

TRIBUNALE DI AREZZO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 238/2014 e N. 176/2017 R.G.E.



RELAZIONE INTEGRATIVA LUGLIO 2021

Il sottoscritto già nominato consulente tecnico nell' esecuzione N. 238/2014 e N. 176/2017 R.G.E. è stato incaricato all'udienza del 25/05/2021 di integrare la relazione peritale con la risposta ai seguenti quesiti:

- 1) LOTTO C - AGGIORNAMENTO DEL VALORE DEL BENE;
- 2) LOTTO D - VERIFICA DI EVENTUALI MODIFICHE ALLA DESTINAZIONE URBANISTICA;
- 3) LOTTO F - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE;

Dopo aver compiuto le necessarie indagini il sottoscritto con la presente perizia integrativa riferisce quanto segue:

QUESITO 1)

LOTTO C - AGGIORNAMENTO DEL VALORE

Il bene di cui a questo LOTTO C è costituito da porzione di edificio di più ampia consistenza non ancora completato sito in Comune di **Subbiano**, Loc. **Campassone - La Capannuccia**, più precisamente costituita da **alloggio** per civile abitazione completato (distinto sub **5** della p.lla **249**, fg 73) corredato da **posti auto** esclusivi nel resede (sub **7** medesima particella) e diritti sulle parti comuni.

Si è proceduto a nuovo sopralluogo al fine di verificare eventuali modi-

ESEC.NE IMM.RE N. 238/2014 e N. 176/2017 R.G.E.

INTEGRAZIONE LUGLIO 2021 alla relazione peritale di valutazione

fiche intervenute nello stato dei luoghi anche in considerazione che al momento del sopralluogo del 2018, si erano riscontrate nella camera più ampia diverse zone con efflorescenze di patina biologica dovuta ad umidità. Con sopralluogo effettuato in data 22/07/2021 si è riscontrato il persistere di efflorescenze nella medesima camera, collocate in altra parte cioè in alto sopra l'armadio guardaroba, tra soffitto e parete, nel soffitto e nella parete del lato adiacente al bagno; altre efflorescenze si riscontrano nel soggiorno, in una parete e nel soffitto (ALL. 2021_1). Gli ambienti, come riferito dalla detentrica del bene, sono stati recentemente tinteggiati a sua cura e spese in quanto le efflorescenze si erano estese in molte parti degli ambienti, anzi nella cameretta è stato necessario anche ripristinare l'intonaco di una parete come visibile nelle fotografie che sono state prodotte al sottoscritto e che si allegano (ALL. 2021_2).

Pertanto si può dire che, pur riscontrando al momento un discreto stato di manutenzione del bene, è necessario tenere in debito conto i difetti di coibentazione che nel tempo saranno nuovamente causa di problematiche.

Per quanto riguarda i valori di mercato da prendere a base della stima si osserva nelle contrattazioni un leggero decremento dei valori, persistendo una certa stagnazione del mercato immobiliare che mostra, solo a tratti, lievi movimenti in ripresa (ALL. 2021_3 listini OMI Agenzia Entrate e Borsino Immobiliare).

Pertanto considerati il decremento dei valori, le problematiche di coibentazione dell'alloggio e comunque l'aumentata vetustà correlata all'uso dell'immobile, si stima applicabile al valore unitario già adottato di 900,00 €/mq un decremento pari al 15% e quindi

900,00 €/mq - 15% = 765,00 €/mq x 126,36 mq = € 96.665,40

In considerazione dell'assenza di certificazione degli impianti e di Attestazione di Prestazione Energetica, della necessità di ottenere Certificazione di abitabilità a completamento dei lavori, nonché delle caratteristiche della vendita coattiva, si ritiene di dover applicare a tale valore un abbattimento forfettario del 10%, pertanto si calcola:

€	96.665,40	-	10 %	=	€	86.998,86	approssimabile a
---	-----------	---	------	---	---	-----------	------------------

87.000,00 € (diconsi Euro **ottantasettemila/00**)

»«»«»«»«»« - **VALORE DI STIMA 2021 LOTTO C** - »«»«»«»«»«

QUESITO 2)

LOTTO D - VERIFICA DI EVENTUALI MODIFICHE ALLA DESTINAZIONE URBANISTICA;

Il bene di cui a questo LOTTO D è costituito da vari lotti di terreno urbani posti all'interno del compendio non completato sito in Comune di **Subbiano**, Loc. **Campassone - La Capannuccia**, più precisamente distinti Catasto Fabbricati detto comune, fg 73 particelle **281** (ex p.lla 239), **270** e **272**; a corredo sono i diritti sulle parti comuni dell'intero complesso.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 03/07/2019 dal Comune di Subbiano indica per le particelle in oggetto la destinazione urbanistica di Territorio Rurale con interventi di cui agli artt. 16 bis, 24 e 24 NTA.

Ad oggi la situazione è invariata in quanto, con delibera C.C. n. 25 del 27/11/2020, l'amministrazione comunale ha avviato il procedimento per la redazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di

Capolona e Subbiano; il procedimento al momento è solo avviato e per l'approvazione e poi l'adozione del nuovo piano si stima necessario un tempo di almeno due anni dall'avvio, quindi non prima di fine 2022. Nel frattempo rimangono vigenti le previsioni degli attuali Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico redatti ai sensi della L.R. 65/2014 e a cui il Certificato di Destinazione Urbanistica già depositato in atti fa riferimento.

QUESITO 3)

LOTTO F - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Il bene di cui a questo LOTTO F è costituito da una **porzione di terreno urbano** collocato a lato della **via D. Alighieri** nell'agglomerato urbano di **Capolona**, antistante il fabbricato distinto dai nn. civici 54/70 e adiacente, senza soluzioni di continuità, ad altre porzioni di terreno a formare nell'insieme il **piazzale** e il **parcheggio** di servizio al fabbricato stesso. A maggior chiarezza si produce una foto del piazzale con indicazione approssimativa della particella (righe rosse).



ESEC.NE IMM.RE N. 238/2014 e N. 176/2017 R.G.E.

INTEGRAZIONE LUGLIO 2021 alla relazione peritale di valutazione

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 13/07/2018 dal Comune di Capolona indica per la particella in oggetto la destinazione urbanistica rilevabile dalla cartografia sia di Regolamento Urbanistico che di Piano Operativo all'epoca vigenti: destinazione parte a Sede Stradale e parte Ambito degli insediamenti a prevalente destinazione residenziale (zona B). Ad oggi la destinazione è invariata in quanto, con delibera C.C. n. 32 del 28/11/2020, l'amministrazione comunale ha avviato il procedimento per la redazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capolona e Subbiano; il procedimento al momento è solo avviato e per l'approvazione e poi l'adozione del nuovo piano si stima necessario un tempo di almeno due anni dall'avvio, quindi non prima di fine 2022. Nel frattempo rimangono vigenti le previsioni degli attuali Piano Strutturale e Piano Operativo redatti ai sensi della L.R. 65/2014 e a cui il Certificato di Destinazione Urbanistica già depositato in atti fa riferimento.

A maggior chiarezza si è provveduto a sovrapporre la mappa catastale che individua la particella (contorno rosso) con la mappa di P.O. che individua le due destinazioni urbanistiche citate (fondo bianco sede stradale; fondo giallo ambito degli insediamenti); come è possibile vedere nell'immagine la particella è suddivisa circa per metà in senso longitudinale nelle due destinazioni indicate dal C.D.U. .



Il bene, pur essendo un'area di proprietà privata, è di fatto adibita a parcheggio e piazzale ad uso pubblico in continuità con la strada pubblica (via D. Alighieri) ed è da considerarsi area per standard urbanistici (in specifico parcheggi) ai sensi della L. 765/1967 e del D.I. 1444/1968 a corredo dell'adiacente edificio. Si è provveduto a prendere contatti con gli amministratori del Comune di Capolona per chiarire, al di là di quanto riportato dal C.D.U. già agli atti, la destinazione del bene e di nuovo riscontrando (come già avvenuto al momento della redazione della relazione depositata nel 2018) l'interesse da parte del Comune all'acquisizione di piazzale e parcheggio. Si è pertanto provveduto ad inviare mail PEC con richiesta di chiarimenti riguardanti la destinazione urbanistica del bene e, in specifico, le eventuali determinazioni dell'Amministrazione Comunale (ALL. 2021_4). In attesa di risposte e chiarificazioni da parte dell'Amministrazione, non ancora giunte ma che il sottoscritto si impegna a riferire al G.E., in considerazione che il bene in

oggetto è porzione, senza soluzioni di continuità, del piazzale e del parcheggio di uso pubblico a servizio del fabbricato adiacente, si rinnova il parere già espresso di non commerciabilità del bene.

Arezzo, 23/07/2021

Il CTU

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI:

- ALL. 2021_1 - LOTTO C - Documentazione fotografica attuale;
- ALL. 2021_2 - LOTTO C - Documentazione fotografica prodotta dalla
conduttrice del bene;
- ALL. 2021_3 - LOTTO C - Quotazioni immobiliari;
- ALL. 2021_4 - LOTTO F - mail PEC al Sindaco del Comune di Capolona.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESEC.NE IMM.RE N. 238/2014 e N. 176/2017 R.G.E.

INTEGRAZIONE LUGLIO 2021 alla relazione peritale di valutazione