



# TRIBUNALE DI AREZZO

## SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI AREZZO

\*\*\*\*\*

*Concordato Del Serra Immobiliare srl – n. 3/2022*

*Giudice Delegato: **Dott. Federico PANI***

*Commissari giudiziali: **Dott. Francesco Guiducci e Avv. Marika Micheli***

*Liquidatore Giudiziale: **Avv. Gianni Peruzzi***

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, **Geom. Luca Lepri**, libero professionista, con studio tecnico in Arezzo, Via Libia nr. 5, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con nr. 1499, valutatore certificato ISO 17024 nr. 45-B02 CEPAS, certificato REV-I/IsIVI/2019/55, in data **03.06.2021** veniva **nominato** dal Giudice Delegato **Dott. Andrea TURTURRO, CTU** nella procedura concorsuale n. 06/2020, e previa **accettazione e giuramento** di rito del **16.06.2021**, **accettava l'incarico**, in riferimento ai numerosi cespiti immobiliari di cui alla proposta concordataria, dislocati nei comuni di Arezzo (Ar), Cortona (Ar), Foiano della Chiana (Ar) e Follonica (Gr), **di accertare la congruità dei valori** esposti dal geom. Stefano Bacciarelli, **oltre alla verifica** dell'esistenza di **gravami** sui predetti immobili, la loro **regolarità urbanistica**, nonché la loro effettiva **commerciabilità** nel relativo mercato.

Successivamente, il **sottoscritto Geom. Luca Lepri**, in data 24.01.2024, **con provvedimento** del **Giudice Delegato Dott. Federico Pani**, veniva **incaricato** di procedere con **l'aggiornamento dell'elaborato peritale** del lotto 2 del Concordato nr. 3/2022 "**Concordato Del Serra Immobiliare S.r.l.**", **resosi necessario** a seguito della variante degli aspetti urbanistici dovuta **all'adozione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale** adottato con D.C.C. nr. 17 del **28.02.2022**, avvenuta **successivamente** al **21.02.2022**, data di redazione e deposito del rispettivo

elaborato peritale.

\*\*\*\*\*

## **1 - DESCRIZIONE DEL CESPITE IMMOBILIARE**

BENE POSTO IN COMUNE CORTONA (AR),

Frazione Terontola nr. SNC

**Il bene immobiliare** oggetto di valutazione, sito in Comune di Cortona (Ar), frazione Terontola nr. snc, è costituito da un **terreno seminativo** posto in prossimità di Via Niccolò Macchiavelli, a confine dell'esistente lottizzazione edilizia. La località suburbana di Terontola è posta a sud del centro di Cortona, dal quale dista circa 9 km, ed è prevalentemente caratterizzata da edilizia residenziale, oltre a realtà produttive poste lungo l'importante arteria viaria quale la SR 142. L'area, considerato che sorge in prossimità dello svincolo per il Raccordo Autostradale 6 Bettolle-Perugia, risulta ottimamente collegata e raggiungibile. **Il lotto di terreno ha una superficie pari a 4.780 mq**, di forma regolare, pianeggiante e ben esposto. Per quanto inerente l'accesso al lotto, considerato che non risulta confinante con la pubblica viabilità, si precisa che questo può avvenire solo dalle limitrofe p.lle 540, 836, 30, 32 e 982 di altra proprietà. Dalla disamina dell'atto di provenienza non si riscontra la presenza di servitù di passaggio specifiche; si ipotizza che detto terreno possa ricadere nella casistica di "Fondo Intercluso", così come normato dall'art. 1051 del codice civile. Il terreno non risulta coltivato e presenta vegetazione spontanea.

Così come indicato nel precedente rapporto peritale, tale lotto, **sulla base dei precedenti strumenti urbanistici, aveva una potenzialità edificatoria**, non **più efficace** a causa della **scadenza quinquennale del R.U.** Inoltre, ad oggi, con **l'adozione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale** avvenuta con D.C.C. nr. 17 del **28.02.2022**, nonché tenuto conto **degli elaborati di controdeduzione** alle

osservazioni di cui alla D.C.C. nr. 6 del 25.01.2023, tale **lotto** ricade al **di fuori** del **territorio urbanizzato**, e sulla base dei vigenti strumenti urbanistici, ad oggi, **non sono più ammessi** interventi di **nuova edificazione**.

Il tutto come da **CDU** rilasciato dal Comune di Cortona in data 10.12.2023 unito alla presente con **allegato 04a**. Il lotto di terreno confina con p.lle 540, 505, 837, 836, 30, 32, 982, s.s.a.

Il bene risulta catastalmente così identificato:

CT del Comune di Cortona (Ar)

Fg.	P.IIa	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. Catast	R.D.	R.A.
313	31	-	SEMIN ARBOR	2	4780 mq	€ 27,16	€ 11,11

Intestatari:

- *DEL SERRA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in CORTONA, P.IVA 01833550518, Proprietà per 1/1.*

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini peritali, per il calcolo della superficie del lotto di terreno, si è utilizzato quella indicata nel rispettivo certificato catastale.

