



CESSIONE TERRENO IN VIA TONIOLO
(porzione della particella n. 312 del foglio di mappa 34)

RELAZIONE DI STIMA PER LA BASE D'ASTA

Premessa

Il terreno oggetto di stima si trova in via Toniolo e si sviluppa in corrispondenza dei civici 74 e 76.

Descrizione dell'area da cedere

L'area che l'Amministrazione intende cedere è porzione della particella catastale n. 312 del foglio di mappa n. 34 come evidenziato su estratto di mappa catastale.

Attualmente tale area si configura come un'area verde, prevalentemente non pavimentata (salvo due brevi percorsi in corrispondenza dei cancellini pedonali), delimitata dal lato di via Toniolo da una siepe e dal lato dell'edificio dal muro di recinzione più ringhiera del fabbricato residenziale. Benchè all'interno del Capoluogo, tale area è in posizione marginale, in luogo periferico, lungo una strada senza via di uscita ed in forte pendenza.

Destinazione Urbanistica e vincoli

In data 08 aprile 2019, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 l'Amministrazione Comunale ha adottato il Piano Operativo del Comune di San Casciano in Val di Pesa ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e s.m.i., con contestuale conformazione al PIT/Piano Paesaggistico Regionale ai sensi dell'art. 21 della relativa disciplina.

Dalla data di esecutività della delibera di adozione del Piano Operativo fino all'esecutività dell'atto di approvazione della medesima si attivano le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LR 65/2014 e s.m.i.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 15 novembre 2021 sono state adottate nuovamente alcune parti del Piano Operativo (parti fortemente modificate a seguito del recepimento delle osservazioni al P.O.).

Attualmente pertanto il procedimento di approvazione è ancora in itinere; per le parti di Piano nuovamente adottate si sono naturalmente riaperti i tempi tecnici previsti per legge per le osservazioni (possibili fino al giorno 24/01/2022).

Vige pertanto ancora il Regolamento Urbanistico nell'ultima versione approvata (luglio 2015) limitatamente alle parti già edificate (le parti relative alle nuove previsioni urbanistiche sono ovviamente decadute).

Nel corso del 2022 il Comune prevede di addivenire all'approvazione definitiva del Piano Operativo.

Di seguito gli estratti significativi del R.U. e del P.O. riguardanti la porzione di immobile da alienare:

ESTRATTO R.U. VIGENTE (2015)



-  Art. 38 - T1 - Tessuto insediativo di assetto recente con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto
-  Art. 38 - T2 - Tessuto insediativo di assetto recente con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero
-  Art. 38 - T3 - Tessuto insediativo a progettazione urbanistica ed edilizia unitaria e formato da tipologie edilizie varie a prevalente destinazione residenziale

ESTRATTO P.O. ADOTTATO (2019)



- Tipologie residenziali*
-  T1 Tessuto insediativo di assetto recente con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto
 -  T2 Tessuto insediativo di assetto recente con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero
 -  T3 Tessuto insediativo a progettazione urbanistica ed edilizia unitaria e formato da tipologie edilizie varie a prevalente destinazione residenziale
 -  T4 Tessuto insediativo a progettazione urbanistica derivante dalle previsioni dell'ultimo PRG e delle sue varianti a prevalente destinazione residenziale

l'area da cedere ricade nel tessuto TR12 – piccoli agglomerati isolati extraurbani in tipologia T2: tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero. L'articolo relativo delle NTA adottate è il n. 100.



I due strumenti quindi confermano la stessa tipologia di zona.

VINCOLI PAESAGGISTICI



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.Lgs 22 gennaio 2004, 42 e s.m.i. (Codice del Paesaggio) come graficizzati a titolo prescrittivo dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale approvato D.C.R.T. n. 37/2015

-  Zona lungo la superstrada Firenze-Siena soggetta a vincolo paesaggistico con D.M-23/03/1970 G.U. 101 del 1970 tipologia d
-  Zona soggetta a vincolo paesaggistico con D.M.31/01/1966 G.U. 60 del 1966 tipologia c e d
-  Zona soggetta a vincolo paesaggistico con D.M.31/05/2001 G.U. 200 del 2001 tipologia c e d

Il terreno ricade in atrea soggetta a vincolo paesaggistico imposto con D.M. 31/01/1966

ALTRI VINCOLI



Altri vincoli

-  Limite amministrativo comunale
-  Aree sottoposte a vicolo cimiteriale (Del. C.C. n.34 del 24/05/2006 e Del. C.C. n.18 del 15/03/2010) - aggiornato
-  Vincolo minerario, L.R. toscana 35/2015
-  Vincolo idrogeologico, R.D.L. n.3267 del 1923

Il terreno ricade in atrea soggetta a vincolo idrogeologico

Valore della base d'asta

La superficie complessiva del terreno è di circa 140 mq.

Nel caso di specie, per la stima, è stato considerata la vocazione residenziale della zona, perché c'è l'oggettiva possibilità che interessi ai frontisti per ampliare il proprio resede esclusivo.

Il valore medio OMI dell'Agenzia delle Entrate attualmente disponibile per la destinazione residenziale e per abitazioni economiche (categoria catastale A/3) nel caso di specie può essere ragionevolmente considerato di €/m 1.350,00.

Catastalmente, la superficie delle pertinenze esterne, viene conteggiata applicando un coefficiente pari a circa lo 0,1. Ritengo che anche in questo caso, per la valutazione del valore da porre a base d'asta, si possa ragionevolmente applicare questo coefficiente alla superficie totale dell'area oggetto di compravendita (140 mq x 0,1 = 14 mq superficie ragguagliata).

Pertanto tutto ciò considerato, si può ragionevolmente sostenere che il valore complessivo della porzione da cedere della particella n. 312 (posta in corrispondenza del fabbricato di cui ai civici 74 e 76 di via Toniolo e di circa 140 mq di superficie), da porre a base d'asta e arrotondato per difetto sia di **18.000,00**.

San Casciano in val di Pesa lì 13/01/2022

Arch. Costanza Cacciatori

allegati:

estratto di mappa catastale della partic. n. 312, f. 34

visura catastale della partic. 312, f.34

estratto delle valutazioni OMI alla data odierna



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/01/2022

Dati identificativi: Comune di **SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (H791) (FI)**

Foglio **34** Particella **312**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 1,52**

agrario **Euro 1,30**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**

Superficie: **840 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 09/10/2009 Pratica n. FI0319434 in atti dal 09/10/2009
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5491.1/2009)

Annotazioni: AGGIORNAMENTO DELLA MAPPA MECCANIZZATA COME DA MAPPA DI VISURA
ARCHIVIATA

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN CASCIANO IN VAL DI PESA
(H791) (FI)**

Foglio **34** Particella **312**

FRAZIONAMENTO in atti dal 30/07/1990 (n. 20.1/1980)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 1,52**

agrario **Euro 1,30**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**

Superficie: **840 m²**

FRAZIONAMENTO in atti dal 30/07/1990 (n. 20.1/1980)

> **Altre variazioni**

Variazione del 09/10/2009 Pratica n. FI0319434 in atti dal 09/10/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5491.1/2009)

Annotazioni: AGGIORNAMENTO DELLA MAPPA MECCANIZZATA COME DA MAPPA DI VISURA ARCHIVIATA

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (CF 00793290487)**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 28/06/1980 Pubblico ufficiale SEGR. COMUNALE Sede SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI) Repertorio n. 9807 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 10227 registrato in data 19/08/1980 - Voltura n. 5047.1/1990 in atti dal 30/07/1990

Visura telematica esente per fini istituzionali