

(alla quale è riunita la n° 130/2014)

Risposta al quesito formulato dal Signor Giudice Dott.ssa Lucia Bruni quale integrazione peritale la dove viene richiesto al sottoscritto di :

- 1) scorporare da entrambe i lotti come individuati nella risposta del Gennaio 2023 le particelle oggetto di esproprio da parte del Comune di Arezzo e di verificare se , internamente alle particelle non espropriate , vi siano state realizzate opere di urbanizzazione e quindi procedere nella eventuale rideterminazione del valore all'esito di dette valutazioni ;
- 2) Rispondere alle osservazioni avanzate da parte eseguita così come formulate in data 04.02.2021 ;

Risposta ai quesiti

I lotti come già individuati nella mia precedente relazione del 19.01.2023 , sono costituiti da particelle attualmente intestate alla Società ██████████ in liquidazione .

In quella stessa relazione si faceva riferimento alla attività svolta da parte del Comune di Arezzo , la dove per completare le opere di urbanizzazione e viabilità prevista da PRG, ha provveduto ad emettere provvedimento di esproprio definitivo delle aree interessate e finalizzate a realizzare quell'intervento e piu compiutamente è stata espropriata la porzione di terreno identificata dalla particella 1073 della superficie di mq. 158,00 derivata (come la particella 1072 e 1074 rimaste in carico alla ditta ██████████) per frazionamento della particella 96 del foglio 85 Arezzo B . Per i soliti motivi sono state espropriate anche le particelle 773 e 776 del foglio 85 .

Le particelle 773 e 776 , unitamente alla particella ex 96 , identificano il tracciato di collegamento che ha consentito il completamento della strada di PRG eseguita direttamente dal Comune di Arezzo.

Tali particelle , espropriate al " ██████████ " , si trovavano esterne al comparto di lottizzazione (oggi particelle 1059 - 1060 - 1061 - 1062 - 1063 - 1064 - 1065 - 1067) . Nella determinazione dei lotti di cui alla relazione del Gennaio 2023 , all'interno del lotto n° 2 vi furono erroneamente riportate mentre invece , giustamente , non fu riportata la particella 1073 . Pertanto il lotto n° 2 non deve ricomprendere al suo interno le citate particelle ex 773 e 776 . La consistenza del lotto n° 2 ricomprende quindi le particelle :

95 , 945 , 946 , 947 , 948 , 949 , 950 , 951 , 952 , 953 , 954 , 110 , 891 , 916 , 917 , 918 , 904 , 934 , 935 , 936 , 937 , 939 , 940 , 941 , 943 , 944 , 955 , 957 , 959 , 1072 e 1074 oltre ad un ente urbano formato dalla particella 567 sub 1 , tutte poste nel Comune di Arezzo località Rigutino sezione B (Val di Chiana) foglio 85, per una superficie complessiva di mq. 29.744,00 . In ragione della nuova consistenza , varia anche il valore del lotto.

Determinazione del nuovo valore del lotto n° 2

Nel Piano Operativo il lotto è ricompreso parte nell'ambito con destinazione agricola TR.A5 "ambiti agricoli di pianura (Valdichiana) " e parte nell'ambito aree per servizi ed attrezzature collettive.

In virtù della previsione di Piano Operativo ed assumendo , come già fatto per il lotto n° 1 , un valore del terreno agricolo pari ad €. 2,50/mq (classificazione prevalente seminativo arborato variabile tra classe 2 e 3) ne deriva che il valore del lotto n° 2 è di euro :

mq. 29.744,00 x 2,50 = €. 74.360,00

All'interno delle particelle di terreno che compongono i due lotti da me identificati nella relazione del 19.01.2023 , non vi sono state altre particelle interessate dalla procedura di esproprio , oltre a quelle sopra citate , sono presenti opere di urbanizzazione .

Sostanzialmente il lottizzante ha realizzato (si presume , poichè non c'è una verifica attraverso rilievo strumentale per aggiornamento delle mappe e confronto con il progetto per la verifica sia della esatta dislocazione che della esatta entità progettuale : il sottoscritto non ha proceduto in tale attività poichè non conferito l'incarico) la maggiore quota percentuale delle opere di urbanizzazione di progetto.

