

Tribunale di Arezzo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.11/2019 R.G.E.**

Giudice dell'esecuzione: **Dr.ssa Lucia BRUNI**

Promossa da: **MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. rappres. da Jiuliet S.p.A.**

Contro:

## **Relazione di Consulenza Tecnica Integrativa**

(Rif. Disposizione del G.E. – Verbale Udienza del 07/03/2023)

Il Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Lucia BRUNI in data 07/03/2023 ha disposto che:

- ***l'Esperto stimatore depositi relazione integrativa, entro il termine di 60 giorni, espungendo dal lotto 3 le strade che dovranno essere cedute in forma gratuita al Comune di San Giovanni Valdarno, e, ove possibile, inserendo il terreno di cui al lotto 4 in altro lotto;***

Ω Ω Ω

1) Per quanto alla seguente disposizione:

***“espungendo dal lotto 3 le strade che dovranno essere cedute in forma gratuita al Comune di San Giovanni Valdarno”.***

Relativamente al Lotto n.3 in questione, la sottoscritta ha inserito dette aree in un unico lotto (Lotto n.3) formato da:

- **aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche** (giardini pubblici, verde di arredo stradale, parcheggi, infrastrutture stradali) ;
- **n.3 lotti edificabili** (inseriti all'interno della U.M.I. 1 e della U.M.I. 2);
- **n.1 fabbricato non ultimato** (parziale scheletro di fabbricato) P.Ila 678, progettualmente denominato “Villa 1”;
- **n.1 fabbricato non ultimato** (parziale scheletro di fabbricato) P.Ila 677, progettualmente denominato “Villa 4”.

Le **aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche** in questione, in base a quanto previsto dalla più volte citata (All.43\_Consulenza) Convenzione del 06/07/2001 (al riguardo v. Tav.16 “AREE DA CEDERE AL COMUNE”/ All.49\_Consulenza, allegata alla C.E. n.2225/ All.48\_Consulenza), dovranno essere cedute in forma gratuita al Comune di S. Giovanni Valdarno, conseguentemente nella determinazione del valore (P.to 17\_Consulenza), sono state valutate a valore commerciale nullo (**Euro 0,00**).

Nonostante l'assenza di valore commerciale delle **aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche** in questione, la sottoscritta ha ritenuto di inserire dette aree all'interno del Lotto n.3, ed al riguardo ritiene di procedere a meglio specificare le ragioni di tale inserimento.

Le **aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche** in questione:

- non presentano identificativi catastali che individuino specificamente dette aree (le particelle catastali interessate in parte ricadono sulle aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche in questione ed in parte ricadono sui lotti edificabili;
- in parte presentano opere di urbanizzazione ultimate, ed in parte presentano opere di urbanizzazione non ultimate/non realizzate con aree non liberamente percorribili/accessibili (area recintata di cantiere, in stato definibile “cantiere abbandonato” con presenza materiali e attrezzature di cantiere);

- nella Convenzione del 06/07/2001 (All.43\_Consulenza) risultano riportati una serie di obblighi che di fatto vincolano/condizionano le aree edificabili alle opere di urbanizzazione, ed in particolare viene posto in evidenza quanto riportato all'art.3 della citata Convenzione del 06/07/2001 del quale viene sotto riprodotto un estratto:

- estratto de art.3 della Convenzione (All.43) -

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le opere relative alla viabilità sono condizione inderogabile al rilascio delle abitabilità degli edifici realizzati nel comparto e pertanto devono essere ultimate entro il termine di cui al punto precedente.                                                                                 |
| Sarà consentito per le strade pubbliche e di uso pubblico differire la sola esecuzione del solo tappetino di usura e potrà essere effettuata all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano particolareggiato, fermo restando il termine ultimo ed inderogabile di cui al comma 7. |

Considerato quanto sopra, per procedere con l'espunzione delle **aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche** dal Lotto n.3,

occorre preliminarmente procedere ad effettuare una serie di frazionamenti catastali (con costituzione di nuovi identificativi catastali) atti ad identificare/separare catastalmente le aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche dai lotti edificabili (con dilatazione dei tempi ed aggravio di costi a carico della procedura);

dopodichè, successivamente ai frazionamenti catastali sarà possibile procedere all'espunzione delle aree dal Lotto n.3,

e conseguentemente le aree in questione rimarranno di proprietà della soc. debitrice eseguita, ipotizzando due possibili scenari:

- ultimazione delle opere di urbanizzazione da parte della soc. eseguita (scenario del tutto improbabile);
- presa in carico delle aree ed ultimazione delle opere di urbanizzazione da parte dell'amministrazione comunale (scenario molto poco probabile);

anche ipotizzando lo scenario migliore, comunque molto poco probabile (presa in carico ed ultimazione delle opere di urbanizzazione da parte dell'amministrazione comunale), le tempistiche risulterebbero non definite e molto lunghe (anni), ed il possibile futuro aggiudicatario del Lotto n.3 (privo delle aree di urbanizzazione in questione, e pertanto privo della possibilità di poter operare liberamente), dovrebbe attendere un tempo non definito (comunque anni) per:

