

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI FACENTI PARTE DELL'ATTIVO FALLIMENTARE IN RIFERIMENTO AL FALLIMENTO N. 25/2021 RELATIVO ALLA DITTA [REDACTED] SALVATORE, COD. FISCALE RSNSVT71T24D0771.

Premessa.

La Dott.ssa Francesca Faralli, con studio in Arezzo, via Guido Monaco n. 65, in qualità di Curatrice del Fallimento n. 25/2021 relativo alla Ditta individuale

incaricava il sottoscritto Geom. Raschid Ezzarouali, con studio ad Arezzo, in via Donat Cattin n. 123, iscritto al n. 1402 dell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo, per la valutazione degli Immobili oggetto dell'attivo fallimentare non facenti parte di procedura esecutiva immobiliare in corso, nonché le indagini, verifiche tecniche e valutazione estimativa sugli stessi immobili più dettagliatamente descritte nel Verbale di incarico.

Dopo aver proceduto ai dovuti accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Arezzo e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortona (Ar), richiesto le necessarie documentazioni, compiuto accurati sopralluoghi ed eseguito le indagini di mercato necessarie attraverso più canali di informazione, il sottoscritto è in grado di rispondere con relazione scritta a quanto richiesto.

Individuazione degli Immobili in oggetto

Individuazione fisica

Gli immobili dell'attivo fallimentare non facenti parte di procedura esecutiva immobiliare in corso, sono costituiti da appezzamenti di terreni agricoli posti nel Comune di Cortona (AR), in prossimità della Frazione San Firmino a Gabbiano.

Individuazione catastale

I terreni in questione sono individuati presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Arezzo, Ufficio del Territorio nella seguente maniera:

- **Catasto Terreni del Comune di Cortona (AR), foglio 338, particella 11**, qualità seminativo, classe 3, superficie 7650 mq, reddito domenicale 27,66 €, reddito agrario 19,75 €; I dati derivano dall'Impianto meccanografico del 30/09/1971.

Le intestazioni catastali risultano essere le seguenti:

○

○

○

○

nuda proprietà per 1/3 bene personale;

- **Catasto Terreni del Comune di Cortona (AR), foglio 353, particella 30**, porzione AA qualità seminativo, classe 4, superficie 173 mq, reddito domenicale 0,22 €, reddito agrario 0,22 €, e porzione AB con qualità bosco misto, classe 1, superficie 117, reddito domenicale 0,18 €, reddito agrario 0,04 €.

I dati derivano dalla Variazione del 04/06/2020, protocollo n. AR0060285 in atti dal 23/11/2020, trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n.7945.1/2020).

Le intestazioni catastali risultano essere le seguenti:

○

○

○

○

nuda proprietà per 333/1000 bene personale;

- **Catasto Terreni del Comune di Cortona (AR), foglio 353, particella 31**, qualità seminativo, classe 2, superficie 4370 mq, reddito domenicale 24,83 €, reddito agrario 12,41 €.

I dati derivano dalla Tabella di Variazione del 12/03/2007, protocollo n. AR0060475 in atti dal 12/03/2007, Trasmissione dati ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n.9812.1/2007).

Le intestazioni catastali risultano essere le seguenti:

○

○

○

○

nuda proprietà per 333/1000 bene personale;

- **Catasto Terreni del Comune di Cortona (AR), foglio 353, particella 32**, qualità bosco misto, classe 1, superficie 1780 mq, reddito domenicale 2,76 €, reddito agrario 0,55 €.

I dati derivano dalla Tabella di Variazione del 04/04/2008, protocollo n. AR0115941 in atti dal 04/04/2008, Trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n.45732.1/2007).

Le intestazioni catastali risultano essere le seguenti:

○

○

○

○

nuda proprietà per 333/1000 bene personale;

- **Catasto Terreni del Comune di Cortona (AR), foglio 353, particella 80**, porzione AA qualità seminativo, classe 2, superficie 42200 mq, reddito domenicale 239,74 €, reddito agrario 119,87 €, e porzione AB con qualità seminativo arborato, classe 3, superfici 4030, reddito domenicale 14,57 €, reddito agrario 8,33 €.

