TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

****

Procedura esecutiva immobiliare promossa da

Banca del Valdarno Credito Cooperativo Società Cooperativa contro

Esecuzione immobiliare **N. 119/2021**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Federico Pani**

****

La sottoscritta Architetto Cristina Merli, tecnico libero professionista, con studio in Arezzo via V. Bottego n.8, nominata C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare promossa da Banca del Valdarno Credito Cooperativo Società Cooperativa contro_____ con decreto del 22/03/2022, previo giuramento, veniva incaricata dal Giudice dell'Esecuzione, di dare attuazione al mandato entro il termine del 14/08/2022, ovvero 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 13/09/2022. La sottoscritta ha depositato la propria perizia di stima alle parti e in Tribunale in data 10/11/2022 e successive integrazioni in data 24/04/2023, 06/07/2023, 03/06/2025. In data 05/12/2025 il Giudice nello scioglimento della riserva, considerato *"… che i creditori hanno chiesto un aggiornamento della perizia con riferimento ai lotti 3 e 4 al fine di verificare*

se è stato modificato il piano urbanistico; …. dispone che il ctu verifichi quanto sopra con riferimento ai lotti 3 e 4 entro la prossima udienza…" del 06/05/2026.

Per rispondere al quesito posto, la sottoscritta ha quindi proceduto nel seguente modo:

- verificare la destinazione urbanistica dell'area pignorata nel Sistema Informativo Territoriale consultabile sul sito web del Comune di Terranuova Bracciolini e le relative norme di piano;
- fissare un colloquio l'Ufficio Urbanistica-Edilizia del Comune per conoscere le intenzioni politiche su modifiche eventuali allo Statuto del Territorio che l'amministrazione attuale vuole finalizzare a breve termine;
- effettuare nuovo sopralluogo sull'area per verificare la realizzazione delle opere pubbliche convenzionate alla realizzazione della lottizzazione.

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14acb98bc3d11de2404eaeadd234292d

VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI LOTTI 3 e 4

Da ricerche effettuate sul Sistema Informativo Territoriale del Comune, nel Regolamento Urbanistico vigente (A**llegato 1**), emerge che:

A) entrambi i lotti sono ubicati all'interno del perimetro urbano in zona di saturazione BC, Comparto BC_VIL-02;

B) entrambi i lotti sono normati all'art.30 delle N.T.A. in cui è riportato quanto segue:

"Le sottozone BC sono costituite da ambiti liberi o edificati compresi in tessuti edilizi di recente formazione caratterizzati da situazioni di parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico nelle quali l'edificazione è di regola subordinata alla preventiva approvazione di un piano di recupero di iniziativa privata.

Per ogni sottozona BC è allegata apposita scheda contenente i parametri edificabili ed urbanistici e le altre condizioni da rispettare nell'edificazione nonché la individuazione delle infrastrutture e/o attrezzature di interesse pubblico da realizzare e cedere al Comune con le modalità indicate sulla scheda stessa.

Destinazioni:

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;

- attività artigianali con superficie massima di 100 m², con l'esclusione delle attività produttive non compatibili con la residenza;

- attività ricettive e di ristoro di modesta entità con un massimo di 20 posti letto;

- commercio al dettaglio sino agli esercizi di vicinato come definiti dalla normativa vigente;

- direzionali e di servizio;

- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

- E' vietata l'apertura di sale da gioco di cui alla L.R.57/2013…"

C) entrambi i lotti sono normati all'interno delle "Schede di fattibilità: ambiti, aree e comparti" all'**Area di Trasformazione e recupero BC_VIL-02:**

"OBBIETTIVI DELL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE

Area in parte compresa all'interno di una lottizzazione convenzionata in corso di completamento. La creazione del comparto è funzionale alla realizzazione di percorso pedonale in modo da potersi raccordare con la viabilità esistente. Le nuove costruzioni dovranno essere ordinate rispetto alla viabilità di progetto.

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14acb98bc3d11de2404eaeadd234292d

Realizzazione della passerella pedonale lungo via delle ville nel tratto fosso di Cavalosso per la creazione di un collegamento con l'abitato di vecchio impianto. La realizzazione dell'intervento è subordinato a stipula di apposita convenzione da sottoscrivere da parte di tutti i soggetti aventi titolo."

SUL REALIZZABILE 950 mq.

Numero piani 2

Hmax 8,00 m.

