

Al Dott. Giovanni Lisi, curatore fallimentare R. P. Costruzioni S.r.l.

Sezioni 2.

PERIZIA relativa al terreno sito in Loc. Salcotto,
limitrofo alla strada vicinale del Camposanto.

- Premessa:

Si precisa che quanto di seguito descritto, è stato desunto dal sopralluogo fatto dal sottoscritto in data 17 Luglio 2015, alla presenza del curatore fallimentare Dott. Giovanni Lisi e da quello eseguito in data 24 Novembre 2015.

- Ubicazione e Accessibilità:

Il terreno oggetto di valutazione, è posto nel Comune di Cortona, Fraz. di Camucia, nella zona posta a nord est dell'abitato, ai margini della zona attualmente edificata e in prossimità della piscina comunale.

Al terreno si accede, percorrendo la strada vicinale del Camposanto, per circa duecento metri.

Tale strada, tipica strada bianca, di limitata sezione stradale, con imbocco dalla strada comunale asfaltata di S. Biagio e Salcotto, collegava il camposanto della zona e la strada vicinale di Biricocco; risulta oggi, in parte, impercorribile e senza uscita.

- Descrizione del terreno:

Trattasi di un terreno pianeggiante, di notevole estensione, destinato in parte a seminativo, con la sistemazione a schiena d'asino e i fossi campestri ancora visibili, e in parte a vigneto, di cui risultano evidenti i filari.

E' presente sul lato nord, in prossimità della zona di accesso, un fabbricato diruto, composto da due corpi uno adiacente all'altro, della superficie complessiva di circa mq. 20, costituito da materiali di recupero, quali lamiera e legno con copertura in fibro cemento, e che, dall'esame delle foto aree della zona risulta realizzato nel 1978 circa.

Il terreno confina a Nord, in parte con altri terreni agricoli e in parte con terreni destinati ad attività sportive, a est e a sud, confina con la strada vicinale del Camposanto, che nell'ultima parte del suo sviluppo risulta impercorribile, in quanto invasa da rovi e alberature e senza uscita. A ovest, il confine è rappresentato dall'asse del fosso "detto del Regliolo".

- Stato di conservazione :

Il terreno, attualmente, è incolto e in stato di abbandono, con particolare evidenza nella parte destinata a vigna, completamente invasa da rovi, che ne rendono impossibile l'accesso e la fruizione.

- Riferimenti catastali:

Dall'esame della documentazione catastale reperibile presso l'Agenzia delle Entrate, il terreno risulta censito al Catasto terreni della Provincia di Arezzo, nel Comune di Cortona, Foglio 143, alla p.la 145, divisa in due porzioni sulla base del Mod. 26 n. 143/2004, e precisamente:

- Porzione A, Seminativo Arborato, classe 2, Superficie mq. 29.600, R.D. € 168,16, R.A. € 68,79.
- Porzione B, Vigneto, classe 1, Superficie mq. 4.640, R.D. € 45,53, R.A. € 33,55.

Dalla sovrapposizione tra la foto aerea e la mappa catastale non risultano evidenti discostamenti tra il confine catastale e quello di fatto, che sul posto risulta essere ben identificato, come descritto al punto precedente, dal percorso della strada vicinale e dal fosso del Regliolo.

Non risulta accatastato il fabbricato diruto insistente nella particella.

- Riferimenti urbanistici:

Sul terreno, dal punto di vista urbanistico insistono zone diverse, normate dal Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona, ai seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione:

- Art. 10 - La disciplina della perequazione, nel caso specifico le norme sono indicate nella scheda relativa all'Area di perequazione "AP cam 01".
- Art. 22 - Le zone di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio (ZONE OMOGENEE "C").
- Art. 24 - Le sottozone che interessano ambiti destinati a nuovi processi di trasformazione, nel caso specifico indicati alla scheda relativa all'Area di trasformazione "Cn Cam 01.4".
- Art. 53 - Aree per attrezzature di interesse pubblico (ZONE OMOGENEE DI TIPO "F").
- Art. 54 - Aree per attrezzature di interesse pubblico (SOTTOZONE "F1"), e nel caso specifico, la zona F1 cam 02, "Area per attrezzature sportive in prossimità della piscina comunale....."
- Art. 56 - Aree per attrezzature di interesse pubblico (SOTTOZONE "F2"), e nel caso specifico, la zona F2 cam 05, "Area per strutture sociali, culturali, ricreative e assistenziali in area centrale dell'abitato....."
- Art. 57 - Aree per attrezzature di interesse pubblico (SOTTOZONE "F3"), e nel caso specifico, la zona F3 cam 01, Area per nuove attrezzature scolastiche, sociali e ricreative....., e F3 cam 15, "Stazione ecologica in Località Camucia....."

