

## RELAZIONE CON GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto**, nato a Cesena il 18/12/50, con studio in Cesena, Via Giordano Bruno n. 160, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n°1008, facendo seguito all'incarico conferitogli dal sig. Gobbi Alvaro in qualità di legale rappresentante della società ILARIA s.r.l., espone:

**- Oggetto dell'incarico:** *Procedere a redigere una relazione con "Giudizio di Stima" dei beni immobili di seguito indicati:*

Beni in capo alla Ditta ILARIA s.r.l.

Terreno agricolo sito nel Comune di Anghiari (AR) nei pressi della località Ponte della Piera ed identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 5, Particelle 1-2-3-35-36-38-69-71-72 e 73 di una superficie complessiva di Ha 17.07.10 catastali.

**- 1.0) Premessa:**

In data 07/06/2023 sono stati ispezionati i luoghi eseguendo gli accertamenti necessari per l'adempimento dell'incarico, rilevando anche fotograficamente lo stato degli stessi.

Non sono state eseguite le visure ipotecarie in quanto non richieste dalla committenza.

### LOTTO UNICO

Composto da terreno agricolo, suddiviso in n. 2 corpi staccati, sito in Comune di Anghiari (AR), identificato al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 5,**

**Particella 1, Cast Frutto**, classe 2, di **ha. 00.45.80** reddito dominicale €. 5,91, reddito agrario €. 3,55;

**Particella 2, Cast Frutto**, classe 2, di **ha. 00.45.10** reddito dominicale €. 5,82, reddito agrario €. 3,49;

**Particella 3, Cast Frutto**, classe 2, di **ha. 01.93.30** reddito dominicale €. 24,96, reddito agrario €. 14,97;

**Particella 35, Cast Frutto**, classe 2, di **ha. 01.43.20** reddito dominicale €. 18,49, reddito agrario €. 11,09;

**Particella 36 Cast Frutto**, classe 3, di **ha. 02.48.20** reddito dominicale €. 19,23, reddito agrario €. 14,10;

**Particella 38, Bosco Ceduo**, classe 2, di **ha. 01.51.70** reddito dominicale €. 6,27, reddito agrario €. 4,70;

**Particella 69, Cast Frutto**, classe 2, di **ha. 00.67.20** reddito dominicale €. 8,68, reddito agrario €. 5,21;

**Particella 71, Cast Frutto**, classe 2, di **ha. 01.11.80** reddito dominicale €. 14,43, reddito agrario €. 8,66;

**Particella 72, Cast Frutto**, classe 2, di **ha. 00.00.20** reddito dominicale €. 0,03, reddito agrario €. 0,02;

**Particella 73, Cast Frutto**, classe 3, di **ha. 07.00.60** reddito dominicale €. 54,27, reddito agrario €. 39,80;

Di Ha. 17.07.10 complessivi (Catastali).

In capo alla ditta catastale:

ILARIA s.r.l., con sede in Cesena (FC) , C.F.: 02274880406.

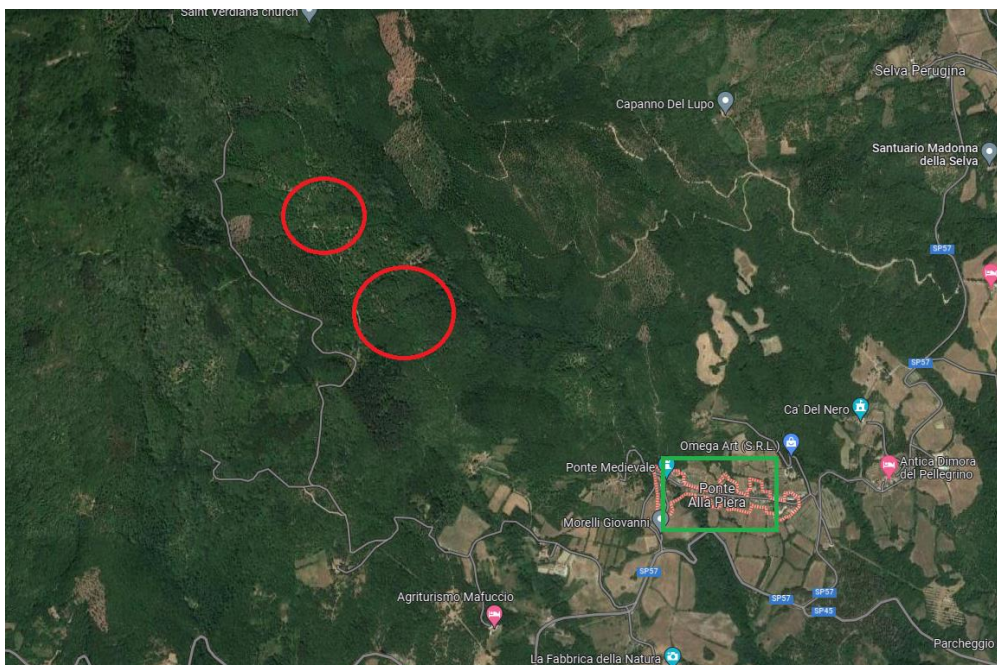


### **- Provenienza.**

I beni risultano in capo all'attuale intestataria a seguito di Atto di Compravendita del Notaio Gambarotta Carmelo di Sansepolcro del 10/06/1988 Rep. 48.314/5.559 e Atto di Compravendita del Notaio Gambarotta Carmelo di Sansepolcro del 13/09/2016 Rep. 111.580/22.281

### **- Descrizione della zona**

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Anghiari località Ponte della Piera raggiungibile da Cesena, con l'E45 in direzione Roma, con uscita San Sepolcro sud e proseguire sulla Strada Provinciale 48 di Sigliano fino a raggiungere località Ponte della Piera. Oltrepassato il paese di Ponte della Piera, dalla Strada Provinciale si prosegue sulla strada vicinale delle Alpi per circa 3 Km. fino a raggiungere il terreno.



