

TRIBUNALE DI AREZZO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
N. 17/2022 R.G.E.

Promossa da:

Vs

OGGETTO: INTEGRAZIONE r.g.e. 17/2022

La sottoscritta Architetto Laura Tavanti iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Arezzo al n. 605, nominata dal G. E. Dott.sa Elisabetta Rodinò di Miglione esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n° 17/2022 RGE, a seguito della richiesta di chiarimenti del 28/02/2024, in merito ai LOTTI "B" e "C" della perizia in oggetto, precisa che, in seguito all'adozione del Nuovo Piano Operativo del Comune di Montevarchi, con Delibera del Consiglio Comunale n. 86 del 12/12/2023, e definitiva approvazione, dopo i tempi di osservazione previsti dalla legge, i Lotti della Perizia in oggetto hanno subito variazioni di destinazione urbanistica comportando una nuova stima come di seguito descritto:

LOTTO "B"

Tutte le particelle facenti parte del lotto B (Foglio 15 Part. 439, 440) risultano essere **territorio rurale: ambito del fondovalle e della pianura (R5) - zone territoriali omogenee E**

Tutto il LOTTO "B" è privo di potenzialità edificatoria.



STIMA LOTTO "B"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

APPEZZAMENTO DI TERRENO

COMUNE DI MONTEVARCHI FG. 15 PARTICELLE 439, 440

La scelta dell'aspetto economico è volta ad eseguire indagini di mercato su beni simili rilevabili nella zona. Il valore per metro quadrato viene individuato tenendo in considerazione tutto quanto descritto precedentemente. In virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita forzata, al valore di stima è stato applicato un abbattimento forfettario del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, stante la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per effetto di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

Superficie Vendibile

Superficie del lotto= 3.115mq

Calcolo del valore di mercato

Superficie del lotto 3.115mq

Valore di mercato per metro quadrato € 6,00

Valore di mercato **€ 18.690,00**

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO "B"= € 18.690,00

RIDUZIONE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Constatato tutto quanto espresso in ragione delle condizioni in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, si ritiene una congrua riduzione nella misura del 15% del valore stimato:

$€ 18.690,00 \times 15\% = € 15.886,50$

€ 15.800,00 (centottantacinquemila/00) (arrotondato per difetto)



LOTTO "C"

Tutte le particelle facenti parte del lotto C (Foglio 32 Part. 1157, 366, 351, 1129) risultano essere territorio rurale: ambito del fondovalle e della pianura (R5) - zone territoriali omogenee E. La particella 651 è classificata come viabilità esistente.

Tutto il LOTTO "C" è privo di potenzialità edificatoria.

STIMA LOTTO "C"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

APPEZZAMENTO DI TERRENO

COMUNE DI MONTEVARCHI FG. 32 PARTICELLE 366, 351, 1129, 1157

PIENA PROPRIETA' PER 1/4 SU:

APPEZZAMENTO DI TERRENO

COMUNE DI MONTEVARCHI FOGLIO 32 PARTICELLE 651

La scelta dell'aspetto economico è volta ad eseguire indagini di mercato su beni simili rilevabili nella zona. Il valore per metro quadrato viene individuato tenendo in considerazione tutto quanto descritto precedentemente. In virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita forzata, al valore di stima è stato applicato un abbattimento forfettario del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, stante la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per effetto di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

Superficie Vendibile Particella 1157

Superficie particella 1157= 2.640mq

Calcolo del valore di mercato

Superficie del lotto 2.640mq

Valore di mercato per metro quadrato € 6,00

Valore di mercato **€ 15.840,00**



Superficie Vendibile Particella 1129

Superficie particella 1129= 1.231mq

Calcolo del valore di mercato

Superficie del lotto 1.231mq

Valore di mercato per metro quadrato € 6,00

Valore di mercato **€ 7.386,00**

Superficie Vendibile Particella 351

Superficie particella 351= 3.580mq

Calcolo del valore di mercato

Superficie del lotto 3.580mq

Valore di mercato per metro quadrato € 6,00

Valore di mercato **€ 21.480,00**

Superficie Vendibile Particella 366

Superficie particella 366= 2.000mq

Calcolo del valore di mercato

Superficie del lotto 2.000mq

Valore di mercato per metro quadrato € 6,00

Valore di mercato **€ 12.000,00**



Superficie non vendibile Particella 651

Questa particella, di proprietà dell'esecutato di 1/4, risulta viabilità esistente.

RIDUZIONE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Constatato tutto quanto espresso in ragione delle condizioni in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, si ritiene una congrua riduzione nella misura del 15% del valore stimato:

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO "C"= € 15.840,00 + € 7.386,00 + € 21.480,00 + € 12.000,00= **€ 56.706,00**

€ 56.706,00 x 15%= **€ 48.200,00**

€ 48.000,00 (quarantottomila/00) (arrotondato per difetto)



RIEPILOGO

STIMA LOTTO "B"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:
APPEZZAMENTO DI TERRENO
COMUNE DI MONTEVARCHI FOGLIO 15 PARTICELLE 439, 440
15.800,00 (quindicimilaottocento/00)

STIMA LOTTO "C"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:
APPEZZAMENTO DI TERRENO
COMUNE DI MONTEVARCHI FOGLIO 32 PARTICELLE 366, 351, 1129,1157
PIENA PROPRIETA' PER 1/4 SU:
APPEZZAMENTO DI TERRENO
COMUNE DI MONTEVARCHI FOGLIO 32 PARTICELLE 651
€ 48.000,00 (quarantottomila/00)

Arezzo, 27/09/2024

L'esperto
Laura Tavanti Architetto