- Art. 64 - Verde di Rispetto.

Come già indicato precedentemente, il fabbricato insistente sulla particella, risulta, edificato all'incirca nel 1978, quindi in epoca successiva al 1° settembre 1967, lo scrivente non ha reperito, presso l'Archivio storico del Comune di Cortona, nessun titolo edilizio utile a giustificare l'edificazione, che, risulta, pertanto, abusiva.

- Consistenza e criterio di misurazione:

Data la molteplicità delle destinazioni che il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona, attribuisce al terreno oggetto della presente, si è provveduto a suddividere ipoteticamente lo stesso, in tanti lotti, quante sono le destinazioni in esso insistenti, al fine di identificare le superfici e poterne calcolare il valore, attraverso l'applicazione dei prezzi unitari reperiti dalle "fonti" prese in esame.

Il calcolo della consistenza dei vari lotti è stato effettuato attraverso la sovrapposizione degli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico alla mappa catastale; si è preso come parametro per l'intera consistenza della particella, quella attribuita dalla visura catastale, pari a mq. 34.240, in considerazione del minimo scarto con la superficie reale e con le considerazioni espresse in merito alla posizione dei confini di fatto del terreno, espresse ai paragrafi precedenti.

Sulla base di quanto sopra esposto, si sono individuati i seguenti lotti, denominati secondo la destinazione indicata nel Regolamento urbanistico, e precisamente:

- AP Cam1 (comprende F1 Cam 02 e F3 Cam 01), superficie mq. 8.735.
- Cn Cam 01.4, superficie mq. 2.540.
- VR, superficie mq. 22.860.
- F2 Cam 05, superficie mq. 97.
- F3 Cam 15, superficie mq. 8.

Criterio di stima:

Per la stima del valore, complessivo, attuale del terreno, si è provveduto ad effettuare indagini di mercato per stabilire, o direttamente il valore unitario di terreni compravenduti in epoca recente aventi la medesima destinazione urbanistica dei lotti individuati, o, con particolare riferimento alla zona di espansione urbanistica Cn Cam 01.4, per stabilire in maniera indiretta il valore dell'area edificabile, con il valore di trasformazione. Ovvero, attraverso l'analisi dei costi, di compatti limitrofi, inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, da porre in confronto con il valore dei lotti edificabili, in essi realizzati e il conseguente prezzo al mq. Il comparto preso in esame è quello relativo alla Lottizzazione denominata "La Morina", posta a poca distanza dal terreno in

oggetto, di cui lo scrivente ha estrapolato, dall'Archivio storico del Comune di Cortona, i costi delle opere di urbanizzazione allegati alla convenzione e di cui ha visionato i contratti di vendita stipulati in epoca recente e, i relativi prezzi di alcuni lotti, in essa insistenti.

Per ulteriore parametro di confronto, nella determinazione dei valori unitari dei lotti denominati "VR" e "AP Cam 1", che individuano sostanzialmente zone agricole, si sono valutate le quotazioni dei Valori Agricoli Medi, relativi all'anno 2015, per la "Regione Agraria n. 6", "Colline Val di Chiana Est", Comuni di Cortona e Castiglion Fiorentino, dell'Agenzia del Territorio, oltre che attraverso informazioni reperite presso la sede locale della "Confederazione Italiana Agricoltori".

- Considerazioni in merito al valore attuale dell'immobile.

Il valore attuale, del terreno oggetto di stima, nel suo complesso, verrà determinato dalla somma dei valori dei singoli lotti ipotizzati, che di seguito si elencano.

- Lotto Cn Cam 01.4:

La SUC (Superficie Utile Coperta), individuata dall'Ufficio Tributi del Comune di Cortona, per il presente lotto, insistente nella p.la 145, oggetto di stima, è pari a mq. 554,29. Per la stima del valore al mq. di SUC, si prendono a riferimento, come sopra indicato, i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto edificatorio denominato "La Morina", che ammontano complessivamente ad € 94.408,32, che ripartiti sulla superficie delle opere realizzate (strade, marciapiedi, posteggi, etc..), pari a mq. 1323, porta l'incidenza dei costi di urbanizzazione ad € 94.408,32 / mq. 1.323 = €/mq. 71,36, arrotondato per difetto in €/mq. 70.

Il valore dei lotti edificabili urbanizzati è stato stimato dal sottoscritto in €/mq. 180,00, sulla base dei rogiti di trasferimento dei lotti stessi eseguiti nell'anno 2014 (atti notaio Puliatti, rep. 152187 del 4 Febbraio 2014, Rep. 152280 del 17 Marzo 2014, atto De Stefano, Rep. 63066 del 30 Settembre 2014) oltre che sulla base di quotazioni reperite da agenzie immobiliari presenti nella zona, per terreni aventi la medesima destinazione urbanistica e caratteristiche paragonabili.

Il profitto dell'imprenditore, i costi di progettazione e soprattutto gli oneri finanziari, sulla base della prassi corrente, tenuto conto del trend negativo delle vendite del mercato immobiliare, con particolare riferimento a quello delle aree edificabili, possono essere stimati complessivamente nel 30% del valore dei lotti, ovvero €/mq. 180 * 30% = €/mq. 54, che arrotondato per eccesso è pari a €/mq. 55.

Il valore, quindi, delle zone di espansione per mq. di SUC, non ancora urbanizzate, come la porzione di comparto edificatorio, oggetto di stima, può essere calcolato, attraverso il metodo del costo di trasformazione, in €/mq. 180 (prezzo di vendita lotti urbanizzati), a cui vanno detratti €/mq. 70 (costo delle opere di urbanizzazione) ed € 55 (profitto, costi di progettazione, oneri finanziari), il

che porta il valore unitario ad €/mq. 55.

Volendo ribadire il momento di stagnazione del mercato immobiliare, che ha portato ad una drastica riduzione del valore dei lotti edificabili e tra essi, soprattutto di quelli che per destinazione, necessitano, come nel caso dei compatti edificatori in zona C di espansione, di un accordo tra più soggetti privati per l'acquisizione delle aree o la creazione di un qualsivoglia "consorzio", di iter burocratici mediamente lunghi, in quanto l'approvazione dei progetti è soggetta a pareri di enti diversi (Comune, Regione, enti gestori dei servizi di rete, etc...), e di tempi di realizzazione difficili da ipotizzare, con conseguente investimento di capitale iniziale elevato, si applica al valore unitario sopra calcolato un ulteriore deprezzamento del 10%, il che porta il valore dell'area ad €/mq. 50, che moltiplicato per i mq. di SUC, stabiliti per l'area, portano il valore complessivo del lotto in oggetto a mq. $554,29 * €/mq. 50 = € 27.714,50$.

- *Lotto AP Cam 1:*

La destinazione del regolamento urbanistico, relativa all'area di perequazione, prevede in caso di cessione gratuita delle aree adiacenti alla piscina comunale, la possibilità di realizzare, per ogni mq. di superficie di terreno ceduta, mq. 0,10 di SUC, in aree di lottizzazione che prevedano la possibilità di perequazione, come peraltro prevista nel comparto Cn Cam 01.4., con un incremento fino ad un massimo del 20% di quanto indicato nella scheda, ovvero mq. $3.400 * 20\% = mq. 680$. Il valore al mq. di SUC, calcolato sopra è pari ad €/mq. 50.

Nell'ipotesi di cessione di parte del terreno della superficie necessaria al raggiungimento della SUC massima perequabile, pari quindi a mq. 6.800 (mq. 680/0,10), il valore della porzione ceduta corrisponderebbe a mq. $6800 * 0,10 * €/mq. 50 = mq. 34.000$. A tale dato, va applicato un coefficiente di deprezzamento, che pare congruo valutare nel 20% del valore, dovuto alla particolarità dello strumento urbanistico. La perequazione, infatti, è un concetto relativamente recente, che non ha trovato, ad oggi, particolare successo, per la difficoltà di trovare un accordo tra soggetti diversi tra di loro.

Riassumendo il valore della porzione di terreno soggetta a perequazione, è pari ad € 34.000 - 20% = € 27.200.

Il valore dell'area rimanente, va calcolato attraverso la moltiplicazione della superficie mq. $8.735 - 6.800 = mq. 1.935$, per il valore dei terreni agricoli, attualmente inculti, reperiti secondo le indagini di cui al paragrafo precedente, che si stabilisce in €/mq. 2,50, da cui mq. $1.935 * €/mq. 2,50 = € 4.837,50$.

Il valore totale del lotto, è quindi pari a € 27.200, per la porzione, oggetto di perequazione, e di € 4.837,50, per la restante superficie, che complessivamente portano ad un valore di € $27.200 + € 4.837,50 = € 32.037,50$.

- *Lotto VR:*

Il prezzo al mq. stabilito per tali superfici, attualmente incolte, è pari al valore dei terreni agricoli, reperito secondo le indagini di cui al paragrafo precedente, che si stabilisce in €/mq. 2,50, che moltiplicato per la superficie della porzione di terreno di mq. 22.860, porta al valore complessivo di € 57.150,00

- *Lotto F2 Cam 05:*

Il regolamento urbanistico prevede per la zona, la possibilità di edificare, fino a mq. 500 di SUC, per la realizzazione di strutture sociali, culturali, ricreative e assistenziali. La zona interessata da tale destinazione copre un'superficie di circa mq. 6200, per cui, proporzionalmente la SUC, relativa alla porzione di terreno, identificata dal lotto in oggetto, la cui superficie è di mq. 97, è pari, secondo la proporzione (6200 : 500 = 97 : X) a mq. 7,82.

il valore della SUC al mq., per le strutture di cui sopra può essere stimato in € 80, da cui il valore del lotto in esame è pari a mq. 7,82 * €/mq. 80 = € 625,60.

- *Lotto F3 Cam 15:*

Il regolamento urbanistico prevede per la zona in esame, la realizzazione di strutture, attrezzature ed impianti, idonei per la destinazione ecologica. Il lotto in esame ha una superficie di mq. 8, per il valore dell'area, può essere preso quello relativo al lotto AP cam1, che pur soggetto alla norme della perequazione, ricade all'interno di zone F, di diverso indirizzo. Il valore del lotto è quindi pari a mq. 8 * €/mq. 4 = € 32.

- *Fabbricato diruto:*

I costi di demolizione del fabbricato diruto insistente nel terreno, possono essere stimati, tra costi edili, sanzioni e spese tecniche, in € 2.500.

Riepilogando, il valore complessivo del terreno di cui alla presente stima, è dato dalla somma del valore dei singoli lotti ipotizzati secondo la destinazione di regolamento urbanistico attribuita, tranne i costi di demolizione del fabbricato, e precisamente € 27.714,50 (*Lotto Cn Cam 01.4*) + € 32.037,50 (*Lotto AP Cam 1*) + € 57.150,00 *Lotto VR* + € 625,60 *Lotto F2 Cam 05* + € 32 (*Lotto F3 Cam 15*) - € 2.500 (costi di demolizione fabbricato), pari a complessivi € 115.059,60,

che arrotondato per difetto è pari a € 115.000,00 (diconsi euro centoquindicimila/00).

- *Allegati:*

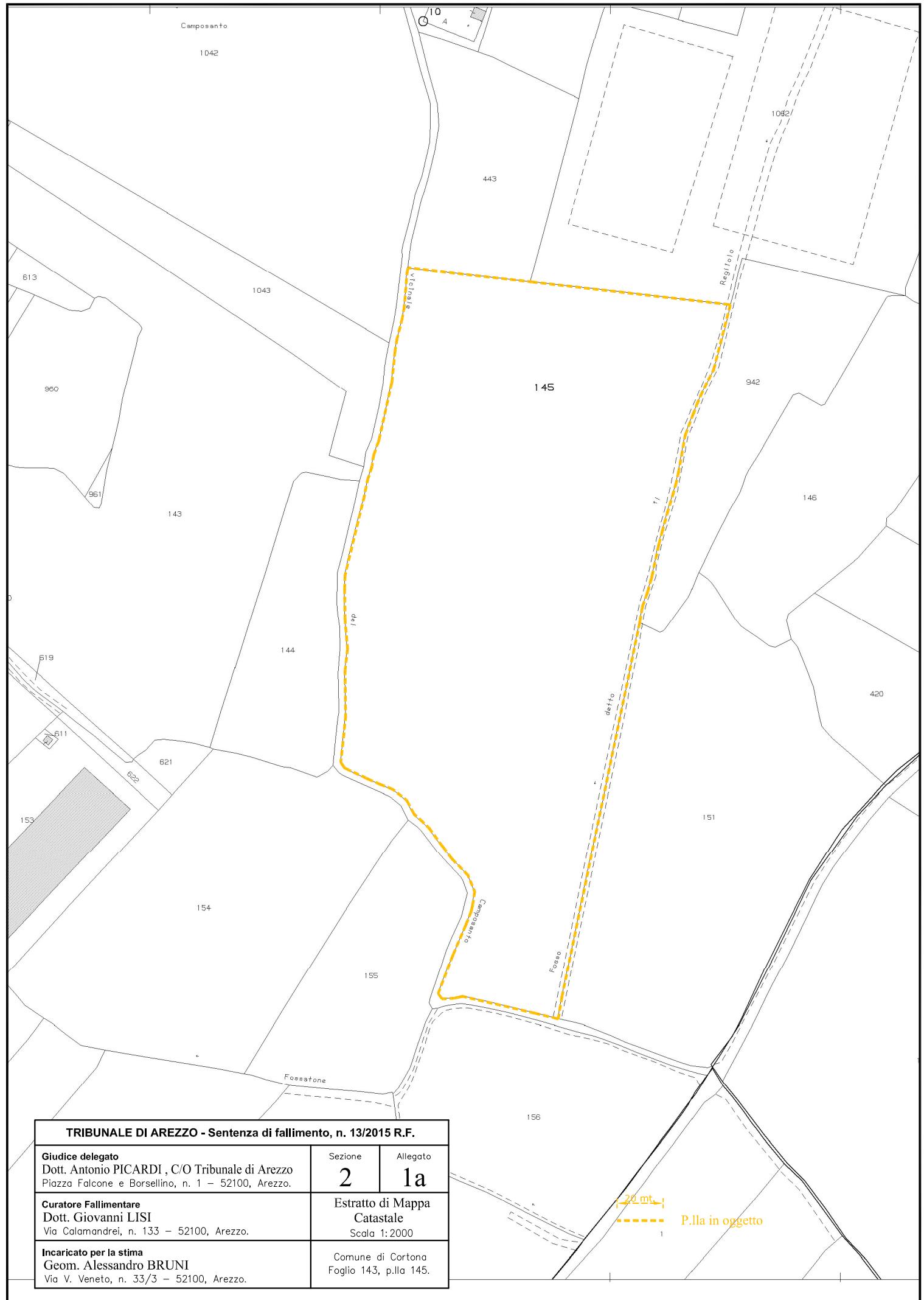
- 1a - estratto di mappa catastale
- 2a - estratto di regolamento urbanistico.
- 2b - legenda del regolamento urbanistico.

- 3a, 3b, 3c e 3d - Documentazione fotografica

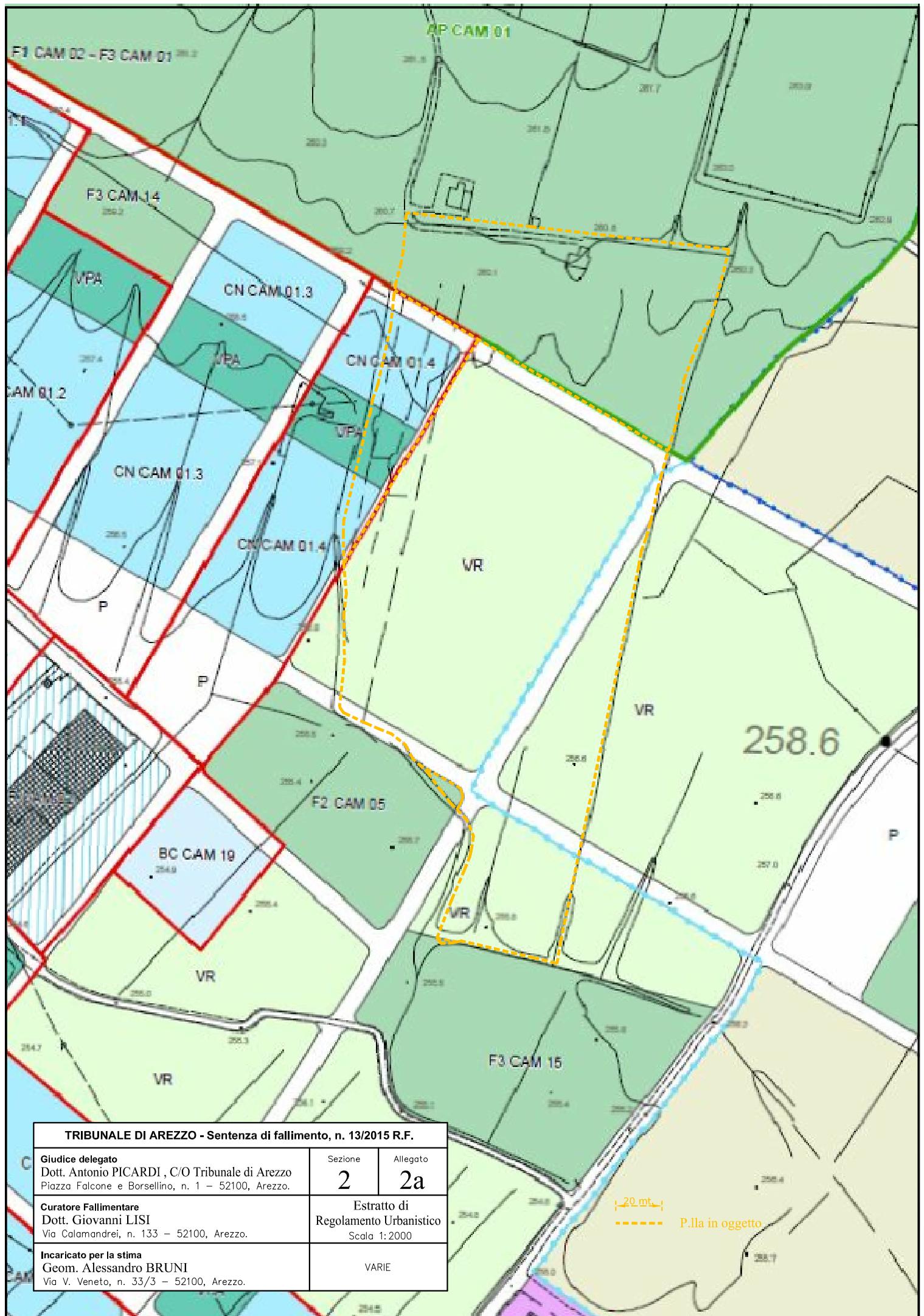
N.B. Si rimanda, per l'esatta comprensione delle norme urbanistiche relative alla varie destinazioni in cui è suddiviso il terreno, oggetto della presente stima, alle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona, che si omette di allegare, in quanto, facilmente reperibili presso il Comune stesso o consultabili dal sito web.

Arezzo li 28 Dicembre 2015

Geom. Alessandro Bruni



TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 13/2015 R.F.		
Giudice delegato	Sezione	Allegato
Dott. Antonio PICARDI , C/O Tribunale di Arezzo Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 – 52100, Arezzo.	2	1a
Curatore Fallimentare	Estratto di Mappa Catastale Scala 1:2000	
Dott. Giovanni LISI Via Calamandrei, n. 133 – 52100, Arezzo.		
Incaricato per la stima	Comune di Cortona Foglio 143, p.lla 145.	
Geom. Alessandro BRUNI Via V. Veneto, n. 33/3 – 52100, Arezzo.		