I dati derivano dalla Tabella di Variazione del 12/03/2007, protocollo n. AR0060486 in atti dal 12/03/2007, trasmissione dati ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n.9821.1/2007).

Le intestazioni catastali risultano essere le seguenti:

○

○

○

○

proprietà per 1/6;

Descrizione generale dei Terreni in oggetto.

I terreni in questione hanno una destinazione agricola e si presentano coltivati e gestiti in funzione delle diverse colture che caratterizzano ogni singola porzione.

L'accesso ai terreni è garantito per lo più attraverso i sentieri ed i percorsi poderali posti nelle immediate vicinanze delle strade comunali che percorrono l'area in cui si sviluppano i terreni in questione.

Il terreno individuato dalla particella 30 si estende per una superficie complessiva di circa 290 mq, di cui 173 mq occupati da macchia vegetativa a bosco ed i restanti 173 mq a coltura di seminativo, mentre invece l'intera superficie del terreno limitrofo individuato dalla particella 31, pari a circa 4370 mq presenta un'unica coltura a seminativo.

Il terreno individuato dalla particella 32, che si estende per una superficie complessiva di circa 1780 mq costituisce il prolungamento fisico dell'area coperta dalla macchia vegetativa a bosco che caratterizza porzione del terreno limitrofo individuato dalla particella 30;

I terreni sopra descritti individuati dalle particelle n. 30, 31 e 32, si sviluppano tutti in maniera adiacente e continua l'uno all'altro come è ben visibile dalle seguenti viste aeree:



Terreno individuato al Foglio 353, particella n. 30



Terreno individuato al Foglio 353, particella n. 31



Terreno individuato al Foglio 353, particella n. 32

Il terreno con coltura a seminativo individuato dalla particella n. 11 si trova in un'area non molto distante dai terreni precedentemente descritti posizionata a nord-ovest rispetto a quest'ultimi.

Il terreno, che vede nelle immediate vicinanze la presenza della linea ferroviaria Firenze-Roma, si presenta completamente libero, coltivato a seminativo e con una superficie complessiva di circa 7.650 mq, come meglio evidenziato dalla vista area seguente:



Terreno individuato al Foglio 338, particella 11

In un'area a sud non molto distante rispetto dai terreni sopra descritti si sviluppa l'altro terreno in questione, composto da un'estesa superficie pari a circa 46.230 mq con coltura in parte a seminativo ed in parte a seminativo arborato, costeggiato lungo tutto il suo confine est dalla strada vicinale che permette di raggiungerlo in maniera diretta.

Occorre precisare che la rappresentazione catastale dell'area che interessa il terreno in oggetto, individua una particella catastale indicata con la lettera B che si trova in posizione pressochè centrale rispetto allo sviluppo del terreno in questione; detta particella rappresenta un sedime caratterizzato da una piccola area di terreno con vegetazione di altra proprietà.

Per una migliore individuazione del terreno in questione si faccia riferimento alle seguenti viste aeree:



Terreno individuato al Foglio 353, particella 80 – Vista aerea 1



Terreno individuato al Foglio 353, particella 80 – Vista aerea

Criteri di valutazione degli immobili.

Il sottoscritto intende valutare il i terreni oggetto della presente relazione attraverso il procedimento finalizzato a giungere al più probabile valore, utilizzando il criterio di valutazione di stima comparativa o per confronto diretto in base ai prezzi correnti di mercato.

Valutazione dell'immobile

La stima comparativa o per confronto diretto viene eseguita utilizzando come parametro di confronto, tra i terreni simili considerati per condizioni intrinseche ed estrinseche, la superficie espressa in metri quadrati.

