



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Federico PANI



CUSTODE:

ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE I.V.G. per il Tribunale di AREZZO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/01/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Luciano FERRINI

CF:FRRLCN59D29F656D

con studio in MONTEVARCHI (AR) VIA E.ROSSI, 19

telefono: 0039055901828

email: lucianoferrini1959@gmail.com

PEC: luciano.ferrini@geopec.it



tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 1 di 137



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

[A] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **5.330,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 5330, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 5,51 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

[AA] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'olivicoltura (R2) - Aree di pertinenza degli aggregati di particolare valore

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 308 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1, superficie 20, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

[B] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **6.290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:



- foglio 39 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 6290, reddito agrario 0,97 €, reddito dominicale 6,50 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



[BB] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **57.970,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree di pertinenza degli edifici storici (A7)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: aree di pertinenza degli edifici storici (A7) e "SP_151 - Le Capanne" (A7-SP)
- porzione: aree di pertinenza degli edifici storici (A7) e "SP_222 - Casa Rendola" (A7-SP)

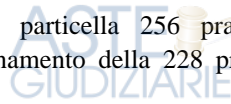
Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di pertinenza degli aggregati di particolare valore - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 292 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 57970, reddito agrario 299,39 €, reddito dominicale 419,15 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Originata per frazionamento della particella 256 pratica AR0119715 del 29/09/2015. La particella 256 deriva da frazionamento della 228 pratica AR0129632 del 16/01/2007



[C] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **19.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree





collinari viticole (R3)



Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 19100, reddito agrario 49,32 €, reddito dominicale 98,64 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



[CC] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **1.392,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

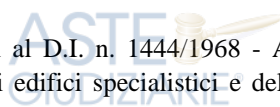
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore
- porzione: ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree di pertinenza degli edifici storici (A7)
- porzione: aree di pertinenza degli edifici storici (A7) e "SP_151 – Le Capanne" (A7-SP)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: aree di pertinenza degli edifici storici (A7) e "SP_222 – Casa Rendola" (A7-SP)
- porzione: area di trasformazione 'STRADA COMUNALE DI RENDOLA' (AT_S25)



Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di pertinenza degli aggregati di particolare valore - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Disciplina di intervento di tipo 4 (t4) - Aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Disciplina di intervento di tipo 3 (t3) - Aree di tutela dei geotopi



Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 1392, reddito agrario 7,19 €, reddito dominicale 10,06 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Originata per frazionamento della particella 256 pratica AR0119715 del 29/09/2015. La particella 256 deriva da frazionamento della 228 pratica AR0129632 del 16/01/2007.



[D] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie





commerciale di **9.920,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:
sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 5, superficie 9920, reddito agrario 7,68 €, reddito dominicale 7,68 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



[DD] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **41.279,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - viabilità esistente (V1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di pertinenza degli aggregati di particolare valore
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)
- porzione: Zona territoriale omogenea “F” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Altri tracciati della viabilità principale / tratti urbani (M3)

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 296 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 41279, reddito agrario 6,40 €, reddito dominicale 42,64 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Originata per frazionamento della particella 77 pratica AR0119715 del 29/09/2015.



[E] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **1.720,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:
sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:





- foglio 39 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe castagneto da frutto 2, superficie 1720, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 2,66 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



[F] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 200, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,21 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



[G] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 240, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,24 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



[H] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **15.320,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 151 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 15320, reddito agrario 2,37 €, reddito dominicale 7,12 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***





[I] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **1.820,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 1820, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,85 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



[J] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **1.200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 153 (catasto terreni), qualita/classe castagneto da frutto 3, superficie 1200, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 1,24 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



[K] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 154 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 140, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,14 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



[L] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Che l'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona





territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 155 (catasto terreni), qualita/classe castagneto da frutto 2, superficie 400, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,62 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



[M] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **28.080,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

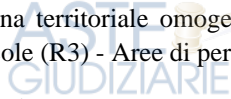
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole primarie (A5)



Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di pertinenza degli aggregati di particolare valore
- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville



Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 28080, reddito agrario 145,02 €, reddito dominicale 203,03 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



[N] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **1.210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree di pertinenza degli edifici storici (A7)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 225 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto 1, superficie 16, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,07 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 39 particella 225 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 5, superficie 1194, reddito agrario 0,92 €, reddito dominicale 0,92 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



[O] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **2.460,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)





L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree di pertinenza degli edifici storici (A7)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 226 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 1, superficie 2460, reddito agrario 9,53 €, reddito dominicale 11,43 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

[P] acque private (lago) a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **4.520,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree di pertinenza degli edifici storici (A7)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 229 (catasto terreni), qualità/classe acque private, superficie 4520, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

[Q] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4)
- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: tessuto di impianto medioevale (T1)
- porzione: tessuto di impianto medioevale (T1) - aree e edifici per attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico (AT)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “A” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Tessuti di matrice storica dei nuclei rurali (RN1) - Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)
- porzione: Zona territoriale omogenea “A” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Tessuti di matrice storica dei nuclei rurali (RN1) - Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'olivicultura (R2) - Aree di pertinenza degli aggregati di particolare valore

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 115 (catasto terreni), qualità/classe uliveto vigneto 2, superficie 138, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 0,57 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI,

[R] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'olivicoltura (R2) - Aree di pertinenza degli aggregati di particolare valore
- porzione: Zona territoriale omogenea “A” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Tessuti di matrice storica dei nuclei rurali (RN1) - Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)
- porzione: Zona territoriale omogenea “A” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Tessuti di matrice storica dei nuclei rurali (RN1)

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe uliveto vigneto 2, superficie 88, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,36 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

[S] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **50.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole terrazzate storiche di particolare valore ambientale e paesistico (A2)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'olivicoltura (R2)

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 71 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto 1, superficie 113, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,53 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 51 particella 71 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco misto 1, superficie 50487, reddito agrario 15,64 €, reddito dominicale 78,22 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

[T] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **65.810,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole terrazzate



storiche di particolare valore ambientale e paesistico (A2)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'olivicoltura (R2)

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 1, superficie 65810, reddito agrario 20,39 €, reddito dominicale 101,96 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

[U] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **39.060,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole terrazzate storiche di particolare valore ambientale e paesistico (A2)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'olivicoltura (R2)
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'alta collina e della Dorsale Chianti (R1)

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 104 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto 1, superficie 3, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 51 particella 104 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco misto 2, superficie 39057, reddito agrario 6,05 €, reddito dominicale 40,34 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

[V] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole terrazzate storiche di particolare valore ambientale e paesistico (A2)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'olivicoltura (R2)

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 1, superficie 480, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,74 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

[W] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **9.840,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole terrazzate storiche di particolare valore ambientale e paesistico (A2)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'olivicoltura (R2)
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7)

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 9840, reddito agrario 25,41 €, reddito dominicale 50,82 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

[X] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **9.440,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'olivicoltura (R2) - Aree di pertinenza degli aggregati di particolare valore

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe uliveto vigneto 2, superficie 9440, reddito agrario 24,38 €, reddito dominicale 39,00 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

[Y] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7)

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arborato classe 1, superficie





110, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,06 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



[Z] terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **20.295,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'olivicoltura (R2) - Aree di pertinenza degli aggregati di particolare valore
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7)

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 307 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto 1, superficie 16900, reddito agrario 65,46 €, reddito dominicale 78,55 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 51 particella 307 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo arborato 1, superficie 3395, reddito agrario 8,77 €, reddito dominicale 17,53 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***





A terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **47.220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole primarie (A5)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7)
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 531 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 47220, reddito agrario 121,94 €, reddito dominicale 243,87 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Originata per soppressione della particella 322 con pratica AR0035672 del 27/07/2021



B terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **37.620,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole primarie (A5)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 129 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 4, superficie 37620, reddito agrario 5,83 €, reddito dominicale 15,54 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



C terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **9.860,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:



- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole primarie (A5)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7)

