



Geom. Tommaso Matassini
Studio Tecnico

Via Piave n° 161/1 - cell. 3357110633 – email: tommasomatassini@libero.it
52025 - MONTEVARCHI (AR)

Cod. Fisc. MTS TMS 68E06 F656J – Part. IVA 02496910510



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI AREZZO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



OGGETTO: Procedura esecutiva immobiliare n. 152/2018 R.G.E. promossa da **BANCA DEL VALDARNO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA**
Contro [REDACTED]



In riferimento e risposta alla Vostra del 02.07.2025 avente per oggetto l'aggiornamento della perizia all'attualità;



Il sottoscritto risponde nel seguente modo:

Per redige l'aggiornamento della valutazione della perizia all'attualità devono essere modificate parzialmente le risposte ai quesiti nn° 10, 11 e 17 ed in particolare:



10° quesito: *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Terranuova Bracciolini, il fabbricato e porzione del suo resede è inserito in tessuto Vs "verde stradale" mentre la restante porzione di resede è inserito in tessuto D1 "sottozone per le attività produttive".



ART. 77 - ZONE DI RISPETTO STRADALE - CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA'

Tali aree sono identificate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. Esse interessano fasce laterali degli assi viari ove sono vietate nuove costruzioni.



Tali zone sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, a nuove strade, a corsie di servizio, ad aree di parcheggio pubblico, percorsi pedonali o ciclabili e verde di arredo.



Nelle strade di progetto, la zona di rispetto stradale equivale a corridoio infrastrutturale entro il quale la viabilità potrà essere realizzata, anche in difformità alla indicazione grafica indicata nel RU, senza che la stessa necessiti di una nuova apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, così come prescritto da 2° comma dell'articolo 12 del DPR.327/2001.

Le norme di cui al vigente codice della strada trovano comunque applicazione ancorché non sia stata individuata la relativa fascia di rispetto.

Le aree di cui al presente sono classificate come "E" per quanto riguarda la loro possibile utilizzazione al fine del raggiungimento delle superfici aziendali.

Negli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla contigua sottozona agricola purché gli stessi non comportino avanzamenti verso il fronte stradale;
- sostituzione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla contigua sottozona agricola, purché la ricostruzione venga eseguita al di fuori della fascia di rispetto.

Nelle aree di rispetto stradale del Casello Autostradale A1-Valdarno sono consentiti interventi pertinenziali a servizio della rete autostradale (istallazione temporanea per alloggi, ricovero attrezzi, depositi materiali ecc.), previa verifica di compatibilità architettonica, paesaggistica e pericolosità idrologica-idraulica.

In deroga a quanto di seguito disciplinato è consentita l'istallazione di impianti fotovoltaici esclusivamente sulla copertura degli edifici.

Negli ambiti di rispetto stradale, ad esclusione delle aree di rispetto del casello autostradale A1-Valdarno, non è consentita l'istallazione di impianti fotovoltaici.

L'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione potrà individuare, lungo le fasce di rispetto stradale, aree per la distribuzione dei carburanti nel rispetto dei seguenti vincoli, prescrizioni e parametri:

