

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



18 aprile 2018



Marco Magrini

Architetto

32. Lotto 32 - San Giovanni – Aree urbane	193	32.3.1. Possesso del bene	194
32.1. Descrizione catastale	193	32.4. Titoli edilizi	194
32.1.1. Congruenza dei dati	193	32.5. Lo strumento urbanistico	194
32.2. Provenienza ed atti pubblici	193	32.6. La stima degli immobili	194
32.3. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	194		

32. 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.

32.1. Descrizione catastale

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

San Giovanni Valdarno

Catasto Fabbricati

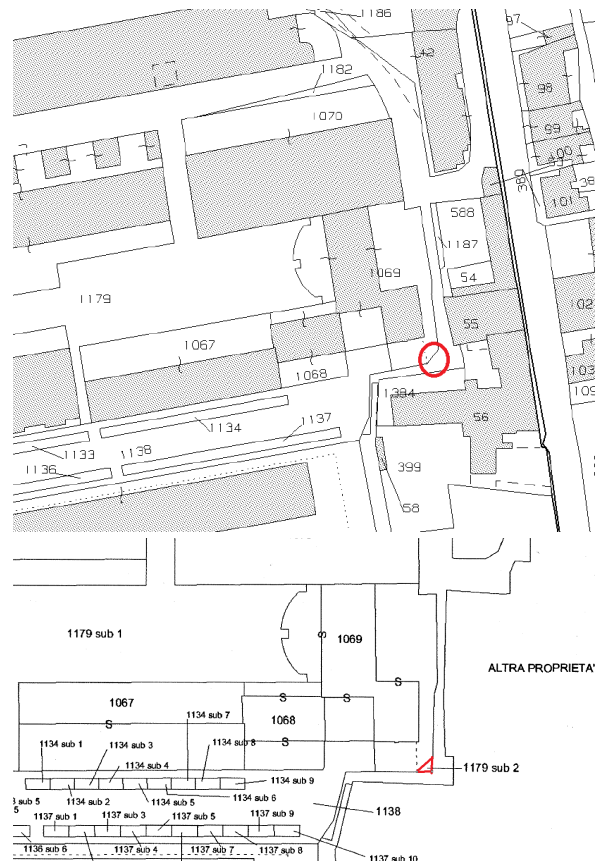
F	part	sub	qualità	CI	Cons
18	1079	2	F/1		4 mq

intestati a:

- La Castelnuovese società cooperativa (proprietaria)

32.1.1. Congruenza dei dati

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



32.2. 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.

Marco Magrini

Architetto

32.3. 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

- **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.

32.3.1. 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

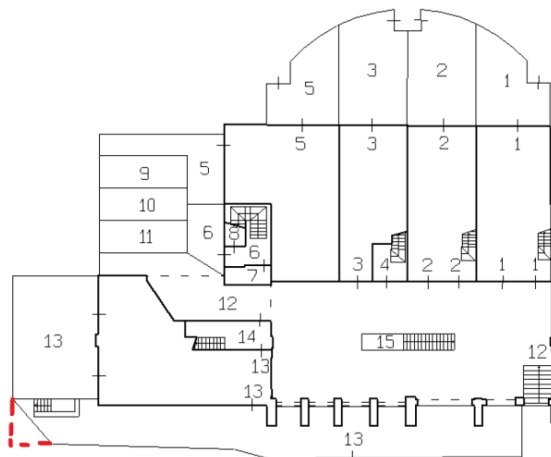
intestato a:

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.

32.4. Titoli edilizi

Sull'area non sono presenti edifici.



32.5. 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".

32.6. La stima degli immobili

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

Al resede può essere attribuito il valore di 2.000 €

