

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Determinazione Valore Terreni Agricoli
siti in Comune di Montieri (GR)**

**PROPRIETA'
MEDICI BRUNO – L.G. 23/2024**

Data Rapporto: OTTOBRE 2024



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035 – 24.67.21
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
DEI CESPITI IMMOBILIARI – TERRENI AGRICOLI
SITI IN COMUNE DI MONTIERI (GR)
DI PROPRIETA’ MEDICI BRUNO – L.G. N. 23/2024

* * * * *

Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 29.03.2024 dal Curatore Avv. Claudio Maroncelli a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Maria Magrì, di inventariare i beni immobili e le attrezzature di proprietà di Medici Bruno e, successivamente di determinarne il loro valore di mercato in un’ottica di liquidazione giudiziale.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

- identificare i terreni oggetto di accertamento;
- determinare la consistenza superficiale dei terreni;
- individuare i parametri tecnici ed economici utili per la determinazione del valore di mercato dei beni;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all’ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità;
- individuare e determinare i coefficienti di adeguamento dei valori di mercato in ragione della tipologia di vendita.

Per quanto concerne il reperimento dell’ulteriore documentazione necessaria all’assolvimento dell’incarico, si specifica che la stessa è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Agenzia del Territorio, ecc.).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i cespiti immobiliari in capo e di proprietà di Medici Bruno, sono i seguenti:

N.C.E.U. del Comune Censuario di Montieri (GR) – piena proprietà dei beni catastalmente identificati:

al foglio 8 mapp. n. 9 seminativo Classe 2 R.D. €. 17,92 R.A. €. 19,55;

al foglio 8	mapp. n. 27	bosco ceduo	Classe 2	R.D. €. 1,53	R.A. €. 0,46;
al foglio 8	mapp. n. 28	seminativo	Classe 1	R.D. €. 177,13	R.A. €. 166,71;
al foglio 8	mapp. n. 29	pascolo cesp	Classe 3	R.D. €. 0,11	R.A. €. 0,32;
al foglio 8	mapp. n. 46	bosco ceduo	Classe 2	R.D. €. 2,07	R.A. €. 0,62;
al foglio 8	mapp. n. 47	pascolo cesp	Classe 2	R.D. €. 0,48	R.A. €. 0,72;
al foglio 14	mapp. n. 1	pascolo cesp	Classe 3	R.D. €. 0,15	R.A. €. 0,44;
al foglio 14	mapp. n. 2	seminativo	Classe 2	R.D. €. 51,02	R.A. €. 55,65;

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro individuazione e per la successiva determinazione del loro valore, trattando per ogni cespite i seguenti argomenti:

1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.

- 1.1 ubicazione;
- 1.2 accertamenti catastali;
- 1.3 iscrizioni/trascrizioni;
- 1.4 descrizione del bene;
- 1.5 dati dimensionali e verifica delle superfici;

2) VALUTAZIONI.

- 2.1 criteri e metodologie di stima;
- 2.2 metodologia estimativa adottata;
- 2.3 analisi del mercato immobiliare;
- 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare.

3) ASSUNZIONI E LIMITAZIONI.

4) ALLEGATI.

- 4.1 planimetrie e visure catastali
- 4.2 iscrizioni/trascrizioni;

