

TRIBUNALE CIVILE DI AREZZO

*

Liquidazione giudiziale di TRE EMME s.r.l.
Giudice delegato: Dott. Andrea TURTURRO
Curatore: Dott.ssa Silvia RAZZOLINI
- L.G. 8/2026 -

PERIZIA TECNICA

PREMESSA

Il sottoscritto CUCCINIELLO Geom. Luca nato a Firenze il 03 Aprile 1960, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n. 692, con studio in Arezzo, Via Bernardo Dovizi, 55/5, è stato nominato esperto per la stima del valore degli immobili oggetto della liquidazione giudiziale di TRE EMME s.r.l. con sede in Terranuova Bracciolini Via Ticino, 21 C.F. e P. Iva 0160757 051 0, su incarico ricevuto in data 25/03/2026 dal curatore Dott.ssa Silvia RAZZOLINI con studio in Arezzo Via XXV Aprile, 20/c, ubicati in Comune di Terranuova Bracciolini, censiti:

CATASTO TERRENI COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

-foglio 34 P.Ila 464

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

-foglio 39 P.Ila 1523

per la quota di 1/1 della piena proprietà

In data 20/05/2026 il sottoscritto ha eseguito sopralluogo sui beni sopra identificati e, sulla scorta degli elementi raccolti al momento del sopralluogo stesso, riferisce quanto segue.

1) DOCUMENTI ACQUISITI

Sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione i seguenti documenti:

- a) presso Agenzia delle Entrate di Arezzo -Ufficio Territorio- visure storiche e mappe catastali;
- b) presso Ufficio Edilizia del Comune di Terranuova Bracciolini il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni;
- c) copia degli atti di provenienza;
- d) ispezioni ipotecarie relative a trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

2) DESCRIZIONE E FORMAZIONE LOTTI OGGETTO DI VENDITA

2.1) LOTTO PRIMO

Apprezzamento di terreno agricolo, pressoché pianeggiante e di forma regolare, posto in Comune di Terranuova Bracciolini (AR) Fraz. La Penna Loc. La Steccata, di superficie complessiva mq. 9090 con accesso dalla confinante strada denominata Via La Steccata, che si dirama dalla strada provinciale 5 della Penna e che insiste sia su proprietà privata di terzi che sullo stesso terreno della Soc. TRE EMME s.r.l., all'aspetto incolto e in gran parte coperto da arbusti.

2.1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO TERRENI COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

-foglio 34 P.Ila 464 Sem. 2° Ha 00 are 90 ca 90 Redd. Dom. €. 75,11 Redd. Agr. €. 32,86

2.1.2) CONFINI

[REDACTED] o aventi causa, [REDACTED] o aventi causa, [REDACTED] o aventi causa, [REDACTED] o aventi causa, s.s.a.

2.1.3) ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 14/07/2026 sull'immobile risultano le seguenti formalità pregiudizievoli

-ISCRIZIONE del 17/01/2011 - Registro Particolare 88 Registro Generale 773

Pubblico ufficiale Molinari Piero rep. 2149/1629 del 14/01/2011 - ipoteca volontaria derivante da

concessione a garanzia di apertura di credito.

A favore di [REDACTED] sede [REDACTED]
[REDACTED] per la somma capitale di €. 850.000,00 ed un totale di €. 1.700.000,00, iscritta, fra gli altri, sul bene qui oggetto di perizia.

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1788 del 30/06/2011 (restrizione su altri beni concessi in garanzia)

-TRASCRIZIONE del 28/04/2026 - Registro Particolare 5733 Registro Generale 7525

pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo rep. 12/2026 del 20/02/2026

Atto giudiziario - sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

Inoltre:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA

Convenzioni matrimoniali o provv. d'assegnazione casa coniugale: NESSUNA

Atti di asservimento urbanistico: Sull'area insiste fascia di rispetto di metanodotto della profondità di circa mt. 60 come si rileva dagli elaborati grafici del vigente strumento urbanistico nonché dal Certificato di Destinazione Urbanistica.

