

LOTTO 3



COMUNE di CERRETO GUIDI

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

Settore Lavorii Pubblici

RELAZIONE DI STIMA

Relativa alla ricerca del più probabile valore di mercato del terreno posto nel Comune di Vinci, via vicinale Profonda, località San Donato di proprietà del Comune di Cerreto Guidi, geometricamente rappresentato nel Foglio di mappa 39 del N.C.T. del Comune di Vinci dalle particelle 151 e 159.

“LOTTO 3”.

A) PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Edo Rossi, iscritto nell'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze con il n. 3354, nella sua qualità di Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Cerreto Guidi, è stato incaricato dall'Amministrazione Comunale di procedere alla stima del più probabile valore di mercato del terreno in oggetto, posto nel Comune di Vinci, Località San Donato, via vicinale Profonda, di proprietà del Comune di Cerreto Guidi.

Il sottoscritto, al fine di assolvere l'incarico ricevuto, ha svolto apposito sopralluogo per prendere una più aggiornata visione del terreno in questione nel suo insieme, accertandone le reali condizioni allo scopo di rimettere la seguente relazione.

B) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

L'area in questione è ubicata nel Comune di Vinci, località San Donato, via vicinale Profonda.

Il terreno di cui alla presente perizia complessivamente presenta una conformazione morfologica in leggero declivio per tutta la sua estensione; la

LOTTO 3

forma è a trapezio regolare.

L'accesso al suddetto terreno avviene da una via poderale che si immette sulla via vicinale Profonda.

La suddetta area, che ha una superficie complessiva di mq. 2.610,00, è attualmente tenuta a piazzale parzialmente inerbito; nella parte superiore, costeggiante la via poderale, è in parte occupata da un manufatto adibito a pozzo.

C) RISPONDENZA FRA LO STATO DI FATTO E I DATI CATASTALI

Al N.C.T. del Comune di Vinci, detto bene risulta intestato al Comune di Cerreto Guidi, geometricamente rappresentato nel foglio di mappa **39**, dalle particelle:

- **151**, qualità seminativo arborato, classe 2, sup. mq. 1.500,00, reddito dominicale € 8,91; reddito agrario € 4,65;
- **159**, qualità seminativo arborato, classe 2, sup. mq. 1.110,00 reddito dominicale € 6,59; reddito agrario € 3,44.

D) CONFINI

Il bene immobile in oggetto confina:

- a) Lato Nord: proprietà CANGERO Giacomo;
- b) Lato Est: proprietà MAZZOLA Bruno;
- c) Lato Ovest: proprietà Comune di Cerreto Guidi;
- d) Lato Sud; proprietà SOCIETA` AGRICOLA L`ARCO DI FANCIULLACCI SIMONETTA E FIGLI - SOCIETA` SEMPLICE;

salvo se altri e migliori confini.

E) SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47 del 28 febbraio 1985, nonché della legge 724 del 23 dicembre 1994, si è accertato che il fabbricato adibito a

LOTTO 3

pozzo, posto sulla particella 151, è stato realizzato antecedentemente al 1 Settembre 1967 e che da allora è stato oggetto di soli lavori di manutenzione.

Urbanisticamente tale terreno ricade in zona “V.6-aree di pendio e di fondovalle, Sistema ambientale” ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Vinci.

Il manufatto adibito a pozzo, realizzato nella seconda metà degli anni '60, non soggiace ai disposti degli artt. 5 e 12 del D. Lgs 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio.

F) STIMA

In considerazione dell'ubicazione del terreno, del contesto al contorno, della destinazione a piazzale inerbito, del fatto che lo stesso è rialzato rispetto al piano di campagna circostante che risulta depresso e in situazione di maggiore vulnerabilità idraulica, della presenza del pozzo e della potenziale possibilità di essere utilizzato come pertinenza del fabbricato di abitazione adiacente, si può ipotizzare un valore medio di € 5,00 al mq., ridotto del 20% ai sensi dell'art. 12, comma 2 del Regolamento per l'Alienazione del Patrimonio Immobiliare approvato con deliberazione consiliare n. 55 del 29 Dicembre 2008 e ss.mm.ii., considerato che il bene è già stato in precedenza oggetto di due Bandi di alienazione andati deserti (ottobre 2015 e ottobre 2016).

Il valore del terreno in questione viene pertanto determinato come segue:

Superficie utile complessiva: circa mq 2.610,00 x €/mq. 5,00 x 0,80 = €

10.440,00

Valore del bene: **€ 10.400,00 (Euro diecimilaquattrocento/00)**

(Arrotondato per difetto).

LOTTO 3

Con quanto sopra ritiene di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto.

Il Tecnico Incaricato
(Arch. Edo Rossi)

Cerreto Guidi 27 febbraio 2020

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale costituisce originale dell'Atto.