

TRIBUNALE DI SIENA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 52/2021

promossa da

nei confronti di

*RELAZIONE TECNICA DEL PERITO STIMATORE E RICHIESTA AL GIUDICE A
SEGUITO PIANO STRUTTURALE ADOTTATO CHE COINVOLGE PORZIONE DEL
COMPENDIO PIGNORATO*

Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto Perito Stimatore Dott. Daniele Piccini in riferimento alla Procedura in intestazione, in ottemperanza alla Sua Ordinanza nell'ultima Udienza del 14/11/2024 di integrare la perizia a suo tempo da me depositata, in quanto è stato adottato un piano operativo intercomunale che fa variare la destinazione di gran parte dei terreni eseguiti per destinarli all'interno di un polo logistico (e pertanto si presumono edificabili), comunica che mi è impossibile rettificare semplicemente i valori già dichiarati in perizia, motivando il fatto compiutamente come segue.

Il sottoscritto dalla sua Ordinanza ad oggi ha provveduto ad acquisire dati presso la Pubblica Amministrazione, da quelli tecnici operativi per le vie brevi (gli Istruttori Tecnici ed il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sinalunga sono stati disponibili e chiari), alla normativa regionale/intercomunale dagli archivi online, nonché ogni altra informazione utile (siti di intermediazione immobiliare come immobiliare.it case.it idealista; quotidiani etc.), il tutto in ottemperanza all'art.193

c.p.c.

Si rileva che le motivazioni depositate da parte debitoria inducono a pensare che la pubblicazione in Gazzetta della nuova programmazione territoriale, redatta dall'Amministrazione, che interessano buona parte del compendio pignorato, siano in diretta correlazione con l'immediata variazione del valore venale di questo ultimo. Altresì il passo è ben più complicato, pertanto si desidera con la presente chiarire come le fasi bizantine della programmazione territoriale in questa fase, ad oggi, non possono correlarsi immantinentemente col valore venale, sia in senso estimativo teorico che pratico, ossia riferito alla procedura in titolo.

Procedure relative alla variazione della programmazione territoriale nel Piano Intercomunale ed influenza sul valore di mercato dell'area

I terreni del compendio oggetto di modifica di programmazione territoriale sono stati destinati a polo logistico e sono stati definiti da un **piano adottato, ma non ancora approvato**. Questo indica che vi è una suscettibilità per un possibile cambiamento da superficie agricola ad edificabile, ma aldilà della espressa *intenzione* con indicazione della massima estensione possibile futura e delle indicazioni normative generiche, non si è sceso in particolari fondamentali. In dettaglio:

a) il piano prima di essere **approvato** e quindi essere compiutamente definito in ogni sua parte (entità e tipologia di edifici edificabili, spazi etc.), sia normativamente che geograficamente, dovrà aspettare almeno 3-4 anni per completare l'iter, ed anche gli addetti ai lavori (tecnici dell'amministrazione in primis) sono ben lontani dall'avere un'idea chiara di come andrà a finire;

b) a fronte della dichiarata suscettibilità al cambiamento il Piano può subire una innumerevole serie di variazioni prima di essere fissato come approvato, la stessa sua esistenza non è certa, tanto è vero che molti *stakeholders* (*comitati per il no* ma non solo) stanno spingendo per una totale cancellazione del programmato polo logistico (cosa nota allo scrivente e tra l'altro pubblica, vedasi allegati estratti di due quotidiani). Lo stato di approvato per quanto pubblicato su G.U. non assicura la sua totale applicazione tout court, infatti la procedura prevede numerosi passaggi e possibilità di *ripensamento* da parte dell'Amministrazione che lo ha ideato (per giustificati motivi tecnici a cui si sommano quelli politici), ma soprattutto dal giudizio della Soprintendenza. Questa ultima in sede di conferenza paesaggistica (da divenire ed il cui risultato è ben lungi dall'essere prevedibile) ha un potere praticamente sovrano, potendo negare l'intero progetto per questioni ambientali/paesaggistiche, definendo magari che lo stato attuale (ambiente rurale) deve essere considerato immutabile.

c) esiste una forte aleatorietà nella destinazione del futuro polo logistico (ammesso che poi si concretizzi), dato proprio dalla sua descrizione nel piano adottato. Vi sono delle prescrizioni approssimative (proprio perché siamo in fase transitoria), esse includono variabili con ampi margini capaci di influire enormemente l'uso del suolo e quindi il possibile valore di mercato dell'area. Ad esempio nella normativa de quo (vedasi allegato estratto normativo sull'area del polo logistico) viene definito "*130.000 mq. per la destinazione produttiva artigianale e logistica (comprensiva di una quota massima pari al 10% di destinazione direzionale e di servizi)*". Questo significa che vi è la possibilità di avere infiniti scenari completamente differenti, ma che posso far capire con due esempi apodittici ed antitetici. Il primo è una futura destinazione come polo di eccellenza di un'azienda di alto profilo tipo Prada, con edifici direzionali su una

superficie potenziale di 13.000 m² (10% il massimo del totale); mentre un secondo esempio è un hub Amazon, dove sono prevedibili ampi spazi cementificati di smistamento container, un capannone di raccolta ed invio merci automatizzato, ed una zona di servizi limitata all'essenziale presenza umana per la burocrazia (uffici) di 130 m² (0,1% di 130.000 m²). Intuitivamente nel primo caso il valore di mercato delle superfici edificabili per i grandi volumi direzionali (Prada) sarebbe maggiore del residenziale di zona, nel secondo (Amazon) il valore di mercato delle superfici edificabili ad uffici sarebbe analogo a quello delle superfici edificabili delle zone artigianali di Sinalunga. Chiaramente cosa ben diversa se i terreni avessero avuto una programmazione che seppur ipotetica era univoca, tipo una zona PEEP, in cui già è implicito la tipologia delle costruzioni programmate (edilizia popolare) con i relativi coefficienti di costruzione.

Osservazioni sulla stima di parte debitrice sul valore di mercato del compendio esecutato considerato edificabile

Per quanto il sottoscritto comprenda il ruolo delle parti non si ritiene in scienza e coscienza accettare il contenuto sostanziale della stima di parte del debitore, preso atto che quanto indicato come valore unitario (70,00€/m²) non può considerarsi applicabile nel caso qui esaminato.

In primo luogo non è stata mostrata nessuna pezza giustificativa (perlomeno mostrare le offerte ritraibili dai siti, peraltro non citati, come quelli dal sottoscritto normalmente consultati per avere idea delle offerte come immobiliare.it, casa.it, idealista.it etc.).

In secondo luogo lo stesso perito indica un margine di incertezza enorme per una stima del valore di mercato, ossia il 20%, che a mio avviso è metodologicamente

inaccettabile, per quanto tale dato confermi tutte le argomentazioni di incertezza fin qui esposte dallo scrivente.

Alternative di analisi e possibili indicazioni di valore nella migliore e nella peggiore ipotesi

Preso atto della forte incertezza e dell'impossibilità di attuare confronti diretti di compravendite o di semplice paragone con realtà provinciali (i poli logistici sono inesistenti in provincia di Siena), il sottoscritto ha potuto solo effettuare una analisi ampliando il mercato a quello regionale, cercando là dove ci sono realtà simili. Dalle ricerche effettuate (siti di offerte in precedenza citati) è stato trovato – nell'intera Regione Toscana - un'area di grande ampiezza (la più grande trovata) con simile destinazione (polo logistico) presso Terranuova Bracciolini (vedasi allegata alla presente estratto pdf dell'offerta dal sito immobiliare.it), in cui è disponibile una superficie di 140.000 m². Tale superficie è offerta a 6.000.000,00€ (Euroseimilioni/00) circa 43,00€/m², ed ha la particolarità di essere circondata da aree urbanizzate che ne faciliterebbero le operazioni di edificazione e servizi, al contrario dei terreni pignorati dove l'urbanizzazione può considerarsi di facile implementazione ma non certo contigua. Non è possibile affermare che la zona del comune aretino sia un elemento direttamente comparabile, ma è una possibilità di simile trasformazione, nel caso in cui il Piano Operativo divenga approvato così come è stato adottato.

