

Nella qualità di procuratrice speciale della

C/

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

Esec. Imm.re N° 3/2020 R.G.E.

.....

Con disposizione del 27/6/2023 l' Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Lucia Bruni, conferiva incarico al sottoscritto, Geometra Gianluca Quinti quale esperto, con la seguente formula:

Il Giudice preso atto che l'avv. _____ rappresenta che forse è stato adottato il piano strutturale definitivo e chiede che l'esperto stimatore verifichi la circostanza, l'attuale destinazione urbanistica del compendio staggito, aggiornandone il valore di stima:

Dispone che il Geom. Quinti, esperto stimatore nominato in atti, depositi relazione integrativa, entro il termine di 90 gg, indicando se è stato adottato il piano strutturale definitivo, l'attuale destinazione urbanistica del compendio staggito e aggiorni il valore di stima;

rinvia la causa all'udienza del 16/1/2024 h. 11:45 per la verifica di detta relazione e per l'adozione dei provvedimenti sulla vendita.

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

1) IDENTIFICAZIONE

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

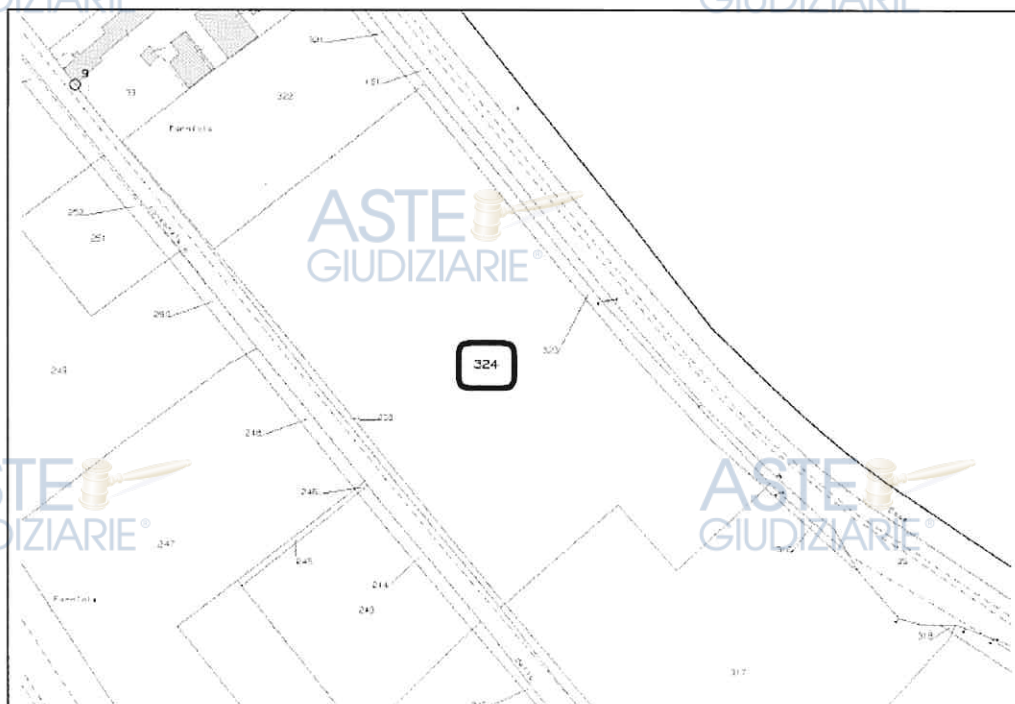
Unità Immobiliari site nel Comune di Foiano della Chiana (codice D649) – Catasto Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI

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



foto satellitare



Estratto di mappa catastale



foto da Via delle Farniole

In seguito a sopralluogo si poteva 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 Farniole", 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 Farniole 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 con le precisazioni di cui più avanti, così distinto:

*- **Foglio 31 Particella 324** posto in fregio a Via delle Farniole e fisicamente privo di accessi carrai diretti visibili, da detta strada.*

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 già edificabile del terreno, meglio descritta tecnicamente al successivo punto 2), si ritiene utile riportare nella presente descrizione alcune considerazioni rispetto al quel preciso e specifico uso. E' infatti ivi prevista nel vigente R.U. 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.

