

---

## **LOTTO N°3**

### DESCRIZIONE SINTETICA - LOTTO N°3

Trattasi di un appezzamento di terreno a forma di poligono irregolare, quasi interamente ad uso agricolo. Il suddetto appezzamento di terreno si compone di tre contigue particelle catastali, tutte e tre iscritte al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco - Piandiscò.

L'appezzamento di terreno è ubicato precisamente in località Botriolo, in un'area compresa tra la Strada Provinciale n°8 (Via di Botriolo), e la strada "bianca" di tipo consortile ("Percorso Delle Fossate") che "corre" affiancata ad un piccolo borro ("Borro Delle Fossate"). La maggiore estensione della superficie dell'appezzamento di terreno oggetto di descrizione, si colloca alle "spalle" (ad Est) dei fabbricati artigianali/produttivi che si attestano (nella zona industriale di Botriolo) lungo la Strada Provinciale n°8. (Vedi Allegato "3B1").

Le tre particelle che compongono nel loro insieme l'appezzamento di terreno - identificabile questo come il "Lotto n°3" - sono rispettivamente la n°121, la n°144, e la n°146. Come già detto queste tre particelle sono tutte iscritte al Foglio di Mappa 28 del Comune di Castelfranco/Piandiscò (al Catasto Terreni). La superficie complessiva dell'appezzamento di terreno

risulta essere pari a mq. 12.829. Specificatamente le particelle risultano così "caratterizzate":

- Particella n°121 di mq.11.525 (Qualità Seminativo Arboreo).
- Particella n°144 di mq. 1.290 (Qualità Seminativo Arboreo).
- Particella n°146 di mq. 15 (Qualità Seminativo Arboreo).

L'appezzamento di terreno confina con altre particelle anch'esse iscritte al Foglio di Mappa 28 del Comune di Castelfranco/Piandiscò.

L'appezzamento di terreno risulta essere completamente incolto, e da un punto di vista morfologico la sua superficie risulta essere leggermente "veriegata/ondulata", in maniera irregolare.

L'appezzamento - seppur vi siano presenti sparsi anche alcuni alberi - risulta essere sostanzialmente privo di una fitta vegetazione; fatta eccezione per delle "macchie" ed "arbusti". Quindi nella sua più ampia estensione, la superficie di questo terreno è sistemata - da un punto di vista vegetativo - a prato cespuglioso.

Tra il "Percorso Delle Fossate" e la Strada Provinciale n°8, vi è una strada campestre che congiunge le due "vie". Da dire che questa è utilizzabile esclusivamente con mezzi meccanici adatti (quali trattori e/o fuoristrada). (Vedi Allegati "3M1", "3M2", "3M3").

### INDIVIDUAZIONE CATASTALE - "LOTTO N°3"

Le tre particelle che costituiscono il "Lotto n°3" sono tutte iscritte al

Catasto Terreni del Comune di Castelfranco-Piandiscò, (nella sezione di Castelfranco di Sopra). Le tre particelle sono tutte e tre iscritte al Foglio di Mappa 28. Nello specifico queste sono così distinte:

**Catasto Terreni del Comune di Castelfranco - Piandiscò, Foglio di Mappa 28.**

- Particella n°121 - Qualità Seminativo Arboreo - Classe 2 - Superficie mq. 11.524 - Reddito Dominicale € 83,32 - Reddito Agrario € 35,71.
- Particella n°144 - Qualità Seminativo Arboreo - Classe 2 - Superficie mq. 1.290 - Reddito Dominicale € 9,33 - Reddito Agrario € 4,00.
- Particella n°146 - Qualità Seminativo Arboreo - Classe 2 - Superficie mq. 15 - Reddito Dominicale € 0,11 - Reddito Agrario € 0,05.

La superficie dell'appezzamento di terreno composto dalle tre particelle - considerato che queste risultano contigue/aggregate tra di loro - costituisce un'unica entità terriera, completamente incolta, ed avente una superficie complessiva pari a mq. 12.829.

