

TRIBUNALE DI AREZZO



Nella qualità di procuratrice speciale della



G.E. Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Lucia Bruni

Esec. Imm.re N° 3/2020 R.G.E.

..o_o_o_o_o_o_o_o..

Con decreto del 17/12/2020 l' Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Lucia Bruni, conferiva incarico al sottoscritto, Geometra Gianluca Quinti quale esperto, ponendo i seguenti quesiti:

Il Giudice affida all'esperto il seguente incarico:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nei venti anni antecedenti al pignoramento**: e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel caso in cui il creditore abbia depositato la certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'Esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al Giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) rediga elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello



stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;

4) accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali;

7) **descriva l'immobile pignorato**, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

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

11) 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 **abus**i riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e 46 comma 5° del 6 giugno 2001, n. 380, 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 somme già corrisposte o da corrispondere;



12) accerti lo stato di possesso del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione,** anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'**indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (**ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia**).

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato civile o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato 9 contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., identificato..., con terreno ubicato in..., identificato..., ecc.);

17) 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 il 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 (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, 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;

18) se l'immobile è pignorato solo pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;



19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.



Di seguito viene quindi data puntuale risposta ai quesiti sopra riportati e contenuti nel verbale di conferimento di incarico di stima :

1) VERIFICA EX ART 567 c.p.c

E' stata eseguita la verifica circa la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 C.P.C. Nella documentazione fornita allo scrivente esiste certificato ipotecario n. AR 43829/2020, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, datato 24 Giugno 2020.

Si riscontra che nello stesso certificato sono state correttamente riportate le particelle elencate nell' atto di pignoramento che qui si riassumono essere:

Unità Immobiliari site nel Comune di Foiano della Chiana (codice D649) – Catasto Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	Superficie mq ha are ca	Deduz	Reddito	
	Foglio	Particella	Sub					Dominicale	Agrario
1	31	324	-	-	SEMIN ARBOR 2	1 72 22		Euro 97,84	Euro 35,58

Sono state verificate le situazioni come richiesto al presente punto dell' incarico peritale ed in particolare si riferisce che è stata riscontrata la continuità delle trascrizioni del ventennio antecedente rilevando la avvenuta trascrizione di "accettazione tacita di eredità" di un dante causa premorto effettuata dal notaio rogante l' ultimo trasferimento all'esecutata (Tras. 3/8/2010, RG14605,14606,RP9607,9608).

2) INTEGRAZIONE DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.

Lo scrivente ha provveduto all'integrazione documentale richiesta previa acquisizione, presso gli uffici del catasto e del comune, delle planimetrie ultime presentate ed estratti mappa, in riferimento ai fabbricati oggetto di perizia; ha provveduto inoltre, alla acquisizione di copia del titolo di provenienza al debitore:

- Atto compravendita Notaio Bersotti Maria Patrizia del 28/7/2010, Rep. n. 57879, racc. n. 4.785, registrato a Montepulciano il 28/07/2010 al n. 2274 serie 1T, trascritto ad Arezzo il 03/08/2010 R.G. n.14607 e R.P. n.9609.

3) ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI E LIMITAZIONI

Iscrizioni contro

1) Iscrizione del 03/10/2014 Reg. Part. 1527 – Reg. Gen. 12081

Pubblico ufficiale Calliari Francesco Rep. 44998/15342 del 01/10/2014

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Immobili siti in Foiano della Chiana (AR).

Soggetti a favore: CASSA RURALE DI MEZZOCORONA-BANCA DI CREDITO COOPERATIVA.

2) Iscrizione del 07/10/2014 Reg. Part. 1542 – Reg. Gen. 12224

Pubblico Ufficiale Calliari Francesco Rep. 44999/15343 del 01/10/2014

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Immobili siti in Foiano della Chiana (AR)



Soggetti a favore: CASSA RURALE DI MEZZOCORONA-BANCA DI CREDITO COOPERATIVA.

Trascrizione contro

1) Trascrizione del 24/01/2020 Reg. Part. 803 – Reg. Gen. 1159

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 3959 del 11/12/2019

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Immobili siti in Foiano della Chiana (AR).

