

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: Fabbricato residenziale e terreni

Ubicazione: Frazione Montecchio, località Manzano C.S. nr. 300 Comune di

Cortona (Ar)



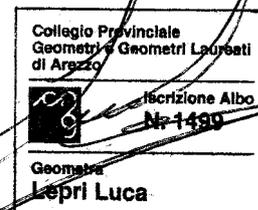
Arezzo, 21 Gennaio 2022

Il CTU

Geom. Luca Lepri

ALLEGATI

- 01 - Titolo di provenienza;
- 02 - Documentazione catastale;
- 03 - Foto Aeree;
- 04 - Visure Agenzia del Territorio di Arezzo,
Servizio di Pubblicità Immobiliare
(elenco ispezioni e note);
- 05 - CDU;
- 06 - 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

BENI POSTI IN COMUNE CORTONA (AR),

frazione Montecchio, località Manzano C.S. nr. 300

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione, sito in Comune di Cortona (Ar), frazione Montecchio, località Manzano C.S. nr. 300, è costituito da **ex casa colonica** disposta su due piani fuori terra, **rimessa, terreno pertinenziale, area urbana e terreno agricolo**.

La zona su cui sorge il complesso, è posta sud-ovest del centro di Cortona, dal quale dista circa 9 km, ha una vocazione prettamente agricola ed è caratterizzata fabbricati residenziali mono-bifamiliari oltre a fabbricati aziendali rurali. Il compendio è raggiungibile percorrendo circa 150 mt di strada vicinale dipartente dalla viabilità comunale di "Montecchio del Loto". L'area dal punto di vista del mercato immobiliare è mediamente appetibile in quanto unisce ad un contesto rurale/residenziale medio, un buon livello di servizi posti a breve distanza e facilmente raggiungibili. L'ex casa colonica è composta da tre ex stalle, rimessa macchinari, due cantine, due granai, due rimesse e due sottoscala al piano terra; cucina e sette vani al piano primo; accessorio su corpo separato comprendente otto stalletti, un forno ed accessori al piano terra (si precisa che una modesta porzione dell'accessorio esterno risulta crollata e che questa ai fini peritali sarà computata come area esterna/resede). Il tutto integrato da corte pertinenziale esclusiva, area urbana e terreno agricolo.

La struttura portante del fabbricato principale **è in muratura** portante; **i solai di calpestio** degli ambienti al piano terra sono presumibilmente in "massicciata" con pavimentazione in laterizio; **i solai del piano terra** sono in profilati di acciaio con volticine di laterizio per i vani rimessa macchinari ed ex stalla; in tavelloni di laterizio e profilati di acciaio per le due ex stalle; in legno e laterizio per le due cantine; in tavelloni di laterizio e travi varese in c.a.v. per i due vani granaio e rimessa; in profilati di acciaio e onduline in eternit per la rimessa attrezzi agricoli; in legno e laterizio quelli del vano cucina e dei cinque vani adiacenti; in tavelloni di laterizio e travetti bausta quelli dei due restanti vani e corridoio. La pavimentazione degli ambienti al piano primo è in cotto, fatta esclusione dei due vani posti nel lato nord-ovest, i quali presentano mattonelle in graniglia. **Esternamente** il fabbricato è in **pietra facciavista**, fatta esclusione del lato nord-ovest il quale risulta intonacato. Il

manto di copertura è in laterizio con tegole e coppi alla romana. Gli infissi, dove presenti, sono lignei. Le altezze interne sono variabili da 2.85 mt a 3.35 mt al piano terra; da 2.75 mt a 3.85 mt nel colmo al piano primo; pari a 3.00 mt nei vani a solaio piano. Il fabbricato è privo di servizio igienico e presenta un vetusto impianto elettrico. Lo stato manutentivo è tale da poter considerare il bene pressoché privo di impianti tecnologici.

Il **corpo accessorio** composto da otto stalletti e forno, ha una struttura portante in muratura con copertura a capanna, privo di infissi e impianti tecnologici, con altezza interna variabile sotto trave da 2.24 mt a 2.95 mt nel colmo.

A seguito dell'avvenuto sopralluogo e sulla base delle **verifiche effettuate**, lo **stato manutentivo generale** interno ed esterno del bene periziato **risulta** essere **mediocre/fatiscente**; le finiture interne, i materiali impiegati e gli impianti tecnologici risultano vetusti. Sono presenti vari distacchi dell'intonaco, muffe, condense e umidità di risalita in special modo negli ambienti al piano terra. Il solaio di copertura di due vani posti nel lato sud-est risulta crollato, così come parte del solaio del corpo accessorio esterno e delle rampe di scale esterne. **Il suddetto bene necessita di un intervento di restauro edilizio generale a livello strutturale, impiantistico e di finiture.**

I suddetti fabbricati, risultano integrati da terreno pertinenziale BCNC censito con sub. 6, Area Urbana di 215 mq censita con p.lla 446 sulla quale insiste un modesto manufatto in muratura adibito a deposito non urbanisticamente legittimo (come meglio precisato al successivo punto 4), e terreno agricolo di 26 mq.