Per estrazione metodologica estimativa, forzando oltremodo l'oggettività del caso si può affermare che l'offerta nel Comune di Terranuova Bracciolini è la migliore possibilità di confronto che si possa avere, per valutare il miglior caso di trasformazione dei terreni pignorati (ma non si può estrarre un valore di mercato).

Ovvero facendo una similitudine a grandi linee con la metodologia estimativa anglosassone, è la valutazione sommaria del c.d. *highest and best use*. Col confronto otterremmo non il valore venale, ma il miglior valore che potrebbero avere i terreni, nel caso fossero destinati a quello che ad oggi l'Amministrazione ha intenzione di destinare (ma che deve essere ancora reso indiscutibile).

Considerando quindi la migliore opzione possibile, accettando semplicemente l'importo dell'offerta proposta nel caso di Terranuova Bracciolini col valore unitario di riferimento di circa 43,00 €/m² sulla superficie catastale (così come indicata del perito stimatore di parte pignorata), si arriverebbe al valore di:

43,00€/m² x 318.048 m² = 13.676.064,00€ in c.t. **13.700.00,00€**
(EURO tredicimilionesettecentomila/00);

tale superficie sarebbe riferita al lotto di terreno considerato edificabile, rimane ovviamente l'altra porzione di terreno (secondo lotto) rimasto agricolo.

Si sottolinea che tale valore di oltre tredici milioni di euro NON è un valore di mercato e lo scrivente non può sottoscriverlo come tale, in quanto frutto di una ipotesi in cui la destinazione del terreno è programmata ma non certa, e che il futuro aggiudicatario in asta dovrà considerarlo come valore ipotetico e non necessariamente probabile.

Il più probabile valore di mercato si potrà calcolare solo fra circa 4 anni dall'odierna data, dopo l'eventuale licenziamento del piano come approvato.

La peggiore ipotesi è che rimanga agricolo, ed in questo caso, col senno del poi, il

valore di mercato riferibile, ad oggi, è certamente quello da me stimato nella precedente perizia (visto che da allora ad oggi il mercato dei terreni agricoli è stagnante).

In poche parole il promittente aggiudicatario della porzione considerata edificabile, se adesso accettasse tale base d'asta multimilionaria, come da me sopra calcolata, effettuerebbe un azzardo vero e proprio.

Conclusioni e richieste al Giudice

Preso atto di quanto sopra, espressa l'impossibilità di definire tecnicamente il valore venale dei terreni sulla base dell'ipotesi prospettata dal *piano operativo che attualmente è adottato e non approvato*, **si fa sommamente richiesta affinché la S.V.I. indichi al sottoscritto Perito Stimatore se deve effettivamente integrare la perizia con un valore ipotetico che non può essere definito di mercato, con una base d'asta che sarà qualificabile come una scommessa con un'alea indefinita.**

L'unica certezza è il valore minimo come terreno agricolo.

L'alternativa è proporre come base d'asta il valore già da me espresso come agricolo, eventualmente suddiviso in due lotti. Uno quello più piccolo rimasto invariato dalla programmazione Amministrativa (zona agricola), e l'altro oggetto del Piano Operativo con stesso valore di mercato dell'agricolo ma evidenziando la suscettibilità al cambiamento (pur essendo estremamente aleatorio), e lasciando che in asta le libere offerte apprezzino l'opportunità ipotetica trasformativa, messe in chiaro dal sottoscritto e pubblicate dal Delegato alla Vendita.

Ovviamente la SVI in qualità di *Peritus Peritorum* ha il pieno potere decisionale, ma visto la complessità del caso il sottoscritto rimane a disposizione della SVI per qualsiasi altra indicazione, indagine o decisione. Voglia ordinarmi ad integrazione/chiarimento della presente o della perizia già depositata.

Rimango a disposizione per qualsivoglia chiarimento inviando Distinti Saluti.

Allegati

- Copia estratto normativa;
- estratto La Repubblica Firenze;
- estratto La Nazione;
- copia offerta terreni polo logistico Terranuova Bracciolini;
- estratto cartografia zona polo logistico programmato.

Montepulciano li 07/02/2025

Il CTU

Dott.Daniele Piccini