

“PERIZIA DI STIMA TERRENI AGRICOLI”

Proprietà: Azienda Pubblica di Servizi alla Persona “Fraternita dei Laici”

Tecnico incaricato: Martina Sandroni iscritta all’Albo dei Geometri di Arezzo
con il n° 1837.



MOTIVAZIONE PERIZIA

La redazione della Perizia è stata richiesta da parte della proprietà al fine di addivenire alla vendita dei terreni oggetto della presente relazione.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

La sottoscritta Geom. Martina Sandroni in data 17 giugno 2022 ha dato inizio alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto di valutazione e precisamente in comune di Civitella In Val di Chiana località Viciomaggio, in questa sede veniva effettuato un rilievo fotografico, una puntuale ricognizione dei vari terreni oggetto di stima.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I terreni in parola sono censiti al catasto terreni di Arezzo comune di Civitella in Val di Chiana nel modo seguente

Tabella

FG	PAR T	QUALITA	CLASSE	SUPERFICIE mq	R.D.	R.A.
29	139	Seminativo	1	2695	22,97	12,53
29	140	Seminativo	2	1865	13,00	6,74
29	142	Seminativo	2	3580	24,96	12,94



INDICAZIONE DEI LUOGHI E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli appezzamenti di terreno in parola sono situati a breve distanza dalla frazione di Vicomaglio, risultano facilmente accessibili dalla viabilità pubblica principale mediante un tratto di strada podere bianca agevolmente percorribile.

L'area di localizzazione del piccolo compendio oggetto di relazione è caratterizzata da un territorio rurale prevalentemente a funzione agricola pianeggiante con delocalizzati insediamenti di edifici prevalentemente rurali e con presenza nel confine a sud di un'attività produttiva.

Tornando al nostro ambito d'interesse, gli appezzamenti di terreno, risultano costituire due piccoli corpi separati, centralmente da terreno di altra proprietà, presentano una giacitura pianeggiante. La tessitura dei terreni è di media consistenza, con prevalenza di argille, con evidenti vantaggi di fertilità, tuttavia associati ad alcune difficoltà nelle lavorazioni, soprattutto per quanto riguarda la tempestività di esercizio. Il fondo, come sopra detto, dispone di una buona viabilità di accesso, del tutto adeguata alle attività colturali agricole, è ben collegato con la viabilità pubblica. La destinazione urbanistica dei terreni è interamente agricola, così come indicato nel vigente Piano Operativo del comune di Civitella in Val di Chiana che lo definisce come area di compensazione e mitigazione ambientale, in parte con presenza di boschi ed arbusti. Inoltre la zona è assoggettata alla previsione urbanistica di una nuova viabilità pubblica, tuttavia ad oggi non esistente.

Ai fini ambientali si rileva inoltre che le aree in esame non sono sottoposte a vincoli definiti dal PIT della regione Toscana. Oltre alla impossibilità all'edificazione, (fatte salve le esigenze strettamente legate alla conduzione agricola del fondo), non sono previste specifiche

prescrizioni e vincoli che possano in qualche modo influire sul valore dei terreni stessi.

DESCRIZIONE GENERALE DEI TERRENI

Dal punto di vista dell'ordinamento fondiario, il bene oggetto di stima è costituito da mq 8.140 di terreni i quali sono ubicati totalmente in zona pianeggiante. Il compendio è facilmente accessibile grazie alla viabilità principale efficiente ed alla viabilità interna che consente di accedere agevolmente agli appezzamenti facenti parte del compendio stesso.

CARATTERISTICHE E STATO DEI BENI

I terreni agricoli in generale sono ubicati in zona di pianura, coltivati come seminativi nella maggior parte, quindi tutti in buono stato produttivo; mentre una piccola porzione risulta parzialmente incolta e vi sono cresciuti vari arbusti. Come citato in premessa i terreni componenti il fondo costituiscono due porzioni separate da un appezzamento di bosco appartenente ad altra proprietà.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL FONDO

Seminativi

Costituiscono la totalità della superficie fondiaria con sagoma planimetrica regolare e profilo essenzialmente pianeggiante e leggermente ondulato. Collocati su aree di pianura non presentano criticità riconducibili alla pendenza e non risultano suscettibili di particolari eventi erosivi.

Indagine di mercato

Il fondo oggetto di stima si colloca in una zona a buona vocazione agricola che permette la possibilità di praticare la coltivazione di diverse specie. Tale aspetto, rendere appetibili i fondi, anche in prospettiva di future modificazioni dell'ordinamento culturale.

Tuttavia essendo presente nel confine sud un'attività produttiva, viene preso in considerazione la possibilità che detti terreni siano necessari per un'estensione delle aree esterne pertinenziali a detta azienda limitrofa.

