

GIOMARELLI ANTERIVO S.R.L.

Via Traversa Valdichiana Est 46, 53049, Torrita di Siena (SI)

RELAZIONE DI STIMA

TERRENI AGRICOLI LOC. CONTIGNANO RADICOFANI (SI)

Preparato per: Giomarelli Anterivo s.r.l.

03 Maggio 2024

PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Gialluca Biribò, iscritto al Collegio Geometri di Siena al n. 550, in qualità di amministratore unico della Società Tecnobg s.r.l. con sede in Sinalunga Via G.Matteotti 34/A, incaricato dalla Giomarelli Anterivo s.r.l. con sede in Torrita di Siena Via Traversa Valdichiana Est n.46, di redigere la perizia di stima del più attendibile valore di mercato dei terreni ubicati in Radicofani, Loc. Contignano, dopo i dovuti accertamenti relaziona quanto segue.

DESCRIZIONE DEL BENE

I terreni oggetto della presente stima sono ubicati nel Comune di Radicofani, frazione Contignano, hanno andamento plano-altimetrico collinare, sono privi di opere o manufatti in genere ed hanno vocazione agricola attualmente incolti come si può osservare nella documentazione fotografica allegata; complessivamente hanno una superficie di 4.580 mq e sono costituiti da più particelle poste in zona limitrofa rispetto al centro abitato, e in adiacenza ad una lottizzazione di cui facevano parte nel precedente strumento urbanistico.

I terreni, di proprietà della Giomarelli Anterivo s.r.l. con sede in Torrita di Siena cf. 00310510524, sono identificati catastalmente come riportato di seguito:

- Foglio 14, particella 213, qualità seminativo classe 3, superficie 1.466 mq;
- Foglio 14, particella 117, qualità seminativo classe 3, superficie 986 mq;
- Foglio 14, particella 118, qualità seminativo classe 3, superficie 977 mq;
- Foglio 14, particella 119, qualità seminativo classe 3, superficie 914 mq;
- Foglio 14, particella 216, qualità seminativo classe 3, superficie 146 mq;

I terreni, di proprietà della Giomarelli Anterivo s.r.l. con sede in Torrita di Siena cf. 00310510524 per la quota di 82/96 e di proprietà Franci Emma per la quota di 14/96, sono identificati catastalmente come riportato di seguito:

- Foglio 14, particella 135, qualità uliveto classe 4, superficie 78 mq;
- Foglio 14, particella 137, qualità seminativo classe 4, superficie 13 mq;

Dal punto di vista urbanistico, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Radicofani in data 02 Maggio 2024, il terreno oggetto di stima risulta classificato come Aree di pertinenza paesaggistica dei centri urbani disciplinata dall'articolo 73.

Dalla lettura delle cartografie, in particolare della *Tavola 1.1. Territorio aperto, disciplina delle aree e del patrimonio edilizio e carta della sensibilità*, si osserva che il terreno è, per la parte confinante con la strada (p.lle 117/118/119/135/137), classificato come Aree Urbane e/o di influenza

urbana (art 16) e per la parte verso valle (p.lle 213/215/216) come Aree agricole caratterizzanti il paesaggio dei seminativi collinari (art 83) E1, comunque ricomprese nel perimetro delle Aree di pertinenza paesaggistica dei centri urbani disciplinata dall'articolo 73 come riportato nel CDU sopra citato.

Le NTA del Piano Regolatore all'articolo 73 riportano le attività consentite puntualizzando il divieto di edificazione e di trasformazione irreversibile dello stato dei luoghi.

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Poiché da una serie di accertamenti risulta che nel comprensorio sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella dei terreni in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

- A)** caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazioni e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici, condizioni climatiche e di salubrità);
- B)** caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

Altra valutazione degli immobili oggetto di stima può essere eseguita in considerazione dei Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e in particolare dell'ufficio provinciale di Siena, dei quali valori l'ultimo aggiornamento risale all'annualità 2021.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dei terreni come in appresso esposto.

VALUTAZIONE

Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al metro quadro pari ad € 1,00. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'assenza di manufatti, impianti o altro, le peculiarità dei terreni sono da considerarsi pari a quelle dei terreni simili ubicati nella zona d'indagine, pertanto si ritiene di poter applicare il valore unitario di 1€/mq che moltiplicato per l'intera superficie ci permette di calcolare un valore dell'intero compendio di € 4.580 (1 €/mq x 4.580 mq = € 4.580).