**INDIVIDUAZIONE URBANISTICA - "LOTTO N°3"**

Da un punto di vista urbanistico, l'appezzamento di terreno che si identifica con il "Lotto n°3" - ubicato in località "Botriolo" - viene individuato e classificato sulla base della cartografia del vigente strumento urbanistico del Comune di Castelfranco/Piandiscò, (ovvero in base al suo Regolamento Urbanistico). Nello specifico il documento che precisa le

“caratteristiche” urbanistiche delle singole particelle, sono deducibili dal così detto “Certificato di Destinazione Urbanistica” (C.D.U.). Tale documento è stato acquisito dal perito ed allegato alla documentazione della presente perizia. (Vedi Allegato “3D”).

Come già detto, tutte e tre le particelle, si collocano come insediamento accentrato in località Botriolo, in un’area (per la stragrande maggioranza) qualificata come destinazione urbanistica, in “Tessuti da riqualificare o potenziare - zona omogenea “E” - Aree ortive marginali o intercluse interne all’insediamento accentrato”.

Questa individuazione/classificazione, come si potrà evincere dalla lettura del C.D.U. risulta valida per tutte e tre le particelle. Solo per la particella n°144, in maniera parziale una porzione della sua superficie ricade in una zona con destinazione urbanistica diversa, ovvero in quella a “Tessuti consolidati - zona omogenea “D” - Tessuti prevalentemente produttivi omogenei”.

Tutte e tre le particelle che compongono il “Lotto n°3” - in riferimento ai Vincoli di Castelfranco di Sopra, quale “Area Naturale Protetta di Interesse Locale” - ricadono in area “Le Balze”. (Vedi Allegato “3E”).

PROVENIENZA DELLE TRE PARTICELLE ISCRITTE AL CATASTO  
TERRENI CHE COSTITUISCONO L’APPEZZAMENTO DI TERRENO  
IDENTIFICATIVO DEL “LOTTO N°3”

Le tre particelle catastali sono state acquistate dagli attuali proprietari con un medesimo atto notarile di “Compravendita”. Trattasi dell’atto notarile di

“Compravendita” stipulato in San Giovanni Valdarno dal Notaio Dott. Walter Balzano in data 2 Luglio 1992, (Repertorio n°46.693 - Raccolta n°17.471). L’atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 24/07/1992 al n°8.376 del Registro Particolare. Lo stesso atto notarile di “Compravendita” è stato registrato presso l’Ufficio del Registro di Montevarchi (Ar) in data 22/07/1992 al n°847, Vol. 75, Serie 1V. (Vedi Allegato “3C”).

TITOLARITA' DELLE TRE PARTICELLE ISCRITTE AL CATASTO  
TERRENI, CHE COSTITUISCONO L'APPEZZAMENTO DI TERRENO  
IDENTIFICATIVO DEL “LOTTO N°3”

L’appezzamento di terreno - prevalentemente a carattere agricolo - sulla base dell’atto di provenienza (ovvero riferendosi all’atto notarile di “Compravendita”), risulta essere attualmente posseduto per la quota di 2/4 - in piena proprietà - dal signor \*\*\*\*\* , e per la restante quota - sempre in piena proprietà - di 1/4 ciascuno in comunione legale dei beni, dai suoi genitori, cioè \*\*\*\*\*.

Da specificare che l’intestazione catastale riportata attualmente nella “visura catastale” non risulta essere correttamente intestata, difatti le tre particelle che nel loro insieme compongono l’appezzamento di terreno in questione, sono intestate - per la quota di possesso di 1/2 ciascuno - a \*\*\*\*\* e (dal padre) \*\*\*\*\* . Nella realtà dei fatti - vista la comunione legale dei beni tra i coniugi \*\*\*\*\* al momento del loro acquisto con l’atto notarile di “Compravendita”, la corretta intestazione e

attribuzione di possesso sarebbe quella precedentemente espressa. (Vedi Allegati "3C", "3A", "3B5").

