

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

Vicolo dello Spedale n°2 – SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org – PEC: gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

**PERIZIA ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI
MERCATO DI TERRENI SITI IN LOCALITA' "VALLINA" E
"MACCHIAIE" NEL COMUNE DI SINALUNGA (SI)**

1. Premessa

La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di alcuni terreni di natura agricola ubicati nel Comune di Sinalunga (SI) in loc. "Vallina" e "Macchiaie"

Il sottoscritto Arch. **Gabriele Rossi**, nato a Sinalunga (SI) il 01/10/1974, residenza e domicilio professionale in Sinalunga (SI), fraz. Scrofiano, Vicolo dello Spedale n°2, Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516 - mail: info@architettorossi.org; p e c : gabriele.rossi@pec.architettisiena.it iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Siena al n°567, si è recato sul posto in data 04/07/2024 onde prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

2. Incarico

L'incarico di che trattasi è stato conferito al sottoscritto dalla Dott.ssa Giulietta Capacchione, Curatore del Fallimento **Fagi di** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **& C. Snc** e dei soci Lo [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] rubricato al n°19/2018.

3. Dati catastali

I dati catastali dei terreni oggetto della presente stima sono i seguenti (vedasi tabella):

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI SINALUNGA						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza (mq)	Rendita
61	369	1	C2	02	60	€. 226,21 ¹
61	369	2	C7	U	60	€. 102,26 ²

1 Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010

2 Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

Vicolo dello Spedale n°2 – SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org – PEC: gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

CATASTO TERRENI COMUNE DI SINALUNGA							
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. (Ha)			R.D.
60	23	Bosco misto	03	00	78	90	€. 1,63
60	26	Seminativo	02	01	93	40	€. 104,88
60	88	Vigneto	02	00	42	50	€. 15,36
60	103	Uliveto	02	00	08	60	€. 2,00
60	104	Seminativo	02	00	04	80	€. 2,60
61	77	Seminativo arborato	03	00	05	60	€. 1,59
61	142	Uliveto	03	00	12	00	€. 1,86
61	152	Seminativo arborato	03	00	52	90	€. 15,03
61	153	Seminativo arborato	03	00	00	10	€. 0,03
61	155	Uliveto	02	00	01	50	€. 0,35
61	181	Uliveto	02	00	00	04	€. 0,01

Con i seguenti intestatari:

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI SINALUNGA			
Foglio	Particella	Subalterno	Intestatario
61	369	1	██████████ per 1000/1000
61	369	2	██████████ per 1000/1000

CATASTO TERRENI COMUNE DI SINALUNGA		
Foglio	Particella	Intestatari
60	23	██████████ per 1/5 - ██████████ per 1/5 - ██████████ per 1/5 ██████████ per 1/5 - ██████████ per 1/5 - ██████████ per 1/5
60	26	██████████ per 1/5 - ██████████ per 1/5 - ██████████ per 1/5 ██████████ per 1/5 - ██████████ per 1/5 - ██████████ per 1/5
60	88	██████████ per 1/5 - ██████████ per 1/5 - ██████████ per 1/5 ██████████ per 1/5 - ██████████ per 1/5 - ██████████ per 1/5
60	103	██████████ per 1/5 - ██████████ per 1/5 - ██████████ per 1/5 ██████████ per 1/5 - ██████████ per 1/5 - ██████████ per 1/5

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

Vicolo dello Spedale n°2 – SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org – PEC: gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

60	104	per 1/5 - per 1/5 - per 1/5
61	77	per 1000/5000 - per 1000/5000 - per 1000/5000
61	142	per 1000/5000 - per 1000/5000 - per 1000/5000
61	152	per 1000/1000
61	153	per 1000/5000 - per 1000/5000 - per 1000/5000
61	155	per 1000/5000 - per 1000/5000 - per 1000/5000
61	181	per 1000/5000 - per 1000/5000 - per 1000/5000

4. Destinazione urbanistica degli immobili

Gli strumenti urbanistici attualmente vigenti nel Comune di Sinalunga sono:

- *Piano Strutturale approvato con D.C.C. n°47 del 30/06/2010*
- *Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n°24 del 31/03/2016 e successivamente rettificato con D.C.C. n°3 del 27/02/2018*

Nel Regolamento Urbanistico vigente I beni oggetto di stima ricadono:

Per gli immobili posti in loc. Vallina:

- *Area a prevalente funzione agricola – Persistenze di paesaggio agrario di corona dei centri (art. 86 delle Norme tecniche di attuazione).*

Per gli immobili posti in loc. Macchiaie:

- *Area a prevalente funzione agricola – Persistenze di paesaggio agrario di corona dei centri (in parte)*
- *Area a prevalente funzione agricola (parte)*

Complessivamente gli Interventi ammissibili per gli immobili ricadendo all'interno del territorio rurale sono normati al Titolo X delle Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico approvato.