Soggetti a favore: LOCAM NPL SECURITIZATION SRL.



4) VINCOLI E SPESE CONDOMINIALI (art. 63 co. 2 disp. Att. c.c.)

Trattasi di terreno ad uso attualmente agricolo non soggetto a vincoli e spese condominiali.

5) DIRITTI E SERVITU' DEMANIALI E PUBBLICHE-USI CIVICI

Dalla verifica presso l'Agenzia del territorio, dalla disamina dell'atto di provenienza, dalle visure ipotecarie e dalle formalità pubblicate non risulta l'esistenza di diritti demaniali di superficie o di servitù pubblica, né usi civici, afferenti alla proprietà oggetto di perizia.

6) FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI

Dalla verifica presso la conservatoria dei R.R.I.I. e presso gli uffici preposti, non risultano esistenti formalità necessitanti di cancellazione e/o di natura non opponibile all'acquirente.

In riferimento particolare ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, si riferisce quanto segue:

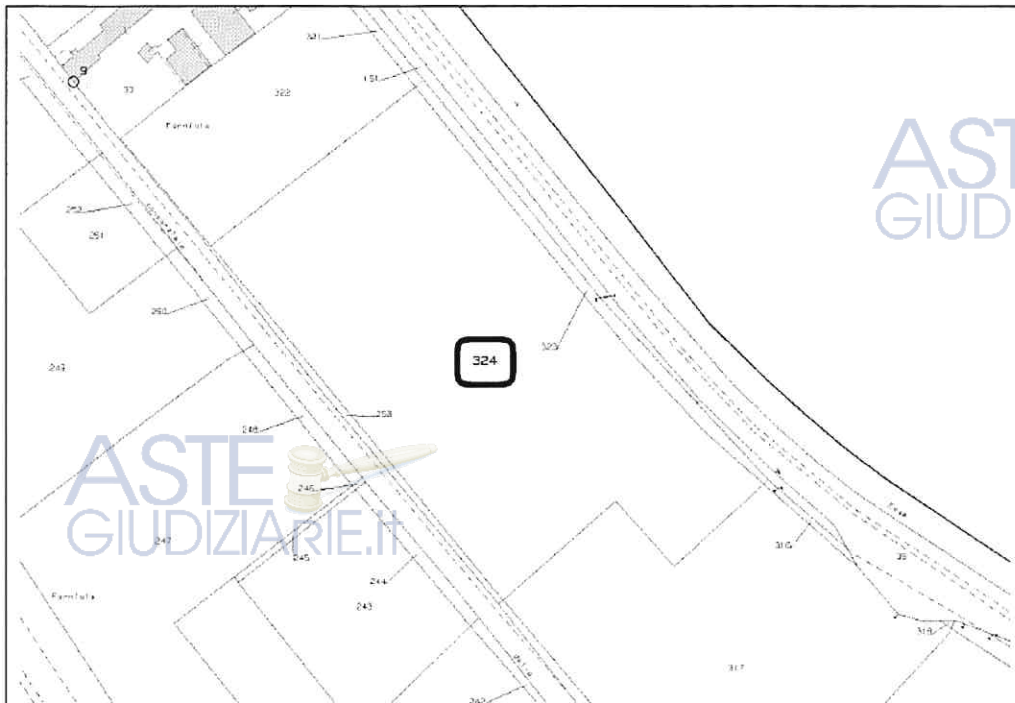
- non sono state rinvenute domande giudiziali;
- non sono stati rinvenuti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- non sono stati rinvenuti altri pesi o limitazioni d'uso per vincoli ed oneri giuridici;
- non risultano altre iscrizioni oltre quelle segnalate al punto 3);

7) DESCRIZIONE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO, DELL'IMMOBILE PIGNORATO



foto satellitare





Estratto di mappa catastale



foto da Via delle Farniolo

In seguito a sopralluogo si è potuto riscontrare quanto segue:

- l'immobile pignorato si trova nel Comune di Foiano della Chiana, nel territorio prevalentemente agricolo prospiciente l'area urbanizzata dell'Outlet "Le Farniolo", abbastanza distante dall'abitato vero e proprio di Foiano della Chiana e prossimo ai confini comunali con Sinalunga in provincia di Siena. Il terreno adibito di fatto a seminativo agricolo, ha una forma prevalentemente rettangolare con una ulteriore articolazione sempre rettangolare, e si trova a confinare sui due lati lunghi con ex strada consorziale ora Via delle Farniolo a sud-ovest e Torrente Esse a Nord-Est, a Nord-Ovest e Sud-Est confina invece con altri appezzamenti agricoli.
- La porzione immobiliare in oggetto è composta quindi da terreno di fatto ad uso agricolo ma urbanisticamente di natura edificabile, così distinto:



- **Foglio 31 Particella 324** posto in fregio a Via delle Farniole e fisicamente privo di accessi carrai diretti visibili, da detta strada. Al momento del sopralluogo il terreno risultava incolto ovvero in attesa di lavorazioni successive che nell' eventualità possono essere solo di natura relativa a seminativo. Ad un successivo sopralluogo effettuato nel Novembre 2021 il terreno è risultato trovarsi nello stesso stato di coltivazione, ovvero incolto.

I confini esterni della proprietà sono i seguenti: Via delle Farniole, Particelle 322,323,317 e 258 tutte del foglio 31, Comune di Foiano della Chiana.



Vista la natura edificabile del terreno, meglio descritta tecnicamente al successivo punto 10), si ritiene utile riportare nella presente descrizione alcune considerazioni rispetto al quel preciso e specifico uso. E' infatti ivi prevista un' area attrezzata con stazione di distribuzione carburanti e la costruzione di circa mq 9.000 di strutture ricettive, esattamente un motel, di cui mq 200 di superficie coperta riferibile alle costruzioni di supporto del distributore carburanti. La principale considerazione che si può esprimere nel contesto peritale, è che l' area appare di comoda edificabilità, anche in rapporto alle notevoli superfici (mq 9.000) e quindi volumetrie (mc 30.000 circa) concesse dal R.U - Regolamento Urbanistico (Piano regolatore), essendo praticamente consistente in un grande rettangolo ben proporzionato oltre un appendice laterale; il lato lungo del grande rettangolo di terra è completamente in fregio ad una strada asfaltata di medio traffico dritta e larga con banchine laterali adeguate. Il livello del campo agricolo attuale è di fatto complanare alla strada, rilevando quindi la totale assenza di rilievi o sconnessioni orografiche. Quanto sopra per evidenziare la comoda edificabilità pratica del lotto riguardo tutte le lavorazioni prevedibili compreso il movimento terra che sarà minimo vista l' orografia pianeggiante e livellata.

8) CONFORMITA' DESCRIZIONE BENI FRA PIGNORAMENTO E ATTUALITA'

Si è potuta riscontrare la corrispondenza e conformità fra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento riguardo indirizzo, dati catastali e confini.

9) CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vigente, non si ravvisano difformità con lo stato di fatto; il riferimento è alla planimetria costituita dalla mappa catastale trattandosi di un terreno libero da costruzioni e manufatti di sorta.

10) PREVISIONI URBANISTICHE COMUNALI

Ai fini del vigente Regolamento Urbanistico il terreno è inserito nella sigla di R.U.: "MT", come rilevato nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) vigenti, che di seguito si allegano in estratto oltre alla relativa carta tecnica di riferimento.

La sigla "MT" sta per "Impianti di distribuzione carburanti con attrezzature ricettive".

Su tale base normativa sono previsti mq 9.000,00 di SUL (Superficie utile lorda) equivalenti a circa mc 30.000,00, con le modalità e le caratteristiche di cui allo stesso estratto che segue.

Lo scrivente esperto ha comunque provveduto all' ottenimento di certificato di destinazione urbanistica attestante quanto qui riportato e che si allega alla presente perizia.

Si riporta di seguito l'art. 47 delle NTA dello strumento urbanistico con riferimento al capoverso n. 4) dello stesso riguardante il bene in narrativa.

Si riporta anche estratto di R.U. vigente e carta dei vincoli. Da quest'ultima si evince che l' area è parzialmente interessata da vincolo paesaggistico determinato dalla presenza dell' autostrada che corre in parallelo a via delle Farniole.

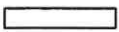




Estratto di R.U

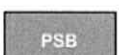
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

 Ferrovia (art. 52)

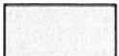
 Viabilità esistente (art. 52)

 AM Attrezzature di servizio per la mobilità (art. 47)

 MT Motel (art. 47)

 PSB Nuovo parcheggio a servizio del parco acquatico della Selva Bassa (art. 37)

 Viabilità di progetto (art. 52)

 Verde di arredo stradale e di rispetto dei corsi d'acqua (art. 52)

Legenda



Art. 47 – Attrezzature di servizio per la mobilità

1) Il Regolamento urbanistico individua negli elaborati grafici le attrezzature di servizio per la mobilità articolandole in due categorie:

- impianti distribuzione carburanti (AM) con piccole attrezzature, quali vendita accessori auto, punto di ristoro, officina riparazioni;
- impianti distribuzione carburanti con attrezzature ricettive (MT).

2) Il Regolamento urbanistico conferma gli impianti esistenti individuati negli elaborati grafici con apposita campitura e la sigla AM, ad eccezione di quello lungo viale Umberto a Foiano. L'area attualmente occupata da tale impianto dovrà essere riqualificata con sistemazioni a verde, nuove pavimentazioni ed elementi arredo.

3) Per gli impianti distribuzione carburanti esistenti è ammesso un incremento del 20% della Sul delle attrezzature esistenti, senza aumento dell'altezza.

3bis) I nuovi impianti dovranno rispettare quanto previsto dalla Lr 28/05.

3ter) Gli interventi per la realizzazione di impianti distribuzione carburanti ammissibili lungo la viabilità comunale e provinciale si attuano in forma diretta nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Rc max 25% della superficie dell'impianto
- H max:
 - 3,50 m per gli edifici destinati ad ospitare le attività di vendita consentite e i servizi integrativi all'automobile e all'automobilista, posti all'interno dell'area;
 - 5,00 m per le pensiline a protezione delle isole di erogazione dei carburanti e per le officine meccaniche
- superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie fondiaria;
- fronte strada massimo 80 m
- profondità massima misurata perpendicolarmente al fronte strada 70 m.

