

TRIBUNALE DI SIENA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare: n. 75 + 95/2020 + 23/2021 + 100/2022 + 102/2022 + 110/2023 RIUNITE

Promossa da:

Contro Sig.ri:

Giudice dell'esecuzione: Dott. Flavio Mennella

C.T.U.: Perito Edile Michele Catoni

CORREZIONE C.T.U. PER LA RETTIFICA DEI VALORI DI STIMA LOTTO 1

Lo scrivente C.T.U. Perito Edile Michele Catoni, essendo venuto a conoscenza di due trascorsi di rilevanza giuridica (**Sentenza del Consiglio di Stato, n. 00067/2024 REG.PROV.COLL. n. 05579/2023 REG.RIC. e Sentenza del T.A.R. Toscana, Sez. II 4 maggio 2023, n. 448**) solo dopo il deposito della perizia preminente, qui di seguito precisa e rivede i valori di stima del LOTTO 1 in riferimento ai terreni a vigneto.

Pur avendo dettagliato nella perizia principale che i terreni rivendicabili a "DOCG CHIANTI" e "IGT TOSCANA", NON sono in titolarità dei soggetti esegutati ma bensì a _____ che li occupava con contratto di affitto, **ERRONEAMENTE avevo stimato i terreni stessi comprensivi anche del valore dei diritti presenti. Di fatto, i diritti sui terreni NON verranno trasferiti con la presente esecuzione, il passaggio di proprietà prenderà in considerazione esclusivamente la titolarità dei terreni catastalmente già identificati.**

Pertanto, preso atto di quanto sopra riportato, mi appresto qui di seguito a decurtare il valore di stima dal totale del LOTTO 1.

In base all'ultima tabella VAM disponibile, Regione Agraria n. 2, i valori agricoli medi dei terreni a vigna si attestano a €/Ha 32'725,00. A questo importo unitario lo scrivente C.T.U. stabilisce un decremento, dato dallo stato appena sufficiente dei vigneti, pari al 20%, pertanto **€/Ha 26'180,00**.

Valore dei vigneti iniziale = €. **332'500,00** calcolato sulla superficie dei vigneti rivendicabili.

Valore vigneti rivisto, calcolato sulla base delle superfici catastali a vigneto = $9,91885 \times 26'180 = €.$
259'675,49; ARROTONDAMENTO A €. 260'000,00

Riepilogo valore di stima LOTTO 1

Stima Fabbricati = €. 580'000,00

Valore rete idrica + pozzo + cisterna = incidenza 10% sui fabbricati = €. 58'000,00 *

Stima Vigneti a Monteriggioni = €. 260'000,00

Stima restanti Terreni a Monteriggioni = €. 130'000,00

TOTALE parziale = €. 1'028'00,00

Stima terreni su Siena = €. 20'500,00

TOTALE LOTTO 1 = €. 1'048'500,00

unmilioneequarantottomilacinquecento/00 €.

Prezzo base d'asta

* si corregge l'incidenza incremento rete idrica + pozzo + cisterna, dato dal fatto che, a differenza di quanto riportato nella C.T.U. originaria, la sorgente privata NON può essere utilizzata per l'irrigazione dei campi ma soltanto per un uso prevalentemente "domestico", pertanto l'aumento (rivisto al 10%) viene calcolato solo sul valore dei fabbricati.

La presente perizia integrativa/correttiva fa parte integrante della perizia originaria, E SOTITUISCE GLI IMPORTI STIMATI ESCLUSIVAMENTE IN RIFERIMENTO AL LOTTO 1.

Siena, 8 Luglio 2024

Il C.T.U., Perito Edile Michele Catoni