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 130 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 9860, reddito agrario 7,64 €, reddito dominicale 7,64 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

D terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **3.370,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 133 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 3370, reddito agrario 5,22 €, reddito dominicale 6,09 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

E terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **4.310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)



Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 4310, reddito agrario 3,34 €, reddito dominicale 3,34 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



F terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **2.390,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 159 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 2390, deduzione 1,85, reddito dominicale 1,85 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



G terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **1.740,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole primarie (A5)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7)



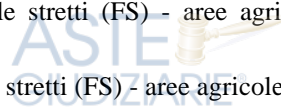
Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 1740, reddito agrario 2,70 €, reddito dominicale 3,15 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

H terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **9.260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole primarie (A5)





- porzione: aree di pertinenza degli edifici storici (A7) e “SP_139 – La Fornace” (A7-SP)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - viabilità esistente (V1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7)
- porzione: Zona territoriale omogenea “F” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Altri tracciati della viabilità principale / tratti urbani (M3)

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 9260, reddito agrario 23,91 €, reddito dominicale 47,82 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

I terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **470,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - viabilità esistente (V1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)
- porzione: Zona territoriale omogenea “F” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Altri tracciati della viabilità principale / tratti urbani (M3)

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 162 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe pascolo, superficie 226, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 162 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo, superficie 244, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,19 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

J terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)

Identificazione catastale:



- foglio 27 particella 163 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 40, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



K terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **97.200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole primarie (A5)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7)

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 173 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 97200, reddito agrario 15,06 €, reddito dominicale 100,40 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **50.660,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 50660, reddito agrario 7,85 €, reddito dominicale 23,55 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***





M terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **14.950,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato 3, superficie 14950, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 1,54 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



N terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **5.130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole primarie (A5)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 74 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 5, superficie 4113, reddito agrario 3,19 €, reddito dominicale 3,19 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 39 particella 74 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto 1, superficie 1017, reddito agrario 5,25 €, reddito dominicale 7,35 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

O terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7)

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 150, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



P terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **4.790,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - viabilità esistente (V1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 5, superficie 4790, reddito agrario 3,71 €, reddito dominicale 3,71 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Q terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **18.390,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - viabilità esistente (V1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)
- porzione: Zona territoriale omogenea “F” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Altri tracciati della viabilità principale / tratti urbani (M3)

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 18390, reddito agrario 2,85 €, reddito dominicale 8,55 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

R terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **54.060,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 54060, reddito agrario 8,38 €, reddito dominicale 25,13 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



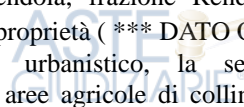
S terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **1.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 1500, deduzione 1,16, reddito dominicale 1,16 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



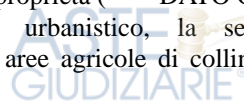
T terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **6.590,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

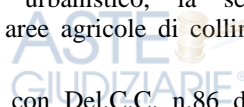
- foglio 39 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 4, superficie 6590, reddito agrario 8,51 €, reddito dominicale 11,91 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



U terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **5.010,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi





Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe castagneto da frutto 3, superficie 5010, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 5,17 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

V terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **920,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 920, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 0,71 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

W terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **1.170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 1170, reddito agrario 0,91 €, reddito dominicale 0,91 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

X terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **5.450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 4, superficie 5450, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 2,25 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Y terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **760,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 7750, reddito agrario 1,20 €, reddito dominicale 8,01 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Z terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **7.750,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 87 (catasto terreni), qualita/classe castagneto da frutto 3, superficie 7750, reddito agrario 1,20 €, reddito dominicale 8,01 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	785.232,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.073.912,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.075.000,00
Data della valutazione:	28/01/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/04/2016 a firma di notaio FREDIANI Fabrizio Riccardo di Firenze ai nn. 33543/17771 di repertorio, iscritta il 19/04/2016 a AREZZO ai nn. 743/5342, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.300.000.

Importo capitale: 650.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1894/2024 di repertorio, trascritta il 13/06/2024 a AREZZO ai nn. 10399/8137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/2015), con atto stipulato il 17/11/2015 a firma di Notaio FREDIANI Fabrizio Riccardo in Firenze ai nn. 33297/17576 di repertorio, trascritto il 17/11/2015 a AREZZO ai nn. 14958/10939

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:





*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 16/11/2015), con atto stipulato il 30/06/1988 a firma di Notaio BUCCIARELLI DUCCI Paolo di Arezzo ai nn. 24611 di repertorio, trascritto il 22/08/1988 a AREZZO ai nn. 11929/8317



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Con nota di trascrizione R.G. n. 10399 R.P. n. 8137 presentata in data 13/06/2024, è stato trascritto VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/05/2024 N. di Rep. 1894/2024 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. e contro FATTORIA DI RENDOLA società agricola a r. l. codice fiscale 06579110484.

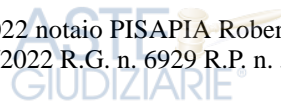
Tra altri è pignorato: Immob. n. 13 Comune F656 – MONTEVARCHI (AR) Catasto TERRENI Foglio 27 Particella 322 Subalterno - Natura T – TERRENO Consistenza -

La particella 322 del foglio 27 è soppressa dal 27/07/2021.

Dalla stessa (consistenza originaria di 55.275 m2), giusto FRAZIONAMENTO del 27/07/2021 Pratica n. AR0035672, sono derivate particella 531 (47.220 m2) e particella 532 di (8.055 m2).

La particella 531 dai registri catastali e intestata alla FATTORIA DI RENDOLA società agricola a r. l.

La particella 532 è stata alienata giusto atto del 20/04/2022 notaio PISAPIA Roberto di Monteverchi (AR), Rep. n. 71172/38014, trascritto ad Arezzo il 21/04/2022 R.G. n. 6929 R.P. n. 5142.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.





BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [A

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **5.330,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 5330, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 5,51 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bosco misto classe 2	5.330,00	x	100 %	=	5.330,00
Totale:	5.330,00				5.330,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 26 di 137



Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 0,40 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di BOSCO MISTO pari a 4.000,00 €/Ha (0,40 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

2.132,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 2.132,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 2.132,00

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [AA

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'olivicoltura (R2) - Aree di pertinenza degli aggregati di particolare valore

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 308 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1, superficie 20, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
uliveto classe 1	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 3,30 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di ULIVETO pari a 33.000,00 €/Ha (3,30 €/mq)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

66,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 66,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 66,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 28 di 137





DI CUI AL PUNTO [B

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **6.290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 6290, reddito agrario 0,97 €, reddito dominicale 6,50 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
bosco alto classe 3	6.290,00	x	100 %	= 6.290,00
Totale:	6.290,00			6.290,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.400,00 pari a 0,44 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di BOSCO ALTO pari a 4.400,00 €/Ha (0,44 €/mq)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.767,60**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.767,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.767,60**



BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [BB

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **57.970,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree di pertinenza degli edifici storici (A7)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: aree di pertinenza degli edifici storici (A7) e "SP_151 – Le Capanne" (A7-SP)
- porzione: aree di pertinenza degli edifici storici (A7) e "SP_222 – Casa Rendola" (A7-SP)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di pertinenza degli aggregati di particolare valore - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 292 (catasto terreni), qualità/classe vigneto, superficie 57970, reddito agrario 299,39 €, reddito dominicale 419,15 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Coerenze: Originata per frazionamento della particella 256 pratica AR0119715 del 29/09/2015. La particella 256 deriva da frazionamento della 228 pratica AR0129632 del 16/01/2007



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vigneto classe 1	57.970,00	x	100 %	=	57.970,00
Totale:	57.970,00				57.970,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.800,00 pari a 5,08 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di VIGNETO pari a 50.800,00 €/Ha (5,08 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 31 di 137



Valore a corpo:



294.487,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 294.487,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 294.487,60



BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [C

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **19.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 19100, reddito agrario 49,32 €, reddito dominicale 98,64 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 32 di 137



descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo arborato classe 3	19.100,00	x	100 %	=	19.100,00
Totale:	19.100,00				19.100,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 2,40 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di SEMINATIVO ARBORATO pari a 24.000,00 €/Ha (2,40 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

45.840,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 45.840,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 45.840,00

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [CC

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **1.392,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:



- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore
- porzione: ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree di pertinenza degli edifici storici (A7)
- porzione: aree di pertinenza degli edifici storici (A7) e "SP_151 – Le Capanne" (A7-SP)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: aree di pertinenza degli edifici storici (A7) e "SP_222 – Casa Rendola" (A7-SP)
- porzione: area di trasformazione 'STRADA COMUNALE DI RENDOLA' (AT_S25)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di pertinenza degli aggregati di particolare valore - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Disciplina di intervento di tipo 4 (t4) - Aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Disciplina di intervento di tipo 3 (t3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 1392, reddito agrario 7,19 €, reddito dominicale 10,06 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Originata per frazionamento della particella 256 pratica AR0119715 del 29/09/2015. La particella 256 deriva da frazionamento della 228 pratica AR0129632 del 16/01/2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*
 Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



vigneto classe 1	1.392,00	x	100 %	=	1.392,00
Totale:	1.392,00				1.392,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.800,00 pari a 5,08 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di VIGNETO pari a 50.800,00 €/Ha (5,08 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

7.071,36

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 7.071,36

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 7.071,36

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [D

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **9.920,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e



paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 5, superficie 9920, reddito agrario 7,68 €, reddito dominicale 7,68 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo arborato classe 5	9.920,00	x	100 %	=	9.920,00
Totale:	9.920,00				9.920,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 2,40 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ...Tenuto



conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di SEMINATIVO ARBORATO pari a 24.000,00 €/Ha (2,40 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.808,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.808,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.808,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [DD]

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **41.279,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - viabilità esistente (V1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di pertinenza degli aggregati di particolare valore
- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)
- porzione: Zona territoriale omogenea "F" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Altri tracciati della viabilità principale / tratti urbani (M3)

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 296 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 41279, reddito agrario 6,40 €, reddito dominicale 42,64 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Originata per frazionamento della particella 77 pratica AR0119715 del 29/09/2015.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il



traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
bosco misto classe 2	41.279,00	x	100 %	=	41.279,00
Totale:	41.279,00				41.279,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 0,40 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di BOSCO MISTO pari a 4.000,00 €/Ha (4,00 €/mq)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

16.511,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 16.511,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 16.511,60





BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [E

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **1.720,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe castagneto da frutto 2, superficie 1720, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 2,66 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
castagneto da frutto classe 2	1.720,00	x	100 %	=	1.720,00
Totale:	1.720,00				1.720,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 39 di 137



Superfici accessorie:

Prezzo: 4.500,00 pari a 0,45 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di CASTAGNETO DA FRUTTO pari a 4.500,00 €/Ha (0,45 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

774,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 774,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 774,00

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [F

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 200, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,21 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bosco misto classe 2	200,00	x	100 %	=	200,00
Totale:	200,00				200,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 0,40 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ...Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di BOSCO MISTO pari a 4.000,00 €/Ha (0,40 €/mq)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

80,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 80,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 80,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 41 di 137





DI CUI AL PUNTO [G

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 240, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,24 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bosco misto classe 2	240,00	x	100 %	=	240,00
Totale:	240,00				240,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 0,40 Euro/mq

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 42 di 137



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di BOSCO MISTO pari a 4.000,00 €/Ha (0,40 €/mq)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **96,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96,00**



BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [H

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **15.320,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C.n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 151 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 15320, reddito agrario 2,37 €, reddito dominicale 7,12 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:





Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bosco ceduo classe 3	15.320,00	x	100 %	=	15.320,00
Totale:	15.320,00				15.320,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 0,40 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di BOSCO CEDUO pari a 4.000,00 €/Ha (0,40 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.128,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.128,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.128,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I



terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **1.820,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 1820, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,85 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bosco ceduo classe 3	1.820,00	x	100 %	=	1.820,00
Totale:	1.820,00				1.820,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 0,40 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale,



Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di BOSCO CEDUO pari a 4.000,00 €/Ha (0,40 €/mq)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

728,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 728,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 728,00



BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [J

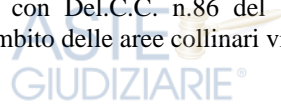
terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **1.200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 153 (catasto terreni), qualita/classe castagneto da frutto 3, superficie 1200, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 1,24 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 46 di 137





descrizione	consistenza		indice		commerciale
castagneto da frutto classe 3	1.200,00	x	100 %	=	1.200,00
Totale:	1.200,00				1.200,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.500,00 pari a 0,45 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di CASTAGNETO DA FRUTTO pari a 4.500,00 €/Ha (0,45 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

540,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 540,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 540,00

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [K

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione



urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 154 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 140, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,14 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bosco alto classe 3	140,00	x	100 %	=	140,00
Totale:	140,00				140,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.400,00 pari a 0,44 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella





REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ...Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di BOSCO ALTO pari a 4.400,00 €/Ha (0,44 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

61,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 61,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 61,60

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [L

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Che l'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 155 (catasto terreni), qualita/classe castagneto da frutto 2, superficie 400, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,62 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
castagneto da frutto classe 2	400,00	x	100 %	=	400,00

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 49 di 137



Totale:	400,00	400,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.500,00 pari a 0,45 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di CASTAGNETO DA FRUTTO pari a 4.500,00 €/Ha (0,45 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	180,00
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 180,00
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 180,00
---	------------------

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [M

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **28.080,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)



- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole primarie (A5)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di pertinenza degli aggregati di particolare valore
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 28080, reddito agrario 145,02 €, reddito dominicale 203,03 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vigneto classe 1	28.080,00	x	100 %	=	28.080,00
Totale:	28.080,00				28.080,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.800,00 pari a 5,08 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 51 di 137



La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di VIGNETO pari a 50.800,00 €/Ha (5,08 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **142.646,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 142.646,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 142.646,40**

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [N

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **1.210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree di pertinenza degli edifici storici (A7)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 225 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto 1, superficie 16, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,07 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 39 particella 225 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 5, superficie 1194, reddito agrario 0,92 €, reddito dominicale 0,92 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
uliveto classe 1	16,00	x	100 %	=	16,00
seminativo classe 5	1.194,00	x	100 %	=	1.194,00
Totale:	1.210,00				1.210,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 3,30 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.500,00 pari a 0,65 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ...

1. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di ULIVETO pari a 33.000,00 €/Ha (3,30 €/mq)
2. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di SEMINATIVO pari a 6.500,00 €/Ha (0,65 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

828,90



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 828,90**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 828,90

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [O

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **2.460,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree di pertinenza degli edifici storici (A7)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1, superficie 2460, reddito agrario 9,53 €, reddito dominicale 11,43 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
uliveto classe 1	2.460,00	x	100 %	=	2.460,00
Totale:	2.460,00				2.460,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 54 di 137



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

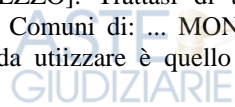
Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 3,30 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di ULIVETO pari a 33.000,00 €/Ha (3,30 €/mq)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	8.118,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 8.118,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 8.118,00
---	--------------------



BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

ACQUE PRIVATE (LAGO)

DI CUI AL PUNTO [P]



acque private (lago) a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **4.520,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree di pertinenza degli edifici storici (A7)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)



Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe acque private, superficie 4520, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
acque private (lago uso irriguo)	4.520,00	x	100 %	=	4.520,00
Totale:	4.520,00				4.520,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 8,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area (acque private - lago) il valore unitario da utilizzare è quello di PARCO, SEDIMI RUSTICI, GIARDINI, ORTI FAMILIARI E RESEDI pari ad 80.000 €/ha (8,00 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

36.160,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 36.160,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 36.160,00



BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [Q

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4)
- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: tessuto di impianto medioevale (T1)
- porzione: tessuto di impianto medioevale (T1) - aree e edifici per attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico (AT)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “A” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Tessuti di matrice storica dei nuclei rurali (RN1) - Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)
- porzione: Zona territoriale omogenea “A” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Tessuti di matrice storica dei nuclei rurali (RN1) - Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'olivicoltura (R2) - Aree di pertinenza degli aggregati di particolare valore

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe uliveto vigneto 2, superficie 138, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 0,57 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
uliveto vigneto classe 2	138,00	x	100 %	=	138,00

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 57 di 137



Totale:	138,00	138,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 3,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di ULIVETO VIGNETO pari a 30.000,00 €/Ha (3,00 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	414,00
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 414,00
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 414,00
---	------------------

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [R

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:



- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'olivicoltura (R2) - Aree di pertinenza degli aggregati di particolare valore
- porzione: Zona territoriale omogenea "A" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Tessuti di matrice storica dei nuclei rurali (RN1) - Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)
- porzione: Zona territoriale omogenea "A" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Tessuti di matrice storica dei nuclei rurali (RN1)

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe uliveto vigneto 2, superficie 88, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,36 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
uliveto vigneto classe 2	88,00	x	100 %	=	88,00
Totale:	88,00				88,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 3,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel



TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i **VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO** - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ...Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di ULIVETO VIGNETO pari a 30.000,00 €/Ha (3,00 €/mq)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

264,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 264,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 264,00



BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [S

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **50.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole terrazzate storiche di particolare valore ambientale e paesistico (A2)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'olivicoltura (R2)

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 71 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto 1, superficie 113, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,53 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 51 particella 71 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco misto 1, superficie 50487, reddito agrario 15,64 €, reddito dominicale 78,22 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
uliveto classe 1	113,00	x	100 %	=	113,00
bosco misto classe 1	50.487,00	x	100 %	=	50.487,00
Totale:	50.600,00				50.600,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 3,30 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 0,40 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ...

1. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di ULIVETO pari a 33.000,00 €/Ha (3,30 €/mq)
2. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di BOSCO MISTO pari a 4.000,00 €/Ha (0,40 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

20.567,70

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 61 di 137



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 20.567,70
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 20.567,70



BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [T

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **65.810,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole terrazzate storiche di particolare valore ambientale e paesistico (A2)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'olivicoltura (R2)

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 1, superficie 65810, reddito agrario 20,39 €, reddito dominicale 101,96 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bosco misto classe 1	65.810,00	x	100 %	=	65.810,00
Totale:	65.810,00				65.810,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:





Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 0,40 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ...Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di BOSCO MISTO pari a 4.000,00 €/Ha (0,40 €/mq)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

26.324,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 26.324,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 26.324,00



BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [U

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **39.060,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole terrazzate storiche di particolare valore ambientale e paesistico (A2)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'olivicoltura (R2)
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'alta collina e della Dorsale Chianti (R1)



Identificazione catastale:





- foglio 51 particella 104 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto 1, superficie 3, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 51 particella 104 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco misto 2, superficie 39057, reddito agrario 6,05 €, reddito dominicale 40,34 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
uliveto classe 1	3,00	x	100 %	=	3,00
bosco misto classe 2	39.057,00	x	100 %	=	39.057,00
Totale:	39.060,00				39.060,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

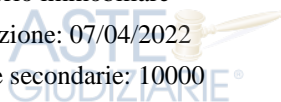
Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 3,30 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 0,40 Euro/mq





SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ...

1. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di ULIVETO pari a 33.000,00 €/Ha (3,30 €/mq)
2. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di BOSCO MISTO pari a 4.000,00 €/Ha (0,40 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

15.632,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 15.632,70

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 15.632,70

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [V

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole terrazzate storiche di particolare valore ambientale e paesistico (A2)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'olivicoltura (R2)

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 1, superficie 480, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,74 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bosco misto classe 1	480,00	x	100 %	=	480,00
Totale:	480,00				480,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 0,40 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di BOSCO MISTO pari a 4.000,00 €/Ha (0,40 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

192,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 192,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 192,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA



TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [W]

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **9.840,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole terrazzate storiche di particolare valore ambientale e paesistico (A2)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'olivicoltura (R2)
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7)

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 9840, reddito agrario 25,41 €, reddito dominicale 50,82 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo arborato classe 3	9.840,00	x	100 %	=	9.840,00
Totale:	9.840,00				9.840,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:





Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 2,40 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di SEMINATIVO ARBORATO pari a 24.000,00 €/Ha (2,40 €/mq)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

23.616,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 23.616,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 23.616,00



BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [X]





terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **9.440,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'olivicoltura (R2) - Aree di pertinenza degli aggregati di particolare valore

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe uliveto vigneto 2, superficie 9440, reddito agrario 24,38 €, reddito dominicale 39,00 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
uliveto vigneto classe 2	9.440,00	x	100 %	=	9.440,00
Totale:	9.440,00				9.440,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 3,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale,





Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di ULIVETO VIGNETO pari a 30.000,00 €/Ha (3,00 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **28.320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.320,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [Y

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7)

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arborato classe 1, superficie 110, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,06 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
pascolo arborato classe 1	110,00	x	100 %	=	110,00
Totale:	110,00				110,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.100,00 pari a 0,31 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di PASCOLO ARBORATO pari a 3.100,00 €/Ha (0,31 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **34,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34,10**

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO [Z



terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **20.295,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale degli speroni del Chianti (SC) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dell'olivicoltura (R2) - Aree di pertinenza degli aggregati di particolare valore
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7)

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 307 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto 1, superficie 16900, reddito agrario 65,46 €, reddito dominicale 78,55 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 51 particella 307 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo arborato 1, superficie 3395, reddito agrario 8,77 €, reddito dominicale 17,53 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
uliveto classe 1	16.900,00	x	100 %	=	16.900,00
seminativo arborato classe 3	3.395,00	x	100 %	=	3.395,00
Totale:	20.295,00				20.295,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 72 di 137



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 3,30 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 2,40 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ...

1. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di ULIVETO pari a 33.000,00 €/Ha (3,30 €/mq)
2. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di SEMINATIVO ARBORATO pari a 24.000,00 €/Ha (2,40 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

63.918,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 63.918,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 63.918,00

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **47.220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore



ambientale e paesistico (A1)

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole primarie (A5)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7)
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 531 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 47220, reddito agrario 121,94 €, reddito dominicale 243,87 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Originata per soppressione della particella 322 con pratica AR0035672 del 27/07/2021

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo arborato classe 3	47.220,00	x	100 %	=	47.220,00
Totale:	47.220,00				47.220,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 74 di 137



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 2,40 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di SEMINATIVO ARBORATO pari a 24.000,00 €/Ha (2,40 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	113.328,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 113.328,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 113.328,00
---	----------------------

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **37.620,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole primarie (A5)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 129 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 4, superficie 37620, reddito agrario 5,83 €, reddito dominicale 15,54 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
bosco misto classe 4	37.620,00	x 100 % =	37.620,00
Totale:	37.620,00		37.620,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 0,40 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di BOSCO MISTO pari a 4.000,00 €/Ha (0,40 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

15.048,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 15.048,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 15.048,00

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **9.860,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole primarie (A5)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7)

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 130 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 9860, reddito agrario 7,64 €, reddito dominicale 7,64 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo classe 5	9.860,00	x	100 %	=	9.860,00



Totale:	9.860,00	9.860,00
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.500,00 pari a 0,65 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di SEMINATIVO pari a 6.500,00 €/Ha (0,65 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	6.409,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.409,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.409,00
---	--------------------

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **3.370,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)



- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 133 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 3370, reddito agrario 5,22 €, reddito dominicale 6,09 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo classe 4	3.370,00	x	100 %	=	3.370,00
Totale:	3.370,00				3.370,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.500,00 pari a 0,65 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA



ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di SEMINATIVO pari a 6.500,00 €/Ha (0,65 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

