

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
TORRE VALDAMBRA S.r.l. in Liquidazione**

R.G. n. 49/2024 Tribunale di Ravenna
Giudice Delegato: Dott.ssa ELISA ROMAGNOLI
Curatore: Dott.ssa ALESSANDRA SALVOTTI



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
142
S. VERIO ACHILLE
BABINI
102
PROVINCIA DI RAVENNA

TRIBUNALE DI RAVENNA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: TORRE VALDAMBRA S.r.l in Liquidazione
GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa ELISA ROMAGNOLI
CURATORE: Dott.ssa ALESSANDRA SALVOTTI

R.G. 49/2024

Perizia tecnico illustrativa con valutazione economica dello stato di fatto di terreni siti nel comune di BUCINE (B243) Prov. di Arezzo località Biricocolo

Il sottoscritto Saverio Achille Babini

iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Ravenna al n. 142 dal 28.07.1986, ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Civile e Penale di Ravenna al n.24

premesse

che sono stato incaricato quale perito estimatore, nella procedura in epigrafe, dal curatore dott.ssa Alessandra Salvotti in base alla supervisione dell'ill.Mo G.E, allo scopo di esprimere un valore di stima dello stato di fatto dell'intera proprietà rappresentata da terreni presenti all'ufficio provinciale del territorio Servizi Catastali:
Terreni e fabbricati ai mappali: Foglio 124 mapp. 90 – 91 – 92 – 94 – totale superficie mq. 2.330

Terreni: Foglio 124 mapp. 12 – 19 – 20 – 21 – totale superficie mq. 17.770,00
Foglio 124 mapp. 67 – 71 – 72 – 79 – totale superficie mq. 14.222,00

E così per una superficie totale catastale dei soli terreni risulta mq. 31.992,00.
Sommando le superfici delle 12 particelle in proprietà, individuate sia nel catasto fabbricati mq. 2.330,00, sia nel catasto terreni 31.992,00 si ha un totale complessivo di mq. 34.322,00

dichiaro

di aver analizzato e verificato lo stato di fatto dei terreni, con indicazione del più probabile valore di mercato per pronto realizzo, ed ho redatto la presente stima.

Stato occupazionale

Il terreni oggetto della presente stima, presenti in zona collinare, allo stato attuale non risultano gestiti da nessuno. Dalla data della Liquidazione Giudiziale risultano inutilizzati, incolti e privi di impianti di produzione agricola. I mappali che costituiscono la proprietà dei singoli terreni risultano complessivamente n. 12 (dodici) di varie metrature.

Descrizione con individuazione catastale

Dati Catastali

- **In base alle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo , sezione Catasto Terreni e Fabbricati, in data 01.09.2025, unità immobiliare del Comune di Bucine codice B243, particella divisa in due porzioni, in capo alla ditta:**



Torre Valdambra S.r.l CF. 08270371001

Con variazione dei mappali 90 – 91 – 92 – 94 al Catasto Fabbricati

- Mapp. 91 in località Biricocolo piano T. Variazione Toponomastica del 02.11.2012 pratica AR 0186769 in atti dal 02.11.2012 variazione Toponomastica (57708 . 1/2012).
- Mapp. 92 in località Biricocolo piano T. Variazione Toponomastica del 02.11.2012 pratica AR 0186770 in atti dal 02.11.2012 variazione Toponomastica (57709 . 1/2012).
- Mapp. 94 in località Biricocolo piano T. Variazione Toponomastica del 02.11.2012 pratica AR 0186771 in atti dal 02.11.2012 variazione Toponomastica (57710 . 1/2012).
- Mapp. 90 in località Biricocolo piano T. Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie con annotazione

Con Variazione del 10.08.2009 pratica AR 0155304 in atti dal 10.08.2009 fusione divisione e cambio destinazione d'uso (n. 13989 . 1/2009) Catasto Terreni

- Mapp. 12 impianto meccanografico del 14.10.1971
- Mapp. 19 impianto meccanografico del 14.10.1971
- Mapp. 20 impianto meccanografico del 14.10.1971
- Mapp. 21 impianto meccanografico del 14.10.1971

Con Variazione del 22.07.2009 pratica AR 0144863 in atti dal 22.07.2009 presentato il 21.07.2009 (144863 . 1/2009)

