

Marco Magrini
Architetto

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Civile

Fallimento 35/2017 R.F.

La Castelnuovese società cooperativa
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Gennaio 2025

Marco Magrini

Architetto

Premessa	3
Lotto 16 – San Giovanni – Ponte alle Forche	6
Descrizione	6
Possesso del bene	6
Descrizione catastale	6
Variazioni catastali	6
Provenienza ed atti pubblici	7
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	7
Titoli edilizi	7
Lo strumento urbanistico	8
La stima originaria	9
Titoli edilizi	10
Le variazioni urbanistiche	11
Le aree contermini	11
La revisione della stima	12
Lotto 18–San Giovanni–Via Europa–ZUT 8_3	15
Descrizione	15
Possesso del bene	15
Descrizione catastale	15
Variazioni catastali	15
Provenienza ed atti pubblici	15
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	15
Lo strumento urbanistico	16
Conformità ai titoli autorizzativi	16
La stima degli immobili	17
Lotto A – Comparto ZUT 8_3	17
Occupazioni	18
Le variazioni urbanistiche	20
La revisione della stima	21

Premessa

Il curatore fallimentare della procedura n. 35/2017 incaricò il sottoscritto di stimare e verificare gli immobili di proprietà de "La Castelnuovese società cooperativa", più avanti anche Ditta, dichiarata fallita con sentenza n. 35/2017 depositata il 18.05.2017.

La relazione fu redatta nel 2018-19 e suddivideva il patrimonio immobiliare intestato alla Ditta in 35 Lotti. Le alienazioni hanno interessato 15 Lotti.

Nel Novembre 2024 mi fu richiesto di aggiornare la stima dei lotti che erano ancora in carico alla procedura anche in relazione alle variazioni urbanistiche che erano intercorse dall'originaria valutazione.

Per i lotti 16 e 18 si concludeva circa l'impossibilità tecnica e giuridica di giungere ad una stima dei beni.

Con provvedimento del 08.01.2025 il giudice ha invitato il sottoscritto *"...a fornire una indicazione, ancorché sommaria, in ordine:*

- i) al valore del lotto 16, tenuto conto della mancanza di accesso all'immobile e delle attuali incertezze in ordine ai futuri strumenti urbanistici;*
- ii) al valore del lotto 18 tenuto conto della incertezza sulle quantità edificabili e sui i tempi di attuazione;"*.

Il presente documento viene prodotto quale integrazione alla relazione del Novembre 2024 ed andrà a sostituire i capitoli dedicati ai lotti 16 e 18; in particolare sono stati modificati e/o sostituiti gli ultimi due paragrafi di ogni capitolo.

Tutto ciò alla luce della situazione di fluidità delle previsioni urbanistiche del Comune di San Giovanni Valdarno già descritte nella parte introduttiva della relazione del Novembre 2024.

Marco Magrini
Architetto

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Civile

Fallimento 35/2017 R.F.

La Castelnuovese società cooperativa

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Lotto 16

San Giovanni (AR)

Bricchettificio



Marco Magrini

Architetto

Lotto 16 – San Giovanni – Ponte alle Forche	6	Lo strumento urbanistico	8
Descrizione	6	La stima originaria	9
Possesso del bene	6	Titoli edilizi	10
Descrizione catastale	6	Le variazioni urbanistiche	11
Variazioni catastali	6	Le aree contermini	11
Provenienza ed atti pubblici	7	La revisione della stima	12
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	7		
Congruenza dei dati	7		
Titoli edilizi	7		



Lotto 16 – San Giovanni – Ponte alle Forche

Descrizione

Il complesso edilizio è posto nel Comune di San Giovanni Valdarno, in prossimità della zona artigianale del Porcellino.

E' un vecchio opificio denominato "bricchettificio" perchè destinato alla produzione delle "bricchette". Le bricchette sono mattonelle realizzate con legno o, come nel caso di specie, con lignite pressata.

L'edificio ha una particolare qualità architettonica e costruttiva, propria delle "fabbriche" ottocentesche, ed alterna la muratura in pietra alle lesene in laterizio ed alle grandi aperture marcate da cornici, soglie ed archi ribassati in laterizio; il tutto rifinito con angolari in pietra. Le costruzioni hanno la parte sommitale che finisce con gronde in laterizi a fasce scalettate. All'interno si intravede la trama delle strutture in ferro che si unisce ad alcuni macchinari, mentre all'esterno domina la grande ciminiera in mattoni.

Il corpo centrale è composto di cinque livelli fuori terra ed uno interrato, ed è corredato da altre volumetrie a livello del piano terra e del primo piano. La distribuzione interna era concepita per la specifica lavorazione.

L'accesso dalla pubblica strada avviene con una servitù di passo attiva che grava su di una strada interpodereale tracciata da tempo immemorabile; tale situazione è descritta anche nell'atto di acquisto.