Altre limitazioni d'uso: A pag. 2 dell'atto di provenienza appresso menzionato, al Par. 2.1.6, si legge che "La vendita è fatta con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, usi e servitù attive e passive esistenti ed in particolare con i diritti di passo a favore delle proprietà limitrofe sulla stradella insistente sul terreno in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano".

Da quanto potuto accertare all'atto del sopralluogo, detto stradello è utilizzato per l'accesso alla P.IIa 208 da parte di soggetto accreditato dal proprietario Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero.

2.1.4) DIRITTI DEMANIALI

Nessuno

2.1.5) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Normativa vigente sull'area da strumento urbanistico

Art. 49 SOTTOZONE "E4" - IL FONDOVALLE DEL CIUFFENNA DALLA PENNA ALLA SETTEPONTI.

Il fondovalle del Ciuffenna dalla Penna alla Setteponti comprende le aree con caratteri di stretta pertinenza fluviale comprese tra la Penna e la Setteponti identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati grafici del R.U.

Parametri di edificazione - Prescrizioni tecniche

- H max. mt.6.50;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt.

Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile (non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate antistanti);

- piani fuori terra = n. 2;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno ad esclusione degli accessi ai locali cantina, locali di stagionatura o simili, da realizzarsi con PAPMAA previo parere favorevole sull'inserimento paesaggistico-ambientale da parte della Commissione per il Paesaggio;
- divieto di realizzare balconi e terrazze e terrazze a tasca sulla copertura;
- divieto di realizzare logge o portici su più di un fronte dell'edificio. La riproposizione della loggia o del portico dovrà comunque richiamare i caratteri compositivi, tipologici e materici del patrimonio edilizio tradizionale.
- divieto di realizzare abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura.
- obbligo di mantenimento: delle viabilità campestri, dell'orientamento e della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi

ed isolate, della rete scolante.

- La realizzazione delle tettoie sarà assimilata agli "interventi pertinenziali" con le modalità e comma 2 lett.e) dell'art 135 LR 65/2014, dovranno essere contenuti nel limite massimo di 20m² di superficie non residenziale accessoria (SNR) ed entro il limite del 20% del volume dell'edificio;

- l'altezza media delle tettoie non dovrà essere maggiore di 2.50m, dovranno essere realizzate in legno o materiale leggero e comunque rispettando gli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenze.

In ogni caso non dovranno avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo ancorché saltuario o temporaneo;

- La superficie degli interrati non potrà eccedere la proiezione della superficie coperta ad eccezione delle intercapedini.

In tali sottozone, oltre a quanto previsto in tutto il territorio rurale, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manufatti precari (non ammessi);
- b) annessi agricoli fuori parametro (non ammessi);
- c) annessi agricoli per agricoltura amatoriale;
- d) Edifici residenziali rurali di nuova costruzione (non ammessi);
- e) Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione;
- f) Interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - f1) interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;
 - f2) interventi sul patrimonio edilizio a destinazione d'uso agricola in assenza di Programma Aziendale;
 - f3) interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;
- g) Impianti pubblici o di pubblico interesse;
- h) Recupero degli oliveti abbandonati.

Tali interventi sono specificatamente disciplinati ai punti di seguito definiti:

a) Manufatti precari

Non sono ammessi manufatti precari, fatto salvo quelli necessari alla conduzione del fondo agricolo per Imprenditori Agricolo-professionale (IAP) e comunque con le modalità dell'art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

b) annessi agricoli fuori parametro

non sono ammessi annessi agricoli fuori parametro.

c) annessi agricoli per agricoltura amatoriale

vedi art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

d) Edifici residenziali di nuova costruzione

Non sono ammessi edifici residenziali di nuova costruzione.

e) Annessi a servizio della Produzione Agricola di Nuova Costruzione

Nelle sottozone "E4" sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla LR 65/2014 e relativo regolamento di attuazione Titolo IV CAPO III e successive modifiche e integrazioni.

Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.

Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio, del rapporto tra ala dislocazione dell'edificio e il lotto e rispettare le prescrizioni di seguito riportate:

- la copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 32% e non inferiore al 25% e manto di tegole e coppi staccati;

- per le strutture in elevazione è prescritto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale con tinteggiatura in colori tipici presenti nella zona. Per le murature in pietrame è prevista la stuccatura al liscio e l'uso di materiale e pezzatura tipici delle tradizioni del luogo;

- gli eventuali canali di gronda e i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, dovranno essere in lamiera verniciata nelle tonalità del verde, del grigio e del marrone.

Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 1 art.81 della L.R.65/2014 gli annessi agricoli realizzati in forza delle presenti disposizioni non potranno mutare la loro destinazione d'uso agricola e dovranno essere rimossi al termine della validità del programma aziendale salvo proroga del programma o attuazione di nuovo programma.

Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, agli annessi stessi si applicano le disposizioni di cui all'art.196 della L.R.65/2014 e s.m.e.i.

f) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

f1) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste.

In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi f2 e f3.

f2) Interventi sul patrimonio edilizio a destinazione d'uso agricola in assenza di Programma Aziendale

Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia per le quali valgono le disposizioni di cui al punto f3.

Sono riservate all'Imprenditore Agricolo-professionale (IAP):

a) interventi di ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 m³ per ogni abitazione rurale, purché senza aumento delle unità abitative e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 m³;

b) trasferimenti di volumetrie che non eccedano per singolo edificio aziendale il 20% del volume degli edifici aziendali fino ad un massimo di 600 m³ di volume ricostruito; tali trasferimenti dovranno compiersi nell'ambito della stessa azienda proponente e comunque all'interno dell'utue o utoe contigue. I volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla lettera a).

Gli interventi descritti nel paragrafo sopra riportato non devono comportare un aumento delle unità residenziali rurali ed il mutamento della destinazione d'uso agricola. Detti interventi sono subordinati al parere favorevole della commissione paesaggistica.

Nel caso che gli interventi sopradescritti lett. a) e b) siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare attraverso atto unilaterale d'obbligo a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla realizzazione degli interventi medesimi.

f3) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e conservativa, sostituzione edilizia, nei limiti e con le modalità di seguito elencate:

a) Addizioni volumetriche agli edifici esistenti:

- Ampliamento dell'organismo edilizio ed entro il limite del 20% di incremento volumetrico dell'organismo edilizio stesso fino ad un massimo di 50 m² di SUL; detti ampliamenti non potranno comportare incremento del numero delle unità abitative;

- Il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare aumento del numero di unità abitative, rialzamenti superiori a 1,50 m dovranno comunque essere contenuti nei limiti di

altezza massima stabiliti per la sottozona.

- Gli interventi non potranno interessare edifici in corso di costruzione o trasformazione.
- Non potranno essere ripetuti gli interventi già effettuati nei termini di validità del precedente regolamento urbanistico.

- Gli organismi edilizi che hanno realizzato interventi nei termini del precedente regolamento urbanistico non potranno essere interessati da frazionamento.

b) Interventi pertinenziali all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale:

- Dovranno essere contenuti nel limite del 20% del volume dell'edificio fino ad un massimo di 20m² di superficie non residenziale accessoria (SNR);
- L'altezza media non potrà essere superiore a 2,50 m;
- Sono ricomprese in questo intervento le tettoie.

c) Interventi di Sostituzione edilizia:

- Potranno comportare al massimo l'incremento di un alloggio per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 60m²;
- Le ricostruzioni non potranno comunque eccedere i 200m² di SUL, dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze al fine di ricostituire gli spazi dell'aggregato agricolo tutelando i caratteri storico testimoniale;
- Gli interventi potranno interessare unicamente costruzioni che escludano qualsiasi interesse di tipo storico-documentale-tipologico.
- Gli interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione del parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Non sono ammissibili gli interventi di demolizione ed esclusione di quelli preordinati alla contestuale ricostruzione.

Gli interventi di cui al punto f3 a) - f3 b) - f3 c) dovranno essere intesi come una tantum.

Gli interventi di cui al punto f3 a) - f3 c) non potranno essere cumulabili.

f3f) mutamenti di destinazione d'uso

I mutamenti di destinazione d'uso potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 60 m²

2.1.6) ATTO DI PROVENIENZA

Compravendita del 11/05/2006 notaio PISAPIA di Montevarchi (AR) Rep. n. 45.421

2.1.7) STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo, in data 20/05/2026 l'immobile risultava libero.

