

PERIZIA

TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA RODINÒ DI MIGLIONE
ELISABETTA

PROCEDIMENTO N. 19/2018, PROMOSSA DA [REDACTED] spa CONTRO
[REDACTED] CON ESTENSIONE [REDACTED]
RIUNITO CON I PROCEDIMENTI N. 87/2023 E N.93/2023
PROMOSSE DA [REDACTED] I CONTRO [REDACTED] E
[REDACTED].

IMMOBILI

- LOTTO UNICO, compendio immobiliare formato da fabbricato ad uso abitativo con ambienti di servizio, articolato in piano seminterrato, piano terra, piano primo e soffitte; comprende resedi e un piccolo edificio autonomo, che insiste nelle aree di pertinenza, dotato di piano seminterrato e piano terra adibiti a sgombero; tale fabbricato è ubicato nel comune di Cortona, in località Val di Vico n. 106; il compendio comprende inoltre alcuni terreni collocati nelle aree prossime al medesimo toponimo Val di Vico.

I beni del compendio sono così descritti catastalmente:

- **Catasto fabbricati, foglio 163:**
 1. particelle graffate 127 e 128, categoria A/5, classe 3, consistenza vani 16, superficie catastale 423 mq, totale escluse aree scoperte 423 mq, rendita 651,15;



- **Catasto Terreni, foglio 127:**
 - 1. Part. 50, bosco ceduo, classe 3, superficie 27.750; Reddito dominicale euro 8,60/lire 16.650, Reddito agrario euro 8,60/ lire 16.650;
 - 2. Part. 54, bosco ceduo, classe 3, superficie 6.690 mq; Reddito dominicale euro 2,07/lire 4.014, Reddito agrario euro 2,07/lire 4.014;
- **Catasto Terreni, foglio 161:**
 - 3. Part. 17, bosco misto, Classe 4, superficie 10.650 mq, Reddito dominicale euro 3,30/lire 6.390, Reddito agrario euro 1,65/lire 3.195;
 - 4. Part. 18, pascolo arborato, classe 2, superficie 5200 mq; Reddito dominicale euro 1,88/lire 3640, Reddito agrario 0,81/lire 1560;
 - 5. Part. 19, pascolo, classe 1, superficie 240 mq, Reddito dominicale euro 0,14/lire 264, Reddito agrario euro 0,07/lire144;
 - 6. Part. 35, bosco misto, classe 4, superficie 13.510 mq; Reddito dominicale euro 4,19/lire 8106, Reddito agrario euro 2,09/lire 4.053;
- **Catasto Terreni, foglio 162:**
 - 7. Part. 4, bosco ceduo, classe 3, superficie 10.430 mq; Reddito dominicale euro 3,23/lire 6.258, Reddito agrario euro 3,23/lire 6.258;
 - 8. Part. 27, pascolo, classe 1, superficie 19.750; Reddito dominicale euro 11,22/lire 21.725, Reddito agrario euro 6,12/lire 11.850;
 - 9. Part. 30, pascolo cespugliato, classe 2, superficie 13.090 mq; Reddito dominicale euro



- 2,70/lire 5236, Reddito agrario euro 2,03/lire 3.927;
- 10.** Part. 31, pascolo, classe 2, superficie 5340 mq; Reddito dominicale euro 1,65/lire 3.204, Reddito agrario euro 1,10/lire 2.136;
- 11.** Part. 32, pascolo, classe 1, superficie 43.560 mq; Reddito dominicale euro 24,75/lire 47.916, Reddito agrario euro 13,50/lire 26.136;
- 12.** Part. 43, bosco misto, classe 4, superficie 15.090 mq; Reddito dominicale euro 4,68/lire 9.054, Reddito agrario euro 2,34/lire 4.527;
- 13.** Part. 44, pascolo cespugliato, classe 2, superficie 6.570 mq; Reddito dominicale euro 1,36/lire 2.628, Reddito agrario euro 1,02/lire 1.971;
- 14.** Part. 45, pascolo, classe 1, superficie 4.720 mq; Reddito dominicale euro 2,68/lire 5.192; Reddito agrario euro 1,46/lire 2.832;
- 15.** Part. 50, bosco misto, classe 4, superficie 2.010 mq; Reddito dominicale euro 0,62/lire 1.206, Reddito agrario euro 0,31/lire 603;
- 16.** Part. 54, bosco misto, classe 4, superficie 9.990 mq; Reddito dominicale euro 3,10/lire 5.994, Reddito agrario euro 1,55/lire 2.997;
- 17.** Part. 55, seminativo, classe 6, superficie 750 mq; Reddito dominicale euro 0,19/lire 375, Reddito agrario euro 0,39/lire 750;



18. Part. 61, pascolo, classe 1, superficie 4.110 mq; Reddito dominicale euro 2,33/lire 4.521, Reddito agrario euro 1,27/lire 2.466;

19. Part. 67, bosco misto, classe 4, superficie 11.040 mq; Reddito dominicale euro 3,42/lire 6.624, Reddito agrario euro 1,71/lire 3.312;