Lotto di terreno Fg. 313, P.IIa 31			
<b>P.IIa</b>	<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie SIL mq</b>
31	Terra	Seminativo Arborato	4.780 mq

## **2 – IDENTIFICAZIONE TITOLARITA'**

I beni oggetto di valutazione sono pervenuti alla "Del Serra Immobiliare S.r.l." in forza del seguente titolo:

- Atto di Compravendita del 12.12.2011, Rep. 150734, Racc. 21973, a firma della Dott.ssa Emilia Puliatti, Notaio in Cortona. Atto unito alla presente con allegato nr. 01.

### **3 – CONFORMITA' CATASTALE**

Dai sopralluoghi effettuati, dalla disamina dei certificati catastali ed estratto di mappa catastale, si dichiara la conformità catastale del bene oggetto di perizia.

### **4 – CONFORMITA' URBANISTICA**

Si allega nuovo CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica), rilasciato dal Comune di Cortona in data 19.12.2023.

### **5 – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E GRAVAMI**

Sulla base delle verifiche e indagini effettuate, alla data del **20.01.2022**, i beni periziati risultano gravati dalle seguenti **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**:

- ISCRIZIONE del 21.08.2020 – R.P. 1422, R.G. 11283, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA, Repertorio 634/2020 del 11.06.2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 16.06.2021 – R.P. 7774, R.G. 10476, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 36/2021 del 21.05.2021, ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.

### **6 – VINCOLI/ONERI CONDOMINIALI**

Dalle indagini e verifiche effettuate, sulla base delle informazioni ricevute, per il lotto di terreno in oggetto, non risulta essere costituito condominio.

### **7 – STATO OCCUPAZIONALE DEL BENE**

A seguito delle **indagini e verifiche effettuate**, e sulla base dei riscontri in nostro possesso, il lotto di terreno risulta libero da persone e cose.

### **8 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE**

Così come nel precedente rapporto peritale, il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di perizia è quello basato su stima **monoparametrica** mediante la comparazione parametrica con valori noti di

beni simili od assimilabili posti in zona e soggetti allo stesso segmento di mercato. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Si precisa, che i valori unitari di terreni agricoli seminativi posti in zona, varia da € 2,00 ad € 3,00 al mq, ma nel caso specifico, ai fini della determinazione del valore di mercato, tenuto conto della **particolarità del lotto**, dovuta alla sua ubicazione a **ridosso dell'esistente lottizzazione edilizia**, il che oltre ai puri fini agricoli, lo rende **appetibile** anche come eventuale ampliamento dei resede dei fabbricati residenziali adiacenti, **si ritiene congruo riconfermare** il medesimo valore unitario della precedente perizia pari ad **€ 8,00** al metro quadrato.

**Il tutto in quanto dal punto di vista degli aspetti valutativi, nulla risulta variato rispetto al precedente rapporto peritale.** I nuovi strumenti urbanistici, che di fatto hanno precluso la potenzialità edificatoria delle aree esterne al territorio urbanizzato, non hanno alterato gli aspetti valutativi del lotto in esame, in quanto, anche nella precedente perizia questo era stato trattato e valutato come terreno agricolo.

**La valutazione tiene conto di ogni eventuale servitù attiva e passiva esistente su detto bene.**

**VALUTAZIONE compendio immobiliare oggetto di concordato, censito**

**al CT del Comune di Cortona (Ar),**

**Fg. 313, P.IIa 31**

<b><i>Destinazioni Colturali</i></b>	<b><i>Superfici</i></b>	<b><i>€/mq</i></b>	<b><i>Prezzo</i></b>
Seminativo Arborato	4.780 mq	8,00	€ 38.240,00
<b>Totale</b>			<b>€ 38.240,00</b>

che si arrotondano ad **Euro 38.000,00**

### diconsì Euro Trentaottomila/00

Sulla base del valore di mercato sopra determinato, al solo fine di un mero raffronto con i valori **Vdis** e **Vfr** determinati dal Geom. Bacciarelli, senza entrare nel merito delle percentuali di abbattimento utilizzate, si hanno i seguenti risultati:

<b>Riepilogo Valori</b>	
Valore di mercato VM	€ 38.000,00
Valore di immediato realizzo Vdis	€ 31.350,00
Valore di forzato realizzo Vfr	€ 25.460,00

Per il bene periziato, considerata la consistenza e ubicazione, si ipotizza una **sufficiente commerciabilità** con tempi di assorbimento da parte del mercato superiori a sei mesi.

### **9 – CONGRUITA' VALORI ESPOSTI DAL GEOM. STEFANO BACCIARELLI ED EVENTUALI PRECISAZIONI**

Tenuto conto del valore sopra determinato pari ad € 38.000,00 **non si esprime la congruità** del valore di mercato pari ad € 100.000,00 determinato dal Geom. Bacciarelli in data 08.03.2021, in quanto detti valori differiscono per un percentuale superiore al 5%.

Arezzo, 24 Febbraio 2024

L'esperto

Geom. Luca Lepri





N=11400

E=55100

Comune: (AR) CORTONA  
 Foglio: 313  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 Scala originale: 1:2000  
 12-Feb-2022 15:37:25  
 Protocollo pratica T87414/2022

1 Particella: 31