

TRIBUNALE DI AREZZO

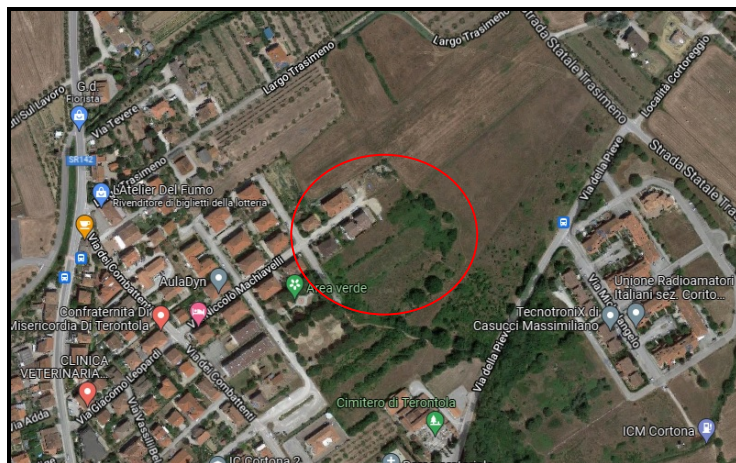
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI AREZZO

*Concordato Del Serra Immobiliare srl – n. 6/2020**Giudice Delegato: **Dott. Andrea TURTURRO****Commissari giudiziali: **Dott. Francesco Guiducci e Avv. Marika Micheli***

R A P P O R T O P E R I T A L E

Tipologia Cespite: Terreno agricolo

Ubicazione: Località Terontola, Comune di Cortona (Ar)



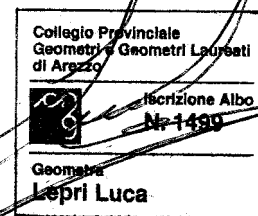
Arezzo, 21 Gennaio 2022

Il CTU

Geom. Luca Lepri

ALLEGATI

- 01 – Titolo di provenienza;
- 02 – Documentazione catastale;
- 03 – Visure Agenzia del Territorio di Arezzo,
Servizio di Pubblicità Immobiliare
(elenco ispezioni e note);
- 04 – CDU;
- 05 – Documentazione fotografica.



TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI AREZZO

Concordato Del Serra Immobiliare srl – n. 6/2020

*Giudice Delegato: **Dott. Andrea TURTURRO***

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

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.

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 SR142. 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. **Sulla base dei precedenti strumenti urbanistici**, tale lotto **aveva una potenzialità edificatoria**, ma ad oggi, **tali previsioni non risultano più efficaci** a causa della **scadenza quinquennale del R.U.** Il tutto come da CDU rilasciato dal Comune di Cortona in data 04.01.2022 unito alla presente con allegato nr. 04. 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.lla	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			
P.IIa	Piano	Destinazione	Superficie SIL mq
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 [REDACTED], 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 CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica), rilasciato dal Comune di Cortona in data 04.01.2022 unito alla presente con allegato nr. 04.

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 [REDACTED], Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA, Repertorio [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del [REDACTED], Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED], 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

Il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei beni 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 resede in ampliamento dei fabbricati residenziali adiacenti, si ritiene congruo utilizzare un valore unitario prudente pari ad **€ 8,00** al metro quadrato. **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

Destinazioni Colturali	Superfici	€/mq	Prezzo
Seminativo Arborato	4.780 mq	8,00	€ 38.240,00
Totale			€ 38.240,00

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:

Riepilogo Valori	
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, 21 Gennaio 2022

L'esperto

Geom. Luca Lepri