- **Catasto Terreni, foglio 163:**

20. Part. 96, bosco ceduo, classe 3, superficie 19.150 mq; Reddito dominicale euro 5,93/lire 11.490, Reddito agrario euro 5,93/lire 11.490;

21. Part. 97, bosco ceduo, classe 3, superficie 4.260 mq; Reddito dominicale euro 1,32/lire 2.556, Reddito agrario euro 1,32/lire 2.556;

22. Part. 98, pascolo arborato, classe 2, superficie 7.900 mq; Reddito dominicale euro 2,86/lire 5.530, Reddito agrario euro 1,22/lire 2.370;

23. Part. 99, bosco misto, classe 3, superficie 3.750 mq; Reddito dominicale euro 1,94/lire 3.750, Reddito agrario euro 0,58/lire 1.125;

24. Part. 100, uliveto, classe 4, superficie 7.290 mq; Reddito dominicale euro 7,53/lire 14.580; Reddito agrario euro 11,29/lire 21.870;

25. Part. 101, seminativo arborato, classe 5, superficie 4.490 mq; Reddito dominicale euro 2,32/lire 4.490, Reddito agrario euro 2,32/lire 4.490;

26. Part. 145, bosco misto, classe 3, superficie 37.910 mq; Reddito dominicale euro 19,58/lire 37.910, Reddito agrario euro 5,87/lire 11.373;



27. Part. 147, pascolo arborato, classe 2, superficie 37.600; Reddito dominicale euro 13,59/lire 26.320, Reddito agrario euro 5,83/lire 11.280;

28. Part. 149, pascolo, classe 1, superficie 1.200 mq; Reddito dominicale euro 0,68/lire 1.320, Reddito agrario euro 0,37/lire 720;

29. Part. 150, bosco misto, classe 3, superficie 4.670 mq; Reddito dominicale euro 2,41/lire 4.670, Reddito agrario euro 0,72/lire 1.401;

30. Part. 151, seminativo arborato, classe 5, superficie 2.460 mq; Reddito dominicale euro 1,27/lire 2.460, Reddito agrario euro 1,27/lire 2.460;

- **Catasto Terreni, foglio 173:**

31. Part. 1, fabbricato rurale, superficie 47 mq;

32. Part. 5, seminativo arborato, classe 4, superficie 2.270 mq; Reddito dominicale euro 2,93/lire 5.675, Reddito agrario euro 4.540;

33. Part. 6, seminativi arborato, classe 5, superficie 5.760 mq; Reddito dominicale euro 2,97/lire 5.760, Reddito agrario euro 2,97/lire 5.760;

34. Part. 8, seminativo arborato, classe 4, superficie 18.740 mq; Reddito dominicale euro 24,20/lire 46.850; Reddito agrario euro 19,36/lire 37.480;



35. Part. 14, pascolo arborato, classe 2, superficie 350 mq; Reddito dominicale euro 0,13/lire 245, Reddito agrario euro 0,05/lire 105.

I beni sono di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

GENERALITÀ

Il giorno 16 gennaio 2024 la Giudice Dott.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione dispone quanto segue:

- che l'esperto integri la perizia segnalando l'eventuale modifica del prezzo di stima in caso di rinuncia da parte del precedente sulle particelle foglio 127 part. 50, foglio 161 part 17 o altre circostanze ostative.

Risposte ai quesiti:

1. La valutazione del compendio in caso di rinuncia da parte del precedente sulle particelle foglio 127 part. 50, foglio 161 part 17, tenendo conto dei valori stimati nella perizia depositata, è la seguente:

Foglio 127:		
1. <u>Part. 50</u> , bosco 27.750X0,20 euro/mq	5.550,00	
Foglio 161:		
3. <u>Part. 17</u> , bosco 10.650X0,20 euro/mq	<u>2.130,00</u>	
Somma totale da detrarre in caso di rinuncia da parte del precedente, euro	7.680,00	

Valori complessivi stimati:

Compendio immobiliare abitativo	493.659,50	
Terreni	73.960,50	



Fabbricato rurale	<u>28.500,00</u>	
Totale euro		596.120,00

Da cui:

valore complessivo stimato del Lotto euro		596.120,00
Somma da detrarre in caso di rinuncia da parte del precedente, euro		<u>-7.680,00</u>
		588.440,00

In caso di rinuncia da parte del precedente sulle particelle foglio 127 part. 50, foglio 161 part 17, il valore del lotto unico è di euro 588.440,00, che si può arrotondare a euro 588.400,00.

2. Per quanto concerne altre circostanze ostative, si osserva quanto segue:

- in caso di rinuncia alla particella 50, foglio 127, l'adiacente particella 54 del foglio 127, parte del compendio esecutato, è confinante anche con terreni di altra proprietà;
- in caso di rinuncia alla particella 17 del foglio 161, le adiacenti particelle 18 e 19 del foglio 161, parti del compendio esecutato, sono confinanti anche con terreni di altra proprietà.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

IL CTU

Arch. Pietro Matracchi

Camucia, 13 febbraio 2024