Il recupero del bene fu oggetto di un concorso di architettura bandito dalla Ditta.

[Google Earth](#)

Possesso del bene

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

Descrizione catastale

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

San Giovanni Valdarno (AR)

Catasto Fabbricati

F	part	sub	qualità	CI	Cons
8	20		D/7		

intestati a:

- La Castelnuovese società cooperativa (proprietaria)

Variazioni catastali

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto.



zona ingresso - 2010 ?

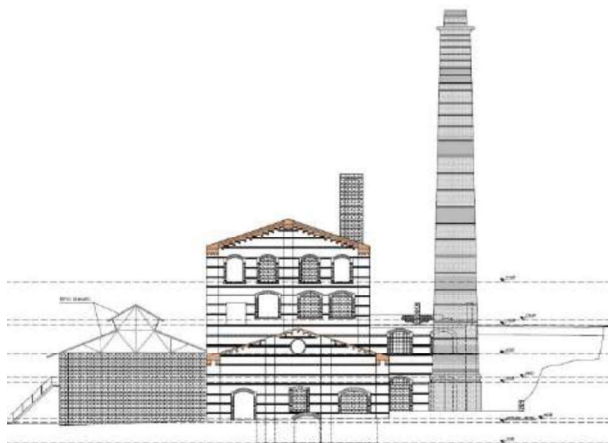


Provenienza ed atti pubblici

Il bene è pervenuto alla Ditta con l'atto a rogito del Notaio Notaro Roberta del 30.12.2010, rep. 1994; la dante causa era la Promova Isrl.

La Promoval aveva acquisito il bene dalla Dalmazia Trieste spa con l'atto a rogito del Notaio Capasso Alberto Vladimiro del 20.03.2003, rep. 54652. Nell'atto era indicato che l'accesso avviene da una strada tracciata, da tempo immemorabile sulla part. 140 del F. 8, che conduce alla via pubblica.

Ancor prima la Dalmazia Trieste spa aveva acquisito il bene dall'Enel spa con l'atto a rogito del Notaio Capasso Alberto Vladimiro del 30.12.1999, rep. 40822.



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

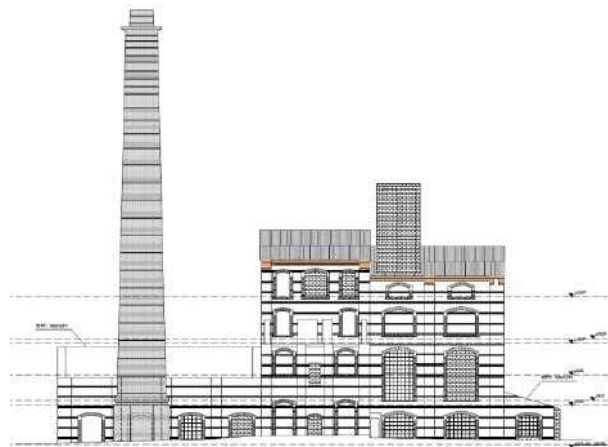
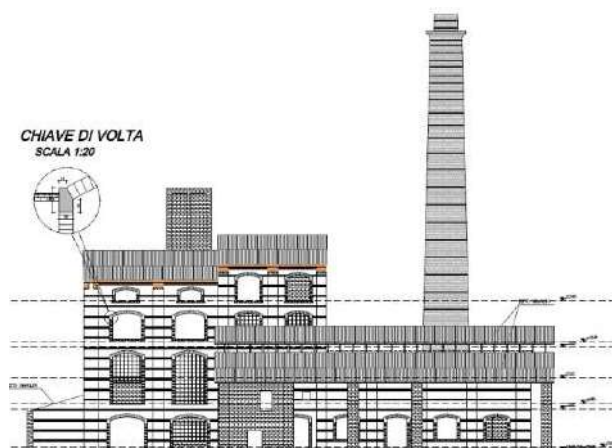
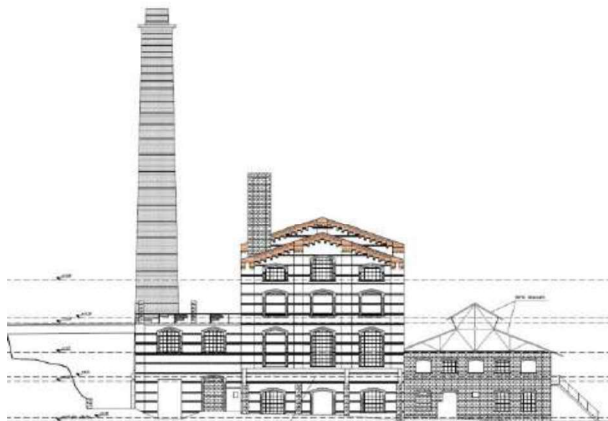
La descrizione catastale risulta correttamente indicata nella trascrizione della sentenza di fallimento.