- a) Gli impianti di distribuzione carburanti dovranno essere realizzati in aree idonee ad assolvere sia le funzioni di servizio nei confronti della utenza itinerante che di quella abituale. Al fine di fornire un servizio completo per l'utenza, gli impianti potranno essere integrati da attività complementari di servizio quali locali per la gestione, assistenza meccanica, strutture per shop, bar etc, per una superficie massima di 150 m² di SUL ed a condizione che tali attività siano compatibili con gli spazi a disposizione e con le vigenti normative e con i regolamenti locali. L'ubicazione dovrà essere tale da garantire la compatibilità tra l'impianto ed il sito. Le strutture dell'impianto non dovranno impedire la visualizzazione, anche parziale, di beni di interesse storico ed architettonico, urbanistico e paesaggistico. L'ubicazione di tali strutture dovrà essere tale da non comportare, nella realizzazione dell'impianto, movimenti di terra tali da alterare, in modo significativo, l'assetto idro-morfologico della zona e del sito medesimo. L'ubicazione dovrà inoltre essere tale da non creare intralcio al traffico stradale, comunque nel rispetto del D lgs n.5 del 30/4/92 (nuovo codice della strada) e successivo regolamento di esecuzione.
- b) La superficie minima di ciascuna area non dovrà essere inferiore a quella minima stabilita dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburanti per autotrazione e non superiore a m².3.000 (tremila).
- c) La richiesta relativa alla realizzazione di impianti viene autorizzata dal competente organo comunale. Qualora essa comporti variazioni al vigente strumento urbanistico lo stesso dovrà essere adeguato con le procedure previste dalle vigenti disposizioni.
- d) In tutte le localizzazioni esterne al territorio urbanizzato e nelle aree sottoposte a tutele paesistiche, al fine di favorire l'integrazione con l'ambiente, si dovrà prevedere lungo i lati non destinati agli accessi, quale opera di mitigazione dell'impatto visivo, una fascia della larghezza minima di ml. 5,00 da mantenersi a verde e piantumata con essenze autoctone di tipo arbustivo, cespugli e ad alto fusto, compatibilmente con le disposizioni del Codice della strada e relativo regolamento di attuazione. In tutto il piazzale deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" (orientativamente i primi 10 minuti di pioggia; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato).

Il R.U. individua, con apposita simbologia, le viabilità con piste ciclabili.

Le nuove viabilità previste nello strumento urbanistico dovranno rispettare le seguenti minime condizioni:

- carreggiata stradale minima mt.7,00;
 - almeno 2 marciapiedi di larghezza utile minima mt.1,50;
 - alberature di tipo autoctono su almeno un lato della viabilità con fascia di rispetto di almeno mt.1,50;
 - piste ciclabili di larghezza minima mt.2,00 laddove indicate nello strumento urbanistico.
- Lungo i percorsi ciclabili è ammessa la creazione di spazi di sosta con le relative attrezzature (panchine, tavoli per pic-nic, contenitori per rifiuti, attrezzature per griglie, ecc.), che dovranno essere realizzate con materiali idonei ed efficacemente integrate nei caratteri dell'ambiente e del paesaggio.

L'amministrazione Comunale potrà, con specifico provvedimento, derogare a dette disposizioni, in caso di particolari complessità tecniche legate alla natura o alla morfologia del terreno.

Art. 75 VERDE DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE

Sono le aree, pubbliche o private, identificate con apposita retinatura nelle tavole del R.U, "di pertinenza":

- - di strade che svolgono un ruolo importante di valorizzazione del decoro urbano delle stesse.
- - del reticolo dei fiumi, dei torrenti e dei canali che assume, insieme al sistema idrografico, una funzione di connessione tra le diverse parti del territorio.

Ambito Stradale

Per il verde di arredo stradale è prescritta la realizzazione di filari alberati in modo da consentire l'abbattimento degli impatti di tipo atmosferico, acustico e visivo, dovuti al traffico veicolare. In queste aree è sempre consentita la realizzazione di ampliamenti della viabilità esistente, di nuove strade ed opere ad esse correlate, di corsie di servizio, aree di parcheggio pubblico, parcheggi a raso e di percorsi pedonali e ciclabili.

Le aree indicate come verde di arredo stradale sono considerate "fasce di rispetto" della maglia stradale e pertanto sono inedificabili per qualsiasi tipo di costruzione, salvo quanto prescritto al comma precedente.

Ambito Fluviale

Per il verde fluviale è prescritta la rinaturalizzazione delle sponde con opere volte a mantenere e ripristinare la vegetazione ripariale originaria e a migliorarne le caratteristiche vegetazionali. In tali aree è ammessa la realizzazione di percorsi per lo svago ed il tempo libero (pedonali e ciclabili).

Le aree indicate come verde fluviale sono considerate "fasce di rispetto" del sistema idrografico e pertanto sono inedificabili per qualsiasi tipo di costruzione.

Le aree di cui al presente articolo sono assimilabili a zone "E" per quanto riguarda la loro possibile utilizzazione al fine del raggiungimento delle superfici aziendali.