### **- Descrizione generale dell'immobile**

Il terreno costituito da due corpi staccati di forma irregolare e con andamento planoaltimetrico di tipo collinare/montano; entrambi gli appezzamenti sono

raggiungibile da una strada vicinale percorribile con solo mezzi fuoristrada e/o agricoli.



Alla data del sopralluogo il terreno era impiantato a castagneto da frutto per la maggiore estensione della superficie e in minima parte adibita a bosco misto . L'impianto di castagneto è ben tenuto ed è in produzione.



- **Accertamenti ai sensi della Legge 47 del 28/02/1985 e successive modifiche.**

Trattandosi di un terreno libero da costruzioni, si allegnerà il CDU al momento della stipula, la cui destinazione è comunque agricola.

- **Consistenza.**

- Castagneto da Frutto (destinazione catastale) ha. 15.55.40 catastali
- Bosco Ceduo (destinazione catastale) ha. 01.51.70 catastali  
**ha. 17.07.10 catastali**



### - Scelta del criterio di stima.

Come è noto, sotto il profilo estimativo, normalmente il valore di un bene è influenzato dalle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità, dalle caratteristiche costruttive, dalle destinazioni d'uso compatibili, ecc.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato dell'immobile, i principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima.

### - Valutazioni.

Per determinare il più probabile valore attuale di mercato del terreno, lo scrivente utilizzerà i Valori Agricoli Medi della Provincia di Arezzo pubblicati sul BUR n. 17 del 27/04/2022 non essendo stato possibile avere valori di riferimento comparabili da compravendite in loco.

### - Fonti delle informazioni utilizzate.

#### Valore di riferimento reperiti dall'Agenzia delle Entrate

In base alle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo è emerso che il valore dei terreni adibiti a Catagento da Frutto orto a Anghiari (regione agraria n. 4) è pari a €/ha. 5.500,00 e il valore per i terreni adibiti a Bosco Ceduo (regione agraria n. 4) è pari a €/ha 4.000,00.



Ufficio provinciale di AREZZO  
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 14/04/2023  
Ora: 13.56.23

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. 2 del 07/04/2022

Pubblicazione sul BUR  
n. 17 del 27/04/2022

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: BUCINE, CAPOLONA, CASTELFRANCO DI SOPRA, CASTIGLION PIBOCCHI, CAVRIGLIA, LATERINA, LORO CIUFFENNA, MONTEVARCHI, PERGINE VALDARNO, PIANDISCO, SAN GIOVANNI VALDARNO, TERRANUOVA BRACCIOLINI, CASTELFRANCO PIANDISCO, LATERINA PERGINE VALDARNO				REGIONE AGRARIA N°: 4 VALTIBERINA Comuni di: ANGIARI, MONTERCHI, SAN SEPOLCRO			
	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO E MISTO	4000				4000	SI	SI	
BOSCO D'ALTO FUSTO	4400				4400			
CASTAGNETO DA FRUTTO	4500				5500			
COLTURE IN SERRA	50000			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE	50000			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE
COLTURE ORTIVE A PIENO CAMPO	50000				50000			
FRUTTETO SPECIALIZZATO	22000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA 11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E	16000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA 11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*  
Studio in Cesena Via Giordano Bruno, 160  
Mail: [geom.zanella@libero.it](mailto:geom.zanella@libero.it)  
Tel./fax 0547/301344

### **Determinazione del Valore**

- Castagneto da Frutto Ha. 15.55.40 \* €/Ha 5.500,00= €. 85.547,00
- Bosco Ceduo Ha. 01.51.70 \* €/Ha 4.000,00= €. 6.068,00

**Valore complessivo €. 91.615,00**

### **- Conclusioni riepilogative.**

Terreno agricolo sito in Comune di Anghiari, località Ponte alla Piera, diviso in due corpi staccati con andamento plano-altimetrico di tipo collinare/montano, impiantato per la maggiore parte della superficie in castagneto da frutto e restante parte in bosco misto, censito al Catasto Terreni del medesimo comune al Foglio 5 Particella 1-2-3-35-36-38-69-71-72 e 73 per una superficie complessiva di ha 17.07.10 catastali in capo alla ditta catastale Ilaria s.r.l. con sede in Cesena, CF.: 02274880406.

### **- Valore venale del terreno alla data della presente relazione**

**è pari a €. 91.615,00 (novantunoseicentoquindici/00).**

**\*\*Note**

- \* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- \* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- \* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- \* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- \* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- \* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

Avendo ottemperato all'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione estimativa.

Cesena li, 28/06/2023 Geom. Roberto Zanella



6