2.190,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 2.190,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 2.190,50



BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **4.310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 4310, reddito agrario 3,34 €, reddito dominicale 3,34 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*





Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo classe 5	4.310,00	x	100 %	=	4.310,00
Totale:	4.310,00				4.310,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.500,00 pari a 0,65 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di SEMINATIVO pari a 6.500,00 €/Ha (0,65 €/mq)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.801,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.801,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.801,50**

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **2.390,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 81 di 137





L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 159 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 2390, deduzione 1,85, reddito dominicale 1,85 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo classe 5	2.390,00	x	100 %	=	2.390,00
Totale:	2.390,00				2.390,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.500,00 pari a 0,65 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA





ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di SEMINATIVO pari a 6.500,00 €/Ha (0,65 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

1.553,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 1.553,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 1.553,50



BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **1.740,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole primarie (A5)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7)

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 1740, reddito agrario 2,70 €, reddito dominicale 3,15 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo classe 4	1.740,00	x	100 %	=	1.740,00
Totale:	1.740,00				1.740,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.500,00 pari a 0,65 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ...Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di SEMINATIVO pari a 6.500,00 €/Ha (0,65 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

1.131,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 1.131,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 1.131,00

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H



terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **9.260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole primarie (A5)
- porzione: aree di pertinenza degli edifici storici (A7) e "SP_139 – La Fornace" (A7-SP)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - viabilità esistente (V1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)
- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7)
- porzione: Zona territoriale omogenea "F" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Altri tracciati della viabilità principale / tratti urbani (M3)

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 161 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato 3, superficie 9260, reddito agrario 23,91 €, reddito dominicale 47,82 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo arborato classe 3	9.260,00	x	100 %	=	9.260,00
Totale:	9.260,00				9.260,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 2,40 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di SEMINATIVO ARBORATO pari a 24.000,00 €/Ha (2,40 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

22.224,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 22.224,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 22.224,00



BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **470,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - viabilità esistente (V1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)
- porzione: Zona territoriale omogenea "F" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Altri tracciati della viabilità principale / tratti urbani (M3)

Identificazione catastale:

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 86 di 137





- foglio 27 particella 162 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe pascolo, superficie 226, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 162 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo, superficie 244, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,19 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
pascolo classe 2	226,00	x	100 %	=	226,00
seminativo classe 5	244,00	x	100 %	=	244,00
Totale:	470,00				470,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.100,00 pari a 0,21 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.500,00 pari a 0,65 Euro/mq





SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ...

1. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di PASCOLO pari a 2.100,00 €/Ha (0,21 €/mq)
2. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di SEMINATIVO pari a 6.500,00 €/Ha (0,65 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

206,06

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 206,06

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 206,06

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 163 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 40, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
pascolo classe 2	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.100,00 pari a 0,21 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di PASCOLO pari a 2.100,00 €/Ha (0,21 €/mq)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

8,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€ 8,40****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€ 8,40**

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO K





terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **97.200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole primarie (A5)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7)

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 173 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 97200, reddito agrario 15,06 €, reddito dominicale 100,40 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bosco misto classe 2	97.200,00	x	100 %	=	97.200,00
Totale:	97.200,00				97.200,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022



Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 0,40 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di BOSCO MISTO pari a 4.000,00 €/Ha (0,40 €/mq)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

38.880,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 38.880,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 38.880,00

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO L

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **50.660,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 50660, reddito agrario 7,85 €, reddito dominicale 23,55 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bosco ceduo classe 3	50.660,00	x	100 %	=	50.660,00
Totale:	50.660,00				50.660,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 0,40 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di BOSCO CEDUO pari a 4.000,00 €/Ha (0,40 €/mq)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

20.264,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 20.264,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 20.264,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO



DI CUI AL PUNTO M

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **14.950,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato 3, superficie 14950, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 1,54 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
pascolo cespugliato classe 3	14.950,00	x 100 % =	14.950,00
Totale:	14.950,00		14.950,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.100,00 pari a 0,31 Euro/mq

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 93 di 137



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di PASCOLO CESPUGLIATO pari a 3.100,00 €/Ha (0,31 €/mq)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.634,50**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.634,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.634,50**



BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO N

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **5.130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole primarie (A5)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 74 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 5, superficie 4113, reddito agrario 3,19 €, reddito dominicale 3,19 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 39 particella 74 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto 1, superficie 1017, reddito agrario 5,25 €, reddito dominicale 7,35 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 94 di 137



I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo classe 5	4.113,00	x	100 %	=	4.113,00
vigneto classe 1	1.017,00	x	100 %	=	1.017,00
Totale:	5.130,00				5.130,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.500,00 pari a 0,65 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.800,00 pari a 5,08 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ...

1. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di SEMINATIVO pari a 6.500,00 €/Ha (0,65 €/mq)



2. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di VIGNETO pari a 50.800,00 €/Ha (5,08 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.839,81**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.839,81**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.839,81**

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO O

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7)

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 150, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
pascolo classe 3	150,00	x	100 %	=	150,00

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 96 di 137



Totale:	150,00	150,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.100,00 pari a 0,21 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di PASCOLO pari a 2.100,00 €/Ha (0,21 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	31,50
-----------------	--------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 31,50
--	-----------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 31,50
---	-----------------

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO P

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **4.790,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)



- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - viabilità esistente (V1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 5, superficie 4790, reddito agrario 3,71 €, reddito dominicale 3,71 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
seminativo arborato classe 5	4.790,00	x 100 % =	4.790,00
Totale:	4.790,00		4.790,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 2,40 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 98 di 137



La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di SEMINATIVO ARBORATO pari a 24.000,00 €/Ha (2,40 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.496,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.496,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.496,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO Q

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **18.390,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica:

- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)
- porzione: sottosistema ambientale dei fondovalle stretti (FS) - viabilità esistente (V1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023:

- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi
- porzione: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)
- porzione: Zona territoriale omogenea “F” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Altri tracciati della viabilità principale / tratti urbani (M3)

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 18390, reddito agrario 2,85 €, reddito dominicale 8,55 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bosco ceduo classe 3	18.390,00	x	100 %	=	18.390,00
Totale:	18.390,00				18.390,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 0,40 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di BOSCO CEDUO pari a 4.000,00 €/Ha (0,40 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.356,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.356,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.356,00**





BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO R

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **54.060,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 54060, reddito agrario 8,38 €, reddito dominicale 25,13 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bosco ceduo classe 3	54.060,00	x	100 %	=	54.060,00
Totale:	54.060,00				54.060,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 101 di 137



Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 0,40 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di BOSCO CEDUO pari a 4.000,00 €/Ha (0,40 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

21.624,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 21.624,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 21.624,00

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO S

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **1.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 80 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 5, superficie 1500, deduzione 1,16, reddito dominicale 1,16 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo classe 5	1.500,00	x	100 %	=	1.500,00
Totale:	1.500,00				1.500,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.500,00 pari a 0,65 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di SEMINATIVO pari a 6.500,00 €/Ha (0,65 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

975,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 975,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 975,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO



DI CUI AL PUNTO T

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **6.590,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 4, superficie 6590, reddito agrario 8,51 €, reddito dominicale 11,91 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo arborato classe 4	6.590,00	x	100 %	=	6.590,00
Totale:	6.590,00				6.590,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 2,40 Euro/mq

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 104 di 137



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di SEMINATIVO ARBORATO pari a 24.000,00 €/Ha (2,40 €/mq)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.816,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.816,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.816,00**



BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO U

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **5.010,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C.n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe castagneto da frutto 3, superficie 5010, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 5,17 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:





Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
castagneto da frutto classe 3	5.010,00	x	100 %	=	5.010,00
Totale:	5.010,00				5.010,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

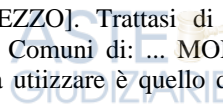
Superfici accessorie:

Prezzo: 4.500,00 pari a 0,45 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di CASTAGNETO DA FRUTTO pari a 4.500,00 €/Ha (0,45 €/mq)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.254,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **2.254,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **2.254,50**