A tal proposito il sottoscritto rileva come tale stato di fatto fosse già stato trattato dal Tecnico Dottor Arch. Antonio CASI (quale tecnico incaricato dal Signor Giudice per l'Esecuzione procedura ruolo generale n° 383/2010) nella sua perizia del Marzo 2011 e poi meglio chiarito nella sua integrazione del Gennaio 2012



Immagine con indicato il Lotto 2
(parte TRA5 – parte aree per servizi e attività collettive)

All'interno delle particelle di terreno che compongono i due lotti da me identificati nella relazione del 19.01.2023, non vi sono state altre particelle interessate dalla procedura di esproprio, oltre a quelle sopra citate e sono presenti opere di urbanizzazione.

Sostanzialmente il lottizzante ha realizzato (si presume, poiché non c'è una verifica attraverso rilievo strumentale per aggiornamento delle mappe e confronto con il progetto per la verifica sia della esatta dislocazione che della esatta entità progettuale: il sottoscritto non ha proceduto in tale attività poiché non conferito l'incarico) la maggiore quota percentuale delle opere di urbanizzazione di progetto.

A tal proposito si rammenta come tale stato di fatto fosse già stato trattato dal Tecnico Dottor Arch. Antonio CASI (quale tecnico incaricato dal Signor Giudice per l'Esecuzione procedura ruolo generale n° 383/2010) nella sua perizia del Marzo 2011 e poi meglio chiarito nella sua integrazione del Gennaio 2012.

Nello specifico alla data Gennaio 2012 (situazione che poi si è congelata fino ad oggi fatta eccezione per la procedura di esproprio che ha interessato il lotto n° 2) erano già stati realizzati: una strada ed una rotonda che consentono il diretto collegamento alla strada Regionale compresa della esecuzione del ponte sul torrente che scorre parallelamente alla lottizzazione e che si ricongiunge alla particella 1073 espropriata dal Comune di Arezzo per il completamento delle opere di viabilità pubblica di PRG; sono stati costruiti due parcheggi inerbati dotati di impianto di irrigazione di cui uno interno ai lotti residenziali e uno in adiacenza alla Chiesa di Rigutino, con marciapiedi, cestini, panchine, illuminazione, piantumati con essenze autoctone. Lungo la strada comunale è stato realizzato un marciapiede delimitato da cordonato in pietra serena mentre dal lato opposto è stata creata una canaletta per lo scolo delle acque. E' presente l'illuminazione pubblica e nel lato a confine con il torrente l'area è stata delimitata e sistemata con una steccionata di legno. Inoltre, all'ingresso dei singoli lotti previsti dal progetto ed ancora oggi non edificati, ma comunque già delimitati da muretti in calcestruzzo nella parte esterna ed a confine con la parte di viabilità principale, sono stati portati gli allacciamenti di rete con le relative scatole per accogliere i contatori e quanto occorre, sono stati dotati di scarichi per le acque sia chiare che scure e sono state terminate le strade private ad uso pubblico che disimpegnano i lotti edificati. Sono presenti anche i collegamenti ai servizi di rete ed è anche presente una cisterna per la raccolta delle acque provenienti dalla strada regionale, che poi viene sollevata con un sistema di pompaggio e ridistribuita. Sono presenti due pozzi artesiani.

Non sono invece ancora realizzate due arterie interne alla viabilità principale di lottizzazione che avrebbero dovuto disimpegnare i fabbricati una volta costruiti (interne alla parte dei lotti non ancora edificati, vedi estratto con indicato in colore giallo le aree dove non sono state eseguite le urbanizzazioni)



A distanza di 12 anni si iniziano ad avvisare i segni della vetusta e del deterioramento di quelle opere eseguite che sono rimaste inusate, fatta eccezione per le strade e la viabilità che è usata dal punto di vista pubblico e questo nel rispetto di quanto previsto nell'atto di convenzione a suo tempo stipulato tra lottizzante e Comune la dove veniva puntualizzato che le opere venissero messe nella disponibilità pubblica alla effettiva conclusione dei lavori.

Conclusione dei lavori che deve intendersi come parte stralcio dell'intero intervento poiché il progetto unitario prevedeva anche la realizzazione di quelle opere richiamate al precedente capoverso ma che invece non sono state eseguite.