Riguardo la valutazione con il valore agricolo medio della provincia di Siena (vedi estratti allegati), Regione agraria n°7 Val D'Orcia comprendente i comuni di Cetona, Pienza Radicofani, San Casciano dei Bagni, San Quirico D'Orcia e Sarteano, si riportano di seguito i valori agricoli in relazione alle qualità delle particelle determinando così il valore di ciascuna di esse per calcolare un valore dell'intero compendio di € 3.845,52.

	Qualità	Superficie mq	Valore agricolo (€/Ha)	Valore
Particella 213	Seminativo	1466	8211	€ 1.203,73
Particella 117	Seminativo	986	8211	€ 809,60
Particella 118	Seminativo	977	8211	€ 802,21
Particella 119	Seminativo	914	8211	€ 750,49
Particella 216	Seminativo	146	8211	€ 119,88
Particella 135	Uliveto	78	19093	€ 148,93
Particella 137	Seminativo	13	8211	€ 10,67
TOTALE		4580		€ 3.845,52

I terreni oggetti di stima, destinati per vocazione urbanistica ad "Aree di pertinenza paesaggistica dei centri urbani", localizzati a margine dell'edificato e comunque facenti parte dell'originaria lottizzazione, facilmente accessibili in quanto posti fronte strada, di fatto conservano un'appetibilità, seppur modesta, per la loro posizione; pertanto relativamente ai valori sopra riportati, benché compatibili tra loro, si ritiene di attribuire al compendio il valore di mercato arrotondato a € 4.600 quattromilaseicento/00 euro.

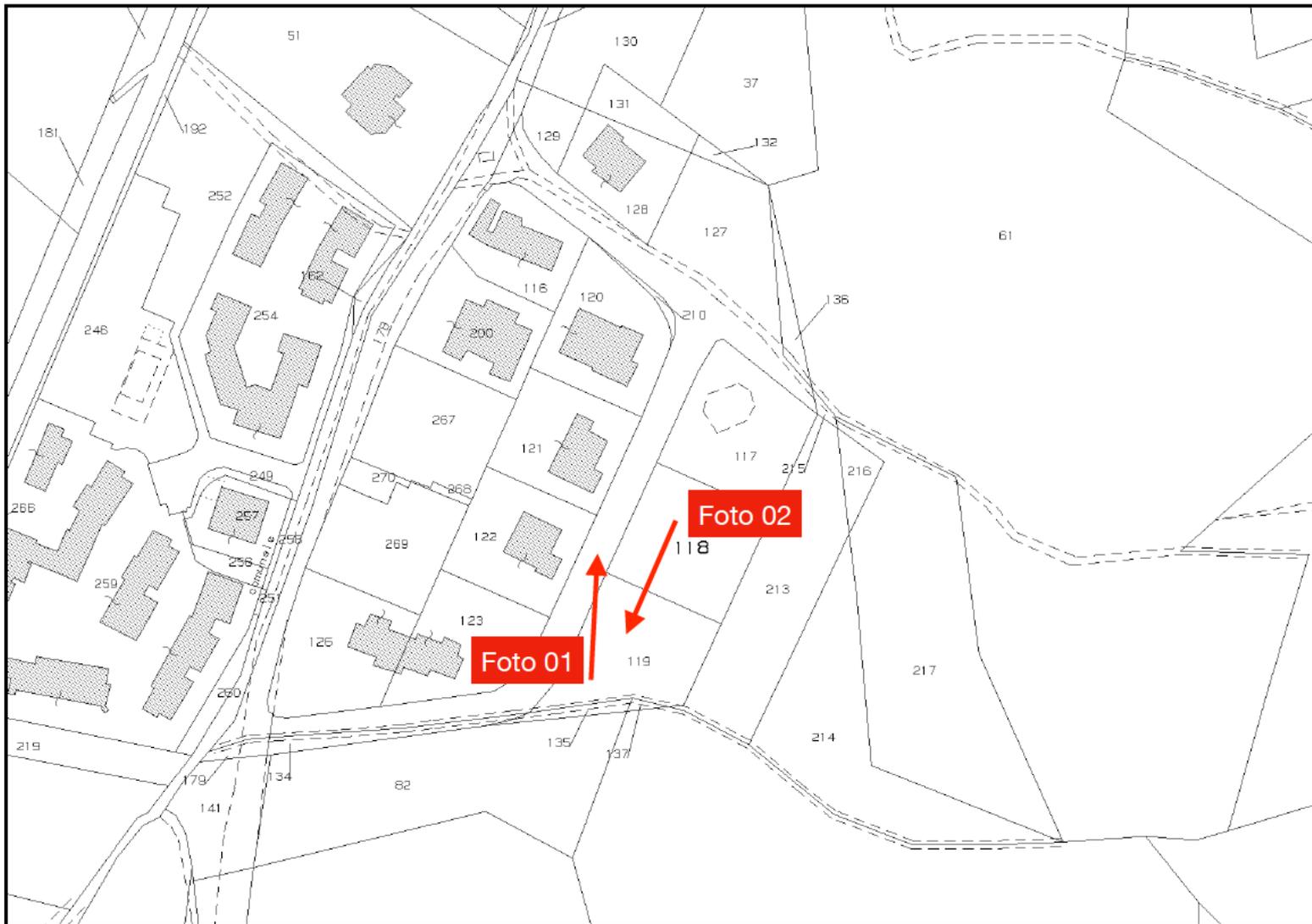
Con Osservanza

Sinalunga 03 Maggio 2024

Geom. Gialluca Biribò



A circular blue stamp with the text "GIALLUCA BIRIBÒ" at the top, "COLLEGIO GEOMETRI SIENA" in the center, and "550" at the bottom. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.



Estratto di mappa
Comune di Radicofani Foglio 14





N=-38600

E=32900

1 Particella: 118

14-Apr-2014 17:31
Prot. n. T269090/2014

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: RADICOFANI
Foglio: 14

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2024

Dati della richiesta
Terreni siti nel comune di RADICOFANI (H156) provincia SIENA



Soggetto richiesto:

GIOMARELLI ANTERIVO SRL SEDE IN TORRITA DI SIENA (CF: 00310510524)

Totali immobili: di catasto terreni 7



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di RADICOFANI (H156) (SI)

• Foglio 14 Particella 213

Partita: 1332

FRAZIONAMENTO del 10/02/1993 in atti dal
24/02/1994 (n. 18693.1/1993)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 1,21 Lire 2.346

agrario Euro 1,44 Lire 2.785

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 1.466 m²

FRAZIONAMENTO del 10/02/1993 in atti dal
24/02/1994 (n. 18693.1/1993)

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

> 1. GIOMARELLI ANTERIVO SRL SEDE IN
TORRITA DI SIENA
(CF 00310510524)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. Atto del 10/03/1993 Pubblico ufficiale
GINANNESCHI Sede SIENA (SI) Repertorio n. 99345 -
UR Sede SIENA (SI) Registrazione Volume 18 n. 603
registrato in data 26/03/1993 - Voltura n. 1043.3/1993
in atti dal 14/04/1994

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di RADICOFANI (H156)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 1,21** Reddito agrario: **euro 1,44** Superficie: **1.466 m²**



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **RADICOFANI (H156) (SI)**

• Foglio **14** Particella **117**

Partita: **1332**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/07/1977 in atti dal
21/11/1977 (n. 477)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,81 Lire 1.578**
agrario **Euro 0,97 Lire 1.873**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **986 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/07/1977 in atti dal
21/11/1977 (n. 477)



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **RADICOFANI (H156) (SI)**

• Foglio **14** Particella **118**

Partita: **1332**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/07/1977 in atti dal
21/11/1977 (n. 477)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,81 Lire 1.563**
agrario **Euro 0,96 Lire 1.856**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **977 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/07/1977 in atti dal
21/11/1977 (n. 477)

Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **RADICOFANI (H156) (SI)**
• Foglio **14** Particella **119**
Partita: **1332**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/07/1977 in atti dal
21/11/1977 (n. 477)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,76 Lire 1.462**
agrario **Euro 0,90 Lire 1.737**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**
Superficie: **914 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/07/1977 in atti dal
21/11/1977 (n. 477)



Immobile di catasto terreni - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **RADICOFANI (H156) (SI)**
• Foglio **14** Particella **216**
Partita: **1332**

FRAZIONAMENTO del 10/02/1993 in atti dal
24/02/1994 (n. 18693.2/1993)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,12 Lire 234**
agrario **Euro 0,14 Lire 277**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**
Superficie: **146 m²**

FRAZIONAMENTO del 10/02/1993 in atti dal
24/02/1994 (n. 18693.2/1993)

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 5 - totale righe intestati: 1

