

Oggetto: terreno situato in via del Paradiso – ex cantiere comunale-

Premessa

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un terreno edificabile, di proprietà del Comune di Campi Bisenzio, posto in via del Paradiso, località S.Lorenzo.

La presente 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 del terreno 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 per beni analoghi a quello in esame, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare. Per l'oggetto in esame 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.

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

Il terreno si trova in via del Paradiso e comprende anche il vecchio edificio del cantiere comunale. Il lotto è delimitato da via del Paradiso, via Chiella e la residua proprietà del Comune di Campi Bisenzio. L'area è completamente pianeggiante, prevalentemente definita a piazzale con un residuo di edificio del tipo a capannone industriale. L'accesso all'area avviene dalle due strade pubbliche.

Consistenza dell'immobile

La consistenza dell'immobile è stata definita su base catastale, con riferimento alla variante urbanistica approvata con delibera CC: n.66 del 20/03/2009, in attuazione dell'art.58 della legge n.133/2008, in quanto all'interno del Piano delle alienazioni immobiliari del 2009-2011.

Agli immobili esistenti, caratterizzati da un fabbricato industriale e alcune tettoie, non diamo alcun valore poiché i medesimi non potranno che essere demoliti.

Identificazione catastale

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n 18, particelle n.74 di superficie mq. 2.410 e particella n. 347 di superficie mq. 3.423. La superficie catastale complessiva assomma a **mq. 5.833.**

Situazione urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico definisce l'area in sottozona di completamento produttiva industriale e artigianale di cui all'art.121 delle NTA, per il quale i parametri sono:

IF = mc/mq 3,00; RC = 50%; Hmax = mt 12; RP = 25%.

Sulla zona sono presenti i seguenti vincoli:

-vincolo sismico di seconda categoria, per zona sismica 3S;

-pericolosità idraulica P.2. di cui al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Arno.

Come in tutto il territorio comunale, anche in quest'area non sono ammessi interrati e il piano di calpestio dei locali utili dovrà essere posto al di sopra della quota di sicurezza; gli eventuali volumi sottratti all'esonazione, calcolati in riferimento alla quota di sicurezza idraulica, dovranno essere compensati dall'operatore o, per la volumetria da compensare, potrà essere delegato il Comune al quale dovrà essere versato la somma di €/mac. 25,00.

Valutazione

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare la stima sintetica per comparazione, 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 potenziale, caratterizzati da normali condizioni di giacitura.

Con tale indagine abbiamo determinato il prezzo medio al metro quadrato di superficie utile lorda edificabile, coincidente con il valore riportato nella tabella ICI dell'anno 2009, ovvero il valore di **€/mq. 235,00.**

Con tale valore abbiamo tenuto in considerazione anche le caratteristiche intrinseche, ovvero le caratteristiche geometriche dell'area che sono ottimali, e che sono di **completamento edilizio.**

In riferimento all'accessibilità e visibilità, considerate le caratteristiche del lotto, l'ottima accessibilità, la posizione periferica rispetto al sistema infrastrutturale esistente, si assume il coefficiente pari a 0,90, anche per la necessità di demolire il fabbricato esistente. Pertanto il prezzo unitario per metro quadro di superficie edificabile è così determinato:

€/mq 235,00 x 0,90 = €/mq. 211,50.

Il più probabile valore di mercato del lotto edificabile è dato dal prodotto tra il valore unitario sopra determinato e la superficie edificabile: **mq. 5.833 x €/mq 211,50 = €. 1.233.679,50.**

Conclusioni

L'analisi peritale ha porto alle seguenti considerazioni, essenziali per procedere alla eventuale vendita:

-Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è di €. 1.233.679,50;

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

Allegati:

-scheda dell'area;

-documentazione fotografica;

-estratto della cartografia di RUC;

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

Campi Bisenzio 13/04/2010

Il Dirigente



13)-Terreno situato in via del Paradiso –ex cantiere comunale. (SCHEDA)

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

Area di circa 5.833 mq. adiacente via del Paradiso e via Chiella, caratterizzata da piazzali per il deposito all'aperto e da un edificio tipo industriale per il magazzino comunale.
(documentazione fotografica allegata).

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Foglio catastale n. 18, particella n. 74, reddito agrario €. 6,85, reddito dominicale €. 15,86 di superficie mq. 2.410; particella n.347, reddito agrario €. 9,72, reddito dominicale €. 22,52, di superficie mq. 3.423.
Superficie totale mq. 5.833.

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

Impianto meccanografico 1974 e frazionamento del 14.03.1995 n.1122.23/95 in atti dal 14.03.95.

B)-Certificazione di destinazione urbanistica del 26.02.2010.

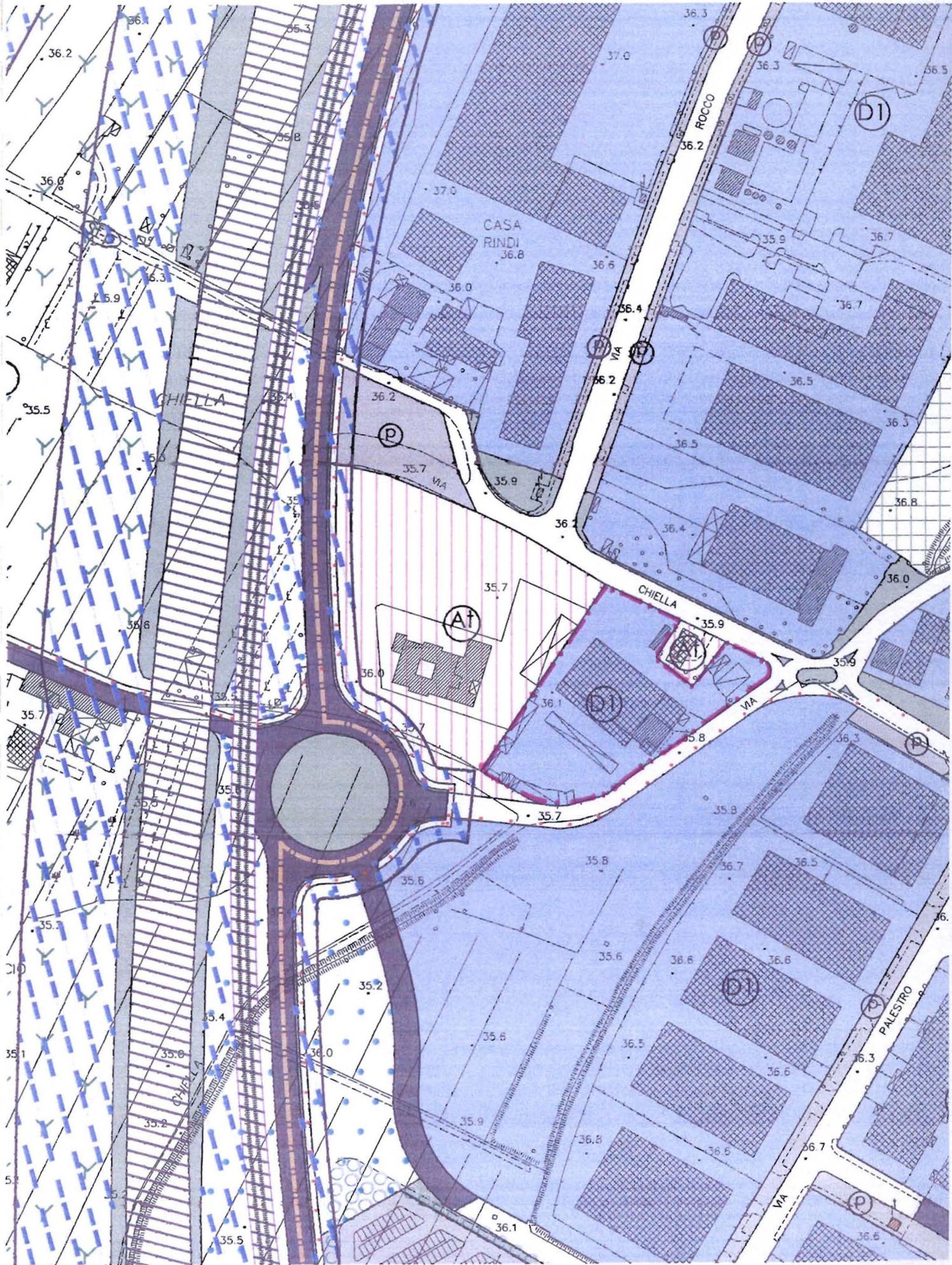
Area destinata a zona produttiva da consolidare D1 di cui all'art. 121 delle NTA del RUC.
Si fa riferimento alla variante RUC approvata con delibera di CC: n.118 del 03/10/2008.

C)-Prezzo a base d'asta pubblica.

Come per altri casi analoghi, proponiamo di adottare il valore ICI 2009 di €/mq 235, moltiplicato un coefficiente di riduzione 0,9, per tenere in considerazione la posizione periferica dell'area e il costo di demolizione del fabbricato esistente.

Abbiamo il seguente calcolo: $\text{mq. } 5.833 \times \text{€/mq. } 235 \times 0,9 = \text{€. } 1.233.679,50$
(vedi stima)





Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2010

Dati della richiesta
Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507)
 Provincia di FIRENZE
 Catasto Terreni
Foglio: 18 Particella: 74
Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito		
1	18	74		-	SEMIN ARBOR	24 10	B3	Dominicale Euro 15,86 L. 30.703	Agrario Euro 6,85 L. 13.255	Impianto meccanografico del 26/08/1974	
Notifica											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	COMUNE DI CAMPI BISENZIO									CODICE FISCALE 80016750483	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1000/1000

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2010

Data: 22/02/2010 - Ora: 10.56.16
 Visura n.: T23300 Pag: 1
 Fine

Dati della richiesta		Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507)									
Catasto Terreni		Provincia di FIRENZE									
Immobile		Foglio: 18 Particella: 347									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
1	18	347	-	-	SEMIN ARBOR	34 23	B3	Dominicale Euro 22,52 L. 43.609	Agrario Euro 9,72 L. 18.827		
INTESTATO											
N.	Parità 328										
1	COMUNE DI CAMPI BISENZIO										
										CODICE FISCALE	
										80016750483	
										DIRITTI E ONERI REALI	
										(1) Proprieta' per 1000/1000	

Rilasciata da: Servizio Telematico