

Oggetto: terreno posto in località Gorinello, via dei Mille.

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 dei Mille, località Gorinello.

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 definito il valore anche con l'adozione del procedimento analitico. 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, in quanto il territorio del Comune di Campi Bisenzio è interamente pianeggiante.

Descrizione dell'immobile

Il terreno edificabile è una porzione della particella n.634 del foglio catastale 33; esso si trova sul retro dell'area comunale definita a parcheggio e verde pubblico, situata in Viale dei Mille; questa strada comunale è da considerare all'interno del centro abitato del Gorinello. Il lotto è definito da una striscia di terreno mediamente larga 5-6 metri, con la parte iniziale già definita a verde e parcheggio pubblici e la parte retrostante, in adiacenza alle particelle catastali nn. 697 e 698 di altra proprietà, con destinazione a residenziale di completamento.

Consistenza dell'immobile

La consistenza del lotto è stata determinata in maniera grafica sulla base del vigente Regolamento Urbanistico in scala 1:2000. La superficie complessiva della particella è di mq. 282, ma solo la parte retrostante è destinata a sottozona B residenziale di completamento. Abbiamo calcolato graficamente che la parte con destinazione B assomma ad una superficie di **mq. 128** di cui mq. 66 in adiacenza alla particella catastale n.697 e mq. 62 in adiacenza alla particella catastale n. 698. La residua parte della particella di 154 mq è già definita a verde e parcheggi pubblici.

Identificazione catastale

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n.33, particella n. 634

Poiché la situazione mappale non corrisponde allo stato attuale delle proprietà, anche al fine di poter alienare solo una parte della particella, prima dell'atto di trasferimento verrà depositato il frazionamento catastale aggiornato.

Situazione urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico inserisce l'area di che trattasi parzialmente in zona di completamento residenziale, sottozona B, con 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. 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: 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 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 €. 400,00 al mq. 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: $400,00 \text{ €/mq.} \times 1,00 = \text{€/mq. } 400,00$. Abbiamo quindi: $\text{mq. } 128 \times \text{€/mq. } 400 = \text{€} . 51.200$.

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

- Volume edificabile = superficie del lotto (parte edificabile) $\times$ If = $\text{mq. } 128 \times \text{mc/mq } 2,00 = \text{mc. } 256$;
- Superficie utile lorda edificabile: volume (mc. 256) : altezza virtuale di mt. 3,00 = mq. 85,33;
- Valore di mercato = SUL (mq. 85,33) $\times$ €. 3000 = €. 255.990 (arrotondato a €. 256.000).
- L'area ha un valore di circa il 20% del valore del fabbricato, quindi $20\% \text{ di } \text{€} . 256.000 = \text{€} 51.200,00$.

Conclusioni.

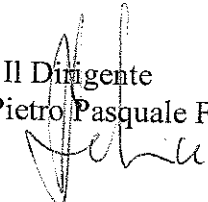
L'analisi peritale ha portato alle seguenti considerazioni, essenziali per procedere alla vendita del bene:

- Il più probabile valore di mercato, del bene in oggetto, è di €. 51.200, di cui € 26.400 per la parte adiacente alla particella 697, €.24.800 per la parte adiacente alla particella 698.
- 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


3)-Terreno adiacente via dei Mille e via Torricella, località Gorinello. (SCHEDA)

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

Trattasi di una piccola striscia di terreno, a cui si accede da via dei Mille, della larghezza di mt.5 variabile. La parte del fronte strada è destinato a parcheggio pubblico e quella retrostante a verde pubblico. Nella parte finale, la particella, quella destinata a completamento residenziale, definisce il retro delle particelle nn. 697 e 698; in tal senso si propone di procedere ad una alienazione separata. (Documentazione fotografica allegata).

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Foglio catastale n. 33, particella n. 634 porzione. Seminativo arborato, classe 1; reddito dominicale €. 1,86; reddito agrario €. 0,80; superficie mq. 282.
Dati derivanti dal frazionamento del 19.12.02 n.41088 1/2002 in atti dal 19.12.2002 (protocollo n. 110833).

Occorre il frazionamento catastale per l'esatta individuazione delle aree da alienare.

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

Particella intestata ancora a S.R.L. Cepel con sede in Carmignano.
Pervenuta al Comune di Campi Bisenzio con atto 29/03/2001, rep.43073, Notaio Nardone.

B)-Certificazione di destinazione urbanistica del 21.09.2009

-in parte zona residenziale da consolidare "B"- art.116 delle NTA del RUC.
-in parte "parcheggi pubblici" di cui all'art. 138 delle NTA.