Nel merito è giusto puntualizzare che alla data odierna il Comune di Arezzo non ha preso in carico le opere di urbanizzazione poiché la procedura è bloccata per mancanza della individuazione nelle carte catastali dei percorsi effettivi e quindi non sono state originate le effettive e reali particelle da cedere alla amministrazione comunale. Inoltre la stessa Amministrazione, ha rilasciato pareri sui servizi e sottoservizi di rete in parte favorevoli e in parti condizionati che prevedono adeguamenti affinché la procedura stessa possa giungere all'esito conclusivo; Vi è in sostanza un verbale di intesa, condizionato: quindi non esiste ancora un collaudo delle opere eseguite per urbanizzazioni rilasciato a liberazione delle fidejussioni e degli impegni, anche se le strade sono aperte ed usate dal pubblico.

Viene inoltre chiesto al sottoscritto di quantificare gli eventuali nuovi valori a seguito delle verifiche e considerazioni come sopra elencate.

Come già precedentemente puntualizzato, il lotto n° 2, inserito dalla Amministrazione Comunale di Arezzo nel nuovo strumento Urbanistico Piano Operativo con vocazione prevalentemente agricola, in parte inserito tra le aree per servizi e attività collettive a seguito della costruzione del parcheggio inerbito a lato della Chiesa, tenendo conto anche della attività di esproprio applicata dal Comune di Arezzo, assume oggi il valore di €. 74.360,00 (settantaquattromilatrecentosessanta/00).

La presenza del parcheggio inerbito a confine con la Chiesa, non determina incremento del valore poiché lo stesso è servito a scapito di parte degli oneri comunali a copertura delle spese di urbanizzazione secondarie; opera che il lottizzante si era impegnato a cedere gratuitamente al Comune di Arezzo (come da impegno di Convenzione stipulata, oggi decaduta nei termini).

Nel merito invece di una rivisitazione dei valori del lotto n° 1, rimasto nella previsione del nuovo strumento urbanistico Piano Operativo con parziale vocazione edificatoria rispetto alla iniziale previsione di progetto, è necessario entrare nel merito degli aspetti trattati dalla Convenzione stipulata tra le parti all'epoca del rilascio del titolo, la dove le parti fissano la validità degli impegni assunti e quindi dei progetti approvati.

Nel documento di Convenzione le parti sottoscrivevano l'arco temporale di 5 anni per il completamento delle opere, termine oggi abbondantemente trascorso, entro il quale le opere di urbanizzazione previste da progetto sono state iniziate ma non concluse.

La parziale attuazione del piano di lottizzazione entro il termine oggi scaduto (una fattispecie che non è specificatamente disciplinata) determina, come conseguenza, che per la parte in cui il piano di lottizzazione non è

stato attuato è decaduto e questo è stato poi asseverato dal Comune di Arezzo la dove, nel nuovo strumento urbanistico, non ha riconfermato la edificabilità di parte delle aree, all'interno delle quali sono state comunque realizzate opere di urbanizzazione.

Questa condizione, oggi, si ripercuote anche sulla determinazione del valore delle aree: considerando come limitativa la condizione visto e considerato che il nuovo lottizzante dovrà necessariamente rivedere termini e condizioni della Convenzione stessa. Il comparto oggi è stato oggetto di una "rivalutazione" da parte della Amministrazione Comunale prevedendo per una parte di quelle aree una vocazione agricola dove non si può né edificare e neppure portare a conclusione eventuali rimanenze di opere di urbanizzazioni.

Il quesito posto dal Signor Giudice: "... a fronte di tali valutazioni proceda il CTU alla eventuale rideterminazione del valore" ha indotto lo scrivente a ricercare altri metodi di valutazione per giungere alla determinazione del valore. Le analisi delle condizioni di dettaglio interne al lotto, invitano il sottoscritto a riconfermare il metodo di valutazione (ovviamente togliendo la consistenza della particella 773 e 776 dalla consistenza del lotto n° 2 poiché interessate dall'esproprio) per la parte del lotto occupato dalla previsione agricola e dal parcheggio inerbito adiacente alla Chiesa e a riconsiderare e rivisitare le sue valutazioni per quanto riguarda il lotto 1 percorrendo appunto altre strade che portino a tenere in conto dello status attuale cioè con la presenza delle opere di urbanizzazioni già eseguite in stragrande parte e quindi incisive su un potenziale nuovo intervento edilizio. Il nuovo lottizzante potrà trovarsi nella condizione di non affrontare una parte importante di spesa, rimanendo a suo carico solo quelle opere di urbanizzazione non ancora eseguite.

