



COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA
Provincia di Arezzo

PERIZIA DI STIMA

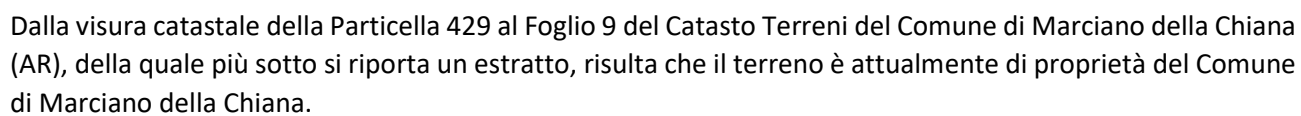
TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE
SITO IN MARCIANO DELLA CHIANA (AR)
LOC. CESA, VIA PASCOLI

IDENTIFICATO CATASTALMENTE
AL FOGLIO 9 P.LLA 429



Identificazione dell'Immobile

Comune di Marciano della Chiana, Foglio 9 particella 429



La Qualità risulta essere SEMINATIVO ARBORATO di classe 2.

La dimensione dell'area è di 350 mq.



COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

Provincia di Arezzo

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/04/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/04/2025

Dati identificativi: Comune di MARCIANO DELLA CHIANA (E933) (AR)

Foglio 9 Particella 429

Partita: 1527

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,71 Lire 5.250

agrario Euro 1,17 Lire 2.275

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 350 m²

> Intestati catastali

> 1. COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA (CF 00256440512)

sede in MARCIANO DELLA CHIANA (AR)

Diritto di: Proprietà per 1/1

Dimensioni dell'immobile e descrizione sintetica:

L'area corrispondente alla Particella 429 al Foglio 9 del NCT di Marignano della Chiana (AR), è costituita da un'area verde denominata "Pinetina di Via Pascoli", lungo Via Pascoli nella Frazione di Cesa, all'interno del territorio urbano residenziale e circondata da alcune villette e piccoli caseggiati.

Il terreno, accessibile da Via Pascoli, è ubicato in area urbanizzata. E' pianeggiante ed è coltivato a prato; su di esso insistono n. 8 pini di imponenti dimensioni, oltre ad altri arbusti ornamentali. Sono altresì presenti arredi urbani.

E' delimitato da cordoli, ed in alcuni lati anche da recinzioni.

Di seguito si riporta la localizzazione dell'aera in questione su mappa aerea, oltre che una sua immagine.



COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

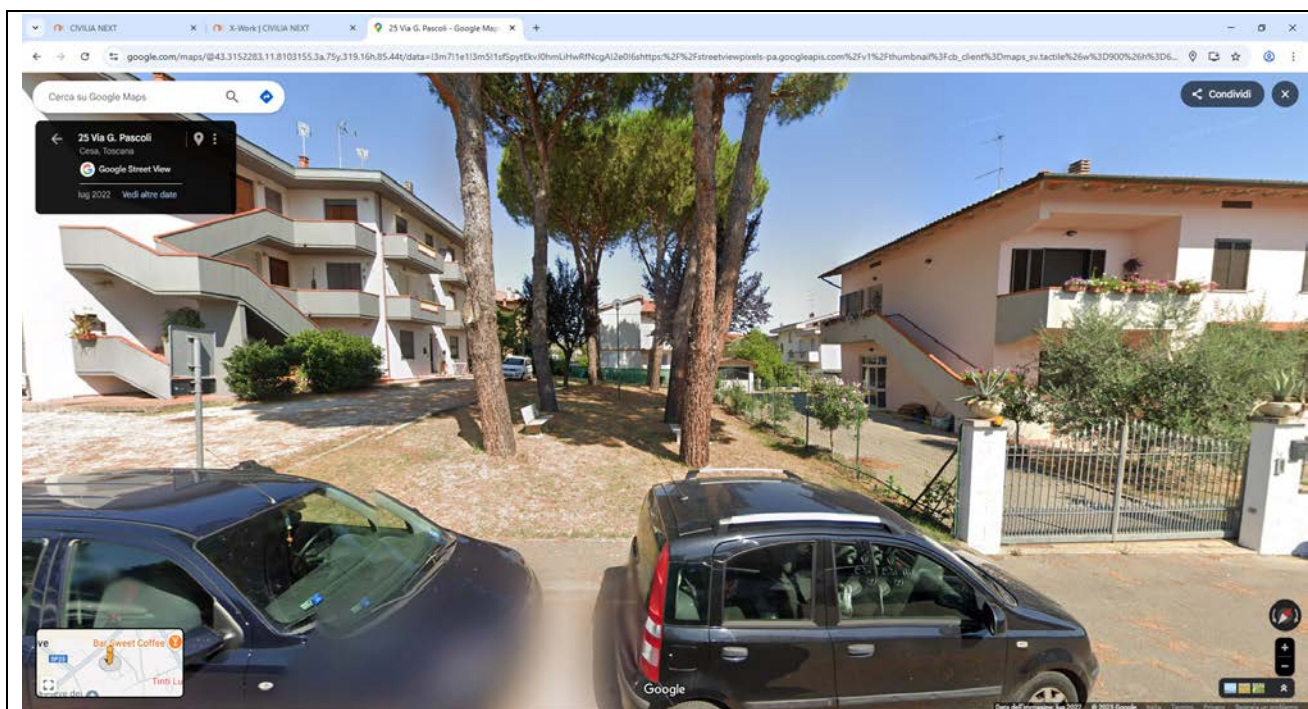
Provincia di Arezzo

Google Maps

Foto aerea da Google Maps



Immagini ©2025 Airbus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2025 10 m





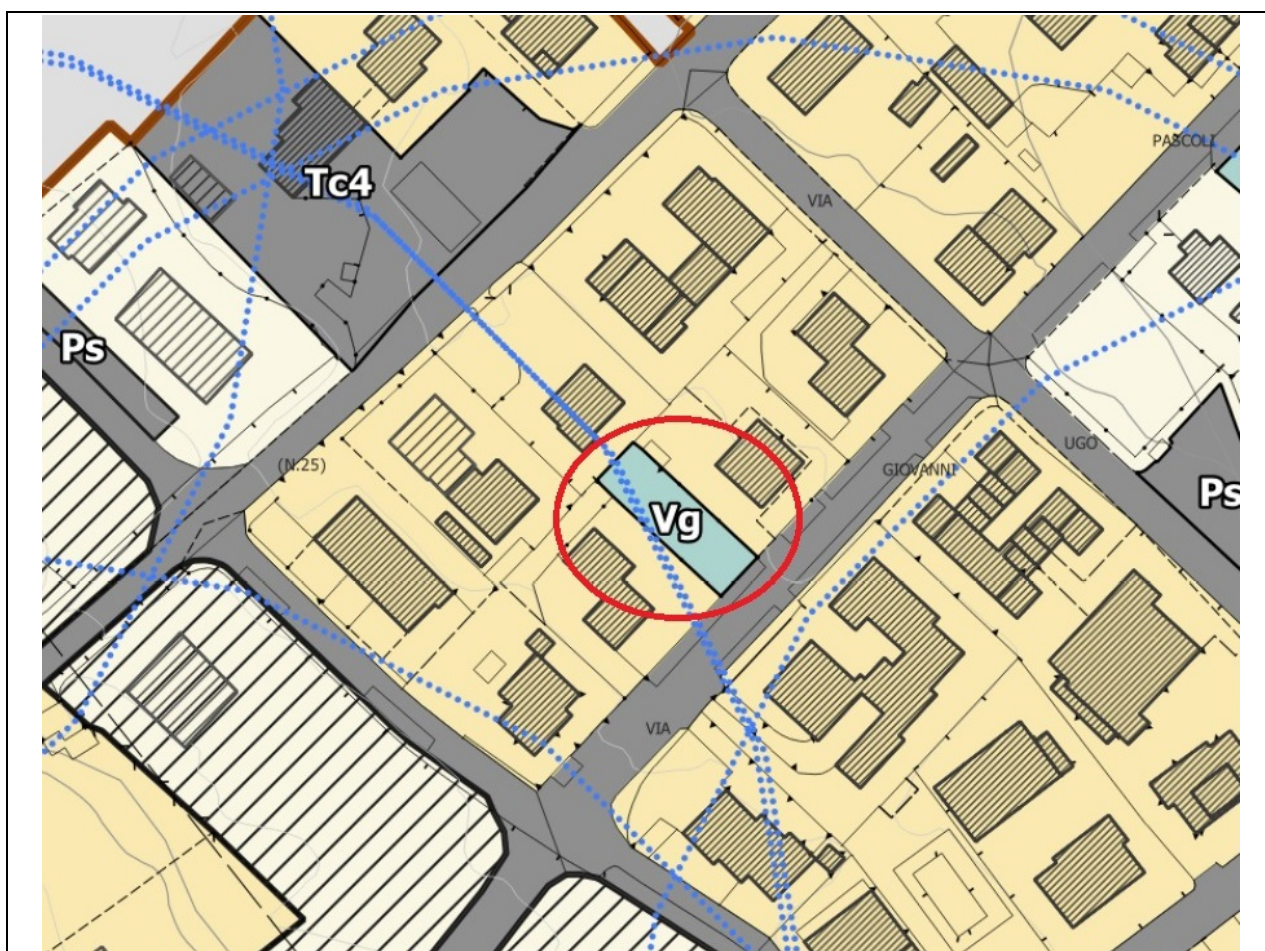
COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

Provincia di Arezzo

Definizione urbanistica dell'immobile:

Si veda il il PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE vigente, approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 14/04/2025 e pubblicazione sul B.U.R.T. n. 25 del 18.06.2025.

