

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



**RELAZIONE INTEGRATIVA AGOSTO 2021**

**LOTTO F**

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 per quanto riguarda il LOTTO F di integrare la relazione peritale con la determinazione del valore del bene che 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.

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.



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

INTEGRAZIONE AGOSTO 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 a quel momento 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, ma 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.

---

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

INTEGRAZIONE AGOSTO 2021 alla relazione peritale di valutazione

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 all'inca per metà in senso longitudinale nelle due destinazioni indicate dal P.O. e riportate nel C.D.U. .



Si è pertanto provveduto ad inviare mail PEC al Comune di Capolona, Ufficio Urbanistica con richiesta di chiarimenti a conferma dell'attuale destinazione urbanistica del bene e di eventuali determinazioni dell'Amministrazione Comunale a riguardo dell'area in oggetto (ALL. AG\_2021\_1).

In data 04/08/2021 è giunta al sottoscritto via mail PEC la risposta dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Capolona (ALL. AG\_2021\_2) che conferma tutto quanto precedentemente indicato:

- Destinazione Urbanistica attuale invariata: viabilità e parcheggio ad

uso pubblico;

- Uso pubblico dell'area con destinazione a parcheggi e viabilità richiesti per standard urbanistici a corredo del fabbricato al momento della sua costruzione. La ricerca presso gli archivi del Comune di Capolona effettuata dal sottoscritto CTU e dal responsabile dell'Ufficio Urbanistica, ha permesso di ricostruire gli avvenimenti riguardanti la destinazione della particella di terreno: Con Concessione Edilizia n. 1117 del 28/11/1985 fu autorizzata la costruzione del fabbricato oggi ai nn. civici 54/70; il progetto comprendeva la sistemazione del lotto antistante il fabbricato con viabilità e parcheggi. In seguito con Delibera del Consiglio Comunale n. 113 del 12/06/1986 gli allora proprietari dei terreni furono autorizzati alla realizzazione diretta (cioè a loro totale carico con scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria) dei lavori di urbanizzazione primaria di un'area ad uso pubblico in relazione al costruendo fabbricato ad uso di civile abitazione e commerciale di cui alla C.E. 1117/1985. Con atto rogito notaio G.B. Cirianni di Arezzo rep. 89981/1986, i proprietari suddetti, hanno venduto all'impresario edile i terreni riguardanti la parte edificabile e quella relativa alle opere di urbanizzazione. L'impresario edile ha poi effettivamente realizzato a suo carico le opere beneficiando dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria proprio in virtù del fatto che trattasi di opere ad uso pubblico. Nella relazione tecnica depositata per la realizzazione delle opere è specificato che il progetto consiste nella sistemazione urbanistica, con previsione delle relative opere di urbanizzazione primaria, di una fascia di terreno ad uso pubblico antistante il fabbricato di prossima realizzazione; l'area è

stata sistemata in modo da essere utilizzata in parte a parcheggio, differenziandone la viabilità da quella principale di viale Dante, e in modo da consentire anche un agevole percorso di tipo pedonale e ciclabile, oltre a consentire **l'accesso al lotto retrostante**. Si prevede la realizzazione di pavimentazione e marciapiedi in asfalto, di illuminazione pubblica e delle reti di canalizzazione (Sip, Enel e Gas) oltre alle adduzioni idriche e della rete fognante.

In considerazione che il bene in oggetto è porzione, senza soluzioni di continuità, dell'**area ad uso pubblico** destinata a piazzale e parcheggio a servizio del fabbricato adiacente, si ribadisce il parere già espresso di **non commerciabilità del bene**.

Arezzo, 05/08/2021

Il CTU

ALLEGATI:

- ALL. AG\_2021\_1 - mail PEC al Sindaco del Comune di Capolona;
- ALL. AG\_2021\_2 - mail PEC prot. 6689 del 04-08-2021 risposta del  
Comune di Capolona;
- ALL. AG\_2021\_3 - Documentazione allegata a mail PEC prot. 6689  
del 04-08-2021.