Titoli edilizi

La costruzione dell'edificio è di epoca remota ed è ragionevole affermare che risalgia al periodo antecedente al 1967, come peraltro dichiarato nei pregressi atti di trasferimento.

L'area era posta fuori dal centro abitato ed all'epoca della costruzione dell'edificio non era richiesta la licenza edilizia.

E' stata trovata traccia di un concorso di progettazione, promosso dalla Ditta, per il restauro del complesso edilizio; non sono stati rinvenuti gli atti formali che, peraltro, non hanno portato alla presentazione di richieste presso il Comune.



Lo strumento urbanistico

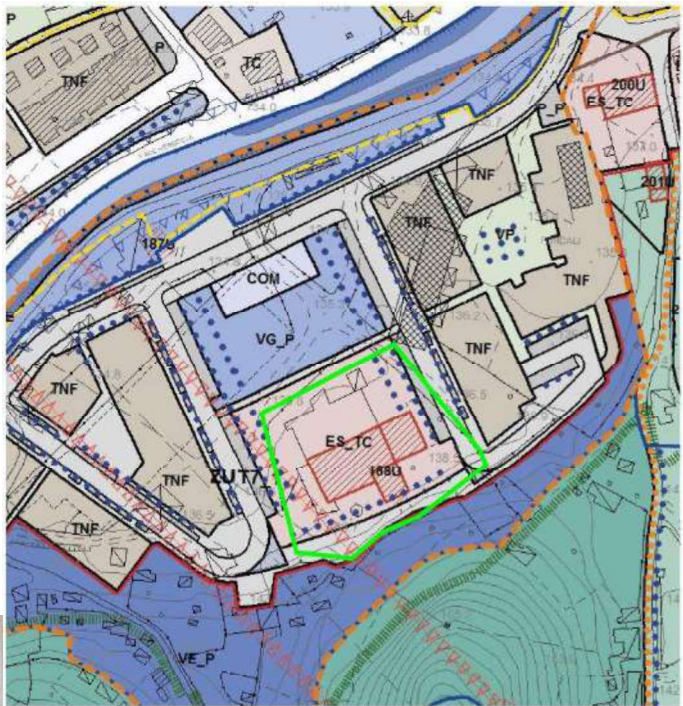
Il Regolamento Urbanistico individua l'edificio come meritevole di tutela e lo classifica come "ES_TC" rinviando alla specifica scheda per la definizione degli interventi ammessi.

La scheda 188U lo qualifica quale "archeologia industriale di pregio" e subordina gli interventi a Piano di Recupero.

Le destinazioni ammesse vanno dal direzionale ai servizi ed al turistico ricettivo, compreso il commerciale di vicinato.

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'edificio è posto all'interno del Comparto ZUT 7_1 che è stato oggetto di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica adottato il 30.04.2009, con atto CC n. 18, ed approvato il 29.09.2009, con atto CC n. 48.



Il Piano prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed uno sviluppo residenziale dell'area, con l'eccezione del "bricchettificio", che costituisce un lotto a se stante, svincolato dalle norme del Piano Attuativo, dove possono essere insediate destinazioni turistico-ricettive, servizio, cultura e spettacolo,

commercio di vicinato.

L'attuazione del Piano, tenendo conto dei principi della L. 1150/42, pone a carico del Comune la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previa acquisizione delle aree deputate; in alternativa i privati proprietari delle aree propongono forme di convenzionamento per la realizzazione a stralci. I vincoli preordinati all'esproprio delle aree sono validi 5 anni dalla data di imposizione ed il Piano ha durata di 10 anni.

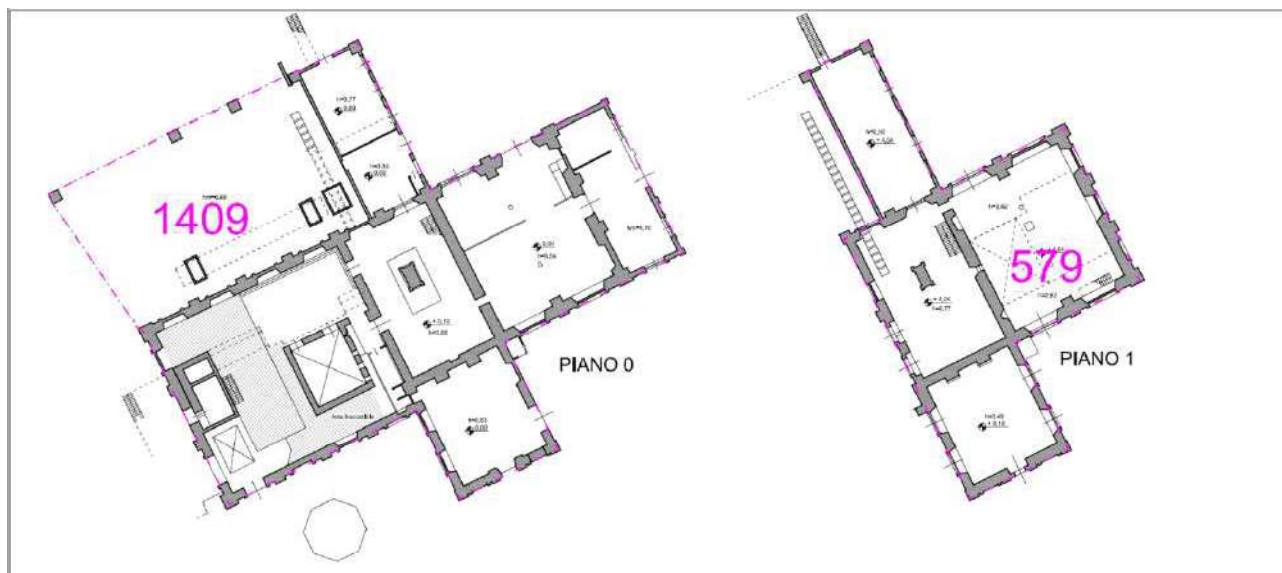
Nel caso di specie il Piano, come è peraltro evidente, non ha ancora avuto attuazione. E' da segnalare la difficoltà di accesso nel caso che non siano realizzate le opere di urbanizzazione previste dal Piano.



La stima originaria

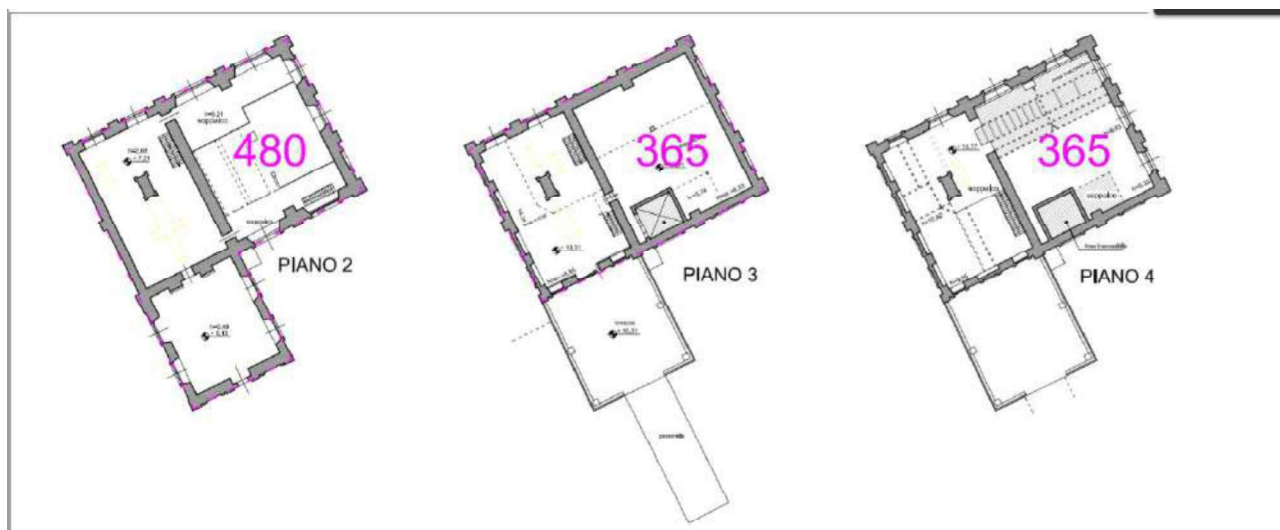
Il complesso edilizio può essere valutato tenendo conto della incidenza del valore della superficie edificata, ovvero potenzialmente edificabile, rispetto al valore di ricostruzione.

La percentuale di incidenza tiene conto della impossibilità di un intervento diretto stante l'indisponibilità delle aree contermini destinate ad opere di urbanizzazione, che secondo il Piano Particolareggiato, dovrebbero essere realizzate dal Comune o da un soggetto che, disponendo delle aree destinate alle opere, stipuli una convenzione con il Comune stesso.



La superficie commerciale lorda è desumibile dalla seguente tabella.

Piano terra	1.409
Piano primo	579
Piano secondo	480
piano terzo	365
Piano quarto	365
TOTALE	3.198



Il valore della superficie commerciale ricostruita può essere stimato come segue.

S.C.	€/mq	€
3.198	X 1.000	= 3.198.000,00

Marco Magrini

Architetto

La percentuale dell'incidenza del valore dell'attuale edificato tiene conto che non è stata avviata nessuna procedura a seguito della approvazione del Piano Attuativo.

L'incidenza dell'attuale complesso sul valore dell'intervento ultimato può essere stimata come segue.

$$3.198.000,00 \times 8\% = \mathbf{255.840,00}$$

Nel caso che la procedura porti ad alienare i beni mediante asta pubblica è opportuno che il valore sia ridotto ad **€ 230.000,00**, con un decremento di circa il **10,10%** rispetto alla stima, in linea con le direttive impartite dal Tribunale di Arezzo in occasione delle vendite relative alle esecuzioni immobiliari.

Titoli edilizi

Di seguito si propongono alcune immagini allegate alla SCIA 39/2012 relativa ad opere di cantierizzazione per l'avvio dell'intervento di recupero, mai avviato, del complesso edilizio.



Le variazioni urbanistiche

Il Piano Attuativo nel cui ambito erano previste le opere di urbanizzazione che avrebbero consentito l'accesso alle aree in proprietà non è stato attuato.

La formale richiesta di accesso agli atti ha evidenziato che dopo l'approvazione del Piano Attuativo non è stata avviata la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in una situazione sufficientemente propizia, stante che la proprietà delle aree interessate dallo strumento di dettaglio (cfr. relazione) era del Comune di San Giovanni Valdarno (mq. 58.319), della Regione Toscana (mq. 231) e delle Ferrovie dello Stato (mq. 2.145).

La mancata realizzazione delle OOUUPP previste dal PA e l'attuale situazione patrimoniale rendono il resede dell'edificio intercluso; in tal senso, pur essendo verosimile che sussistano i presupposti per l'accesso all'edificio, non sono stati rintracciati atti che consentano di dotare il complesso edilizio delle convenienti reti infrastrutturali che ne agevolino il suo recupero.

Peraltro, nel presupposto che l'attuale PA non è stato attuato, dovrà essere verificato cosa prevederà il nuovo strumento urbanistico, e dovrà essere concertato con i proprietari delle aree sulle quali realizzare le reti infrastrutturali la possibilità di intervenire.

Le aree contermini

Nell'immagine che segue la proprietà de La Castelnuovese è delimitata dalla polilinea di colore rosso.

La polilinea di colore rosa rappresenta il perimetro delle aree di proprietà del Comune di San Giovanni Valdarno, mentre quella di colore giallo le aree di proprietà della Rete ferroviaria.



Gli immobili de La Castelnuovese costituiscono una enclave della proprietà del Comune di San Giovanni Valdarno e, come già detto, non sono dotati di nessun collegamento ai servizi e sono in pessimo stato di manutenzione (Link [Google Earth](#)).

E' quindi di palmare evidenza che la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione del Piano Attuativo erano di fondamentale importanza per qualsiasi operazione di riuso del complesso edilizio esistente.

Peraltro i documenti di avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale confermano che il complesso *de quo* sia inserito tra gli "... episodi di valore storico-testimoniale, tra cui spiccano il manufatto del Brichettificio ..." (cfr doc.1 – pag. 74). E' quindi confermato l'interesse del Comune a tutelare l'emergenza architettonica che è da annoverare tra gli esempi di archeologia industriale, con la ragionevole certezza che la volumetria possa essere riutilizzata in futuro.

Allo stato dell'arte per il riuso dell'edificio possono delinearsi dei percorsi che richiedono sempre il coinvolgimento del Comune sia come proprietario delle aree contermini che come Ente territoriale, tenendo conto che sono vigenti le limitazioni di cui all'art. 96 della LR 65/2014.

In ogni caso dovrà essere concertata con il Comune la realizzazione di una rete infrastrutturale, che consenta di dotare il complesso edilizio di adeguate opere di urbanizzazione, che debbono essere collocate sulle aree di proprietà comunale, tenendo conto che la realizzazione di dette opere non è soggetta alle limitazioni imposte dall'art. 96 della LR 65/2014.

Marco Magrini

Architetto

Ai tempi in cui era vigente il vecchio Piano Attuativo gli interessi pubblici e privati erano delineati e le opere di urbanizzazione previste erano funzionali al riuso del complesso *de quo* ed all'utilizzo delle aree di proprietà comunale.

Oggi l'interesse del Comune a tutelare l'emergenza architettonica è controbilanciato dalla necessità di ipotecare l'utilizzo delle proprie aree per realizzare le opere di urbanizzazione in assenza di una previsione urbanistica definita.

L'eventuale concertazione con il Comune non è definibile né in termini di tempo né in termini di costo.

D'altra parte il Comune, in coerenza con le previsioni di tutela inserite nello strumento urbanistico, potrebbe agevolare un'azione di recupero del manufatto in quanto il trascorrere del tempo non giova al mantenimento del manufatto stesso.

La revisione della stima

La mancanza di un conveniente accesso all'immobile, la mancanza di un piano urbanistico che orienti il riutilizzo dell'immobile, il pregio del complesso edilizio nonché le limitazioni al rilascio dei titoli edilizi, non consentono di individuare un percorso definito per il riutilizzo del manufatto e condizionano pesantemente le operazioni di stima.

Tuttavia c'è l'esigenza di "... *fornire una indicazione, ancorché sommaria, ...*" del valore del lotto.