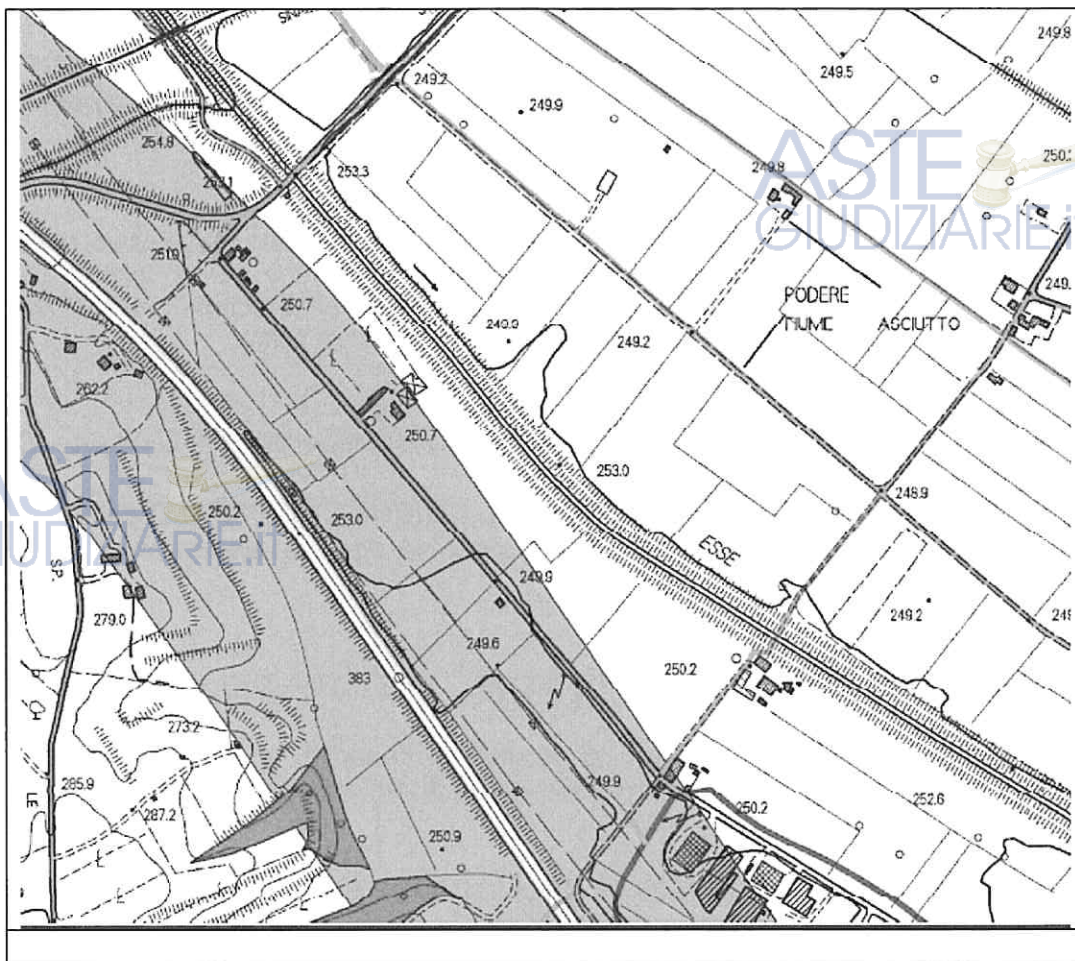
Il progetto dovrà contenere il dettaglio di tutte le sistemazioni esterne: accessi carrabili e pedonali, parcheggi, alberature da prevedere obbligatoriamente per mitigare l'impatto visivo e migliorare l'inserimento paesaggistico, eventuali recinzioni, ed è soggetto alla preventiva valutazione della Commissione comunale per il paesaggio.

3quater) Per i nuovi impianti di distribuzione carburanti è confermata l'esclusione, prevista dal PS, del tratto di via Del Duca tra le Case Nuove e la località Farniole.

4) Il Regolamento urbanistico, ai sensi del comma 3 dell'art. 59 bis del Piano strutturale, prevede una nuova area attrezzata, contrassegnata dalla sigla MT, fra la via Cassia e il torrente Esse, a circa 600 metri dal nuovo svincolo sull'asse Farniole-Lucignano-Monte San Savino. Per tale area valgono le seguenti prescrizioni:

- destinazioni ammesse: stazione di servizio con annesse piccole attrezzature (Sul massima mq 200), motel con annesso bar/ristorante
- il motel dovrà essere realizzato con corpi di fabbrica articolati in blocchi "a pettine", un terzo dei quali potrà essere alto 3 piani, e, i rimanenti due, alti 2 piani; possono essere ammesse, ferma restando la Sul e l'altezza massima di 3 piani, soluzioni progettuali diverse, rigorose e di alta qualità, in considerazione del vincolo paesaggistico insistente sull'area;
- la Sul totale non potrà superare mq 9.000.





Estratto carta dei Vincoli

	Boschi (art. 142 comma 1 lettera g del 'Codice dei beni culturali e del paesaggio')
	Vincolo archeologico (art. 10 comma 3 lettera a del 'Codice dei beni culturali e del paesaggio')
	Edifici vincolati ex 1989 (art. 10 comma 3 lettera a del 'Codice dei beni culturali e del paesaggio')
	Vincolo paesistico ex 1497 (art. 10 comma 3 lettera a del 'Codice dei beni culturali e del paesaggio')
	Ex discarica da bonificare
	Vincolo per la realizzazione di opere di adduzione idrica dall'invaso di Montedoglio - Vasca n. 23
	Vincolo dimoriale
Classificazione delle strade extraurbane (D. Lgs. n. 285 del 30.04.1992 e D.P.R. n. 495 del 16.12.1992)	
	Limite dei centri abitati
	A - Autostrada
	B - Strada extraurbana principale
	F - Strada locale
	F - Strada locale di progetto

Legenda



11) CONFORMITA' NEI CONFRONTI DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI, ABITABILITA'

Trattasi di terreno utilizzato a fini agricoli privo di strutture edilizie apparenti al soprassuolo quindi non risultano titoli edilizi di sorta.

12) STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni risultano formalmente in possesso della società intestataria; al momento del sopralluogo congiunto con IVG il terreno risultava in attesa di lavorazione quindi incolto. Nella stessa condizione risultava nei mesi successivi. Da una verifica diretta effettuata presso l' Agenzia delle Entrate non risultano depositati contratti di affitto agrari o di altra natura.

13) STATO CIVILE

Gli immobili appartengono ad una Società Agricola a Responsabilità Limitata – SRL.

14) OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DEL CONIUGE SEPARATO O DIVORZIATO

L' unità immobiliare oggetto della presente perizia riguarda un terreno appartenente ad una Società Agricola a R.L..

15) CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE, ELETTRICO-TERMICHE DEGLI IMMOBILI

Da un sopralluogo effettuato presso gli immobili in narrativa, lo scrivente esperto ha potuto riscontrare che trattasi di terreno agricolo privo quindi di impiantistica.

16)SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE IN PIU' LOTTI

Non appare opportuna alcuna suddivisione in lotti, per quanto tecnicamente ed economicamente possibile in quanto trattasi di terreno agricolo di quasi due ettari di superficie e posto fronte strada Per coerenza con il quesito posto al presente punto, con quanto sopra esposto, si può procedere alla formazione di un unico lotto.

I confini della proprietà sono i seguenti: Via delle Farniole, Particelle 322,323,317 e 258 tutte del foglio 31.

I riferimenti catastali di identificazione dell'immobile, al momento del pignoramento, ed anche adesso sono i seguenti, in Catasto Terreni in Comune di Foiano della Chiana:

Unità Immobiliari site nel Comune di Foiano della Chiana (codice D649) – Catasto Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	Superficie mq ha are ca	Deduz	Reddito	
	Foglio	Particella	Sub					Dominicale	Agrario
1	31	324	-	-	SEMIN ARBOR 2	1 72 22		Euro 97,84	Euro 35,58

17) DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

Trattandosi di terreno edificabile la valutazione dovrà tenere conto di alcuni parametri che in parte saranno metrici ed in parte legati alle caratteristiche fisiche e di posizione dello stesso. Si evince che sotto tutti i profili che possono avere rilevanza estimativa il bene si trova in condizioni ottimali. Ottima risulta la posizione territoriale urbanistica, con la vicinanza all' Outlet, alle zone industriali ed al confine fra due comuni e due provincie. Ottima anche, come specificato nei punti precedenti, la situazione orografica e la comodità di impianto di un cantiere edile e la sua semplicissima gestione. Ottima inoltre la localizzazione nel lotto di un impianto di distribuzione carburanti con Motel, nelle immediate vicinanze del casello autostradale A/1 Valdichiana e non lontano da una

SGC.. Sotto il profilo dei parametri urbanistici la situazione è ugualmente ottimale. L' area è completamente edificabile con un indice di fabbricabilità molto alto rispetto all' ordinario, corrispondente circa all'indice 1,70 quale risultato del rapporto Volume/Area – V/A – Mc 30.000/mq 17.222 - oltre alla valorizzazione ulteriore costituita dalla possibilità urbanistica di realizzare una stazione di rifornimento Carburanti con tutte le specifiche attività a questo strettamente connesse.

