

Oggetto: immobile posto in località S.Maria, via dei Bruni

### **Premessa**

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un edificio, di proprietà del Comune di Campi Bisenzio, posto in via dei Bruni, località S.Maria.

La valutazione è finalizzata alla alienazione del bene in oggetto.

Il sottoscritto arch. Felice Pietro Pasquale ha proceduto ad effettuare i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per la redazione di una completa relazione estimativa.

### **Metodologia di valutazione adottata**

Oggetto della presente stima è la determinazione del valore venale in comune commercio dell'immobile in oggetto, ovvero quel valore che, in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta. Quindi l'aspetto economico, nel caso in esame, è definito come il più probabile valore di mercato. Tale valore può essere determinato secondo due diversi procedimenti, comunque fondati sulla comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio nel territorio comunale, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i prezzi assimilabili compravenduti nel territorio del Comune di Campi Bisenzio. Il valore venale unitario mediamente riscontrabile nella zona per beni analoghi si riferisce ad edifici in area urbana, in normali condizioni di accessibilità, in zona dotata di urbanizzazioni.

Al fine di tenere nel dovuto conto le caratteristiche specifiche del bene occorre applicare a questo valore un coefficiente correttivo (per decrementare o incrementare il valore di base) determinato sulla base dell'intrinseca specificità dell'unità immobiliare.

I parametri comunemente utilizzati nella pratica estimativa sono i seguenti:

- accessibilità e visibilità, coefficiente tra 0,80 e 1,10;
- condizione orografica, che non consideriamo in quanto il territorio del Comune di Campi Bisenzio è interamente pianeggiante.

### **Descrizione dell'immobile**

L'immobile si trova in fregio alla strada comunale di via Dei Bruni all'interno del centro storico di S.Maria. Il lotto è delimitato da edifici di altra proprietà. L'area è pianeggiante di complessivi mq. 90 e l'edificio è in forte degrado. L'accesso all'edificio avviene direttamente dalla strada pubblica.

### **Consistenza dell'immobile**

La consistenza del lotto è stata determinata in maniera grafica sulla base del vigente Regolamento Urbanistico in scala 1:2000. In tal modo si è determinata la superficie dell'area pari a quella catastale di mq. 90 e l'edificio ha una consistenza di mq.40.

### **Identificazione catastale**

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n. 12, particella n. 1265.

### **Situazione urbanistica**

Il vigente Regolamento Urbanistico inserisce l'area di che trattasi in Centro Storico, con i seguenti parametri urbanistici:  
Edificio da sottoporre a ristrutturazione; sono ammesse la destinazione residenziale e le attività non residenziali di servizio al PT. Sulla zona sono presenti i seguenti vincoli:  
-vincolo sismico di seconda categoria, per zona sismica 3S;  
-pericolosità idraulica P.I. 2 di cui al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico.

### **Valutazione**

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare la stima sintetica per comparazione, così come illustrato nel precedente paragrafo, si è provveduto ad assumere informazioni presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, per poter formare una scala di prezzi relativi a beni simili a quello da stimare, per collocazione e destinazione d'uso, caratterizzati da normali condizioni di giacitura.

Con tale indagine abbiamo determinato il prezzo medio al metro quadro di superficie sia del fabbricato (€/mq. 1.000, in quanto l'edificio risulta in pessime condizioni di manutenzione) che della pertinenza (€/mq. 150, in quanto l'area non ha alcuna capacità edificatoria). Per determinare il valore relativo al bene in oggetto, occorre stabilire inoltre i coefficienti correttivi illustrati precedentemente e legati alle caratteristiche intrinseche del bene.

In riferimento all'accessibilità e visibilità, considerate le caratteristiche del lotto, l'ottima accessibilità, si assume un coefficiente pari a 1,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è quindi dato da:

-per il fabbricato esistente di mq. 40 x €/mq. 1000 = €. 40.000;

-per la pertinenza di mq. 50 x €/mq. 150 = €. 7.500;

Il valore complessivo del bene è quindi di €. 47.500.

### **Conclusioni.**

L'analisi peritale ha portato alle seguenti considerazioni, essenziali per procedere alla vendita del bene:

-Il più probabile valore di mercato, del bene in oggetto, è di €. 47.500.

-La presente stima è a corpo e non a misura.

### **Allegati:**

-scheda dell'immobile;

-documentazione fotografica;

-estratto della cartografia di RUC;

-documentazione catastale: estratto di mappa e visura della particella.