In tal senso l'indicazione può essere riferita ad un valore pari al 50% della stima originaria, e cioè pari ad **€.125.000,00.**

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Civile

Fallimento 35/2017 R.F.

La Castelnuovese società cooperativa

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Lotto 18

San Giovanni (AR)

Fornaci



Marco Magrini

Architetto

Lotto 18–San Giovanni–Via Europa–ZUT 8_3	15	Conformità ai titoli autorizzativi	16
Descrizione	15	La stima degli immobili	17
Possesso del bene	15	Lotto A – Comparto ZUT 8_3	17
Descrizione catastale	15	Occupazioni	18
Variazioni catastali	15	Le variazioni urbanistiche	20
Provenienza ed atti pubblici	15	La revisione della stima	21
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	15		
Congruenza dei dati	15		
Lo strumento urbanistico	16		



Lotto 18–San Giovanni–Via Europa–ZUT 8_3

Descrizione

Le aree che costituiscono il lotto sono poste all'interno di un comparto edificatorio posto in prossimità del centro storico ed adiacente all'area delle ex-fornaci, già recuperate a destinazione residenziale con un intervento realizzato dalla Ditta.

C'è da evidenziare che l'area è posta dalla parte opposta della ferrovia Firenze-Roma, rispetto al centro storico, con qualche riflesso sulla agevole possibilità di collegamento.

La proprietà fa parte di un più vasto comparto edificatorio pressoché pianeggiante.

[Google Earth.](#)

Possesso del bene

I tecnici della Ditta riferiscono che non sono stati stipulati contratti di affitto con terze persone, ancorché l'area sia utilizzata a scopo agricolo da alcuni soggetti non individuati; alcuni vi hanno peraltro realizzato delle costruzioni accessorie.

Descrizione catastale

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

Comune di San Giovanni Valdarno
Catasto Terreni

Fog.	Part.	Qualità	Classe	Superficie
19	848	seminarbor	1	14960
19	889	ortoirrig	2	80
19	1707	ortoirrig	2	1880
19	1709	ortoirrig	2	2298
19	1711	ortoirrig	2	370
19	1714	seminarbor	1	6030



intestati a:

- La Castelnovese società cooperativa proprietaria

Variazioni catastali

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto.

Provenienza ed atti pubblici

Il bene è pervenuto alla Ditta con_

- partt. 848 e 1714, con atto a rogito del Notaio Cirianni Francesco del 04.08.2008, rep. 2008;
- partt. 885, 887, 889, 902, con atto a rogito del Notaio Cirianni Francesco del 28.06.2006, rep. 4191;
- partt. 1707, con atto a rogito del Notaio Cirianni Francesco del 30.10.2006, rep. 4680;
- partt. 1711, con atto a rogito del Notaio Cirianni Francesco del 30.10.2006, rep. 4682;
- partt. 1709, con atto a rogito del Notaio Cirianni Francesco del 30.10.2006, rep. 4683.

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 Castelnovese società cooperativa
CONTRO La Castelnovese 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

Le aree costituenti il lotto ricadono all'interno dei comparti "ZUT 8_3" del Regolamento Urbanistico.

La ZUT 8_3 ha le seguenti caratteristiche:

- 54.312 mq di superficie territoriale
- 8.800 mq di SUL potenziale
- destinazione residenziale e commerciale

Le aree di proprietà della Ditta, interne al comparto, hanno una superficie di 19.588 mq, con una partecipazione pari al circa il 47%.

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 alla 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%

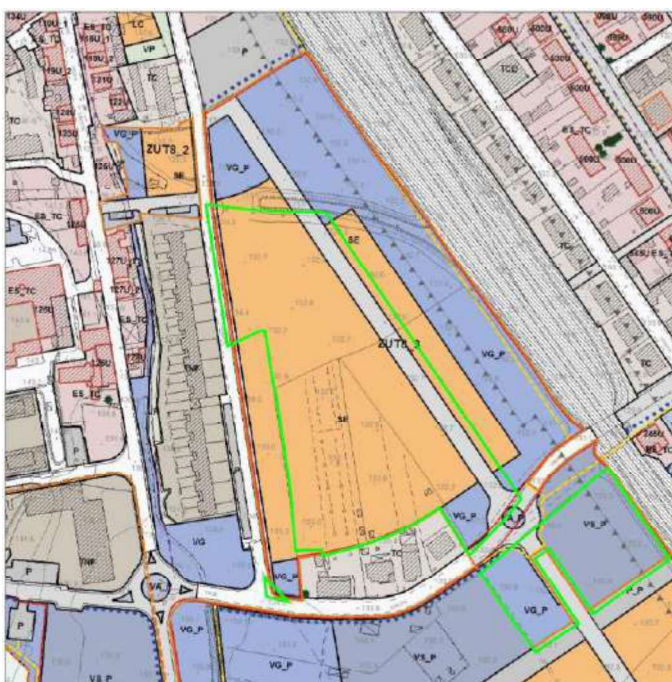
Nel caso di specie, non essendo definita la tipologia, per il comparto ZUT 8_3 può essere stimato che

sup. commerciale	SUL	%
13.200	8.800	150%

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

Conformità ai titoli autorizzativi

I terreni sono liberi da costruzioni ad eccezione di alcuni manufatti accessori realizzati a margine del comparto in prossimità delle abitazioni, descritti anche nei successivi paragrafi, per i quali non è stato reperito nessun titolo abilitativo.



La stima degli immobili

Il valore delle aree 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 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 tiene conto che non è stata avviata nessun procedura per il Piano Attutativo.



Lotto A – Comparto ZUT 8_3

Il lotto è costituito dai terreni ricadenti nel comparto ZUT 8_3 che sono descritti come segue.

Comune di San Giovanni Valdarno

Catasto Terreni

<i>Fog.</i>	<i>Part.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>
19	848	seminarbor	1	14960
19	889	ortoirrig	2	80
19	1707	ortoirrig	2	1880
19	1709	ortoirrig	2	2298
19	1711	ortoirrig	2	370
19	1714	seminarbor	1	6030

Il valore dell'area può essere stimato come segue.

	mq	€/mq	€
residenziale	13.200	1.700,00	22.440.000,00
			22.440.000,00 x 11% = 2.468.400,00

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

$$2.468.400,00 \times 47\% = 1.164.300,18$$

Nel caso che la procedura porti ad alienare i beni mediante asta pubblica è opportuno che il valore sia ridotto ad **€. 1.047.000,00** con un decremento di circa il **10%** rispetto alla stima, in linea con le direttive impartite dal Tribunale di Arezzo in occasione delle vendite relative alle esecuzioni immobiliari.

Occupazioni

Parte dei terreni sono occupati dai precedenti proprietari che vendettero a La Castelnuovese.



Porzione A

La porzione identificata dalla lettera A è occupata da

- Pistocchi Andrea, nato a San Giovanni Valdarno il 14.09.1960
recapito Via Europa 20 - San Giovanni Valdarno

Il recapito telefonico è 335-8284383.

L'area è descritta al f. 19, part. 1707 del catasto terreni del Comune di San Giovanni Valdarno.

L'atto di acquisto da parte de La Castelnuovese è del 30.10.2006.

Il possessore ha recintato l'area con rete a maglia sciolta sorretta da pali in ferro.

L'area è in parte destinata al ricovero di attrezzature per l'edilizia, verosimilmente utilizzate dal possessore per la propria attività. E' stata anche realizzata una struttura per il ricovero delle attrezzature costituita da tubi in ferro e lamiera. 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 350-400 €/anno, magari da compensare in funzione del mantenimento dell'area libera da vegetazione infestante.



Marco Magrini

Architetto

Porzione B

La porzione identificata dalla lettera B è occupata da soggetti riconducibili alle famiglie di

- Naldini Varo, nato a San Giovanni Valdarno il 25.12.1926
recapito Via Europa 14 - San Giovanni Valdarno
- Naldini Patrizia e Carla, eredi di Naldini Lino
recapito Via Europa – San Giovanni Valdarno

Il recapito telefonico è 335-7124688 riconducibile al sig. Cuccoli, genero di Naldini Varo.

I terreni sono utilizzati ad orto.

Sono presenti alcune baracche, al limite della rilevanza edilizia, destinate a rimessa attrezzi.

L'atto di acquisto da parte de La Castelnuovese è del 30.10.2006.

I terreni sono descritti come porzione della particella 1711 del foglio 19 del catasto terreni del Comune di San Giovanni Valdarno.

Il valore dell'occupazione può essere considerato alla stregua del canone di affitto di un fondo rustico pari a 400-500 €/anno, magari da compensare in funzione del mantenimento dell'area libera da vegetazione infestante.

Le strutture esistenti sono al limite della rilevanza edilizia.



Porzione C

La porzione identificata dalla lettera C era stata utilizzata ad uso agricolo da un soggetto non individuato.

L'area fu acquisita da La Castelnuovese con atto del 04.08.2008.

Le variazioni urbanistiche

Il Comparto previsto dal Regolamento Urbanistico è decaduto ed è classificabile come area non pianificata. (link [Google Earth](#))

Nelle carte allegate all'avvio della procedura per il nuovo Piano Strutturale la proprietà della Ditta, che ricadeva all'interno del vecchio comparto, è suddivisa in due parti.

Nello schema a fianco le polilinee di colore verde identificano la proprietà.

La parte a nord della strada, quella campita con il tratteggio di colore arancio, sarà destinata ad edilizia residenziale (art. 4, 4° comma, LR 64/2015); quella posta a sud, campita con il tratteggio di colore celeste, è individuata come area di espansione produttiva da sottoporre alla conferenza di copianificazione.