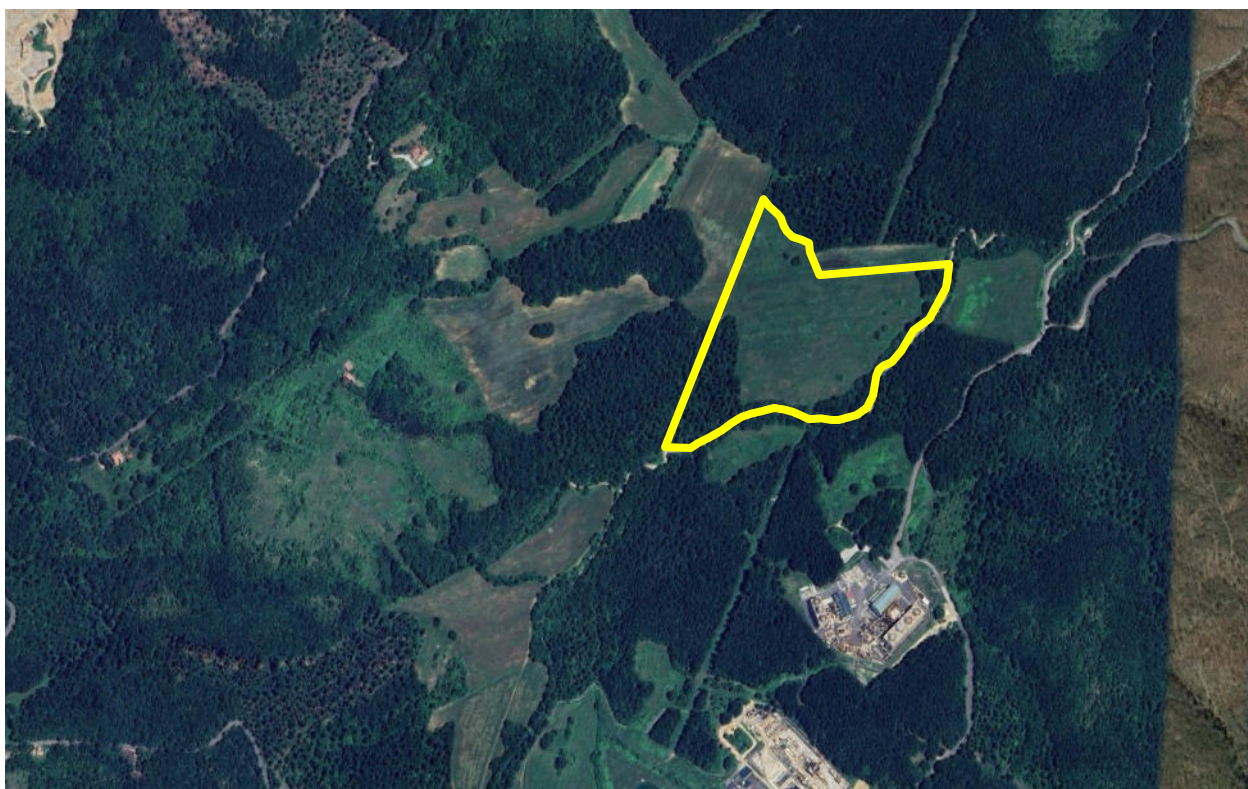
Comune di Montieri, terreni agricoli catastalmente identificate al N.C.T. foglio 8 mappali nn. 9, 27, 28, 29, 46, 47 e foglio 14 mappali nn. 1 e 2.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i terreni oggetto di trattazione sorgono nell'estrema zona nord del territorio del Comune di Montieri, zona di interesse agricolo e ambientale.

I terreni sono raggiungibili dalla Strada Provinciale denominata “Gallerie” nel tratto Montieri-Travale e sono posti al confine nord con la centrale elettrica Green Power Travale 4.

L'accesso ai terreni avviene da strada agro-silvo-pastorale che si immette sulla succitata strada provinciale.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI TERRENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Montieri, il presente cespite immobiliare risulta catastalmente identificato come segue:

al foglio 8	mapp. n. 9	seminativo	Classe 2	superficie mq. 6.310,00;
al foglio 8	mapp. n. 27	bosco ceduo	Classe 2	superficie mq. 1.480,00;
al foglio 8	mapp. n. 28	seminativo	Classe 1	superficie mq. 40.350,00;
al foglio 8	mapp. n. 29	pascolo cesp	Classe 3	superficie mq. 2.050,00;
al foglio 8	mapp. n. 46	bosco ceduo	Classe 2	superficie mq. 2.000,00;

al foglio 8 mapp. n. 47 pascolo cesp Classe 2 superficie mq. 4.630,00;
al foglio 14 mapp. n. 1 pascolo cesp Classe 3 superficie mq. 2.820,00;
al foglio 14 mapp. n. 2 seminativo Classe 2 superficie mq. 17.960,00;

La piena proprietà (quota del 100%) delle succitate particelle immobiliari, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata a _____, nato a _____ : (_____ il _____ - C.F. _____

1.3 - Iscrizioni/trascrizioni: dalle visure effettuate dallo scrivente, risulta che alla data del 30.10.2024 non sono presenti iscrizioni/trascrizioni sui beni oggetto di trattazione (vedi allegato).

1.4 - Descrizione del bene: tutti i terreni precedentemente elencati ed oggetto di trattazione, sono allocati nell'estremità a nord del territorio comunale del Comune di Montieri; trattasi di zona acclive con buona esposizione.

