

TRIBUNALE DI AREZZOSEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ELISABETTA RODINÒ DI
MIGLIONE

PROCEDIMENTO N. 74 DEL 2019, PROMOSSA DA UNIONE DI
BANCHE ITALIANE spa CONTRO ^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^.

Relazione integrativa

Nell'udienza del 7 giugno 2023 il Giudice dell'esecuzione
dispone per il ctu quanto segue:

1. dispone l'integrazione della perizia con il calcolo
del costo di affrancazione;
2. precisi se sussistono o meno atti con previsione di
un divieto assoluto o relativo di alienazione aventi
ad oggetto il livello in favore del Comune di
Cortona;
3. calcoli l'indennità di occupazione dei lotti
staggiti.

In CTU fornisce i seguenti chiarimenti:

1. A seguito dei colloqui con il personale tecnico
dell'Ufficio Urbanistica, è emerso che il comune di
Cortona applica il seguente criterio di calcolo per
stabilire il costo di affrancazione:

$$P = [RD \times (1 + K)] \times 15$$

dove:

P = prezzo affrancazione

RD = reddito dominicale del bene

K = coefficiente di maggiorazione, utilizzando come
base la percentuale di rivalutazione per i terreni
agricoli;





da cui:

$$P = [8,82 \times (1 + 0,25)] \times 15 = \text{euro } 165,37$$

Il costo di affrancazione è di euro 165,37, che si può arrotondare a **euro 165,00**.

2. Secondo le verifiche compiute con il personale tecnico dell'Ufficio Urbanistica, da Piano Regolatore non sussistono elementi di divieto assoluto o relativo di alienazione, aventi ad oggetto il livello in favore del Comune di Cortona.

3. Tenuto conto di quanto riportato nell'elaborato peritale depositato, riguardo alle caratteristiche e alle superfici del compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.

Considerate le informazioni acquisite sui canoni di affitto inerenti immobili abitativi presso gli operatori del settore edilizio, con particolare riferimento a edifici di tipo autonomo e in aderenza ad altre costruzioni, dotate di resede, garage; e facendo inoltre riferimento a quanto acquisito sui canoni di affitto di magazzini, terreni con caratteristiche analoghe a quelle dei beni esegutati. Integrando inoltre tali valori con quelli indicati dall'Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ai fini del calcolo dell'indennità di occupazione del Lotto 1 e del Lotto 2, si ottiene quanto segue:

valori di locazione assunti:

- abitazioni 3,90 euro/mq (incluso resede);
- garage 3,10 euro/mq;



- estensioni del resede (partt. 37, 38 sub 5, 40, 85) 0,005 euro/mq
 - terreno (part. 113) 0,0015 euro /mq
- da cui si ricavano i seguenti valori:

LOTTO 1

abitazione - foglio 290, part 38 sub 4, superfici calpestabili, con resede		
Superficie abitativa totale mq	141,77*3,90	552,90
resede - foglio 290, part 38, sub.5		
Tettoia (posto auto da smantellare) si considera la superficie catastale mq	51,00*0,005	0,255
strada d'ingresso - foglio 290, particella 85		
Superficie mq	450,00*0,005	2,25
terreno - foglio 290, part 37		
Superficie mq	2440*0,005	12,20
Totale		567,60

Per il **lotto 1** l'indennità di occupazione mensile è di euro 567,60, arrotondabile a **euro 565,00**.

LOTTO 2

abitazione - foglio 290, part. 39 sub. 2		
piano terra		
Superficie totale mq	183,45*3,90	715,45
porzione di resede - foglio 290, particella 40		
Superficie mq	170*0,005	0,85
garage - foglio 290, part. 39 sub. 3,		

Interrato (sup ammessa dalle norme) mq	50,00*3,00	150,00
Terreno - foglio 290, particella 113, sub. 4		
(con magazzino e capanne da demolire) mq	677*0,0015	1,01
Totale		867,31

Per il **lotto 2** l'indennità di occupazione mensile è di euro 867,31, arrotondabile a **euro 865,00**.

Riepilogo delle indennità di occupazione al mese:

LOTTO 1	565,00 euro/mese
LOTTO 2	865,00 euro/mese

Tanto riferisce il sottoscritto in questa sua relazione a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

IL CTU

Arch. Pietro Matracchi

Camucia, 18 ottobre 2023

