

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

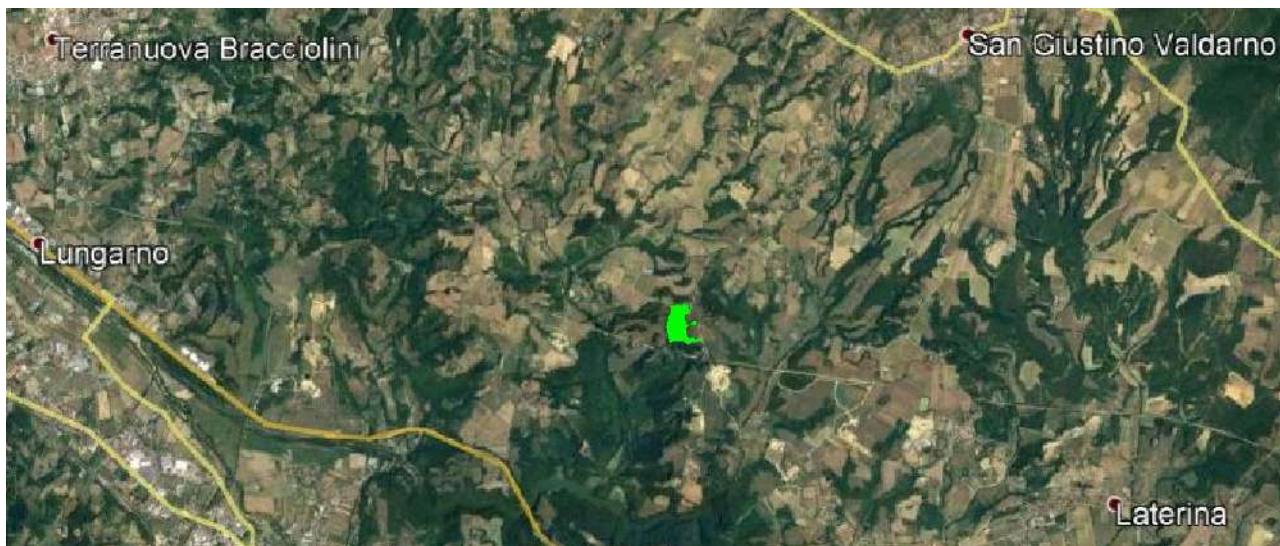
Descrizione	54	Titoli edilizi	58
Descrizione catastale	54	Stato attuale del bene	58
Provenienza ed atti pubblici	55	La stima originaria	59
Possesso del bene	56	Le variazioni urbanistiche	60
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	56	La revisione della stima	60
Congruenza dei dati	56		
Lo strumento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

Descrizione catastale

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

Terranuova Bracciolini (AR)

Catasto Terreni

Fog.	Part.	Qualità	Classe	Superficie
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

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
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.

Congruenza dei dati

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

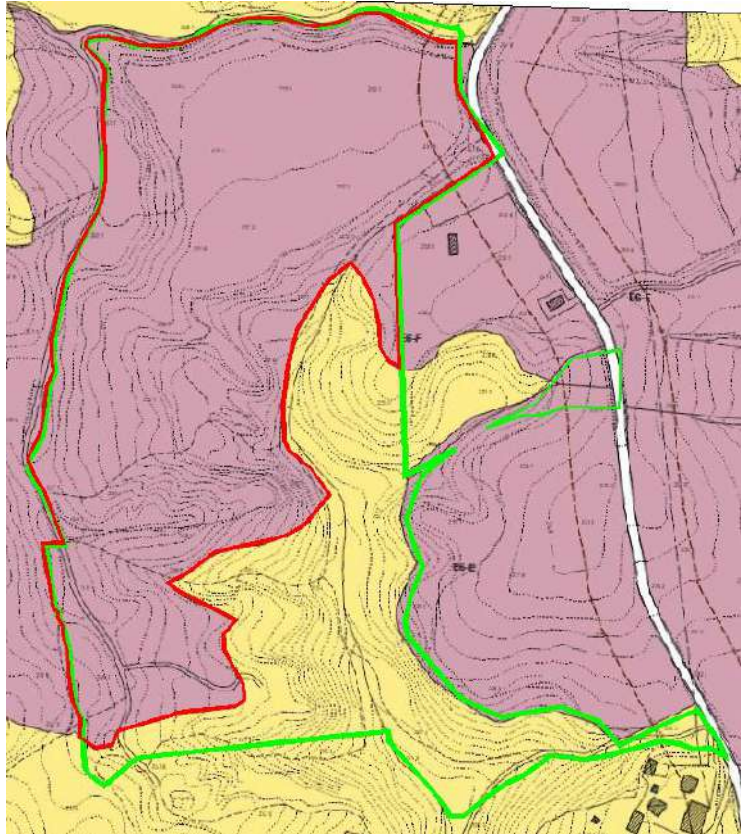
Lo strumento urbanistico

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.

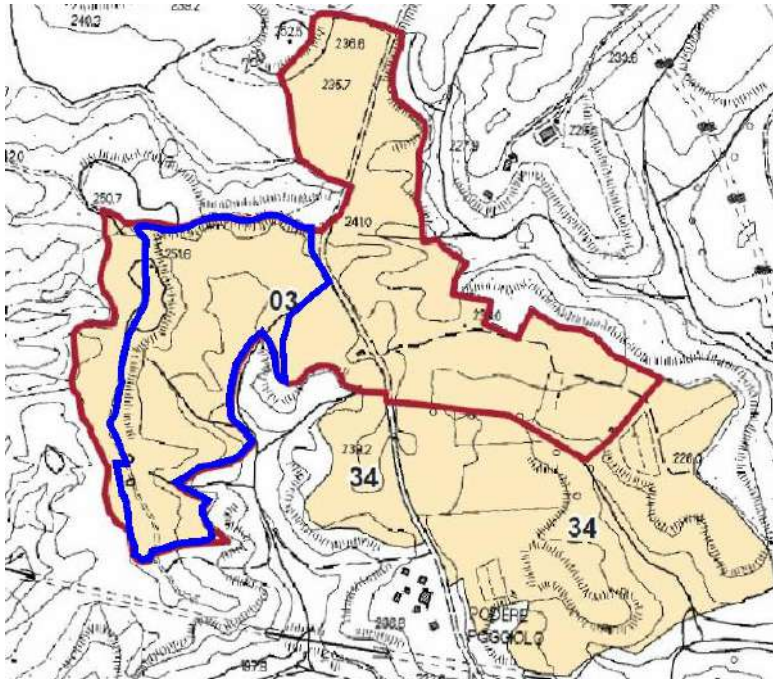
L'aspetto più interessante della previsione urbanistica risiede nella possibilità di escavazione offerta su buona parte dei terreni, ed è individuata con la coloritura magenta nella tavola dello strumento urbanistico classificandola come "E6-F Aree per escavazione", disciplinata dall'Art.83 delle NTA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

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 approcciata 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
VALORE COMPLESSIVO DELLE AREE						€ 60.119,82

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
VALORE MEDIO AREA ESTRATTIVA							741.912,50	10,68

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.

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 contermino 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.

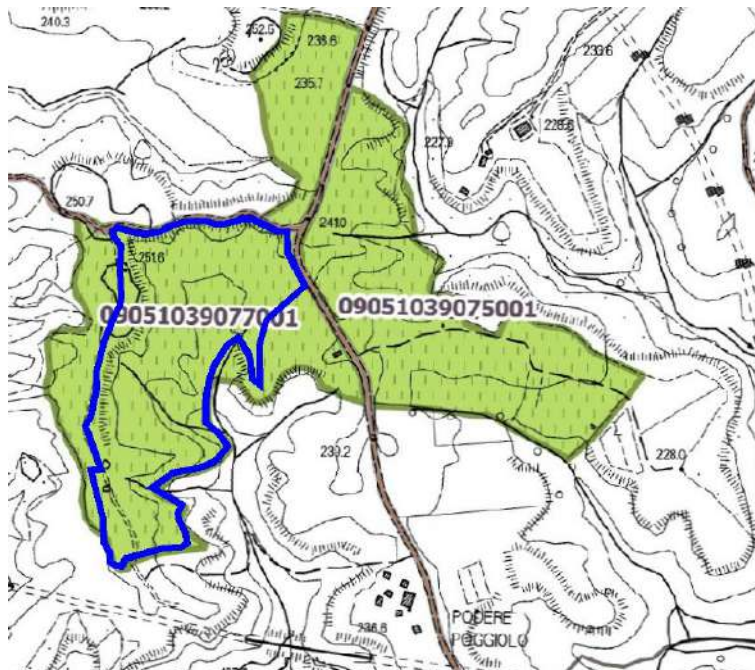
Allo stato attuale resta in vigore il Regolamento Urbanistico che non è stato modificato rispetto a quanto descritto nel paragrafo che precede.

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 €**.