2.1.8) CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E/O CONVENZIONI MATRIMONIALI

Nessuna, trattandosi di persona giuridica

2.1.9) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

PREMESSA

In funzione dello scopo per il quale è richiesta la stima, il giudizio di valore è formulato attraverso il criterio o aspetto economico a "valore di mercato" e, in ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene, il procedimento del confronto di mercato per il quale sono da considerare le compravendite di immobili simili e sostitutivi con i relativi dati di mercato, oltre ai listini ed alle offerte, opportunamente ridotte in quanto richieste di soggetti venditori.

INDAGINE DI MERCATO

Nelle operazioni di stima la conoscenza del mercato immobiliare e, in particolare, del segmento di mercato di un determinato immobile, fornisce i criteri con i quali giudicare la comparabilità con altri immobili simili.

Poiché l'attività estimativa non è espressione del valore intrinseco di un bene economico bensì quantificazione monetaria di una relazione che si esplicita nella reciproca utilità che deriva ai soggetti

economici in causa, rappresentati da chi domanda e da chi offre, la stima si fonda sulla ricostruzione dei comportamenti finalizzati a detto scopo e sullo studio di come questi sono condizionati dalle dinamiche del mercato immobiliare in funzione:

- della libertà o meno di offrire o domandare;
- del potere di influire sulla determinazione del prezzo;
- del possesso delle informazioni.

Da questo punto di vista, anche se non con cifre reali, l'indagine sugli annunci immobiliari è utile per acquisire indicazioni su tendenze, preferenze e disponibilità a pagare da parte degli operatori.

Sono stati individuati alcuni annunci immobiliari di terreni agricoli offerti in vendita nella zona di ubicazione del compendio oggetto di stima e si è fatto riferimento anche alle tabelle dei valori agricoli medi della Provincia di Arezzo "Dati Pronunciamento Commissione Provinciale" n. 1/2024.

VALORE DI MERCATO

Osservate le richieste degli annunci immobiliari di cui all'allegato 5, qui appresso riassunte e sulle quali è considerata un'alea di trattativa del 10%,

n.	Valore €/mq.	Sup.	Richiesta	Richiesta con alea 10%
1	€ 3,75	6.400,00	€ 24.000,00	€ 21.600,00
2	€ 1,61	17.434,00	€ 28.000,00	€ 25.200,00
3	€ 4,67	6.000,00	€ 28.000,00	€ 25.200,00
4	€ 1,90	5.000,00	9.500,00	€ 8.550,00
	€ 2,31	34.834,00		€ 80.550,00

nonché la quotazione del valore agricolo medio, la presenza di una fascia di rispetto del metanodotto e di una servitù di passo, si ritiene congruo formulare un valore di €. 25.000,00/Ha, da cui il più probabile valore di mercato, per la quota di 1/1 della piena proprietà:

Ha 00 are 90 ca 90 x €. 25.000/Ha = €. 23.000,00 in ct.

2.1.10) IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI

Sul terreno non sono presenti manufatti

2.2) LOTTO SECONDO

Appezamento di terreno posto nel centro urbano ed ai margini del Centro Storico dell'abitato di Terranuova Bracciolini, di forma pressoché triangolare e superficie catastale mq. 1.621, all'aspetto incolto e in generale stato di incuria.

2.2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

-foglio 39 P.IIIa 1523 cat. F/1 (area urbana) mq. 1.621

2.2.2) CONFINI

██████████ a responsabilità limitata semplificata o aventi causa, ██████████ o aventi causa, ██████████, ██████████, ██████████ o aventi causa, s.s.a.

2.2.3) ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 14/07/2026 sull'immobile risultano le seguenti formalità pregiudizievoli

-ISCRIZIONE del 09/07/2010 - Registro Particolare 2209 Registro Generale 12811

Pubblico ufficiale ██████████ Rep. 3029/2522 del 08/07/2010

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

A favore di ██████████ - ██████████ sede ██████████
██████████ somma capitale €. 300.000,00 totale ipoteca di €. 600.000,00.

-TRASCRIZIONE del 28/04/2026 - Registro Particolare 5733 Registro Generale 7525

Pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo Rep. 12/2026 del 20/02/2026

Atto giudiziario - sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

Inoltre:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA

Convenzioni matrimoniali o provv. d'assegnazione casa coniugale: NESSUNA

Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO

Altre limitazioni d'uso: Per quanto riguarda l'accessibilità, nell'articolo nominato PATTI SPECIALI, a pag. 2 del contratto di provenienza appresso menzionato, al Par. 2.2.6, si legge:

“La parte venditrice costituisce servitù di passo in favore della parte acquirente per accedere al terreno come sopra trasferito, gravante la particella identificata al Catasto Terreni di Terranuova Bracciolini, in foglio 40, particella 6, per una larghezza di ml. 2.00 e decadrà automaticamente nel caso una parte o tutto il terreno, oggetto di compravendita, venga inserito in un comparto edificatorio”.

Detta servitù è unicamente specificata in contratto, non risulta trascritta nei pubblici registri immobiliari e, in considerazione dello sfruttamento edilizio di porzione dell'intero terreno in origine compravenduto, si può presumere decaduta come da condizione contenuta nella clausola.

Con riferimento a quanto sopra, si precisa altresì che, comunque, l'accesso da detto passaggio è fisicamente impedito dalla presenza di un muro di cinta realizzato a confine con la viabilità su Viale Piave per cui il terreno è, ad oggi, di fatto, raggiungibile da percorsi esistenti su altri terreni di proprietà privata, che, sebbene, collegati alla viabilità pubblica di Via delle Ville e Viale Piave sono esercitati senza un valido titolo giuridico, diritto ad ogni modo garantito ed ottenibile in forza dell'art. 1051 Codice Civile, stante l'evidenza, dallo stato dei luoghi, inoltre, di un uso collettivo risalente nel tempo.

2.2.4) DIRITTI DEMANIALI

Nessuno

2.2.5) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Art. 30 LE SOTTOZONE "BC" - AREE DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO URBANO

Trattasi di un'area posta a Nord del Centro storico, in ambito pedecollinare prossimo alla struttura urbana antica.

Il comparto comprende la realizzazione di alcune viabilità e parcheggi funzionali alla strutturazione della zona ed alle esigenze del centro urbano.

Si prevede, inoltre, la sistemazione di quota parte del Fosso della Fratta così come previsto dalle Linee Guida delle opere infrastrutturali di cui alla DGC n.46/2010.

Gli ampliamenti e/o le nuove costruzioni dovranno essere ordinati rispetto alle viabilità esistenti e di progetto.

Come si rileva dal Certificato di Destinazione Urbanistica, le suddette previsioni di piano sono decadute ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014).

In questi casi, su queste aree, nelle more di una ripianificazione da parte della Amministrazione Comunale, l'attività edilizia è regolata dall'art. 9 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

2.2.6) ATTO DI PROVENIENZA

Compravendita del 30/01/2007 notaio [REDACTED] di Arezzo Rep. n. 96.541

2.2.7) STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo, in data 20/05/2026, l'immobile risultava libero.

2.2.8) CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E/O CONVENZIONI MATRIMONIALI

Nessuna, trattandosi di persona giuridica

2.2.9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

PREMESSA

In funzione dello scopo per il quale è richiesta la stima, il giudizio di valore è formulato attraverso il criterio o aspetto economico a “valore di mercato” e, in ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene, il procedimento del confronto di mercato per il quale sono da considerare le

compravendite di immobili simili e sostitutivi con i relativi dati di mercato, oltre ai listini ed alle offerte, opportunamente ridotte in quanto richieste di soggetti venditori.

INDAGINE DI MERCATO

Nelle operazioni di stima la conoscenza del mercato immobiliare e, in particolare, del segmento di mercato di un determinato immobile, fornisce i criteri con i quali giudicare la comparabilità con altri immobili simili.

Poiché l'attività estimativa non è espressione del valore intrinseco di un bene economico bensì quantificazione monetaria di una relazione che si esplicita nella reciproca utilità che deriva ai soggetti economici in causa, rappresentati da chi domanda e da chi offre, la stima si fonda sulla ricostruzione dei comportamenti finalizzati a detto scopo e sullo studio di come questi sono condizionati dalle dinamiche del mercato immobiliare in funzione:

- della libertà o meno di offrire o domandare;
- del potere di influire sulla determinazione del prezzo;
- del possesso delle informazioni.

L'appezzamento di terreno è posto nel centro urbano ed ai margini del Centro Storico dell'abitato di Terranuova Bracciolini, già inserito, da Regolamento Urbanistico, in zona BC_TER-03, ovvero lotto di completamento classificato come zona territoriale omogenea B edificabile da D.M. 02/04/1968, soggetta a Permesso a Costruire convenzionato con Piano Attuativo, previsione urbanistica decaduta in ragione della mancata presentazione di detto Piano Attuativo operativo di intervento, ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014).

Tuttavia, trattandosi di area residua interna e limitrofa a zona già in parte urbanizzata, interessata da interventi edilizi di carattere residenziale da poco terminati o attualmente in corso, la si ritiene, negli anni a venire, suscettiva di edificazione e di una ripianificazione dello strumento urbanistico orientata alla espansione per la realizzazione di nuovi complessi insediativi.

Pertanto, ai fini della stima del più probabile valore di mercato, è stata osservata la contrattazione immobiliare relativa all'area ceduta, con contratto notaio [REDACTED] del 24/08/2023 Rep. 1.843, alla [REDACTED], per la costruzione della Casa di Comunità, in corso di realizzazione.

Per la porzione di terreno distinta Fg. 39 P.IIa 1742 di mq. 1093, ricadente in zona omogenea Attrezzature Territoriali Sottozona F2_TER02, è stata corrisposta la somma, a titolo di indennità, di €. 73.073,06 con una incidenza di circa €. 66,00/mq.

Quest'area è parte di appezzamento di maggiore consistenza già distinto Fg. 39 P.IIa 903 per il quale nell'anno 2016, nell'ambito di procedura esecutiva, era stata redatta una perizia quale terreno a potenzialità edificatoria, sempre inserito da Regolamento Urbanistico all'epoca vigente in zona territoriale sottozona F2_TER_02, per un valore di mercato di €. 390.000,00, con incidenza, su lotto di mq. 6543, di €. 59,00/mq. di terreno, e coattivo di vendita di €. 330.000,00 ed incidenza circa €. 50,00/mq. di terreno.

Si è fatto inoltre riferimento anche agli annunci di vendita di terreni edificabili pubblicati sui siti specializzati, considerando che, verosimilmente, la richiesta si discosterà dal prezzo definitivo della eventuale transazione per una quota di almeno il 10%, stimata dalle esperienze e dinamiche osservate sul mercato immobiliare.

VALORE DI MERCATO

Dalle considerazioni che precedono, considerato anche che il bene è un fattore produttivo destinato ad una operazione di investimento e ad una più ridotta platea di operatori economici per i quali il profilo di rischio risiede essenzialmente nel tempo occorrente affinché l'iter amministrativo renda la destinazione urbanistica del terreno edificabile e, a seguire, concreta l'iniziativa edilizia e la commercializzazione del prodotto finito, si ritiene congruo stimare il più probabile valore di mercato con il valore medio unitario di quelli sopra indicati, pari ad €. 58,00/mq., da intendere altresì quale prezzo massimo di offerta per l'acquisto dell'area da parte dell'imprenditore promotore, per la quota di 1/1 della piena proprietà:

Ha 00 are 16 ca 21 x €. 58,00/mq = €. 94.000,00 in ct.

2.2.10) IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI

Sul terreno sono presenti manufatti realizzati in difetto di titolo edilizio e comunque da demolire in quanto non sanabili.

AREZZO, 22 luglio 2026

Firmato digitalmente da: Luca Cucciniello
Ruolo: Geometra
Organizzazione: COLLEGE DI GEOMETRI E
GEOMETRI LAUREATI DI AREZZO
Data: 22/07/2026
CUCCHINIELLO Geom. Luca

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

ALLEGATI

- 1- Certificazioni catastali
- 2- Atti di provenienza
- 3- Normativa edilizia
- 4- Rilievo fotografico
- 5- Indagine di mercato
- 6- Visure ipotecarie Agenzia Entrate di Arezzo -Ufficio Territorio-