5. Descrizione dei beni oggetto di stima

Il compendio è ubicato nel Comune di Sinalunga e consiste sostanzialmente in due appezzamenti distinti: il primo posto in loc. “Vallina” in zona urbanizzata ma ricadente in area rurale, il secondo ubicato in prossimità della località “Macchiaie”, sempre in zona agricola. Ubicati in ambito pedocollinare e quindi dalla conformazione piuttosto irregolare, sono accessibili grazie ad uno stradello di tipo interpodereale, a fondo naturale, carrabile ai mezzi agricoli, che si dirama dalla Strada Provinciale n°10 “Lauretana” a circa un chilometro dalla frazione di Rigaiolo, direzione N/O; lo stradello costeggia prima le particelle 77-153-155 del foglio 61, poi raggiunge le particelle 152-142 sempre del foglio 61 e poi con andamento sinuoso scende più a valle fino a risalire e raggiungere le particelle 23-26-88-103-104 del foglio 60 in loc. Macchiaie.

Dal punto di vista della corrispondenza della qualità colturale dei terreni con lo stato di fatto, si può asserire che, eccetto porzione della particella 26 del foglio 60 (diventata bosco) e la particella 152 del foglio 61, quest'ultima una sorta di “resede allargato” del fabbricato adiacente (foglio 61 particella 154), le stesse corrispondono. Tale aspetto comunque non incide sulla stima.

I terreni ad ogni modo si presentano incolti e liberi, in quanto da interrogazione eseguita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione/affitto relativi agli immobili e soggetti indicati (All. n°7).

Da segnalare la presenza sulla particella 152 del foglio 61 di due fabbricati di cui al Foglio 61 particella 369 subalterni 1-2, di discrete dimensioni, entrambi abusivi ed accatastati d'ufficio dall'Agenzia del Territorio con attribuzione di rendita presunta. Il primo costituito da un volume chiuso in muratura con copertura a capanna, esternamente intonacato in maniera parziale; il secondo in legno e metallo, parzialmente aperto, ed utilizzato come rimessa attrezzi /ricovero animali da bassa corte.

Tali manufatti, poiché non sanabili, dovranno essere rimossi con ripristino dello stato dei luoghi e cancellazione dalla banca dati catastali.

La particella 152 del Foglio 61 inoltre, fa parte di fondo patrimoniale costituito il giorno 11/05/1990 – Trascrizione del giorno 11/06/1990 al n°1723 di Registro Particolare (All. n°6).

6. Valutazione dei beni

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, la valutazione del grado di commerciabilità degli immobili in questione deve essere effettuata esaminando oltre alle qualità intrinseche degli stessi anche la qualità del sito e le potenzialità effettive di utilizzazione sia presente che futura.

Considerato che lo scopo della presente relazione è quello di determinare il probabile valore di mercato dei beni in oggetto, tenuto conto altresì delle *caratteristiche del mercato* in cui tali immobili sono inseriti e considerata infine una visione degli stessi nell'ottica dell' *ordinarietà del giudizio di stima*, in base a quanto poco sopra espresso, si ritiene che il *criterio di stima* che in questa specifica situazione consenta di compiere una più obiettiva, prudentiale e sicura valutazione, sia quello *comparativo*.

Tale metodo comparativo opera partendo dalla conoscenza delle condizioni di mercato e del grado di commerciabilità di un bene, confrontandolo ed inserendolo in un gradino di merito della scala dei prezzi noti, elaborata esaminando beni simili oggetto di compravendita di recente passato prossimo, con inoltre la possibilità di introduzione di "*parametri correttivi*" che tengano conto dell' esistenza di particolari ed eventuali aspetti specifici e/o caratteristiche intrinseche e di uso possedute dagli immobili in questione che ne riportino la valutazione alle reali ed attuali condizioni degli stessi.

