

Oggetto: terreno posto in località Limite, via di Limite.

Premessa

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

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 non 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 di Limite, all'interno del nucleo abitato di Limite. Il lotto è delimitato dal parcheggio pubblico esistente e da altre proprietà. L'area è pianeggiante, sistemata a prato. Nelle adiacenze vi è il parcheggio pubblico asservito prevalentemente al centro direzionale dell'Autostrada e alla Chiesa di Michelucci. 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 calcolato la superficie del lotto pari a mq. 90, coincidente con la misura della particella catastale.

Identificazione catastale

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n. 14, particelle n. 644

Situazione urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico definisce l'area di che trattasi a verde privato vincolato, di cui all'art.115 delle NTA del RUC vigente. Sulla zona sono presenti i seguenti vincoli:

- vincolo sismico di seconda categoria, per zona sismica 3S;
- pericolosità idraulica P.I. 1. di cui al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico;
- vincolo di rispetto autostradale di cui al DLg. N.42/2004.

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 pari a €/mq. 90,00 e in riferimento alle caratteristiche intrinseche del bene, riteniamo che non ci sia dare alcuna applicazione dei coefficienti correttivi.

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. Pertanto il prezzo unitario per metro quadro di superficie è così determinato:
 $90,00 \text{ €/mq.} \times 1,00 = \text{€/mq. } 90,00$, che coincide con il più probabile valore di mercato; quindi abbiamo: $\text{mq. } 90 \times \text{€/mq. } 90 = \text{€. } 8.100,00$.

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 € 8.100,00.
- 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

11)-Terreno in fregio a via di Limite, nei pressi del parcheggio pubblico. (SCHEDA)

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

Piccola area di circa 90 mq. adiacente il parcheggio pubblico antistante la chiesa dell'Autostrada, sulla strada comunale di Limite. Attualmente sistemata a prato. (documentazione fotografica allegata).

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Foglio catastale n. 14, particella n. 644. Seminativo arborato, classe 3. Reddito dominicale 0,31; reddito agrario 0,16. Superficie mq. 90.

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

Frazionamento del 17.06.1999 n. 1538 .2/1999 in atti dal 17.06.1999.
Atto pubblico del 05.04.2005, Nota presentata con modello unico n.10139 .1/2005 in atti dal 28.04.2005 Repertorio n.47343. Rogante Notaio Nardone.

B)-Certificazione di destinazione urbanistica del 21.09.2009.

Area destinata a verde privato vincolato di cui all' art.115 delle NTA del RUC.
Ricadente nei limiti di 300 mt. dall'autostrada A1, con il vincolo di cui al DLg 42/2004.
Si fa riferimento alla variante RUC approvata con delibera di CC. n. 118 del 03/10/2008.