Pur costituendo un unico ambito ed essendo confinanti tra loro, i terreni hanno colture diverse; va evidenziato che allo stato risultano incolti e in ragione della loro estensione superficiale ed allocazione risultano difficilmente fruibili per un'attività agricola ma idonei solamente per l'attività di pascolo.

1.5 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: non è stato eseguito il rilievo planialtimetrico delle aree; per la determinazione degli sviluppi superficiali delle stesse, si rimanda a quanto riportato nelle visure catastali, nello specifico:

Id Catastale	Destinazione	Coltura	Sup. Catastale
mappale 9	agricolo	seminativo	mq. 6.310,00
mappale 27	agricolo	bosco ceduo	mq. 1.480,00
mappale 28	agricolo	seminativo	mq. 40.350,00
mappale 29	agricolo	pascolo cesp	mq. 2.050,00
mappale 46	agricolo	bosco ceduo	mq. 2.000,00
mappale 47	agricolo	pascolo cesp	mq. 4.630,00
mappale 1	agricolo	pascolo cesp	mq. 2.820,00
mappale 2	agricolo	seminativo	mq. 17.960,00
Totale			mq. 77.600,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

2.2 - Metodologia estimativa adottata: come precedentemente evidenziato in perizia, i beni oggetto di valutazione sono costituiti da terreni a destinazione agricola (boschivi e parti/pascoli); in ragione di ciò, in considerazione del loro tipo di classificazione catastale per coltura, la determinazione del loro valore verrà effettuata mediante applicazione del VAM “Valore Agricolo Medio”, così come determinato dalla competente Commissione Provinciale per gli espropri.

2.3 - Indagini mercato immobiliare: le indagini effettuate dallo scrivente, in ordine ai valori di transazione delle aree agricole nel Comune di Montieri e nell'ambito territoriale di riferimento, non hanno consentito di rilevare i valori di recenti compravendite di aree aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione.

In ragione di quanto sopra riportato, ai fini della determinazione del valore delle aree si utilizzeranno i valori agricoli medi, così come riportati nella tabella che segue.



Ufficio del Territorio di Grosseto

Valori Agricoli Medi della Provincia

REGIONE AGRARIA N° 4			
Comuni di: Castiglione della Pescaia, Follonica, Gavorrano, Massa Marittima, Monterotondo Marittimo, Montieri , Scarlino			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Coltura più redditizia	Informazioni Aggiuntive
seminativo	3159,00	SI	AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC
bosco ceduo	745,00		
pascolo cespugliato	974,00		AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC

In considerazione delle colture con cui sono catastalmente classati i terreni oggetto di trattazione e con riferimento alla Regione Agraria n. 4, in cui ricade il territorio del Comune di Montieri, si evince che i valori unitari di interesse sono i seguenti:

€. 0,3159/mq. per il seminativo - **€. 0,0745/mq.** per il bosco ceduo - **€. 0,0974/mq.** per pascolo cespugliato

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare:

Si specifica che i valori sono riferiti alle condizioni attuali in cui si trovano i beni, comprese le incidenze dovute a parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti.

Il valore finale che si otterrà è **da considerarsi a corpo** e non a misura, così come meglio specificato nella seguente tabella:

Id Catastale	Destinazione	Coltura	Sup. Catastale	Valore a mq.	Valore totale
mappale 9	agricolo	seminativo	mq. 6.310,00	€. 0,3159	€. 1.993,33
mappale 27	agricolo	bosco ceduo	mq. 1.480,00	€. 0,0745	€. 110,26
mappale 28	agricolo	seminativo	mq. 40.350,00	€. 0,3159	€. 12.746,57
mappale 29	agricolo	pascolo cesp	mq. 2.050,00	€. 0,0974	€. 199,67
mappale 46	agricolo	bosco ceduo	mq. 2.000,00	€. 0,0745	€. 149,00
mappale 47	agricolo	pascolo cesp	mq. 4.630,00	€. 0,0974	€. 450,96
mappale 1	agricolo	pascolo cesp	mq. 2.820,00	€. 0,0974	€. 274,67
mappale 2	agricolo	seminativo	mq. 17.960,00	€. 0,3159	€. 5.673,56
TOTALE					€. 21.598,02
a detrarre coefficiente adeguamento del 20,00% per vendita liquidatoria					€. 21.598,02
Totale arrotondato					€. 17.300,00

Sulla base delle considerazioni sovraesposte, lo scrivente perito determina congruo per il succitato cespite immobiliare il valore di **€. 17.300,00 (euro diciassettemilatrecento/00)**.

3. ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

A base e supporto della presente relazione peritale, abbiamo assunto tutte le informazioni e la documentazione tecnica ed amministrativa fornitaci dalla società; documentazione successivamente da noi verificata a seguito di accesso e presa visione degli atti depositati presso gli uffici degli enti interessati (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, ecc.).

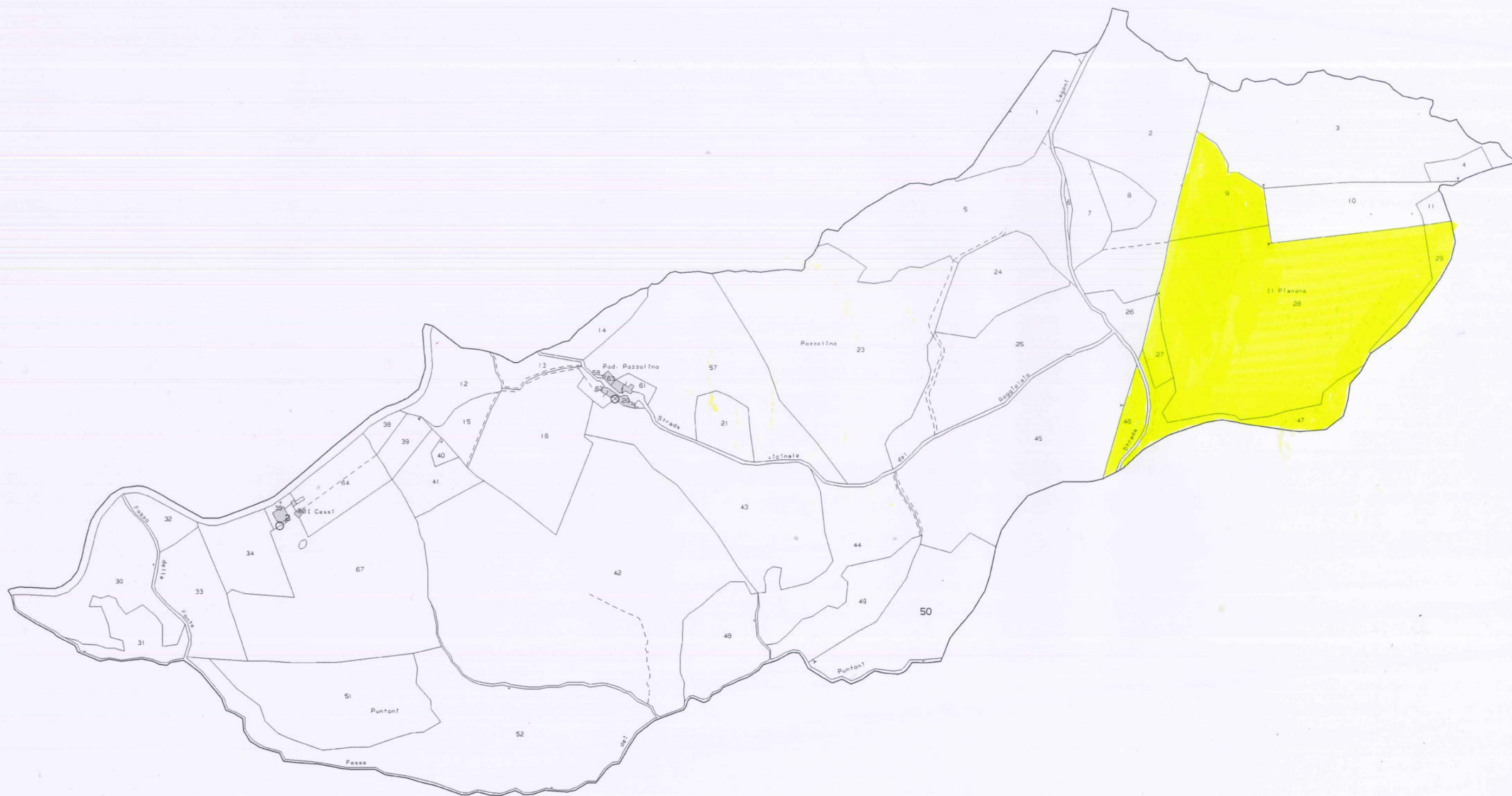
Le attività di verifica della documentazione tecnico/amministrativa hanno consentito di individuare e accertare i coefficienti e i parametri tecnici ed economici da assumere come fondamento per le analisi che hanno portato alla determinazione del loro valore.

