

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA DI TERRENI AGRICOLI POSTI NEL COMUNE DI MONTEPUCIANO LOC. ABBADIA DI MONTEPUCIANO

PREMESSA

La “Cooperativa Edilizia Manta S.R.L.” nella persona di Giovanni Nardi in qualità di liquidatore giudiziario ha incaricato il sottoscritto Geom. Marco Veroni, iscritto al Collegio di Siena al n. 890, di redigere la presente perizia, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni di seguito descritti.

OGGETTO DI STIMA

Trattasi di n. 6 appezzamenti di terreno, collocati nella medesima zona e contigui tra loro a formare un unico lotto. I terreni si trovano a ridosso della zona a Sud dell'abitato denominato Abbadia di Montepulciano, frazione di Montepulciano, nella provincia di Siena. I terreni di forma regolare, hanno una pendenza costante a scendere verso valle. L'accesso al lotto è garantito dalla strada comunale asfaltata via Don Giovanni Minzoni. Non è stata eseguita alcuna verifica in merito, alla presenza di eventuali servitù. A memoria dello scrivente è verosimile la presenza di una fognatura al confine con le altre proprietà della particella 546 e 549.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Terreni posti nel comune di Montepulciano Loc. Abbadia di Montepulciano distinti all'agenzia del Territorio della Provincia di Siena sezione terreni:

N.	Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Mq.	Reddito Domenicale	Reddito. Agrario
1	47	480	Semin. Arborato	3	1.537	5,16	3,57
2	47	483	Semin. Arborato	3	316	1,06	0,73
3	47	545	Semin. Arborato	3	15	0,05	0,03
4	47	546	Semin. Arborato	3	1.458	4,89	3,39
5	47	547	Semin. Arborato	3	165	0,55	0,38
6	47	549	Semin. Arborato	3	4.632	15,55	10,77

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

I terreni in oggetto risultano ricadere nelle zone/aree urbanistiche del Piano Operativo vigente approvato con delibera C.C. n. 54/2019 pubblicato nel B.U.R.T. parte seconda n. 1 del 2/01/2022 di seguito elencate:

N.	Foglio	P.lla	Zona di PIANO OPERATIVO
1	47	480	ZONA AGRICOLA
2	47	483	ZONA AGRICOLA
3	47	545	ZONA B - Vr
4	47	546	ZONA AGRICOLA
5	47	547	ZONA AGRICOLA
6	47	549/p	ZONA AGRICOLA
		549/p	ZONA B - Vr

CONSIDERAZIONI E STIMA

Per la stima dei terreni sopra elencati, i valori unitari, sono stati ricavati dalle tabelle dei “Valori Agricoli Medi della Provincia di Siena” riferiti all’annualità 2019, (ultima annualità di riferimento rinvenuta) dati pronunciamento Commissione Provinciale del 27/06/2019 pubblicata sul BUR n. 29 del 17/07/2019. In alternativa è stata rinvenuta la tabella adottata dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Siena annualità 2021 ma che di fatto riporta i medesimi valori dell’annualità 2019.

N.	Foglio	P.lla	Valore unitario €/ha Regione Agraria N. 6	Valore unitario/mq.		mq. P.lla	Valore P.lla/€
1	47	480	16.491,00	1.64	x	1.537	2.520,68
2	47	483	16.491,00	1.64	x	316	518,24
3	47	545	16.491,00	1.64	x	15	21,32
4	47	546	16.491,00	1.64	x	1.458	2.391,12
5	47	547	16.491,00	1.64	x	165	270,60
6	47	549	16.491,00	1.64	x	4.632	7.596,48
VALORE TOTALE “LOTTO”							13.318,44

Siena 20/02/2023

IL TECNICO
Geom. Marco Veroni