- avere libero accesso ai beni da ultimare e da edificare ex-novo con impossibilità di procedere con l'attività edificatoria (interclusione);
- dotare le edificazioni di utenze e servizi;
- dotare le edificazioni della rispettiva abitabilità (condizione inderogabile da Convenzione);

conseguentemente ne deriverebbe un improbabile interesse al Lotto da parte di possibili acquirenti, e di fatto verrebbe a determinarsi una pesante svalutazione dei beni rimanenti nel Lotto n.3 (**n.3 lotti edificabili e n.2 fabbricati non ultimati**), con il venir meno l'interesse del creditore.

Per completezza di informazione, viene relazionato che per procedere con l'espunzione delle **aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche** dal Lotto n.3, sotto l'aspetto tecnico è possibile ipotizzare una separazione di dette aree fra la parte ultimata e la parte non ultimata, e successivamente assegnare al Lotto n.3 le sole aree per urbanizzazioni da ultimare; comunque per poter procedere in tal senso occorre preliminarmente effettuare operazioni catastali ed urbanistiche che comportano tempi e costi non indifferenti, e comunque, seppur detta ipotesi sia tecnicamente praticabile, rimarrebbero esistenti limitazioni che determinano svalutazione del lotto.

**In conclusione**, la sottoscritta

dopo aver meglio specificato le ragioni di inserimento delle **aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche** nel Lotto n.3,

ritiene opportuno e conveniente **non procedere** con l'espunzione delle **aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche** dal Lotto n.3,

ritenendo opportuno e conveniente che dette aree rimangano inserite nel Lotto n.3 in modo tale che il possibile futuro acquirente ne abbia totale disponibilità (materiale e gestionale).

Specificato quanto sopra, rimanda al G.E. ogni valutazione e/o disposizione che riterrà appropriata.

Ω Ω Ω

2) Per quanto alla seguente disposizione:

***“ove possibile, inserendo il terreno di cui al lotto 4 in altro lotto;***

Il Lotto n.4 formato risulta essere:

- una piccola area di terreno (**sup. mq.27**), particella che nel fatto risulta essere superficie “inglobata” all’interno del resede di pertinenza della proprietà confinante di soggetto terzo estraneo alla procedura (P.Ila n.460).

Come relazionato nella Consulenza (v. P.to 7\_e P.to 12), non è risultato possibile accedere alla Particella 544 in questione; attualmente, in pratica è possibile accedervi unicamente previo attraversamento del resede di pertinenza della proprietà confinante di soggetto terzo estraneo alla procedura (P.Ila n.460), comunque considerato che la Particella 544 presenta un piccolo lato confinante con la Particella 545 (particella 545 pignorata di propr. della soc. debitrice eseguita, descritta al P.to 7.5\_ della Consulenza) nel diritto la Particella 544 non risulta essere interclusa in quanto la medesima risulterebbe accessibile mediante passaggio dalla Particella 545 a condizione che venga realizzato un accesso mediante rimozione della recinzione esistente. Inoltre viene specificato che la la Particella 544 si trova ad un livello/quota inferiore rispetto al livello/quota della Particella 545.

Relazionato ed evidenziato che non è risultato possibile accedere alla Particella 544 in questione, in considerazione del fatto che detta area Particella 544 per le proprie caratteristiche:

- non determina vincoli e/o condizionamenti alla rimanente parte del compendio pignorato;
- non risulta essere suscettibile di interesse a possibili acquirenti **ad eccezione dei diretti confinanti** quali l’attuale occupante soggetto terzo estraneo alla procedura (proprietario della P.Ila n.460), o ad altro soggetto terzo estraneo alla procedura (proprietario di porzione della P.Ila n.480);
- presenta importanza marginale rispetto all’intero compendio pignorato;

per le suddette ragioni la sottoscritta ha ritenuto ugualmente di procedere a stimare la Particella 544 in questione sulla sola base documentale, rimandando alle Parti possibili osservazioni in merito ed al G.E. la valutazione sulla necessità di emettere specifica disposizione in merito.

Specificato che detta area presenta caratteristiche (urbanistiche/dimensionali/morfologiche) che la rendono non suscettibile di interesse a possibili acquirenti (e pertanto di scarsissimo valore), ad eccezione dei diretti confinanti che potrebbero avere particolare interesse, i quali potrebbero attribuire un maggior valore all’area considerandola di valore complementare/economicamente sinergico alle rispettive proprietà.

