

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



18 aprile 2018

Marco Magrini

Architetto

21. Lotto 21–Castelnuovo-Via balze di Caspreno		21.3. Provenienza ed atti pubblici	145
144		21.3.1. Possesso del bene	145
21.1. Descrizione	144	21.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	145
21.2. Descrizione catastale	144	21.4.1. Congruenza dei dati	145
21.2.1. Variazioni catastali	144	21.5. Lo strumento urbanistico	146



21. Lotto 21–Castelnuovo-Via balze di Caspreno

21.1. 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.

21.2. Descrizione catastale

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

Castelnuovo Berardenga (SI)
Catasto Terreni

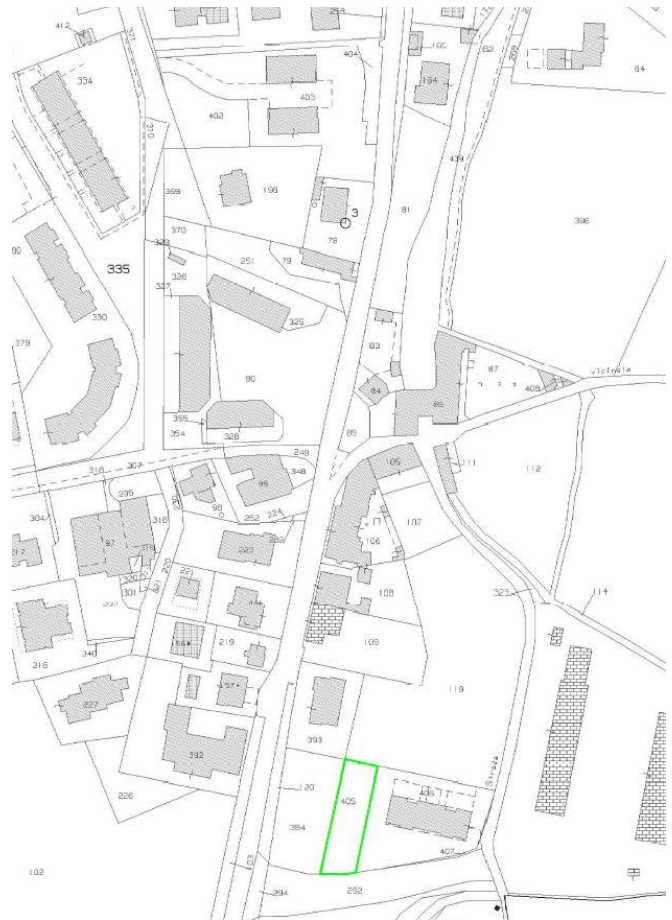
Fog.	Part.	Qualità	Classe	Superficie
62	405	seminativo	2	579

intestati a:

- La Castelnuovese società cooperativa proprietaria

21.2.1. Variazioni catastali

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto.



Marco Magrini

Architetto

21.3. 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.

21.3.1. Possesso del bene

L'area è nel possesso della curatela fallimentare.



21.4. 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.

21.4.1. Congruenza dei dati

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

Marco Magrini

Architetto

21.5. 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.

21.6. 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 92 mq 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 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, tenendo conto della quantità edificabile riconducibile alla Ditta

	mq	€/mq	€	€
Residenziale	128	1.400,00	179.200,00	
			$179.200,00 \times 11\% =$	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**, con un decremento di circa il **14%** rispetto alla stima, in linea con le direttive impartite dal Tribunale di Arezzo in occasione delle vendite relative alle esecuzioni immobiliari.

