

AGGIORNAMENTO DEI PROSPETTI DEI LOTTI

-DESCRIZIONE E VALORE DI STIMA-

Esecuzioni Immobiliare R.G.E nr. 15/2019

A seguito delle risposte alle osservazioni presentate alla perizia da parte del CTP di parte debitrice, vengono aggiornati i valori di stima e la descrizione dei lotti.

Ciò premesso e fermo restando quanto espresso ai punti 7 ed al punto 17 della perizia riguardo al prezzo a €/M, con la riserva di eventuali precisazioni e modifiche che dovessero sorgere in udienza, si propone quanto segue:

LOTTO 1

Trattasi di due unità immobiliari urbane a destinazione commerciale all'ingrosso poste in Comune di Arezzo via A. Fleming, ai nr. 13-15 e 17-19, ricomprese in un fabbricato di maggiori dimensioni a destinazione promiscua, ricadente nel comparto 2, compreso all'interno dell'A.S.I. 3.3 " Cittadella degli Affari", vicino all'attuale Centro Affari e Congressi di Arezzo, prospiciente il raccordo autostradale.

Gli immobili, sono censite al Catasto fabbricati di detto Comune, alla sezione valdarno, foglio **105** particella **1097**:

- **subalterno 3**, cat. C/2, Cl. 8, Con. 1.439 mq , Sup.Catast. 1.417 mq, rendita € 4.756,36
 - **subalterno 9**, cat. C/2, Cl. 8, Con. 419 mq , Sup. Catast. 430 mq, rendita € 1.384,93
- oltre ai diritti proporzionali di comproprietà nelle porzioni a comune della particella 1097, e ai diritti di comproprietà riportati nel certificato di visura catastale dell'area urbana (piazzale circostante) identificata con il mappale 2318.
- **Paticella 2318** , Categoria -Area urbana, Consistenza - m² 6928.

Per la descrizione più puntuale del lotto, si rimanda alla perizia originale, alle integrazioni e alle risposte dell'osservazioni.

Le due unità immobiliare hanno una superficie commerciale e un valore pari a:

Subalterno 3 :

Superficie Commerciale	€/ mq	Valore €
1.097,00 mq.	1.100,00	1.206.700,00

Subalterno 9 :



Superficie Commerciale	€/ mq	Valore €
328,50 mq.	1.100,00	361.350,00

Valore complessivo LOTTO 1 = € 1.206.700,00 + € 361.350,00 =

€ 1.568.050,00

- Deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi : € **235.207,50**
- Deprezzamento per aggiornamento pratiche catastali oblazione: € **5.00,00**
- Spese condominiale non saldate (aggiornate -vedasi allegato) € **24.827,32**

(riguardo alla cancellazione del deprezzamento per immobili locati, vedasi verbale di udienza del 09/11/2021.)

Quindi, sottraendo la sommatoria dei deprezzamenti al valore stimato, si ottiene il valore finale del lotto 1 che è pari a:

€ 1.568.050,00 – € 260.534,82 = € 1.307.515,18

arrotondato a € 1.300.000,00 – Valore Finale

(Unmillionetrecentomilaeuro/00)

LOTTO 2

Il compendio immobiliare è posto in Comune di Arezzo Loc. Case Nuove di Ceciliano, con accesso lungo la strada regionale 71, in sinistra, subito dopo la rotatoria direzione Casentino.

Il complesso è costituito da alcuni appezzamenti di terreno di proprietà in completo stato di abbandono e sui quali insistono alcune strutture prefabbricate e un annesso agricolo in muratura, il tutto in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Per la descrizione più puntuale del lotto, si rimanda alla perizia originale, alle integrazioni e alle risposte alle osservazioni presentate dal CTP di parte debitrice.