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO V





terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **920,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 920, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 0,71 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo classe 5	920,00	x	100 %	=	920,00
Totale:	920,00				920,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.500,00 pari a 0,65 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale,



Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di SEMINATIVO pari a 6.500,00 €/Ha (0,65 €/mq)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

598,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 598,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 598,00



BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO W

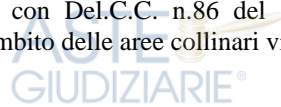
terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **1.170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 1170, reddito agrario 0,91 €, reddito dominicale 0,91 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*





descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo classe 5	1.170,00	x	100 %	=	1.170,00
Totale:	1.170,00				1.170,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.500,00 pari a 0,65 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di SEMINATIVO pari a 6.500,00 €/Ha (0,65 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

760,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 760,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 760,50

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO X

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **5.450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione



urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 85 (catasto terreni), qualità/classe bosco misto 4, superficie 5450, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 2,25 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bosco misto classe 4	5.450,00	x	100 %	=	5.450,00
Totale:	5.450,00				5.450,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 0,40 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella





REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ...Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di BOSCO MISTO pari a 4.000,00 €/Ha (0,40 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

2.180,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 2.180,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 2.180,00

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO Y

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **760,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 7750, reddito agrario 1,20 €, reddito dominicale 8,01 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



uliveto classe 3	760,00	x	100 %	=	760,00
Totale:	760,00				760,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 3,30 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ... Tenuto conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di ULIVETO pari a 33.000,00 €/Ha (3,30 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

2.508,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 2.508,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 2.508,00

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO Z

terreno agricolo a MONTEVARCHI Via di Rendola, frazione Rendola, della superficie commerciale di **7.750,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta avere, nel vigente strumento urbanistico, la seguente destinazione urbanistica: sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree agricole di collina di rilevante valore



ambientale e paesistico (A1)

Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023: Zona territoriale omogenea “E” di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Aree di tutela dei geotopi

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 87 (catasto terreni), qualità/classe castagneto da frutto 3, superficie 7750, reddito agrario 1,20 €, reddito dominicale 8,01 €, indirizzo catastale: MONTEVARCHI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
castagneto da frutto classe 3	7.750,00	x	100 %	=	7.750,00
Totale:	7.750,00				7.750,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.500,00 pari a 0,45 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione immobiliare in questione è disciplinata dagli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e Piano Operativo) del Comune di MONTEVARCHI che la inseriscono nel TERRITORIO RURALE. Ritengo assumere a base di stima i VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI AREZZO - Annualità 2022 pubblicazione n. 17 del 27 APRILE 2022 [AGENZIA ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO DI AREZZO]. Trattasi di terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: ... MONTEVARCHI ...Tenuto



conto delle caratteristiche dell'area il valore unitario da utilizzare è quello di CASTAGNETO DA FRUTTO pari a 4.500,00 €/Ha (0,45 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.487,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.487,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.487,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono stati utilizzati i valori agricoli medi della Provincia di Arezzo - rilevati dalla Agenzia delle Entrate relativi a: REGIONE AGRARIA N. 3 COLLINE VALDARNO - Annualità 2022 , Pronunciamento Commissione Provinciale n. 2 del 07/04/2022, pubblicazione B.U.R. n° 17 del 27/04/2022

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI, agenzie: MONTEVARCHI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
[A	terreno agricolo	5.330,00	0,00	2.132,00	2.132,00
[AA	terreno agricolo	20,00	0,00	66,00	66,00
[B	terreno agricolo	6.290,00	0,00	2.767,60	2.767,60
[BB	terreno agricolo	57.970,00	0,00	294.487,60	294.487,60




[C	terreno agricolo	19.100,00	0,00	45.840,00	45.840,00
[CC	terreno agricolo	1.392,00	0,00	7.071,36	7.071,36
[D	terreno agricolo	9.920,00	0,00	23.808,00	23.808,00
[DD	terreno agricolo	41.279,00	0,00	16.511,60	16.511,60
[E	terreno agricolo	1.720,00	0,00	774,00	774,00
[F	terreno agricolo	200,00	0,00	80,00	80,00
[G	terreno agricolo	240,00	0,00	96,00	96,00
[H	terreno agricolo	15.320,00	0,00	6.128,00	6.128,00
[I	terreno agricolo	1.820,00	0,00	728,00	728,00
[J	terreno agricolo	1.200,00	0,00	540,00	540,00
[K	terreno agricolo	140,00	0,00	61,60	61,60
[L	terreno agricolo	400,00	0,00	180,00	180,00
[M	terreno agricolo	28.080,00	0,00	142.646,40	142.646,40
[N	terreno agricolo	1.210,00	0,00	828,90	828,90
[O	terreno agricolo	2.460,00	0,00	8.118,00	8.118,00
[P	acque private (lago)	4.520,00	0,00	36.160,00	36.160,00
[Q	terreno agricolo	138,00	0,00	414,00	414,00
[R	terreno agricolo	88,00	0,00	264,00	264,00







[S]	terreno agricolo	50.600,00	0,00	20.567,70	20.567,70
[T]	terreno agricolo	65.810,00	0,00	26.324,00	26.324,00
[U]	terreno agricolo	39.060,00	0,00	15.632,70	15.632,70
[V]	terreno agricolo	480,00	0,00	192,00	192,00
[W]	terreno agricolo	9.840,00	0,00	23.616,00	23.616,00
[X]	terreno agricolo	9.440,00	0,00	28.320,00	28.320,00
[Y]	terreno agricolo	110,00	0,00	34,10	34,10
[Z]	terreno agricolo	20.295,00	0,00	63.918,00	63.918,00
A	terreno agricolo	47.220,00	0,00	113.328,00	113.328,00
B	terreno agricolo	37.620,00	0,00	15.048,00	15.048,00
C	terreno agricolo	9.860,00	0,00	6.409,00	6.409,00
D	terreno agricolo	3.370,00	0,00	2.190,50	2.190,50
E	terreno agricolo	4.310,00	0,00	2.801,50	2.801,50
F	terreno agricolo	2.390,00	0,00	1.553,50	1.553,50
G	terreno agricolo	1.740,00	0,00	1.131,00	1.131,00
H	terreno agricolo	9.260,00	0,00	22.224,00	22.224,00
I	terreno agricolo	470,00	0,00	206,06	206,06
J	terreno agricolo	40,00	0,00	8,40	8,40
K	terreno agricolo	97.200,00	0,00	38.880,00	38.880,00




ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L	terreno agricolo	50.660,00	0,00	20.264,00	20.264,00
M	terreno agricolo	14.950,00	0,00	4.634,50	4.634,50
N	terreno agricolo	5.130,00	0,00	7.839,81	7.839,81
O	terreno agricolo	150,00	0,00	31,50	31,50
P	terreno agricolo	4.790,00	0,00	11.496,00	11.496,00
Q	terreno agricolo	18.390,00	0,00	7.356,00	7.356,00
R	terreno agricolo	54.060,00	0,00	21.624,00	21.624,00
S	terreno agricolo	1.500,00	0,00	975,00	975,00
T	terreno agricolo	6.590,00	0,00	15.816,00	15.816,00
U	terreno agricolo	5.010,00	0,00	2.254,50	2.254,50
V	terreno agricolo	920,00	0,00	598,00	598,00
W	terreno agricolo	1.170,00	0,00	760,50	760,50
X	terreno agricolo	5.450,00	0,00	2.180,00	2.180,00
Y	terreno agricolo	760,00	0,00	2.508,00	2.508,00
Z	terreno agricolo	7.750,00	0,00	3.487,50	3.487,50
				1.073.912,83 €	1.073.912,83 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.073.912,83**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 0,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.075.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Ristorante - osteria** a MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, frazione Rendola, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di fabbricato posto in località "La Ramugina" e denominato "Casa del Maggiordomo". L'immobile è costituito da due unità immobiliari dislocate una al piano terra (ristorante-osteria) e l'altra al piano primo (appartamento) con accessi distinti.
La porzione di cui al presente Lotto è quella dislocata al piano terra con destinazione **ristorante-osteria**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,60 - 2,75 - 2,85 - 3,00 - 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 203 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 190 mq, rendita 4.337,20 Euro, indirizzo catastale: VIA DI RENDOLA 78, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1990.