2) PREVISIONI URBANISTICHE COMUNALI DI R.U. (Regolamento Urbanistico) ATTUALE

Ai fini del tutt'ora 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.

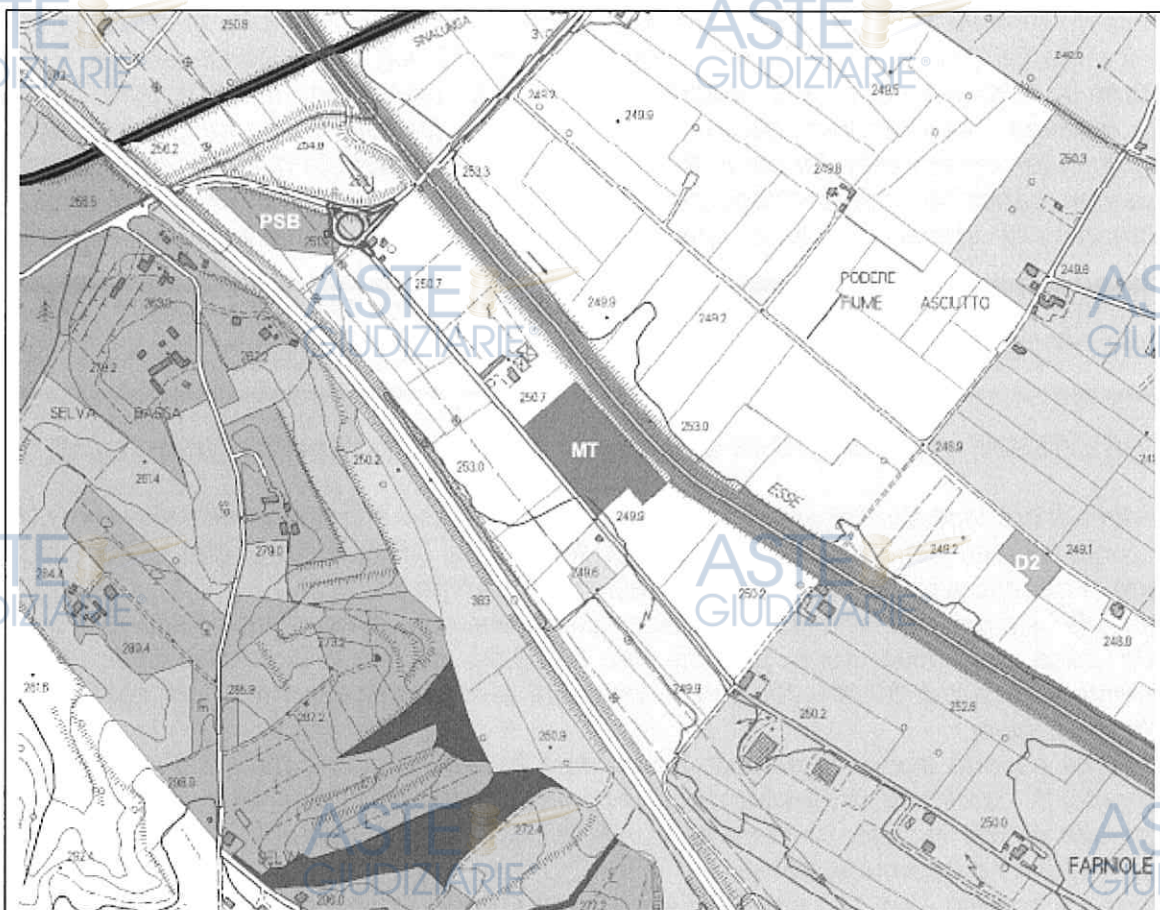
La sigla "MT" sta per "Impianti di distribuzione carburanti con attrezzature ricettive".