Per le ragioni dianzi riportate e meglio sviluppate nella Consulenza, la sottoscritta avendo ritenuto che detta area possa determinare un “*peso/svantaggio*” in termini di appetibilità per gli altri lotti per le problematiche da affrontare da parte del possibile futuro aggiudicatario, ha ritenuto di formare uno specifico lotto (Lotto n.4) per l'area in questione.

Relazionato quanto sopra, risulta comunque possibile inserire detta Particella 544 in altro lotto che la sottoscritta individua nel Lotto n.3,  
e pertanto viene proceduto ad inserire detta Particella 544 all'interno del Lotto n.3, con la costituzione un nuovo Lotto identificato con il n.5

Ai fini per una corretta identificazione e cronologia storica delle operazioni effettuate, viene specificato che il costituito nuovo Lotto n.5 risulta essere formato dalla sommatoria/fusione dei beni immobili e valori dei già identificati/determinati nel Lotto n.3 e Lotto n.4.

Unicamente nel caso in cui venga approvata/accettata la costituzione del Lotto n.5, il Lotto n.3 e Lotto n.4 dovranno essere considerati soppressi.

Appresso viene riportata una tabella che identifica il nuovo Lotto n.5 formato.

## Lotto n. 5 (sommatoria/fusione dei già Lotto n.3 e Lotto n.4)

✚ **5.a\_ Aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature pubbliche** che dovranno essere cedute in forma gratuita al Comune di S. Giovanni Valdarno.

✚ **5.b\_ N.3 lotti edificabili** inseriti all'interno della U.M.I. 1 e della U.M.I. 2, con i seguenti parametri urbanistici:

- PP2C3\_UMI1: SUL max = 1.200 mq

- PP2C3\_UMI2: SUL max = 1.600 mq

✚ **5.c\_ Fabbricato non ultimato** (parziale scheletro di fabbricato) P.Illa 678, progettualmente denominato "Villa 1" (nello specifico risulta realizzata parzialmente la parte strutturale), edificato su un lotto edificabile inserito all'interno della U.M.I. 5, con i seguenti parametri urbanistici:

|                                 | Dati di progetto                 | Dati di Piano Particolareggiato |
|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Sup. coperta Villa 1 (mq)       | 168,00                           | 168,00                          |
| Volume edificabile Villa 1 (mc) | (244,91+432,09+445,73)= 1.122,73 | 1.130,00                        |
| Volume Interrato Villa 1 (mc)   | 195,93                           | 339,00                          |

✚ **5.d\_ Fabbricato non ultimato** (parziale scheletro di fabbricato) P.Illa 677, progettualmente denominato "Villa 4" (nello specifico risulta realizzata parzialmente la parte strutturale), edificato su un lotto edificabile inserito all'interno della U.M.I. 5, con i seguenti parametri urbanistici:

|                                 | Dati di progetto                 | Dati di Piano Particolareggiato |
|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Sup. coperta Villa 4 (mq)       | 168,00                           | 168,00                          |
| Volume edificabile Villa 4 (mc) | (244,91+432,09+427,09)= 1.104,09 | 1.130,00                        |
| Volume Interrato Villa 4 (mc)   | 195,93                           | 339,00                          |

- situati in Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO**, in Loc.Vacchereccia (lungo la Via Vacchereccia, nei pressi dell'abitato di Ponte alle Forche);
- catastalmente identificati:
  - al Catasto **Fabbricati** del Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO**, in Foglio di mappa n.4 Particella n. 477, 678, 677;
  - al Catasto **Terreni** del Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO**, in Foglio di mappa n.4 Particella n. 465, 545, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 669.
- La superficie catastale totale di tutte le aree/lotti/fabbricati aree sopra identificate risulta essere di mq.36.822.

✚ **5.e\_ area di terreno**, particella che nel fatto risulta essere superficie "inglobata" all'interno del resede di pertinenza della proprietà confinante di soggetto terzo estraneo alla procedura .

- ubicata in Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO** (AR) Loc. Vacchereccia (Via G. Verdi)
- catastalmente identificata al Catasto **Terreni** del Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO**, in Foglio di mappa n.4 Particella n.544;
- superficie catastale Mq.27.

**Valore del Lotto n.5** (già Lotto n.3 e Lotto n.4) in questione ai fini di vendita coattiva, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione valutato come libero,  
**per la quota di 1/1 di piena proprietà**  
pari ad **Euro 596.400,00 (Euro cinquecentonovantaseimilaquattrocento/00).**

\*\*\*\*\*

*L'esperto ritenendo di avere compiutamente assolto gli incarichi conferitogli, rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti od integrazioni.*

*La presente relazione viene depositata in PCT.*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

*S. Giovanni Valdarno, 18/08/2023*

*In Fede, L' Esperto  
arch. Enrica BOBBI*