

Comune di Valsamoggia

Area Qualità e Programmazione Territoriale

Servizio Lavori Pubblici, Mobilità, Patrimonio

ALLEGATO 2)

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 Sassuolo), site in Comune di Valsamoggia, Loc. Monteveglio.

PREMESSA

La presente perizia di stima viene redatta in seguito a richiesta di permuta di aree avanzata dal Geom. Gianni Piombi, tecnico incaricato da Sig. Scozzaro Vincenzo C.F. SCZVCN40L15F797V, in rettifica alla precedente valutazione di stima erroneamente effettuata con valori di aree verdi anziché agricoli.

UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le aree oggetto di permuta sono site in Comune di Valsamoggia, Loc. Monteveglio, catastalmente identificate al N.C.T. alla Sezione C, Foglio 24, Mappale 258 e Sezione C, Foglio 24 Mappali 262, 255, 261, 254.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI

L'area individuata al Mappale 288 oggetto di cessione da parte dell'Amm.ne Comunale in favore del Sig. Scozzaro Vincenzo, consta in porzione di area classificata come relitto stradale, non più utilizzata di fatto come viabilità, facente parte dell'area verde di pertinenza degli edifici residenziali posti nelle sue adiacenze. Il mappale 288 risulta di superficie pari a 256,00 mq. Come risultante dalla relativa visura catastale.

L'area individuata nei Mappali 262, 255, 261, 254 oggetto di acquisizione da parte dell'Amm.ne Comunale in permuta al succitato mappale 288, consta in area asfaltata destinata a viabilità comunale (porzione dell'attuale Via Sassuolo) di superficie complessiva pari a 264,00 mq. come risultante dalla somma delle consistenze di ogni singolo mappale riportate in visura catastale.

INQUADRAMENTO URBANISTICO – EDILIZIO

LOTTO 1 - Mappale 288: Il mappale 288 risulta classificato dal vigente Piano Strutturale Comunale PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio RUE approvati, all'interno del Territorio Rurale, in "Ambiti Agricoli di Valore Naturale e Ambientale – Aree Protette", ricadente in "Aree di pertinenza di edifici e complessi di interesse storico-architettonico o testimoniale tutelati dal PSC e/o classificati dal RUE";

LOTTO 2 - Mappali 262, 255, 261, 254: Il mappali 262, 255, 261, 254 risultano classificato dal vigente Piano Strutturale Comunale PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio RUE approvati, all'interno del Territorio Rurale, in "Ambiti Agricoli di Valore Naturale e Ambientale – Aree Protette", 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. La classificazione dettata dal RUE "Aree di pertinenza di edifici e complessi di interesse storico-architettonico o testimoniale tutelati dal PSC e/o classificati dal RUE" tratta esclusivamente la tipologia di area nell'ambito degli interventi disciplinati da RUE sulle aree pertinenziali agli edifici censiti dallo strumento urbanistico;

- dal punto di vista paesaggistico tutti i mappali sono ricompresi nel "Sistema rete natura 2000: Siti

Comune di Valsamoggia

Area Qualità e Programmazione Territoriale

Servizio Lavori Pubblici, Mobilità, Patrimonio

d'importanza comunitaria (SIC)” con specifico riferimento al “*Sistema delle aree protette: Parchi Regionali*” in recepimento alla classificazione di P.T.C.P.;

- sono sottoposte a “*Vincolo Idrogeologico*” ai sensi del R.D. 3267/1923;

I mappali 262, 255, 261, 254 e parte del mappale 288 ricadono all'interno della “*Fascia di rispetto stradale*”.

CRITERI DI STIMA

Per entrambi i lotti di aree, posto che si tratta di modeste dimensioni pressochè equivalenti tra loro, **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 Via Sassuolo per i mappali 262, 255, 261, 254, e area cortiliva di pertinenza attigua agli edifici residenziali per il relitto stradale cui al mappale 288), posto anche il fatto che in entrambi i casi, su entrambi i lotti non è possibile effettuare costruzioni, in ragione della loro classificazione urbanistica e per i vincoli a cui sono sottoposti.

Da visura catastale il mappale 288 risulta classificato come relitto stradale, i mappali 254 e 255 come aree urbane e i mappali 261 e 262 come incolto produttivo.

Allo stato di fatto tutte le aree sono riconducibili al valore di un incolto produttivo.

Si prendono a riferimento gli ultimi valori agricoli medi V.A.M. dell'osservatorio immobiliare della Provincia di Bologna, anno 2017 – Regione Agraria n° 4.

VALORI AGRICOLI MEDI

Incolto: 1.500,00 €/Ha = 0,15 €/Mq.

STIMA DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO

LOTTO 1 - Mappale 288 (relitto stradale):

Valore dell'area: 256 mq. X 0,15 €. mq. = 38,40 €.

Valore attribuito: **40,00 €.**

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

Valore dell'area: 264 mq. X 0,15 = 39,60 €.

Valore attribuito **40,00 €.**

CONCLUSIONI ED ATTRIBUZIONE DEL PIU' PROBABLE 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.**

Valsamoggia, li _____

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
QUALITA' E PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE**
Geom. Stefano Cremonini
(documento firmato digitalmente)