

, 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]  
[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/lire 144;

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 26 febbraio 2024 la Giudice Dott.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione dispone quanto segue:

1. Dalla documentazione allegata alla perizia di stima e successive integrazioni non risulta la produzione dei Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni, come indicato dall'art. 173-bis disp. att. Cpc

2. Nel rispondere al quesito 6 il Perito stimatore non indica se la domanda giudiziale trascritta il 9.05.2017 (n. 4718/6848) sia o meno pendente;

3. Non risulta esplicitata la applicazione, al prezzo di mercato indicato dall'esperto stimatore, della riduzione del valore dell'immobile per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui si chiede di esplicitare tale riduzione se applicata, o in difetto, di applicarla con rideterminazione del valore;

4. Si chiede infine il deposito della perizia depositata in data 25/09/2023 (all'esito della riunione dei vari procedimenti e quindi riepilogativa) in formato anonimo.





Risposte ai quesiti:

1. Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica, relativo ai terreni richiamati in premessa (allegato 1).
2. A seguito degli accertamenti presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Arezzo, relativamente alla domanda giudiziale trascritta il 9.05.2017 (n. 4718/6848), è stato appurato che la citazione è stata dichiarata estinta il 9 novembre 2022.
3. La riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è stata applicata al prezzo di stima dell'immobile stabilito nella CTU.
4. Si allega la perizia, riunione dei vari procedimenti, in formato anomimo (allegato 2) e in forma sintetica (allegato 3).

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, 21 marzo 2024

