



PREMESSA

La sottoscritta Geom. Debora Romani, nata ad Arezzo il 19/07/1970, cod. fisc. RMNDBR70L59A390U, libero professionista iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n°1004, con studio in Arezzo Via Bologna n.16, ha seguito dell'udienza del 16/07/2025, in riferimento alla procedura esecutiva n. 220/2021 R.G.E, promossa da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx E PER ESSA QUALE MANDATARIA xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. E PER ESSA xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx viene richiesto alla sottoscritta di espletare i seguenti chiarimenti:

- 1) Integrare la perizia, dando atto dell'avvenuta estensione del pignoramento e per l'eventuale revisione del valore di stima;

Il terreno oggetto di nuovo pignoramento per quota è identificato per intero al Catasto Terreni del Comune di Cortona, nel foglio 193, particella 261 di mq. 788, R.D. Euro 2.85 e R.A. Euro 1.63.

La quota di piena proprietà appartenente agli esecutati è di 4/150 per xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e 1/150 per xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Riassumendo la perizia, la prima relazione integrativa e la seguente si determina quanto segue:

- Superficie commerciale cespite: 119,84 mq;
- Valore di mercato unitario: 1.150,00 euro/mq
- Valore della proprietà: $119.84 \times 1.150,00 = 137.816$ euro

Al valore del cespite pignorato, così come determinato, verranno detratti i costi relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, alla verifica di rispondenza degli impianti tecnologici.

STIMA DEI COSTI:

- Costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia: 2000 euro;
- Costi per ripristino luoghi e rimozione diffomità: 1500 euro;

TOTALE costi: 3.500,00 euro

VALORE TOTALE - S costi: $137.816 - 3.500,00 = 134.316$ euro



Considerata l'assenza di garanzia di vizi, la natura coattiva della procedura rispetto al mercato libero, verrà applicato un abbattimento forfettario percentuale del 15%.

$134.316 - 15\% = 114.168,60$ euro arrotondabile a 114.000,00 euro

Il valore del bene è di 114.000,00 euro (centoquattordicimila)

A detto valore già valutato andrebbe sommato il modestissimo valore della piccola quota di proprietà sulla strada di accesso.

Pertanto, secondo le considerazioni eseguite, i luoghi e il valore finale dell'immobile e della piccolissima quota della strada di accesso si può tranquillamente lasciare **invariato il valore a quanto già periziato e cioè 114.000,00 euro (centoquattordicimila).**

Allegato 2A: Relazione integrativa in forma anonima;

Arezzo lì 23/07/2025

Il CTU

Geometra Debora Romani