Negli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi i seguenti interventi:

- - manutenzione ordinaria;
- - manutenzione straordinaria;
- - restauro;
- - ristrutturazione edilizia con esclusione delle addizioni funzionali, dei mutamenti di destinazione d'uso e di incremento delle unità immobiliari;
- - sostituzione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla contigua sottozona agricola, purché la ricostruzione venga eseguita nelle immediate vicinanze ma al di fuori dell'area classificata come verde di rispetto.

ART. 37 - LE SOTTOZONE "D1"

Le sottozone "D1" rappresentano le parti del territorio prevalentemente produttive totalmente o parzialmente edificate.

In relazione ad interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica la richiesta dei titoli abilitativi dovrà essere integrata da un progetto di inserimento ambientale esteso ad un'area urbanisticamente significativa.

Interventi edilizi ammessi:

- Manutenzione Ordinaria;
- Manutenzione Straordinaria;
- Restauro e Risanamento Conservativo;
- Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;
- Sostituzione Edilizia.

Fatto salvo l'aggiornamento degli obblighi convenzionali riferiti agli interventi realizzati con Piano Insediamenti Produttivi PIP; per le attività esistenti alla data di adozione del R.U. sarà ammessa la possibilità di incrementare la superficie coperta del 10% o in alternativa la quota parte di SUL che detto ampliamento genererebbe, anche in deroga ai parametri edilizi disciplinati all'art.35 (Uf e Rc) per le zone D, a condizione che detti ampliamenti siano funzionali al migliore svolgimento e/o al potenziamento delle attività insediate.

All'interno delle superfici coperte esistenti sono ammissibili ampliamenti di SUL superiori a quanto consentito nel comma precedente a condizione che non comportino modifica

dell'involucro edilizio autorizzato alla data di adozione del presente RU (11.11.2013); detti interventi, sono subordinati alla verifica degli standard delle aree a parcheggio.

Limitatamente alle attività insediate di grandi dimensioni di cui al D.M. 18.04.2005, gli ampliamenti di cui ai commi precedenti, comunque entro i limiti del 2% della SUL esistente, sono consentiti in deroga all'altezza massima di 12,00 ml fino ad un massimo di 16,00 ml e al numero di piani. La fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT-PPR approvato con D.C.R. n. 37 del 27.04.2015 e ad esplicito parere favorevole della commissione del paesaggio. Nelle parti oggetto di ampliamento di cui al presente comma non è consentita l'installazione di impianti pubblicitari.

Sono consentite le destinazioni d'uso commerciale nella misura riconducibile agli esercizi di vicinato fino a 300 m² di superficie di vendita.

Gli interventi che comportano nuova costruzione o incremento della SUL e altresì negli interventi di sostituzione edilizia, dovranno comunque rispettare le quantità minime di parcheggio privato previste dalle vigenti disposizioni legislative e dalle presenti NTA.

11° quesito: *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e art. 40, c. VI, L. 28.02.1985 n. 47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, c. VI, L. 28.02.1985 n. 47, ovvero dall'art. 46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Il sottoscritto ha effettuato una verifica presso il competente Ufficio Assetto del Territorio del Comune di Terranuova B.ni, rilevando che:

Il fabbricato composto dalle unità immobiliari in oggetto è stato costruito in forza di Nulla Osta n. 36/64 del 04.05.1964 rilasciato al sig. [REDACTED] per "costruzione di un fabbricato di civile abitazione" con successiva Autorizzazione di Abitabilità del 22.06.1966 rilasciata

dal Sindaco del Comune di Terranuova B.ni sempre al sig. [REDACTED]. In seguito è stata rilasciata Autorizzazione n. 02/2001 del 15.02.2001 ai sensi dell'Art. 151 del Decreto Legislativo n. 490/99 e successiva Autorizzazione Edilizia n. 221/2000 del 02.08.2004 rilasciate entrambe a [REDACTED] per "Ristrutturazione di Edificio di civile abitazione con divisione di fabbricato in più unità immobiliari"; Successiva Proroga per l'ultimazione dei lavori suddetti rilasciata in data 25.07.2008 sempre a [REDACTED]. [REDACTED] Autorizzazione n. 08/2008 del 11.11.2008 ai sensi dell'Art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 rilasciato a [REDACTED] per "Realizzazione di Ascensore esterno in fabbricato residenziale.....(in variante all'Autorizzazione n. 02/2001 del 15.02.2001) e, successiva D.I.A. con Prot. n. 5963 del 25.03.2008 a variante all'Autorizzazione Edilizia n. 221/2000 del 02.08.2004 per "Costruzione di ascensore necessario al superamento delle barriere architettoniche e varianti rispetto al progetto autorizzato" a nome di [REDACTED].

Esaminando la documentazione sopra detta e lo stato dei luoghi si è potuta accertare la non totale conformità del bene ed in particolare:

Come già accennato sono stati iniziati e non conclusi i lavori di ristrutturazione previsti nell'Autorizzazione Edilizia n. 221/2000 del 02.08.2004 e nella successiva D.I.A. con Prot. n. 5963 del 25.03.2008 a variante in corso d'opera, per cui ad oggi, essendo entrambi i titoli abilitativi scaduti, occorre fare una SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 che attesti lo stato di consistenza attuale del bene.

Quindi è necessario confrontare lo stato di progetto riportato nella D.I.A. a variante con l'effettivo stato dei luoghi.

Da questo confronto emergono delle difformità che si possono riassumere in:

- le quattordici unità abitative previste non sono del tutto riconoscibili dato che le divisioni e le tramezzature interne sono parziali; le stesse tramezzature interne sono in qualche caso traslate;
- E' stata demolita la scala interna di collegamento fra piano primo e secondo e quella esterna fra piano terra e primo; e non sono stati realizzati l'ascensore e la nuova scala esterna di collegamento fra tutti i piani;
- Al piano terra è rimasta la scala interna di collegamento con l'interrato che doveva essere demolita;
- Sono state modificate e realizzate alcune aperture esterne;

- Si rilevano alcune imprecisioni di rappresentazione grafica come il pilastro sottostante la scala esterna di accesso al piano primo posta sul fronte del fabbricato, che nella realtà è di dimensioni maggiori;
- Al piano interrato è presente una sola cantina e non quattro come indicato nel progetto; adiacenti alla cantina esistente ci sono delle intercapedini non accessibili in modo agevole che hanno un'altezza di circa 1 m;
- L'altezza esterna riportata in sezione sul fianco sinistro del fabbricato è nella realtà inferiore;
- Non è stato realizzato il piccolo ampliamento del solaio del portico al piano primo che doveva dare accesso ad una unità immobiliare;
- All'esterno del fabbricato principale e precisamente nella parte tergale del giardino dalla documentazione catastale e dopo la pulizia fatta mediante lo sfalcio della vegetazione infestante presente ai primi sopralluoghi, si evince la presenza di un piccolo annesso destinato a canile.

Inoltre non è stato possibile verificare la legittimità di questo annesso perché non è rappresentato nella prima Licenza Edilizia e non è stato possibile reperire la prima planimetria catastale in quanto, come dichiarato dall'agenzia del Territorio di Arezzo (che si allega in copia) questa documentazione al momento è irreperibile.

Restava da valutare la presenza di questo annesso in epoca antecedente al 1967, ma dall'esame delle fotografie aeree dell'epoca presso l'Istituto Geografico Militare, non si è potuto stabilire con certezza che l'annesso fosse presente.

Pertanto questo piccolo fabbricato si ritiene che debba essere demolito in quanto non legittimo.

Tornando al fabbricato principale occorre tener presente che la sua regolarizzazione è subordinata all'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica da parte della Soprintendenza competente.

Infatti nella zona sono presenti vincoli come specificato nella risposta al 3° quesito.

Dato che non si riscontrano aumenti di superficie e volume è possibile ottenere il parere favorevole dalla Soprintendenza.

Per regolarizzare il bene occorre procedere per prima cosa alla demolizione del piccolo annesso destinato a canile con una spesa quantificabile di circa € 10.000,00 e successivamente procedere alla presentazione di SCIA in Sanatoria.

Per quanto attiene alla SCIA in Sanatoria si ritiene che la spesa per regolarizzare il fabbricato sia di € 1.032,00 di sanzione amministrativa (importo suggerito

dall'amministrazione comunale trattandosi di fabbricato di unica proprietà anche se costituito da più unità immobiliari), oltre a € 150,00 di diritti di segreteria e spese tecniche per redigere la relativa pratica edilizia stimabili in € 4.000,00.