E' utile premettere che, effettuate le prescritte misurazioni, si è assunta come misura metrica commerciale il **metro quadrato**; a tali dati metrici viene moltiplicato il valore per metro quadro stimato e che si assume come valore puro cui applicare i vari abbattimenti, fra cui quelli derivanti dalle opere di adeguamento eventuali; il valore puro sopra enunciato tiene in considerazione i fattori di ubicazione e orografia sopra enunciati che quindi, non si considereranno come abbattimenti successivi. A tale fine si evidenzia che la misura del terreno equivale a circa mq 17.222 catastali (Ha 01.72.22).

Il valore immobiliare, determinabile per l'immobile in questione, dipende dai vari fattori intrinseci, allo stesso ed ai fattori di ubicazione e collocazione territoriale. In relazione a questi ultimi oltre quanto sopra già indicato si rileva l' ottima collocazione rispetto agli abitati di Foiano della Chiana, Bettolle, Torrita di Siena, Cortona e Sinalunga; la città di Arezzo è raggiungibile in trentacinque minuti d'auto ed il casello autostradale dista circa tre chilometri; la città di Siena è altresì raggiungibile in circa trenta minuti; la sede comunale è raggiungibile in cinque minuti d'auto; servizi come la Asl, le scuole, le farmacie, i supermercati e i trasporti pubblici sono tutti raggiungibili in pochi minuti d' auto o a piedi. L' area è anche diffusamente abitata con insediamenti puntuali. Lo strumento urbanistico prevede anche una valorizzazione della viabilità delle Farniole che corre in fregio al lotto e che costituirà una bretella di allaccio alle viabilità principali dell'area.

Ciò premesso si sono identificati due diversi metodi estimativi da interpolare fra loro che qui brevemente vengono sviluppati e sono:

-1) **stima secondo il valore di mercato** di oggetti analoghi o stima sintetica o a vista, basata sull' esperienza dell' esperto e sul confronto con il mercato locale per oggetti simili;

In questo caso si identifica un valore a metro quadrato edificabile che come abbiamo detto è costituito da un parametro economico basato sulla conoscenza del mercato locale e che qui si assume sinteticamente nella cifra di €. 90,00/mq. Il terreno è stato compravenduto a favore dell' esecutata al prezzo di €. 20.00/mq nel luglio 2010 e consisteva all' epoca in terreno agricolo come risulta anche dall'atto pubblico allegato alla presente. Indubbiamente all' epoca, vista l' ubicazione dell' immobile, prossimo a strutture commerciali di altissimo livello godeva già della cosiddetta "rendita di posizione" oppure della cosiddetta "rendita di attesa", per cui il prezzo pagato non corrispondeva ad un valore riferibile espressamente al terreno agricolo ma a quel qualcosa in più derivante dalle "rendite" sopra rammentate. Ciò riferito si può considerare che anche come terreno agricolo il valore dell' epoca poteva oscillare fra i 5-10 euro per metro quadrato in ragione della ottima qualità del seminativo alla sua impostazione agraria alla forma ed alla posizione territoriale sotto il profilo agricolo. La successiva trasformazione urbanistica in terreno edificabile di natura speciale, la probabile redazione di progetti specifici di investimento edilizio ed il trascorrere del tempo, che ha visto il mercato immobiliare in calo negli ultimi dieci anni ed in sensibile ripresa al tempo odierno fanno sì che la enunciata valutazione sopra detta di €. 90/mq abbia un senso estimativo convincente e congruo. Su tale base avremmo quindi una prima parziale valutazione pari a:

-mq 17.222,00 x €. 90.00 = **€. 1.550.000,00** (€.unmilioneecinquecentocinquantamila/00)

-2) **stima sulla base del valore di trasformazione** essenzialmente basata sulla sintetica valutazione della differenza fra valore di mercato dei beni realizzabili sull'area attualizzato e la stima dei costi necessari alla trasformazione dell'area ovvero alla edificazione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici. Effettuata tale operazione ed essendo noto come dato ricorrente che l' incidenza di valore del terreno nell'ambito di un lotto edificato può variare dal 15% al 25%, sarà poi semplice individuare il valore residuale riferibile per differenza al solo terreno edificabile.

Secondo questo procedimento possiamo assumere nel caso in specie i parametri seguenti:

- $Vt = V - C/q$; ove Vt/Valore terreno, V/Valore beni prodotti, C/Costo beni prodotti; q/saggio.
- $V = mq \ 9.000 \times \text{€.}2.000,00 = \text{€.} \ 18.000.000,00 + \text{Valore area di servizio realizzata:}$
 $\text{€.} \ 2.000.000,00 = \text{€.} \ 20.000.000,00$



- $C = mq \ 9000 \times \text{€} \ 1.700,00 = \text{€} \ 15.300.000,00$ + Costo area di servizio realizzata :
 $\text{€} \ 1.500.000,00 = \text{€} \ 16.800.000,00$.
- $q = 1$
 $Vt = \text{€} \ 20.000.000,00 - \text{€} \ 16.800.000,00 / 1 = \text{€} \ 3.200.000,00$ (€ tremilioniduecentomila/00)
(Si evidenzia che la somma ottenuta di Vt equivale al 16% del valore V).

Valore di stima per valori medi: 1) € 1.550.000 + 2) € 3.200.000 / 2 = **€ 2.375.000,00**

Prendendo atto, dello stato sopra descritto e di tutto quanto sopra considerato, e che al valore del bene come sopra determinato si applica un abbattimento forfetario valutato nel 15% circa, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari su base reale e catastale e, delle differenze fra libero mercato e vendite coattive, il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, è pari a:

LOTTO UNICO:

A-Area Edificabile adibita ad "Attrezzature di servizio per la mobilità – Impianti carburanti con attrezzature ricettive"

a- Valore di stima puro del Lotto unico quota dell' intero	€ 2.375.000,00
Cui detrarre:	
b- Abbattimento forfetario 15%	€ 356.250,00
c- Oneri di regolarizzazione urbanistica	€. /////
d- Abbattimenti per stato d' uso e manutenzione	€. /////
f- Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	€. /////
g- Spese condominiali insolute	€. /////
h- Aggiornamenti catastali	€. /////
i- Demolizioni	€. /////
l- Rimozioni per smaltimenti e bonifiche	€. /////
Totale detrazioni	€ 356.250,00

Sulla base di quanto sopra il valore ammonterebbe per differenza ad **€ 2.018.750,00**.

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, che si considera essere valore stimato per l' intero lotto, è pari alla somma arrotondata ed all' incirca media e depurata come sopra, rispetto ai due valori espressi è pari ad

Euro 2.000.000,00 (€ Duemilioni/00).

18) PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L' immobile è stato pignorato per l' intera quota intestata alla proprietà esecutata pari al 100%.

19) PIGNORAMENTO NUDA PROPRIETA' E USUFRUTTO

L' immobile è stato pignorato per l' intera quota intestata alla proprietà esecutata pari al 100%.

20) IMMOBILI ABUSIVI

Trattasi di terreno ad uso attualmente agricolo libero da costruzioni.

RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE

Il Bene di cui alla presente perizia viene individuato in un unico lotto:

Quota dell' intero

Immobile posto in Comune di Foiano della Chiana (AR)

I confini della proprietà sono i seguenti: Via delle Farniole, Particelle 322,323,317 e 258 tutte del foglio 31.

I riferimenti catastali di identificazione dell'immobile, al momento del pignoramento, e tutt' ora sono i seguenti, in Catasto Terreni in Comune di Foiano della Chiana:

Unità Immobiliari site nel Comune di Foiano della Chiana (codice D649) – Catasto Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	Superficie mq ha are ca	Deduz	Reddito	
	Foglio	Particella	Sub					Dominicale	Agrario
1	31	324	-	-	SEMIN ARBOR 2	1 72 22		Euro 97,84	Euro 35,58

Arezzo, 4 Novembre 2021.

"L'Esperto"
(Geom. Gianluca QUINTI)

ELENCO ALLEGATI

NUMERO ALLEGATI	DESCRIZIONE
1	ATTO DI PROVENIENZA
2	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
3	DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA
4	C.D.U.

Arezzo, 4 Novembre 2021.

"L'Esperto"
Geom. Gianluca QUINTI