



COMUNE DI MASSA MARITTIMA

Provincia di Grosseto

SETTORE 3

UFFICIO EDILIZIA PRIVATA
AMMINISTRAZIONE DEL PATRIMONIO



ALLEGATO "A"

Prot.int. 19912 del 22/11/202

PERIZIA DI STIMA RELATIVA A TERRENO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN COMUNE DI MASSA MARITTIMA, LOCALITÀ ZONA INDUSTRIALE DI VALPIANA, CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 207 P.LLE 117-144-146parte-138-134-143 - FOGLIO 206 P.LLE 163-106parte

Costituisce oggetto della presente relazione di stima un terreno di proprietà comunale situato in Massa Marittima, Località Zona Industriale di Valpiana.

DESCRIZIONE

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato in Zona Industriale di Valpiana. , ha forma geometrica irregolare, con giacitura in pendio con pendenza massima del 15%, con una superficie complessiva di circa 63.623 mq.

Il lotto di terreno confina a nord con Foglio 206 con le proprietà Tafi-Gentili (p.lla 53) Marchetti Domenico (p.lla 51) Burgassi-Farmeschi (p.lla 58) Comune di Massa Marittima (Via dei Chiodaioli), Tiemme S.p.A (p.lla 165-162-164) Cedis Distribuzione Mobili s.r.l. (p.lla 141) Morelli (P.lla 142) Dive System s.r.l. (p.lla 132) e Foglio 207 proprietà Frantoio Sociale Soc Cooperativa A R L di recente acquisizione da parte della Antinori Società Agricola a r.l. (P.lla 77) a est con Comune di Massa Marittima (P.lla 20) e Corsi Enrico (Foglio 207 P.lla5) a sud con proprietà Corsi Enrico (Foglio 207 p.lle 142-133-141-147-145) a Ovest con Comune di Massa Marittima (p.lla 120) e proprietà Bronzoni-Daddi (p.lla 75).

Il Lotto è agevolmente accessibile dalla Via dei Chiodaioli, interna all'area Industriale di Valpiana. L'appezzamento , di forma irregolare con una superficie fondiaria complessiva di 63.623mq, è libero e costituito da un terreno incolto occupato da vegetazione spontanea e bosco ad esclusione della porzione della P.lla 106 del Foglio 206 identificabile come area di sosta relitto stradale e la P.lla 117 del Foglio 207 identificabile come area di sosta.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Foglio 207

Particella 117 qualità seminativo, Classe 4, Superficie ha. 00.10.50 Reddito Dominicale €.0,81 Reddito Agrario €.1,08

Particella 144 qualità bosco alto, Classe 2, Superficie ha. 00.30.90 Reddito Dominicale €.2,39 Reddito Agrario €.0,96

Particella 146 qualità seminativo arborato, Classe 5, Superficie ha. 02.81.24 Reddito Dominicale €.14,52 Reddito Agrario €.7,26

Particella 138 qualità bosco alto, Classe 2, Superficie ha. 00.11.501 Reddito Dominicale €.0,89 Reddito Agrario €.0,36

Particella 134 qualità seminativo, Classe 4, Superficie ha. 02.06.20 Reddito Dominicale €.15,97 Reddito Agrario €.21,30

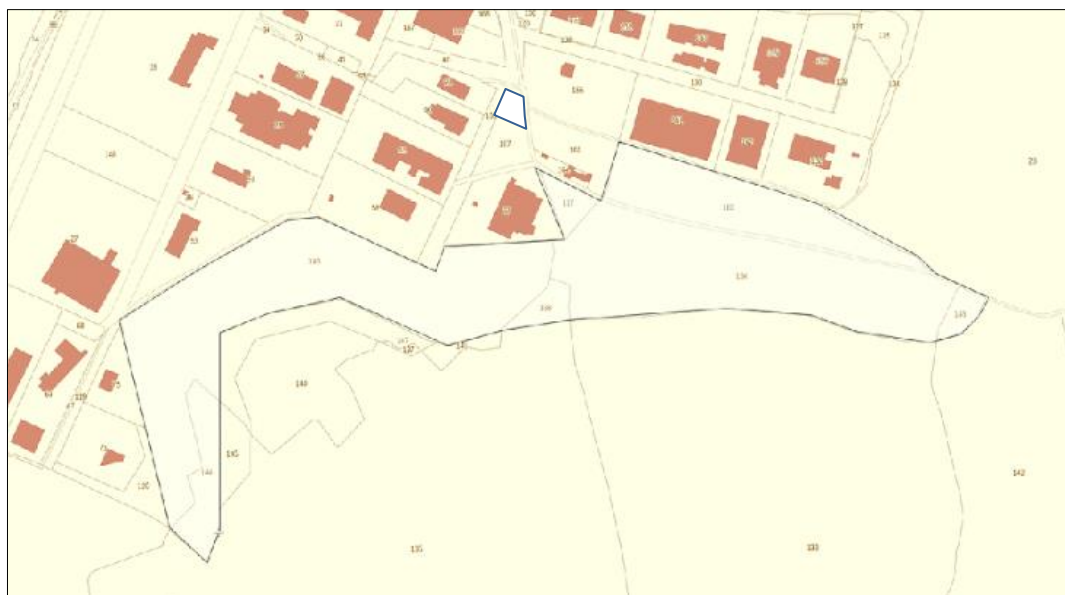
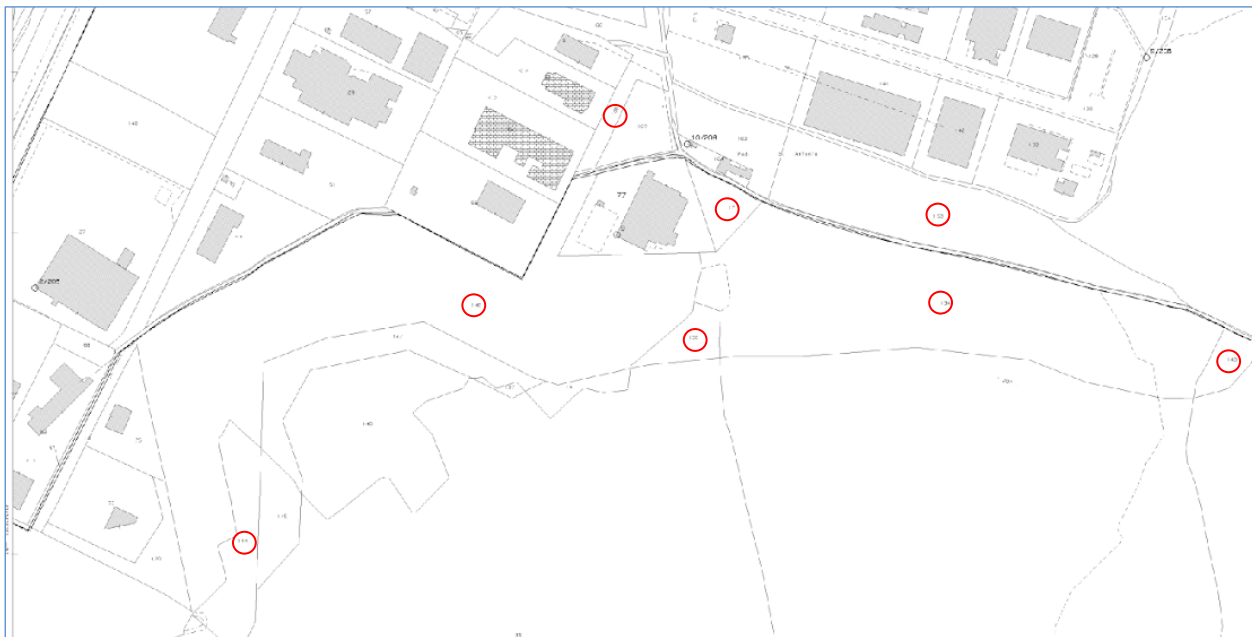
Particella 143 qualità seminativo, Classe 4, Superficie ha. 00.09.10 Reddito Dominicale €.0,70 Reddito Agrario €.0,94