La p.lla 152 comprendente i fabbricati confina con strada vicinale, p.lle 454, 446, 409, 195, 407, s.s.a.

L'area urbana censita con p.lla 446 confina con p.lle 152, 454, 453, 344, 409, s.s.a. Il terreno agricolo censito con p.lla 454 confina con strada vicinale, p.lle 152, 446, 453, s.s.a.

Il compendio immobiliare risulta catastalmente così individuato:

NCEU del Comune di Cortona (Ar)

Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast	Rendita
253	152	2	A/4	4	14	266 mq- 261 mq	€ 723,04

Indirizzo: CASE SPARSE MONTECCHIO piano: T-1

Intestatari:

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

NCEU del Comune di Cortona (Ar)

Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast	Rendita
253	152	3	C/6	2	35 mq	42 mq	€ 81,34

Indirizzo: CASE SPARSE MONTECCHIO piano: T

Intestatari:

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

NCEU del Comune di Cortona (Ar)

Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast	Rendita
253	152	6	BCNC	-	-	-	-

Indirizzo: CASE SPARSE MONTECCHIO piano: T

Intestatari: BCNC

NCEU del Comune di Cortona (Ar)

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast	Rendita
253	446	-	F/1	-	215 mq	-	-

Indirizzo: CASE SPARSE MONTECCHIO piano: T

Intestatari:

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

CT del Comune di Cortona (Ar)

Fg.	P.IIa	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. Catast	R.D.	R.A.
253	454	-	SEMIN ARBOR	3	26 mq	€ 0,09	€ 0,05

Intestatari:

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

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della consistenza del cespite immobiliare oggetto di valutazione si è proceduto in fase di sopralluogo al rilievo metrico utilizzando, ai fini della valutazione, il metodo della superficie interna lorda (SIL) il tutto arrotondato al metro quadrato.

Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna lorda include:

-lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;

-i pilastri/colonne interni;

-lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.);

-la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

-i condotti verticali dell'aria o altro tipo

e non include:

-lo spessore dei muri perimetrali;

-il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;

-i balconi, terrazzi e simili;

-lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);

-i vani ad uso comune.

Tale metodologia viene applicata ricavandola dagli I.V.S. (international valuation standards), dagli E.V.S. (european valuation standards), e dal codice delle valutazioni immobiliari edito da ABI e Tecnoborsa. Così dicendo, le consistenze del suddetto bene, espresse in mq SIL, risultano essere le seguenti:

Cespite Immobiliare P.IIa 152, Subb. 2, 3, 6 (BCNC), p.IIe 446, 454			
P.IIa/Sub.	Piano	Destinazione	Superficie SIL mq
152-2	Primo	Residenziale	155 mq
152-2	Terra	Cantine/Rimesse/Stalle	172 mq
152-2	Terra	Rimessa attrezzi agricoli	33 mq
152-2	Terra	Accessorio (stalletti)	74 mq
152-2	Terra	Tettoia Accessorio	5 mq
152-3	Terra	Rimessa	35 mq
152-6	Terra	Resede BCNC	4938 mq
446	Terra	Area Urbana	215 mq
454	Terra	Resede	26 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**, sono state rilevate, rispetto a quanto riportato nelle attuali planimetrie catastali rispettivamente depositate presso l'Agencia del territorio di Arezzo con protocollo **nr. AR0155220** del **28.06.2007**, le seguenti difformità:

- Al piano terra dell'ex casa colonica non risultano indicate sei finestre, è presente un setto murario in blocchi di cls tra i due vani "ex stalla", nel vano granaio vi sono dei tini in muratura;
- Al piano primo dell'ex casa colonica non risultano indicate due finestre e un divisorio posto tra i due vani con copertura crollata;
- Sono presenti modeste divergenze sulle misurazioni dell'altezze interne dei vani;
- La rimessa attrezzi agricoli ricadente sul sub. 2 non risulta urbanisticamente legittima;
- Su parte del sub. 6 BCNC e p.IIa 446 insiste un manufatto non urbanisticamente legittimo.

Ai sensi dell'art. 19, comma 14, del D.L. n.78 del 31.05.2010, convertito nella L. 122/2010 e precedente art. 29 della L. 52 del 27.02.1985 è previsto in caso di trasferimento coattivo di immobili la corretta identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la loro rispondenza allo stato dei luoghi. **In riferimento alla sopra elencata difformità** e sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio competente dell'Agencia del Territorio della Provincia di Arezzo, **si precisa quanto segue:**

- Le difformità catastali interessanti il compendio periziato, previa rimozione delle difformità rilevate, potranno essere oggetto di aggiornamento catastale tramite la presentazione di giusto DOCFA, con corretta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

Per **l'aggiornamento** planimetrico catastale **complessivo**, è previsto un onere, comprensivo di spese tecniche, pari ad **€ 1.000,00** oltre imposte accessorie.