B **appartamento** a MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, frazione Rendola, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di fabbricato posto in località "La Ramugina" e denominato "Casa del Maggiordomo". L'immobile è costituito da due unità immobiliari dislocate una al piano terra (ristorante-osteria) e l'altra al piano primo (appartamento) con accessi distinti.

La porzione di cui al presente Lotto è quella dislocata al piano primo con destinazione **appartamento**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di media 3,50 - 3,65. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 203 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 97 mq, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: VIA DI RENDOLA 77, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	287,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 373.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 373.000,00
Data della valutazione:	28/01/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 15/11/2013, con scadenza il 14/11/2025, registrato il 04/12/2013 a MONTEVARCHI (AR) ai nn. 3511 Serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 30.000 €/anno.

E' occupato il solo **Corpo A** con contratto che prevede la locazione di:

- porzione immobiliare destinata alla attività di ristorazione, consistente nella porzione avente quale destinazione d'uso lo svolgimento di attività di ristorazione ("*L'Osteria di Rendola*") posta a piano terra, corrispondente ai civici n. 42-54 di Via di Rendola - Montevarchi, con adiacente veranda, sul lato strada, e corte interna a Comune con la restante proprietà Fattoria di Rendola. L'immobile ha una superficie di complessivi mq. 173 ed è censito al NCEU Comune di Montevarchi, al foglio di mappa 39, particella 203, sub. 3, categoria C/1, Classe 5, Rendita riv. € 4.146,60=;
- la sala banchetti, non avente destinazione a ristorazione, consistente nella porzione di edificio posta la piano primo del civico di Via di Rendola n. 12, Montevarchi (AR), della superficie di mq. 150 circa e censita al NCEU Comune di Montevarchi, foglio di mappa 39, part. 104 sub 4, categoria C/2, classe 2, Rendita € 683,27.=

La porzione destinata a sala banchetti non è oggetto della presente procedura.

Il custode (ISTITUTO GESTIONI E SERVIZI AUSILIARI - Istituto Vendite Giudiziarie per i Tribunali di AREZZO e di SIENA), risultando il compendio occupato dal terzo Mezzo s.r.l.s., quanto al solo negozio giusta contratto di locazione opponibile alla procedura fino alla scadenza del 14 novembre 2025 e quanto alle restanti porzioni in difetto di titolo veruno, ha fatto istanza al giudice affinché incarichi l'esperto di scorporare dal corrispettivo della locazione la quota del medesimo imputabile al godimento del solo negozio, della quale si chiederà il pagamento (qualora la medesima quota non risultasse vile) con le modalità e nei termini prescritti nel decreto d'incarico. Il G.E., esaminata l'istanza del custode del 24 ottobre 2024 ritenuto opportuno che l'esperto depositi relazione su quanto richiesto, ha disposto - in data 25 ottobre 2024 - che l'esperto riscontri il quesito del custode.

Occorre quindi procedere:

- a verificare il giusto prezzo della locazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923, comma 3 Codice Civile e, qualora il corrispettivo pattuito dalle parti fosse vile, calcolare l'indennità di occupazione;
- scorporare dal corrispettivo della locazione la quota del medesimo imputabile al godimento del solo negozio.

Il giusto prezzo della locazione deve essere verificato con riferimento al momento della sottoscrizione del contratto di locazione e cioè alla data del 15 novembre 2013. Alla data ho estratto:

**BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI dell'Agenzia Entrate
Anno 2013 Semestre 2**



Provincia: **AREZZO**

Comune: **MONTEVARCHI**

Fascia/zona: **Periferica/PERIFERICA CITTA' E INTERI AGGLOMERATI DI LEVANELLA E LEVANE**

Codice di zona: **D1**

Microzona catastale: **3**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Commerciale**



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		min.	max.		min.	max.	
Magazzini	NORMALE	610	900	L	2,8	3,9	N
Negozi	NORMALE	1000	1850	L	5	8,4	N

Eseguiti i relativi calcoli:

2013		
(data stipula contratto di affitto)		
CANONE LOCAZIONE		
Tipologia	MIN €	MAX €
Negozi	950	1.600
Magazzino	630	900
In uno	1.580	2.500

si verifica che il prezzo della locazione convenuto in 2.500 €/mese - oltre aggiornamenti variazioni ISTAT - è congruo con riferimento ai valori della **BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI dell'Agenzia Entrate**.

Analogamente tenuto conto che:

- normalmente non è soggetto ad accertamento amministrativo quel canone di affitto annuo stabilito per contratto in misura non inferiore al **10%** del valore catastale dell'immobile calcolato sulla base della valutazione automatica;
- il valore catastale del compendio immobiliare, calcolato sulla base della valutazione automatiche per i coefficienti di rivalutazione stabiliti dalla legge, è pari a circa € 272.000,00;
- l'importo del canone di affitto dovrebbe essere pari a circa 2.270,00 €/mese [€ 272.000,00 x 10% : 12 mesi];

si verifica che il prezzo della locazione convenuto in 2.500 €/mese - oltre aggiornamenti variazioni ISTAT - è congruo anche secondo il dispositivo dell'art. 2923 Codice Civile [prezzo convenuto non inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni].

Tipologia	Categoria catastale	Rendita €	Valore €	Rapporto canone valore	Quota canone	
					Annuale €	Mensile €
Negozi	C/1	4.337,20	185.805,65	11%		
Magazzino	C/2	683,27	86.092,02			
In uno			271.897,67	> 10%	30.000,00	2.500

Ritengo inoltre determinare la quota proporzionale del canone come segue:

Tipologia	Categoria catastale	Rendita €	Valore €	Quota proporzionale	Quota canone	
					Annuale €	Mensile €
Negozi	C/1	4.337,20	185.805,65	68%	20.400,00	1.700
Magazzino	C/2	683,27	86.092,02	32%	9.600,00	800
In uno			271.897,67	100%	30.000,00	2.500

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/04/2016 a firma di notaio FREDIANI Fabrizio Riccardo di Firenze ai nn. 33543/17771 di repertorio, iscritta il 19/04/2016 a AREZZO ai nn. 743/5342, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.300.000.

Importo capitale: 650.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1894/2024 di repertorio, trascritta il 13/06/2024 a AREZZO ai nn. 10399/8137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/2015), con atto stipulato il 17/11/2015 a firma di Notaio FREDIANI Fabrizio Riccardo in Firenze ai nn. 33297/17576 di repertorio, trascritto il 17/11/2015 a AREZZO ai nn. 14958/10939

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 16/11/2015), con atto stipulato il 30/06/1988 a firma di Notaio BUCCIARELLI DUCCI Paolo di Arezzo ai nn. 24611 di repertorio, trascritto il 22/08/1988 a AREZZO ai nn. 11929/8317



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **01292**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria al fabbricato "LA RAMUGINA", rilasciata il 08/11/1991 con il n. 01292 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. **01560**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria al fabbricato "LA RAMUGINA", rilasciata il 15/01/1992 con il n. 01560 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **63**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un ristorante attraverso modifiche edilizie e ristrutturazione di una unità abitativa in un immobile, rilasciata il 29/03/1993 con il n. 63 di protocollo, agibilità del 29/04/1993 con il n. 63 di protocollo.