Per quanto attiene alle limitazioni, si evidenzia che non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate le operazioni di rilievo e di restituzione dello stesso, assumendo come veritiere le superfici riportate nelle visure catastali.

Bergamo, 30 ottobre 2024

Il Perito







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

29-Ott-2024 8:59:28
Protocollo pratica T44436/2024

Comune: (GR) MONTIERI
Foglio: 14

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2024

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti nel comune di **MONTIERI (F677)** provincia **GROSSETO**



Soggetto richiesto:

nato a () il (CF:

Totali immobili: di catasto terreni 8



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**
Foglio **8** Particella **9**
Partita: **3949**

Impianto meccanografico del 16/12/1977

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 17,92 Lire 34.705**
agrario **Euro 19,55 Lire 37.860**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**
Superficie: **6.310 m²**

Impianto meccanografico del 16/12/1977



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**
Foglio **8** Particella **27**
Partita: **3949**

Impianto meccanografico del 16/12/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 1,53 Lire 2.960**
 agrario **Euro 0,46 Lire 888**
Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe **2**
Superficie: **1.480 m²**

Impianto meccanografico del 16/12/1977



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**
Foglio **8** Particella **28**
Partita: **3949**

Impianto meccanografico del 16/12/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 177,13 Lire 342.975**
 agrario **Euro 166,71 Lire 322.800**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**
Superficie: **40.350 m²**

Impianto meccanografico del 16/12/1977



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**
Foglio **8** Particella **29**
Partita: **3949**

Impianto meccanografico del 16/12/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,11 Lire 205**
 agrario **Euro 0,32 Lire 615**
Particella con qualità: **PASC CESPUG** di classe **3**
Superficie: **2.050 m²**

Impianto meccanografico del 16/12/1977



Immobile di catasto terreni - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**
Foglio **8** Particella **46**
Partita: **3949**

Impianto meccanografico del 16/12/1977

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 2,07 Lire 4.000**
 agrario **Euro 0,62 Lire 1.200**
Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe **2**
Superficie: **2.000 m²**

Impianto meccanografico del 16/12/1977



Immobile di catasto terreni - n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**
Foglio **8** Particella **47**
Partita: **3949**

Impianto meccanografico del 16/12/1977

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,48 Lire 926**
 agrario **Euro 0,72 Lire 1.389**
Particella con qualità: **PASC CESPUG** di classe **2**
Superficie: **4.630 m²**

Impianto meccanografico del 16/12/1977



Immobile di catasto terreni - n.7



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**
Foglio **14** Particella **1**
Partita: **3949**

Impianto meccanografico del 16/12/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,15 Lire 282**
 agrario **Euro 0,44 Lire 846**
Particella con qualità: **PASC CESPUG** di classe **3**
Superficie: **2.820 m²**

Impianto meccanografico del 16/12/1977



Immobile di catasto terreni - n.8



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTIERI (F677) (GR)**
Foglio **14** Particella **2**
Partita: **3949**

Impianto meccanografico del 16/12/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 51,02 Lire 98.780**
 agrario **Euro 55,65 Lire 107.760**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**
Superficie: **17.960 m²**

Impianto meccanografico del 16/12/1977

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 8 - totale righe intestati: 1**

> **1.** (CF)
nato a
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 04/02/2020 Pubblico ufficiale SAVONA
FRANCESCO LUIGI Sede FOLLONICA (GR)
Repertorio n. 34456 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 697.1/2020 Reparto
PI di SIENA in atti dal 06/02/2020

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di MONTIERI (F677)

Numero immobili: 8 Reddito dominicale: **euro 250,41** Reddito agrario: **euro 244,47** Superficie: **77.600 m²**

> **Totale generale**

Catasto Terreni

Totale immobili: 8 Reddito dominicale: **euro 250,41** Reddito agrario: **euro 244,47** Superficie: **77.600 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Direzione Provinciale di GROSSETO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/10/2024 Ora 15:33:14
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T261443 del 30/10/2024

per dati anagrafici

Motivazione CTU

Richiedente per conto di

Dati della richiesta

Codice fiscale:

ì - Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 30/10/2024

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 31/10/1986

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1974

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

NON E' STATO REPERITO NESSUN SOGGETTO A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA