

UFFICIO TECNICO LL.PP. E PATRIMONIO

Relazione di stima di un appezzamento di terreno di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Castel del Piano, sito in Loc. Cellane.

Premessa:

Essendo pervenute nel mese di gennaio 2025, al protocollo di questo Comune, comunicazioni tese a manifestare interesse all'acquisto di un appezzamento di terreno sito in Loc. Cellane, questa Amministrazione, volendo prendere in esame la possibilità di alienare tale bene immobile, ha dato mandato all'Ufficio Tecnico di redigere una relazione di stima, per individuare il più probabile valore di mercato dell'area, al fine di decidere se alienare o meno il bene. Per questo motivo io sottoscritta Geom. Marta Rossi, ho provveduto a effettuare il sopralluogo ed ho eseguito gli accertamenti per adempiere alla stesura della presente stima.

Identificazione catastale e consistenza:

Il terreno suddetto è ubicato in Loc. Cellane del Capoluogo, identificato catastalmente al **Foglio 31 Part. 472**, ha una consistenza di **mq.980**, risulta classificato come ORTO IRRIGUO di Classe 2 (allegato B – visura catastale).

Descrizione:

L'appezzamento consiste in un'area verde, alla quale si accede dalla Via delle Cellane, passando per la adiacente particella 1086 del Foglio 31, di fatto strada privata, accesso a questa ed altre proprietà. Il terreno, non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali (Amministrazione Comunale di Castel del Piano), viene sottoposto alla presente stima per l'eventuale successivo inserimento nell'elenco dei beni disponibili, al fine di essere successivamente alienato mediante asta pubblica. Non insistono nella particella manufatti edilizi opere particolari, è pressoché pianeggiante e declina rapidamente in prossimità del confine con il parcheggio pubblico esistente in Via delle Cellane. Sul terreno sono presenti alcuni attrezzi e mezzi, oltre che del materiale prevalentemente legnoso, tali oggetti sono stati portati lì da un confinante il quale ha già dato verbalmente disponibilità a liberare l'area; l'immobile, se verrà proposto per l'alienazione, lo sarà nello stato di fatto in cui si troverà una volta liberato da tali elementi estranei.

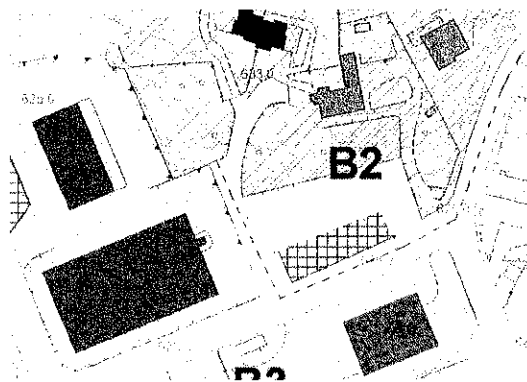
Inquadramento urbanistico:

la particella risulta ricadere in zona "Ambito B2 verde privato" nel R.U. vigente, mentre nel Piano Operativo di prossima approvazione risulta ricadere:

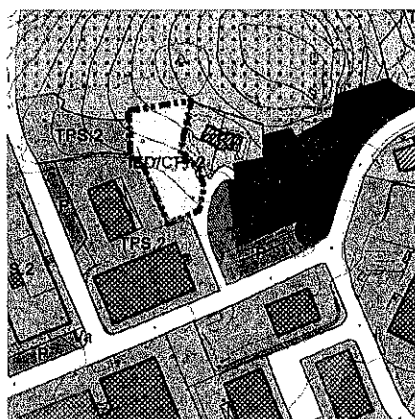
- parte in Area TS "tessuti di matrice ottocentesca e preottocentesca" Art. 38
- parte su Area parcheggio pubblico" Art. 55.

Per quanto sopra l'area è riconducibile nella sua totalità ad un verde privato, ai fini della presente stima, salvo quanto previsto all'art. 55, sopra richiamato – come sotto riportato:

Inquadramento nel Regolamento Urbanistico: zona "Ambito B2 verde privato"



Inquadramento nel Piano Operativo di prossima approvazione: parte in Area TS "tessuti di matrice ottocentesca e preottocentesca" Art. 38 e parte su Area parcheggio pubblico" Art. 55.



Criterio e metodo di stima:

1. Da una verifica dei valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate) per la Provincia di Grosseto, risulta che gli stessi valori non siano aggiornati da molto tempo, tanto da discostarsi vistosamente da quelli di mercato (valori medi provincia di Grosseto anno di rif. 2015) pari ad €10.000,00/ha ossia pari ad **€1,00/mq.**
2. Un'ulteriore verifica presso agenzie immobiliari e tecnici della zona ha evidenziato che la comparazione con terreni simili, ubicati all'interno del perimetro abitativo del capoluogo, raggiunge di solito un valore tra i 12,00 e 16,00/€ al mq.

Determinazione del più probabile valore di mercato del terreno:

Per quanto sopra, Questo Ufficio propone, quale individuazione del probabile valore di mercato del bene in oggetto, l'importo stimato di €15,00/mq:

- Valore al metro quadro..... €15,00
- Superficie da alienare: mq 980
- Valore complessivo stimato: €15,00 x mq 980=**€14.700,00**

Non risultano alla data della presente stima altri elementi da specificare. Il valore del terreno potrebbe variare anche sensibilmente, essendo influenzato dalle condizioni di mercato al momento della vendita, e/o dall'interesse effettivo riscontrato in fase di alienazione.

Castel del Piano, 06/02/2025

Uff.Tecnico LL.PP.