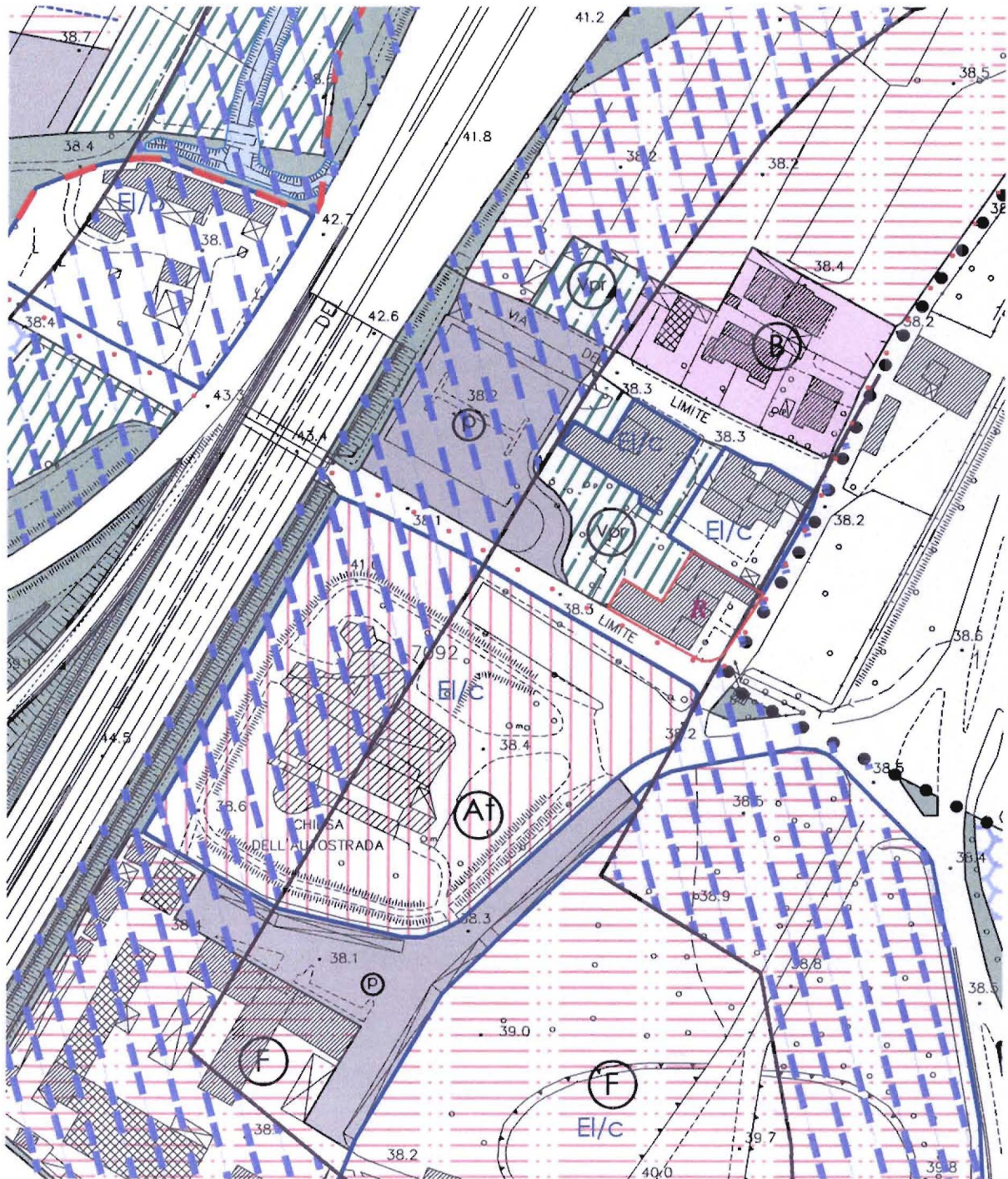
C)-Prezzo a base di trattativa.

Come per altri casi analoghi, proponiamo di adottare il valore di €/mq. 90.
Abbiamo il seguente calcolo: $\text{mq. } 90 \times \text{€/mq. } 90 = \text{€. } 8.100.$ (vedi stima)



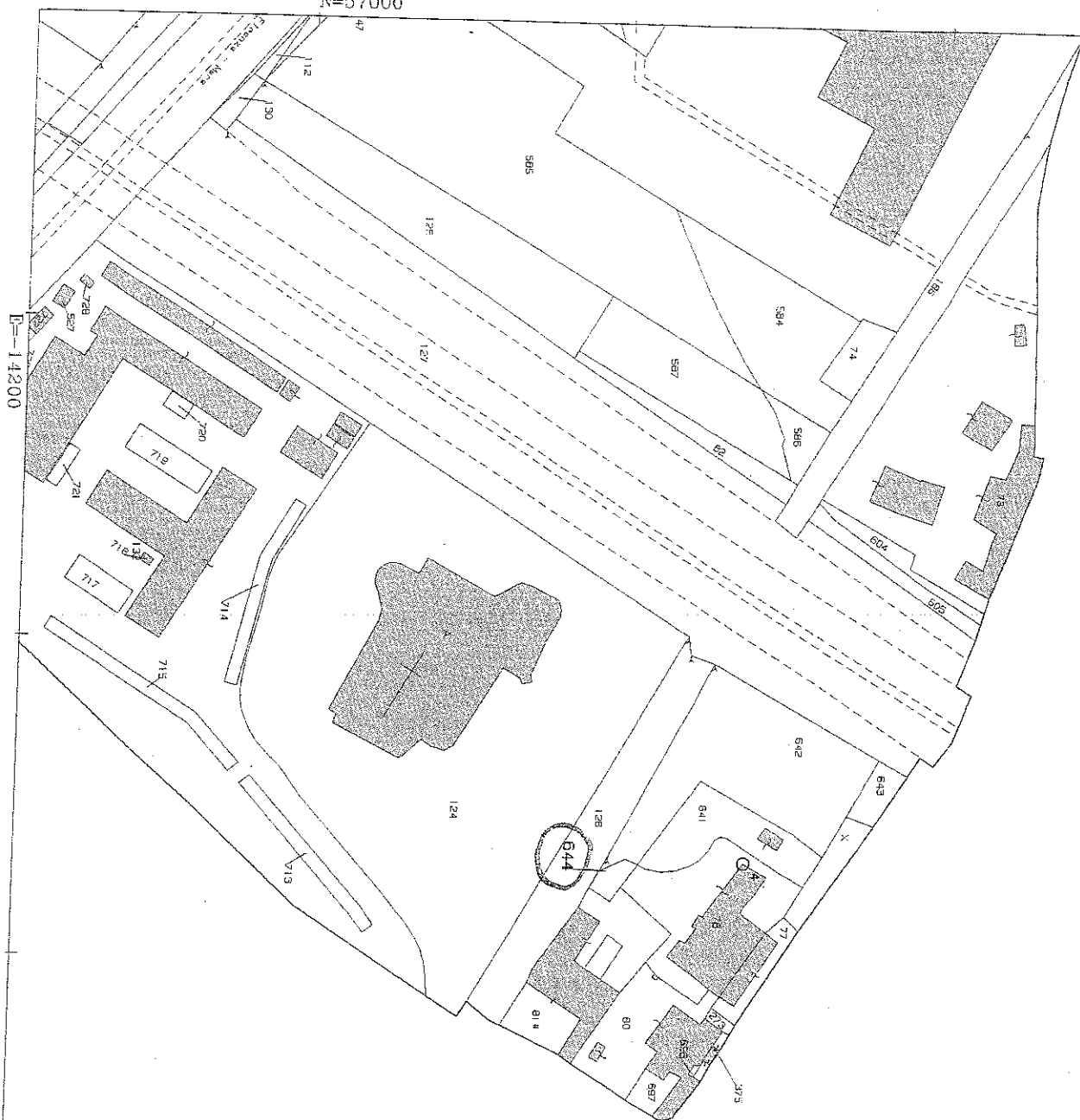
④ via di Limite







N=57000



E=14200

Per Visura

Comune: CAMPI BISENZIO
Foglio: 14

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 584.000 x 378.000 metri

7-Set-2009 9:28
Prot. n. 523086/2009

84

Particella: 644

Data: 07/09/2009 - Ora: 11.29.04

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2009

Visura n.: 587305 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507)							
Catasto Terreni		Provincia di FIRENZE							
Immobile		Foglio: 14 Particella: 644							
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
1	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
	14	644		-	SEMIN ARBOR	00 90	A7	Dominicale Euro 0,31 L. 594	Agrario Euro 0,16 L. 315
INTESTATO									
N.	DATI ANAGRAFICI				DATI ANAGRAFICI		DATI DERIVANTI DA		
1	COMUNE DI CAMPI BISENZIO con sede in CAMPI BISENZIO				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 10139 1/2005 in atti dal 28/04/2005 Repertorio n. 47343 Rogante: NARDONE		CODICE FISCALE 80016750483 *		DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/1
FRANCESCO GIAMBAT Sede: PRATO COMPRARENDITA									

Rilasciata da: Servizio Telematico