



COMUNE DI MASSA MARITTIMA
Provincia di Grosseto
SETTORE 6
Edilizia Privata – Amministrazione del Patrimonio
UFFICIO AMMINISTRAZIONE DEL PATRIMONIO



**PERIZIA DI STIMA RELATIVA A TERRENO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN
COMUNE DI MASSA MARITTIMA, VIA MASSETANA NORD, CENSITO AL CATASTO
TERRENI AL FOGLIO 102, PORZIONE DELLE PARTICELLE 91-88**

Costituisce oggetto della presente relazione di stima un terreno di proprietà comunale situato in Massa Marittima, Via Massetana Nord, , censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 102, Particella 88, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie mq. 9.831, Reddito Dominicale € 20.45, Reddito Agrario € 20.45 e Foglio 102, Particella 91, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie mq. 5.513, Reddito Dominicale € 10.97, Reddito Agrario € 11.42.

PREMESSA

Da un'ulteriore analisi e ricognizione del patrimonio dell'Ente, è stata individuata l'area di proprietà Comunale precedentemente descritta, che potrebbe essere suscettibile di valorizzazione mediante dismissione ai sensi dell'art. 58 della Legge 6 Agosto 2008 n° 133 ed s.m.i. in quanto non più strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, e che può pertanto venire inserita nel Piano delle alienazioni 2023/2025.

Si procede pertanto alla redazione della relazione di stima del più probabile valore di mercato del terreno precedentemente descritto, 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 ad un terreno già inserito nell'attuale Piano delle Alienazioni comunale.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per la stima del valore del terreno in esame, 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.

A seguito di sopralluogo effettuato sul posto, è emerso uno stato di fatto dei luoghi che ha evidenziato come il terreno rappresentato dalle Particelle 91-88 risulti pressoché abbandonato.

Alla luce di questo, al fine di quantificare il valore da attribuire al terreno oggetto di stima, si ritiene corretto prendere a comparazione oltre ai valori agricoli medi, anche il valore attribuito nella stima per un Terreno agricolo ubicato in località Schiantapetto identificato al catasto del Comune di Massa Marittima al Fg. 147 part.ile 849 e Fg. 185 part.ile 179, 181.



STATO DEL BENE

La Particella 88 del Foglio 102 è un terreno di proprietà del Comune di Massa Marittima ad esso pervenuto dalla Signora Ceccarelli Ester con atto del 13/09/1974, Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Sede MASSA MARITTIMA (GR) Repertorio n. 4118 - UR Sede MASSA MARITTIMA (GR) Registrazione n. 1281 registrato in data 05/12/1974 - Voltura n. 5079 in atti dal 29/10/1979; La Particella 91 del Foglio 102 è un terreno di proprietà del Comune di Massa Marittima dalla data dell'impianto meccanografico del 14/06/1975.

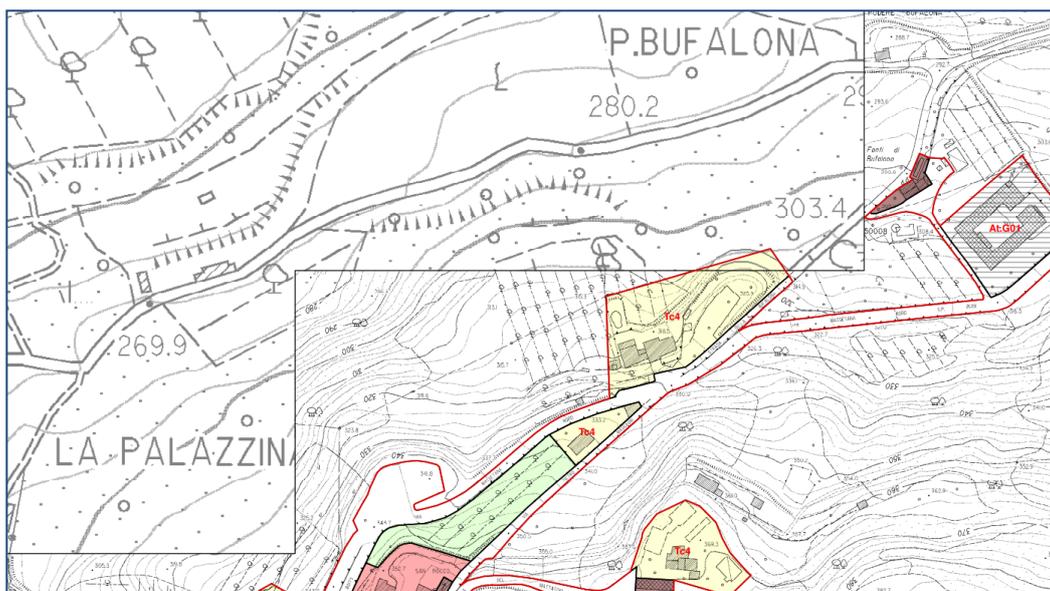
Il terreno in oggetto confina a nord nord-ovest con la proprietà del Sig. Blasi Gianpaolo, ad est con la proprietà della Sig. Fedeli Vanda, a sud-ovest con la proprietà del Sig. Avellini Simone ed a sud con la Strada Statale n.439 Sarzanese Valdera. Le particelle n.88 e 91 risultano divise attraverso la direttrice nord-sud dalla Particella n.87 anch'essa di proprietà del Sig. Blasi Gianpaolo.