Proprio per "sanare" questo errore, il sottoscritto perito ha provveduto a presentare presso l'Ufficio del Catasto della Provincia di Arezzo, istanza di "Correzione Catastale". Prossimamente così, sia i nominativi dei possessori (a titolo di piena proprietà), così come le quote di possesso degli stessi, verranno giustamente riportate in visura catastale. (Vedi Allegati "3H").

STATO DI POSSESSO DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO  
IDENTIFICATIVO DEL "LOTTO N°3"

L'appezzamento di terreno in questione - che come detto non risulta essere coltivato/lavorato - non è in alcun modo occupato da terze persone. Sull'appezzamento di terreno non sussiste alcun tipo di contratto; di locazione, comodato d'uso, e/o altro tipo.

Pertanto il così detto "Lotto n°3", risulta essere "libero" e non occupato da alcuna persona. Neppure i legittimi proprietari vi svolgono su di esso attività lavorativa di tipo agricolo.

CONSISTENZA DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO  
IDENTIFICATIVO DEL "LOTTO N°3"

La consistenza dell'appezzamento di terreno risulta essere pari alla sua superficie totale. Questa risulta essere pari a mq. 12.829.

Tutte e tre le particelle che compongono la suddetta superficie sono incolte. Da un punto di vista urbanistico (fatta eccezione per una piccola porzione), l'appezzamento di terreno è di tipo agricolo. Catastalmente le tre particelle ricadono tutte e tre nella qualità di "Seminativo Arboreo". (Vedi Allegati "3B2", "3B3", "3B4").

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL "LOTTO N°3"

Per la determinazione del valore di mercato dell'appezzamento di terreno - considerabile complessivamente agricolo - che identifica il così detto "Lotto n°3", l'estimatore ritiene che per tale valutazione il criterio di stima più appropriato sia quello sintetico comparativo.

Questo metodo di stima si basa sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni immobiliari (terreni agricoli) aventi caratteristiche simili ed ubicati nella medesima zona (tenendo in debita considerazione le peculiarità dell'appezzamento stesso di terreno), ed assumendo quale termine di confronto il parametro tecnico consistente nel metro quadrato della superficie catastale di tali aree. La superficie complessiva dell'appezzamento di terreno - come già detto - è pari a mq. 12.829. La tipologia colturale è omogenea; ovvero la sua qualità è a "Seminativo Arboreo". Nel procedere con la comparazione, il perito estimatore ha anche tenuto conto della media delle quotazioni dei Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del

Territorio riferiti al Comune di Castelfranco Piandiscò (Ar) - Anno 2019 (ultima rilevazione utile). (Vedi Allegato "3F").

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR). Dopo aver assunto le necessarie informazioni sui prezzi praticati in recenti contrattazioni di terreni agricoli, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato del terreno agricolo avente tipologia colturale a :

- "Seminativo Arboreo" sia pari a € 1,60 (Uno/60 Euro) al metro quadrato.

Così il valore totale dell'appezzamento "omogeneo" per tipologia colturale sarà dato dalla sottostante moltiplicazione:

€/mq.  $1,60 \times 12.829 \text{ mq.} = 20.526,4 \text{ €}$  - "Seminativo Arboreo"

Il perito estimatore arrotonda per difetto la cifra, a € 20.500 (Ventimilacinquecento Euro).

Risulta così che il valore complessivo del terreno considerato, identificativo del "Lotto n°3", riportato all'ordinarietà, corrisponda a



quanto segue:

- Valore complessivo del terreno allo stato "Ordinario"

= € 20.500

**SOMMANO € 20.500**

Il valore ordinario, pari a quello attuale complessivo del "Lotto n°3" corrisponderà ad un valore - pari a **€ 20.500** (Ventimilacinquecento Euro).