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 aveva comunque provveduto in sede di prima perizia depositata all' ottenimento di certificato di destinazione urbanistica attestante quanto qui riportato ed allegato alla perizia iniziale, confermato come sussistente teoricamente nel CDU in data odierna rilasciato dal comune stesso.

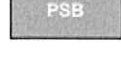
Si riporta di seguito l'art. 47 delle NTA dello strumento urbanistico con riferimento al capoverso n. 4) dello stesso riguardante il bene in narrativa.

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 MOBILITÀ

-  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 Foliano. L'area attualmente occupata da tale impianto dovrà essere riqualficata 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:

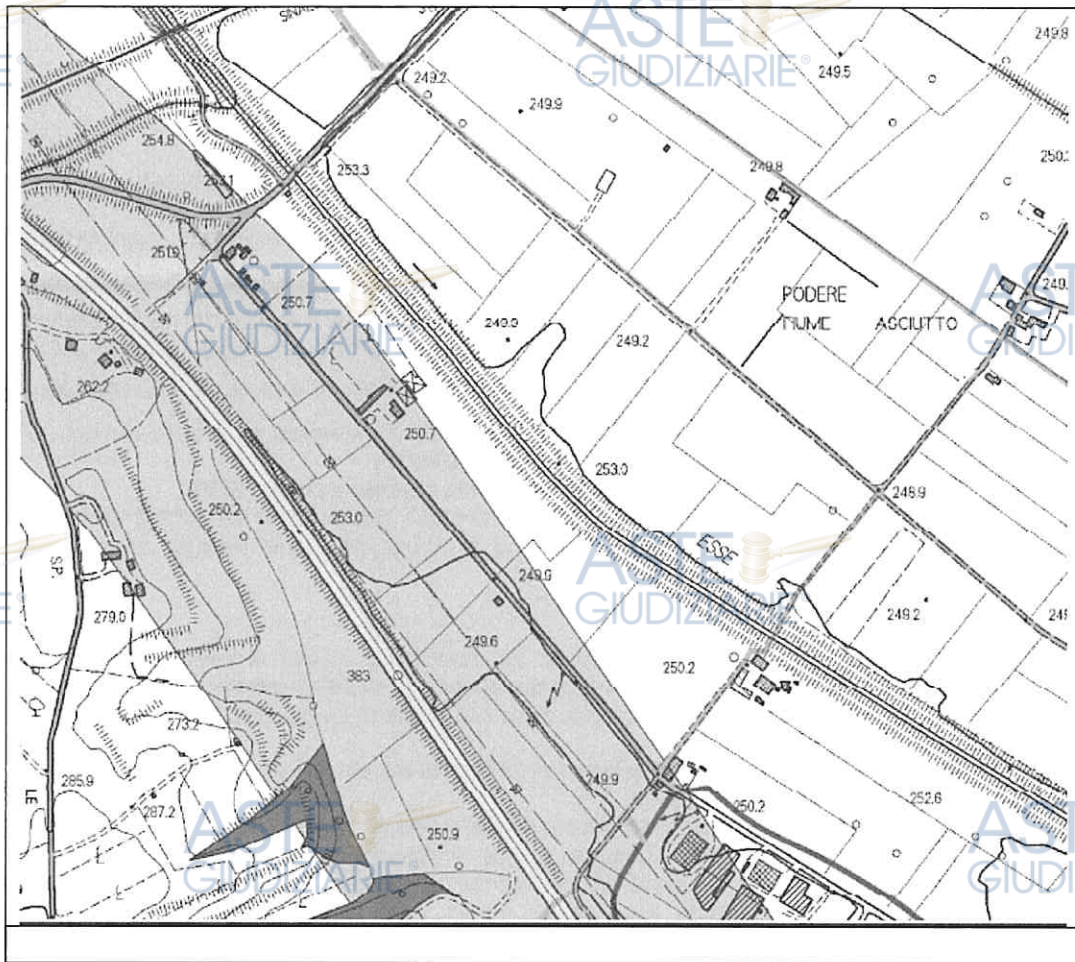
- Rc max 25% della superficie dell'impianto
- H max:
 - 3,50 m per gli edifici destinati ad ospitare le attività di vendita consentite e i servizi integrativi all'automobile e all'automobilista, posti all'interno dell'area;
 - 5,00 m per le pensiline a protezione delle isole di erogazione dei carburanti 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 Famiole.