Foglio 206

Particella 163 qualità seminativo, Classe 3, Superficie ha. 00.89.18 Reddito Dominicale €.18,42 Reddito Agrario €.23,03

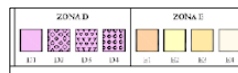
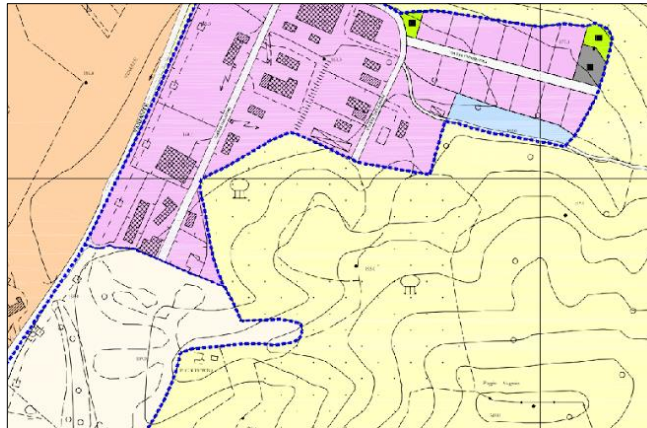
Particella 106 qualità seminativo, Classe 3, Superficie ha. 00.11.90 Reddito Dominicale €2,46 Reddito Agrario €3,07

ESTRATTO CATASTALE FOGLIO 206 – FOGLIO 207

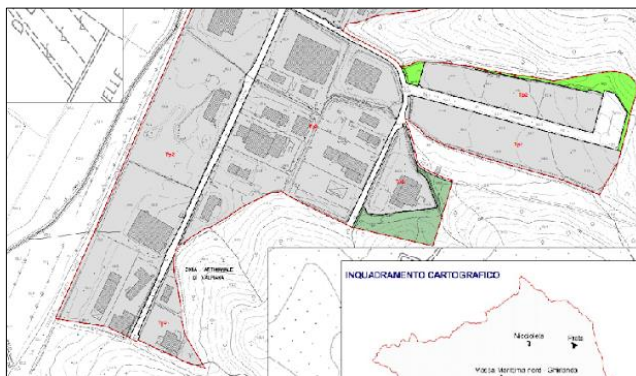


INDIVIDUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

REGOLAMENTO URBANISTICO



PIANO OPERATIVO COMUNALE ADOTTATO

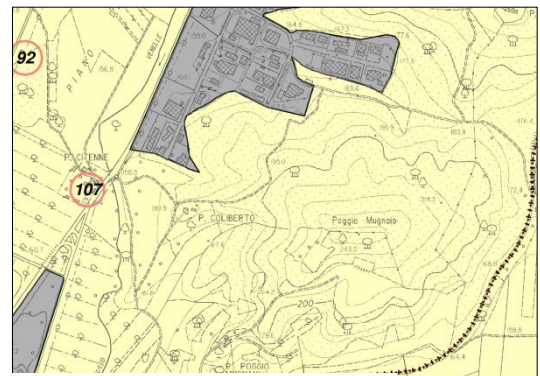


LA CITTÀ CONTEMPORANEA

- Tc1** Tessuto isolato aperto con tipologie miste (Art. 28 delle Norme di Piano)
- Tc2** Tessuto puntiforme collinare ad aggregazione lineare (Art. 29 delle Norme di Piano)
- Tc3** Tessuto di edilizia pianificata (Art. 30 delle Norme di Piano)
- Tc4** Tessuto puntiforme sfrangiato e di margine (Art. 31 delle Norme di Piano)

