PERIZIA ESTIMATIVA PER TERRENO EDIFICABILE (2)

Oggetto: terreno posto in località Tomerello, via F.lli Cervi.

Premessa

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

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. Il valore venale unitario mediamente riscontrabile nella zona per beni analoghi si riferisce a terreni, in normali condizioni di accessibilità, in zona dotata delle urbanizzazioni necessarie.

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, da non considerare in quanto il territorio del Comune di Campi Bisenzio è interamente pianeggiante.

Descrizione dell'immobile

Il terreno si trova in fregio alla strada comunale denominata via F.lli Cervi, all'interno della zona industria e commerciale nord. Il lotto è delimitato dalla via F.lli Cervi e dalla proprietà dei F.lli Giusti. L'area è pianeggiante, prevalentemente incolta con la presenza residuale di alcuni filari di vite e alcune preesistenze ad orto. Nelle vicinanze vi sono altre consistenti aree destinate a commerciale e direzionale. 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. La superficie della particella è di mq. 825 ma solo una parte ha la destinazione D6 (per mq. 525); la parte residua della particella ha invece la destinazione a verde pubblico attrezzato, corso idrico ecc.

Identificazione catastale

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n. 2, particella n. 632. Poiché la situazione mappale non corrisponde allo stato attuale delle proprietà, prima del trasferimento di proprietà sarà depositato il frazionamento catastale aggiornato.

Situazione urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico inserisce l'area di che trattasi parzialmente in sottozona D6 commerciale e direzionale, con i parametri urbanistici di cui all'art. 133 delle NTA del RUC vigente: if = mc/mq 3,00; hmax = 21,50; RC = 40%; RP = 25 %.; sono ammesse le destinazioni commerciali e direzionali. 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.
Come in tutto il territorio comunale, anche in questa area non sono ammessi interrati e il piano di calpestio dei locali utili dovrà essere posto al di sopra della quota di sicurezza; i volumi sottratti all'esondazione, 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 €/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, pari a €. 155,00 al mq. (ovvero la metà del valore ICI per le aree di completamento a destinazione commerciale e direzionale); con tale valore teniamo in considerazione anche le caratteristiche intrinseche, ovvero le caratteristiche geometriche dell'area che sono tali da escludere qualunque tipo di autonomia edificatoria.
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 edificabile è così determinato: 155,00 €/mq. x 1,00 = €./mq. 155,00.
Il più probabile valore di mercato del lotto edificabile è quindi dato dal prodotto tra il valore unitario sopra riportato e la superficie effettivamente edificabile: mq. 525 x €/mq. 155 = €. 81.375

Conclusioni.

L'analisi peritale ha portato alle seguenti considerazioni, essenziali per procedere alla eventuale vendita:
-Il più probabile valore di mercato, del bene in oggetto, è di €. 81.375,00
-La presente stima è da considerare 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

2)-Terreno in fregio alla vicinale di Fibbiana, a sud di via F.lli Cervi. (SCHEDA)

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

L'area è interamente posizionata a sud della rotatoria esistente tra la via F.lli Cervi e la strada Parco. Essa risulta oggi interamente incolta, anche se si intravedono ancora alcuni filari di vite e frammenti di coltivazioni ortive. L'area potrà consentire di definire una zona filtro, tra la strada e gli edifici preesistente o anche i nuovi edifici che si potranno realizzare nell'adiacente sottozona a destinazione commerciale. Per la sua forma geometrica l'area risulta di impossibile autonoma edificazione. (Documentazione fotografica allegata).

A.2)-Identificazione catastale.

Foglio catastale n. 2, particella n. 632. Seminativo, classe 2; mq. 825; reddito dominicale €. 4,47, reddito agrario €. 1,92.
Frazionamento del 10/10/2000 n. 3929. 1/2000 in atti dal 10.10 2000 (prot. 566284)

Occorre il frazionamento catastale per l'esatta individuazione dell'area da alienare.

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

La particella è pervenuta al Comune per atto pubblico del 12/02/2003, trascrizione 6185.1/2003 in atti dal 12.08.2003 (protocollo n. 261402, repertorio 35785 Notaio D'Ambre Renato.