Campi Bisenzio 13/04/ 2010

Il Dirigente

Arch. Pietro Pasquale Felice

**5)-Immobile ex lavatoio in via dei Bruni, località S.Maria. (SCHEDA)**

**A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene, fotografie.**

Trattasi di un piccolo edificio, contenente gli ex lavatoi; l'edificio misura circa 40 mq. e la pertinenza misura invece circa 50 mq. Entrambi sono in pessime condizioni di manutenzione.

Poiché l'immobile ricade in centro storico, non risulta possibile praticare la demolizione e ricostruzione dell'edificio, ma unicamente la ristrutturazione edilizia. (Documentazione fotografica allegata).

**A.2)-Identificazione catastale e rendita.**

Foglio catastale n. 12, particella n. 1265, per la quale non c'è la definizione del reddito. Superficie della particella catastale mq. 90. Intestazione a Ente Urbano.

**A.3)-Provenienza, atto, registrazione e trascrizione.**

Tipo mappale del 07.07.2003 n. 2720 .1/2003 in atti dal 07.07.2003 ( prot. 206521).

**B)-Certificazione di destinazione urbanistica del 21.09.2009.**

L'edificio ricade all'interno del centro storico di S.Maria, con categoria di intervento "C"- Art. 110 delle NTA del RU vigente;

Si fa riferimento alla variante RUC approvata con delibera di CC. n.118 del 03/10/2008.

**C)-Prezzo a base di trattativa.**

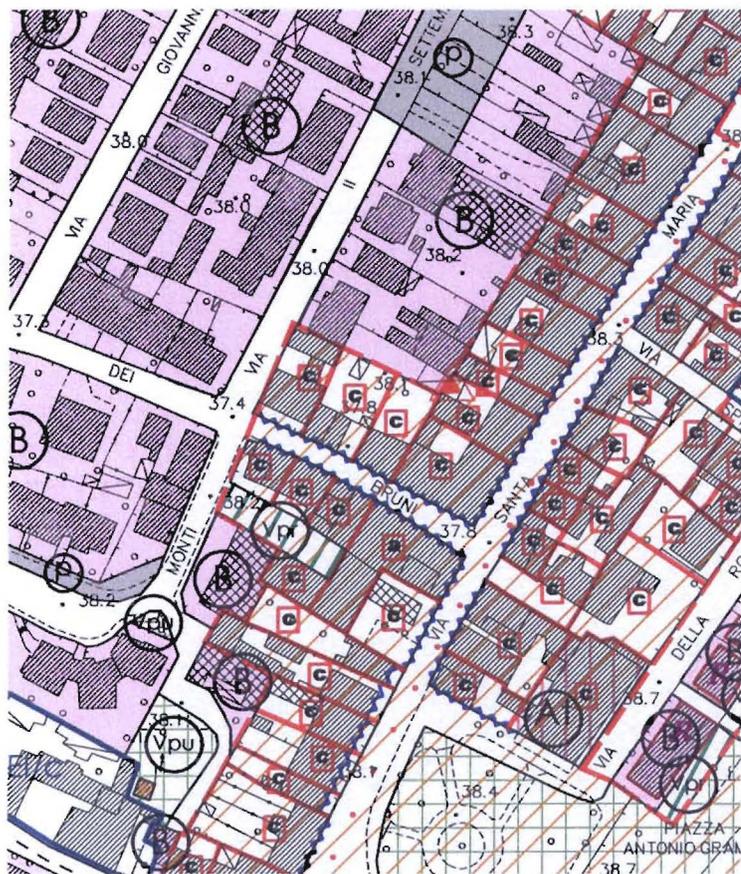
Proponiamo di adottare il valore di €/mq 1.000 per il fabbricato ed €/mq. 150 per la pertinenza, per cui abbiamo: -€/mq 1.000 x mq.40 = € 40.000

- €/mq. 150 x mq.50 = €. 7.500 per un totale di €. 47.500. (vedi stima)