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 Famiole-Lucignano-Monte San Savino. Per tale area valgono le seguenti prescrizioni:

- destinazioni ammesse: stazione di servizio con annessa 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")
	Edificio vincolato ex 1089 (art. 10 comma 3 lettera a del "Codice dei beni culturali e del paesaggio")
	Vincolo paesistico ex 1407 (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 adozione unica dell'istituto di Montedoglio - Vascia n. 23
	Vincolo dimissorio
Classificazione delle strade extraurbane (D. Lgs. n. 265 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
	R - Strada locale di progetto

Legenda

3) PREVISIONI URBANISTICHE COMUNALI DI P.S.I. ADOTTATO (Piano Strutturale Intercomunale)

Ai fini del quesito ultimo posto dall'Ill.ma Signora Giudice, lo scrivente ha richiesto un nuovo certificato di destinazione urbanistica, che qui di seguito si allega al testo.

COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA - c. 0649 - REG. UFFICIALE - 0014775 - Usorta - 25/09/2023 - 09:29



Comune di
Foiano della Chiana

AREA URBANISTICA E PROGETTAZIONE

MARCA DA BOLLO

Matricola n. 01220060893758 del 10/09/2023

N. 64/2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE D'AREA

VISTA la richiesta del Geom. Quinti Gianluca, pervenuta in data 19/09/2023 e acquisita dal protocollo dell'ente con n. 14323, tendente ad ottenere la certificazione prevista dal 2° e 3° comma dell'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380;

VISTO il Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 06/04/2009;

VISTO il Piano Strutturale Intercomunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 28/02/2022;

VISTO il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 01/04/2014;

CERTIFICA

che i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Foiano della Chiana, al Foglio 31 part.lla 324 sono così compresi nel Regolamento Urbanistico vigente:

- INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA': Motel, normate ai sensi dell'art. 47 delle NTA;
- In parte ricadente su Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, art. 136, comma "d" [Decreto di vincolo con D.M. 29.01.1969 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico di zone godibili dall'Autostrada del Sole in provincia di Arezzo];

SI INFORMA CHE TUTTE LE AREE SUDETTE RISULTANO ESTERNE AL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE ADOTTATO CON DELIBERA C.C. DEL COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA N. 7 DEL 28/02/2022

Consultabile al seguente link:

<https://www.comunedicortona.it/ufficio-urbanistica/piano-strutturale-intercomunale>

PERCORSO:01_URBANISTICA/2022_URBANISTICA_NORME_TAVOLE_ADOZIONE_FIRMATE/STU4_TERRITORIO_URBANI
ZZATO/ ST_U4_Perimetro_TU7.pdf

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti tali aree sono quelle risultanti dagli allegati ai piani, ferme restando le prescrizioni di carattere generale contenute nel Regolamento Urbanistico, nelle relative norme di attuazione, oltre alle prescrizioni e ai vincoli risultanti dalle vigenti leggi statali e regionali in materia.

Valgono inoltre le misure di salvaguardia di cui all'articolo 103 della LR 65/2014, nonché l'articolo 7-Salvaguardia delle Norme del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana.