Su questa direzione si concentra quindi la valutazione che appare tutt'altro che semplice sia nella individuazione del metodo che nella giusta procedura per giungere al valore più probabile.

Il valore dell'intero lotto viene rideterminato dal sottoscritto attraverso il valore di trasformazione ritenendola, in funzione della presenza delle opere di urbanizzazione, la procedura più calzante ed attendibile.

Nel tentativo di quantificarlo utilizzerò alcuni parametri che vado ad elencare:

- a) parametro della volumetria residua potenzialmente edificabile;
- b) il numero dei microlotti ancora prevedibili all'interno della rinnovata area edificabile costituendo un grande macrolotto edificabile;
- c) il riferimento a dati del mercato immobiliare locale per fabbricati simili a quelli previsti nel progetto e con quelle caratteristiche dimensionali e costruttive oltre che tipologiche, in quella area;
- d) la spesa sostenuta per realizzare le opere di urbanizzazione riferita alla consistenza della nuova previsione in funzione dei costi derivanti dall'analisi dei computi metrici;
- e) il costo medio di costruzione di fabbricati simili in quella zona, con quelle dimensioni, quelle caratteristiche e finiture, desunto sul mercato locale.

La volumetria residua potenzialmente edificabile la trovo attraverso la divisione della volumetria complessiva riferita all'anno 2012 di mc. 19.303,00 complessivi con il numero degli edifici che potevo realizzare nei vari microlotti, in totale 26, moltiplicando poi quel dato per il numero dei fabbricati che posso edificare oggi, che sono 17. Otterrò un dato più o meno medio:

$mc. 19.303,00 : 26 \times 17 = mc. 12.621,00$ che definisco potenzialmente edificabili.

La volumetria complessiva trovata la divido per il numero dei fabbricati che potrò erigere; ottengo così la volumetria media di ciascun edificio:

$mc. 12.621,00 : 17 = mc. 742,41$ (per comodità arrotondo a 742,00). Dividendo il volume medio per l'altezza media abitabile di ml 3,00 valida ai fini del volume stesso, ottengo la superficie media di ogni edificio:

$mc. 742,00 : 3,00 = mq. 247,33$ di superficie abitabile.

La superficie è un dato importante per poter dimensionare il valore finito di vendita: quindi quanto potrei realizzare dalla vendita di fabbricati finiti simili in tutto e per tutto a quelli già costruiti.

Il dato medio dei valori di riferimento riconduce i fabbricati a quelli di caratteristiche civili, di buona finitura, ben dimensionati e serviti. In quella zona e per quegli edifici il valore di riferimento per la vendita si può ricomprendere in una forbice oscillabile tra €. 1.300,00 e 1.500,00 /mq di superficie (considerato il buonissimo grado di finitura dei fabbricati realizzati e venduti; ipotizzando inoltre che quelli da realizzare vengano poi finiti attraverso le stesse caratteristiche prendo a riferimento il valore massimo di €. 1.500,00). Moltiplicando poi quel dato per la superficie di ogni fabbricato e per il numero dei fabbricati che potrei realizzare, ottengo un valore che prendo a riferimento come valore di realizzazione e cioè:

$mq. 247,33 \times 1.500,00 \times 17 = €. 6.306.915,00$ valore che potrei ottenere nella vendita.

Devo ora calcolare quella che è l'incidenza delle spese relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, rapportandole ai miei fabbricati. Per giungere al dato parto dal costo complessivo delle opere di urbanizzazioni e cioè: €. 2.175.778,00 (come già puntualizzato dal tecnico incaricato all'epoca nella procedura ruolo generale 383/2010 poi

ASTE
GIUDIZIARIE®

riunita alla n° 130/2014 , e derivante dalla sommatoria dei computi metrici per lavori di : Viabilità – Fognatura acque meteoriche – Fognature acque nere – Acquedotto – Illuminazione pubblica – Enel – Telecom – Metano CO.IN.G.A.S. - Segnaletica – Segnaletica lato rigutinielli – Verde pubblico – Arredo urbano oltre a prescrizioni dettate dall'Ufficio)

Di quel costo ne prendo a riferimento una percentuale dell'85% perchè il rimanente 15 % è stato impegnato nell'altro lotto e in parte nell'edificato rimasto fuori dalla procedura. Divido poi per il numero complessivo dei fabbricati che potevo fare da progetto iniziale e poi moltiplicato per il numero dei fabbricati che potrà edificare secondo la nuova zonizzazione. Il dato che ottengo è :

€. 2.175.778,00 x 85 % = €. 1.849.411,30 : 26 x 17 = €. 1.209.230,45 spesa incidente a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione rapportate alla nuova previsione

Devo ora quantificare il costo che dovrò sostenere per costruire e finire i miei fabbricati per poterli mettere nel mercato immobiliare. Il dato reale sarebbe sicuramente quello della consultazione dei computi metrici riferiti alla costruzione dei fabbricati , ma la difficoltà nel reperire il dato ed i tempi assolutamente incalzanti hanno indotto il sottoscritto ad attingere ad un costo di costruzione che sia la risultanza della decurtazione dell'utile di impresa nella misura del 30 % dal costo per mq di superficie preso a riferimento e potrei realizzare . Secondo tale procedimento otterrò che :

mq. 247,33 x (1.500,00 x 0,70) x 17 = €. 4.414.840,50 il valore che assumo come costo di costruzione dei fabbricati

Per giungere al valore di trasformazione , detraggo dal valore della mia vendita il costo sostenuto per eseguire le opere di urbanizzazione , sommato al costo della costruzione per giungere alla vendita dei fabbricati . Il dato che ottengo è :

€. 6.306.915,00 – 1.209.230,45 – 4.414.840,50 = €. 682.430,05 (che per comodità arrotondo ad €. 682.430,00) **Valore di trasformazione dell'area che posso assumere come valore del lotto .**

Al valore determinato aggiungo poi il valore da me quantificato nella mia precedente relazione per quella parte di lotto prevista e confermata come agricola . Pertanto :

€. 682.430,05 + €. 23.013,00 = €. 705.443,00 (settecentocinquemilaquattrocentoquarantatre/00 euro)

In calce alla presente ed in risposta al quesito posto , la dove si chiede di dare risposta alle osservazioni della parte esecutata così come formulate nel Febbraio 2021 , si riepiloga che :

- In merito alla previsione del Nuovo Strumento urbanistico , il Piano Operativo divide il lotto n° 1 in due aree delle quali una a vocazione edificatoria e l'altra a vocazione agricola . La nuova previsione impone al lottizzante di accordarsi nuovamente con il Comune di Arezzo poichè nella zona a destinazione agricola non sarà più possibile ne edificare e neppure realizzare le opere di urbanizzazione previste da progetto;
- La potenzialità edificatoria dei lotti è ridotta quale conseguenza della nuova previsione del Piano Operativo oggi vigente;
- Parte del lotto n° 2 è occupata da un parcheggio inerbito realizzato a lato della Chiesa che dovrà essere oggetto di cessione gratuita al Comune di Arezzo ed i costi della sua realizzazione sono stati utilizzati a scomputo di parte degli oneri per urbanizzazioni secondarie;
- Il nuovo valore del lotto n° 2 ammonta ad €. 74.360,00 detratto della incidenza delle superfici delle particelle 773 e 776 oggetto di procedura di esproprio;
- Il valore del lotto n° 1 , secondo la procedura da me adottata, potrebbe essere assunto nella entità di €. 705.443,00 , valore già compreso del valore della parte agricola .

Arezzo , 10.04.2024

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ad evasione dell'incarico ricevuto
Il CPU Geom. Marco Cordovani

Collezione n° 20/2014
Gen. 2014
M. AREZZO

Marco Cordovani

Consiglio Albo
N. 8/5

Geometra
Cordovani Marco

ASTE
GIUDIZIARIE® 5ASTE
GIUDIZIARIE®