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato ai margini del territorio urbanizzato del Capoluogo nelle vicinanze del Centro Storico di Massa Marittima, ha forma geometrica irregolare, con giacitura in pendio con pendenza percentuale di circa il 35%.

L'appezzamento, di forma rettangolare irregolare con una superficie fondiaria di mq.15.334, è libero e costituito da un terreno incolto occupato da vegetazione spontanea.

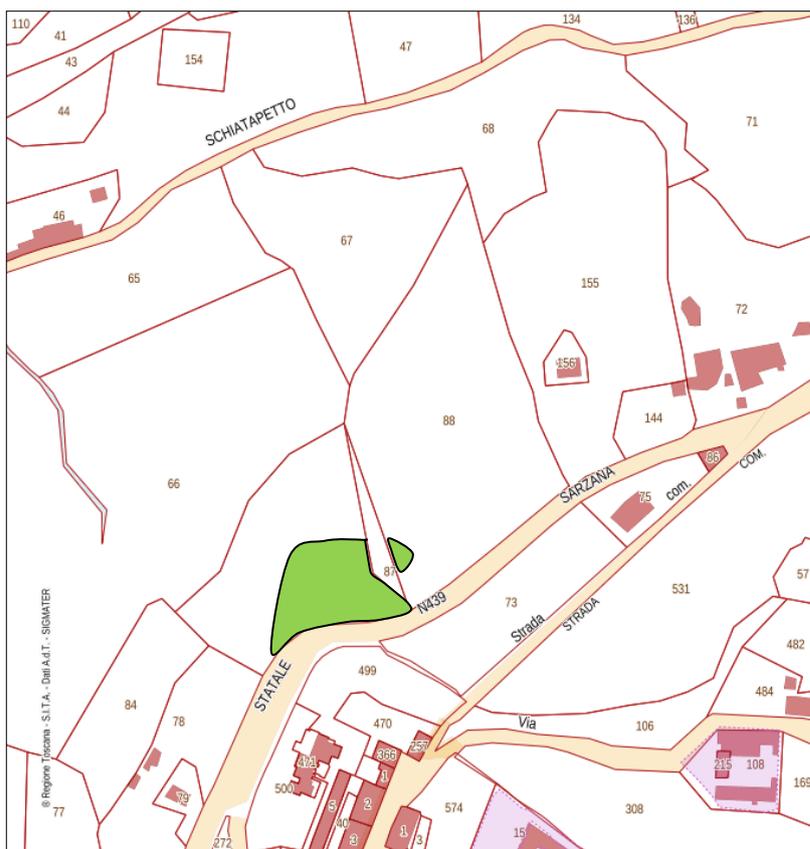
Dalla superficie fondiaria totale delle particelle devono essere escluse le superfici riguardanti l'area del piazzale denominato Curva del Vento stimata in circa mq. 2.500 per la p.lla 91 e mq. 800 per la P.lla 88 che comprendono sia l'area del piazzale sia il versante immediatamente a nord dello stesso.

La superficie oggetto di stima si riduce quindi a mq. 12.044.





INQUADRAMENTO CATASTALE
FOGLIO 102
MAPPALI : 88 PARTE
91 PARTE



area del piazzale non in vendita da frazionare a cura dell'acquirente

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Tenuto conto di quanto fin qui espresso, con intento di creare adeguata appetibilità sul mercato in fase di asta pubblica, si ritiene ragionevolmente congruo attribuire all'immobile oggetto della presente relazione un valore di mercato che scaturisce dalla media aritmetica tra il valore agricolo medio per il seminativo, pari ad € 9.402,40/Ha (compresa la maggiorazione del 40% per le aree ricadenti in zona DOC) ed il valore di mercato che scaturisce dalla comparazione con i valori attribuiti nelle ultime aste di terreni aventi caratteristiche simili in Loc. Citenne e Loc. Muccaia.

Considerati inoltre i seguenti parametri correttivi:

- Presenza di sottoservizi nelle vicinanze: +15%
- Posizione in relazione al centro urbanizzato +10%



COMUNE DI MASSA MARITTIMA
Provincia di Grosseto
SETTORE 6
Edilizia Privata – Amministrazione del Patrimonio
UFFICIO AMMINISTRAZIONE DEL PATRIMONIO



- Attualizzazione Valori Agricoli Medi (ultimo dato 2015) +15%

Si avrà:

Ha 1.20.44 x € 9.402.40= € 11.324,25 + 40% = **€ 15.853,95**

Valore con comparazione aste Loc. Citenne e La Muccaia

Valore €. 7.500/ha

Ha 1.20.44 x € 7.500/ha= **€ 9.033,00**

Valore del terreno oggetto di stima **€ 12.433,47**

Stima del terreno in oggetto, in cifra tonda, € 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00)

Massa Marittima, 24/07/2023

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(Geom. Michele Mori)

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