Comune di Foiano della Chiana (AR) - Piazza Cavour n. 1 - Area Urbanistica e Progettazione
Tel. 0573-643287 pec: comunefoiano@legalmail.it e-mail: mpsoluzioni@comune.foiano.ar.it

COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA - c_0649 - REG_UFFICIALE - 0014776 - Uscto - 26/09/2023 - 09:29

Si rilascia la presente certificazione in bollo per gli usi consentiti dalla legge, che conserva validità di un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Foiano della Chiana, 26/09/2023

Il Responsabile dell'Area

Arch. Monica Paolucci

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.92/2005)

Dalla disamina dello stesso e dai colloqui direttamente intercorsi con il responsabile dell'ufficio urbanistica del Comune di Foiano della Chiana, emergono in effetti le novità urbanistiche ipotizzate in udienza dall'avv. Giannini, e che si possono così riassumere:

1) Rimane in essere la previsione urbanistica sopra riportata e che si è inteso riproporre integralmente al punto precedente in quanto formalmente tale previsione è co-vigente unitamente alle novità introdotte dall'avvenuta adozione del nuovo P.S.I. (Piano strutturale Intercomunale).

2) Il PSI è stato adottato dal comune in data 28/2/2022 e distingue a grandi linee il "perimetro del centro abitato" dalle "aree esterne al perimetro del centro abitato". La zona di nostro interesse risulta da tale previsione in: "area esterna al perimetro del centro abitato".

3) La co-vigenza del nuovo PSI e del precedente R.U., implica a livello normativo urbanistico la entrata in vigore delle cosiddette "norme di salvaguardia", ovvero di quel meccanismo o vincolo urbanistico di durata triennale, previsto anche nella normativa regionale dalla L.R. 64/2014. In breve le previsioni dei due piani co-vigenti debbono essere entrambe rispettate se si procede alla elaborazione di un qualunque progetto edilizio o urbanistico e tale progetto deve rispettare entrambi i piani.

Di fatto la co-vigenza annulla completamente le previsioni del R.U. in quanto il P.S.I. pone l'area di fatto in zona agricola e quindi in area inedificabile se non a fini aziendali agricoli.

4) Il P.S.I. è uno strumento urbanistico di macro-scala, propedeutico alla successiva stesura del P.O. (Piano Operativo) che sarà lo strumento urbanistico di dettaglio. Il P.O. costituisce l'equivalente e sostitutivo dell'attuale R.U. o se vogliamo è il nuovo acronimo identificativo del R.U., previsto dalla Regione in sede legislativa. La stesura del P.O. non è ancora stata deliberata dal Comune di Foiano della Chiana.

5) Il suddetto P.S.I. è in iter di approvazione, all'esito del quale e, teoricamente nei suddetti tre anni di vigenza della normativa di salvaguardia, diverrà strumento definitivo per i tre comuni interessati (Foiano della Chiana, Castiglion Fiorentino, Cortona). I singoli

comuni a prescindere dalla definitiva approvazione del PSI possono iniziare le fasi preliminari di studio e di stesura del proprio singolo P.O. che, rispettoso delle previsioni del PSI, potrà comunque essere modificato o integrato con aree attualmente esterne al centro abitato, o magari come nel nostro caso, riproporre aree da urbanizzare del precedente R.U. ed inserirle nel contesto di quelle urbanizzate benchè al momento, nel PSI, esterne a questo (Cfr.: "Norme" del PSI, art. 38, co. 5).

