PERIZIA ESTIMATIVA PER TERRENO EDIFICABILE (10)

Oggetto: terreno posto in località S.Piero a Ponti via Torricella

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 Torricella, località S.Piero a Ponti.

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 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 determinato 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; 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 a terreni 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

Il terreno si trova in fregio alla strada comunale di via Torricella all'interno del centro abitato di S.Piero a Ponti. Il lotto è delimitato dalla suddetta strada e da un edificio di altra proprietà. L'area è pianeggiante, prevalentemente sistemata a orti, con utilizzo precario.
L'accesso all'area 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 questa maniera si è determinata la superficie del lotto pari a mq. 230, coincidente con quanto definito per la particella catastale.

Identificazione catastale

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n. 33, particella n.378.

Situazione urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico inserisce l'area di che trattasi in zona di completamento urbanistico, sottozona B, con i seguenti parametri urbanistici:
IF = 2mc/mq; Hmax mt 13,50; RC = 50%; RP = 25%; sono ammesse la destinazione residenziale e commerciali artigianali compatibili. Sulla zona sono presenti i seguenti vincoli:

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

-pericolosità idraulica P.I.3 di cui al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico.
La presenza della pericolosità idraulica condiziona l'intervento di edificazione nel modo seguente:
-il piano di calpestio dei locali utili dovrà essere posto al di sopra della quota di sicurezza;
-non sono ammessi interrati;
-i volumi sottratti all'esondazione dovranno essere compensati dall'operatore o, per la volumetria da compensare, dovrà essere versato al Comune la somma di €/mc. 25.

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 potenziale, caratterizzati da normali condizioni di giacitura.

Con tale indagine abbiamo determinato il prezzo medio al metro quadro di superficie utile lorda edificabile per detti beni, pari a €. 200,00 al mq., valore contenuto rispetto ad altre aree simili, ciò è dovuto al fatto che il lotto non risulta convenientemente edificabile in autonomia, anche a seguito delle distanze da rispettare in riferimento alla parete finestrata dell'edificio antistante e alle strade esistenti. Inoltre l'area risulta a margine del centro abitato.

Per determinare il valore per unità di superficie relativo al bene in oggetto, occorre stabilire i coefficienti correttivi illustrati precedentemente, legati alle caratteristiche intrinseche del bene. In riferimento all'accessibilità e visibilità, considerate le caratteristiche del lotto, l'ottima accessibilità, la posizione periferica rispetto al centro abitato, si assume un coefficiente pari a 1,00. Per tanto il prezzo unitario per metro quadro di superficie utile lorda edificabile è così determinato: 200,00 €/mq. x 1,00 = €./mq. 200,00. Avremo quindi mq. 230 x €/mq 200 = €. 46.000.
Il più probabile valore di mercato del lotto edificabile è quindi dato anche dall'adozione del procedimento analitico nel seguente modo:
-Volume edificabile = superficie del lotto x If = 230 mq. x 2mc/mq. = mc 460;
-Sup. utile lorda edificabile = volume: altezza virtuale di mt. 3,00 = 460mc. : 3 mt = 153,33 mq.
-Valore di mercato = SUL x €. 300 = mq. 153,33 x €/mq. 3.000 = €. 459.990(arrotondato a €. 460.000). In questo caso, viste le difficoltà di costruire pienamente sul lotto, consideriamo il valore del terreno al 10%, ovvero €. 46.000.

Conclusioni.

L'analisi peritale del bene ha portato alle seguenti considerazioni, essenziali per procedere alla vendita del bene:
-Il più probabile valore di mercato, del bene in oggetto, è di €. 46.000,00.
-La presente stima è 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
Arch. Pietro Pasquale Felice

10)-Terreno in fregio a via Torricella, località S.Piero a Ponti. (SCHEDA)

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

L'area, attualmente utilizzata in modo precario è antistante un fabbricato residenziale, con una ben definita parete finestrata. Tale condizione di fatto impedisce un autonomo utilizzo della particella per l'edificazione, dovendo collocare un eventuale nuovo edificio a distanza di mt. 10 da quello esistente.
(Documentazione fotografica allegata).