4 – CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito delle indagini e verifiche effettuate presso l'archivio del Comune di Cortona (Ar), non sono emerse pratiche edilizie interessanti il compendio immobiliare oggetto di perizia. Dalla disamina dell'atto di provenienza del 30.12.2014, emerge che in data 10.02.2010 è stato rilasciato il permesso edilizio nr. 289 inerente lo spostamento di parte del tracciato della strada vicinale della Marina (a seguito delle ricerche effettuate presso il Comune di Cortona, detto permesso risulta irreperibile). A seguito del recupero di una foto area risalente ad un volo dell'anno 1954 emerge che il compendio immobiliare è stato edificato in data antecedente il 01.09.1967, fatta eccezione della "rimessa attrezzi agricoli" e del manufatto accessorio ricadente sulla p.lla 446 e parte della p.lla 152 sub. 6. Tali manufatti, realizzati in data successiva al 01.09.1967, essendo privi di titoli edilizio autorizzativo costituiscono delle difformità edilizie.

In riferimento alla sopra **indicate difformità** e sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio competente del Comune di Cortona, **si precisa quanto segue:**

- Tali manufatti non risultano urbanisticamente regolarizzabili e se ne prevede il ripristino dello stato assentito previa rimozione con costi quantificabili in complessivi € 3.000,00.

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] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA, Repertorio [REDACTED] [REDACTED] [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 i beni oggetto di perizia non risulta essere costituito un condominio.

7 – STATO OCCUPAZIONALE DEL BENE

A seguito delle **indagini e verifiche effettuate**, e sulla base dei riscontri in nostro possesso, i beni periziati risultano liberi da persone.

8 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di perizia è quello basato sul **metodo sintetico comparativo** mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili od assimilabili posti in zona e soggetti allo **stesso segmento di mercato**. Il tutto in conformità a quanto dettato dagli I.V.S. (international valuation standards), dagli E.V.S. (european valuation standards), e dalle "Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 30 novembre 2018" edito da ABI e Tecnoborsa. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene periziato e del suo attuale stato manutentivo, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Dalle indagini di mercato effettuate si è rilevato che i valori di

vendita unitari al mq (SIL) di immobili simili e soggetti allo stesso segmento di mercato oscillano **tra € 800,00 ed € 1.000,00**. Ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio periziato, visto l'attuale andamento di mercato di beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato, i quali risentono di una stagnazione della domanda che rispecchia la situazione economica generale, si ritiene congruo utilizzare un valore unitario a mq prudente pari ad **€ 900,00**. Si precisa che il valore unitario utilizzato tiene conto delle eventuali servitù presenti.

VALUTAZIONE compendio immobiliare oggetto di concordato, censito

Al NCEU del Comune di Cortona (Ar),

Fg. 253, P.IIa 152, Subb. 2, 3, P.IIa 446, P.IIa 454

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie SIL mq</i>	<i>Rapp. Mercantile</i>	<i>Sup. Equivalente</i>
Residenziale	155	1,00	155,00 mq
Cantine/Rimesse/Stalle	172	0,55	94,60 mq
Rimessa attrezzi agricoli	33	-	-
Accessorio (stalletti)	74	0,30	22,20 mq
Rimessa	35	0,40	14,00 mq
Resede BCNC	4938	0,01	49,38 mq
Area Urbana	215	0,01	2,15 mq
Resede	26	0,01	0,26 mq
Totale			337,59 mq

Valore: 337,59 mq x 900,00 €/mq = **Euro 303.831,00**.

che si arrotondano ad **Euro 304.000,00**

Al valore di Euro 304.000,00 sopra determinato dovrà essere **detratta la sommatoria dei costi** da sostenere per **la regolarizzazione urbanistica, catastale.**

<i>Costi</i>	<i>Importi</i>
---------------------	-----------------------

Costi regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00
TOTALE Σ COSTI	€ 4.000,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 304.000,00 - Σ costi Euro 4.000,00 = **Euro 300.000,00**

diconsì Euro Trecentomila/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:

<i>Riepilogo Valori</i>	
Valore di mercato VM	€ 300.000,00
Valore di immediato realizzo Vdis	€ 247.500,00
Valore di forzato realizzo Vfr	€ 197.557,40

Per il bene periziato, considerata la tipologia edilizia, consistenze, finiture ed ubicazione, si ipotizza una **media commerciabilità** con tempi di assorbimento da parte del mercato inferiori a sei mesi.

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

Tenuto conto del valore sopra determinato pari ad € 300.000,00 **non si esprime la congruità** del valore VM pari ad € 324.000,00 determinato dal Geom. Bacciarelli, in quanto detti valori differiscono per un percentuale superiore al 5%.

Arezzo, 21 Gennaio 2022

L'esperto

Geom. Luca Lepri