> 1. GIOMARELLI ANTERIVO SRL SEDE IN TORRITA DI SIENA (CF 00310510524)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. Atto del 10/03/1993 Pubblico ufficiale
GINANNESCHI Sede SIENA (SI) Repertorio n. 99345 -
UR Sede SIENA (SI) Registrazione Volume 18 n. 603
registrato in data 26/03/1993 - Voltura n. 1043.1/1993
in atti dal 24/02/1994

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di RADICOFANI (H156)

Numero immobili: 4 Reddito dominicale: **euro 2,50** Reddito agrario: **euro 2,97** Superficie: **3.023 m²**



Immobile di catasto terreni - n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **RADICOFANI (H156) (SI)**

• Foglio **14** Particella **135**

Partita: **1121**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/07/1977 in atti dal
21/11/1977 (n. 477)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,05 Lire 94**

agrario **Euro 0,10 Lire 195**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **4**

Superficie: **78 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/07/1977 in atti dal
21/11/1977 (n. 477)



Immobile di catasto terreni - n.7



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **RADICOFANI (H156) (SI)**

• Foglio **14** Particella **137**

Partita: **1121**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/07/1977 in atti dal
21/11/1977 (n. 477)

Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,01 Lire 13**
 agrario **Euro 0,01 Lire 18**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 4
Superficie: **13 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/07/1977 in atti dal
21/11/1977 (n. 477)

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 6 al n. 7 - totale righe intestati: 2

> 1. GIOMARELLI ANTERIVO SRL SEDE IN TORRITA DI SIENA (CF 00310510524)

Diritto di: Proprieta' per 82/96 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 10/03/1993 Pubblico ufficiale
GINANNESCHI Sede SIENA (SI) Repertorio n. 99345 -
UR Sede SIENA (SI) Registrazione Volume 18 n. 603
registrato in data 26/03/1993 - Voltura n. 1043.2/1993
in atti dal 24/02/1994

> 2.

nata a RADICOFANI (SI) il
Diritto di: Proprieta' per 14/96 (deriva dall'atto 1)

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di RADICOFANI (H156)
Numero immobili: **2** Reddito dominicale: **euro 0,06** Reddito agrario: **euro 0,11** Superficie: **91 m²**

> Totale generale

Catasto Terreni

Totale immobili: **7** Reddito dominicale: **euro 3,77** Reddito agrario: **euro 4,52** Superficie: **4.580 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Ufficio provinciale di SIENA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 14/04/2023
 Ora: 14.44.12

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. - del 29/01/2021

Publicazione sul BUR
 n. 10 del 10/03/2021

COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
REGIONE AGRARIA N° 7 VAL D'ORCIA Comuni di CETONA, PIENZA, RADICOFANI, SAN CASCIANO DEI BAGNI, SAN QUIRICO D'ORCIA, SARTEANO								
BOSCO CEDUO	2443	SI						
BOSCO D'ALTO FUSTO	5045							
BOSCO MISTO	2933	SI						
CASTAGNETO DA FRUTTO	3344							
FAGGETE E PINETE (ALTO FUSTO)	5864							
FRUTTETO	23215							
GELSETO	2905							
INCOLTO PRODUTTIVO	450			I-INCOLTO TERRENON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE				
LATIFOGLIE PREGIATE	8211			4-ALBORICOLTURA DA LEGNAME COME DA REGOLAMENTO CEE N 2080/92 5-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASSUOLO COME PREV REG CEE N 2080/92				
ORTO	17189							
ORTO IRRIGUO	25318							
PARCHIE GIARDINI STRUTTURATI	98281							
PASCOLO	1721	SI						
PASCOLO ARBORATO	1791							
PASCOLO CESPUGLIATO	1417							
PIOPPETO	9642							
PRATO	3209							
RESEDE E SIMILARI	76441							

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. - del 29/01/2021

Publicazione sul BUR
 n. 10 del 10/03/2021

COLTURE	REGIONE AGRARIA N° 7 VAL D'ORCIA Comuni di CETONA, PIENZA, RADICOFANI, SAN CASCIANO DEI BAGNI, SAN QUIRICO D'ORCIA, SARTEANO							
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	8211	SI	SI					
SEMINATIVO ARBORATO	8211							
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	12618							
SEMINATIVO IRRIGUO	12618							
ULIVETO	19093							
ULIVETO VIGNETO	14369							
VIGNETO	22343							
VIGNETO SPECIALIZZATO - ZONE D.O.C. ED I.G.P.	82941							3-ZONA A DENOM. DI ORIGINE CONTROLLATA E GARANTITA FINO A 15 ANNI 6-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI FISSI ED IL SOPRASSUOLO
VIVAI E SERRE	13487							