

Comune di Valsamoggia

Area Qualità e Programmazione Territoriale

Servizio Lavori Pubblici, Mobilità, Patrimonio

ALLEGATO 1)

PERIZIA DI STIMA rettifica

OGGETTO

Valutazione di immobili di proprietà comunale e privata, al fine della permuta di una porzione di proprietà comunale classificata come relitto stradale, a fronte dell'acquisizione di area di proprietà privata destinata a viabilità comunale (Via Vignola dei Conti – Via Monte di Vignola), site in Comune di Valsamoggia, Loc. Savigno.

PREMESSA

La presente perizia di stima viene redatta in seguito a richiesta di permuta di aree avanzata dal Geom. Migliori Claudio, tecnico incaricato dai Sigg. Domenichini Giovanni e Lucia ed in rettifica alla precedente stima prot.n. 13186 del 09/03/2019 nella quale le aree erano state erroneamente valutate come aree verdi anziché come aree agricole.

UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le aree oggetto di permuta sono site in Comune di Valsamoggia, Loc. Savigno, catastalmente identificate al N.C.T. alla Sezione E, Foglio 39, Mappali 1006, 1007 e Sezione E, Foglio 39 Mappali 1009, 1011, 1013.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI

Le aree individuate ai Mappali 1006, 1007 oggetto di cessione da parte dell'Amm.ne Comunale in favore dei Sigg. Domenichini, consta in porzione di area classificata come relitto stradale, non più utilizzata di fatto come viabilità, situata in area agricola, di superficie rispettivamente pari a 333,00 mq. e 173,00 mq. come da visura catastale, per un totale di 506,00 mq.

Il mappali 1009, 1011 e 1013 consistenti in aree utilizzate a viabilità, risultano di superficie rispettivamente pari a 353,00 mq. 44,00 mq. e 92,00 mq. come da visura catastale, per un totale di 489,00 mq.

INQUADRAMENTO URBANISTICO – EDILIZIO

LOTTO 1 - Mappali 1006 e 1007: I mappali risultano classificati dal vigente Piano Strutturale Comunale PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio RUE approvati, all'interno del Territorio Rurale, parte in "Ambiti Agricoli di Valore Naturale e Ambientale – AVN", e parte in "Ambiti Agricoli di Rilievo Paesaggistico – ARP";

LOTTO 2 - Mappali 1009, 1011 e 1013: Il mappali risultano classificati dal vigente Piano Strutturale Comunale PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio RUE approvati, all'interno del Territorio Rurale, parte in "Ambiti Agricoli di Valore Naturale e Ambientale – AVN", e parte in "Ambiti Agricoli di Rilievo Paesaggistico – ARP" con specifica destinazione di "Viabilità urbana ed extraurbana di interesse comunale (strade locali) - VC".

VINCOLI

Sulle aree oggetto di permuta:

- non insistono vincoli da Decreto sovraordinati di natura storico-archeologica e/o paesaggistica;
- sono sottoposte a "Vincolo Idrogeologico" ai sensi del R.D. 3267/1923;

I mappali 1007, 1009, 1011 e 1013 ricadono all'interno della "Fascia di rispetto stradale".

Comune di Valsamoggia

Area Qualità e Programmazione Territoriale

Servizio Lavori Pubblici, Mobilità, Patrimonio

CRITERI DI STIMA

Per entrambi i lotti di aree, posto che si tratta aree con dimensioni pressochè equivalenti tra loro, si prendono di riferimento gli ultimi dati pubblicati relativi ai valori agricoli medi V.A.M. della provincia di Bologna (anno 2017) – Regione Agraria n. 4 – Seminativo di montagna.

Si ritiene di attribuire ad entrambi i lotti il medesimo valore complessivo, sia per le paragonabili dimensioni, sia in considerazione del fatto che si tratta di parti che producono un paragonabile miglioramento della fruibilità degli spazi ai quali sono fisicamente e funzionalmente connesse (uso dell'attuale viabilità per i mappali 1009, 1011, 1013, e area verde di pertinenza attigua agli edifici residenziali per il relitto stradale cui ai mappali 1006 e 1007, posto anche il fatto che in entrambi i casi, su entrambi i lotti non è possibile effettuare costruzioni, in ragione della loro classificazione urbanistica (ambito agricolo).

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

VALORE AGRICOLO MEDIO: 10.000 €/Ha = 1,00 €/Mq.

LOTTO 1 - Mappali 1006 e 1007: (area verde – relitto stradale):

Valore dell'area: 506 mq. X 1,00 €. mq. = 506,00 €.

Valore attribuito: **500,00 €.**

LOTTO 2 - Mappali 262, 255, 261, 254 (area asfaltata viabilità):

Valore dell'area: 489 mq. X 1,00 = 489,00 €.

Valore attribuito **500,00 €.**

CONCLUSIONI ED ATTRIBUZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ALLA PROCEDURA DI PERMUTA

Come si rileva dal calcolo di stima le aree oggetto della permuta in questione risultano di eguale valore di mercato, pertanto **la permuta può essere effettuata alla pari e senza conguaglio.**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
QUALITA' E PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE**

Geom. Stefano Cremonini

(documento firmato digitalmente)