

TRIBUNALE DI AREZZO

FALLIMENTO AUTOTRASPORTI MICHELANGIOLI S.R.L. IN
LIQUIDAZIONE N. 22/2019 R.F.

Perizia di Terreni
ubicati in Foiano della Chiana (AR)
via del Porto

Giudice Delegato: Dott.: FEDERICO PANI

Commissario Giudiziale: Dott.ssa Gabriella Passerotti

Proprietà: Autotrasporti Michelangioli s.r.l.

Arch. Elisabetta Renna



1. INCARICO.

La sottoscritta Arch. Elisabetta Renna, iscritta all'ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori Conservatori della provincia di Arezzo, n. 1009, è stata incaricata dalla curatela del fallimento di analizzare e stimare i terreni siti lungo via del Porto di proprietà della ditta Autotrasporti Michelangioli s.r.l., con sede in Foiano della Chiana, p.iva 01904260518.

A tale scopo la sottoscritta ha effettuato un sopralluogo in data 15/09/2020, ha esaminato i terreni, ha realizzato una campagna fotografica identificativa, ha svolto indagini di mercato finalizzate a rilevare la variabilità dei valori di mercato di terreni analoghi a quelli oggetto di stima, ha effettuato ricerche in archivio per esaminare la conformità urbanistica ed edilizia e ha prodotto i seguenti elaborati grafici:

- estratto strumenti urbanistici (**allegato A**)
- visure e planimetrie catastali (**allegato B**)

pervenendo alle conclusioni di seguito riportate.

2. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO.

Caratteristiche estrinseche

L'oggetto di stima consiste in due appezzamenti di terreno a destinazione urbanistica agricola, per una estensione rispettivamente di 3.310 mq e 895 mq, posti nel comune di Foiano della Chiana, compresi fra via del Porto e SP 327 e SP 327 e altra area agricola.

Tale area è quindi in una posizione facilmente raggiungibile e limitrofa al centro abitato.

Le urbanizzazioni secondarie localizzate in prossimità di tali appezzamenti di terreno sono le seguenti: parcheggi, cimitero, impianti sportivi. Trovandosi molto vicino al centro abitato, in prossimità dell'area sono inoltre presenti scuole, supermercati e altre attività commerciali.

I terreni in oggetto sono quindi circondati da aree ottimamente collegate ad urbanizzazioni primarie e secondarie.

I suddetti terreni, oggetto di stima, fanno parte di un compendio costituito da due appezzamenti della superficie totale di 4.205 mq e ricadono interamente in area agricola. Una quota parte è sottoposta a vincolo cimiteriale, come rappresentata negli elaborati del Piano Strutturale che assumono anche valore di elaborati della disciplina operativa del Regolamento Urbanistico del comune di Foiano della Chiana.



Riferimenti catastali

I terreni in oggetto sono identificati al Catasto dei Terreni del Comune di Foiano della Chiana come di seguito riportati:

- Foglio 25, part.IIa 332, seminativo arborato, classe 1, mq 3.310, r.d. € 25,64, r.a. € 10,26;
- Foglio 25, part.IIa 333, seminativo arborato, classe 1, mq 895, r.d.€ 6,93, r.a. € 2,77.

Riferimenti urbanistici

Sulla base delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Foiano della Chiana i terreni in oggetto ricadono in area agricola, come visionabile negli elaborati del Piano Strutturale che assumono anche valore di elaborati della disciplina operativa del Regolamento Urbanistico del comune di Foiano della Chiana. Uno dei due lotti di terreno è sottoposto a vincolo cimiteriale.

Nello specifico:

- “Aree agricole della fascia pedecollinare” (TAV.1 Disciplina di piano)
- “Aree agricole. Strutture agrarie tradizionali. Maglia fitta di pianura e pedecolle con prevalenza di seminativi arborati” (TAV. 2 Disciplina di piano);
- Vincolo cimiteriale (TAV. 10 Carta dei vincoli).

Nelle “aree agricole della fascia pedecollinare” è consentita la realizzazione di nuovi annessi, previa approvazione del Pmaa (Piani miglioramento agricolo ambientale) da sottoporre alla valutazione della Commissione comunale per il paesaggio. I nuovi annessi dovranno avere forma semplice a pianta rettangolare con dimensioni commisurate alla capacità produttiva del fondo e andranno localizzati tenendo conto dei caratteri morfologici e paesistico-ambientali di pregio. Particolare cura andrà riservata alla manutenzione e conservazione della vegetazione di ripa, alla manutenzione e incremento della vegetazione non culturale arborea e arbustiva.

Essendo inoltre tali aree individuate “a maglia fitta”, deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non culturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante.

L'area di terreno ricadente fra via del Porto e la SP 327 è interamente sottoposta a vincolo di inedificabilità dovuto al vincolo cimiteriale esistente.

Caratteristiche intrinseche

I terreni in oggetto si presentano di forma regolare, leggermente trapezoidale e pianeggianti. Sono ricoperti da una vegetazione bassa e sono circondati sui lati maggiori

dalla tipica vegetazione ripariale costituita da alberature di alto fusto poste a confine degli appezzamenti.