Nell'espletamento dell'incarico, in base a quanto richiesto, dovendo giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato del fondo, si opererà nei termini del procedimento sintetico per valori tipici per giungere alla determinazione del detto valore.

CRITERIO DI STIMA

I valori unitari degli appezzamenti sono dedotti considerando varie fonti informative, tra le quali

- Quelle personali, per la generale conoscenza del mercato locale e per diretta conoscenza di compravendite recenti
- Quelle comparative con beni simili per caratteristiche presenti nella zona
- Quelle derivanti dalla consultazione dei valori medi dei terreni agricoli contenuti nelle apposite tabelle redatte a cura dell'Agenzia delle Entrate
- Quelle derivati dalle caratteristiche proprie dei terreni quali ubicazione, esposizione, accessibilità, produttività ecc.

In base a tale rilevazione si giunge alla determinazione dei valori di mercato dei terreni oggetto di stima

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

In base ai prezzi individuati con l'indagine, considerato il buono stato dei terreni, si reputa opportuno attribuire valori prossimi ai prezzi massimi individuati.

Nel contempo occorre inoltre considerare che detti terreni sono posti a confine con un'attività produttiva e per tanto gli stessi potrebbero essere oggetto di interesse da parte di quest'ultima. Quindi, ai fini della valutazione si ritiene di attribuire un valore definibile come terreno pertinenziale ad un'attività diversa da quella agricola (pari ad €/mq 8,00).

Si procede pertanto di seguito alla attribuzione dei singoli valori nel modo seguente:

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Il valore dei terreni oggetto di stima viene quindi stabilito in riferimento agli elementi sopra descritti ed in particolare con i seguenti prezzi unitari:

Particelle	Prezzo medio Unitario €/mq	Valore terreno
Particelle 139-140-142 mq. 8.140	8,00	65.120,00
TOTALE mq. 8140		65.120,00

