



CITTA` DI FOLLONICA

SETTORE 3

AREA P.O. URBANISTICA E PATRIMONIO

Largo F. Cavallotti N. 1 – 58022 Follonica (GR)

Il Responsabile di P.O. : geom. Elisabetta Tronconi

Tel. 0566 - 59219 - Fax 0566 - 59218

etronconi@comune.follonica.gr.it



RELAZIONE D'UFFICIO STIMA TERRENO Via Lago di Lugano – scheda n. 7 del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del patrimonio immobiliare

PREMESSE GENERALI

Con la presente stima si intende valutare l'importo da riconoscere al Comune di Follonica per la vendita di una porzione di terreno, di proprietà comunale, di cui è stato manifestato l'interesse da parte di un proprietario confinante, con prot. 13969 del 04/04/2022, sito in via Lago di Lugano ed inserito tra i beni oggetto di alienazione e valorizzazione di cui alla D.C.C. 2 del 07/02/2022, attualmente censita come strada nel foglio catastale n. 28, di superficie pari a mq. 425, urbanisticamente inquadrata in parte come Isolati e Tessuti Consolidati ed in parte sede stradale, di cui agli artt. 64-131 e 136 delle Norme del Regolamento Urbanistico.

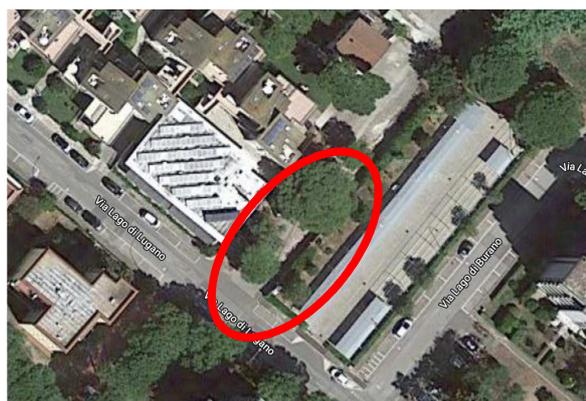
L'area che sarà oggetto di bando di gara dovrà essere, preliminarmente alla vendita e completamente a carico dell'aggiudicatario, frazionata dalla partita *Strade* e correttamente classificata nella categoria catastale idonea.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'area in oggetto è una porzione di terreno di forma rettangolare, con andamento pianeggiante e già quasi completamente asfaltata, sono presenti inoltre n. 4 piante di Pino che dovranno essere sostituiti in posizione adeguata in base alla definitiva sistemazione dell'area, confinante a dx con ampio parcheggio a stalli coperti, adibito a posti auto privati pertinenziali, a sx con la struttura turistico-ricettiva Futura con la destinazione a *C.A.V. case e appartamenti vacanze* e sul retro con terreno libero censito al F. 28 p.IIIa 60 sub. 52 area urbana, di proprietà di Toscana Immobiliare s.a.s.



Stralcio R.U



Stralcio immagine aerea



CITTA` DI FOLLONICA

SETTORE 3

AREA P.O. URBANISTICA E PATRIMONIO

Largo F. Cavallotti N. 1 – 58022 Follonica (GR)

Il Responsabile di P.O. : geom. Elisabetta Tronconi

Tel. 0566 - 59219 - Fax 0566 - 59218

etronconi@comune.follonica.gr.it



Stralcio immagine google street



Stralcio scheda n. 7 del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari

CRITERI DI STIMA

Tenuto conto che

- non è applicabile il metodo comparativo mediante il confronto con immobili simili inseriti nel *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari* del Comune di Follonica (D.C.C. 2 del 07/02/2022), in quanto ogni area, a specifica destinazione parcheggio, è stata oggetto di particolare stima dettata da particolari criteri, ottenendo risultati discordanti e inutilizzabili per una congrua valutazione media;
- non è applicabile il metodo delle quotazioni O.M.I. relativi ai Valori Agricoli Medi (VAM) in quanto tale valutazione riguardano, essenzialmente, la determinazione delle indennità di espropriazione ed aggiuntive previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori e i fittavoli/coloni, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati.

Si è ritenuto correttamente proporzionato procedere alla valutazione dell'area in questione utilizzando il metodo della *monetizzazione delle aree a standard*, applicato nei casi in cui sia impossibile reperire la superficie minima per soddisfare gli standards imposti (per aree verdi e parcheggi) e contestualmente disporre di risorse economiche finalizzate ad ottimizzare e meglio distribuire la realizzazione di tali standard nel più ampio contesto della città.

Richiamata la relazione redatta dal Dirigente del III° Settore, in quel momento in carica, allegata alla Determinazione Dirigenziale n. 2018 del 16/03/2018, con la quale vengono determinati i corrispettivi per le suddette aree a standard, che per la cessione delle aree a parcheggio è determinata in euro 79,00 al mq. (senza tener conto della valutazione riferita ai costi di realizzazione dello stesso) abbiamo:

mq. 425 x 79,00 = euro 33.575

che è da ritenersi congruo.

A tale valutazione non viene aggiunto il valore delle piante di Pino presenti in quanto, in applicazione dell'art. 24 punto 3.3, le stesse dovranno essere sostituite riposizionandole in spazi più idonei in base alla definitiva sistemazione dell'area, a totale carico dell'acquirente e previa presentazione di apposita documentazione edilizia ai sensi dell'art. 121 del R.E.C. vigente.

Follonica lì 24/05/2022

IL RESPONSABILE P.O. URBANISTICA E PATRIMONIO
(Geom. Elisabetta Tronconi)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. N. 82/2005, del T.U. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografata; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici del Comune.