

TRIBUNALE DI AREZZO

Numero procedura : **15/2019**

INTEGRAZIONE PERIZIA e CORREZIONE

Visto il Verbale di Udienza del 09/11/2021, il G.E. ha disposto che il sottoscritto verifichi se nella determinazione del prezzo di stima dei lotti sia stata considerata l'esistenza dei contratti di locazione.

Dal controllo della perizia, è risultato che nella determinazione del prezzo finale dei lotti, il valore determinato tiene conto in modo congruo - *in considerazione dello stato dei luoghi*- del deprezzamento per la presenza dei contratti di locazione in essere.

Inoltre, dalla lettura della perizia sono emerse due inesattezze e che verranno corrette con la seguente integrazione, in particolare:

1. Nella tabella riportata al punto 7 capoverso 2, dove sono riportati i dati salienti delle particelle censite al catasto terreni di proprietà della [A], risulta che la sommatoria delle superfici catastali non è corretta.
La superficie complessiva corretta è di m² 23.062 e non di m² 26.062.
Si riporta la tabella corretta che sostituisce integralmente quella presente nella perizia, e il procedimento che ha determinato il valore di stima del Lotto 2 indicato al punto 17 (Pag. 19 e 20):

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

Foglio	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		



Valore di stima dei beni del soggetto [A]:

- Serra ed annesso in muratura

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

- Terreni agricoli

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

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 presentazione pratiche tecniche ed oblazione: € 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 :

€ 88.073,60 – 51.495,38 = € 36.578,22 arrotondato a € 36.500,00

Valore di stima dei beni del soggetto [B]:

- Terreni agricoli

Superficie Totale	€/ mq	Valore €
36.197 mq.	2,80	101.351,60

Valore complessivo beni soggetto [B] = € 101.351,60

- deprezzamento forfettario del 8% per Decreto Occ.D'urgenza, pari ad: € 8.108,12
- deprezzamento del 10 % per immobili locati : € 10.135,16
- 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 :



€ 101.351,60 – 21.243,28 = € 80.108,32 arrotondato a € 80.000,00

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

(€ 36.500,00+€ 80.000,00) = € 116.500,00 – Valore Finale
(Centosedicimilacinquecentoeuro/00)

2. Al punto 12, nella descrizione dei contratti di locazione è stato riportato in modo errato alcune specifiche che di seguito vengono integrate:

- Nel il contratto di locazione – *Contratto di affitto di fondo rustico Reg. part. 14400 -Reg. Gen. 20717 Rep. 157976 del 17/12/2018 – notaio A.Martini-* **la ripartizione dell'importo pattuito è così disciplinato : Il prezzo pattuito è di 40.000,00 (Quarantamilaeuro/00) per l'intera durata del contratto, da pagarsi in euro 2.000,00 (Duemilaeuro/00) annui entro il 31 dicembre di ogni anno.**

Allegato 9.1

- Nel il contratto di locazione – *Contratto di affitto di fondo rustico Reg. part. 14399 -Reg. Gen. 20716 Rep. 157975 del 17/12/2018 – notaio A.Martini-* **Il prezzo pattuito è di 27.000,00 (Ventisettemilaeuro/00) per l'intera durata del contratto, da pagarsi in euro 1.350,00 (Milletrecentocinquanta/00) annui entro il 31 dicembre di ogni anno.**

Allegato 9.2

A seguito dell'integrazione presentata, per evitare possibili equivoci, viene riproposto integralmente ed in sostituzione di quello depositato, il prospetto riepilogativo dei due lotti di vendita che si sono costituiti per la procedura.

Restando a disposizione per qualsiasi precisazione.

Il Tecnico
geom. Marco Panichi

Arezzo,13/12/2021

n. 15/2019 R.G.E.