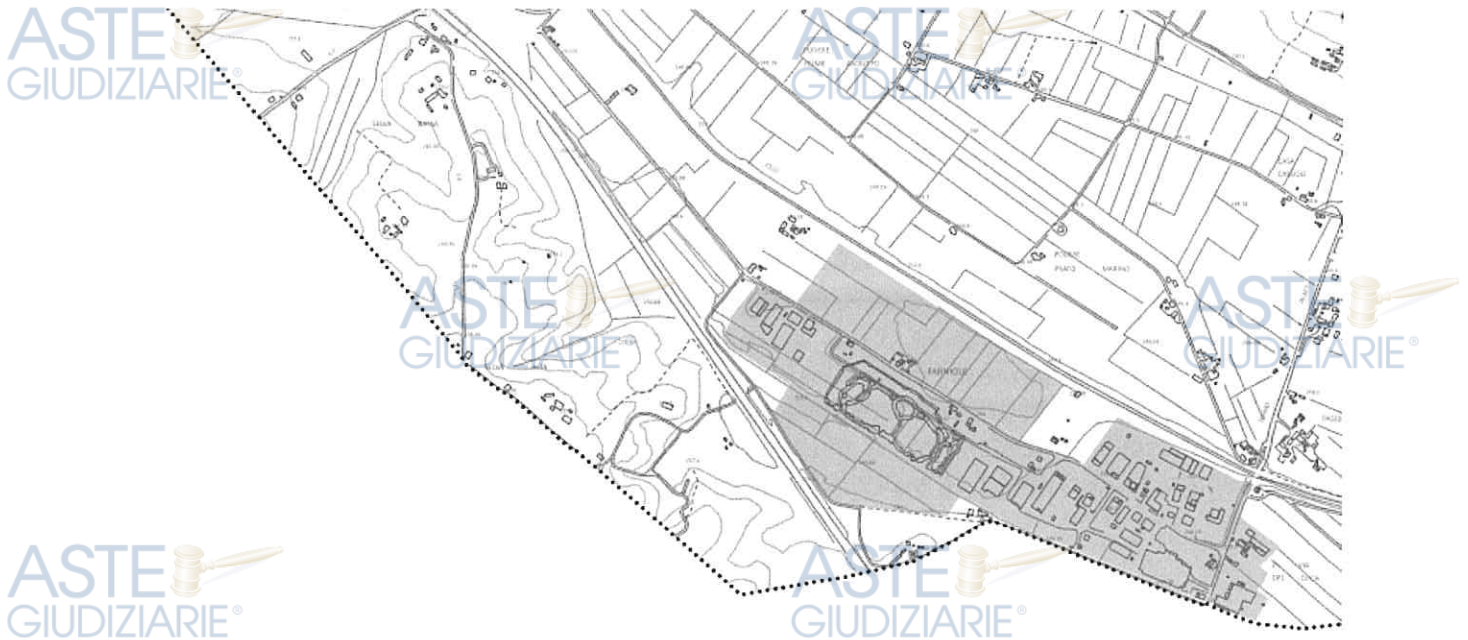
6) In pratica esiste il cosiddetto meccanismo della copianificazione, previsto nella L.R. Toscana all'art. 25: "Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato. Conferenza di copianificazione".
Con tale procedura ed in sede regionale di conferenza dei servizi il comune potrà proporre specifici progetti circostanziati e ritenuti strategici, anche se di proposta privata, che identifichino zone di sviluppo urbanistico attualmente esterne alle aree urbanizzate del PSI adottato.

