

Oggetto: terreno edificabile posto in località S.Piero a Ponti in via della Repubblica.

### 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 della Repubblica in 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 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; 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. Per la particolarità del caso abbiamo verificato il valore anche con l'adozione del procedimento analitico. Precisiamo che 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, a cui nello specifico non diamo alcun valore, in quanto il territorio del Comune di Campi Bisenzio è interamente pianeggiante.

### Descrizione dell'immobile

Il terreno edificabile è una porzione della particella n. 788 del foglio catastale 35; esso si trova in adiacenza allo stradello che da via della Repubblica va verso il fosso Reale, come definito nel PMU in corso di adozione quale piano attuativo. **Il terreno edificabile ha una superficie complessiva di mq. 5.476 articolato in due aree, l'una di mq. 2.696, l'altra di mq. 2.780.**

L'accessibilità all'area edificabile attualmente può avvenire attraverso il suddetto viottolo; successivamente, con la realizzazione del Piano Attuativo, potrà invece avvenire dalla strada pubblica di nuova realizzazione. L'area è pianeggiante e consente, nel realizzare le opere previste, di completare la definizione morfologica del Peep esistente.

### Consistenza dell'immobile

La consistenza del lotto è stata determinata in maniera grafica sulla base di una ipotesi di zonizzazione contenuta nel PMU in attesa di approvazione. La superficie dell'area edificabile è di mq. 5.476, mentre la superficie complessiva delle aree comprese all'interno del PMU misura mq.

13.566. Il PMU, oltre all'area edificabile di cui sopra, comprende numerose aree pubbliche da realizzare, per una superficie complessiva di mq. 8.090, destinata a verde pubblico attrezzato, viabilità, parcheggi pubblici, verde di rispetto, ecc., come definito nel PMU.

### **Identificazione catastale**

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, nel foglio catastale n.35, particella n.788 porzione. L'esatta identificazione dell'area edificabile dovrà essere precisata ed individuata anche con una autonoma definizione catastale successivamente all'approvazione del PMU. Prima dell'atto di un eventuale trasferimento dovrà dunque essere depositato il frazionamento catastale.

### **Situazione urbanistica**

Il vigente Regolamento Urbanistico inserisce l'area di che trattasi, sebbene zona di completamento residenziale B, all'interno di un perimetro che definisce l'attuazione con apposito Piano Attuativo; ciò al fine di garantire la realizzazione contestuale della costruzione degli edifici insieme alle opere pubbliche sopra descritte.

La sottozona B, per quanto definito nel RUC, ha i seguenti parametri urbanistici: IF = mc/mq. 2,00, Hmax = mt. 13,5, RC. 50%, RP = 25% ; sono ammesse la destinazione residenziale e commercio al dettaglio, attività artigianali.

L'area alienabile, a destinazione residenziale, ha una superficie di mq. 5.476, con la possibilità di costruirvi n. 4 edifici, con n.48 alloggi, con una volumetria che dovrà essere inferiore a 10.000 mc. per normativa di RUC. Tutti i parametri edilizi ed urbanistici dell'area edificabile sono definiti nel Piano Attuativo.

Contestualmente all'edificazione dei quattro fabbricati, dovranno essere costruite le opere di urbanizzazione previste nel PMU, per un importo forfettariamente definito nel progetto preliminare delle opere pubbliche di €. 300.000.

Sulla zona sono presenti i seguenti vincoli:

- vincolo sismico di seconda categoria, per zona sismica 3S;
- pericolosità idraulica. P.I.2 e P.I.3 di cui al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico.

La presenza della pericolosità idraulica condiziona l'intervento di edificazione nel modo seguente: sotto la quota di rischio idraulico non vi possono essere superfici utili; non sono ammessi interrati; i volumi sottratti all'esondazione, calcolati in riferimento alla quota di rischio idraulico, dovranno essere compensati dall'operatore all'interno dell'area destinata verde pubblico attrezzato. La volumetria da compensare è di circa 3.200 mc. che potrà essere collocata nelle aree di verde pubblico, omettendo quindi di versare al Comune €/mc. 25,00, ovvero la somma complessiva di €. 80.000,00.