Arezzo 21 giugno 2022

ALLEGATI

Estratto di mappa catastale

Visure catastali

Carta dei vincoli del PIT

Carta fotogrammetrica del

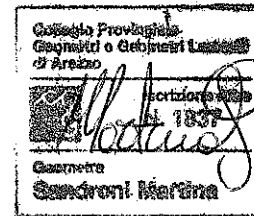
PIT

Estratto piano operativo

Documentazione

fotografica

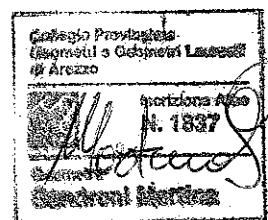
Il Tecnico
Geom. Martina Sandroni

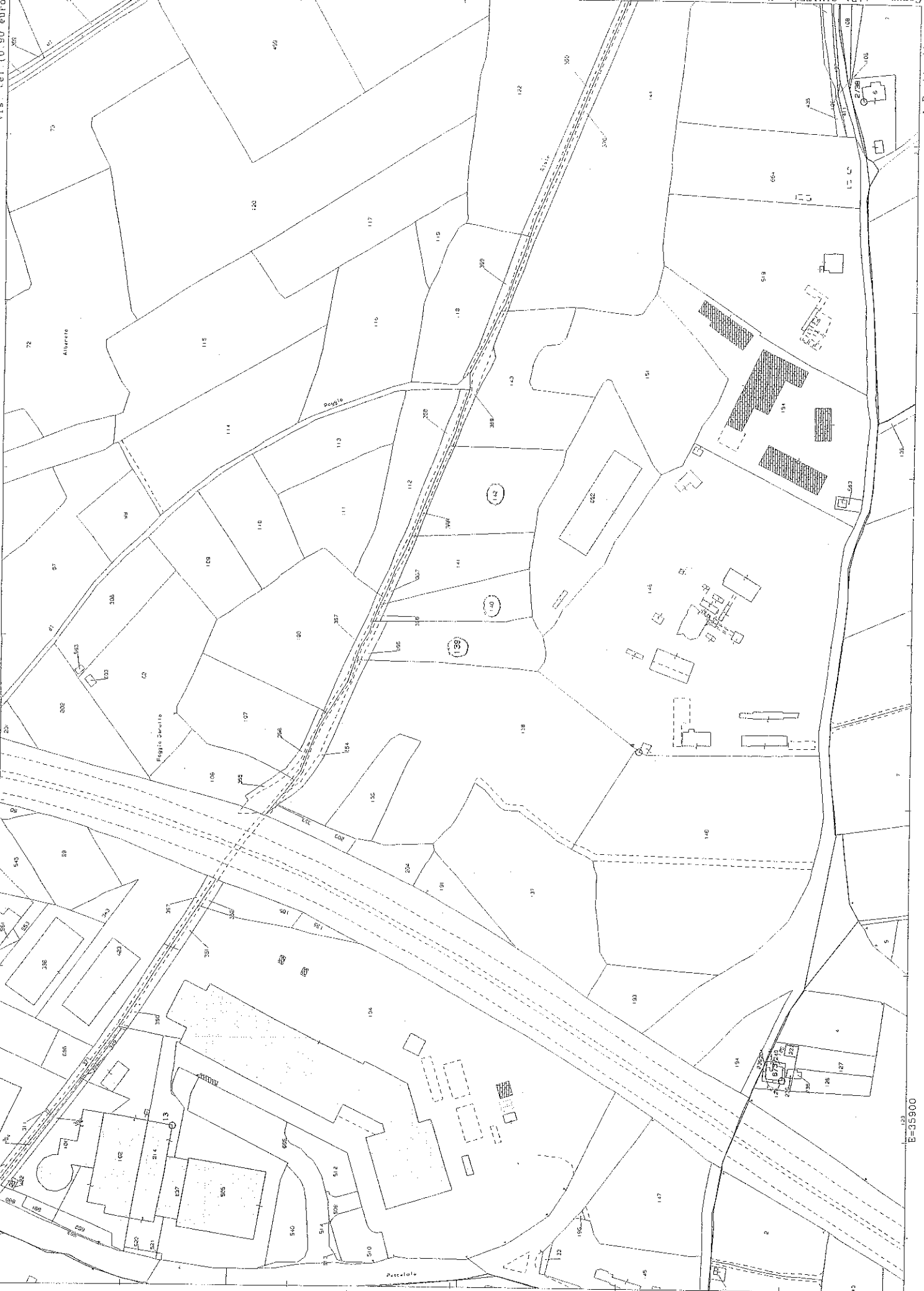


Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Arezzo 21 giugno 2022

Il Tecnico
Geom. Martina Sandroni





Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/06/2022

Dati identificativi: Comune di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA (C774) (AR)

Foglio 29 Particella 139

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 22,97

agrario Euro 12,53

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Superficie: 2.695 m²

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 31/05/1990 Pratica n. 87310 in atti dal 23/05/2002 MOD 26 657\91 (n. 657.1/1990)

> **Dati identificativi**

Comune di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA (C774)
(AR)

Foglio 29 Particella 139

Impianto meccanografico del 29/08/1971

Annotazione di immobile: VARIAZIONE SU
DENUNCIADIPARTE

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 22,97

agrario Euro 12,53

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Superficie: 2.695 m²

TABELLA DI VARIAZIONE del 31/05/1990 Pratica n.
87310 in atti dal 23/05/2002 MOD 26 657\91 (n.
657.1/1990)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA
PERSONA " FRATERNITA DEI LAICI "
(CF 00182360511)

Sede in AREZZO (AR)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI
DELLE AUTORITA') del 21/12/2005 Pubblico ufficiale
REGIONE TOSCANA-GIUNTARE Sede AREZZO (AR)
Repertorio n. 244 registrato in data - DEVOLUZIONE
Trascrizione n. 4659.2/2006 Reparto PI di AREZZO in
atti dal 10/04/2006

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/06/2022**Dati identificativi:** Comune di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA (C774) (AR)

Foglio 29 Particella 140

Classamento:**Redditi:** dominicale Euro 13,00 Lire 25.178

agrario Euro 6,74 Lire 13.055

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2Superficie: 1.865 m²**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO in atti dal 19/11/1986 (n. 585)

> Dati identificativiComune di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA (C774)
(AR)

Foglio 29 Particella 140

Partita: 5037

Impianto meccanografico del 29/08/1971

> Dati di classamento**Redditi:** dominicale Euro 13,00 Lire 25.178

agrario Euro 6,74 Lire 13.055

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2Superficie: 1.865 m²

FRAZIONAMENTO in atti dal 19/11/1986 (n. 585)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

**> 1. AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA
PERSONA " FRATERNITA DEI LAICI "
(CF 00182360511)**

Sede in AREZZO (AR)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/12/2005 Pubblico ufficiale REGIONE TOSCANA-GIUNTARE Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 244 registrato in data - DEVOLUZIONE Trascrizione n. 4659.2/2006 Reparto PI di AREZZO in atti dal 10/04/2006

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/06/2022

Dati identificativi: Comune di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA (C774) (AR)

Foglio 29 Particella 142

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 24,96 Lire 48.330

agrario Euro 12,94 Lire 25.060

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 3.580 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO in atti dal 19/11/1986 (n. 585)

> Dati identificativi

Comune di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA (C774)
(AR)