Identificazione e valore di stima dei beni soggetto [A]:

➤ **Identificazione:**

I terreni sono censiti al catasto terreni Comune di Arezzo, alla sezione valdarno

Fogli	Particella	Qualità'	Classe	Superficie (Mq)	R.D.	R.A.
73	50	Ort. Irr.	1	9.990	€ 283,77	€ 154,78
73	139	Ort. Irr.	1	90	€ 2,53	€ 1,39
73	143	Sem. Arb.	2	700	€ 5,78	€ 2,17
73	151	Ort. Irr.	1	4.530	€ 128,68	€ 70,19
73	210	Ort. Irr.	1	7.752	€ 220,20	€ 120,11
Totale Superficie				M²= 23.062		



Per quanto concerne la serra e l'annesso agricolo, gli stessi sono censite al catasto fabbricati, al:

FOGLIO	PARTICELLA	Zona Cens.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita
73	197	2	D/8			€ 1.704,31

➤ **Valore di stima :**

- Terreni agricoli

Superficie Totale	€/ mq	Valore €
23.062 mq.	2,80	64.573,60

- Serra ed annesso in muratura

Superficie Lorda	€/ mq	Valore €
470,00 mq.	50,00	23.500,00

Valore complessivo beni soggetto [A] = € 88.073,60

- deprezzamento forfettario del 8% per Decreto Occ.D'urgenza, pari ad: € **7.045,88**
- deprezzamento del 10 % per immobili locati : € **8.807,36**
- deprezzamento del 3 % per atto d'obbligo € **2.642,20**
- deprezzamento forfettario per opere di bonifica € **30.000,00**
- deprez. forfettario per pratiche tecniche ed oblazione: € **3.000,00**
- deprez. forfettario per pratiche di Sdemanializzazione terreni : € **3.000,00**

sottraendo la sommatoria dei deprezzamenti al valore stimato, si ottiene il valore finale dei beni del soggetto **[A]**, che è pari a :

$$\underline{\underline{\mathbf{€ 88.073,60 - 54.495,44 = € 33.578,16}}}$$

Identificazione e valore di stima dei beni soggetto [B]:

➤ Identificazione:

Foglio	Particella	Qualità'	Classe	Superficie (Mq)	R.D.	R.A.
73	28	Seminativo	1	280	€ 2,89	€ 1,16



73	30	Sem. Arb.	2	1.610	€ 13,30	€ 4,99
73	35	Seminativo	2	67	€ 0,55	€ 0,24
73	36	Seminativo	2	2.570	€ 21,24	€ 9,29
73	37	Seminativo	2	2.770	€ 22,89	€ 10,01
73	54	Seminativo	2	3.640	€ 30,08	€ 13,16
73	127	Sem. Arb.	3	440	€ 2,27	€ 1,14
73	192	Sem. Arb.	2	3.150	€ 26,03	€ 9,79
73	193	Sem. Arb.	2	1.870	€ 15,45	€ 5,79
73	216	Sem. Arb.	2	11.300	€ 93,38	€ 35,02
73	218	Sem. Arb.	2	8.780	€ 72,55	€ 27,21
Superficie			Mq	36.477		

➤ **Valore di stima :**

- Terreni agricoli

Superficie Totale	€/ mq	Valore €
36.477 mq.	2,80	102.135,60

Valore complessivo beni soggetto [B] = € 102.135,60

- deprezzamento forfettario del 8% per Decreto Occ.D'urgenza, pari ad: € **8.178,12**
- deprezzamento del 10 % per immobili locati : € **10.213,56**
- deprezzamento forfettario per smantellamento baracche € **3.000,00**

Sottraendo la sommatoria dei deprezzamenti al valore stimato, si ottiene il valore finale dei beni del soggetto **[B]**, che è pari a :

€ 102.135,60 – 21.391,68 = € 80.743,92 arrotondato a € 80.700,00

Sommando i valori di stima dei beni di entrambi i soggetti, si ottiene il valore finale del lotto 2 è pari a:

(€ 33.578,16+€ 80.700,00) = € 114.278,16

arrotondato a € 114.000,00 – Valore Finale
(Centoquattordicimilaeuro/00)

Arezzo 12/04/2024

geom. Marco Panichi