A seguito delle ricerche ed indagini eseguite quindi e dopo aver assunto informazioni sufficienti per la conoscenza di recenti valori unitari di mercato di terreni simili a quelli oggetto di valutazione, confrontati i dati e le informazioni ottenute anche con i dati relativi alle quotazioni Vam dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto di quanto sopra esposto e descritto, e delle specifiche peculiarità e condizioni che caratterizzano i terreni in questione il sottoscritto valuta gli stessi detti fissando i seguenti valori di mercato specifici per ogni porzione di terreno :

- 1,20 euro a metro quadro per i terreni con coltura seminativo di seconda e terza classe;
- 0,65 euro a metro quadro per i terreni con coltura seminativo di quarta classe;
- 0,30 euro a metro quadro per i terreni con coltura bosco misto di prima classe

I valori fissati, oltre le specifiche peculiarità caratterizzanti ogni singola porzione interessata, sono comprensivi degli elementi accessori quali recinzioni, fossi, sentieri di accesso ecc., considerati elementi normalmente presenti nei terreni simili a quelli oggetto della presente valutazione in condizioni di ordinarietà.

In conclusione il sottoscritto ritiene giusta per i terreni oggetto della presente relazione la seguente valutazione comparativa o per confronto diretto in base ai prezzi correnti di mercato:

1. Terreno individuato al Foglio 338, particella n. 11:a. Qualità seminativo di terza classe: $\text{mq } 7.650 \times 1,20 \text{ €/mq} = \mathbf{9180,00 \text{ euro}}$ 2. Terreno individuato al Foglio 353, particella n. 30:a. Qualità seminativo di quarta classe: $\text{mq } 173 \times 0,65 \text{ €/mq} = 112,45 \text{ euro}$ b. Qualità Bosco misto di prima classe: $\text{mq } 117 \times 0,30 \text{ €/mq} = \underline{35,10 \text{ euro}}$ Totale = **147,55 euro**3. Terreno individuato al Foglio 353, particella n. 31:a. Qualità seminativo di seconda classe: $\text{mq } 4.370 \times 1,20 \text{ €/mq} = \mathbf{5244,00 \text{ euro}}$ 4. Terreno individuato al Foglio 353, particella n. 32:a. Qualità Bosco misto di prima classe: $\text{mq } 1.780 \times 0,30 \text{ €/mq} = \mathbf{534,00 \text{ euro}}$ 5. Terreno individuato al Foglio 353, particella n. 80:a. Qualità seminativo di seconda classe: $\text{mq } 42.200 \times 1,20 \text{ €/mq} = 50640,00 \text{ euro}$ b. Qualità Bosco misto di prima classe: $\text{mq } 4.030 \times 0,30 \text{ €/mq} = \underline{1.209,00 \text{ euro}}$ Totale = **51849,00 euro**

La somma complessiva delle valutazioni delle singole porzioni di terreni in questione è la seguente:

$9.180,00 \text{ euro} + 147,55 \text{ euro} + 5244,00 \text{ euro} + 534,00 \text{ euro} + 51849,00 \text{ euro} = 66.954,55 \text{ euro}$

Valutazione definitiva complessiva di tutti i terreni in oggetto: **66.954,55 euro €**

Valutazione della quota di proprietà complessiva del signor .

La determinazione del valore della quota di proprietà complessiva che il sig. detiene sui terreni interessati, viene eseguita partendo dalla valutazione complessiva di ogni singolo terreno ridotta e scorporata in relazione alla tipologia dei diritti reali di godimento e delle relative quote gravanti sui singoli terreni da parte di tutti i soggetti comproprietari.

Per questo motivo si procede alla valutazione attraverso una distinzione dei terreni in questione in relazione alle specifiche quote di proprietà detenute dal ed al Diritto di Usufrutto presente su alcuni dei terreni in oggetto a favore del

Pertanto si ha:

a) Terreni con quota di nuda proprietà del pari ad 1/3 ed Usufrutto a
favore del pari a 1/1.

- Valore del Terreno individuato al foglio 338, particella 11.....	=	9181,00 €
- Valore del Terreno individuato al foglio 338, particella 30.....	=	147,55 €
- Valore del Terreno individuato al foglio 338, particella 31.....	=	5244,00 €
- Valore del Terreno individuato al foglio 338, particella 32.....	=	<u>534,00 €</u>
- Valore commerciale complessivo	=	15106,55 €

Il suddetto valore deve essere inoltre ridotto in considerazione della presenza del Diritto di usufrutto pari ad 1/1 sui terreni in oggetto di cui è titolare il vista l'età del titolare dell'usufrutto pari anni, l'abbattimento del valore è determinato in base ad un coefficiente di 24 ed un saggio d'interesse legale pari a 1,25 %, con consequenziale riduzione del valore della nuda proprietà pari al 70 % del valore complessivo.