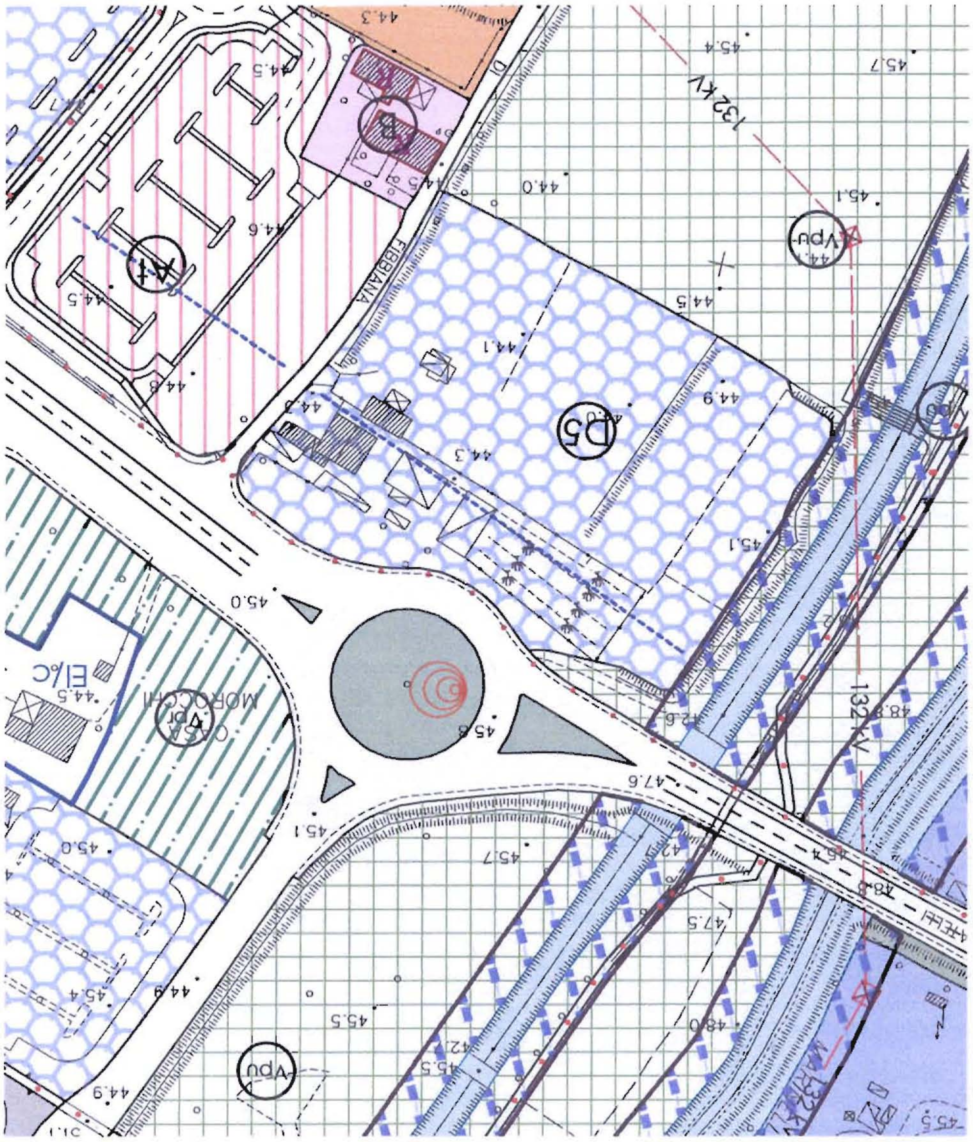
B)-Certificazione di destinazione urbanistica del 21.09.2009.

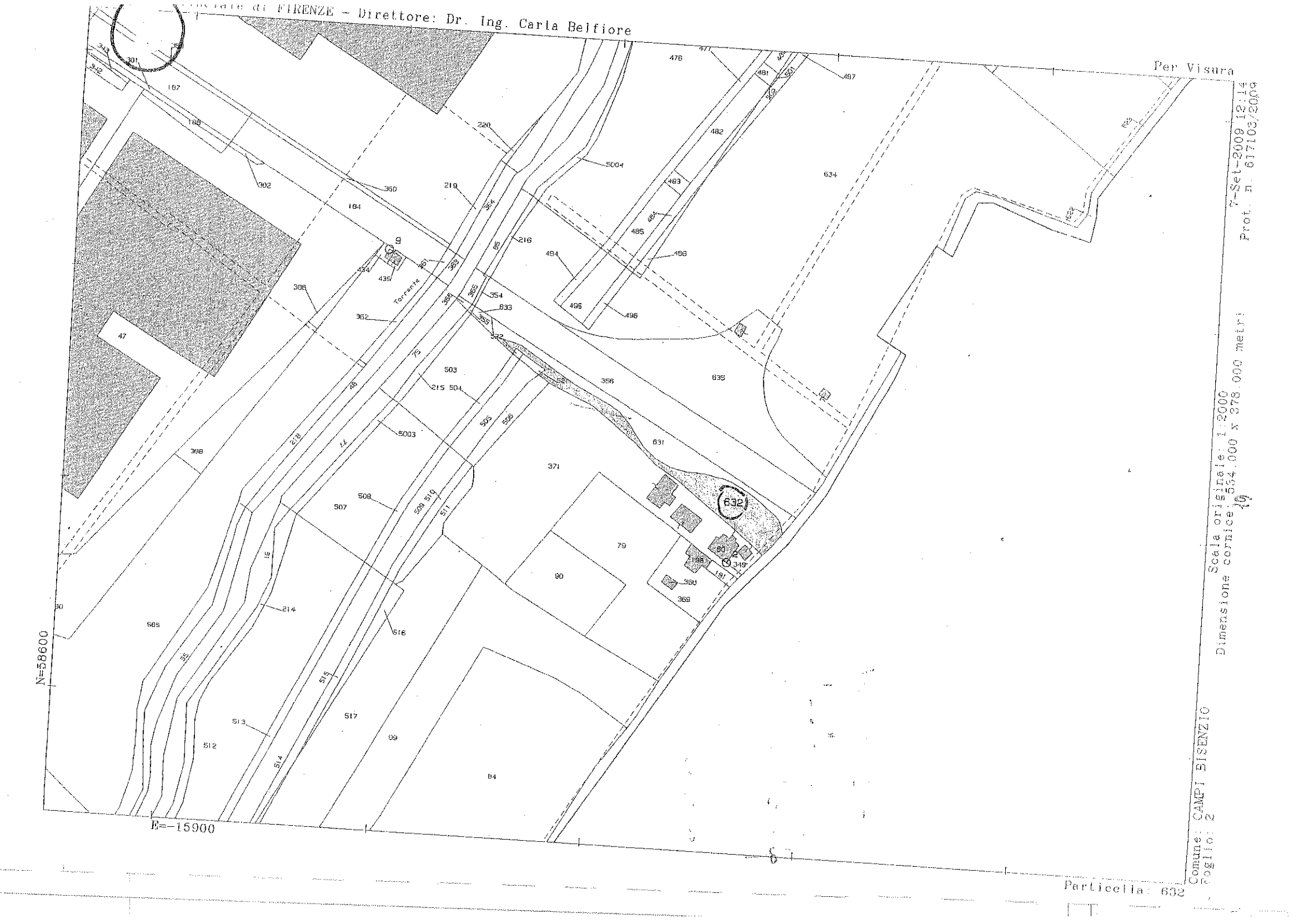
-Porzione dell'area ha destinazione commerciale D5, di cui all'art. 133 delle NTA del Ruc vigente;
-in parte area di verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto, di cui all'art. 136 delle NTA; parzialmente in "area sottoposta a totale "inedificabilità" di cui all'art.102;
-in parte "corsi idrici" di cui all'art. 141 dell NTA;
-in parte "itinerari pedonali e ciclabili" di cui all'art.93 delle NTA;
-si fa riferimento alla variante RUC approvata con delibera di CC. n.118 del 03/10/2008.

C)-Prezzo a base di asta pubblica.

Per la definizione di una stima del valore dell'area proponiamo di adottare il valore definito nella tabella ICI di €/mq 310,00, per il completamento commerciale e direzionale. Ma a causa delle specifiche condizioni geometriche e dimensionali dell'area, non ci sono le condizioni per potervi costruire nuovi edifici. In tal senso il valore di cui sopra dovrà essere abbattuto del 50% e quindi sarà ridotto a €/mq. 155.
La superficie catastale di 825 mq. risulta parzialmente edificabile per una superficie di mq. 525 circa; per cui abbiamo: 525 mq. x 155 €/mq. = €. 81.375. (vedi stima)

② Via di Fibbiana


D5
Vpu
132 KV
EI/C


Direttore: Dr. Ing. Carla Belfiore
Per Visura
7-Set-2009 12:14
Prot. n. 617103/2009
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 554.000 x 378.000 metri
Comune: CAMPI BISENZIO
Foglio: 2
Particella: 632
N=58600
E=-15900
632
Torrente

Data: 07/09/2009 - Ora: 11.26.49

Visura sintetica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2009

Dati della richiesta	Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507)
Catasto Terreni	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 2 Particella: 632

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	2	632		-	SEMIN 2 ARBOR	08 25		Euro 4,47 L. 8.663	Euro 1,92 L. 3.713	FRAZIONAMENTO del 10/10/2000 n . 3929 .1/2000 in atti dal 10/10/2000 (protocollo n . 566284)

INTESTATO

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

DATI DERIVANTI DA: del 10/10/2000 Frazionamento n. 3929.1/2000 in atti dal 10/10/2000 (protocollo n. 566284)

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

VISURA GRATUITA DA USARE AI SOLI FINI ISTITUZIONALI - BCCNNL