federigo e Scoscini Giuseppa che disponevano delle unità derivate dalla part. 397 sub. 1 anzidetta.

L'altra quota pari ad 1/2 resta di proprietà dei soggetti titolari dell'unità descritta alla part. 397 sub. 2.

Le aree sono evidenziate dal perimetro di colore verde.

### Provenienza ed atti pubblici

Il bene è pervenuto alla Ditta con atto a rogito del notaio Cirianni Giovan Battista del 23.04.1997, rep.125845, con il quale furono riordinate e ricomposte le aree all'interno del Piano Attuativo.

La Ditta acquisì la quota di comproprietà tutt'ora detenuta.

### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sui beni gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni

- 8066/1997 – Convenzione edilizia – Part. 8066 del 31.07.1997**

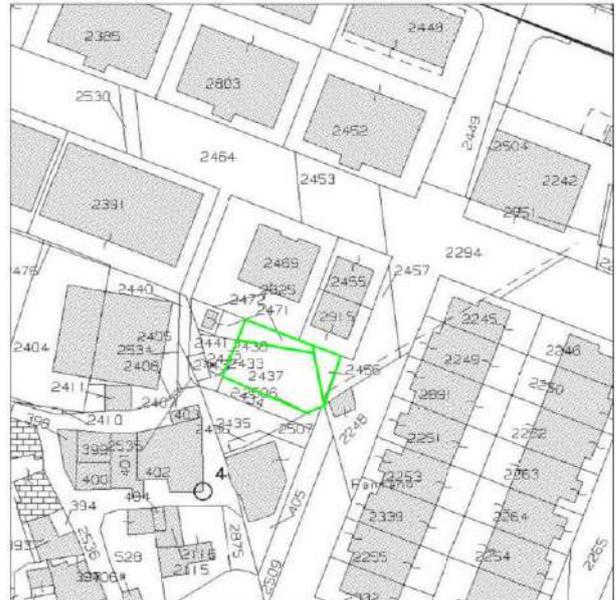
Atto notaio Giovan Battista Cirianni del 31.07.1997, rep. 126.374

FAVORE	Comune di Arezzo	Proprietà per 1/1
CONTRO	Cooperativa edile La Castelnuovesesoc. coop. ar.l.	Proprietà per 1/1
GRAVA	catasto terreni F. 108 part. 2352	

- 2722/2019 – Sentenza di fallimento – Part. 2722 del 13.03.2019**

FAVORE	Massa creditori di La Castelnuovese società cooperativa	Proprietà per 1/1
CONTRO	La Castelnuovese società cooperativa	Proprietà per 1/1
GRAVA	catasto terreni F. 108 part. 2472, 2456	

FAVORE	Massa creditori di La Castelnuovese società cooperativa	Proprietà per 1/2
CONTRO	La Castelnuovese società cooperativa	Proprietà per 1/2
GRAVA	catasto terreni F. 108 part. 2437	



# Marco Magrini

## Architetto

La trascrizione è stata integrata a seguito della individuazione della proprietà delle particelle che non erano state correttamente volturate a seguito dell'atto del 1997.

Non sono state fatte verifiche precedenti l'acquisto da parte della Ditta.

### Congruenza dei dati

La descrizione catastale risulta correttamente indicata nella trascrizione della sentenza di fallimento.

### Possesso dell'area

Allo stato attuale l'area si presenta come un piazzale sterrato dove vengono parcheggiati autoveicoli.



### Lo strumento urbanistico

L'area è classificata nel "sistema della residenza R1" quale "zona totalmente o parzialmente edificata – B3".

Nell'ambito del Piano Particolareggiato de "Il Pantano" i terreni facevano parte del "lotto 9", sul quale era prevista una volumetria pari a 640 mc.

La volumetria corrisponde ad una SUL di circa 210 mq.

Il 5° comma dell'art. 88 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico consente di ultimare l'edificazione dei lotti dei Piani Attuativi che non sono stati ancora realizzati secondo le prescrizioni urbanistiche vigenti al momento della loro approvazione.

L'edificazione potrà essere realizzata con il concorso degli altri proprietari che costituiscono il "lotto 9", e che detengono la quota di 1/2 della part. 2437 (6 soggetti), nonché i titolari delle partt.2434 e 2506 (4 soggetti)..



# Marco Magrini

## Architetto

---

### La stima

Il valore dell'area può essere stimato in maniera comparativa, tenendo a riferimento il valore esposto in alcuni atti di altre aree edificabili della zona, peraltro sottoposte ad accertamento da parte dell'Agenzia delle entrate. In atti stipulati negli anni 2016 e 2017, sottoposti ad accertamento, il valore della SUL è pari a circa 500-550 €/mq per aree per le quali si erano realizzate le condizioni per la edificazione.

Nell'ambito del "lotto 9" le quote relative alle superficie catastali sono pari a:

part.	mq	%
2434	60	14,60%
2437	232	56,45%
2472	65	15,82%
2456	38	9,25%
2506	16	3,89%
TOTALE	411	

Le quote riconducibili a La Castelnuovese sono quelle relative all'intero part. 2456 e 2472 ed alla metà della part. 2437, per un complessivo pari al **53,28%**.

Ne consegue che se l'area fosse completamente a disposizione, in modo da poter disporre compiutamente della edificabilità, il suo valore potrebbe essere stimato nel modo seguente

	mq	€/mq	€
residenziale	210	x 550,00	= 115.500,00

e la quota attribuibile a La Castelnuovese sarebbe quantificata come

€	%	€
115.500,00	x 53,28%	= 61.543,80

Per raggiungere l'anzidetta condizione, in relazione all'edificabilità, occorre coinvolgere i titolari delle altre particelle o della quota della part. 2437, per un numero complessivo di 10 soggetti.

L'alto numero dei soggetti coinvolti incrementa le difficoltà di coordinamento e deprime il valore dell'area edificabile.

In tal senso è da ipotizzare che il valore anzidetto sia da ridurre di una percentuale prossima al **30%**, giungendo ad un valore di stima pari ad **€ 43.000,00**.

### Le variazioni urbanistiche

Il Comune ha approvato il Piano Operativo, variando la destinazione delle aree; il PO è efficace dal 15 aprile 2023.

L'area è classificata come "Ambito a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario" ed è disciplinata dall'art. 31 delle NTA.

L'area è utilizzabile quale resede degli adiacenti edifici oppure può anche essere utilizzata per realizzare interventi pertinenziali di cui all'art. 31 delle NTA.

Non è consentita la nuova costruzione.

### La revisione della stima

L'ufficio di curatela ha svolto diversi tentativi di vendita giungendo ad un valore di circa 15.000 €.

Le condizioni di utilizzo imposte dal PO portano a confermare tale valutazione.