Sono entrambi facilmente raggiungibili sia da via del Porto che da SP 327.

Consistenza dell'immobile

Superficie terreno: 4.205,00mq

Di cui:

Superficie approssimata ricadente in zona sottoposta a vincolo cimiteriale: 3.310 mq

Superficie approssimata non sottoposta a vincolo cimiteriale: 895 mq¹.

3.METODOLOGIA DELLA STIMA.

La stima è fatta con procedimento sintetico prendendo come parametro di riferimento il mq. Il procedimento sintetico si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di terreni analoghi verificatosi in epoca prossima a quella di riferimento della stima. La perizia di stima avviene per comparazione, che consiste nello stabilire una relazione tra i valori, le caratteristiche di eventi noti ed il bene in questione.

I fattori di distinzione considerati al fine della classificazione dei terreni di caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia sono i seguenti:

- la posizione (*zona*), il contesto urbano circostante (*tipo e qualità*), la conformazione del terreno;
- l'ubicazione (*distanza dal centro cittadino*) in rapporto al livello di infrastrutturazione del territorio circostante.

¹ I parametri dimensionali rilevati sono stati ricavati dalle planimetrie catastali (**allegato B**).

Indagini di mercato

In generale, il mercato indica che tale settore soffre ancora di scarso interesse, sia nei mercati maggiori che in quelli minori, oltre ad essere caratterizzato da una domanda molto selettiva interessata quasi esclusivamente ad alcuni mercati metropolitani. Il valore venale rappresenta quel valore che nella libera contrattazione e in una pluralità di operatori economici avrebbe la maggior possibilità di rappresentare l'incontro tra la domanda e l'offerta. Il primo parametro considerato è quindi quello dei valori di mercato per la pubblicità commerciale di beni analoghi, in vendita, nella zona di riferimento.

Sebbene il mercato immobiliare nel comune di Foiano della Chiana sia abbastanza vivace data anche la vicinanza con Cortona, stessa cosa non si può dire del mercato dei terreni. Di conseguenza vengono considerati: la posizione dei terreni, la distanza dai Comuni maggiori e quindi dalle principali arterie di collegamento, la presenza di altri terreni simili, e soprattutto la situazione economica attuale del mercato immobiliare in generale.

Il secondo parametro utilizzato come criterio è quello basato sulla ricerca indiretta e sull'analisi dei costi e dei ricavi della potenzialità del lotto in conformità ai parametri dell'Agenzia delle Entrate e ad accertamenti su terreni oggetto di stima oggetto di transazioni recenti.

Poiché i terreni sono a destinazione agricola è stato preso in considerazione il valore attribuito dall' O.M.I. rapportato alla zona di interesse. Precisamente è stato preso il valore agricolo medio della provincia di Arezzo, secondo semestre 2019, regione agraria n. 5, "seminativo nudo ordinario", pari a 6.000 €/ha (0,6 €/mq).

La strada che separa le due particelle risulta essere un forte disvalore per la gestione e la coltivazione dei due terreni. Inoltre, la porzione più estesa è soggetta a vincolo cimiteriale pertanto non permette la realizzazione di alcun annesso che quindi potrebbe essere costruito solo nella seconda porzione, al di là della strada provinciale.

Il valore di stima per il bene in questione è determinato nel valore prudenziale di **0,6 €/mq**.

Vm (unità immobiliare) = 4.205 mq x 0,6 €/mq = 2.523,00 €

E' quindi corretto affermare che il valore di mercato del bene oggetto di stima è desunto in € 2.523,00 (duemilacinquecentoventitre,00), approssimabile a € **2.500,00** (duemilacinquecento,00).

