

ESECUZIONE IMM.RE
N. 238/2014 e N. 176/2017 R.G.E.

RELAZIONE INTEGRATIVA - FEBBRAIO 2024

A seguito delle variazioni intervenute nella destinazione urbanistica dei terreni di cui al LOTTO D e al LOTTO G di perizia, così come evidenziato nel supplemento di consulenza depositato il 21/12/2023, il sottoscritto già nominato consulente tecnico nell'esecuzione N. 238/2014 e N. 176/2017 R.G.E. è stato incaricato dal G.E. in data 15/01/2024 di:

- 1) fornire una nuova descrizione più dettagliata in ordine alla tipologia dei fabbricati da poter realizzare sui detti terreni;
- 2) procedere a valutare il valore dei detti terreni in considerazione della attuale destinazione urbanistica.

Il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

- TERRENI DI CUI AL LOTTO 4 DI VENDITA -
(Lotto D nella relazione di consulenza)

distinzione catastale Comune di Subbiano, Catasto Fabbricati, Foglio 73, particelle 270, 272, 281.

1) CONSIDERAZIONI SULLA FABBRICABILITA' DEI TERRENI

Ad oggi, stante la collocazione dei terreni in TERRITORIO RURALE, non risulta possibile realizzare fabbricati residenziali; eventuali volumetrie con destinazione d'uso agricola potranno essere realizzate solo se

connesse all'attività di un fondo agricolo secondo quanto stabilito dalle normative. Al momento pertanto in difetto di un utilizzo agricolo dei terreni e comunque considerata l'esigua superficie complessiva degli stessi, non sono ipotizzabili tipologie e volumetrie di fabbricati, seppur ad utilizzo agricolo, realizzabili.

E' opportuno anche considerare che i terreni sono stati, in modo non rituale, inseriti al catasto fabbricati a completamento del compendio adiacente, in previsione del futuro utilizzo quale aree fabbricabili, oggi come detto non più attuabile. Pertanto si ritiene necessario, per poter correttamente procedere con la vendita dei terreni, provvedere a reinserire al **Catasto Terreni** gli appezzamenti in oggetto, operazione da eseguire previo **specifico incarico al sottoscritto da parte del G.E.** (a tal fine si provvede a depositare separata istanza al G.E.).

2) VALUTAZIONE DEI TERRENI

Seppur al momento i terreni non sono coltivati ne è ipotizzabile l'utilizzo a semplice seminativo, perciò si ritiene di dover procedere alla valutazione prendendo a riferimento i Valori Agricoli Medi (VAM) dei terreni per le regioni agrarie della provincia di Arezzo diffusi dall'Agenzia delle Entrate, nello specifico per il Comune di Subbiano i valori pubblicati per la Regione Agraria n. 1 – Casentino - VAM 2022 (ultima pubblicata).

Pertanto si stimano i terreni come indicato nella seguente tabella:

STIMA TERRENI AGRICOLI LOTTO 4							
N.	Fg.	Part.IIa	Qualità	Superficie (ha)	Valore unit. €/ha	Valore di stima	
1	73	281	SEMINATIVO	0,1013	6.000,00	= €	607,80
2	73	270	SEMINATIVO	0,0056	6.000,00	= €	33,60

In considerazione di quanto sopra espresso si ritiene ancora valida la metodologia di valutazione dei terreni utilizzata nella precedente consulenza depositata nel settembre 2018, pertanto si procede a valutare i terreni in base alla loro utilizzazione agricola prendendo a riferimento i Valori Agricoli Medi dei terreni compresi nelle regioni agrarie della provincia di Arezzo, emessi dall'Agenzia delle Entrate. Constatato che le ultime tabelle dei Valori Agricoli Medi per la provincia di Arezzo sono quelle pubblicate nel 2023 (riferite ai valori rilevati durante l'annualità 2022, tabelle VAM 2022 in allegato alla presente) e verificato che i singoli valori elencati per la Regione Agraria n. 3, in cui si colloca il Comune di Capolona, risultano invariati rispetto a quelli indicati nelle tabelle VAM 2018, già utilizzati per le valutazioni nell'elaborato di consulenza depositato nel settembre 2018, si **conferma** il valore complessivo già determinato in quella sede, pari a

121.000,00 € (diconsi Euro **centoventunomila/00**)

- VALORE DI STIMA LOTTO 5 (LOTTO G IN PERIZIA) -

Arezzo, 13/02/2024

Il CTU

In allegato:

- Ag. Entrate, tabelle VAM 2022 Provincia Arezzo;