



COMUNE DI CASTELL'AZZARA

Provincia di Grosseto

Via G. Marconi n° 2 - C.F. 00124100538

Tel. 0564-951038 Fax 0564-951463

Ufficio Tecnico

COMUNE DI CASTELL'AZZARA

(Provincia di Grosseto)

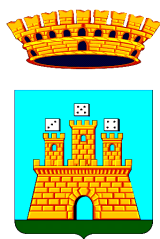
PERIZIA TECNICA DI INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DI BENI COMUNALI DISTINTI CATASTALMENTE AL N.C.T. DEL COMUNE DI CASTELL'AZZARA, AL FG. 47 PART. 317 – 285 E 295.



PERIZIA TECNICA DI INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE composta da
n. 12 pagine inclusa la presente e gli allegati

Castell'Azzara lì 18/09/2018

Area Servizi Tecnici
Istruttore Tecnico Geom. Giorgio Monaci



COMUNE DI CASTELL'AZZARA

Provincia di Grosseto

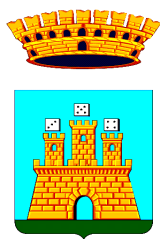
Via G. Marconi n° 2 - C.F. 00124100538

Tel. 0564-951038 Fax 0564-951463

Ufficio Tecnico

INDICE

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEI BENI OGGETTO DI STIMA	4
3. ASPETTI ECONOMICI CONCLUSIVI.....	5



COMUNE DI CASTELL'AZZARA

Provincia di Grosseto

Via G. Marconi n° 2 - C.F. 00124100538

Tel. 0564-951038 Fax 0564-951463

Ufficio Tecnico

1. PREMESSA

Vista la richiesta di alienazione degli immobili sui fondi distinti catastalmente al N.C.T. al Fg. 47 part. 317 – 285 e 295 di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Castell'Azzara, acquista al protocollo di questo Ente in data 05/09/2018 n. 3698.

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 66 del 18/09/2018 avente ad oggetto *“ATTO D'INDIRIZZO AL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA PER REDAZIONE DI APPOSITA PERIZIA DI STIMA PER UNA EVENTUALE ALIENAZIONE DEI TERRENI DISTINTI AL N.C.T. AL FG 47 PART. LLE 317-285-295 SITI IN CASTELL'AZZARA C/O LA ZONA P.I.P. IN LOC. FERRO DI CAVALLO”*;

L'Ufficio Tecnico del Comune di Castell'Azzara, ha predisposto la seguente perizia tecnica per l'individuazione del prezzo di cessione dei beni sopra indicati.

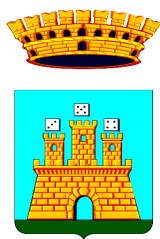
Per la ricerca del probabile valore di mercato delle aree, è stato utilizzato il *“Regolamento speciale per la cessione delle aree comprese nel piano per insediamenti produttivi”* approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 30/11/2001.

Considerato che l'art. 4 del *“Regolamento speciale per la cessione delle aree comprese nel piano per insediamenti produttivi”* approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 30/11/2001 recita testualmente *<< Il prezzo di cessione delle aree sarà stabilito annualmente con deliberazione di Consiglio Comunale >> (...)*.

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 15 marzo 2018 ad oggetto *“VERIFICA DELLA QUANTITA' E QUALITA' DI AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA, ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE, CHE POTRANNO ESSERE CEDUTI IN DIRITTO DI PROPRIETA' O IN DIRITTO DI SUPERFICIE”*.

Tenuto conto che nella deliberazione n. 3/2018 sopra richiamata, si approvavano i seguenti valori:

	Somme introitate da cessioni già perfezionate	Differenza (6 – 7) rivalutata sulla base del tasso di inflazione	DESCRIZIONE – DESTINAZIONE UNITA' DI MISURA E PREZZO UNITARIO Distintamente per la cessione in proprietà O diritto di superficie	Valore attuale delle residue aree o fabbricati
	7	8	9	10
			Lotti Edificabili n. 4 per una superficie complessiva di Mq. 12.619 al prezzo di vendita	



COMUNE DI CASTELL'AZZARA

Provincia di Grosseto

Via G. Marconi n° 2 - C.F. 00124100538

Tel. 0564-951038 Fax 0564-951463

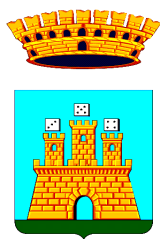
Ufficio Tecnico

1			di € 10,07 pari a € 126.945,11	
2		€ 126.945,11		
3				
4				
5	€ 54.687,26	€ 44.018,04	Lotti Edificabili nr. 15 di Mq. 1.050 ciascuno e per una Superficie Totale di Mq. 15.750 – Attualmente venduti nr. 11 lotti di cui nr. 2 al prezzo di L. 9.985 al Mq e per complessive L. 20.968.500 e nr. otto al prezzo di L. 10.100 al Mq e per complessive L. 84.840.000 e nr. 1 al prezzo di Euro 5.788, 98. Somme al momento introitate € 60.434, 51. Nr. due lotti sono utilizzati direttamente dal Comune per la realizzazione di un centro raccolta rifiuti. Restano ancora disponibili e da assegnare nr. due lotti. Per il prezzo di cessione per l'anno 2018 si conferma l'importo di € 5,22 /Mq Valore attuale delle residue aree: - nr. 2 (da assegnare) - Tot. 2 lotti x € 5.477,03/cadauno = € 10.954, 06	€ 10.954,06

2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEL BENE OGGETTO DI STIMA

In data 11/09/2018, i tecnici di questo ufficio, si recavano presso i beni oggetto di analisi, siti come detto, in Loc. Ferro di Cavallo, eseguendo i rilievi di rito, oltre che predisponendo un accurato report fotografico allegato alla presente come parte integrante e sostanziale, riscontrando quanto segue.