### **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 €. 400,00 al mq., come definito nella delibera di G.C. n. 104 del 28.04.2006. Per poter 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 ma ben collegato con esso, si assume un coefficiente pari a 1,10, con la precisa intenzione quindi di valutare positivamente l'ubicazione dell'area anche in riferimento alle nuove infrastrutture in corso di realizzazione.

Pertanto il prezzo unitario per metro quadro di superficie utile lorda edificabile è così determinato:  
 $400,00 \text{ €/mq.} \times 1,10 = \text{€/mq.} 440,00.$

Abbiamo quindi:  $\text{mq.} 5.476 \times \text{€/mq.} 440 = \text{€.} 2.409.440,00.$

Al valore di cui sopra occorre sottrarre il costo preventivato per la realizzazione delle opere pubbliche comprese all'interno del PMU, per un importo di €. 300.000,00.

Il valore stimato per l'area da alienare è quindi di **€. 2.109.440,00** (€. 2.409.440,00 - €. 300.000,00).

Il più probabile valore di mercato del lotto edificabile è dato anche dall'adozione del procedimento analitico nel seguente modo:

-Volume edificabile massimo (per normativa di RUC) mc. 10.000;

-Superficie utile lorda edificabile: volume ( mc. 10.000) : altezza virtuale di mt. 3,00 = mq. 3.333;

-Valore di mercato = SUL ( mq. 3.333) x €. 3.100 (per la particolare situazione urbanistica favorevole dell'area) = €. 10.332.300,00;

-L'area, per la particolare specifica e positiva situazione urbanistica, può avere un valore di almeno il 23% del valore del fabbricato, quindi

23% di €. 10.332.300,00 = **€. 2.376.429,00**

Il valore stimato per l'area da alienare è quindi di **€. 2.076.429,00**(€. 2.376.429,00 - €. 300.000,00, in osto stimato per la realizzazione delle opere).

### **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 €. 2.100.000,00,** con arrotondamento dei valori definiti con il metodo diretto o sintetico, da una parte, e con il metodo analitico, dall'altra.

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

### **Allegati:**

-scheda dell'area;

-documentazione fotografica;

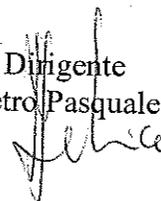
-estratto della cartografia di RUC;

-planimetria del PMU scala 1:500;

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

Campi Bisenzio 13/04/2010

Il Dirigente  
Arch. Pietro Pasquale Felice



#### **14)-Terreno in via Della Repubblica, località S. Piero a Ponti (SCHEDA)**

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

L'area da alienare assomma a una superficie complessiva edificabile di mq. 5.476; essa è articolata in due lotti di mq. 2.696 e mq. 2.780. Area completamente pianeggiante in adiacenza al Peep esistente di S. Piero a Ponti. (Documentazione fotografica allegata).

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

Foglio catastale n. 35, particella n. 788 di mq. 11.755, porzione a destinazione residenziale per una superficie di mq. 5.476.  
Attualmente incolta.

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

Da atto pubblico del 30/07/2003, trascrizione 20168.1/2003 in atti. Repertorio n. 7317