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Foglio catastale n. 33, particella n. 378. Seminativo arborato, classe 1; superficie mq. 230.
Reddito domenicale €.1,51, reddito agrario €. 0,65.

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

Impianto meccanografico del 26.08.1974.

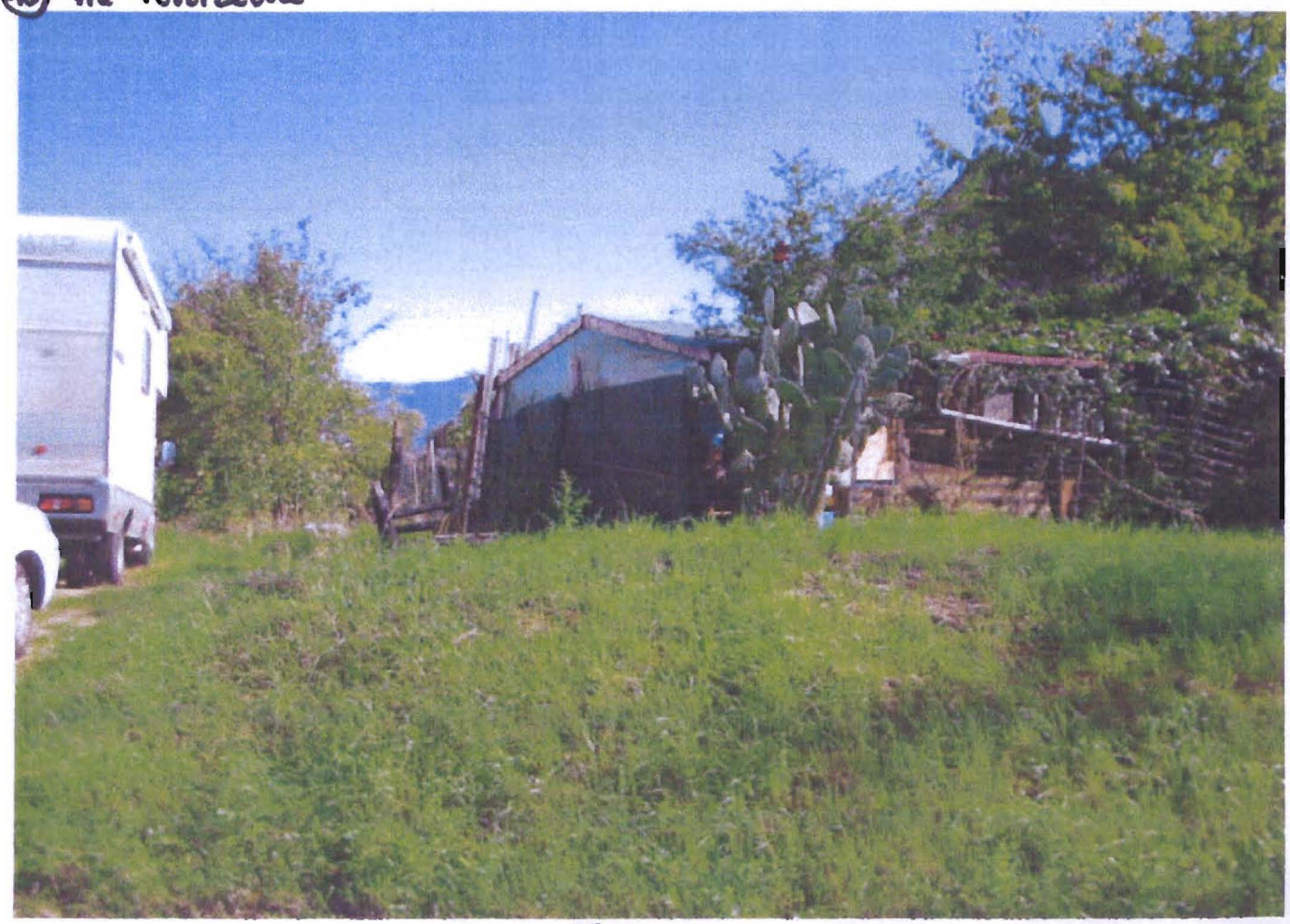
B)-Certificazione di destinazione urbanistica del 21.09.2009.

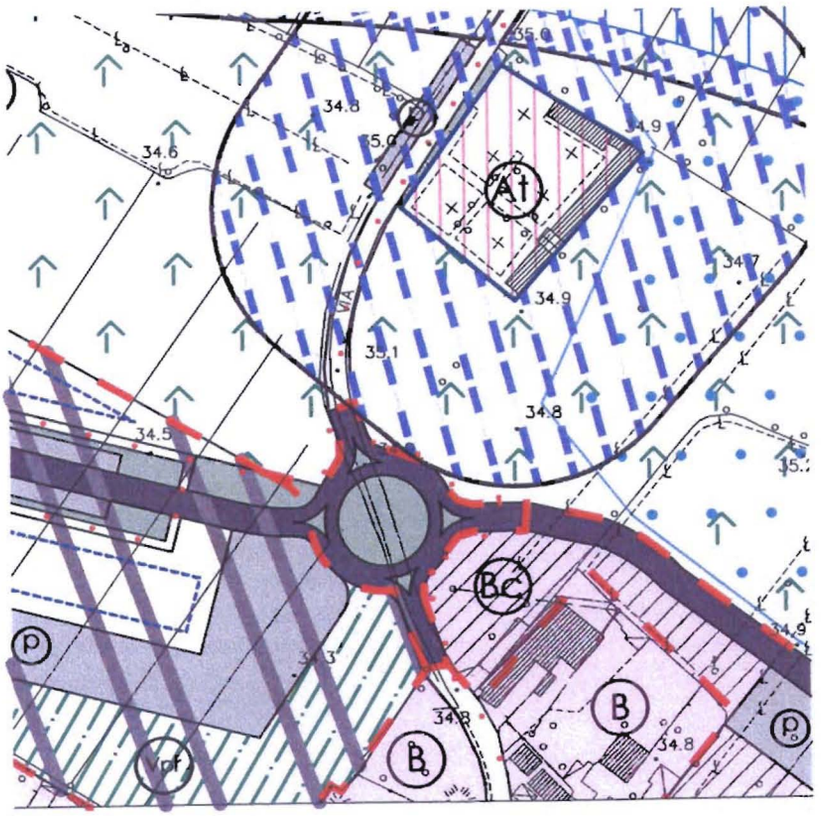
-zona residenziale di completamento "B" di cui all'art.118 delle NTA del RUC; area soggetta alla redazione del PMU di cui agli articoli 11 e 13 delle NTA.
Si fa riferimento alla variante RUC approvata con delibera di CC. n. 11(del 03/10/2008.

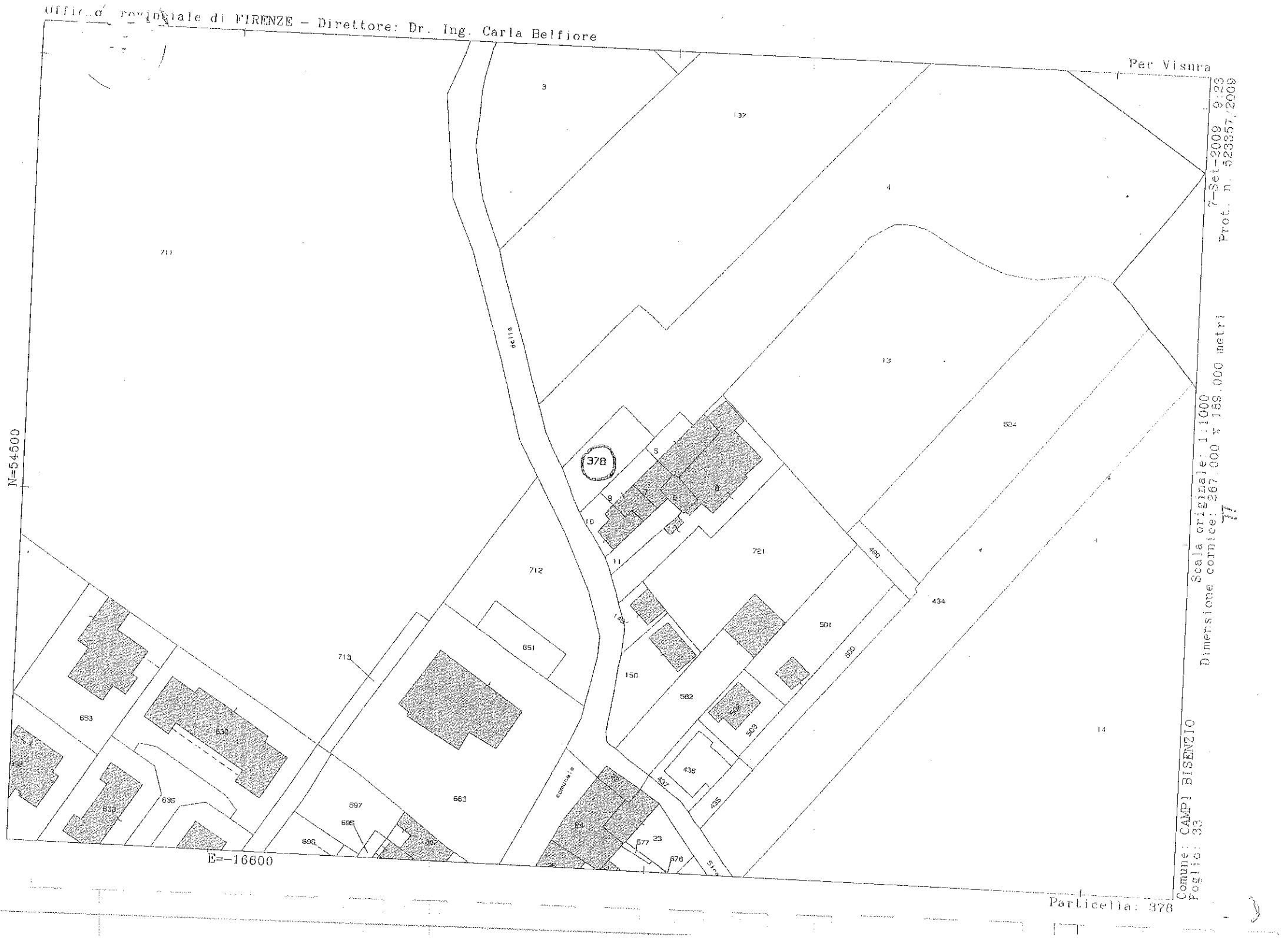
C)-Prezzo a base di trattativa.

Poiché l'area non ha una autonoma possibilità edificatoria, proponiamo di adottare il valore di €/mq. 200, in riferimento alla superficie destinata a B2 nel RUC vigente.
Abbiamo il seguente valore: mq. 230 x €/mq.200 = €. 46.000. (vedi stima)

40 Via Tonicella




34.8
35.0
34.6
35.0
At
34.9
34.7
34.9
35.1
34.8
34.5
Bc
P
34.8
Vrf
Bo
Bo
34.8
Po


Ufficio provinciale di FIRENZE - Direttore: Dr. Ing. Carla Belfiore
Per Visura
7-Set-2009 9:23
Prot. n. 523357/2009
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
N=54500
E=-16600
Comune: CAMPI BISENZIO
Foglio: 33
Particella: 378
378
3
137
4
701
5
6
7
8
9
10
11
12
13
524
712
721
409
434
501
651
713
150
582
500
503
436
437
435
653
630
635
633
663
697
695
696
84
23
677
678
comunale

Data: 07/09/2009 - Ora: 11.21.10

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2009

Visura n.: 583608 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507) Provincia di FIRENZE
Catasto Terreni	Foglio: 33 Particella: 378

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	33	378		-	SEMIN 1 ARBOR	02 30	A3	Euro 1,51 L. 2.930	Euro 0,65 L. 1.265	Impianto meccanografico del 26/08/1974

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CAMPI BISENZIO	80016750483	(1) Proprieta` per 1000/1000

Rilasciata da: Servizio Telematico

VISURA GRATUITA DA USARE AI SOLI FINI ISTITUZIONALI - BCCNNL