

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



14 marzo 2019

Marco Magrini

Architetto

35. Lotto 35 - Arezzo – Lotto c	205	35.4.1. Congruenza dei dati	206
35.1. La descrizione	205	35.5. Possesso dell'area	206
35.2. Descrizione catastale	205	35.6. Lo strumento urbanistico	206
35.3. Provenienza ed atti pubblici	205	35.7. La stima	207
35.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	205		

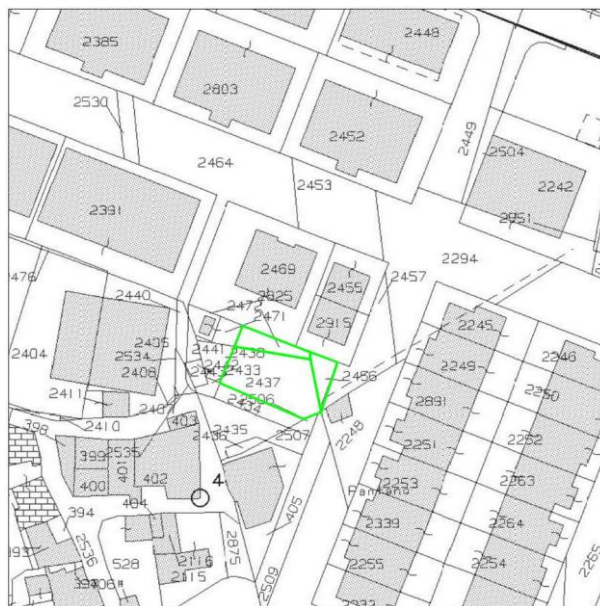


35. Lotto 35 - Arezzo – Lotto c

35.1. 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.



35.2. Descrizione catastale

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

Arezzo (AR)

Catasto Terreni

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

riconducibile a:

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

Sez	Fog.	Part.	Qualità	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.

35.3. 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.

35.4. 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 Castelnuovese soc. coop. a r.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	

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.

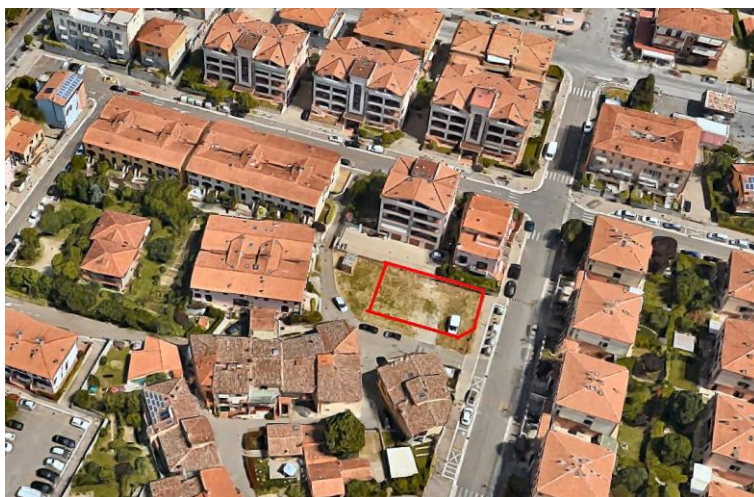
Non sono state fatte verifiche precedenti l'acquisto da parte della Ditta.

35.4.1. Congruenza dei dati

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

35.5. Possesso dell'area

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



35.6. Lo strumento urbanistico

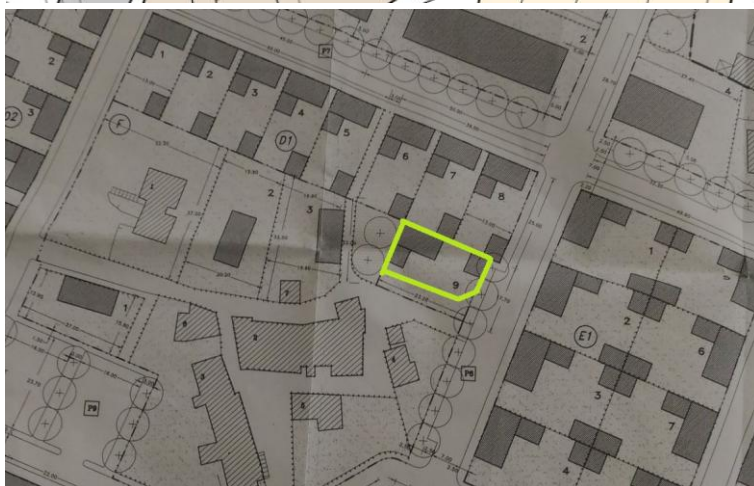
L'area è classificata nel "sistema della residenza R1" quale "zona totalmente o parzialmente edificata - B3".

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

35.7. 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		<u>411</u>	

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

$$\begin{array}{r} \text{mq} \quad \text{€/mq} \quad \text{€} \\ \text{residenziale} \quad 210 \times 550,00 = 115.500,00 \end{array}$$

e la quota attribuibile a La Castelnuovese sarebbe quantificata come

$$\begin{array}{r} \text{€} \quad \% \quad \text{€} \\ 115.500,00 \times 53,28\% = 61.543,80 \end{array}$$

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**.