Di seguito si riporta un estratto della Tavola relativa al Territorio Urbanizzato, con particolare riferimento al Quadrante 02 "Cesa Nord".



L'area in questione risulta così classificata: Perimetro del Territorio Urbanizzato (LR 65/14, art. 4) – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI: Sistema insediativo – Sistema dei Luoghi Centrali - Art. 39 – **L.1:** Città pubblica - Art. 40 + Disciplina delle funzioni esclusive – Servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti (DM 1444/68, art. 3) - Art. 27 – *V) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (lett. c)* – **Vg:** Verde pubblico.

Il bene immobile in questione, costituendo una dotazione di verde minima inderogabile, concorre ai fini del calcolo degli Standard Urbanistici di cui al DM 1444/68, art. 3.

Si riportano di seguito estratti degli articoli applicabili delle NTA del P.O.I.:



COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

Provincia di Arezzo

Art. 27 Articolazione delle categorie funzionali

[omissis]

9. La categoria funzionale Direzionale e di servizio (Tu) comprende le attività direzionali, le attività di servizio alle imprese e alle persone e le strutture specializzate per servizi privati. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, è articolata in:

[omissis]

- Servizi pubblici o di interesse pubblico (**Tu3**): comprendono le attività ed i servizi aventi finalità pubbliche o di pubblico interesse ancorché gestiti da soggetti non pubblici. Detti servizi e gli immobili ad essi riferiti costituiscono standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968 quando sono di proprietà di enti ed aziende pubbliche e quando sono gestiti da soggetti non pubblici in regime convenzionato o senza finalità di lucro.

La sottocategoria funzionale (Tu3) comprende i seguenti servizi:

[omissis]

Aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport (**V**):

- Vs: servizi sportivi scoperti;
- Spo: servizi sportivi coperti riferiti a palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
- **Vg: verde pubblico;**
- Vp: parchi urbani;
- Vt: parchi termali;
- Vz: piazze riferite a spazi pedonali o prevalentemente pedonali.

Aree per parcheggi (P):

- Ps: parcheggi scoperti;
- Pc: parcheggi coperti.

Gli spazi, le attrezzature, le dotazioni e i servizi pubblici o di uso pubblico e collettivo ricompresi nella sub categoria Servizi pubblici o di interesse pubblico (Tu3) concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968.

Le aree individuate negli elaborati cartografici con specifica sigla riferita alle destinazioni d'uso elencate sono assunte dal POi quale dotazione minima inderogabile e concorrono ai fini del calcolo degli Standard Urbanistici di cui al DM 1444/1968.

[omissis]

Negli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico sono sempre ammessi i manufatti funzionali ai servizi di protezione civile, fermo restando la tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o valore storico documentale.

Nelle aree destinate a verde pubblico e a parcheggi pubblici è ammessa anche la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.). Il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie dei servizi pubblici o di interesse pubblico è ammesso senza comportare variante al presente POi, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici. L'individuazione di parcheggi pubblici a raso all'interno della sede stradale ha valore indicativo e può essere modificata, in conseguenza di interventi pubblici sulla circolazione e sulla segnaletica, senza comportare variante al POi.

[omissis]

Art. 39 Articolazione del sistema dei luoghi centrali

1. Il Sistema dei luoghi centrali è articolato nei seguenti sottosistemi:

- **L1** - Città pubblica
- **L2** - Attrezzature e impianti tecnologici

Le funzioni caratterizzanti il Sistema dei luoghi centrali sono i servizi pubblici o di interesse pubblico (**Tu3**) nelle articolazioni previste dall'art.27 ed indicate con la funzione esclusiva nella cartografia di Piano. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

2. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema dei luoghi centrali:



COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

Provincia di Arezzo

- le attività industriali e artigianali (escluso la sub-categoria Ia);

- le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi Tcd.

3. È consentito il mantenimento delle attività esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti Norme, in tal caso sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa.

Art. 40 Sottosistema L1 - Città pubblica

Destinazioni d'uso

1. Nel sottosistema dei luoghi centrali L1 - Città pubblica oltre ai servizi pubblici o di interesse pubblico sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:

- attività commerciali al dettaglio Tc1;

- attività di servizio alla persona Ia;

- attività direzionali e di servizio Tu1 e Tu2.

Interventi ammessi

2. Negli edifici esistenti, salvo diversa e specifica indicazione cartografica in riferimento alla classe di valore assegnata di cui all'art.29 nelle tavole del POI, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia conservativa;

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;

- interventi pertinenziali;

- addizioni volumetriche nelle quantità ritenute necessarie in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte e fino ad un massimo consentito del 30% della SE esistente.

Le addizioni dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell'intera area, al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari.

STIMA DEL VALORE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Considerando la destinazione a Verde pubblico, e non essendoci sul mercato termini di confronto sul quale basare una stima, il valore equo da attribuire al terreno si colloca in una forbice nella quale il valore minimo è rappresentato dal valore agricolo del terreno ed il valore massimo dal valore di un giardino pertinenziale ad un fabbricato; tal valore potrà poi esser incrementato per l'eventuale presenza di essenze vegetali di pregio (soprassuolo arboreo) ed arredi urbani.

Valore del terreno

Per l'individuazione del valore minimo, si fa riferimento ai Valori Agricoli Medi stabiliti dalla Commissione Provinciale di Arezzo, pubblicati sul Portale OMI dell'Agenzia delle Entrate. I dati vigenti sono quelli relativi all'Annualità 2022: per la Regione Agraria n. 5 (COLLINE VALDICHIANA OVEST - Comuni di: CIVITELLA VALDICHIANA, FOIANO DELLA CHIANA, LUCIGNANO, MARCIANO DELLA CHIANA, MONTE SAN SAVINO) il valore relativo alle destinazioni a "PARCO, SEDIMI RUSTICI, GIARDINI, ORTI FAMILIARI E RESEDI", ammonta a 80.000 €/HA, ovvero **8,00 €/mq**.

Per l'individuazione del valore massimo, invece, l'area viene considerata come giardino pertinenziale di un fabbricato urbano residenziale: in tal caso, ad essa è possibile attribuire un prezzo unitario che rappresenti quello utilizzato per la monetizzazione delle aree a standard urbanistico. Dall'indagine di mercato su annunci di vendita di terreni con potenzialità edificatoria in comuni del circondario, è emerso quanto segue:



COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

Provincia di Arezzo

Comune	prezzo (€)	superficie (mq)	prezzo unitario (€/mq)
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA	100.000,00	2.600,00	38,46
CASTIGLION FIORENTINO	150.000,00	1.936,00	77,48
FOIANO DELLA CHIANA	200.000,00	2.000,00	100,00
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA	49.000,00	900,00	54,44
MONTE SAN SAVINO	50.000,00	800,00	62,50
CORTONA	65.000,00	880,00	73,86
MARCIANO DELLA CHIANA	140.000,00	1.700,00	82,35
MEDIA			69,87

Fra i due valori di forbice sopra indicati, si assume come valore equo la loro media aritmetica:

$$(8,00 \text{ €/mq} + 69,87 \text{ €/mq}) : 2 = \mathbf{38,94 \text{ €/mq}}$$

Soprassuolo arboreo

Si evidenzia la presenza di n. 8 imponenti pini marittimi di età di circa 40 anni, e di n. 2 arbusti ornamentali di susino a foglia rossa. Tali essenze arboree hanno pregio botanico-agronomico di medio livello; altresì, esse arrecano utilità ai fini dell'ombreggiamento e della qualità dell'ambiente. Sono presenti infine arredi urbani per fruire del luogo, costituiti da n. 4 panchine cementizie dotate di schienale.

Valore finale del bene oggetto di perizia

Pertanto, effettuando un opportuno arrotondamento in eccesso del valore del terreno, dovuto alla presenza delle alberature e degli arredi di cui sopra, il valore più probabile è: **40,00 €/mq**.

Al terreno in esame, della superficie di 350 mq, si attribuisce pertanto un valore di:

$$40,00 \text{ €/mq} \times 350 \text{ mq} = \mathbf{14.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile identificato al Catasto del Comune di Marciano della Chiana, Foglio 9, particella 429, è attualmente pari a 14.000,00 € (diconsi Euro quattordicimila/00).

Marciano della Chiana, lì 23.12.2025



Ing. Antonio Saverio Redi