- Mapp. 67 Frazionamento del 22.07.2009 pratica n. AR 0144863 in atti dal 22.07.2009 presentato il 21.07.2009 (n. 144863. 1.2009)
- Mapp. 71 Frazionamento del 22.07.2009 pratica n. AR 0144863 in atti dal 22.07.2009 presentato il 21.07.2009 (n. 144863. 1.2009)
- Mapp. 72 Frazionamento del 22.07.2009 pratica n. AR 0144863 in atti dal 22.07.2009 presentato il 21.07.2009 (n. 144863. 1.2009)
- Mapp. 79 Frazionamento del 22.07.2009 pratica n. AR 0144863 in atti dal 22.07.2009 presentato il 21.07.2009 (n. 144863. 1.2009)

Tutte le aree oggetto della presente stima, costituiscono l'intorno del complesso abitativo Valdambra, " Casa vacanze Biricocolo " di altre ragioni estranee alla Liquidazione Giudiziale.

Le individuazioni catastali sono così suddivise e presenti **nell'area urbana terreni fabbricati** pianeggiante, classificati nella categoria F/1 (Giardini, strade o parte di loro, Frustoli) che sono così individuabili:

- Un terreno con destinazione giardino al foglio 124 con mappale 91 della consistenza di mq. 2.070.
- Un frustolo di terreno residuo, che fiancheggia l'accesso all'area residenziale di altre ragioni individuabile foglio124 mappale 92 consistenza di mq. 3,00.
- Un frustolo di terreno residuo, che fiancheggia l'accesso all'area residenziale di altre ragioni individuabile foglio124 mappale 94 consistenza di mq. 7,00.

- Un terreno in piena area pianeggiante livellata, foglio 124 mappale 90 categoria C/2 di classe 2° della consistenza di mq. 250 e della superficie catastale di 277 mq. con rendita di euro 929,62.

Catastalmente in questa area era presente un manufatto di categoria C/2 (Magazzino, deposito oppure fienile) ma che all'atto del sopralluogo non risulta più presente. Da informazioni assunte in loco il manufatto risulterebbe demolito nel recente passato, durante gli interventi edilizi limitrofi. Dagli accessi agli atti non è stata trovata nessuna documentazione dell'avvenuta demolizione. Si rinvia ogni ulteriore trattazione nel capitolo delle anomalie riscontrate.

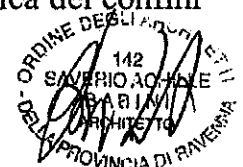
Sempre nell'ambito degli immobili siti nel comune di Bucine codice B243 sezione **Catasto Terreni** sono individuabili i seguenti mappali individuati nella mappa allegato n. 1, e di seguito pedissequamente descritti per qualità classe e superfici. Tutte le aree che vengono elencate e descritte sono presenti in zona collinare con pendenze simili al naturale declivio montano.

- Terreno individuabile al foglio 124 mappale 12 di qualità seminativo di classe 5° per una superficie di mq. 2.470. Reddito domenicale €1,79 – agrario 1,91
- Terreno individuabile al foglio 124 mappale 19 di qualità bosco misto di classe 4° per una superficie di mq. 3.700. Reddito domenicale €1,34 – agrario 0,57
- Terreno individuabile al foglio 124 mappale 20 di qualità bosco misto di classe 2° per una superficie di mq. 4.590. Reddito domenicale €4,27 – agrario 0,71
- Terreno individuabile al foglio 124 mappale 21 di qualità seminativo di classe 5° per una superficie di mq. 7.010. Reddito domenicale €5,07 – agrario 5,43
- Terreno individuabile al foglio 124 mappale 67 di qualità pascolo di classe 1° per una superficie di mq. 5.470. Reddito domenicale €2,54 – agrario 1,41
- Terreno individuabile al foglio 124 mappale 71 di qualità pascolo di classe 1° per una superficie di mq. 43. Reddito domenicale €0,02 – agrario 0,01
- Terreno individuabile al foglio 124 mappale 72 di qualità seminativo di classe 5° per una superficie di mq. 5.976. Reddito domenicale €4,32 – agrario 4,63
- Terreno individuabile al foglio 124 mappale 79 di qualità seminativo di classe 5° per una superficie di mq. 2.733. Reddito domenicale €1,98 – agrario 2,12