LA CITTÀ PRODUTTIVA

- Tp1** Piattaforme commerciali e di servizi (Art. 33 delle Norme di Piano)
- Tp2** Piattaforme artigianali produttive (Art. 34 delle Norme di Piano)



LEGENDA

TERRITORIO AGRICOLO FORESTALE

- [Green] Aree agricole di collina (Art. 53 delle Norme di Piano)
- [Yellow] Aree agricole di pianura e di fondovalle (Art. 53 delle Norme di Piano)
- [Orange] Ambiti di pertinenza dei centri storici e dei nuclei rurali (Art. 63 delle Norme di Piano)
- [Pink] Ambiti periferici e delle aree agricole frazionate (Art. 76 delle Norme di Piano)

VINCOLO PAESAGGISTICO



- [Red line] Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004, art. 142)
- [Blue line] Lett. a) - I territori costieri
- [Green line] Lett. b) - I territori contornati da laghi
- [Yellow line] Lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
- [Orange line] Lett. d) - Le montagne per la parte eccedente i 2.000
- [Pink line] Lett. e) - I parchi e le riserve nazionali e regionali
- [Purple line] Lett. f) - I territori coperti da foreste e da boschi
- [Light blue line] Lett. h) - Le zone protette da usi civili
- [Light green line] Lett. i) - I - zone rurali
- [Light yellow line] Lett. m) - I - zone di interesse ambientale

PREMESSA

La presente relazione di stima del più probabile valore di mercato del terreno precedentemente descritto, è eseguita al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di procedere alla cessione del terreno mediante indizione di asta pubblica, stante l'interessamento all'acquisto manifestato di Antinori Società Agricola a r.l., proprietario dell'immobile dell'ex stabilimento oleario sito nel Comune di Massa Marittima in Località Valpiana, Via dei Chiodaioli, 17 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio n.207, Part. n.77 e Foglio 206 Particella 107 confinanti con i terreni oggetto di alienazione.

Al fine di espletare l'incarico, e visto l'Art. 4 del Regolamento per l'alienazione degli immobili comunali approvato con D.C.C. n° 12 del 28.02.2000, sono stati acquisiti tutti gli elementi utili alla determinazione di quanto richiesto, sia tramite sopralluogo cognitivo, che per comparazione con il valore attribuito ai terreni già inseriti nel Piano delle Alienazioni Comunale.

Nello specifico si ritiene congruo il valore attribuito ai terreni di cui al Foglio 207 Part. 144,146, 138, 134, 143 di estensione totale pari a Ha.05.35.15 già decurtati dalla superficie riguardante la Via dei Chiodaioli stimata in circa mq. 380,00 pari a €. 19.000,00 quello attribuito al terreno di cui al Foglio 207 part.117 di estensione totale pari a 1000 mq pari a €.32.000,00 e quello del terreno di cui al Foglio 206 particella 163 di ha. 00.89.18 pari a €.12.000,00 già inseriti nel Piano delle Alienazioni approvato con D.C.C. n° 8 del 24.01.2023 e successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 19/06/2023.

CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione della presente stima è pertanto riferita alla porzione residuale dell'intero lotto costituita dal terreno identificato al Catasto del Comune di Massa Marittima come di seguito descritto:

Foglio 206 Particella 106 qualità seminativo, Classe 3, Superficie ha. 00.11.90 Reddito Dominicale €.2,46 Reddito Agrario €.3,07

Dalla superficie fondiaria totale della particella devono essere escluse le superfici riguardanti la Via dei Chiodaioli stimata in circa mq. 1.000,00. La superficie oggetto di stima si si riduce quindi a mq. 190,00.