⑤ Via dei Beuni



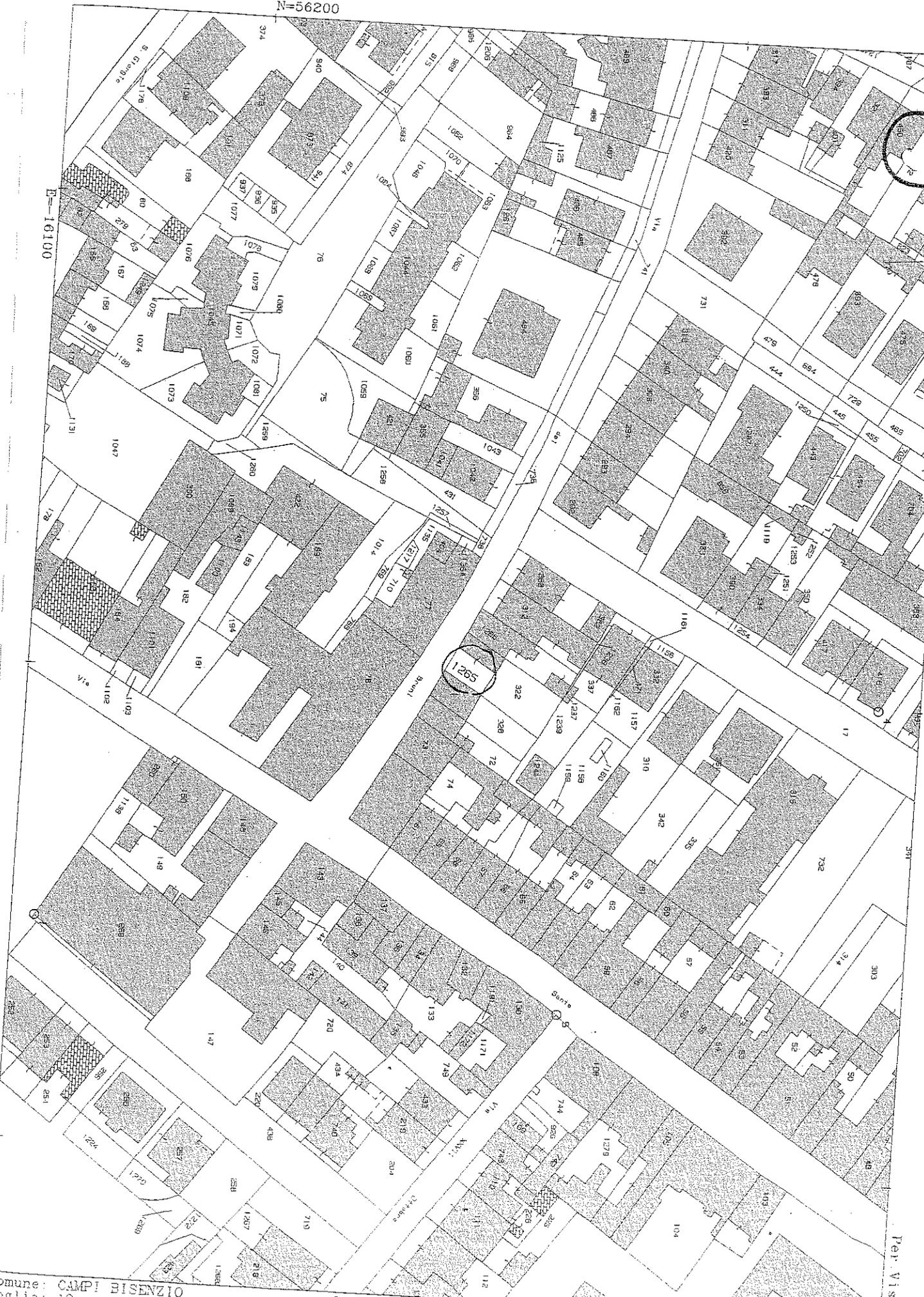


153

N=56200

E=16100

Ufficio Provinciale di FIRENZE - Direttore: Dr. Ing. Carla Belli



Comune: CAMPI BISENZIO  
Foglio: 12

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 169.000 metri

7-Set-2009 9:22  
Prot. n. 522847/2009

Per Visura

Data: 07/09/2009 - Ora: 11.17.38

# Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2009

Visura n.: 580945 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di CAMPI BISENZIO ( Codice: B507)							
Catasto Terreni		Provincia di FIRENZE							
Area di enti urbani e promiscui		Foglio: 12 Particella: 1265							
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz	Reddito
1	12	1265		-	ENTE URBANO	00 90		Dominicale	Agrario
								Tipo mappale del 07/07/2003 n. 2720 - 11/2003 in atti dal 07/07/2003 (protocollo n. 206521)	

Rilasciata da: Servizio Telematico