Descrizione stato di fatto

I terreni oggetto di valutazione, ubicati nel Comune di Bucine provincia di Arezzo, hanno comodo accesso dalla strada provinciale 540 via di Val D'Ambra che permette di immettersi con direzione località Biricocolo, tramite la strada Comunale di Biricocolo parte superiore, per l'accesso ai mappali 67 – 71 – 72 – 90 – 91 – 92 – 94 mentre per l'accesso ai mappali 12 – 19 – 20 – 21 – 79 – l'accesso è favorito sempre dalla via Comunale Biricocolo parte bassa e da una carrabile che segue il confine dei mappali 19 – 20 – 21 –

Dalla pubblica via strada Comunale di Biricocolo parte superiore prima dell'ingresso ufficiale alla Casa Vacanze Biricocolo, è in atto un ingresso parziale all'area case vacanze che utilizza parte della proprietà inerente il mappale 67 in capo alla Liquidazione Giudiziale Torre Valdambra. Per una corretta identificazione l'eventuale acquirente dovrà procedere se lo riterrà opportuno alla verifica dei confini



per verificarne l'esatta proprietà, in modo particolare per la circostanza che la proprietà di terzi (casa vacanze) con il loro mappale non raggiungono la via Comunale di Biricocolo, come ben individuabile nella mappa catastale.

I terreni della zona hanno una predisposizione naturale ad impianti per ulivi e frutteti in genere, anche con terrazzamenti e limitatamente ad utilizzi per pascolo.

In base alle caratteristiche naturali della zona collinare, l'impatto paesaggistico appare di grande pregio, in modo particolare durante le stagioni di ripresa vegetativa con macchie di verde diversificate, che fanno apparire l'immagine della visualizzazione a colpo d'occhio, come una rappresentazione pittorica.

Confini

L'unità agricola oggetto di analisi, nel suo complesso confina:

- A nord – con la via strada Comunale di Biricocolo
- Ad est - con altre ragioni agricole dei mapp. 6 – 7 –
- A sud - tramite carrabile comune con altre ragioni agricole dei mapp.17 - 22
- Ad ovest - tramite carrabile comune con altre ragioni agricole dei mapp 13

Si da atto che i mappali 12 – 79 – 20 – 72 – 92 – 94 – 71 – 90 – fanno da cornice circolare a tutta la proprietà di terzi già indicata come Casa Vacanze Biricocolo il cui accesso dalla via strada Comunale di Biricocolo, taglia la proprietà Torre Valdambra nei sette mappali 90 – 91 – 67 parte nord e 92 – 72 – 94 – 71 – nella parte sud.

Divisibilità

In base all'unico intestatario presente e per quanto accertato, verificato nell'analisi dello stato di fatto e delle cartografie presenti, con comparazione in loco, posso dichiarare che gli immobili, terreni tutti confinanti fra loro, bene individuabili nella loro interezza non necessitano di essere suddivisi in lotti singoli ma ritengo debbano essere alienati mediante una unica vendita a corpo e non a misura in una unica soluzione mediante la cessione dell'intero patrimonio costituito dai dodici mappali distinti.

Atti Pregiudizievoli

Allo stato dell'analisi, sono stati individuati elementi civili e tecnici, che possono creare anomalie e compromettere o diminuire la possibilità di alienazione dell'immobile,

- Nella descrizione dei dati catastali è stata introdotta l'anomalia riscontrata durante la comparazione dello stato di fatto con la documentazione catastale e le planimetrie allegate al certificato di destinazione urbanistica e alla ricerca nella fase degli accessi agli atti.
- Catastalmente in questa area mapp. 90 era presente un manufatto di categoria C/2, meglio identificato nell'allegato n. 2 (Magazzino, capannone oppure fienile) ma che all'atto del sopralluogo non risulta più presente. (area scoperta livellata con presenza sparsa di stabilizzato – brecciolino. Vedi foto)

Da informazioni assunte in loco il manufatto risulterebbe demolito nel recente passato, durante gli interventi edilizi limitrofi. Dagli accessi agli atti non è stata trovata nessuna documentazione dell'avvenuta demolizione.

Durante un colloquio telefonico con un responsabile del comune di Bucine, in base alla copiosa documentazione presente agli atti in base agli interventi edilizi nell'ambito delle ristrutturazione di tutto il complesso immobiliare realizzato dalla società Torre Valdambra S.r.l ed anche in conseguenza delle problematiche dell'avvenuto dissesto economico, la documentazione in oggetto potrebbe risultare fuori posto.

Per avere la certezza di quanto è accaduto nel mappale n. 90 occorre istruire una pratica di ricerca finalizzata alla volontà di ricostruire, se possibile il manufatto non più presente in quanto la destinazione urbanistica ne prevede la presenza come si può verificare dal certificato.

Un intervento di questo genere crea sia problemi di tempistiche per l'istruzione della pratica, la possibilità di giungere ad una situazione di nulla di fatto, in quanto la demolizione del manufatto potrebbe essere stata esperita per risolvere determinate problematiche, ad esempio di volumetrie, abusi da sanare con traslazioni di volumi ecc. quindi anche per l'aspetto economico che si andrebbe ad affrontare, in relazione poi all'utile economico che il risultato andrebbe ad ottenere, per la procedura di Liquidazione Giudiziale risulterebbe antieconomico. Quindi fermo restando un eventuale diritto che il mappale potrebbe avere, il sottoscritto perito estimatore ritiene che detto diritto se esistente, potrà essere esercitato dal futuro acquirente a suo onere e costo da sostenere dopo l'acquisizione. All'atto della vendita non viene in nessun modo garantita la possibilità di ricostruzione. Il mappale viene ceduto nello stato in cui si trova senza nessuna garanzia come visto e piaciuto.

- La seconda anomalia da verificare a carico del eventuale acquirente consiste nella presenza di un accesso fittizio che risulta presente, compreso e realizzato fra i mappali della procedura di Liquidazione Giudiziale mapp. 79 e mapp. 67 che racchiudono in una morsa il mappale n. 83 rappresentato dei B.C.N.C (beni comuni non censiti) della proprietà Casa Vacanze Biricocolo.

Quindi lo stato di fatto rappresentato e verificato in loco, evidenzia che l'accesso carrabile, quantomeno tutta la parte iniziale è posizionata sui mappali 67 e 79 in capo alla Liquidazione Giudiziale.

L'evidenza che l'accesso è sulla proprietà della procedura è dato dal fatto che il mappale 83 (beni comuni non censiti) della proprietà Casa Vacanze Biricocolo. non arriva in nessun modo alla strada Comunale Di Biricocolo ma termina circa 20 metri prima.

Anche in questo caso l'istruzione di una pratica di verifica dei confini con rilievi e precisazioni catastali in contestazione con le altre ragioni, appaiono costi sproporzionati in base al valore patrimoniale delle aree oggetto di vendita.

Non essendovi altre anomalie riscontrate, i terreni vengono dichiarati **Liberi al decreto di trasferimento.**

Valutazione dell'immobile

Dopo aver completato tutti i vari accertamenti, raccolte le necessarie informazioni sull'andamento ed orientamento del mercato immobiliare, con particolare riferimento agli atti di compravendita di terreni collinari simili nelle zone limitrofe, o similari, all'intero lotto formato da 12 mappali, sulla base dell'esame visivo esterno e delle sue



caratteristiche, della sua estensione ridotta, (mq. 34.322,00) ed in modo particolare nello stato di fatto in cui si trova l'intera proprietà, tutti i dodici mappali verranno ceduti e messi in vendita in una unica soluzione a corpo e non a misura.

Per quanto sopra accertato, verificato e valutato sono in grado di dichiarare che il valore complessivo costituito dai dodici mappali (terreni di qualità e classe mista) con destinazione Agricola può essere indicato complessivamente in un'unica soluzione in **Euro 38.000,00 (euro Trentottomila/00)**

Con osservanza.-

Ravenna, li 19.12.2025

Arch. Saverio Achille Babini



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Saverio Achille Babini".

Allegati:

- **Mappe**
- **Planimetrie**
- **Visure per soggetto**
- **Certificato urbanistico**
- **Documento fotografico**