ESTRATTO CATASTALE FOGLIO 206



 Porzione particella 106 del Foglio 206 oggetto di stima



 Porzione particella 106 del Foglio 206 oggetto di stima

Per la stima del valore del terreno in esame, non si ritiene opportuno fare riferimento ai valori agricoli medi per tipo di coltura compresi nella regione agraria n° 4 della Provincia di Grosseto, e determinati ai sensi della Legge n° 10 del 28.01.1977 e della L.R.T. n° 30 del 18.02.2005, con anno di riferimento 2015, ultimo disponibile.

A seguito di sopralluogo effettuato sul posto, è emerso uno stato di fatto dei luoghi che ha evidenziato come il terreno rappresentato dalla porzione della particella 106 del Foglio 206 risulti di fatto come area scoperta/relitto stradale della Via dei Chiodaioli.

Alla luce di questo, al fine di quantificare il valore da attribuire al terreno oggetto di stima, si ritiene corretto, come prima affermato, di non attenersi ai valori agricoli medi per tipologia di coltura, in questo caso seminativo, Classe 3, in virtù dello stato effettivo dello stesso, ma di prendere a comparazione il valore attribuito nella stima per l'inserimento nel Piano delle Alienazioni comunale della vicina Particelle 117 del Foglio 207, area scoperta a servizio di edificio produttivo.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Tenuto conto di quanto fin qui espresso, con l'intento di attribuire un adeguato valore al terreno oggetto di stima, al fine di quantificare il valore da attribuire al terreno, si ritiene corretto, come prima affermato, di non attenersi ai valori agricoli medi per tipologia di coltura, in questo caso seminativo, Classe 3, in virtù dello stato effettivo dello stesso, ma di prendere a comparazione il valore attribuito nella stima per l'inserimento nel Piano delle Alienazioni comunale della vicina Particelle 117 del Foglio 207, area scoperta a servizio di edificio produttivo attualizzata con gli attuali valori di mercato.

Estensione pari a 190 mq, urbanisticamente classificato nel vigente Regolamento Urbanistico in Zona D1, insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico e nel Piano Operativo Comunale adottato in area Tp2 "Piattaforma Artigianale Produttiva";

Il valore unitario è desunto dalla destinazione ad uso area scoperta a servizio di edificio produttivo, pari al 10% del valore unitario degli immobili.

Valore unitario degli edifici produttivi: 280 euro/mq (edifici che necessitano di manutenzione straordinaria non in attività)

Valore unitario dell'area scoperta: 10% x 280,00 euro/mq = 28,00 euro/mq

Valore totale area = 190 mq x 28,00 = 5.320,00 euro

Provincia: GROSSETO Comune: MASSA MARITTIMA Fascio/zona: Suburbana/VALPIANA E ZONE D'ICOSTANTI Codice di zona: F2 Microzona catastale n. 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max	Superficie (L/M)	Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	280	410	L	1,6	1,9	L
Laboratori	NORMALE	380	560	L	2,2	3,1	L

VALORE ATTRIBUITO ALL'INTERO LOTTO

Terreni	Zona E2 a prevalente funzione agricola	Valpiana Zona Industriale Nord	F. 207 Part. 144, 146, 138, 134, 143	Ha.5 a.38 ca.95	19.000.00	terreni agricoli	Piano delle Alienazioni approvato con D.C.C. n° 8 del 24.01.2023 e successiva D.C.C. n. 37 del 19/06/2023
Terreni	Zona E2 a prevalente funzione agricola	Località Podere Sant'Antonio Valpiana	F. 206 Particella 163	Ha.0 a.89 ca.18	12.000.00	Terreno agricolo	
Terreni	Zona D1 insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico	Valpiana Zona Industriale Nord	F. 207 Part. 117	mq 1000,00	32.000.00	Area di sosta	
Terreni	Zona D1 insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico	Valpiana Zona Industriale Nord	F. 206 Part. 106 parte	mq 190,00	5.320.00	Area di sosta	

TOTALE	€. 68.320.00
---------------	---------------------

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(Geom. Michele Mori)

*Documento informatico sottoscritto
con firma digitale, ai sensi del D. Lgs. n° 82/2005*