Visto quanto esposto nei capitoli precedenti, tenuto conto dell' ubicazione, della consistenza, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del grado di commerciabilità e di tutto quanto concerne gli immobili esaminati ivi compresi il loro stato attuale e l'uso effettivo, tenuto altresì conto del criterio di stima prescelto, e fatte le opportune valutazioni è possibile riferire che ai beni suddetti così come precedentemente individuati e descritti, sia attribuibile un valore commerciale di **€ 69.673,73** (diconsi euro sessantanovemilaseicentosezzantatrè/73 complessivi) dei quali **€ 20.913,74** (diconsi euro ventimilanovecentotredici/74) la quota di proprietà di [REDACTED] determinati e suddivisi come di seguito indicato.

I fabbricati, abusivi e non sanabili, dovranno essere demoliti e quindi si ritengono privi di valore. Per i terreni si assumono, poiché ritenuti in linea con il prezzo di mercato, i valori agricoli medi ultimi disponibili per la Provincia di Siena – Regione

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

Vicolo dello Spedale n°2 – SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org – PEC: gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

Agraria n°6, che sono quelli del 2021. Per le qualità colturali di nostro interesse i valori sono i seguenti:

QUALITA'	VALORE/HA	VALORE/MQ
Bosco misto	€. 2.775,00	€. 0,2775
Seminativo	€. 16.986,00	€. 1,6986
Vigneto	€. 42.303,00	€. 4,2303
Uliveto	€. 27.893,00	€. 2,7893
Seminativo arborato	€. 16.491,00	€. 1,6991

Valore dei fabbricati (abusivi e in demolizione):

Foglio	Particella	Subalterno	Valore
61	369	1	-----
61	369	2	-----

Valore terreni:

1					
Foglio	Particella	Qualità	Superficie mq	Valore/mq	Valore di stima (€)
60	23	Bosco misto	7890	0,2775	2.189,47
60	26	Seminativo	19340	1,6986	32.850,92
60	88	Vigneto	4250	4,2303	17.978,77
60	103	Uliveto	860	2,7893	2.398,80
60	104	Seminativo	480	1,6986	815,33
VALORE TOTALE					56.233,29
VALORE QUOTA DI				PARI A 1/5	11.246,66
2					
61	77	Seminativo arborato	560	1,6491	923,50
61	142	Uliveto	1200	2,7893	3.347,16
61	153	Seminativo arborato	10	1,6491	16,49
61	155	Uliveto	150	2,7893	418,39
61	181	Uliveto	4	2,7893	11,16
VALORE TOTALE					4.716,70
VALORE QUOTA DI				PARI A 1000/5000	943,34

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

Vicolo dello Spedale n°2 – SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org – PEC: gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

3					
Foglio	Particella	Qualità	Superficie mq	Valore/mq	Valore di stima (€)
61	152	Seminativo arborato	5290	1,6491	8.723,74
VALORE TOTALE					8.723,74
VALORE QUOTA DI			PARI A 1000/1000		8.723,74

VALORE FINALE DEI BENI: €. 69.673,73

VALORE DELLE QUOTE DI

Terreni tabella 1 = €. 11.246,66

Terreni tabella 2 = €. 943,34

Terreni tabella 3 - €. 8.723,74³

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico conferitomi

Sinalunga, li 16-09-2024

Il tecnico

Arch. Gabriele Rossi – *Ordine Architetti PPC Siena n°567*

(Firmato digitalmente)

³ La particella 152 del Foglio 61 fa parte di fondo patrimoniale costituito il giorno 11/05/1990 –
Trascrizione del giorno 11/06/1990 al n°1723 di Registro Particolare (All. n°6).

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

Vicolo dello Spedale n°2 – SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org – PEC: gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

SEGUONO I SEGUENTI ALLEGATI

- 1) Visura catastale degli immobili oggetto di stima*
- 2) Estratti di mappa*
- 3) Estratto dello strumento urbanistico vigente*
- 4) Sovrapposizione catasto – foto aerea con scatti fotografici*
- 5) Rilievo fotografico*
- 6) Atto costituzione fondo patrimoniale e ispezione ipotecaria*
- 7) Risposta ADE riguardo la sussistenza di contratti di affitto*