Da un riscontro sul posto, possiamo vedere che l'area in esame, corrisponde all'inquadrimento assegnato dal Piano strutturale, infatti consultando la Tav. 2.1. dello strumento



COMUNE DI CASTELL'AZZARA

Provincia di Grosseto

Via G. Marconi n° 2 - C.F. 00124100538

Tel. 0564-951038 Fax 0564-951463

Ufficio Tecnico

urbanistico attualmente in vigore, vediamo che è stato identificato come V3 "Verde allo stato naturale", quale area limitrofa alla DI "A prevalente carattere artigianale e commerciale".

La richiesta inoltrata a questo Ente, è mirata ad ottenere una variante al Piano Strutturale Comunale, in base all'art. 30 della L.R. 65/2014 e s.m.i., nonché al Regolamento Urbanistico, estendendo l'area DI "A prevalente carattere artigianale e commerciale" per 1.200,00 m², lasciando la superficie residua di 696,00 m² in categoria V3 "Verde allo stato naturale".

L'ufficio ritiene opportuno quindi, applicare il valore potenziale che l'area di 1.200,00 m² acquisirà con la variante al Piano Strutturale dall'attuale categoria V3 "Verde allo stato naturale", alla DI "A prevalente carattere artigianale e commerciale".

Quindi in applicazione dei valori approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 15 marzo 2018 avremo:

$$€./m^2 5,22 \times 1.200,00 m^2 = €. 6.264,00 \text{ (seimiladuecentosessantaquattro/00 euro)}$$

Per il terreno residuo, restante in categoria V3 "Verde allo stato naturale", si ritiene congruo il seguente valore derivante dai valori agricoli medi della provincia di Grosseto Regione Agraria n. 1 annualità di calcolo 2015, annualità di applicabilità 2015 – 2016 – 2017.

$$€./m^2 0,07 \times 696,00 m^2 = €. 48,72 \text{ (quarantotto/72 euro)}$$

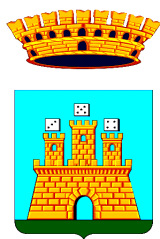
Nella particella 317 del Fg. 47 invece, interamente avvolta da vegetazione ed erbe infestati, è censito un fabbricato rurale della superficie catastale di 110 m² che allo stato attuale è pressoché quasi inesistente, infatti sul posto non sono rilevabili gli elementi essenziali (porzioni di murature, altezze, ecc).

La costante giurisprudenza (vedi alcuni orientamenti: C.D.S. n. 5106 del 05/12/2016, cassazione n. 45147/2015, cassazione n. 5912/2014, cassazione n. 26713/2015, C.D.S. n. 5375/2006, TAR Lombardia n. 1167/2017, TAR Napoli n. 1169/2017, C.D.S. n. 5174/2014; C.D.S. n. 293/1990, C.D.S. n. 485/1985, TAR Toscana n. 692/2017, cassazione n. 44921/2016) è orientata sul fatto che se manca anche uno degli elementi essenziali di un edificio (superficie, altezza, volume, ecc), non si configura come ristrutturazione o recupero dell'esistente, ma bensì come nuova costruzione.

Alla luce di quanto sopra, considerato che la superficie occupata dal "Fabbricato Rurale" ricadrà all'interno dell'area che con variante urbanistica potrà assumere la destinazione di DI "A prevalente carattere artigianale e commerciale", si reputa opportuno stimarla al valore potenziale assunto, quindi avremo:

$$€./m^2 5,22 \times 110,00 m^2 = €. 574,20 \text{ (cinquecentosettantaquattro/20 euro)}.$$

3. ASPETTI ECONOMICI CONCLUSIVI



COMUNE DI CASTELL'AZZARA

Provincia di Grosseto

Via G. Marconi n° 2 - C.F. 00124100538

Tel. 0564-951038 Fax 0564-951463

Ufficio Tecnico

A chiusura del presente giudizio, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari che portano all'individuazione del prezzo di cessione.

Il sottoscritto basandosi sui valori delle aree cedute stabiliti dal Consiglio Comunale, nonché sulla base dei valori agricoli medi del territorio, possiamo quantificare il seguente costo di vendita dei beni censiti Fg. 47 part. 317 – 285 e 295:

- Valore complessivo (€ 6.264,00 + € 48,72 + € 574,20) = **€ 6.886,92**

(seimilaottocentoottantasei/92 euro)

Castell'Azzara lì 18/09/2018

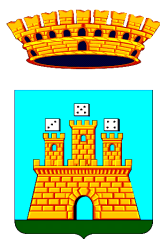
Area Servizi Tecnici

Istruttore Tecnico Geom. Giorgio Monaci

Allegati:

- Report Fotografico;
- Visure catastali;
- Estratto di Mappa catastale;

REPORT FOTOGRAFICO



COMUNE DI CASTELL'AZZARA

Provincia di Grosseto

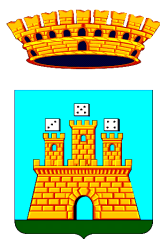
Via G. Marconi n° 2 - C.F. 00124100538

Tel. 0564-951038 Fax 0564-951463

Ufficio Tecnico

Vista dell'Area





COMUNE DI CASTELL'AZZARA

Provincia di Grosseto

Via G. Marconi n° 2 - C.F. 00124100538

Tel. 0564-951038 Fax 0564-951463

Ufficio Tecnico

Vista dell'Area