ZONE A MATRICE STORICA (zone omogenee 'A')	ZONE PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (zone omogenee 'D')	ATTREZZATURE TERRITORIALI (zone omogenee 'F')
 Zone a matrice storica	D0 Sottozone D0	 Sottozone F1 xxx n
 Sottozone AR	D1 Sottozone D1	 Sottozone F2 xxx n
ZONE DI SATURAZIONE (zone omogenee 'B')	D1.1 Sottozone D1.1	 Sottozone F2.C
 Sottozone B1	Dxxx n Sottozone D xxx n	 Sottozone F3 xxx n
 Sottozone B1.1	DCxxx n Sottozone DC xxx n	 Sottozone F4 xxx n
 Sottozone B2	DS n Sottozone DS n	 Sottozone FT xxx n
 Sottozone B2.1	DV Sottozone DV	 VPA Verde pubblico attrezzato
 Sottozone B3.1	DT1 Sottozone DT1	 VR Verde di rispetto
 Sottozone B3.2	DTxxx n Sottozone DT xxx n	 Aree private da sistemare a bosco
 Sottozone B3.3	E1 E1 - La montagna	 P Parcheggi
 Sottozone B3.4	E2 E2 - La mezzacosta	
 Sottozone B3.5	E3 E3 - La pianura	
 Sottozone B3.6	E4 E4 - Le colline emergenti della Val di Chiana	
 Sottozone B8	E5 E5 - L'area delle fattorie	
 Sottozone B8.1	E6 E6 - Le aree di fondovalle	
 Sottozone BC xxx n	E5 xxx n Sottozone 'E' soggetto a particolare normativa	
ZONE DI EXPANSIONE (zone omogenee 'C')	AMBITI ASSOGGETTATI A PDR	
 Sottozone C0	 BR xxx n Sottozone BR xxx n	 Vincolo cimiteriale
 Sottozone C xxx n	 ERxxx n Sottozone ER xxx n	 Fascia di rispetto stradale
 Sottozone CN xxx n	 PDR Piano di recupero in corso	 Perimetro centro abitato da LR 01/2005
DISCIPLINA PEREQUAZIONE	PIANO PROTEZIONE CIVILE	
 Aree perequate	 ap n. Area attesa popolazione	 Perimetro Parco Archeologico
 Limite comparto	 as n. Area di ammassamento	 Area Biotaly - Parco Ginezzo
	 rp n. Area di ricovero	 Cone collinare
		 Cava
		 Edifici di valore storico-architettonico censiti
		 Vincolo di inedificabilità per realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica

TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 13/2015 R.F.

Giudice delegato Dott. Antonio PICARDI , C/O Tribunale di Arezzo Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 – 52100, Arezzo.	Sezione 2	Allegato 2b
Curatore Fallimentare Dott. Giovanni LISI Via Calamandrei, n. 133 – 52100, Arezzo.	Legenda del Regolamento Urbanistico	
Incaricata per la stima Geom. Alessandro BRUNI Via V. Veneto, n. 33/3 – 52100, Arezzo.	VARIE	



Foto aerea del terreno

TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 13/2015 R.F.

Giudice delegato
Dott. Antonio PICARDI , C/O Tribunale di Arezzo
Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 – 52100, Arezzo.

Sezione
2

Allegato
3a

Curatore Fallimentare
Dott. Giovanni LISI
Via Calamandrei, n. 133 – 52100, Arezzo.

Documentazione
fotografica

Incaricato per la stima
Geom. Alessandro BRUNI
Via V. Veneto, n. 33/3 – 52100, Arezzo.

Foto aerea

----- P.lla in oggetto



Foto confine con strada Vic. le del Camposanto



Foto confine Nord

TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 13/2015 R.F.		
Giudice delegato Dott. Antonio PICARDI , C/O Tribunale di Arezzo Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 – 52100, Arezzo.	Sezione 2	Allegato 3b
Curatore Fallimentare Dott. Giovanni LISI Via Calamandrei, n. 133 – 52100, Arezzo.	Documentazione fotografica	
Incaricato per la stima Geom. Alessandro BRUNI Via V. Veneto, n. 33/3 – 52100, Arezzo.		



Foto terreno in direzione Sud



Foto terreno in direzione Sud-Ovest

TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 13/2015 R.F.		
Giudice delegato Dott. Antonio PICARDI , C/O Tribunale di Arezzo Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 – 52100, Arezzo.	Sezione 2	Allegato 3c
Curatore Fallimentare Dott. Giovanni LISI Via Calamandrei, n. 133 – 52100, Arezzo.	Documentazione fotografica	
Incaricato per la stima Geom. Alessandro BRUNI Via V. Veneto, n. 33/3 – 52100, Arezzo.		



Foto capanno diruto da demolire



Foto capanno diruto da demolire

TRIBUNALE DI AREZZO - Sentenza di fallimento, n. 13/2015 R.F.		
Giudice delegato Dott. Antonio PICARDI , C/O Tribunale di Arezzo Piazza Falcone e Borsellino, n. 1 – 52100, Arezzo.	Sezione 2	Allegato 3d
Curatore Fallimentare Dott. Giovanni LISI Via Calamandrei, n. 133 – 52100, Arezzo.	Documentazione fotografica	
Incaricato per la stima Geom. Alessandro BRUNI Via V. Veneto, n. 33/3 – 52100, Arezzo.		