



Via Giordano Bruno n° 160- 47521 Cesena (FC)
P. Iva 03394270403 – Tel. 0547-1932300

Il sottoscritto Galassi geom. Giampiero, nato a Cesena il 09/02/1979, con studio in Cesena Via Giordano Bruno n° 160, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°2009, facendo seguito alla richiesta della Dott.ssa Sonia Guariglia con studio in Forlì via A. Dragoni n° 57, di determinare il valore della proprietà immobiliare riconducibile alla procedura di Liquidazione Controllata del _____ sita in Provincia di Arezzo.

-Identificazione catastale del bene

Appezzamento di terreno di mq. 8.180 catastali sito in Comune di Cortona (AR), località Terontola-Pietrana, identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Cortona,

al **Foglio 348**

Particella 32, bosco alto di classe 1 di mq. 8.180;

in capo alla ditta catastale:

_____ nato a _____ proprietario per 1/1.

-Provenienza

Con atto di compravendita del Dott. Vesci di Cortona del 23/10/1980 Rep. n° 9530/2521 il sig. _____ acquistava dai signori _____

_____ l'intera proprietà di appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Cortona, frazione Terontola-Pietrana distinto al Catasto Terreni del Comune di Cortona al Foglio 348 Particella 32 di mq. 8.180.

Nell'atto di compravendita viene indicato che il terreno gode della servitù attiva di passo sulla attigua proprietà _____, sul confine verso la proprietà _____

_____, per raggiungere la strada comunale.

Trascritto a Arezzo il 07/11/1980 Art. 9.252

- Confini

Il terreno confina con il terreno (part. 23 e 29) di proprietà _____ con il terreno (part. 31) di proprietà _____

con il terreno (part. 33) di proprietà _____

salvo altri.

-Ispezione ipotecaria

Presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo-Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ricerca accertando la presenza formalità pregiudizievoli/trascrizioni riguardanti il terreno in questione, ed in dettaglio:

Iscrizioni

-Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n° 1286/2015 del 24/06/2015. Iscritta a Arezzo il 14/10/2015 Art. 1.715;

-Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo Rep. n° 1649/4519 del 04/02/2019. Iscritta a Arezzo il 05/02/2019 Art. 234

-Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n° 1254/2020 del 05/10/2020. Iscritta a Arezzo il 19/10/2020 Art. 1.791;

Trascrizioni

-Sentenza dichiarativa di Liquidazione Controllata Rep. n° 27/2024 del 22/03/2024. Trascritta a Arezzo il 15/04/2024 Art. 5.141

- Descrizione

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di mq. 8.180 catastali avente andamento piano-altimetrico di tipo pianeggiante ed una conformazione planimetria irregolare.

Il terreno non ha accesso diretto dalla strada comunale. Per raggiungere il terreno in questione come indicato nell'atto di proprietà è necessario attraversare la proprietà confinante.



Il terreno a qualità catastale "bosco ceduo" è in loco quasi completamente piantumato con alberi di varia tipologia e essenza riconducibili ad attività vivaistica operata da:



Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in

medesimo segmento immobiliare.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, **MONOPARAMETRICO** in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

-Fonti delle informazioni utilizzate

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, presso la Provincia di Arezzo

Dalla ricerca è emerso alla data della presente solo un terreno agricolo in vendita a Cortona -frazione Pietraia, utilizzabile come comprabile

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
CORTONA (FRAZ. PIETRAIA); VENDESI TERRENO AGRICOLO DI C.A. 15 ETTARI Terreno agricolo in vendita di 150000 Mq	150.000	€ 590.000,00	€ 3,93

Valori Agricoli medi (VAM) provincia di Arezzo

L'Agenzia delle Entrate per l'annualità 2023 per la provincia di Arezzo ha pubblicato i Valori Agricoli Medi per Coltura, dalla quale si evince una quotazione media per i terreni a bosco ad alto fusto come quello oggetto di relazione pari a €. 4.400,00 ad Ettaro (pari a 0,44).

Valore congruo per la determinazione del valore venale del terreno

Valutazione

Considerata l'ubicazione del terreno, le dimensioni dello stesso, l'accessibilità, la qualità colturale in essere si ritiene congruo applicare il valore medio VAM emesso dall'Agenzia delle Entrate poiché quello attualmente sul mercato

immobiliare in vendita riguarda un terreno completamente libero da colture di grandi dimensioni subito coltivabile e con una redditività media.

Pertanto:

$V. = \text{mq. } 8.180 * \text{€./mq. } 0,44 =$

€. 3.599,20 arr.to per effetto comm.le in €. 4.000,00

13) CONCLUSIONI

Appezamento di terreno di mq. 8.180 catastali sito in Comune di Cortona (AR), località Terontola-Pietrana, identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Cortona, al **Foglio 348 Particella 32**, bosco alto di classe 1 di mq. 8.180; in capo alla ditta catastale proprietario per 1/1.

Valore venale del terreno alla data della presente relazione ... €. 4.000,00

Cesena li 18/06/2024.

Il Perito Stimatore

Geom. Galassi Giampiero



Si allega:

- 1) Documentazione catastale (visura + mappa)
- 2) Nota atto di compravendita
- 3) Ispezione ipotecaria per immobile