Arezzo, 19 Novembre 2020

Il tecnico

Arch. Elisabetta Renna



ALLEGATO A

Estratto Piano Strutturale – Tav. 1



LEGENDA

 Aree urbanizzate e attività non agricole nel territorio extraurbano

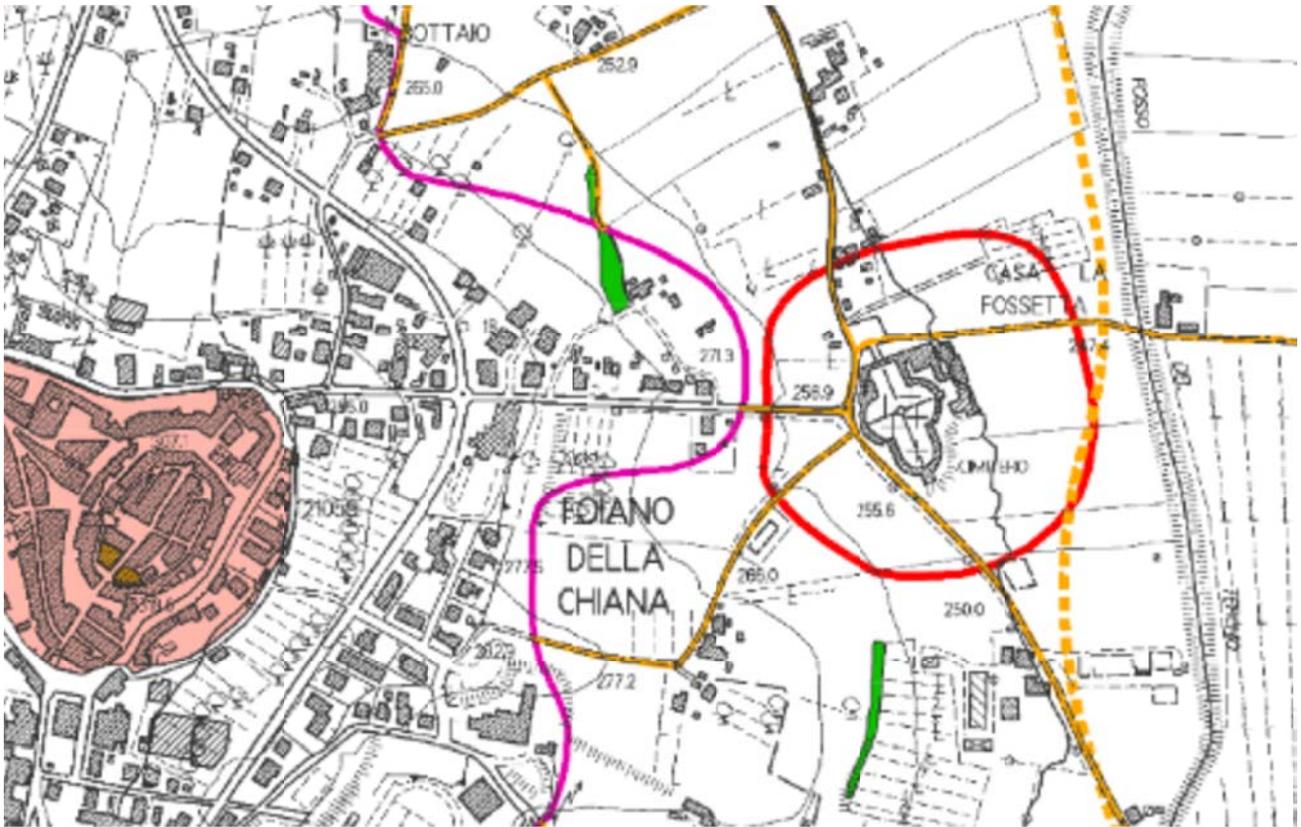
AREE A ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

-  Aree agricole della collina (art. 59)
-  Aree agricole dei fondovalle minori interni al sistema collinare (art. 59)
-  Aree agricole della fascia pedecollinare (art. 59)
-  Aree agricole della pianura bonificata dell'Esse (art. 58)
-  Aree agricole della pianura bonificata della Chiana (Fattorie Granducoli di Foiano e di Pozzo) (art. 58)

ELEMENTI DELLA STRUTTURA TERRITORIALE

-  Rete idrografica (art. 68)
-  Tratti alberati dei corsi d'acqua (art. 68)
-  Cigliani alberati (art. 70)
-  Rete viaria storica risultante dal Catasto Toscano e tuttora presente anche se modificata (art. 52)
-  Tratti non chiaramente conservati della rete viaria storica risultante dal Catasto Toscano (art. 52)
-  Tratti stradali di interesse paesistico individuati dal PTC (art. 52)
-  Rete viaria di valore morfologico, insediativo e paesaggistico (art. 52)

Estratto Piano Strutturale – Tav. 10 Carta dei vincoli



ALLEGATO B

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2020

Dati della richiesta	Denominazione: AUTOTRASPORTI MICHELANGIOLI S.R.L. Terreni siti nel comune di FOIANO DELLA CHIANA (Codice: D649) Provincia di AREZZO Foglio: 25
Soggetto individuato	AUTOTRASPORTI MICHELANGIOLI S.R.L. con sede in FOIANO DELLA CHIANA C.F.: 01904260518

1. Immobili siti nel Comune di FOIANO DELLA CHIANA(Codice D649) - 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	
							ha	are ca		Dominicale	Agrario			
1	25	332		-	SEMIN ARBOR	1		33	10	A25	Euro 25,64	Euro 10,26	FRAZIONAMENTO del 18/10/2012 protocollo n. AR0167929 in atti dal 18/10/2012 presentato il 18/10/2012 (n. 167929.1/2012)	
2	25	333		-	SEMIN ARBOR	1		08	95	A25	Euro 6,93	Euro 2,77	FRAZIONAMENTO del 18/10/2012 protocollo n. AR0167929 in atti dal 18/10/2012 presentato il 18/10/2012 (n. 167929.1/2012)	

Totale: Superficie 42,05 Redditi: Dominicale Euro 32,57 Agrario Euro 13,03

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AUTOTRASPORTI MICHELANGIOLI S.R.L. con sede in FOIANO DELLA CHIANA	01904260518*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria