

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Geom. Luca Gibertini nato a Roma il 20/12/1973, C.F. GBR LCU 73T20 H501N, con studio in Roma Largo Aldo de Palma n. 21, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma al n. 8796, per incarico ricevuto dal Sig. Prof. Avv. Antonio Nuzzo, in qualità di Commissario Straordinario della Società C.I.T. - Compagnia Italiana Turismo S.p.A. in A.S., redige relazione tecnica in merito al quesito postomi dal committente, al fine di verificare il posizionamento del confine attuale, dell'immobile denominato HOTEL SORGENTE ROVETA, rispetto alla mappa catastale del terreno sito in Comune di Scandicci al foglio n.34 particella n. 2, nella specifica il confine con la proprietà Fattoria San Michele a Torri S.r.l. ricadente al foglio 34 particelle 10, 15 e 76.

PREMESSE

Al fine di dare esauritive risposte al quesito postomi, in data 17/04/2013 una squadra topografica composta di due tecnici con esperienza pluriennale nell'esecuzione di lavori simili, si è recata presso il terreno sito in Via di Roscigliano 11, località di San Vincenzo a Torri, dove si è proceduto al rilievo planimetrico della zona interessata con una strumentazione topografica adeguata al caso e precisamente:

- GPS Leica 1205 SmartRover;
- Stazione totale TCR 407 Power Leica con distanziometro laser;
- Prismi riflettori per la misurazione a distanza;
- Treppiedi per ausilio alla strumentazione.

ANALISI E METODO

E' stato eseguito il rilievo dei fabbricati e delle recinzioni esistenti, procedendo alla misurazione di tutti i punti caratteristici utili per l'individuazione dell'esatto posizionamento del confine catastale. Al termine della misurazione si è provveduto all'elaborazione dei dati di campagna, con un programma apposito, in maniera da poter effettuare le dovute sovrapposizioni con gli elaborati procuratoci all'U.T.E. per verificare l'esatto posizionamento dei confini catastali. Dalle sovrapposizioni effettuate si evince che il confine di proprietà oggetto di verifica, ricade in parte all'interno delle particelle 10, 15 e 76 del foglio 34, per una superficie totale di mq 3.721, come meglio evidenziato nella tavola appresso allegata (all. A).

CONCLUSIONI

Avendo la Committente richiesto una valutazione delle porzioni di terreno oggetto di verifica, si determina il valore di mercato delle suddette porzioni di terreno, al fine di ottenere un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- a) Condizioni intrinseche ed estrinseche dei terreni oggetto di verifica;
- b) Condizioni generali del mercato immobiliare;
- c) Valori Agricoli Medi (V.A.M.) pubblicati dalla provincia di Firenze per la Regione Agraria relativo alla coltura delle singole particelle e determinato dalla Commissione Provinciale per l'anno 2012.

Il V.A.M. per il Comune di Scandicci è pubblicato sul sito dell'Agenzia del Territorio, che si allega in appresso (all. B).

Il sottoscritto, però, ritiene che tale valore vada congruamente aumentato, poiché il valore agricolo medio (nel calcolo di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma 2, lett. "d" del D.P.R. n° 327/2001).

Si ritiene, inoltre, che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione di pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come noto) è comunque ben superiore a quello previsto dalla citata tabella (all. B)

Il più probabile valore di mercato risulta essere:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie occupata (mq)	Valore Agricolo (€/Ha)	Valore Agricolo (€/mq)	Valore Agricolo triplicato	Valutazione
40	10/a	Pascolo	312	1.855,00	0,1855	€ 0,5565	€ 173,63
40	15/a	Bosco Misto	1.369	5.416,00	0,5416	€ 1,6248	€ 2.224,35
40	76/a	Bosco Alto	2.040	9.734,00	0,9734	€ 2,9202	€ 5.957,21

Il valore complessivo stimato è pari a **€8.355,19**

e in cifra tonda **€8.400,00 (diconsi Euro ottomilaquattrocento/00)**

Tanto era dovuto ad espletamento dell'incarico.

Roma, li 23 ottobre 2013

Il tecnico

Geom. Luca Gibertini



Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- a) Estratto di mappa con sovrapposizione rilievo;
- b) Valori Agricoli Medi.

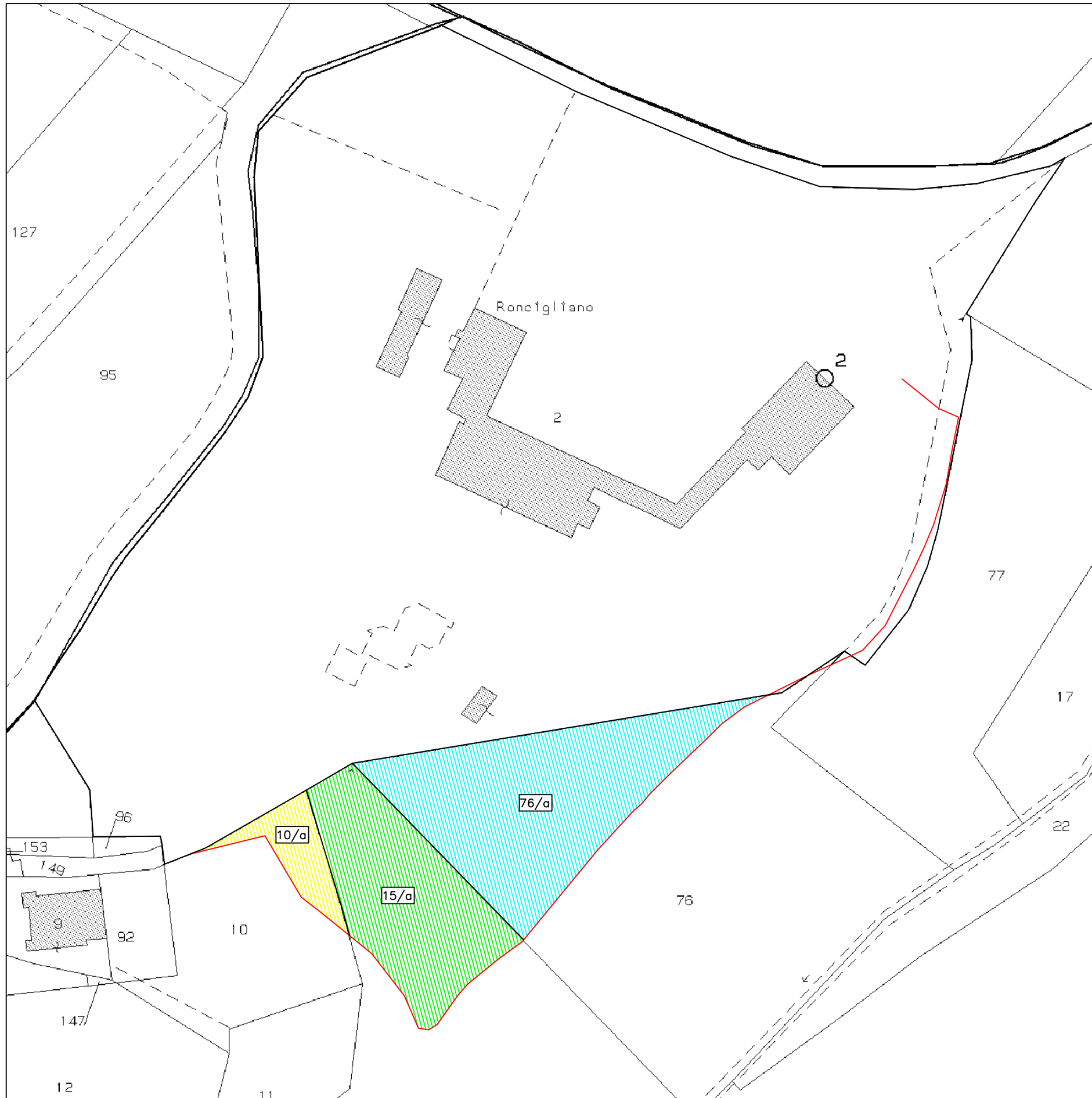


TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI RILEVATE	
P.lla	Mq
10/a	+ 312
15/a	+ 1.369
76/a	+ 2.040
Sup. Totale	+ 3.721

— Recinzione attuale



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 16/01/2012

n.6 del 08/02/2012

		REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE N. 5 Comuni di: BAGNO A RIPOLI, SCANDICCI, FIESOLE, FIRENZE, IMPRUNETA, SESTO FIORENTINO				REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE N. 6 Comuni di: BARBERINO VAL D ELSA, CASTELFIORENTINO, CERTALDO, GAMBASSI TERME, MONTAIONE			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
BOSCO CEDUO	3297,00	SI			2201,00	SI			
BOSCO D'ALTO FUSTO ADULTO	9734,00	SI		2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)	8805,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)	
BOSCO D'ALTO FUSTO GIOVANE	6359,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)	5462,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)	
BOSCO MISTO	5416,00	SI			3505,00	SI			
CANNETO	4675,00				3622,00				
CASTAGNETO DA FRUTTO	5619,00				3501,00				
COLTURA FLOREALE	101552,00				49219,00				



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 16/01/2012

n.6 del 08/02/2012

REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE N. 5 Comuni di: BAGNO A RIPOLI, SCANDICCI , FIESOLE, FIRENZE, IMPRUNETA, SESTO FIORENTINO	REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE N. 6 Comuni di: BARBERINO VAL D ELSA, CASTELFIORENTINO, CERTALDO, GAMBASSI TERME, MONTAIONE
---	--

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTO IRRIGUO	158787,00				63674,00			
PARCO O GIARDINO	137810,00				82935,00			
PASCOLO - PASCOLO CESPUGLIATO - PASCOLO ARBORATO	1855,00				2452,00			
PRATO STABILE	14249,00				5835,00			
SEMINATIVO	20772,00	SI			14935,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	28474,00	SI			16133,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	60206,00				41486,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	58576,00				42671,00			
ULIVETO	30455,00	SI	SI		22464,00	SI	SI	
ULIVETO VIGNETO	23822,00	SI			18507,00			
VIGNETO	19823,00			5-NOTA N. 5 IL VALORE A. M. DEL VIGNETO IND. IN TAB. E RIFERITO ALL IMP. DI ETA PARI O SUPERIORE A 20 ANNI. PER GLI IMPIANTI DI ETA INF. A 20 ANNI, AL VALORE INDICATO SI APPL. UN INCR. A SCALARE DELL 1 PC PER ANNO A PARTIRE DAL 19 ANNO E FINO AL 1 ANNO DI ETA. I FRUTTI PENDENTI VANNO STIMATI A PARTE.)	17355,00	SI		5-NOTA N. 5 IL VALORE A. M. DEL VIGNETO IND. IN TAB. E RIFERITO ALL IMP. DI ETA PARI O SUPERIORE A 20 ANNI. PER GLI IMPIANTI DI ETA INF. A 20 ANNI, AL VALORE INDICATO SI APPL. UN INCR. A SCALARE DELL 1 PC PER ANNO A PARTIRE DAL 19 ANNO E FINO AL 1 ANNO DI ETA. I FRUTTI PENDENTI VANNO STIMATI A PARTE.)