Pertanto il valore della quota di usufrutto risulta pari a: $(15106,55 \text{ euro} \times 24 \times 1,25 \%) = 4531,96 \text{ €}$

Ne consegue che il valore della nuda proprietà del _____ è il seguente:
Valore della quota di 1/3 di nuda proprietà = $(15106,55 - 4531,96) / 3 = 3524,86$ euro

b) Terreni con quota di proprietà del _____ pari ad 1/6.

Valore del Terreno individuato al foglio 353, particella 80 = 51849,00 €.

Sul terreno in questione non risultano esserci ulteriori diritti di godimento al di fuori dei diritti di proprietà dei 6 soggetti comproprietari, ognuno per la rispettiva quota.

Pertanto il valore della quota di proprietà spettante al _____ pari ad 1/6 è il seguente: $51849,00 \text{ €} / 6 = 8641,50 \text{ €}$

Il valore complessivo delle quote di cui è titolare il _____ sui terreni in oggetto, sarebbe dunque il seguente: $3524,86 + 8641,50 \text{ euro} = 12166,36 \text{ euro}$.

In considerazione delle caratteristiche specifiche e condizioni rilevate e valutate sulle proprietà in oggetto, nonché del carattere di indivisione e comproprietà della titolarità detenuta dal _____

che inficia considerevolmente sulla capacità commerciale nel contesto di riferimento della specifica quota parte di proprietà in questione, si ritiene opportuna e congrua una riduzione pari al 18% del relativo valore complessivo delle quote parte precedentemente determinato, assumendo quindi quale coerente e definitiva valutazione: $12166,36 - 18\% = 9976,41 \text{ €}$

Per tanto in conclusione il valore definitivo delle quote di titolarità del _____ sulle proprietà considerate è pari a 9.976,41 €

Unitamente alla presente relazione si allegano:

1. Certificati catastali
2. Estratti di mappa catastale

Arezzo, 8 febbraio 2022.

Geom. Raschid Ezzarouali



Allegato A

Visure catastali



Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 04/10/2021

Data: 04/10/2021 - Ora: 11.47.25
Visura n.: T152848 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

Terreni e fabbricati siti in tutta la provincia di AREZZO

Soggetto individuato

1. Immobili siti nel Comune di CORTONA(Codice D077) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	338	11		-	SEMINAT IVO	76	50	Dominicale Euro 27,66 L. 53.550	Agrario Euro 19,75 L. 38.250	Impianto meccanografico del 30/09/1971

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 04/10/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	353	30		AA	SEMINAT IVO	01 73		Dominicale Euro 0,22	Agrario Euro 0,22	Variazione del 04/06/2020 protocollo n. AR0060285 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 7945.1/2020)	Annotazione
2	353	31		AB	BOSCO MISTO	01 17		Euro 0,18	Euro 0,04	Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. AR0060475 in atti dal 12/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 9812.1/2007)	Annotazione
3	353	32		-	BOSCO MISTO	17 80		Euro 2,76	Euro 0,55	Tabella di variazione del 04/04/2008 protocollo n. AR0115941 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 45732.1/2007)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 04/06/2020 all'organismo pagatore artea con la domanda 5887651 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 5887651)

Immobile 2: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 3: Annotazione: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Totale: Superficie 64.40 Redditi: Dominicale Euro 27,99 Agrario Euro 13,22



Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 04/10/2021

Data: 04/10/2021 - Ora: 11.47.25

Visura n.: T152848 Pag: 3

Segue

3. Immobili siti nel Comune di CORTONA (Codice D077) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	353	80		AA	SEMINAT IVO	4	22	00	Dominicale Euro 239,74	Agrario Euro 119,87	Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. AR0060486 in atti dal 12/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 9821.1/2007)	Annotazione
				AB	SEMIN ARBOR	40	30	30	Euro 14,57	Euro 8,33		

Immobile 1: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità 'dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

Allegato B

Mappe catastali

N=-14900

E=45600

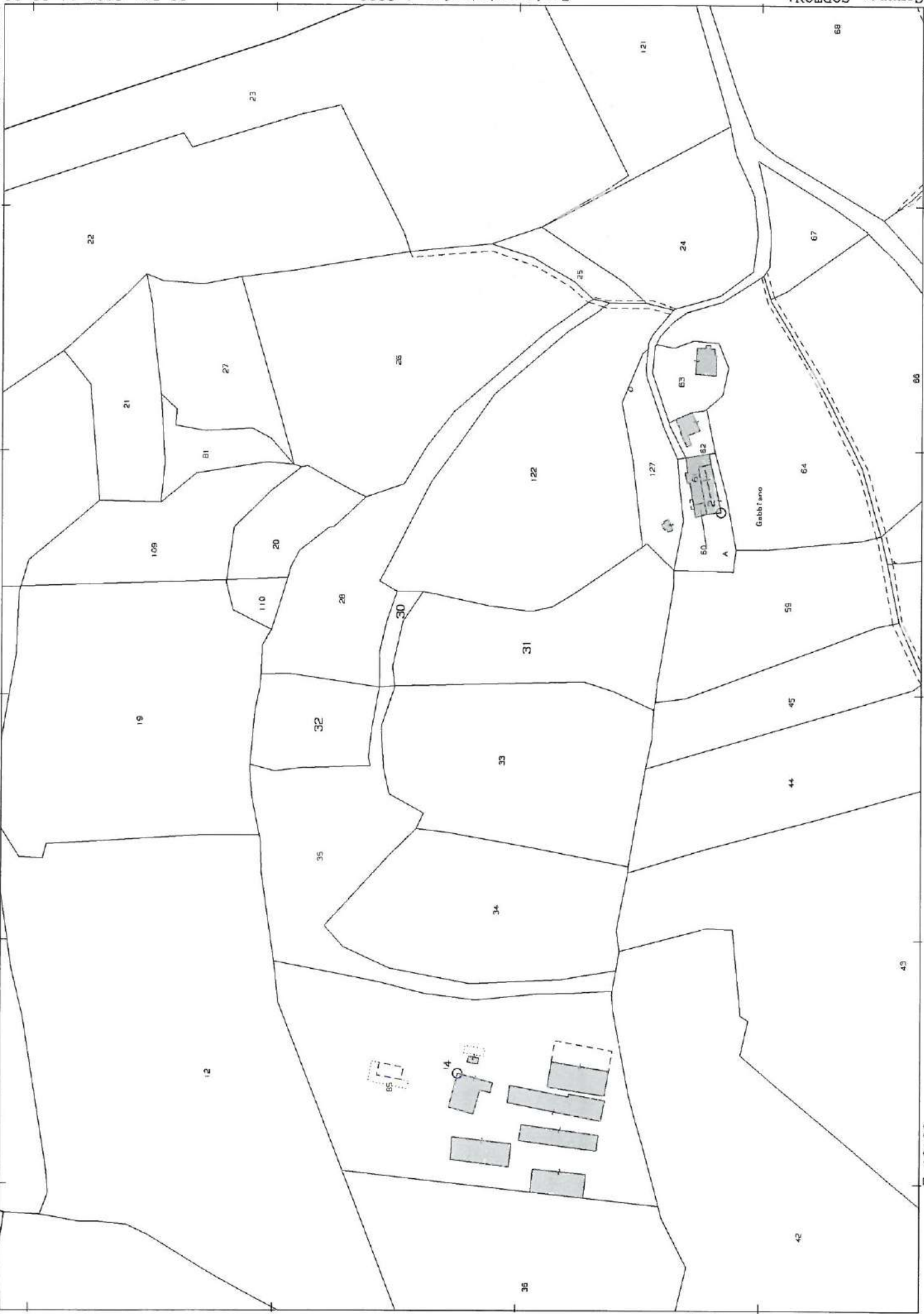
I Particella: 11



Comune: CORTONA
Foglio: 338

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

28-Dic-2021 11:39:42
Prot. n. T122583/2021



N=15500

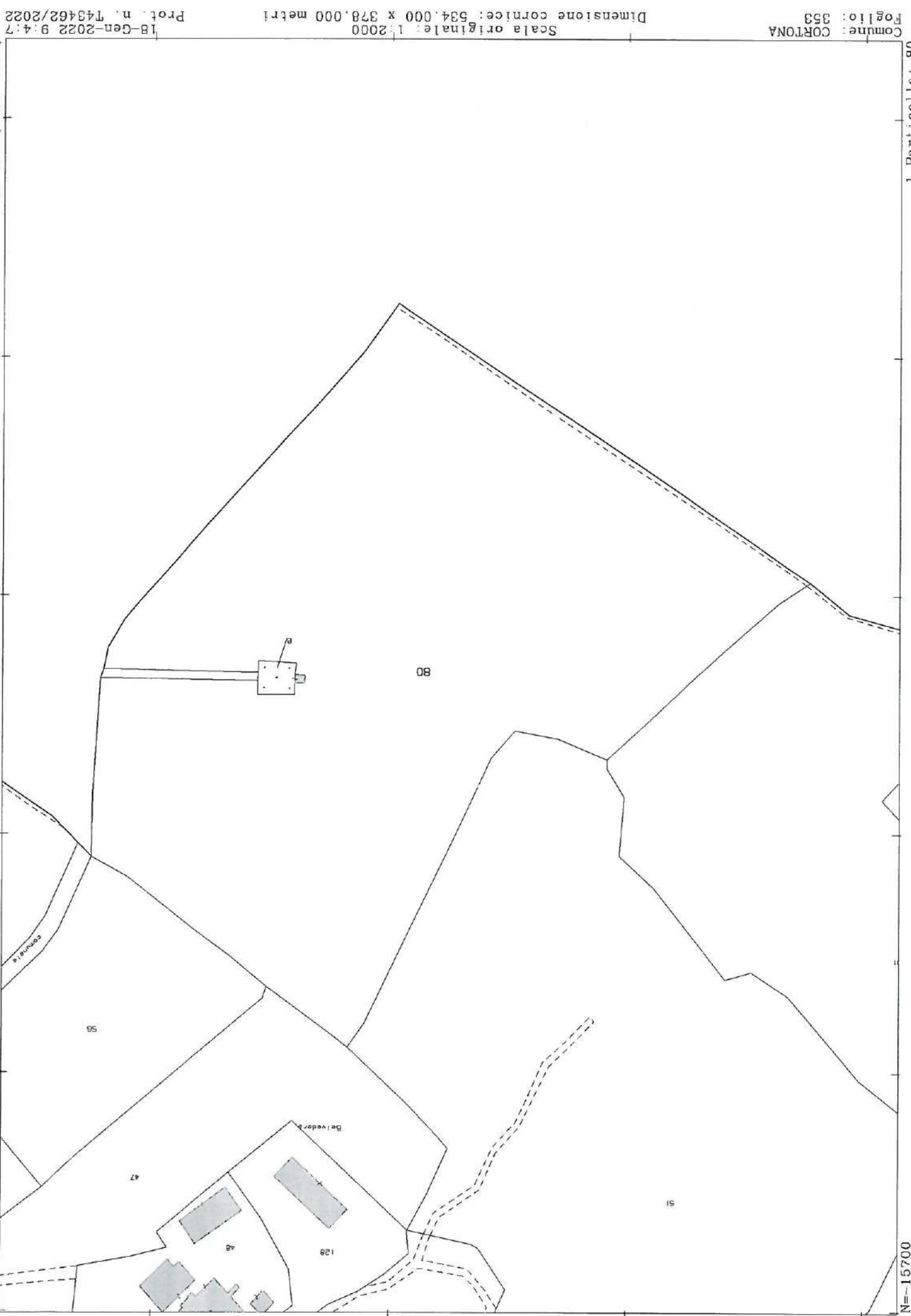
E=46100

3 Particelle: 30,31,32

Comune: CORTONA
Foglio: 353

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri

28-Dic-2021 11:38:26
Prot. n. T121711/2021



F=45800

N=15700

1 Particella: 80

Comune: CORTONA
Foglio: 353

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

18-Jan-2022 9:47
Prot. n. 143462/2022