-in parte verde pubblico attrezzato;

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 400, quale valore per l'area edificabile in quanto caratterizzata dalla particolare vicinanza ai fabbricati esistenti. Tale valore dovrà essere applicato unicamente all'area edificabile di mq. 128 x €. 400, da articolare in due trattative differenti, in riferimento alle due particelle catastali adiacenti.

La porzione di particella in aderenza alla particella n.697 intestata a Biagiotti è di mq. 66.

La porzione di particella in aderenza alla particella n. 698 intestata a Nunziati è di mq. 62.

Nel primo caso il valore definito è di $\text{€/mq } 400 \times \text{mq. } 66 = \text{€ } 26.400$;

Nel secondo caso il valore definito è di $\text{€/mq } 400 \times \text{mq. } 62 = \text{€ } 24.800$.

La parte alienabile della particella potrà definire un introito per il Comune di €. 51.200.

Le misure di cui sopra sono soggette a verifica in sede di frazionamento catastale.

(vedi stima).

Qualora non dovesse essere praticata la trattativa separata per le due aree, occorre attivare il procedimento dell'Asta Pubblica.



③ **Viale dei Nille**





N=54400

E=16700



Colle
1/1000
in data 19/12/2002
Per la
Visura

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

7-Set-2009
Prot. n. 522332

Data: 07/09/2009 - Ora: 11.25.39

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2009

Visura n.: 584438 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta
Catasto Terreni
Immobile
Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507)
Provincia di FIRENZE
Foglio: 33 Particella: 634

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	33	634		-	SEMIN ARBOR	02 82	A3	Dominicale Euro 1,86	Agrario Euro 0,80
INTESTATO									
N.	S.R.L. CEPEL CON SEDE IN CARMIGNANO								
1	FRAZIONAMENTO del 19/12/2002 n. 41088. 1/2002 in atti dal 19/12/2002 (protocollo n. 110833)								
DATI DERIVANTI DA			DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		
			del 19/12/2002 Frazionamento n. 41088. 1/2002 in atti dal 19/12/2002 (protocollo n. 110833)				01910080488		
							DIRITTI E ONERI REALI		
							(1) Proprietà per 1000/1000		

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 19/10/2009 - Ora: 13.09.33

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/10/2009

Visura n.: 645719 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507)			
Catasto Terreni		Provincia di FIRENZE			
Immobile		Foglio: 33 Particella: 698			
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	
1	33	698		-	
		Qualità Classe			
		SEMIN ARBOR		1	
		Superficie(m²)		Deduz	Reddito
		ha are ca		03 11	Dominicale Euro 2,05
				A3	Agrario Euro 0,88
INTESTATO					
N.	DATI ANAGRAFICI				
1	NUNZIATI Ivana nata a PRATO il 04/11/1928				
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/10/2004 Trascrizione n. 27755-2/2004 in atti dal 15/11/2004 Repertorio n. 4208 Rogante: SANTALUCIA ELENA Sede: FIRENZE		CODICE FISCALE NNZVNI28S44G999S*	
		DIVISIONE A STRALCIO		DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1	
FRAZIONAMENTO del 12/08/2004 n. 197499 .1/2004 in atti dal 12/08/2004 (protocollo n. F10197499)					

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 19/10/2009 - Ora: 13.09.24

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/10/2009

Visura n.: 645662 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507)						
Catasto Terreni		Provincia di FIRENZE						
Immobile		Foglio: 33 Particella: 697						
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	33	697		-	SEMIN ARBOR	02 78	A3	Dominicale Euro 1,83
INTESTATI								
N	DATI ANAGRAFICI							
1	BIAGIOTTI Franca nata a CAMPI BISENZIO il 19/07/1946							
2	BIAGIOTTI Franca nata a CAMPI BISENZIO il 19/07/1946							
3	FEI Franco nato a FIRENZE il 13/12/1943							
DATI DERIVANTI DA								
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/10/2004 Trascrizione n. 27755. 1/2004 in atti dal 15/11/2004 Repertorio n. 4208 Rogante: SANTALUCIA ELENA Sede: FIRENZE						CODICE FISCALE		
						BGTFCNC46L59B507T*		
						BGTFCNC46L59B507T*		
						FEIFNC43T13D612R*		
						DIRITTI E ONERI REALI		
						(1) Proprietà per 4/16 beni pesonale		
						(1) Proprietà per 6/16 in regime di comunione dei beni		
						(1) Proprietà per 6/16 in regime di comunione dei beni		
						FRAZIONAMENTO del 12/08/2004 n. 197499. 1/2004 in atti dal 12/08/2004 (protocollo n. F10197499)		

Rilasciata da: Servizio Telematico