Titolo IV Patrimonio territoriale: struttura insediativa

Capo I Elementi della struttura insediativa

Art. 38 Perimetro del Territorio Urbanizzato

1. Il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) è individuato dal PSI nella tavola ST-U5, ai sensi di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 65/2014.
Il perimetro del TU non determina l'identificazione di aree potenzialmente edificabili, bensì identifica il limite entro il quale, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 (Conferenza di Copianificazione), si possono eventualmente localizzare gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione urbanistica.
2. Il perimetro del TU riportato nella tavola ST-U5 comprende inoltre le aree individuate sulla base delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della L.R. 65/2014.
3. Le aree esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato sono da considerarsi territorio rurale, ai sensi dell'art. 64 della stessa L.R. 65/2014.
4. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica nelle loro previsioni tengono conto degli obiettivi specifici dei diversi morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee indicati dal PIT-PPR e riportati al successivo art. 50 e all'interno del perimetro del TU assumono le seguenti direttive:
 - nelle previsioni di trasformazioni edilizie dei suoli, privilegiare il completamento e la ricucitura degli insediamenti esistenti e gli interventi di rigenerazione urbana, valorizzando le permanenze di valore naturalistico e ambientale;
 - per eventuali nuove edificazioni e ristrutturazioni urbanistiche, prevedere densità edilizie, impianto, caratteristiche tipologiche, volumetrie e altezze congruenti con il contesto, con particolare riguardo all'andamento clivometrico dei suoli, riducendone al minimo l'impermeabilizzazione;
 - tutelare e riqualificare le visuali verso i tessuti urbani, individuando azioni e modalità attuative per la qualificazione del margine urbano e per una migliore definizione dell'intero assetto urbano, anche sotto il profilo paesaggistico.
5. Il perimetro del Territorio Urbanizzato ha valore prescrittivo per il Piano Operativo, che tuttavia può precisarlo in relazione alle diverse scale di rappresentazione grafica ed a seguito degli aggiornamenti cartografici conseguenti all'attuazione degli interventi di trasformazione, senza che ciò costituisca variante al PSI.

**ESTRATTO DI P.S.I.****ST-U4**PERIMETRO DEL TERRITORIO
URBANIZZATO

Autore (esec.) (disegnatori)
 Ing. studio ProCine Engineering s.r.l.
 Studio Tecnico Agrigoli di Coletta, Frenaroli, Serrice
 Valentinetti

Maria Rita Crocchi (TAV)
 Massimo Tognoli
 Laura Galimberti
 Gabriele Marchetti
 Tizio Bellini / Nicola Marzoni

1:10.000

11-2021

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Comuni

ST-U4-PERIMETRO TU

Territorio rurale

Nucleo rurale

Territorio urbanizzato

LEGENDA**4) DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE**

Come evidente da quanto introdotto al punto precedente il valore immobiliare dell'immobile staggito è cambiato in modo sostanziale, essendo sopraggiunti i fattori di pianificazione urbanistica illustrati ed essendo totalmente imprevedibile lo sviluppo futuro della pianificazione comunale interessante il lotto in esecuzione immobiliare.

Le certezze che scaturiscono dai dati di fatto sopra riportati sono riassumendo le seguenti:

- 1) Il terreno è ancora formalmente edificabile secondo i parametri urbanistici di cui alla perizia depositata ma di fatto è, attualmente e per i teorici prossimi due anni circa,

inedificabile ovvero di natura agricola in virtù della subentrata adozione del PSI e delle Norme di salvaguardia di questo.

- 2) Il terreno, sulla base dell'enunciato meccanismo della co-pianificazione potrebbe essere reintrodotta nel nuovo P.O. anche con le stesse caratteristiche di cui al vigente R.U., qualora il comune stesso anche con la richiesta del privato proprietario o avente titolo, ne chiedessero la reintroduzione totale o parziale. Quest'ultima richiesta dovrebbe essere corredata da un progetto di larga massima e comunque sostenuta dall'amministrazione comunale qualora ritenga la previsione ed il progetto prospettato di interesse strategico. Con tutte queste premesse la conferenza di co-pianificazione costituita da tutti gli enti territoriali e dalla Soprintendenza avrà la decisione ultima basata su considerazioni di ordine urbanistico e di opportunità nel quadro generale che si prospetterà in conferenza, quadro di non semplice, anzi impossibile, individuazione e previsione allo stato attuale.
- 3) In via incidentale, ma in quanto teoricamente realistica, si precisa che, qualora trascorrono i tre anni dall'adozione del PSI e quindi dopo il 28/2/2025, senza che sia stato adottato il nuovo PO e senza che venga approvato il PSI adottato, il terreno in oggetto potrebbe godere di uno squarcio temporale entro il quale le attuali previsioni di R.U. riprenderebbero vigore e decadrebbero le norme di salvaguardia del PSI. Naturalmente in tale lasso temporale di cui si conosce l'inizio ma non il termine, i proprietari del terreno dovrebbero avere la prontezza ed il tempo materiale di redarre un Piano Attuativo specifico e di portarlo a convenzione con il comune stesso.
- 4) L'individuazione del valore immobiliare nel quadro generale prospettato diviene estremamente complessa e la valutazione dovrà tenere conto di tutte le variabili illustrate conferendo alle singole argomentazioni un peso economico adeguato.
- 5) Qualora il terreno venga reinserito fra quelli edificabili la sua edificabilità effettiva si presume non possa avvenire prima del trascorrere di due/cinque anni da oggi