Agibilità riferita solo alla attività di ristorante



COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA N. **01043**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione opere pertinenziali, rilasciata il 12/01/2016 con il n. 01043 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:





PIANO STRUTTURALE - Regolamento Urbanistico vigente l'immobile ricade in zona Sottosistema ambientale dei pianalti (PI) - aree di pertinenza degli edifici storici (A7)

PIANO OPERATIVO adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 86 del 12/12/2023, l'immobile ricade in zona Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito delle aree collinari viticole (R3) - Disciplina di intervento di tipo 3 (t3) - Aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville - Aree di tutela dei geotopi



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di apertura di collegamento tra locale cucina e locale sgombero (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001, L.R. n° 65/2014, e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1 - Presentazione di pratica edilizia C.I.L.A. tardiva (art. 136 comma 6, L.R. 65/2014 e s.m.i.) od in alternativa 2- Ripristino con tamponamento mediante muratura in laterizio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 - Presentazione C.I.L.A. tardiva
- 2 - Ripristino paramento murario

Oneri e costi di regolarizzazione compresi nel valore di stima

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

RISTORANTE - OSTERIA

DI CUI AL PUNTO A

Ristorante - osteria a MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, frazione Rendola, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato posto in località "La Ramugina" e denominato "Casa del Maggiordomo". L'immobile è costituito da due unità immobiliari dislocate una al piano terra (ristorante-osteria) e l'altra al piano primo (appartamento) con accessi distinti.

La porzione di cui al presente Lotto è quella dislocata al piano terra con destinazione **ristorante-osteria**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,60 - 2,75 - 2,85 - 3,00 - 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 203 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 190 mq, rendita 4.337,20 Euro, indirizzo catastale: VIA DI RENDOLA 78, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1990.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La costruzione è in muratura portante con solai interpiano e di copertura con orditura principale e secondaria in legno, scempiato in piastrelle di cotto e manto di copertura anch'esso in cotto rosso (tegole e coppi) - integrato da massetto collaborante armato con rete elettrosaldata, strato di isolamento e guaina impermeabilizzante. **[n. d. r. Le caratteristiche della copertura, per le parti non**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



a vista, sono desunte dalle relative pratiche edilizie]. Il locale è articolato su ingresso, antibagno e due servizi igienici, locale bar, due sale da pranzo, cucina, vani accessori quali spogliatoi e servizi per il personale, deposito, due sgombero e centrale termica. La centrale termica ha accesso separato dal resede esterno. I locali sgombero avrebbero anch'essi accesso separato dal resede esterno ma è stata realizzata una apertura interna di collegamento che tuttavia non trova riscontro nelle pratiche edilizie e catastali. La pavimentazione del ristorante-osteria è in cotto rosso; i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con mattonelle di materiale ceramico; la cucina ed il deposito sono pavimentati con materiale cementizio tipo *pavimento industriale (pavimentazione continua costituita da una piastra orizzontale in calcestruzzo che può essere o debolmente armata, o armata in modo tradizionale, spolverata superficialmente con un premiscelato, costituito generalmente da cemento, sabbie silicee e granuli di quarzo)*. Infissi interni ed esterni in legno, ad eccezione della porta in metallo della centrale termica. Gli infissi esterni in legno sono integrati da scuretti interni e/o da persiane con apertura a compasso od a binario. Intonaci a base calce con tinteggiatura a tempera fine e/o tempera lavabile.

Sono installati impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento alimentato da gas propano liquido (g.p.l.) con generatore di calore della potenzialità di circa 75.000 kCal/h. collocato in locale destinato a centrale termica,

La porzione immobiliare è dotata di attestato di prestazione energetica.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Ristorante - Osteria	190,00	x	100 %	=	190,00
Totale:	190,00				190,00





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Analizzando annunci immobiliari per immobili ricadenti in analoga tipologia, il prezzo medio all'interno del Comune di Montevarchi ha raggiunto un valore di € 1.261 eur/m²

Ritengo applicabile il valore arrotondato di € 1.250 eur/m²

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 190,00 x 1.250,00 = **237.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 237.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 237.500,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, FRAZIONE RENDOLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B



appartamento a MONTEVARCHI VIA DI RENDOLA, frazione Rendola, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato posto in località "La Ramugina" e denominato "Casa del Maggiordomo". L'immobile è costituito da due unità immobiliari dislocate una al piano terra (ristorante-osteria) e l'altra al piano primo (appartamento) con accessi distinti.

La porzione di cui al presente Lotto è quella dislocata al piano primo con destinazione **appartamento**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di media 3,50 - 3,65. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 203 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 97 mq, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: VIA DI RENDOLA 77, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1990.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La costruzione è in muratura portante con solai interpiano e di copertura con orditura principale e secondaria in legno, scempiato in piastrelle di cotto e manto di copertura anch'esso in cotto rosso (tegole e coppi) - integrato da massetto collaborante armato con rete elettrosaldata, strato di isolamento e guaina impermeabilizzante. [n. d. r. Le caratteristiche della copertura, per le parti non a vista, sono desunte dalle relative pratiche edilizie]. L'appartamento - ubicato al piano primo - è articolato su ingresso, mediante scala esclusiva da piano terra, corridoio, servizio igienico, cucina, tre camere, antibagno e bagno. La pavimentazione è in cotto rosso; i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con mattonelle di klinker e/o materiale ceramico; la scala è in pietra. Infissi interni ed esterni in legno. Gli infissi esterni in legno sono integrati da scuretti interni e/o da persiane con apertura a compasso. Intonaci a base calce con tinteggiatura a tempera fine e/o tempera lavabile. L'appartamento risulta collegato al sottostante locale ristorante-osteria mediante porta interna al piano terra, prospettante sul vano scale.

Sono installati impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento alimentato da gas propano liquido (g.p.l.) con generatore di calore della potenzialità di circa 20.000 kCal/h. collocato in locale destinato a centrale termica,

La porzione immobiliare è dotata di attestato di prestazione energetica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

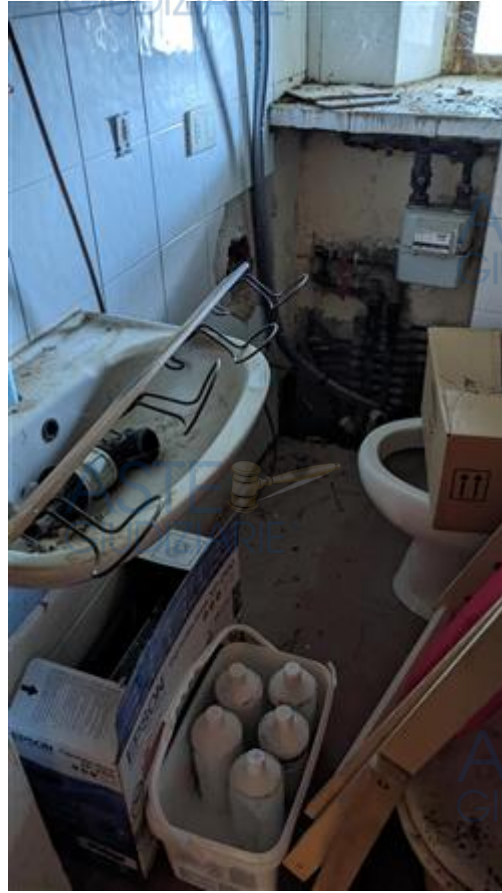
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	97,00	x	100 %	=	97,00
Totale:	97,00				97,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A **Novembre 2024** per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.431 al metro quadro, con una diminuzione del 4,15% rispetto a Novembre 2023 (1.493 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Monteverchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2023, con un valore di € 1.501 al metro quadro.

Ritengo applicabile il valore arrotondato di **€ 1.400 eur/m²**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,00 x 1.400,00 = **135.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 135.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 135.500,00**





9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI, agenzie: MONTEVARCHI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Ristorante - osteria	190,00	0,00	237.500,00	237.500,00
B	appartamento	97,00	0,00	135.500,00	135.500,00
				373.000,00 €	373.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 373.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 373.000,00

data 28/01/2025

il tecnico incaricato

tecnico incaricato: geom. Luciano FERRINI

Pagina 136 di 137



geom. Luciano FERRINI