Rapporto di copertura max 40%

Distanza dalle strade 5,00m.

Intervento diretto convenzionato

COLLOQUIO CON UFFICIO URBANISTICA-EDILIZIA DEL 24/03/2026

In data 24/03/2026 la sottoscritta ha potuto conferire con l'ufficio Urbanistica ed è emerso quanto segue:

- i due lotti sono attualmente edificabili con le limitazioni e indicazioni come riportato nella scheda di fattibilità citata al punto del paragrafo precedente;
- prima del rilascio del Permesso di Costruire va stipulata convenzione con il Comune;
- **l'Amministrazione comunale ha in programma l'adozione del nuovo strumento di Governo del Territorio entro fine anno 2026.**

SOPRALLUOGO LOC. VILLE DEL 24/03/2026 E VERIFICHE OPERE PUBBLICHE

In data 24/03/2026 la sottoscritta, dopo colloquio con il Comune, si è recata presso i LOTTI 3-4 in loc. Ville per verificare se le opere pubbliche da realizzare, percorso pedonale e passerella pedonale lungo via delle ville nel tratto fosso di Cavalosso, fossero già concluse o ancora da compiere.

Dal sopralluogo è emerso che le stesse erano già presenti sui luoghi ed erano ultimate.

Da verifiche effettuate sulle ortofoto storiche le stesse risultano in esecuzione nel 2015 e completamente concluse nel 2016.

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14acb98bc3d11de2404eaeadd234292d

La Toscana attraverso le foto aeree (anno 2015 32 bit RT)

Scala 1 :1.000



https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/ortofoto.html

La Toscana attraverso le foto aeree (anno 2016 AGEA Corsorzio TeA)

Scala 1 :1.000



https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/ortofoto.html

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14acb98bc3d11de2404eaeadd234292d

Da ricerca effettuata al catasto, dalle visure storiche (**Allegato 2**) delle particelle 592 e 586 su cui sorgono dette opere, è emerso che, con atto del 20/05/2016 notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.62604, i diritti reali di dette aree sono stati ceduti al Comune a titolo gratuito (**Allegato 3**), atto poi trascritto ad Arezzo il 24/05/2016 Reg.Gen.n.7229 Reg.Part.n.5075.

RISPOSTA AL QUESITO

Dalla lettura delle NTA emerge che **l'area su cui insistono i due lotti non è gravata da salvaguardia alcuna ed è attualmente edificabile** per cui si procederà alla nuova stima dei due lotti come tali.

LOTTO 3

Trattasi di terreno edificabile in leggera pendenza di piena proprietà dell'esecutato e direttamente accessibile dalla pubblica via ubicato in Comune di Terranuova Bracciolini, Frazione Ville.

Il lotto è così censito al Catasto Terreni del Comune di Terranuova Bracciolini:

- Foglio 23 particella 570 Qualità Seminativo arborato di Classe 3 Superficie 819mq R.D.€4,23 R.A.€2,11.

La superficie commerciale di detto LOTTO 3 è pari a mq.819,00.

Il lotto non è recintato e si accede con qualsiasi mezzo dalla pubblica via.

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO 3

Nella stima del valore del lotto saranno tenute in considerazione le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, con particolare riferimento alla destinazione urbanistica, posizione, conformazione e potenzialità edificatoria.

Per la determinazione dei valori unitari di stima delle aree edificabili, si procederà alla ricerca del valore unitario del terreno, considerando i valori riportati dall'OMI per fabbricati similari. Dalla banca dati OMI secondo semestre 2025 (**Allegato 4**) si desume che un fabbricato destinato ad abitazione civile in normali condizioni di manutenzione può valere da 1.150,00€ a 1.500,00€/mq.

Considerato che il lotto è ubicato all'interno dell'abitato delle Ville e che l'erigendo fabbricato avrà un valore ben superiore rispetto a quello assegnato dall'OMI ad un fabbricato esistente in condizioni normali, vista anche l'alta classe di efficienza energetica che dovrà rispettare, ritengo congruo assegnare un valore di vendita di almeno € 2.000,00/mq.

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14acb98bc3d11de2404eaeadd234292d

Considerato che per la stima del valore del terreno di un'area edificabile si assume un valore che varia da un minimo del 10% ad un massimo del 30% del prodotto finito immobiliare, preso il valore medio del 20%, il valore unitario dell'area edificabile sarà dato da:

€2.000,00*0,20 =€400,00/mq.