E' chiaro che per arrivare all'ottenimento della SCIA in Sanatoria, occorre fare una serie di verifiche e/o accorgimenti a corredo della pratica edilizia che potrebbero comportare un'ulteriore spesa che al momento non è possibile accertare.

Per la Compatibilità Paesaggistica occorre una spesa stimabile di € 30.000,00 come sanzione pecuniaria.

Questa importante somma scaturisce dall'applicazione dell'art. 167 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. e dalla Delibera della Giunta Comunale n. 157 del 21.09.2010 che integra quanto disposto dall'articolo suddetto.

La Delibera specifica quale sia il metodo di calcolo della sanzione da applicare facendo riferimento al "danno arrecato" e al "profitto conseguito" da estrapolare dalla perizia di stima fatta da un tecnico.

La perizia dovrebbe essere quindi impostata come se le opere abusive dovessero essere ripristinate e l'importo della sanzione sarà pari alla spesa che si sarebbe dovuta sostenere per ripristinare il fabbricato alla situazione originaria.

Tale sanzione è prevista da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 30.000,00; si suppone prudenzialmente in questo caso la sanzione massima vista l'entità dei lavori di un'ipotetica messa in pristino.

Oltre a questo vi è una spesa di € 132,00 di diritti di segreteria e marche da bollo e spese tecniche per redigere la relativa pratica per la Soprintendenza stimabili in € 3.000,00.

Per un totale complessivo di € 48.314,00 (euro quarantottomilatrecentoquattordici/00).

17° quesito: *determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione.*

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di

possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Il criterio di stima ritenuto più adeguato ad individuare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, è quello sintetico-comparativo per confronto diretto. Per lo svolgimento della stima si è resa necessaria l'analisi tecnica ed economica dei beni simili a quello da valutare, esistenti nella zona. L'unità di misura è il metro quadrato di superficie.

Pertanto, tenendo conto della vetustà del fabbricato e della sua manutenzione, della sua posizione, delle vie di accesso, della distribuzione dei vani e loro dimensioni, del grado di finitura, dei piani, dei comodi e scomodi, e di tutte quelle condizioni che possono influire sulla determinazione del prezzo e con riferimento inoltre al costo reale che nella zona viene attribuito ad analoghe costruzioni nella libera trattativa, ritengo equo e giusto attribuire il probabile valore di mercato del bene, unitario a metro quadrato di superficie commerciale, in € 500,00 (euro cinquecento/00).

Il valore utilizzato al fine di valutare il bene scaturisce anche da una verifica delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, diminuito in relazione al fatto che l'immobile risulta al grezzo **e quindi un valore venale di € 516.120,00 (euro cinquecentosedicimilacentoveventi/00)**, così come appresso risultante:

• **Valore immobile:** mq 1.032,24 x € 500,00 = **€ 516.120,00**

Da tale importo si detraggono:

- 1) abbattimento forfettario del 20% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive e per quant'altro occorrente e specificato precedentemente pari a **€ 103.224,00 (euro centotremiladuecentoventiquattro/00)**;
- 2) detrazione spese per regolarizzazioni urbanistiche e demolizione del piccolo annesso destinato a canile pari a **€ 48.314,00 (euro quarantottomilatrecentoquattordici/00)**;
- 3) detrazione arrotondamento cautelativo pari a **€ 582,00 (euro cinquecentottantadue/00)**;

“quindi per complessivi € 152.120,00 (euro centocinquantaduemilacentoveventi/00)”.
(€ 103.224,00+€ 48.314,00+€ 582,00).

Definitivamente per un valore finale pari ad € 364.000,00 (euro trecentosessantaquattromila/00). (€ 516.120,00-€ 152.120,00).

In sintesi, il valore stimato dell'immobile ubicato nel Comune di Terranuova Bracciolini (AR), via Poggilupi n. 1620, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio n. 37 dalla Particella n. 67 Subb. 3, 4, 5 e 6, corrisponde ad € 364.000,00 (euro trecentosessantaquattromila/00).

Quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Si allega alla presente stampa delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Montevarchi, 27.08.2025

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Geom. Matassini Tommaso