La valutazione dovrà tenere conto di parametri certi che saranno quindi, metrici, legati alle caratteristiche fisiche, agronomiche e di posizione dello stesso. Dovrà quindi tenere conto di parametri meno certi, legati alla cosiddetta "rendita di attesa" in visione di un possibile per quanto nebuloso ed incerto futuro, di trasformazione in edificabile o di ritorno possibile a questa condizione, e questo nella misura attuale od in misura minore in fatto di potenzialità edificatorie.

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, la situazione orografica e la comodità della gestione agricola o di cantiere edificatorio.

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 è identificato il seguente metodo estimativo:

-1) stima secondo il valore di mercato di terreni agricoli aggiunta del valore di attesa, di oggetti analoghi o stima sintetica o a vista, basata sull'esperienza dell'esperto e sul confronto con il mercato locale per oggetti simili ed anche sulla valutazione operata dalla Agenzia delle Entrate nelle proprie tabelle dei valori agricoli medi della provincia;

In questo ultimo caso si identificherebbe un valore a metro quadrato in quanto seminativo agricolo ampio comodo ed irrigabile che si assume sinteticamente nella cifra di €. 5,00/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 precedente perizia. 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, e per converso la latente rimozione di questa natura sulla base degli orientamenti urbanistici regionali attuali, incoraggiano a considerare che a tutt'oggi permanga un valore di attesa. Valore che dovendo ipotizzare potrebbe tornare ai livelli della perizia in atti, fra circa 2/5 anni o in caso contrario riproporsi a tali livelli di valore a distanza temporale ultradecennale o ventennale. In un quadro oggettivamente incerto come quello rappresentato, l'acquisto di tale compendio può trovare interesse presso investitori di medio periodo, con capacità di immobilizzo pluriennale e la valutazione può ricondursi a valori analoghi a quelli praticati con il suo acquisto del 2010 da parte degli esecutati, aumentato dalle concrete per quanto incerte possibilità che il terreno torni ad essere edificabile in un tempo breve/medio.

La valutazione non può prescindere dal fatto che però tutto questo non avvenga in tempi ragionevoli e tali da giustificare un acquisto economicamente rilevante.

Su tali basi si esprime quindi una valutazione pari a:

-mq	17.222,00	x	€.	30.00	=	€.	516.660,00
(€.quattrocentotrentmilacinquecentocinquanta/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" la cui edificabilità è temporaneamente inibita dall'adozione del PSI e/o può essere definitivamente inibita nella formazione del futuro P.O. comunale

a- Valore di stima puro del Lotto unico quota dell' intero € **516.660,00**

Cui detrarre:

b- Abbattimento forfettario 15% € **77.499,00**

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 € **77.499,00**

Sulla base di quanto sopra il valore ammonterebbe per differenza ad € 439.161,00.

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 e depurata come sopra, pari ad:

Euro (439.000,00) (€ Quattrocentotrentanovemilamila/00).

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, 26 Settembre 2023.

"L'Esperto"
(Geom. Gianluca QUINTI)

