

gennaio 2024

Architetto Tretola Enzo

iscritto all'Ordine **degli architetti** della provincia di **Arezzo** al n. **471**
con studio in **Monte San Savino**, località **Alberoro**, via **Don R. Aguzzi** n. **20/N**
tel. 0575.848591, fax 0575.1949464, cell. 347.2243042 e-mail enzo@tretola.eu

Nota tecnica redatta dall'architetto Tretola Enzo relativamente alla vendita da parte della **Cooperativa Agricola il Forteto** del **lotto uno**. Oltre al valore del lotto, si farà cenno anche alla conformità ed ai patti da redigere

Proposta 1):

Il primo lotto è composto da un appezzamento di terreno in unico corpo tutto ricadente nel foglio 109 del comune di Vicchio. In particolare si compone di 284.964 mq di terreni così suddivisi: 58.934 mq di pascolo arborato, 63.618 mq di seminativo arborato, 134.899 mq di seminativo e 27.513 mq di bosco misto.

Le particelle richieste in vendita non necessitano di frazionamenti o altro, e come già detto ricadono tutte in comune di Vicchio, foglio 109, particelle: 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27 parte, 28 parte, 30, 31, 33, 34, 61, 63, 65, 72, 113 parte, 79, 80, 86, 87, 88 e 92.

Incastonate al centro della proprietà vi sono due edifici residenziali, di proprietà di Gubbini Goffredo e Shela Joan Marnie e di Bianchini Stefano e Nardoni Letizia, con questi ultimi, è stato raggiunto un accordo per la vendita di tutta la particella 73 e di parte delle particelle 27 e 28. In totale dovranno essere ceduti 683 mq di prato, 6.382 mq di seminativo arborato e 2.285 mq di seminativo, mentre loro cederanno 14 mq della particella 113.

Relazione di stima

La precedente stima assegnava genericamente un valore di circa € 7.165,00 ad ettaro per i seminativi, i frutteti, oliveti ed in generale per tutte le superfici SAU (Superficie Agricola Utilizzabile) ed un valore di circa € 1.680,00 ad ettaro per tutte le altre superfici.

Volendo in questa sede dare dei valori più specifici alle singole porzioni di terreno oggetto di vendita, si possono considerare congrui i seguenti valori:

58.934 mq di pascolo arborato, valore a ettaro € 2.300,00

$$€ 2.300,00 \times 5,8934 = \text{€ } \mathbf{13.555,00}$$

63.618 mq di seminativo arborato, valore a ettaro € 6.500,00

$$€ 6.500,00 \times 6,36187 = \text{€ } \mathbf{41.352,00}$$

134.899 mq di seminativo, valore a ettaro € 7.000,00

$$€ 7.000,00 \times 13,4899 = \text{€ } \mathbf{94.429,00}$$

27.513 mq di bosco misto, valore a ettaro € 1.300,00

$$€ 1.300,00 \times 2,7513 = \text{€ } \mathbf{3.577,00}$$

per un totale di **€ 152.912,00**

pertanto il valore a cui va ceduto il lotto è di **€ 150.000,00 (euro centocinquantamila / 00)**

Conformità

Dalla visura catastale dei beni risulta la seguente intestazione:

- Enfiteusi per 1/1 diritto di riservato dominio CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA, CON SEDE IN ROMA VIA NIZZA 128 (CF 80093830588)
- Diritto di: Proprietà per 1/1 COOPERATIVA AGRICOLA IL FORTETO SOC. COOPERATIVA S.R.L. CON SEDE IN VICCHIO S.S. 551 FRAZ. ROSSOIO 6 (CF 01408150488)

Ma con "atto di quietanza e assenso alla cancellazione di patto di riservato dominio", stilato dal notaio Dragonetti Mercurio Paolo e registrato a Roma 5 il 17.07.2023 n.7305, si è provveduto alla cancellazione del riservato dominio sulle suddette particelle.

I terreni sono ceduti con tutte le servitù attive e passive presenti, si precisa che tutti i terreni sono accessibili da viabilità pubblica o traverso la proprietà ceduta; in particolare si precisa che i terreni posti oltre la ferrovia sono raggiungibili o da sottopassi o da viabilità privata. Le due abitazioni

poste all'interno della proprietà hanno un diritto di passaggio sull'attuale proprietà Forteto

Allegati:

- vista aerea con perimetro terreni da cedere nel lotto
- estratto del foglio 109 del comune di Vicchio

in fede