##### **B)-Certificazione di destinazione urbanistica.**

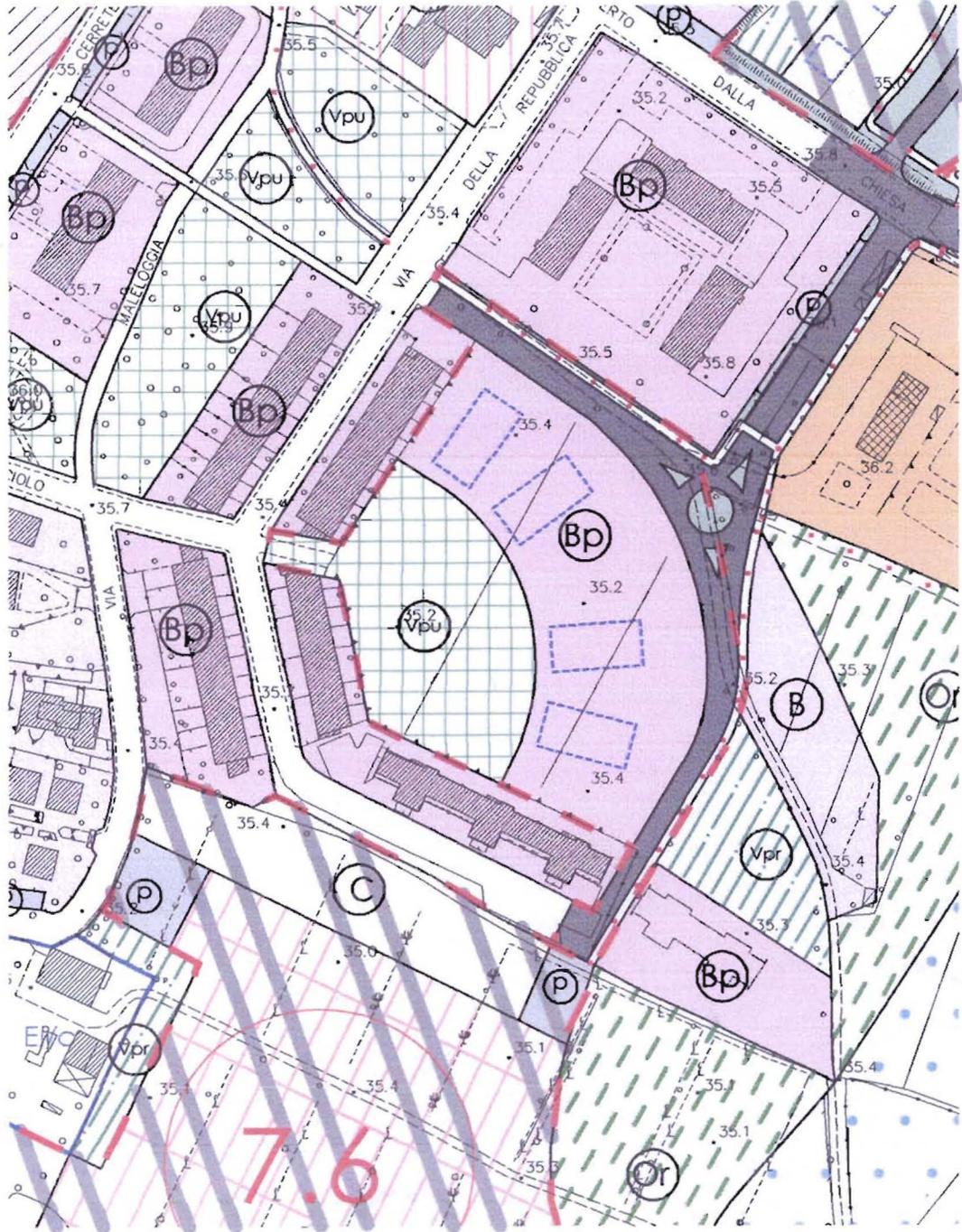
- in parte a zona residenziale da consolidare-"B"- (art. 116 delle NTA );
- in parte verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto;
- in parte viabilità;
- si fa riferimento alla variante al RUC approvata con delibera di CC. n. 118 del 03/10/2008.

##### **C)-Prezzo a base di asta pubblica**

Proponiamo di adottare il valore di 400,00 €/mq, come definito nella tabella ICI del 2006 per le aree di completamento residenziale, con la maggiorazione del coefficiente di 1,10 in quanto l'area, sebbene marginale rispetto al centro abitato esistente di S. Piero a Ponti, è fortemente visibile e caratterizzata da una ottimale accessibilità, soprattutto dalla nuova strada in corso di costruzione.

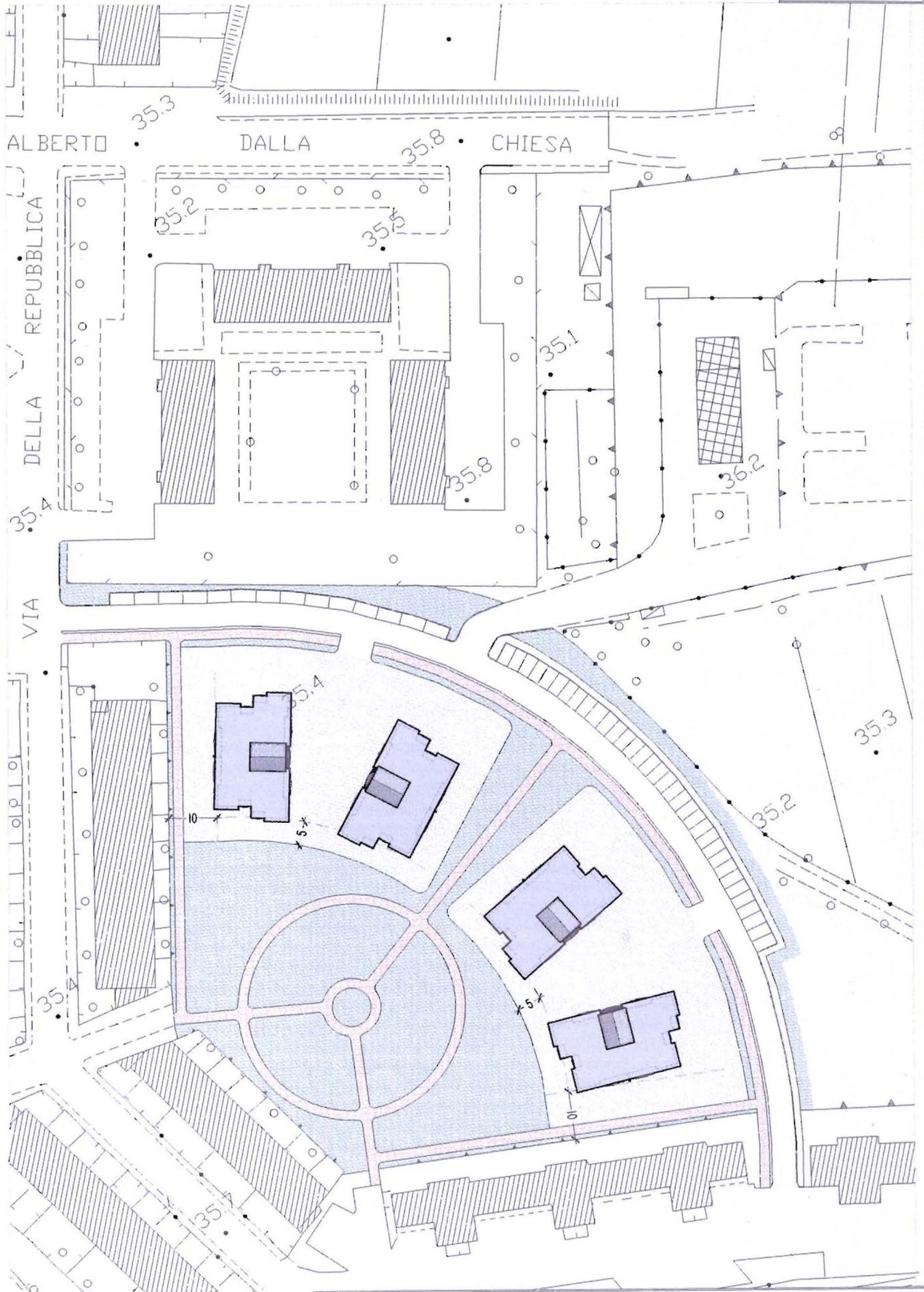
La porzione della particella catastale n. 788 del foglio di mappa n. 35, destinata all'edificazione residenziale nel PMU, misura mq. 5.476 .

Il valore forfettariamente definito (da sottrarre € 300.000,00 per spese relative alle opere di urbanizzazione del PMU) è di € 2.100.000,00.

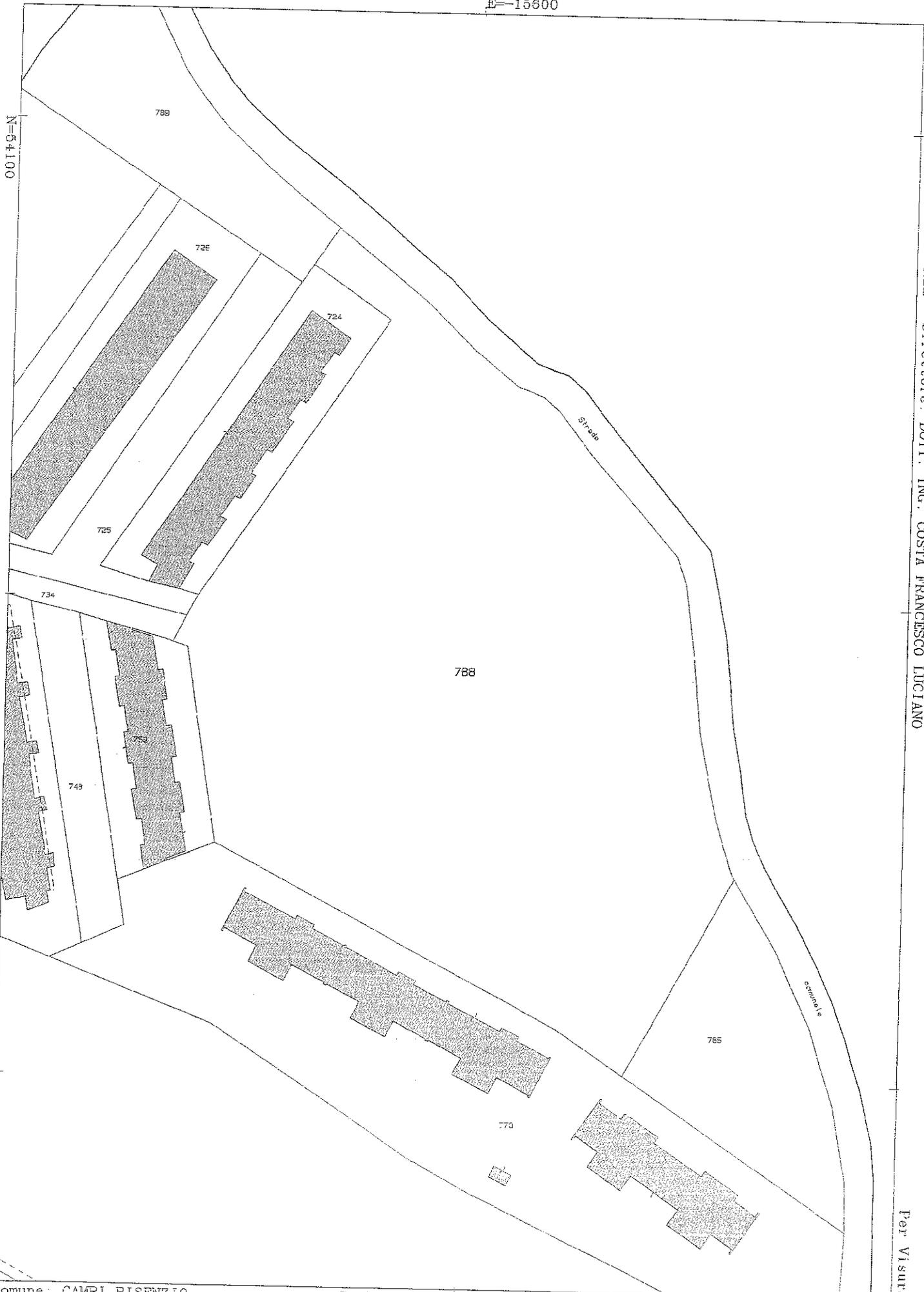




Allegato n. 10



Planimetria sistemazioni esterne - scala 1:1000



N=54100

Particella: 768

Per Visura

Data: 19/01/2010 - Ora: 16.29.18

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/01/2010

Visura n.: T44232 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di CAMPI BISENZIO ( Codice: B507)									
Catasto Terreni		Provincia di FIRENZE									
Immobile		Foglio: 35 Particella: 788									
N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Foglio		Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito			
35		788		-	SEMINATIVO 1	1 17 55	A2	Dominicale Euro 71,39	Agrario Euro 36,43	FRAZIONAMENTO del 30/05/2003 n. 2258 1/2003 in atti dal 30/05/2003 (protocollo n. 182174)	
Modifica		Partita									
INTESTATO											
N.		DATI ANAGRAFICI									
1		COMUNE DI CAMPI BISENZIO con sede in CAMPI BISENZIO									
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/2003 Trascrizione n. 20168 1/2003 in atti dal 07/08/2003 Repertorio n. : 7317 Rogante: CAMBI RICCARDO Sede: BAGNO A RIPOLI									
		CODICE FISCALE 80016750483*									
		DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/1									

Rilasciata da: Servizio Telematico