Foglio 29 Particella 142

Partita: 5037

Impianto meccanografico del 29/08/1971

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 24,96 Lire 48.330

agrario Euro 12,94 Lire 25.060

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 3.580 m²

FRAZIONAMENTO in atti dal 19/11/1986 (n. 585)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA
PERSONA " FRATERNITA DEI LAICI "
(CF 00182360511)

Sede in AREZZO (AR)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI
DELLE AUTORITA') del 21/12/2005 Pubblico ufficiale
REGIONE TOSCANA-GIUNTARE Sede AREZZO (AR)
Repertorio n. 244 registrato in data - DEVOLUZIONE
Trascrizione n. 4659.2/2006 Reparto PI di AREZZO in
atti dal 10/04/2006



Regione Toscana



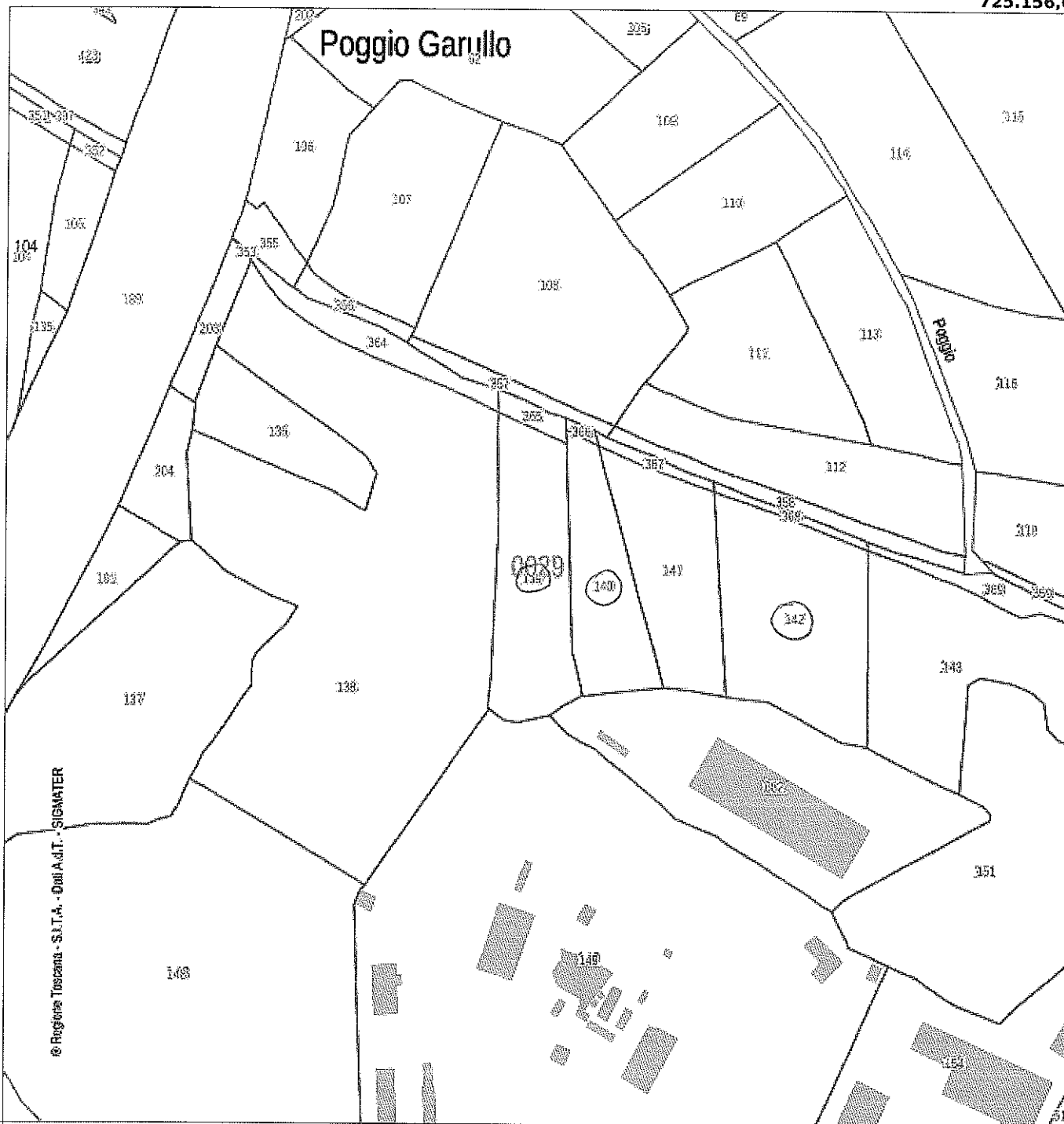
MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 2.075

725.156,6

4.811.907



4.811.518

724.779,4

EPSG:25832

© Regione Toscana - S.I.T.A. - Dotti A.d.T. - SIGMATER