Rapportando la SUL edificabile alla superficie del terreno si ha che:

Superficie totale LOTTO 3+LOTTO 4 = mq (819,00+987,00)= mq 1086,00

Superficie LOTTO 3 = 819,00 mq.

SUL edificabile LOTTO 3 = 819,00*(950,00/1806,00) = 431,00 mq arrotondato

Valore = €400,00/mq di SUL edificabile

Valore LOTTO 3 = 431,00mq*400,00€ = €172.400,00

A detto valore ritengo opportuno applicare un abbattimento pari al 20% derivante dalla vendita forzosa, non risultano ulteriori spese da detrarre per eventuali regolarizzazioni urbanistiche o eventuali certificazioni.

Di conseguenza il valore del LOTTO 3 conseguente all'abbattimento di cui sopra è pari a €172.400,00*0,80 = €137.920,00

Il valore del LOTTO 3 arrotondato è quindi pari a

euro 138.000,00 (centotrentottomila/00)

LOTTO 4

Trattasi di terreno edificabile in leggera pendenza di piena proprietà dell'esecutato e direttamente accessibile dalla pubblica via ubicato in Comune di Terranuova Bracciolini, Frazione Ville.

Il lotto è così censito al Catasto Terreni del Comune di Terranuova Bracciolini:

- Foglio 23 particella 571 Qualità Seminativo arborato di Classe 3 Superficie 987mq R.D.€5,10 R.A.€2,55.

La superficie commerciale di detto LOTTO 4 è pari a mq.987,00.

Il lotto non è recintato e si accede con qualsiasi mezzo dalla pubblica via.

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO 4

Nella stima del valore del lotto saranno tenute in considerazione le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, con particolare riferimento alla destinazione urbanistica, posizione, conformazione e potenzialità edificatoria.

Per la determinazione dei valori unitari di stima delle aree edificabili, si procederà alla ricerca del valore unitario del terreno, considerando i valori riportati dall'OMI per fabbricati similari. Dalla banca dati OMI secondo semestre 2025 (**Allegato 4**) si

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14acb98bc3d11de2404eaeadd234292d

desume che un fabbricato destinato ad abitazione civile in normali condizioni di manutenzione può valere da 1.150,00€ a 1.500,00€/mq.

Considerato che il lotto è ubicato all'interno dell'abitato delle Ville e che l'erigendo fabbricato avrà un valore ben superiore rispetto a quello assegnato dall'OMI ad un fabbricato esistente in condizioni normali, vista anche l'alta classe di efficienza energetica che dovrà rispettare, ritengo congruo assegnare un valore di vendita di almeno € 2.000,00/mq.

Considerato che per la stima del valore del terreno di un'area edificabile, si assume un valore che varia da un minimo del 10% ad un massimo del 30% del prodotto finito immobiliare, preso il valore medio del 20%, il valore unitario dell'area edificabile sarà dato da:

€2.000,00*0,20 =€400,00/mq.

Rapportando la SUL edificabile alla superficie del terreno si ha che:

Superficie totale LOTTO 3+LOTTO 4 = mq (819,00+987,00)= mq 1086,00

Superficie LOTTO 4 = 987,00 mq.

SUL edificabile LOTTO 4 = 987,00*(950,00/1806,00) = 519,00 mq arrotondato

Valore = €400,00/mq di SUL edificabile

Valore LOTTO 4 = 519,00mq*400,00€ = €207.600,00

A detto valore ritengo opportuno applicare un abbattimento pari al 20% derivante dalla vendita forzosa, non risultano ulteriori spese da detrarre per eventuali regolarizzazioni urbanistiche o eventuali certificazioni.

Di conseguenza il valore del LOTTO 4 conseguente all'abbattimento di cui sopra è pari a 207.600,00*0,80 = €166.080,00

Il valore del LOTTO 4 arrotondato è quindi pari a

euro 166.000,00 (centosessantaseimila/00)

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice Istruttore.

Arezzo, lì 03/04/2026

Il Tecnico

Architetto Cristina Merli

Allegati:

1-Regolamento Urbanistico vigente

2-Mappa e visure storiche catastali particelle 586-592 foglio 23

3-Atto Notaio Pisapia Rep.n.62604 del 20/05/2016 per cessione dritti reali al Comune

4-Valori OMI

Firmato Da: MERLI CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14acb98bc3d11de2404eaeadd234292d