Nessun'altra indicazione circa le quantità edificabili che saranno attribuite alle aree è contenuta negli atti di avvio.

L'esigenza di dover "... fornire una indicazione, ancorchè sommaria, ..." del valore del lotto stimola alcune riflessioni sulla scarsa documentazione allegata alle fasi preliminari del nuovo piano urbanistico.

Le riflessioni si riferiscono al documento programmatico di avvio del procedimento (doc. 1) ed al perimetro delle aree urbanizzate (doc.4.4).

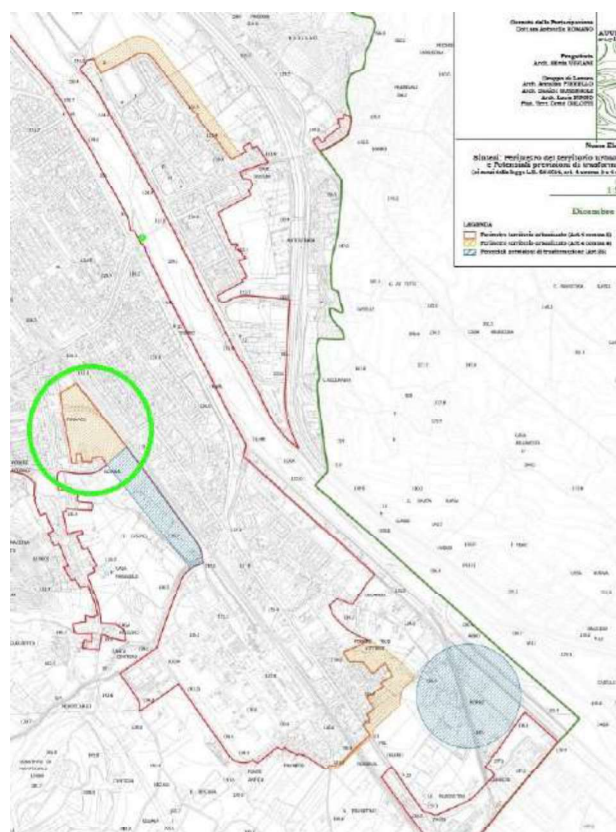
Nel doc. 1 si fa più volte riferimento alla individuazione del perimetro delle aree urbanizzate che "...così come stabilito dalla legge 65/2014 all'art. 4 comma 4 e così come rimarcato nel regolamento all'art. 3 comma 3, deve tener conto di quelle aree funzionali che possono essere predisposte per accogliere strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana (finalizzate anche al soddisfacimento del fabbisogno di **edilizia residenziale pubblica**, dove questo può contribuire a qualificare il disegno dei margini urbani)..."

Su tali presupposti, su tutto il territorio comunale, sono state individuate 3 aree che sono campite con il colore arancione nell'immagine a fianco; tra queste aree sono compresi anche gran parte dei terreni che costituiscono il lotto (vedi cerchio verde).

L'altra parte dei terreni costituenti il lotto ricade all'interno di una delle 2 aree campite con il colore celeste che individuano le "potenziali previsioni di trasformazione", da concertare con la Regione nell'ambito della procedura di copianificazione, che dovrebbero avere una destinazione produttiva.

In definitiva le aree campite di arancione sarebbero destinate alla residenza (forse pubblica), mentre quelle campite di celeste potrebbero essere destinate ad attività produttive; come già detto, non è fornito nessun dimensionamento.

Emerge però che il Comune, anche per effetto dell'applicazione dei principi della LR 64/2015, ha delineato la previsione di poche aree di espansione che potrebbero acquisire il valore di aree edificabili al termine della procedura di approvazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo. I tempi per l'approvazione dei piani anzidetti non si preannunciano brevi e la conferma di tali previsioni, che ragionevolmente possono definirsi come "previsioni di massima", è soggetta alle verifiche procedurali imposte dalla norma regionale.



La revisione della stima

L'analisi svolta porta a ritenere che:

- i terreni presentavano una capacità edificatoria fondata sulle previsioni del Regolamento Urbanistico che non è più utilizzabile;
- nell'avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale le aree vengono delineate in parte con destinazione residenziale ed in parte con destinazione produttiva;
- non sono definiti né le quantità edificabili né i tempi di attuazione e non vi è certezza che l'indicazione che emerge dall'attuale documentazione porti alla reale condizione di edificabilità;
- nell'ambito comunale sono previste soltanto 5 aree di trasformazione fuori dal perimetro delle "aree urbanizzate".

Ne consegue che *"... una indicazione, ancorchè sommaria, in ordine al valore del lotto ..."* debba tener conto di quanto sin qui rilevato; in tal senso può essere preso a riferimento un valore pari a circa il 25% del valore dell'originaria stima e cioè pari ad **€ 250.000,00**.