



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



VALUTAZIONE IMMOBILIARE E STIMA DEI VALORI DI MERCATO PER DETERMINARE IL CONGRUO PREZZO PER L'IMMOBILE POSTO IN LOC. FUGNANO DI PROPRIETÀ DEL SIG. B. C.

VALUTAZIONE DEL VALORE DELLA PORZIONE DI PARTICELLA 1367 ATTIGUA AL FABBRICATO

Dati: Foglio 86, particella 1367, a destinazione seminativo arborato, per una superficie complessiva di 1800 mq.

Per la determinazione del giusto valore dell'area di cui trattasi, si procede alle seguenti valutazioni:

- a) I Valori Agricoli Medi per gli appezzamenti di terreno a destinazione seminativa arborata ubicati nella Provincia di Siena, nella regione agraria n. 2 “*Val d'Elsa*” forniti dall'Agenzia delle Entrate, propongono un valore unitario di 12.038,00 €/ettaro. Si desume che il valore per la superficie in oggetto, seguendo tali parametri, si attesterebbe ad una cifra pari a circa la metà della cifra sopra ricavata.
- b) Il valore dell'appezzamento di terreno può essere calcolato assumendo la superficie del fabbricato attiguo, in mq, moltiplicata per un coefficiente di omogeneizzazione, di cui all'Allegato C del D.P.R. 138 del 1998 ovvero: (...) *superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite(...)*. fabbricato viene assunto dal contratto rep. 70.340 del 12/12/2018 con cui è stato acquistato l'immobile: $435.000,00/1360 = 319,85$ Euro/mq.

Per determinare il giusto criterio di attribuzione del prezzo, pare congruo operare alla media aritmetica dei seguenti valori così ottenuti:

a) $12.038,00 \text{ €/ettaro} \times 18\% (\text{percentuale equivalente di superficie del lotto}) = 2.200,00 \text{ € arrotondato}$

b) $\text{Superficie dell'appezzamento} \times 2\% \text{ coefficiente di omogeneizzazione} \times 319,85 \text{ €/mq}$
Sia ha dunque:
 $1.800,00 \text{ mq} \times 0,02 \times 319,85 \text{ €/mq} = \text{€ } 11.500,00 \text{ arrotondato.}$

PERTANTO: $(2.200,00 \text{ €} + \text{€ } 11.500,00)/2 = \text{€ } 6.850,00$

L'ISTRUTTORE TECNICO DIRETTIVO
Arch. Samuele Tornesi