**VALORE TOTALE DEL LOTTO N°3 = € 20.500**

---

Arezzo, 6 novembre 2020

IL PERITO ESTIMATORE  
(Architetto Alessandro Tinacci)

## **PERIZIA INTEGRATIVA**

-----

### **RIFERITA ESCLUSIVAMENTE AL LOTTO N°3 DELLA SOTTOSTANTE PROCEDURA FALLIMENTARE**

---

#### **TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO** Sezione Fallimentare

\*\*\*\*\*

Fallimento della Società:

Sentenza: n°45/2019 R.F. del 27.06.2019 (dep. 01.07.2019)

Giudice Delegato: **Dott. Federico PANI**

Curatore Fallimentare: **Dott. Carlo CARDINI**

---

Il perito estimatore specifica che la presente integrazione si riferisce esclusivamente al "Lotto n°3" del Fallimento sopra riportato in epigrafe. Sinteticamente si rammenta che il "Lotto n°3" identifica un appezzamento di terreno, costituito dall'aggregazione di tre particelle catastali riportate al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco/Piandisco'.

Premesso quanto detto, l'esperto conferma all'attualità tutto quanto dallo stesso redatto nella "originaria" perizia tecnica-estimativa datata 6/11/2020; così come anche la documentazione ad essa allegata, (specificatamente quella relativa al "lotto n°3").

La sola eccezione a quanto è riportato nella perizia "originaria", fa riferimento alla determinazione del Valore di Mercato del suddetto "Lotto n°3", e in particolar modo al Valore Totale che gli è stato attribuito, pari ad € 20.500 (Euro Ventimilacinquecento). Difatti - così come il perito ha potuto verificare personalmente a seguito di sopralluogo - si è verificato nel lasso di tempo successivo alla redazione della così detta perizia "originaria", una problematica che "produce" un sostanziale deprezzamento del valore del "Lotto n°3"; e che va ad incidere fortemente su quello che era il Valore di Mercato considerato inizialmente.

La così detta "problematica", ha consistito (e consiste tuttora), in uno "scivolamento/smottamento" verso "valle" di una porzione di terreno a scarpata facente parte dell'appezzamento compreso nel "Lotto n°3", che è andata in parte ad "investire" un capannone artigianale di altrui proprietà.

L'accadimento sopraggiunto relativo a questo "smottamento", è pertanto da considerarsi come un vero e proprio "Deprezzamento" del previsto Valore di Mercato dell'appezzamento di terreno (ovvero del "Lotto n°3"); inficiando negativamente sul suo valore di mercato. Pertanto, per rendere il valore di mercato del suddetto "Lotto n°3", pressoché veritiero e all'attualità correttamente commerciabile/vendibile, va detratto da quanto precedentemente previsto il deprezzamento che può derivare da eventuali spese da sostenere per un eventuale aggiudicatario..

Considerata l'entità degli interventi edili che si renderebbero necessari per un ripristino dello "Stato dei Luoghi", e relative spese - sulla base dell'esperienza del perito stesso - il deprezzamento attribuibile all'intero "Lotto n°3", è quantificabile in € 10.500 (Euro Diecimilacinquecento).

Così, detraendo dal Valore Ordinario del "Lotto n°3" avanti determinato dal perito nella così detta perizia "originaria", il Deprezzamento considerabile/attribuibile al Lotto stesso, il Valore Attuale del "Lotto n°3" risulta essere così definibile/calcolabile:

**VALORE ORDINARIO ORIGINARIO- DEPREZZAMENTO = VALORE ATTUALE DEL "LOTTO N°3"**

**€ 20.500 - € 10.500 = € 10.000 (Euro Diecimila)**

Quindi il Valore Aggiornato del "Lotto n°3", sarà pari a quanto segue:

**Valore Ordinario Aggiornato "Lotto n°3" = € 10.000 (Euro Diecimila)**

Dunque il valore del "Lotto n°3" Aggiornato, corrisponderà ad un valore pari a € 10.000 (Euro Diecimila)

**VALORE TOTALE - AGGIORNATO - DEL LOTTO N°3 = € 10.000**

**Arezzo, 22 marzo 2022**

  
  
**Arch. Tinacci Alessandro**