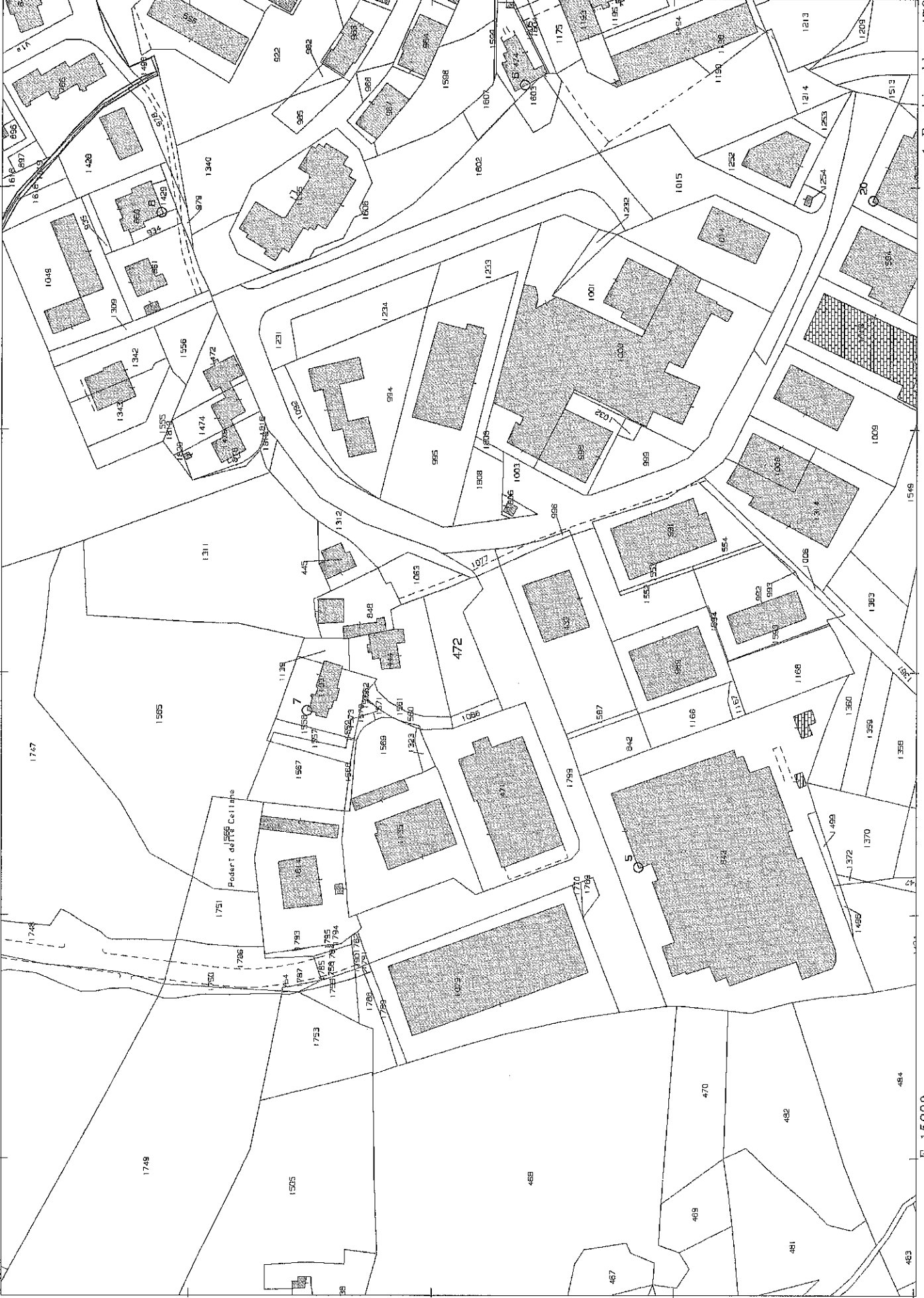
Istr. Tec. Geom. Marta Rossi

Marta Rossi
06.02.2025
18:54:40
GMT+02:00



Allegati:

- Allegato A planimetria catastale
- Allegato B visura catastale



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/01/2025

Dati identificativi: Comune di **CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)**

Foglio **31** Particella **472**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 23,03 Lire 44.590**

agrario **Euro 9,36 Lire 18.130**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A1^a)

Particella con qualità: **ORTO IRRIG** di classe **2**

Superficie: **980 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE CON PARTICELLA in atti dal 10/02/1987 (n. 909999.1/1986)

Annotazioni: VARIA COL,471 E SI FRAZIONA

› **Dati identificativi**

Comune di **CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)**

Foglio **31** Particella **472**

Partita: **6978**

Impianto meccanografico del 28/01/1975

› **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 23,03 Lire 44.590**

agrario **Euro 9,36 Lire 18.130**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A1^a)

Particella con qualità: **ORTO IRRIG** di classe **2**

Superficie: **980 m²**

VARIAZIONE CON PARTICELLA in atti dal 10/02/1987 (n. 909999.1/1986)

Annotazioni: VARIA COL,471 E SI FRAZIONA

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI CASTEL DEL PIANO
(CF 00117250530)

sede in CASTEL DEL PIANO (GR)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 15/06/2016 Pubblico ufficiale SEGRETARIO
COMUNALE CASTE Sede CASTEL DEL PIANO (GR)
Repertorio n. 2974 - COMPRAVENDITA Trascrizione n.
5676.1/2016 Reparto PI di GROSSETO in atti dal
23/06/2016

Visura telematica

Legenda

a) A1: