

COMUNE DI CAMPI BISENZIO
(Provincia di Firenze)

Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni
Immobiliari per il triennio 2013-2014-2015

Aggiornamento del Piano delle Alienazioni per l'anno 2012

-relazione-
-stime-
-schede tecniche-
-documentazione fotografica, cartografica, catastale-

Luglio 2013

Il Dirigente
Arch. Pietro Pasquale Felice



PREMESSA

Per l'anno 2013 l'Amministrazione Comunale conferma la decisione di alienare beni immobili (edifici ed aree) che non hanno alcuna rilevanza strategica nell'ambito dell'azione dell'Ente.

L'elenco dei beni immobili che si propone con il presente provvedimento riguarda l'aggiornamento del Piano delle Alienazioni per l'anno 2012, approvato con deliberazione CC. n°77 del 26/04/2012, come integrato con successive deliberazioni C.C. n°105 del 25/06/2012 e n°138 del 27/09/2012.

Il presente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, avente validità per il triennio 2013-2014-2015, è un aggiornamento del Piano delle Alienazioni per l'anno 2012, rispetto al quale è stato proceduto a:

- eliminare i beni immobili alienati nell'anno 2012 e nell'anno 2013;
- adeguare il valore di stima di n°3 aree, per le quali sono state già svolte procedure di alienazione mediante asta pubblica, andate deserte, in seguito alle quali sono stati revisionati gli importi da porre a base d'asta;
- adeguare il valore di stima dell'immobile ex lavatoio di Via C. Battisti, a seguito del frazionamento approvato.

Elenco degli immobili e delle aree

| | | | |
|---|---------------|-----------|---------------------|
| 1-terreno posto in località Gorinello, via dei Mille | periziato | €. | 17.600,00 |
| 2-terreno in località Capalle, Via dei Confini | periziato | €. | 23.400,00 |
| 3-immobile ex lavatoio di via C.Battisti | periziato | €. | 43.500,00 |
| 4-terreno posto in via Torricella | periziato | €. | 31.600,00 |
| 5-area di completamento residenziale in via della Repubblica | periziato | €. | 939.875,00 |
| 6-area in via di Limite adiacente gli edifici dell'Autostrada | periziato | €. | 8.100,00 |
| 7-terreno destinato a verde privato in via Turati | periziato | €. | 5.000,00 |
| 8-area edificabile produttiva sulla vecchia via dell'Albero | periziato | €. | 157.500,00 |
| 9-area destinata a commerciale direzionale in via Allende | periziato | €. | 1.030.260,00 |
| 10-area destinata a produttivo in via Chiella | periziato | €. | 619.500,00 |
| | | ----- | |
| | TOTALE | €. | 2.876.335,00 |

Le schede allegate contengono i dati necessari per attivare le procedure di alienazione stabilite nel Regolamento per l'alienazione dei beni immobili.

Cronoprogramma delle procedure di alienazione

In relazione all'elenco dei beni sopra riportato si ipotizza che la realizzazione delle alienazioni possa avvenire come sotto indicato:

- beni immobili di cui al n°5, 9 e 10 nell'anno 2014;
- beni immobili di cui al n°1, 2, 3, 4, 6, 7 e 8 nell'anno 2015.

Nell'anno 2013 non è stata prevista alcuna vendita, in quanto i tempi molto ristretti dovuti anche alla necessità di pubblicazione del presente Piano per un periodo di 60 giorni decorrenti dalla sua approvazione, non consentono di esperire le procedure stabilite nel Regolamento per le alienazioni dei beni immobili.

INDICE

| | |
|--|---------|
| Sintesi relativa ai beni da assoggettare all'alienazione | pag. 04 |
| 01)- Terreno posto in via dei Mille, Località <u>Gorinello</u> | |
| Perizia estimativa..... | pag. 07 |
| Schede, documentazione fotografica, RU e catastale..... | pag. 09 |
| 02)- Terreno adiacente via dei Confini, località <u>Capalle</u> | |
| Perizia estimativa..... | pag. 16 |
| Scheda, documentazione fotografica, Ru e catastale..... | pag. 18 |
| 03)- Immobile ex lavatoio in via Cesare Battisti, località <u>S.Martino</u> | |
| Perizia estimativa..... | pag. 23 |
| Scheda, documentazione fotografica, Ru e catastale..... | pag. 25 |
| 04)- Terreno in fregio a via <u>Torricella</u>, località <u>S.Piero a Ponti</u> | |
| Perizia estimativa..... | pag. 30 |
| Scheda, documentazione fotografica, Ru e catastale..... | pag. 32 |
| 05)- Terreno edificabile di via della Repubblica | |
| Perizia estimativa..... | pag. 37 |
| Scheda, documentazione fotografica, Ru e catastale..... | pag. 40 |
| 06)- Terreno a destinazione verde privato vincolato in via di Limite | |
| Perizia estimativa..... | pag. 47 |
| Scheda, documentazione fotografica, Ru e catastale..... | pag. 49 |
| 07)- Terreno destinato a verde privato in via Turati | |
| Perizia..... | pag. 54 |
| Scheda, documentazione fotografica, Ru e catastale..... | pag. 56 |
| 08)- Terreno a destinazione produttiva in via dell'Albero | |
| Perizia estimativa | pag. 61 |
| Scheda, documentazione fotografica, Ru e catastale | pag. 63 |
| 09)- Terreno a destinazione commerciale/direzionale in via <u>Allende</u> | |
| Perizia estimativa | pag. 68 |
| Scheda, documentazione fotografica, Ru e catastale | pag. 71 |
| 10)- Terreno a destinazione produttiva in via <u>Chiella</u> | |
| Perizia estimativa | pag. 81 |
| Scheda, documentazione fotografica, Ru e catastale | pag. 83 |

SINTESI RELATIVA AI BENI DA ASSOGGETTARE
AL PROVVEDIMENTO DI ALIENAZIONE

1)-Terreno adiacente via dei Mille e via Torricella, località Gorinello.

Per la redazione della perizia estimativa il valore preso a riferimento è di €/mq 275,00 (ovvero il valore di €/mq 250,00 moltiplicato il coefficiente di 1,1 in riferimento alla particolare adiacenza agli edifici esistenti).

La particella ha una superficie catastale complessiva di mq. 282, dalla quale viene sottratta la parte destinata a parcheggio pubblico e quella destinata a verde pubblico attrezzato per complessivi mq. 154. Risulta quindi alienabile esclusivamente una striscia di terreno posta sul retro degli edifici esistenti per una superficie complessiva di mq. 128 per la quale non vi è alcuna autonomia edificatoria, per cui il valore al mq. di cui sopra viene dimezzato ad €/mq. 137,50.

Il valore dell'area edificabile è calcolato nel modo seguente:-mq. 128 x €/mq. 137,50 = **€. 17.600,00** ed è da intendersi a corpo e non a misura.

La quantificazione della superficie è solo cartografica, per cui prima della stipula dell'atto di compravendita si dovrà procedere ad eseguire il frazionamento catastale, a cura e spese del soggetto acquirente.

2)-Terreno adiacente via di Confini, località Capalle.

Per la redazione della perizia estimativa il valore preso a riferimento è di €/mq 275,00 (il valore di €/mq 250,00 x 1,1) per una superficie effettivamente edificabile di mq. 85,09 (porzione della particella di mq. 398) x €/mq 275,00 = €. 23.399,75 da arrotondare a **€. 23.400,00**, da intendersi a corpo e non a misura.

La quantificazione della superficie è solo cartografica, per cui prima della stipula dell'atto di compravendita si dovrà procedere ad eseguire il frazionamento catastale, a cura e spese del soggetto acquirente.

3)-Immobile ex lavatoio in via Cesare Battisti, località S.Martino.

Per la redazione della perizia estimativa viene preso a base il valore di €/mq. 1.000 per una superficie del fabbricato pari a mq. 38; per la pertinenza (spazio antistante) di mq. 20, ricadente in sottozona B, viene preso a base di €/mq 275,00 (ovvero il valore di €/mq. 250,00 maggiorato di 1,1%). .

La definizione del valore complessivo di € 43.500,00 viene articolata nel seguente modo:

| | |
|---|--------------|
| -per il piccolo fabbricato, mq. 38 x €/mq. 1.000 = | €. 38.000,00 |
| -per la pertinenza antistante di mq. 20 x €/mq. 275 = | €. 5.500,00 |
| | ===== |
| TOTALE | € 43.500,00 |

Il valore di cui sopra è da intendersi a corpo e non a misura

4)-Terreno in fregio a via Torricella, località S.Piero a Ponti.

Per la redazione della perizia estimativa viene preso a base il valore di €/mq. 275,00 (il valore di €/mq. 250,00 x 1,1%), per la superficie complessiva della particella destinata a completamento residenziale, che viene ridotto del 50% e quindi ad €/mq. 137,50 in virtù della forma dell'area e della distanza da tenere rispetto alla parete finestrata dell'edificio antistante esistente, che riduce di fatto la piena capacità edificatoria.

Il valore dell'area è pertanto così determinato:

-mq. 230 x €/mq. 137,50 = €. 31.625,00 arrotondato a **€. 31.600,00** ed è da intendersi a corpo e non a misura.

5)-Terreno edificabile in sottozona di completamento residenziale B in Via della Repubblica a San Piero a Ponti.

L'area risulta situata all'interno della vasta zona residenziale che si è sviluppata in via della Repubblica, in Località S. Piero a Ponti. L'area residenziale per come delimitata all'interno del PMU ha una superficie di mq. 5.150, articolata in due lotti.

Per la redazione della perizia estimativa nel "Piano delle Alienazioni 2012" era stato preso a base il valore unitario di €/mq. 250 per una superficie di mq. 5.150 = **€. 1.287.500,00**, valore da intendersi a corpo e non a misura, con l'obbligo a carico dell'acquirente di realizzare le opere di urbanizzazione previste nel PMU; esse hanno un costo stimato in circa €. 450.000,00.

In data 11/09/2012 è stata esperita un'asta pubblica, andata deserta, a seguito della quale il valore è stato rideterminato come segue:

-€/mq. 195,00 x mq. 5.150 = €. 1.004.250,00

In data 29/11/2012 è stata esperita una ulteriore asta pubblica, andata deserta, a seguito della quale il valore è stato rideterminato come segue:

-€/mq. 182,50 x mq. 5.150 = €. 939.875,00

Anche la 3a asta pubblica, esperita in data 24/01/2013 è andata deserta.

In considerazione di quanto sopra riportato il valore di stima che viene inserito nel presente Piano è pari all'ultimo valore posto a base d'asta.

6)- Area destinata nel RU a verde privato vincolato in via di Limite.

L'area è situata in Via di Limite, con accesso dal parcheggio pubblico, con destinazione nel RU vigente a verde privato vincolato ed ha una superficie di mq. 90.

Per la redazione della perizia estimativa viene preso a base il valore unitario di €/mq. 90,00, per cui l'area ha il seguente valore: mq. 90 x €/mq. 90 = **€. 8.100,00**, da *intendersi a corpo e non a misura*.

7)- Terreno destinato nel RU vigente a verde privato vincolato in via Filippo Turati.

Per la redazione della perizia estimativa viene preso a base il valore unitario di €/mq. 100,00, maggiorato rispetto ad aree aventi la medesima destinazione per la posizione centrale del luogo, determinando quindi un valore di stima per una superficie di mq. 50 (porzione particella 929 del F. 16) pari ad **€. 5.000,00**, da *intendersi a corpo e non a misura*.

Prima della stipula dell'atto di compravendita si dovrà procedere ad eseguire il frazionamento catastale, a cura e spese del soggetto acquirente.

8)- Terreno destinato a insediamenti produttivi in via dell'Albero.

L'area coincide in parte con il recupero del vecchio tracciato di via dell'Albero. Come per altre aree produttive il valore unitario è definito in €/mq. 150,00. La superficie dell'area è di circa mq. 1.050 x €/mq. 150,00 = **€. 157.500,00**, da *intendersi a corpo e non a misura*.

Prima di attivare la procedura di alienazione occorre effettuare la verifica della funzionalità della viabilità di accesso ai lotti, nonché il frazionamento catastale.

9)- Area in via Allende destinata ad insediamenti commerciali e direzionali.

L'area per gran parte coincide con l'ex canile. Come per altre aree destinate a commerciale e direzionale viene preso a base il valore unitario di €/mq. 200,00 della tabella ICI, maggiorato del 10% per la particolare e pregiata zona territoriale dove l'area ricade, per un valore quindi di €/mq. 220,00. La superficie dell'area è di mq. 6.690, di cui mq. 5970 con destinazione sottozona D5.

Il valore iniziale di stima era di **€. 1.471.800,00**, che per effetto dei n°3 aste andate deserte è stato rideterminato come segue:

-€/mq. 172,58 x mq. 5.970 = €. 1.030.260,00, da *intendersi a corpo e non a misura*.

Prima della stipula dell'atto di compravendita si dovrà procedere ad eseguire il frazionamento catastale, a cura e spese del soggetto acquirente.

10)- Area in via Chiella destinata ad insediamenti produttivi.

L'area risulta attualmente recintata all'interno del cantiere comunale, ma eccede la funzionalità del medesimo, per cui sono state attivate le procedure di variante al RU per destinarla a zona produttiva di completamento – D1.

Il valore unitario preso a base per la stima è di €/mq. 150,00, determinando un valore complessivo dell'area di € 619.500,00 (mq. 4.130 x €/mq. 150,00), da intendersi a corpo e non a misura.

Prima della stipula dell'atto di compravendita si dovrà procedere ad eseguire il frazionamento catastale, a cura e spese del soggetto acquirente.

La descrizione dei criteri, adottati per singolo caso, in riferimento alla definizione dei valori unitari, è riportata nelle specifiche perizie estimative.

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 argomento, 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 beni 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, da non considerare in questo caso perché 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 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 edificabile 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 definita a verde e parcheggi pubblici già realizzati.

Identificazione catastale

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n.33, particella n. 634. Per l'alienazione del bene, relativamente all'area destinata in parte a completamento residenzialeB, occorre il frazionamento catastale.

Situazione urbanistica

Il Regolamento Urbanistico inseriva nel 2012 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% ; erano 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'esonazione, calcolati in riferimento alla quota di rischio idraulico, dovranno essere compensati dall'operatore.

La variante al RU recentemente approvata definisce per le aree di completamento residenziale i seguenti parametri urbanistici: 0,5 mc/mq per la destinazione residenziale, 0,25 mc/mq per la destinazione non/residenziale.

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 avevamo determinato il prezzo medio al metro quadro di superficie utile lorda edificabile per detti beni, pari a €. 250,00 al mq., trattandosi di area a destinazione residenziale di piccola dimensione. Al fine di 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 1,10. Il prezzo unitario per metro quadro di superficie utile lorda edificabile era così determinato: $250,00 \text{ €/mq.} \times 1,10 = \text{€/mq. } 275,00$, con la riduzione al 50% perché l'area, date le caratteristiche geometriche e dimensionali, non ha autonomia edificatoria; Per l'anno 2012 abbiamo quindi applicato il valore unitario di €/mq. 137,50. Avevamo quindi: $\text{Mq. } 128 \times \text{€/mq. } 137,50 = \text{€. } 17.600,00$. Il valore risultava coerente anche con i nuovi parametri urbanistici contenuti nella variante al RU in corso.

Conclusioni.

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

-Il più probabile valore di mercato, del bene in oggetto, era di €. 17.600 salvo più esatta misurazione della superficie, in fase di frazionamento catastale, con l'applicazione del valore unitario di €/mq. 137,50.

La presente stima è a corpo e non a misura.

Allegati:

- scheda tecnica;
- documentazione fotografica;
- estratto della cartografia di RUC;
- documentazione catastale: estratto di mappa e visura della particella.

Campi Bisenzio luglio 2013

Il Dirigente
Arch. Pietro Pasquale Felice

01)-Terreno adiacente via dei Mille e via Torricella, località Gorinello. (scheda tecnica)

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 circa mt.5 variabile. La parte del fronte strada è destinata 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 di altra proprietà; per tale situazione si potrà procedere anche ad una eventuale alienazione dell'area per parti. (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 prima dell'alienazione dell'area.

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 17.01.2012

-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.

Per la capacità edificatoria é da tenere in considerazione anche la variante alle NTA del RU in corso di approvazione.

C)-Prezzo a base di trattativa.

Proponiamo di adottare il valore di €/mq 275,00 (ovvero il valore di €/mq. 250,00 x 1,1), quale valore per l'area edificabile in quanto caratterizzata dalla particolare vicinanza ai fabbricati esistenti e tenendo in considerazione le sue ridotte superfici. Tale valore dovrà essere applicato unicamente all'area edificabile di mq. 128; esso inoltre dovrà essere ridotto del 50% in quanto l'area non risulta autonomamente edificabile; il valore applicato sarà quindi di €/mq . 137,50. Abbiamo il seguente calcolo:

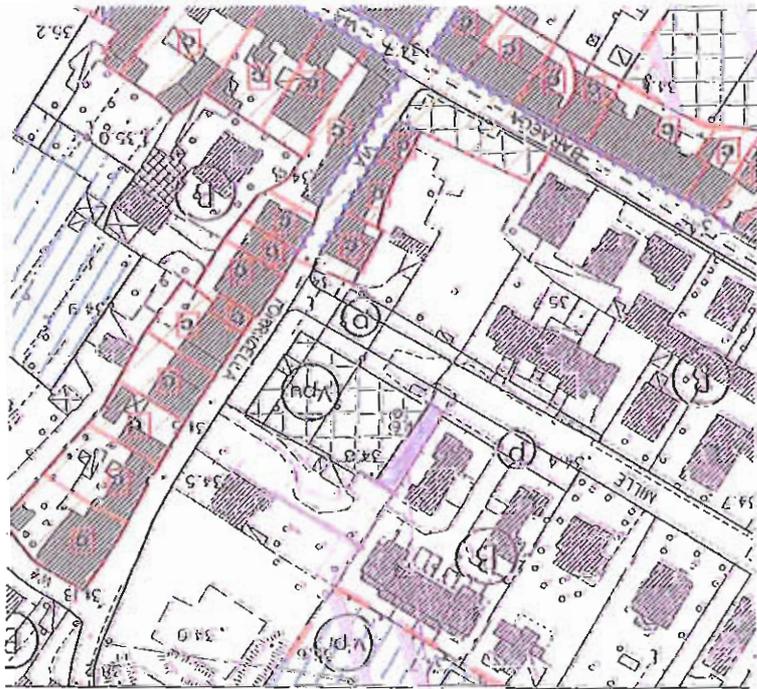
-mq. 128 x €/mq 137,50 = **€. 17.600,00.**

Le quantificazioni delle superfici di cui sopra sono soggette a verifica in sede di frazionamento catastale. (vedi stima).



③ Viell dei Nille

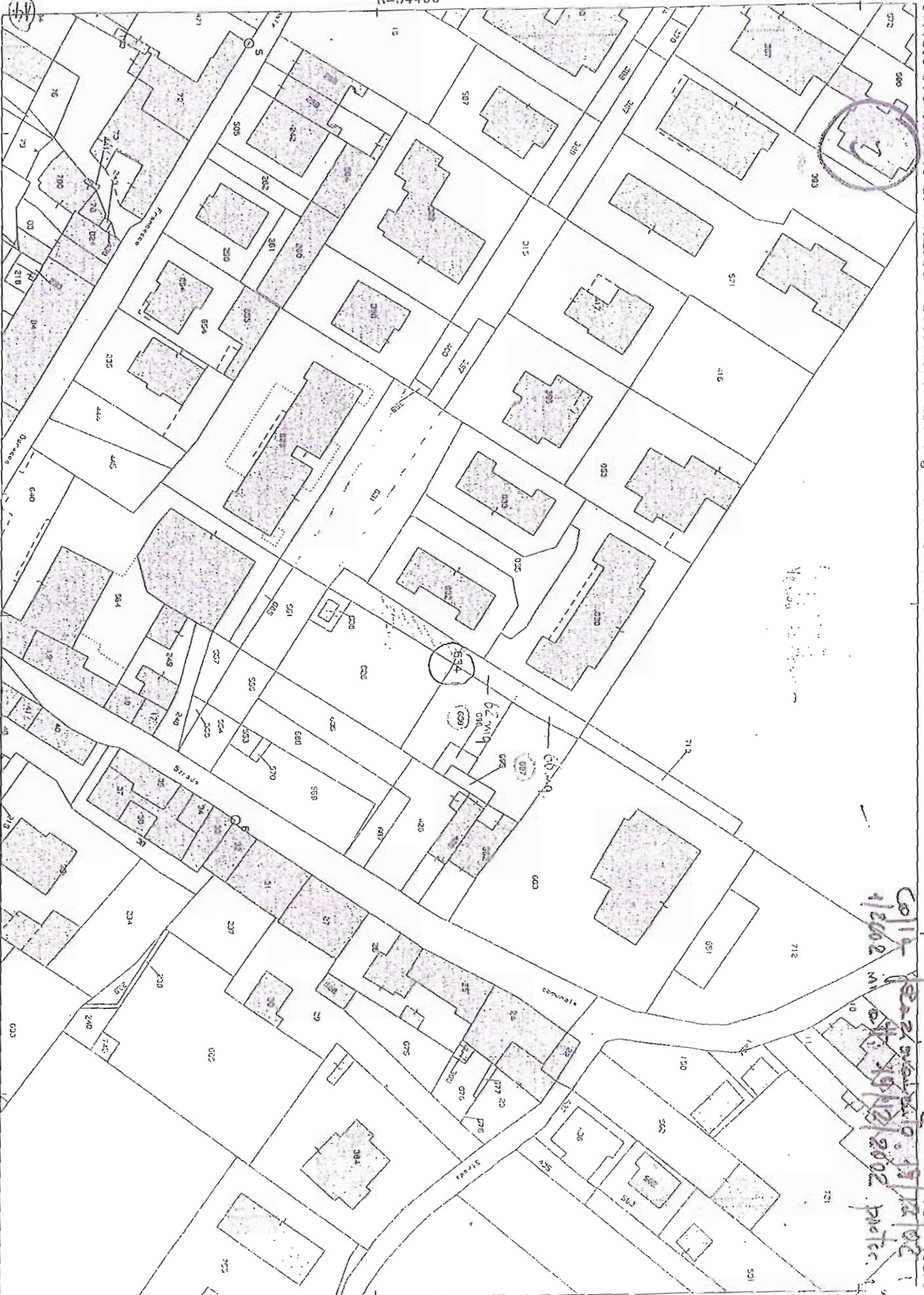




(3)

N=54400

E=-16700



Col. 11
 1/2002
 15/12/2002
 P. Vissura

nome: CAMPI BISENZIO
 n. 33

Scala originale: 1.1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

7 Set-2009
 Prot. n. 5220

Data: 07/09/2009 - Ora: 11.25.39

Visura n.: 584438.Pag: 1

Finc

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2009

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

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|----|---------------------|------------|------------------|------|----------------|--|-------------------|-------------------------|----------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | | Deduz | Reddito | |
| 1 | 33 | 634 | | - | SEMIN ARBOR | 02 82 | A3 | Dominicale Euro 1,86 | Agrario Euro 0,80 | FRAZIONAMENTO del 19/12/2002 n. 41088.1/2002 in atti dal 19/12/2002 (protocollo n. 110833) |

INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|------------------------------|
| 1 | S.R.L. CEPER CON SEDE IN CARMIGNANO del 19/12/2002 Frazionamento n. 41088.1/2002 in atti dal 19/12/2002 (protocollo n. 110833) | 01910080488 | (1) Proprieta' per 1000/1000 |

Rilasciata da: Servizio Telematicc

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/10/2009

| 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(m ²) ha are ca | Deduz | Reddito | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 33 | 697 | | - | SEMIN ARBOR | 02 78 | A3 | | Euro 1,83 | Euro 0,79 | FRAZIONAMENTO del 12/08/2004 n. 197499 .I/2004 in atti dal 12/08/2004 (protocollo n. F10197499) | |
| INTESTATI | | | | | | | | | | | | |
| N. | DATI ANAGRAFICI | | | | | | | | | | CODICE FISCALE | |
| 1 | BLAGIOTTI Franca nata a CAMPI BISENZIO il 19/07/1946 | | | | | | | | | | BGTFNC46L59B507T* | |
| 2 | BLAGIOTTI Franca nata a CAMPI BISENZIO il 19/07/1946 | | | | | | | | | | BGTFNC46L59B507T* | |
| 3 | FEI Franco nato a FIRENZE il 13/12/1943 | | | | | | | | | | FEIFNC43T13D612R* | |
| DATI DERIVANTI DA | | | | | | | | | | | | |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/10/2004 Trascrizione n. 27755 .I/2004 in atti dal 15/11/2004 Repertorio n. : 4208 Rogante: SANTALUCIA ELENA Sede: FIRENZE | | | | | | | | | | | | |
| DIVISIONE A STRALCIO | | | | | | | | | | | | |

Rilasciata da: Servizio Telematico

Oggetto: terreno posto in località Capalle in via dei Confini

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 Confini, località Capalle.

La valutazione è finalizzata all'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 argomento, 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 beni assimilabili compravenduti nel territorio del Comune di Campi Bisenzio. Nel caso specifico abbiamo definito il medesimo 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, che non consideriamo in questo caso perché il territorio del Comune di Campi Bisenzio è interamente pianeggiante.

Descrizione dell'immobile

Il terreno si trova in fregio alla strada comunale di via dei Confini all'interno del centro abitato di Capalle. Il lotto è delimitato da un percorso condominiale. L'area è pianeggiante, prevalentemente sistemata a prato, con la presenza di consistenti riporti di terra, provenienti da scavi. Nelle adiacenze vi sono spazi di verde pubblico e di parcheggio pubblico. 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: la superficie del lotto è risultata di mq. 85,09.

Identificazione catastale

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n 6, particelle n. 1.305 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 dovrà essere depositato il frazionamento catastale aggiornato.

Situazione urbanistica

Il Regolamento Urbanistico del 2012 inseriva l'area di che trattasi parzialmente in sottozona B con i seguenti parametri urbanistici: IF = mc/mq. 2,00; Hmax = mt. 13,5; RC. 50% ; RP = 25%; erano ammesse la destinazione residenziale e il commercio al dettaglio, anche attività artigianali.

Occorre tenere presente che la variante alle NTA del RU recentemente approvata definisce per l'area nuovi parametri urbanistici: 0,5 mc/mq. per la destinazione residenziale e 0,25mc/mq. per la destinazione non/residenziale.

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.

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 idraulica; non sono ammessi interrati; i volumi sottratti all'esonazione, calcolati in riferimento alla quota di sicurezza, dovranno essere compensati dall'operatore.

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 avevamo determinato il prezzo medio al metro quadro di superficie utile lorda edificabile per detti beni, pari a €. 250,00 al mq., tenendo in considerazione la limitata quantità di superficie del lotto. 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 e l'ottima accessibilità, si assume un coefficiente pari a 1,10. Pertanto il prezzo unitario per metro quadro di superficie edificabile era così determinato: 250,00 €/mq. x 1,10 = €/mq. 275,00. Avevamo quindi 85,09 mq. x €/mq. 275,00 = €. 23.399,75.

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

- Volume edificabile = superficie del lotto x If = 85,09 mq. x mc/mq 2 = mc. 170,18
- Superficie utile lorda edificabile = volume (mc.170,18) : altezza virtuale di mt. 3,00 = mq. 56,72;
- Valore di mercato = SUL (mq. 56,72) x €. 3000 = €. 170.160,00.

All'area, potevamo assegnare un valore di circa il 14% del valore del fabbricato:

€. 170.160,00 x 14% = 23.822,40 (leggermente superiore al valore ottenuto con il procedimento sintetico di €. 23.399,75). Con la variante alle NTA del RU, nonostante la modifica dei parametri urbanistici di cui sopra, date le limitate dimensioni dell'area e la vicinanza alla strada pubblica, possiamo confermare, per l'anno 2012, il medesimo valore di €. 23.399,75.

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, era nel 2012 di €. 23.399,75 arrotondato a €. 23.400,00.

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 luglio 2013

Il Dirigente
Arch. Pietro Pasquale Felice

02)-Terreno adiacente via dei Confini, località Capalle. (scheda tecnica)

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

Piccola striscia di terreno adiacente al percorso pedonale esistente , con fronte stretto sulla via dei Confini, da cui si accede. Attualmente essa risulta incolta, occupata da terreno di risulta del vicino cantiere edile ormai abbandonato.(Documentazione fotografica allegata)

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Foglio catastale n. 6, particella n. 1305. Seminativo arborato, classe 2; reddito dominicale €. 2,16; reddito agrario €. 0,92. Oggi la particella risulta divisa in n. 1362 e n. 1363. Superficie mq. 85,09.

Occorre il frazionamento catastale per identificare l'area destinata a completamento residenziale "B" e quella destinata a verde privato di cui al RUC vigente.

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

Frazionamento del 12.11.2004 n.279961. 1/2004 in atti dal 12.11.2004 (prot. n. FIO279961). La provenienza è da assoggettare ad ulteriori approfondimenti conoscitivi.

B)-Certificazione di destinazione urbanistica del 24.07.2013

L'area nel RU vigente risulta:

- in parte a destinazione urbanistica "B"- residenziale da consolidare. Art. 116 delle NTA;
- in parte itinerari pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici;
- in parte "verde privato vincolato di cui all'art.115 delle NTA del Ruc;

Facciamo riferimento alla variante RU approvata con delibera CC. n.118 del 03/10/2008.

Da tenere in considerazione la variante alle NTA del RU in corso di approvazione.

C)-Prezzo a base di trattativa

Come in altri casi simili, proponiamo di adottare il valore unitario di 275,00 €/mq.(ovvero il valore di €/mq. 250 x il coefficiente 1,1), per cui abbiamo:

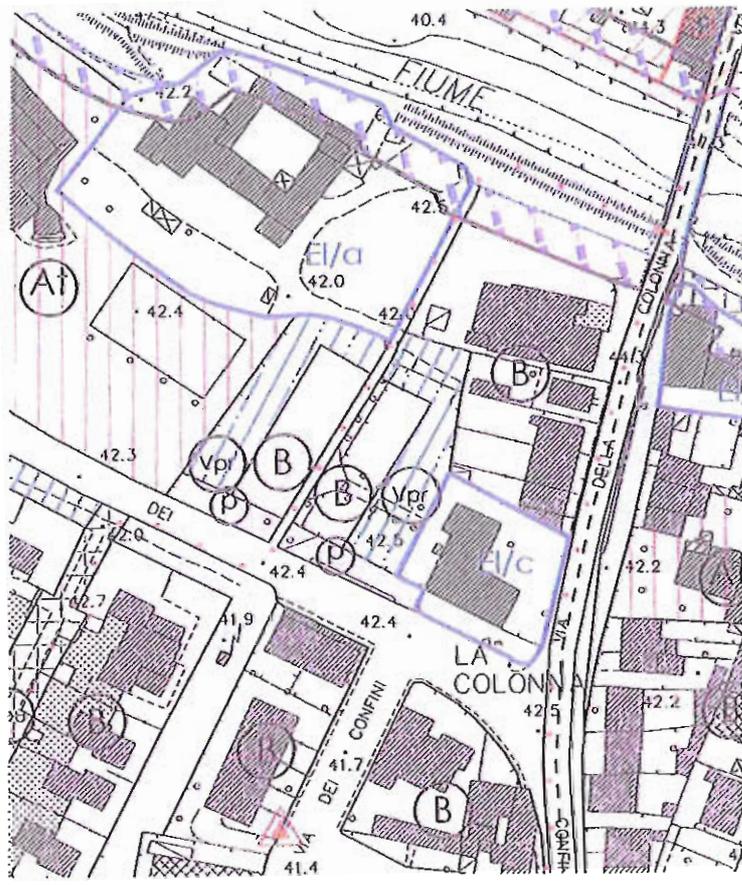
-mq. 85,09 x €/mq. 275,00 = €. 23.399,75 da arrotondare a **23.400,00** (vedi stima)

L'area non ha autonomia edificatoria; essa risulta di limitata superficie e in adiacenza ad una strada urbana, per cui si ritiene corretto non procedere alla riduzione del valore unitario.



④ Via dei Confini



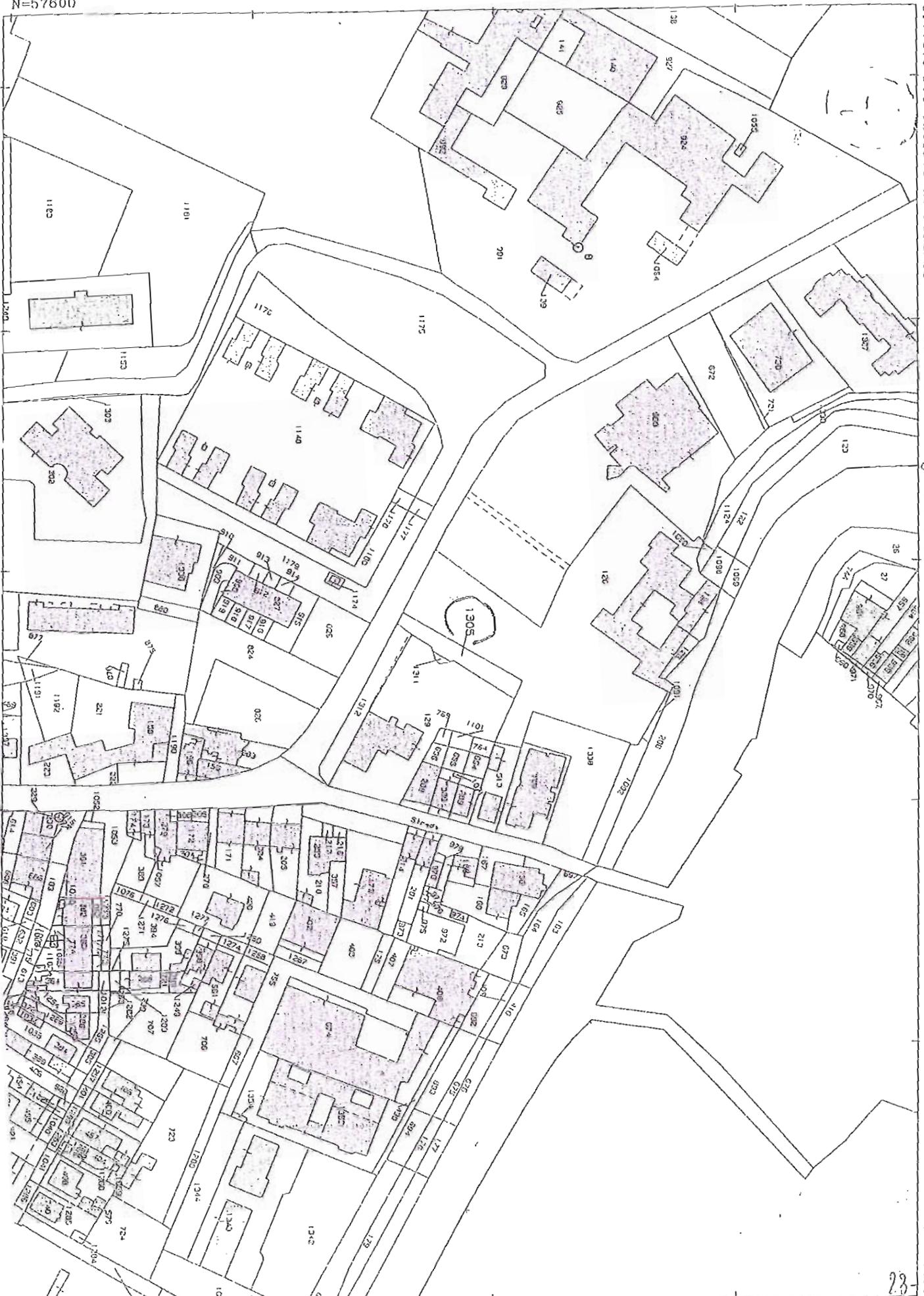


N=57600

E=-16400

Ufficio Provinciale di FIRENZE - Direttore: Dr. Ing. Carla Bellioren

Per Vistura



23

mine. CAMPI BISENZIO
lio: 6

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

7-Sel-2009 11:26
Prot. n. 584615/2009

21

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: 6 Particella: 1305 |

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|----|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|--|-------------------|-------------------------|----------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | | Deduz | Reddito | |
| 1 | 6 | 1305 | | - | SEMIN ARBOR | 03 98 | | Dominicale Euro 2,16 | Agrario Euro 0,92 | FRAZIONAMENTO del 12/11/2004 n. 279961.1/2004 in atti dal 12/11/2004 (protocollo n. F10279961) |

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

Oggetto: edificio posto in località S.Martino, via Cesare Battisti

Premessa

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un edificio, di proprietà del Comune di Campi Bisenzio, posto in via C.Battisti, località S.Martino. 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 dell'immobile in argomento, 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 definito 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 nel territorio, 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 beni assimilabili compravenduti nel territorio del Comune di Campi Bisenzio. Il valore venale unitario mediamente riscontrabile nella zona per beni analoghi si riferisce ad edifici in area urbana, in normali condizioni di accessibilità, in zona dotata delle 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 questo caso perché il territorio del Comune di Campi Bisenzio è interamente pianeggiante.

Descrizione dell'immobile

L'edificio si trova in fregio alla strada comunale via Cesare Battisti all'interno del centro abitato di S.Martino. Il lotto è delimitato da edifici di altra proprietà. L'area è pianeggiante per complessivi mq. 90 catastali, definito con un fabbricato di mq. 36,52 ed una piccola pertinenza antistante di circa mq. 20. Resta da definire la residua parte di una superficie di circa mq. 33,48, laterale al fabbricato, che, alla luce dello stato esistente, sembra essere stata inglobata nell'uso della proprietà della particella adiacente, la n. 165, che da una visura catastale risulta intestata ad Ente Urbano. L'accesso all'edificio avviene direttamente dalla strada pubblica.

Consistenza dell'immobile

La consistenza dell'immobile è stata determinata, a seguito di frazionamento della particella di superficie complessiva pari a 90 mq. dalla quale sono state scorporate le particella 617 di mq 27 e la 618 di mq 5 per una superficie complessiva di mq 32 la particella attuale mappale 568 risulta di consistenza pari a mq 58 di cui 38 relativi al fabbricato e 20 all'area pertinenziale.

Identificazione catastale

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n 24, particella n. 568.

Situazione urbanistica

Il Regolamento Urbanistico vigente al 2012 inseriva l'area di che trattasi, parte in "elenchi" con categoria di intervento "C", parte in zona di completamento, sottozona B, con i seguenti

parametri urbanistici: If = 2 mc./mq, H max mt. 13,50, RC 50%, RP 25% ; erano ammesse la destinazione residenziale e attività di servizio alla residenza. 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.

La presenza della pericolosità idraulica condiziona un eventuale intervento di nuova edificazione. La piccola area di completamento residenziale potrà consentire di adeguare il fabbricato esistente, al fine di ottenerne un'altezza utile. La superficie di completamento residenziale è di circa 20 mq. e consente quindi di poter costruire un ampliamento di circa 40 mc. con l'attuazione del RU vigente. Con la variante al RU della quale si sono appena concluse le procedure, i suddetti parametri urbanistici sono stati ridotti sostanzialmente, ma riteniamo che non comportino la definizione di un diverso valore del bene, data la limitata superficie dell'area edificabile.

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 per l'anno 2012 il prezzo medio al metro quadro di superficie utile lorda edificabile per detti beni, pari a €. 275,00 al mq, adottando il coefficiente moltiplicatore di 1,1 rispetto al valore di €/mq 250,00, mentre per il fabbricato esistente, viste le cattive condizioni di manutenzione, abbiamo definito il valore di €/mq. 1.000.

La definizione del valore complessivo di € 43.500,00 viene articolata nel seguente modo:

| | |
|---|-------------|
| -per il piccolo fabbricato, mq. 38 x €/mq. 1.000 = | € 38.000,00 |
| -per la pertinenza antistante di mq. 20 x €/mq. 275 = | € 5.500,00 |
| | ===== |
| TOTALE | € 43.500,00 |

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, nel 2012 era di €. 45.000,00, poichè comprendeva tutta la particella che in seguito è stata frazionata;
- La presente stima è a corpo e non a misura.

Allegati:

- scheda tecnica;
- documentazione fotografica;
- estratto della cartografia di RU;
- documentazione catastale: estratto di mappa e visura catastale.

Campi Bisenzio luglio 2013

Il Dirigente
Arch. Pietro Pasquale Felice

03)-Immobile ex lavatoio in via C.Battisti, località S.Martino. (scheda tecnica)

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

Trattasi anche in questo caso di un ex lavatoio all'interno di un edificio di mq. 38,00, con un piccolo spazio antistante di circa mq. 20. L'edificio è in pessime condizioni di manutenzione.

(Documentazione fotografica allegata).

A.2)-Identificazione catastale e rendita

A seguito di frazionamento in atti dal 5.04.2013 il bene è identificato al Foglio catastale n. 24, particella n. 568.

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

Tipo mappale del 05.04.2013 n.76434.1/2013 in atti dal 05.04.2013 (protocollo n. FI0117781) Divisione.

B)-Certificazione di destinazione urbanistica del 24.07.2013

-parte all'interno di un perimetro di Elenco con categoria di intervento "C"- ristrutturazione edilizia di cui agli artt.103 e 111 delle NTA del RUC;

-parte in "zona residenziale da consolidare "B", di cui all'art.16 delle NTA; parzialmente in area sottoposta a totale inedificabilità di cui all'art. 102 delle NTA;

Per quanto sopra riportato, facciamo riferimento alla variante al RU approvata con delibera di CC. n.118 del 03/10/2008. Nel merito occorre tenere in considerazione anche la variante alle NTA del RU per la quale è appena iniziato il procedimento di approvazione.

C)-Prezzo a base di trattativa.

Per la redazione della perizia estimativa viene preso a base il valore di €/mq. 1.000 per una superficie del fabbricato pari a mq. 38; per la pertinenza (spazio antistante) di mq. 20, ricadente in sottozona B, viene preso a base di €/mq 275,00 (ovvero il valore di €/mq. 250,00 maggiorato di 1,1%).

La definizione del valore complessivo di € 43.500,00 viene articolata nel seguente modo:

-per il piccolo fabbricato, mq. 38 x €/mq. 1.000 = € 38.000,00

-per la pertinenza antistante di mq. 20 x €/mq. 275 = € 5.500,00

=====

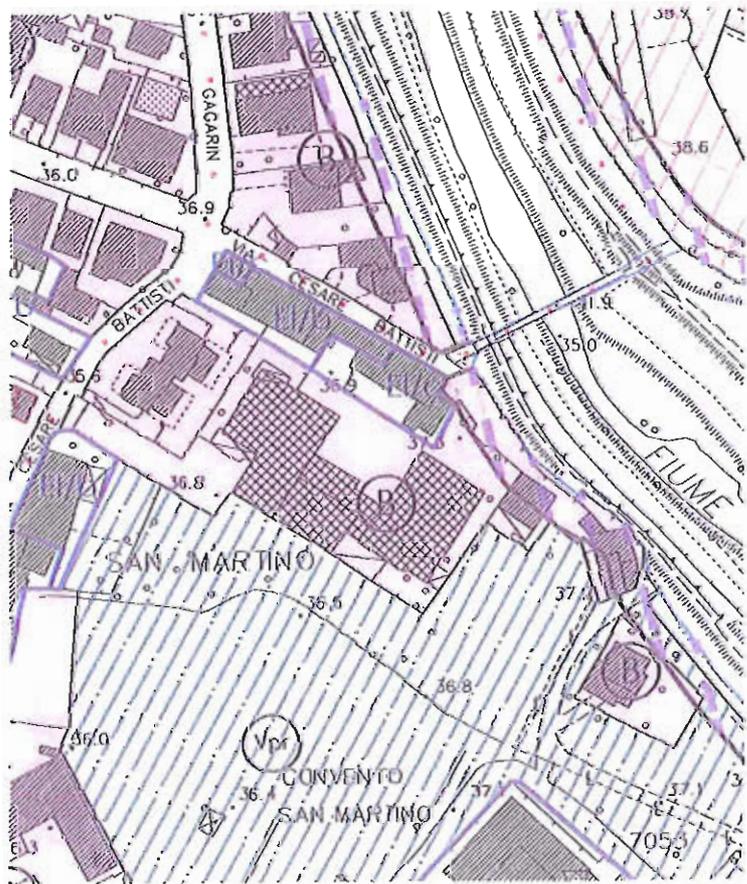
TOTALE € 43.500,00

Il valore di cui sopra è da intendersi a corpo e non a misura



7 Via C. Battisti







Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/08/2013

Data: 13/08/2013 - Ora: 12.38.35
 Visura n.: T51976 Pag: 1
 Fine

| | | |
|-----------------------------|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507) | |
| | Provincia di FIRENZE | |
| Catasto Fabbricati | Foglio: 24 Particella: 568 | |

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|-------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------------|-------------|---|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Rendita |
| 1 | Urbana | 24 | 568 | | Cens. | Zona | C/2 | 1 | 31 m ² | Euro 32,02 | DIVISIONE del 05/04/2013 n. 76434 - 1/2013 in atti dal 05/04/2013 (protocollo n. F10117781) DIVISIONE |
| Indirizzo | | VIA CESARE BATTISTI SNC piano: I. | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) | | | | | | | | | |

| | | | |
|--|---|------------------------------|--|
| INTESTATO | | DATI ANAGRAFICI | |
| N. | | CODICE FISCALE | |
| 1 | COMUNE DI CAMPI BISENZIO con sede in CAMPI BISENZIO | 80016750483* | |
| DATI DERIVANTI DA | | DIRITTI E ONERI REALI | |
| COSTITUZIONE del 09/04/2004 n. 1100. 1/2004 in atti dal 09/04/2004 (protocollo n. F10094466) Registrazione: COSTITUZIONE | | (1) Proprietà per 1/1 | |

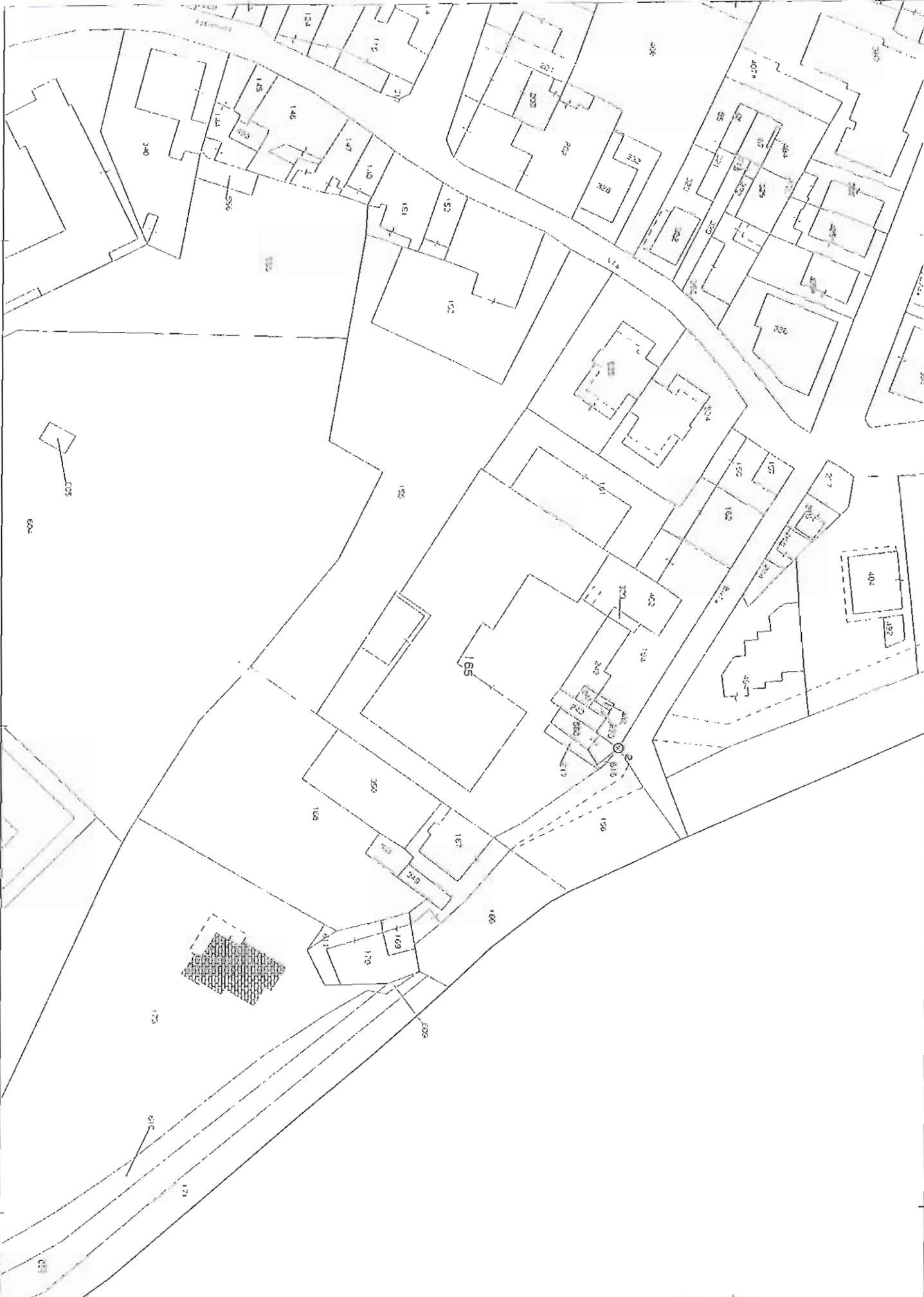
Unità immobiliari n. 1
 Visura telematica esente per fini istituzionali

N=55300

Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. ING. COSTA FRANCESCO UGOLOMBO (ca. esente per fini istituzionali)

E=16200

1 Particella 165



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 argomento, 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 beni 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 questo caso perché 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 in destra del fiume Bisenzio. Il lotto è stato 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 definita in maniera grafica sulla base del vigente Regolamento Urbanistico in scala 1:2000. In questa maniera si è determinata la superficie dell'area 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 Regolamento Urbanistico del 2012 inseriva 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%; erano ammesse le destinazioni residenziale e commerciale, artigianale compatibile. Sulla zona sono presenti i seguenti vincoli:

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

-pericolosità idraulica P.I./2 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.

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, riscontrabile nel 2012, pari a €. 275,00 al mq. (ovvero il valore di €/mq. 250,00 maggiorato di 1,1%); tale valore dovrà essere ridotto del 50% per le limitazioni poste all'autonoma edificazione dell'area (distanza dalla parete finestrata esistente, distanza dalla strada pubblica, ecc.), al valore di €/mq. 137,50. Il valore dell'area è definito da: mq. 230 x €/mq. 137,50 = €. 31.625,00.

Occorre considerare inoltre che l'area risulta a margine del centro abitato.

Il più probabile valore di mercato del lotto edificabile era dato nell'anno 2012 anche dall'adozione del procedimento analitico nel seguente modo:

-Volume edificabile = superficie del lotto x I_f = 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 €/mq. 3.000,00 = mq. 153,33 x €/mq. 3.000 = €. 459.990 (arrotondato a €. 460.000). In questo caso, viste le difficoltà di costruire in autonomia sul lotto, abbiamo considerato il valore del terreno pari al 7% del valore della volumetrie costruibile, pari ad €. 32.200,00, valore leggermente superiore a quello calcolato con il metodo sintetico.

Il valore unitario dell'area è stato già ridotto del 50%, per cui abbiamo ritenuto non influente la riduzione dei parametri urbanistici definita nella variante alle NTA della variante al RU, recentemente approvata.

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, nel 2012 era di €. 31.625,00 arrotondato a €. 31.600,00 coerente anche con le nuove modifiche prospettate nella variante al RU per la modifica delle NTA.

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

Allegati:

-scheda tecnica;

-documentazione fotografica;

-estratto della cartografia di RU;

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

Campi Bisenzio, luglio 2013

Il Dirigente

Arch. Pietro Pasquale Felice

04)-Terreno in fregio a via Torricella, località S.Piero a Ponti. (scheda tecnica)

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

L'area, attualmente utilizzata in modo precario, è antistante un fabbricato residenziale, caratterizzato da una ben definita parete finestrata. Tale condizione di fatto impedisce un autonomo utilizzo della particella per un eventuale edificazione, dovendo collocare il nuovo edificio a distanza di mt. 10 da quello esistente. La vendita del bene necessita della risoluzione del comodato definito con il confinante, come da delibera di G.C. n. 41 del 30.09.1994. (Documentazione fotografica allegata).

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Foglio catastale n. 33, particella n. 378. Seminativo arborato, classe I; 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 24.07.2013

Zona residenziale di completamento "Bc" di cui all'art.118 delle NTA del RU, all'interno delle aree per " interventi di ricucitura ad uso prevalentemente residenziale di cui all'art. n. 117 delle N.T.A., soggette a PMU o piano attuativo di cui agli articoli 11 e 13 delle NTA.

C)-Prezzo a base di trattativa.

Poiché l'area non ha una autonoma possibilità edificatoria, proponiamo di adottare il valore di €/mq. 137,50 (ovvero il 50% di €/mq 275,00), come in altri casi simili e in riferimento alla superficie destinata a B2 nel RU vigente.

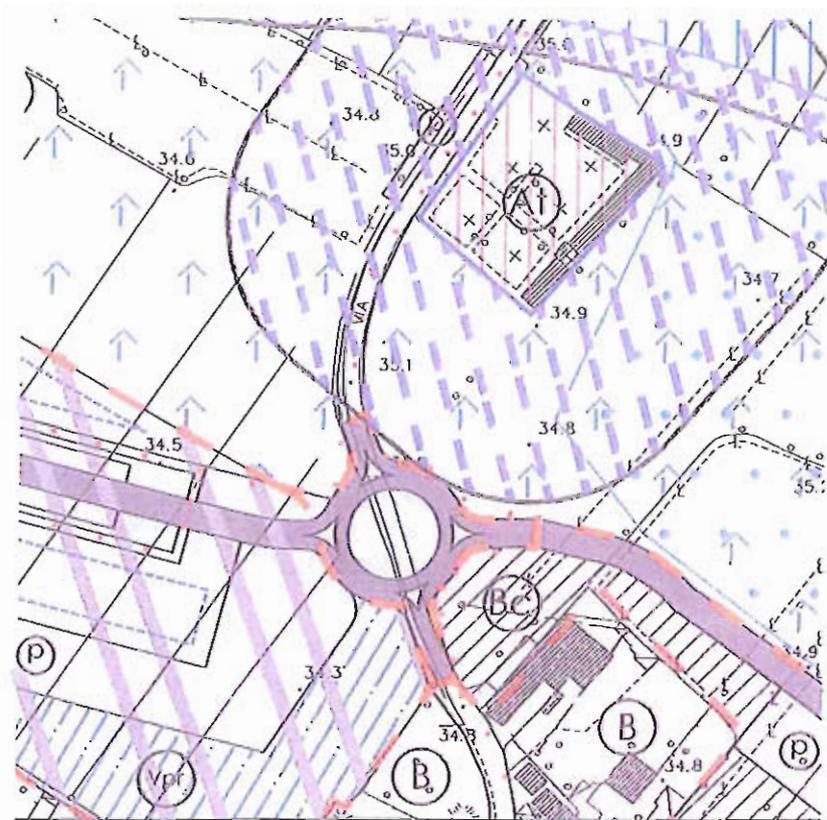
Abbiamo il seguente valore: mq. 230 x €/mq. 137,50 = €. 31.625,00.

Valore da arrotondare a **€. 31.600,00** (vedi stima)



40) Via Tonicella.





N=54500

Ufficio Provinciale di FIRENZE - Direttore: Dr. Ing. Carla Belfiore



E=16600

Particella: 378

Per Visura

Comune: CAMPI BISENZIO
Foglio: 33

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

7-Set-2009 9:23
Prot. n 523357/2009

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 | Pozz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz | Reddito | Agrario | Impianto meccanografico del 26/08/1974 |
| 1 | 33 | 378 | | - | SEMIN ARBOR | 02 30 | A3 | Dominicale Euro 1,51 L. 2930 | Agrario Euro 0,65 L. 1265 | |
| INTESTATO | | | | | | | | | | |
| N. | DATI ANAGRAFICI | | | | | | CODICE FISCALE | | DIRITTI E ONERI REALI | |
| 1 | COMUNE DI CAMPI BISENZIO | | | | | | 80016750453 | | (1) Proprieta per 1000/1000 | |

Rilasciata da: Servizio Telematico

VISURA GRATUITA DA USARE AI SOLI FINI ISTITUZIONALI - BCCNNT

38

36

Oggetto: terreno edificabile posto in località San 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 beni 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.

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 questo caso, 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 approvazione quale piano attuativo, nel quale Il terreno edificabile ha una superficie complessiva di mq. 5.150.

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 approvato. La superficie dell'area edificabile è di mq. 5.150, mentre la superficie complessiva delle aree comprese all'interno del PMU misura mq. 13.571. Il

PMU, oltre all'area edificabile di cui sopra, comprende numerose aree pubbliche da realizzare, per una superficie complessiva di mq. 8.421, destinata a verde pubblico attrezzato, viabilità, parcheggi pubblici, verde di rispetto, pista ciclabile, ecc.

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 con una specifica definizione catastale. Prima della stipula dell'atto di compravendita dovrà essere effettuato il frazionamento catastale, a cura e spese del soggetto acquirente.

Situazione urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico inserisce l'area di che trattasi, sebbene zona di completamente residenziale B, all'interno di un perimetro per il quale si definisce l'attuazione con apposito Piano Attuativo; ciò al fine di garantire la realizzazione contestuale degli edifici e delle 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 il commercio al dettaglio, attività artigianali.

L'area alienabile, a destinazione residenziale, ha una superficie di mq. 5.150; essa consentirà di costruire n. 4 edifici, con n. 48 alloggi, con una volumetria complessiva che dovrà essere non superiore a 9.000 mc. per normativa del Piano Attuativo, nel quale sono definiti tutti i parametri edilizi ed urbanistici della capacità edificatoria, nonché gli obblighi convenzionali e normativi.

Contestualmente all'edificazione dei quattro fabbricati, dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione previste nel PMU, che hanno un costo di massima, come definito nel progetto preliminare delle opere pubbliche facente parte del PMU, di €. 450.000,00.

Sulla zona sono presenti i seguenti vincoli:

- vincolo sismico di seconda categoria, per zona sismica 3S;
- pericolosità idraulica. P.I.2 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 volumi interrati;
- i volumi sottratti all'esondazione, calcolati in riferimento alla quota di rischio idraulico, dovranno essere compensati a cura e spese dell'operatore, insieme alla volumetria di contenimento, all'interno della cassa di espansione esistente in Dx del fosso Reale.

Il Piano Attuativo prevede una volumetria idraulica di compenso per mc. 1.916,300 e una volumetria di contenimento per mc. 900; complessivamente dovrà essere compensata una volumetria idraulica di mc. 2.846,300, a cura e spesa dell'operatore. Il Piano individua l'area pubblica dove potrà essere realizzata la suddetta compensazione idraulica.

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 è stato determinato il prezzo medio al metro quadro di superficie dell'area in €/mq. 250,00, tenendo di riferimento l'accessibilità e la visibilità, considerate le caratteristiche del lotto, l'ottima accessibilità, la posizione periferica rispetto al centro abitato.

Abbiamo quindi: mq. 5.150 x €/mq. 250,00 = €. 1.287.500,00.

Resta naturalmente a carico dell' operatore la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'edificazione dell'area.

La stima analitica dell'area può essere definita nel seguente modo:

-Volume edificabile massimo (per normativa di PMU) mc. 9.000:

-Superficie utile lorda edificabile: volume (mc. 9.000) : altezza virtuale di ml. 3,00 = mq. 3.000;

-Valore di mercato = SUL (mq. 3.000) x €/mq. 3.000 = €.9.000.000,00;

-L'area, per la particolare specifica e positiva situazione urbanistica, per gli obblighi che vi sono nel PMU in riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a totale carico dell'operatore, può avere un valore di circa il 14% del valore del fabbricato, quindi 14% di €. 9.000.000,00 = €. 1.160.000,00, molto vicino al valore di €. 1.287.500,00 di cui sopra.

Possiamo quindi confermare la correttezza formale e sostanziale della somma calcolata di € 1.287.500,00 quale valore dell'area di S. Piero a Ponti, tenendo di riferimento gli obblighi contenuti nel Piano Attuativo per la realizzazione della volumetria residenziale prevista.

Conclusioni.

L'analisi peritale ha portato alle seguenti considerazioni, essenziali per procedere alla vendita del bene: Il più probabile valore di mercato del bene è di **€. 1.287.500,00**, confermando gli obblighi per l'acquirente alla realizzazione a proprio totale carico delle opere di urbanizzazione che hanno un costo di cui al perizia di massima contenuta nel PMU di €. 450.000,00 e della realizzazione a proprio totale carico della compensazione idraulica.

In data 11/09/2012 è stata esperita un'asta pubblica, andata deserta, a seguito della quale il valore è stato rideterminato come segue:

-€/mq. 195,00 x mq. 5.150 = €. 1.004.250,00

In data 29/11/2012 è stata esperita una ulteriore asta pubblica, andata deserta, a seguito della quale il valore è stato rideterminato come segue:

-€/mq. 182,50 x mq. 5.150 = €. 939.875,00

Anche la 3a asta pubblica, esperita in data 24/01/2013 è andata deserta.

In considerazione di quanto sopra riportato il valore di stima che viene inserito nel presente Piano è pari all'ultimo valore posto a base d'asta.

Il valore di cui alla presente stima è a corpo e non a misura.

Allegati:

-scheda tecnica;

-documentazione fotografica;

-estratto della cartografia di RU;

-planimetria del PMU scala 1:1.000;

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

Campi Bisenzio luglio 2013

Il Dirigente
Arch. Pietro Pasquale Felice

05)-Terreno in via Della Repubblica, località S. Piero a Ponti (scheda tecnica)

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

L'area da alienare assomma a una superficie complessiva edificabile di mq. 5.150; essa è articolata in due lotti. 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. 5.150 (salvo più esatta misurazione) quella risultante nel progetto di PMU.

L'area è attualmente incolta; **per l'esatta individuazione dell'area da alienare occorre apposito frazionamento catastale.**

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 del 25.07.2013

Le destinazioni urbanistiche sono:

- in parte zona residenziale del Peep vigente, di cui all'art. 120 delle NTA;
 - in parte zona residenziale di completamento "Bc" di cui all'art.118 delle NTA del RU, all'interno delle aree per "interventi di ricucitura ad uso prevalentemente residenziale di cui all'art. n. 117 delle N.T.A., soggette a PMU o piano attuativo di cui agli articoli 11 e 13 delle NTA;
 - in parte verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto di cui all'art. 136 NTA;
 - in parte viabilità urbana di cui all'art. 89 delle NTA;
 - in parte itinerari pedonali e ciclabili di cui all'art. 93 delle NTA;
 - in parte a verde di rispetto di cui all'art. 95 delle NTA;
- Piano attuativo adottato con delibera di CC. n. 83 del 28.04.2011 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 31.01.2012.

C)-Prezzo a base di asta pubblica

Proponiamo di adottare il valore di €/mq. 250,00 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 a seguito della nuova strada comunale recentemente realizzata. Essa inoltre non è compresa nel contingentamento di cui alle NTA del RU vigente. Il valore da adottare quindi è €/mq. 250,00.

La porzione della particella catastale n. 788 del foglio di mappa n. 35, destinata all'edificazione residenziale nel PMU, misura mq. 5.150 .

Il valore forfettario definito è di: mq. 5.150 x €/mq. 250,00 = **€. 1. 287.500,00**

Le opere di urbanizzazione dell'area, come definito nel PMU, per un importo di massima di €. 450.000,00, dovranno essere realizzate a carico dell'operatore per l'area edificabile.

In data 11/09/2012 è stata esperita un'asta pubblica, andata deserta, a seguito della quale il valore è stato rideterminato come segue:

-€/mq. 195,00 x mq. 5.150 = €. 1.004.250,00

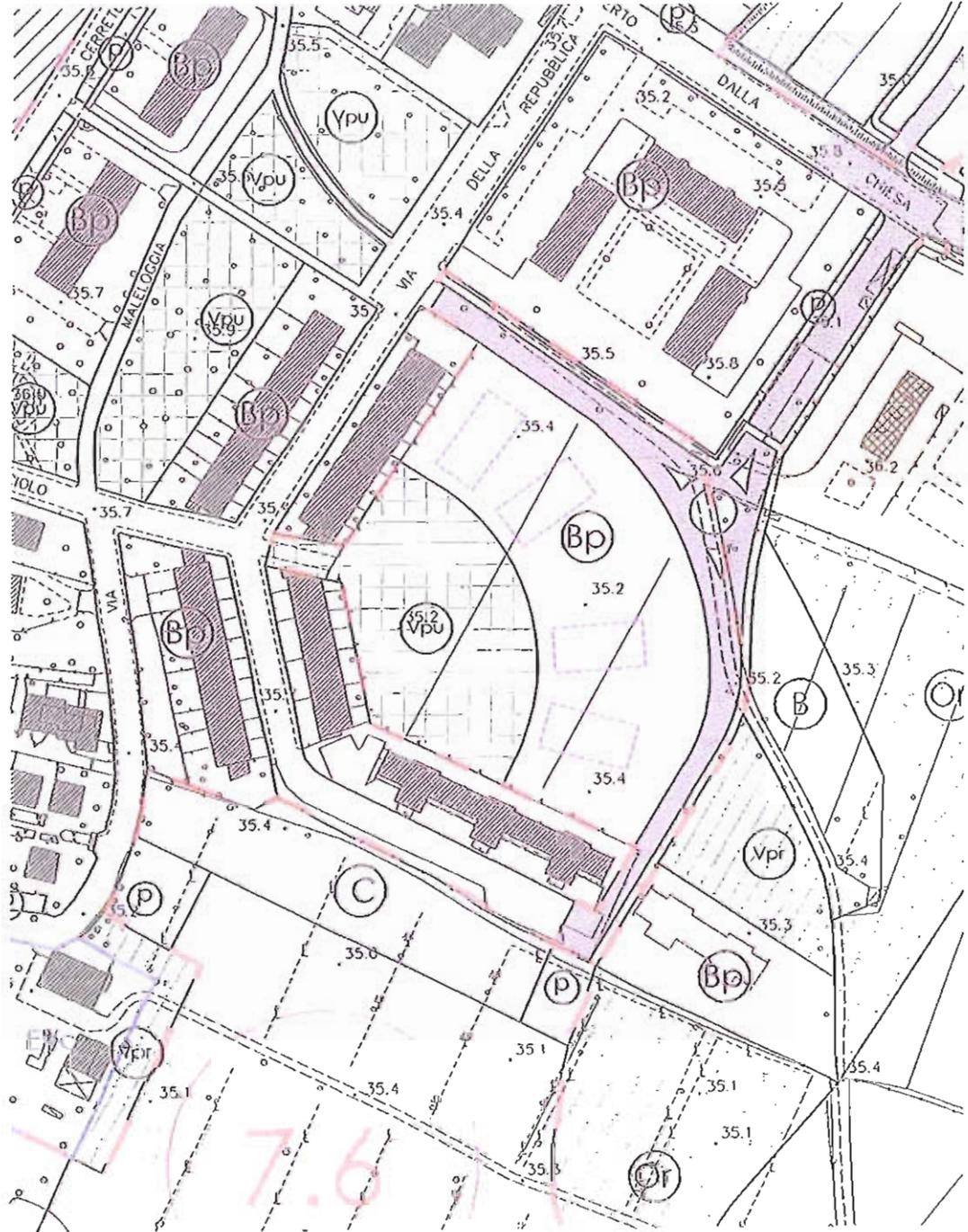
In data 29/11/2012 è stata esperita una ulteriore asta pubblica, andata deserta, a seguito della quale il valore è stato rideterminato come segue:

-€/mq. 182,50 x mq. 5.150 = €. 939.875,00

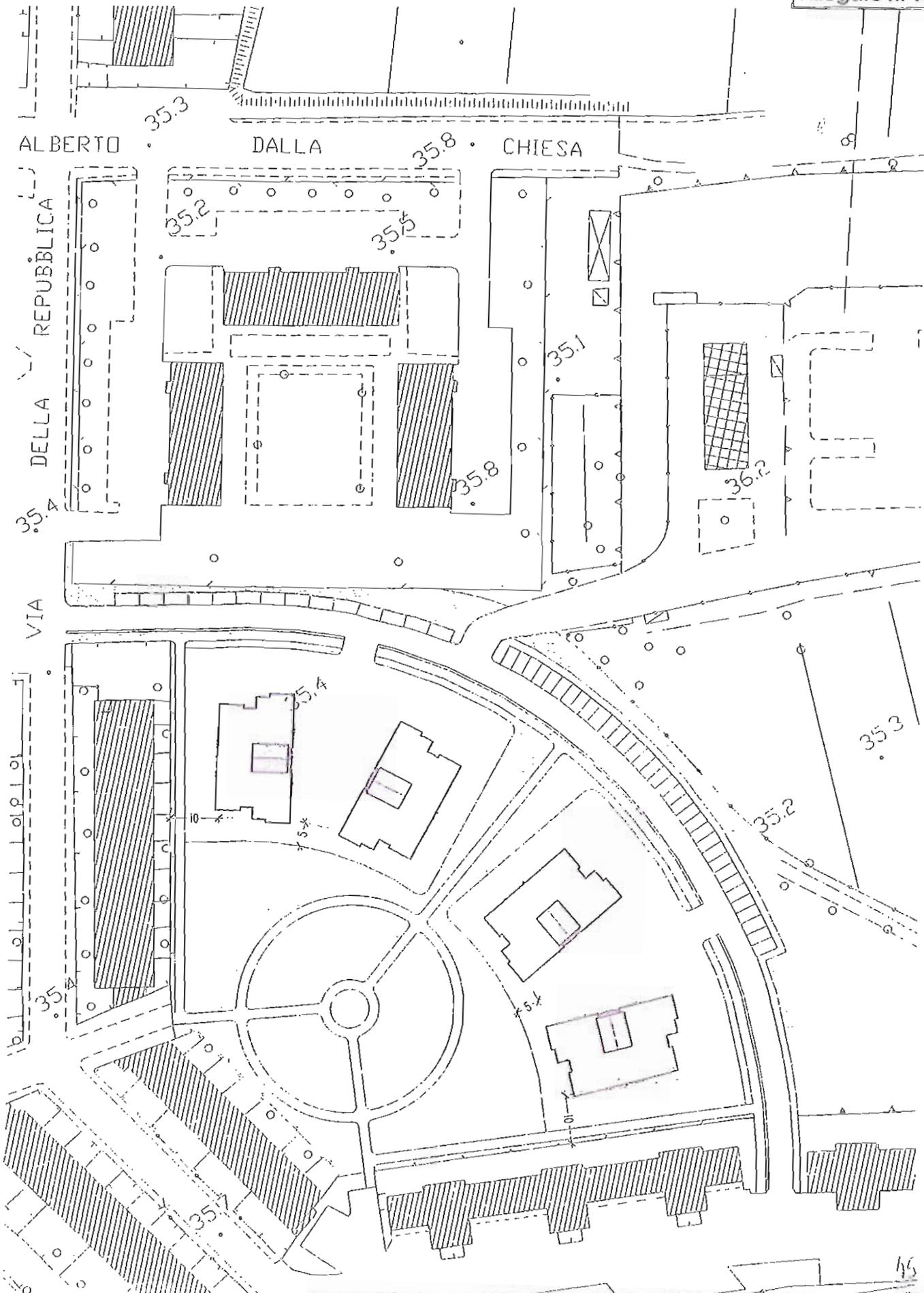
Anche la 3a asta pubblica, esperita in data 24/01/2013 è andata deserta.

In considerazione di quanto sopra riportato il valore di stima che viene inserito nel presente Piano è pari all'ultimo valore posto a base d'asta.



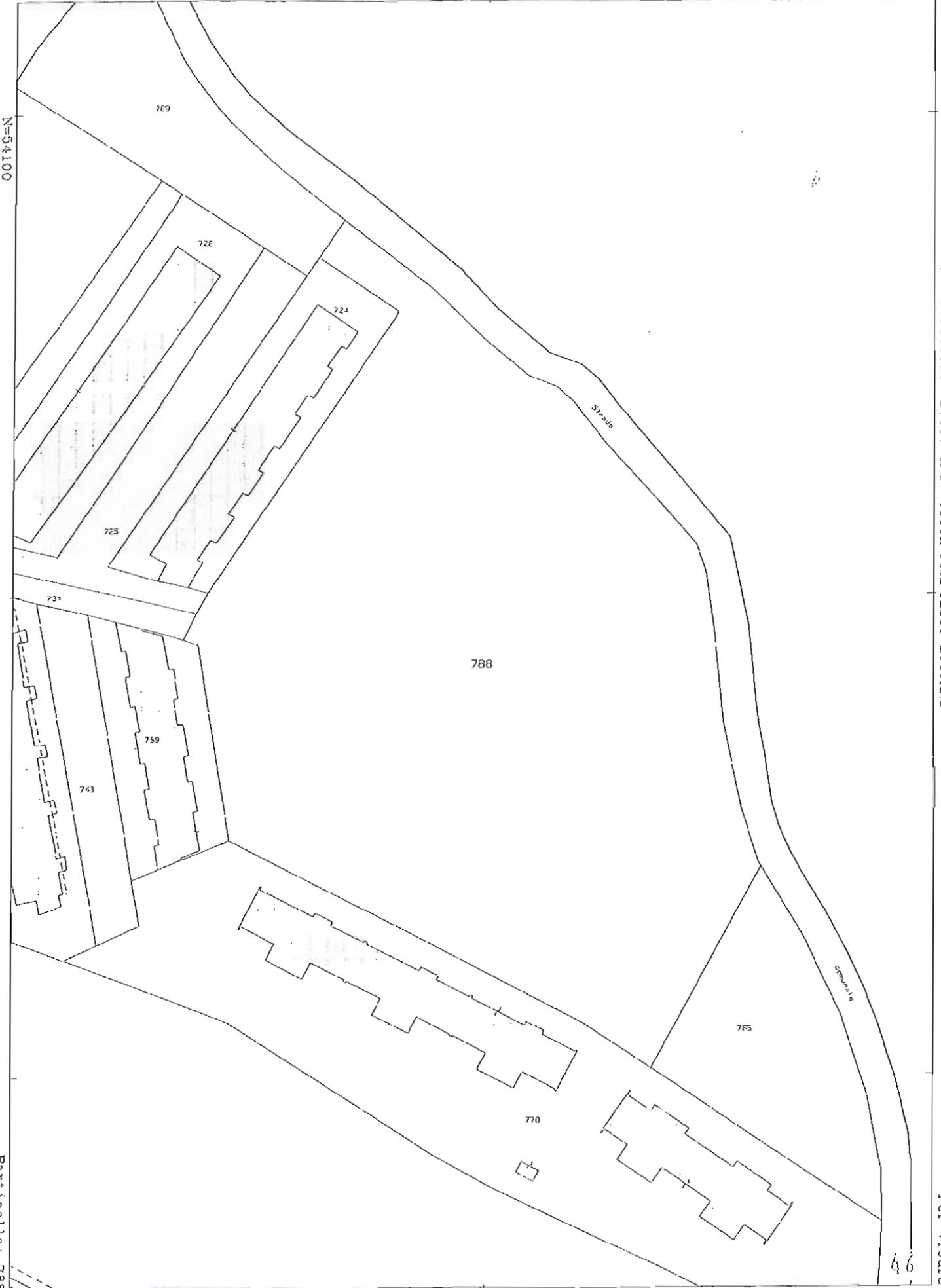


Allegato n. 10



Planimetria sistemazioni esterne - scala 1:1000

N=54100



Per misura

46

Particella: 788

Comune: CAMPI BISENZIO
Foglio: 35

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 180.000 metri

19-Jan-2010 16:30
Prot. n. T44307/2010

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/01/2010

| Dati della richiesta | | Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|------------|-----|------|----------------|--|-------------------|------------------------|-------|--------------------------|-----------------------|--|
| | | Provincia di FIRENZE | | | | | | | | | | | |
| Catasto Terreni | | Foglio: 35 Particella: 788 | | | | | | | | | | | |
| Immobile | | | | | | | | | | | | | |
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | | | | | |
| | | Foglio | Particella | Sub | Forz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | | | Deduz | Reddito | | |
| 1 | 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 (pre-scoglio n. 18217/5) |
| Nota | | Partita | | | | | | | | | | | |
| INTERESTATO | | | | | | | | | | | | | |
| N. | DATI ANAGRAFICI | | | | | | CODICE FISCALE | | DIRITTI E ONERI REALI | | | | |
| 1 | COMUNE DI CAMPI BISENZIO con sede in CAMPI BISENZIO | | | | | | 80016750433* | | (1) Proprieta' per 1/1 | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | |
| COMPRAVENDITA | | | | | | | | | | | | | |

Rilasciata da: Servizio Telematico

Oggetto: terreno posto in via Turati.

Premessa

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un terreno destinato nel RUC vigente a verde privato vincolato di proprietà del Comune di Campi Bisenzio, posto in via Turati.

La valutazione è finalizzata all'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 argomento, 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. Nella norma 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 beni 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.

Nel merito 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 questo caso perché il territorio del Comune di Campi Bisenzio è interamente pianeggiante.

Descrizione dell'immobile

Il terreno è situato in adiacenza alla via Turati, in zona prevalentemente residenziale.

L'area è pianeggiante, prevalentemente sistemata a prato. Nelle adiacenze vi sono ampi spazi di verde pubblico e di parcheggio pubblico. 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 riferimento alla richiesta di acquisto del proprietario della particella catastale confinante per una superficie di mq. 50.

Identificazione catastale

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n 16, particelle n. 929;

al fine di poter esattamente individuare la definizione catastale dell'area da alienare, occorre il relativo frazionamento.

Situazione urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico destina l'area a verde privato vincolato.

Sulla zona non sono presenti vincoli, ad eccezione:

- del vincolo sismico di seconda categoria, per zona sismica 3S;
 - pericolosità idraulica P.I./I moderata di cui al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico.
- Come in tutto il territorio comunale, anche in questa area non sono ammessi interrati.

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 per l'anno 2012 il prezzo medio di €/mq 90,00 e in riferimento alle caratteristiche intrinseche del bene abbiamo ritenuto che non ci fosse da fare alcuna applicazione dei coefficienti correttivi. In riferimento all'accessibilità e visibilità, considerate le caratteristiche dell'area, l'ottima accessibilità, abbiamo assunto il coefficiente pari a 1,10. Pertanto il prezzo unitario per metro quadro di superficie è così determinato: 90,00 €/mq. x 1,10 = €/mq. 99,00 arrotondato a €/mq. 100,00.

Conclusioni.

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

- Il valore di mercato, del bene in oggetto, nel 2012 è stato di **€ 5.000,00** (mq. 50 x €/mq 100,00).
- La presente stima è da considerare a corpo e non a misura; prima della definizione degli atti occorre verificare l'esatta dimensione della superficie dell'area che dovrà essere identificata con frazionamento catastale.

Allegati:

- scheda tecnica;
- documentazione fotografica;
- estratto della cartografia di RU;
- documentazione catastale: estratto di mappa e visura della particella.

Campi Bisenzio luglio 2013

Il Dirigente

Arch. Pietro Pasquale Felice

06)- Area situata in via di Limite adiacente il parcheggio pubblico (scheda tecnica)

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

Trattasi di una piccolissima area, compresa tra il parcheggio pubblico realizzato nelle vicinanze della Chiesa dell'Autostrada e gli edifici oggi utilizzati per gli uffici della società Autostrade spa. (Documentazione fotografica allegata).

A.2)-Identificazione catastale e rendita

Area identificata nel foglio catastale n. 14, particella n. 644, superficie mq. 90.

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

Al Comune con atto Notaio Nardone, repertorio n. 47343 in atti dal 28.04.2005

B)- Destinazione urbanistica alla data del 25.07.2013

Area destinata nel RU vigente a verde privato vincolato di cui all' art. 115 delle NTA.

C)-Prezzo a base d'asta

Come in altri casi simili di aree destinate a verde privato vincolato, adottiamo il valore unitario di €/mq. 90,00. Per cui abbiamo:

$$-mq. 90 \times €/mq. 90,00 = \underline{\underline{€ 8.100,00}}$$





Estratto RUC - scala 1:2000



Estratto catastale - Foglio di mappa n. 14 - scala 1:2000

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 25/01/2012

| | | | |
|----------------------|--|--|--|
| 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 |
|--|---|------------|-----|------|------------------|--|-------|---|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz | Reddito | |
| 1 | 14 | 644 | | - | SEMIN ARBOR | 00 90 | A7 | Dominicale Euro 0,31 L. 594 Agrario Euro 0,16 L. 315 | FRAZIONAMENTO del 17/06/1999 n. 1538 2/1999 in atti dal 17/06/1999 |
| Notifica | | | | | | | | | |
| INTESTATO | | | | | | | | | |
| N. | DATI ANAGRAFICI | | | | DATI FISCALE | | | | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | COMUNE DI CAMPI BISENZIO con sede in CAMPI BISENZIO | | | | 80016750483* | | | | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | |
| FRANCESCO GIAMBAT Scde: PRATO COMPRAVENDITA | | | | | | | | | |

Rilasciata da: Servizio Telematico

Oggetto: terreno posto in via Turati.

Premessa

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un terreno destinato nel RUC vigente a verde privato vincolato di proprietà del Comune di Campi Bisenzio, posto in via Turati.

La valutazione è finalizzata all'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 argomento, 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. Nella norma 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 beni 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.

Nel merito 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 questo caso perché il territorio del Comune di Campi Bisenzio è interamente pianeggiante.

Descrizione dell'immobile

Il terreno è situato in adiacenza alla via Turati, in zona prevalentemente residenziale.

L'area è pianeggiante, prevalentemente sistemata a prato. Nelle adiacenze vi sono ampi spazi di verde pubblico e di parcheggio pubblico. 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 riferimento alla richiesta di acquisto del proprietario della particella catastale confinante per una superficie di mq. 50.

Identificazione catastale

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n 16, particelle n. 929;

al fine di poter esattamente individuare la definizione catastale dell'area da alienare, occorre il relativo frazionamento.

Situazione urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico destina l'area a verde privato vincolato.

Sulla zona non sono presenti vincoli, ad eccezione:

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

Come in tutto il territorio comunale, anche in questa area non sono ammessi interrati.

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 per l'anno 2012 il prezzo medio di €/mq 90,00 e in riferimento alle caratteristiche intrinseche del bene abbiamo ritenuto che non ci fosse da fare alcuna applicazione dei coefficienti correttivi. In riferimento all'accessibilità e visibilità, considerate le caratteristiche dell'area, l'ottima accessibilità, abbiamo assunto il coefficiente pari a 1,10. Pertanto il prezzo unitario per metro quadro di superficie è così determinato: $90,00 \text{ €/mq.} \times 1,10 = \text{€/mq.} 99,00$ arrotondato a €/mq. 100,00.

Conclusioni.

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

- Il valore di mercato, del bene in oggetto, nel 2012 è stato di **€ 5.000,00** (mq. 50 x €/mq 100,00).
- La presente stima è da considerare a corpo e non a misura; prima della definizione degli atti occorre verificare l'esatta dimensione della superficie dell'area che dovrà essere identificata con frazionamento catastale.

Allegati:

- scheda tecnica;
- documentazione fotografica;
- estratto della cartografia di RU;
- documentazione catastale: estratto di mappa e visura della particella.

Campi Bisenzio luglio 2013

Il Dirigente

Arch. Pietro Pasquale Felice

07)- Terreno situato in via Turati (scheda tecnica)

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

Trattasi di una piccola area (quella richiesta dal cittadino confinante) di cui alla particella catastale n. 929 del foglio n. 16. La richiesta è di circa mq. 50 per la quale viene offerto il valore di €/mq. 100,00.

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Foglio 16 particella n. 929,
L'interessato ne chiede una porzione di circa mq. 50.

Occorre il frazionamento catastale dell'area per la sua esatta identificazione

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

Frazionamento n. 21.2/1987 in atti 07/10/1988, voltura del 06/06/91 n. 4075 /1991.

B)-Destinazione urbanistica in data 25.07.2013

Area con destinazione nel RU vigente:

- in parte area di verde pubblico attrezzato di cui all'art. 136 delle NTA;
- in parte verde privato vincolato di cui all'art. 115 delle NTA;
- in parte parcheggi pubblici di cui all' art. 138 delle NTA.

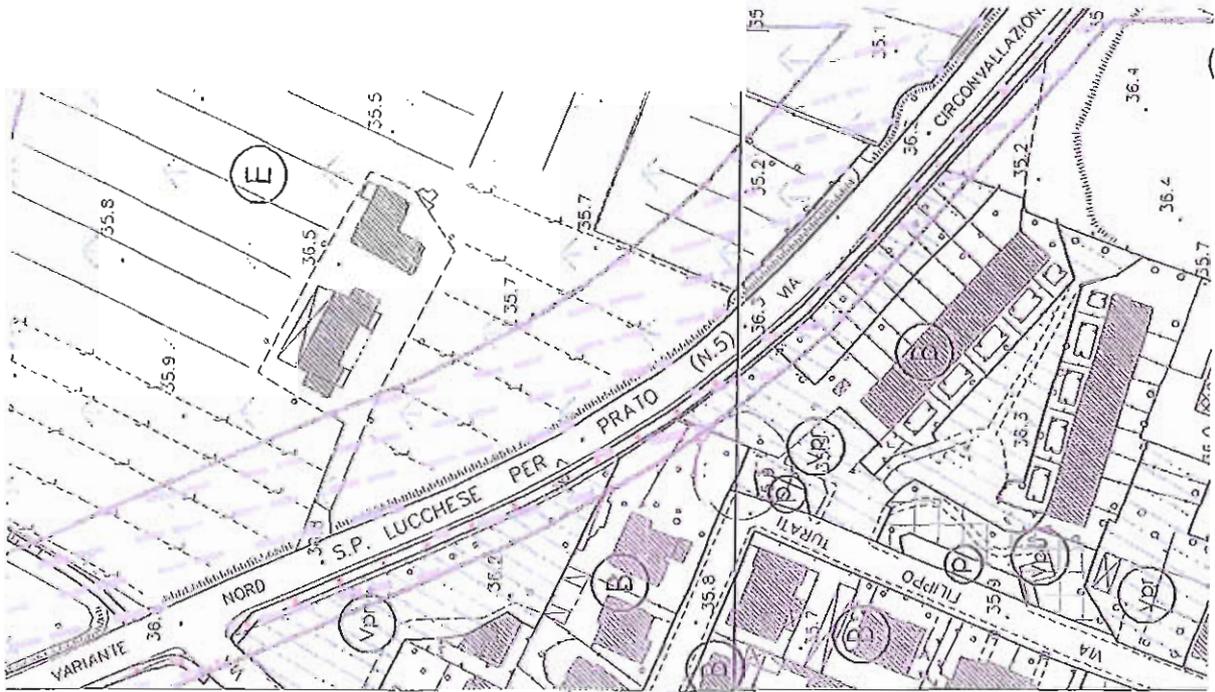
C)-Prezzo a base d'asta.

Come in altri casi simili viene adottato il valore di €/mq . 90 x 1,1 (coefficiente moltiplicatore per dare atto della situazione ottimale dell'area) = €/mq. 99,00.

Per quanto sopra riportato, possiamo dire che risulta coerente il valore offerto di €/mq. 100,00. La superficie richiesta è di circa mq. 50, per la quale abbiamo il seguente valore:

-mq. 50 x €/mq. 100 = **€. 5.000,00** (vedi stima).





21



Ente RUC
1:2000

N=55:00

E=15000

Ufficio Provinciale di FIRENZE - Direttore: DOTT. ING. COSTA FRANCESCO LUCIANO



Particella: 929

Per Visura

Comune: CAMPI BISENZIO
Foglio: 16

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

12-Gen-2010 15:14
Prot. n. 658407/2010

Data: 08/01/2010 - Ora: 11.34.14

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2010

Visura n.: 578030 Pag: 1 Fine

| | |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507) |
| Catasto Terreni | Provincia di FIRENZE |
| | Foglio: 16 Particella: 929 |

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|----|---------------------|------------|-----|------|------------------|--|-------|-------------------------------|-----------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Perz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Doboz | Reddito Domenicale Agrario | | |
| 1 | 16 | 929 | | - | SEMIN ARBOR 2 | 10 05 | A7 | Euro 5,21 L. 10.151 | Euro 2,34 L. 4.523 | FRAZIONAMENTO n. 21.2/1587 in atti dal 07/10/1988 |

INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|--------------------------|----------------|-----------------------------|
| 1 | COMUNE DI CAMPI BISENZIO | 80016750483 | (1) Proprietà per 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| VOLTURA D'UFFICIO del 06/08/1991 n. 4075.1/1921 in atti dal 06/08/1991 Rogante: RIUNIONE PARTITE | | | |

Rilasciata da: Servizio Telematico

61
60

Oggetto: area situata in via dell'Albero a destinazione produttivo

Premessa

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un'area destinata nel RUC vigente a completamento produttivo, di cui all'art. 121 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente.

La valutazione è finalizzata all'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 dell'area in argomento, 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. Nella norma 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 beni 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 industriale, 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, da non considerare in questo caso perché il territorio del Comune di Campi Bisenzio è interamente pianeggiante.

Descrizione dell'immobile

L'area è situata in adiacenza alla via dell'Albero e in parte comprende una porzione di relitto stradale definito a seguito della recente costruzione di una nuova strada; essa ricade in zona prevalentemente produttiva industriale e artigianale. L'area è pianeggiante e l'accesso avviene direttamente dalla nuova 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; esso misura complessivamente mq. 1.050.

Identificazione catastale

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n 10, porzione delle particelle n. 962 di mq. 361, n. 1141 di mq. 525, n. 1143 di mq. 164 e in parte il relitto stradale della ex via dell'Albero; al fine di poter esattamente definire la classificazione catastale occorre il relativo frazionamento.

Situazione urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico destina l'area a produttivo di completamento industriale e artigianale di cui all'art. 121 delle NTA del RU vigente..

Sulla zona non sono presenti vincoli, ad eccezione:

- del vincolo sismico di seconda categoria, per zona sismica 3S;
- pericolosità idraulica P.I./1 moderata di cui al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico.

Come in tutto il territorio comunale, anche in questa area non sono ammessi interrati.

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 di €/mq 150,00 come definito nella tabella ICI per l'anno 2011 e in riferimento alle caratteristiche intrinseche del bene riteniamo che non ci sia da fare alcuna applicazione dei coefficienti correttivi. Il prezzo unitario per metro quadro di superficie per l'anno 2012 è stato di €/mq. 150,00.

La superficie complessiva dell'area da alienare è di mq. 1.050, costituita da mq. 361 quale porzione della particella n. 962, mq. 525 della particella n. 1141, mq. 164 della particella n. 1143. Il richiedente definisce una superficie di mq. 50.

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 stato nel 2012 di €. 157.500,00 (mq. 1.050 x €/mq. 150,00).

-La suddetta stima è da considerare a corpo e non a misura; prima della definizione degli atti occorre verificare l'esatta dimensione della superficie dell'area che dovrà essere identificata con idoneo frazionamento catastale.

-L'alienazione dell'area potrà avvenire anche per parti in riferimento ai rispettivi proprietari confinanti.

Allegati:

- scheda tecnica;
- documentazione fotografica;
- estratto della cartografia di RU;
- documentazione catastale: estratto di mappa e visura della particella.

Campi Bisenzio luglio 2013

Il Dirigente

Arch. Pietro Pasquale Felice

08)- Area edificabile produttiva sulla vecchia via dell'Albero (scheda tecnica)

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

Trattasi di un'area definitasi con la realizzazione del nuovo tratto di via Dell'Albero, comprendente il vecchio tracciato della suddetta via e l'area compresa tra il vecchio tracciato e la nuova strada. (Documentazione fotografica allegata)

A.2)- Identificazione catastale.

Le aree provengono in parte dalle particelle catastali nn. 18 e 250 del foglio n. 10 e in parte dal relitto stradale di via dell'Albero.

Occorre il frazionamento catastale, per l'esatta identificazione delle aree.

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

La particella n. 962 proviene dal frazionamento 24/01/96 n. 449 definito nell'ambito della realizzazione del Peep. Le altre particelle catastali sono state definite per identificazione del relitto stradale di via dell'Albero.

B)- Certificato di destinazione urbanistica del 25.07.2013

In parte a destinazione urbanistica D1, completamente produttivo, di cui all'art. 121. In parte l'area è destinata a viabilità di cui all'art. 89. Itinerari ciclabili di cui all'art. 93 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente

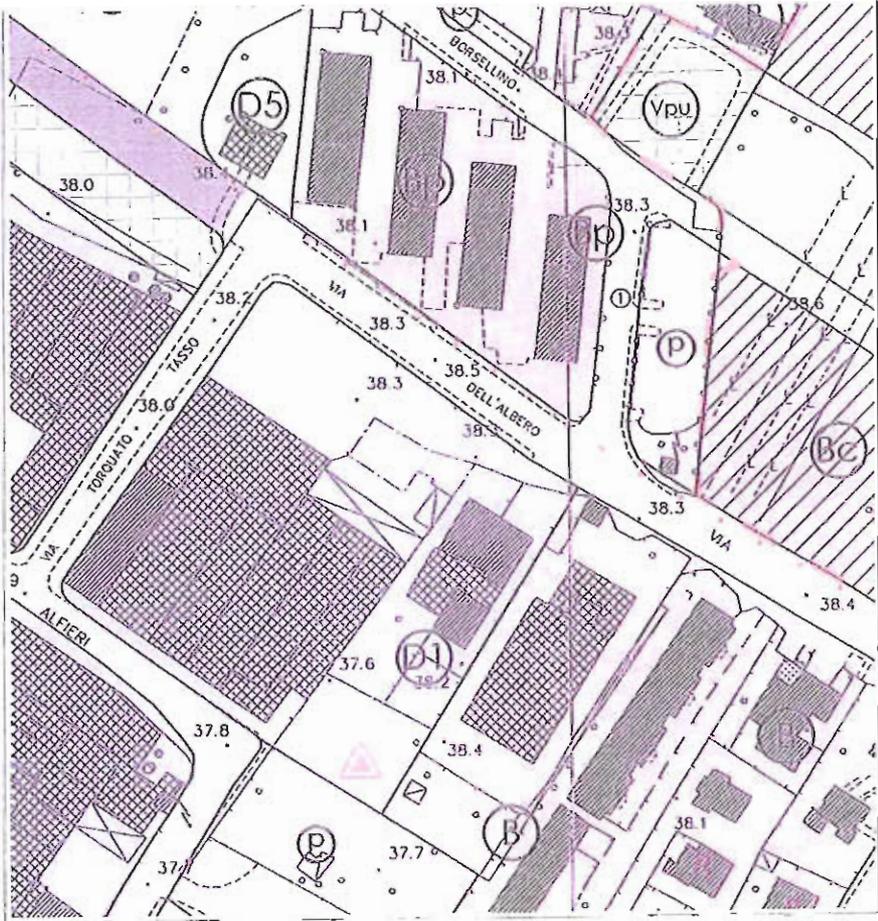
C)- Prezzo a base di asta pubblica

Proponiamo di adottare il valore unitario di €/mq. 150,00 di cui al valore ICI dell'anno 2011, per le aree produttive di completamento.

La superficie, calcolata sommariamente sulla cartografia del RU assomma a mq. 1.050; l'area ha quindi un valore di mq. 1050 x €/mq. 150,00 = **€ 157.500,00** (vedi stima).

In riferimento alle proprietà adiacenti, la superficie in oggetto potrà essere alienata per parti, confermando il valore unitario di €/mq. 150,00.





Estratto RUC - scala 1:2000

66

65

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/01/2012

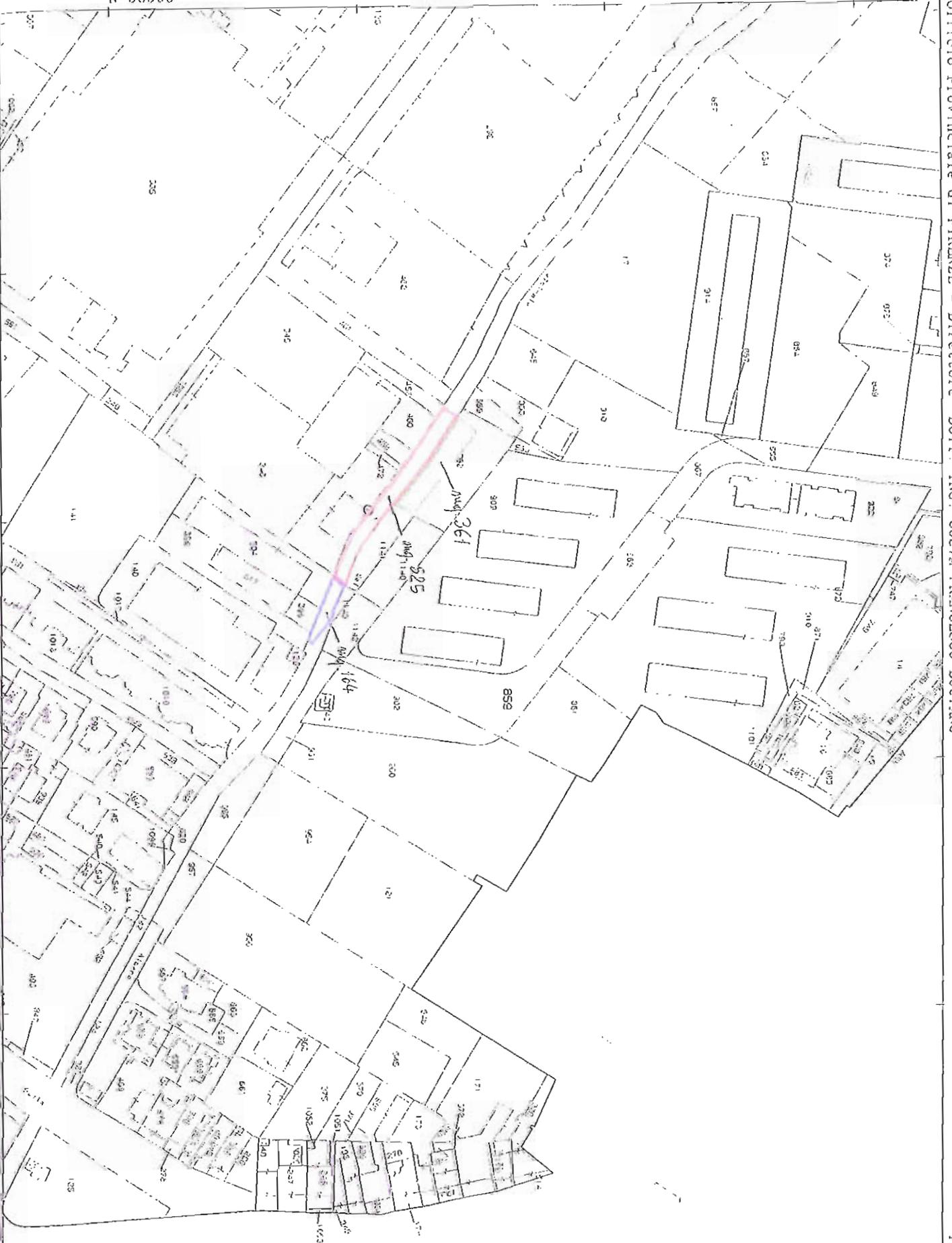
| Dati della richiesta | | Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507) | | | | | | |
|---|---|--|-----|--------------------------------------|----------------|--|-----------------------|--|
| Catasto Terreni | | Provincia di FIRENZE | | | | | | |
| Immobile | | Foglio: 10 Particella: 962 | | | | | | |
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | |
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | | Deduz |
| 1 | 10 | 962 | | - | SEMIN ARBOR | 11 68 | | |
| Notifica | | Partita | | Dominicale Euro 7,84 L. 15.184 | | Agrario Euro 3,32 L. 6.424 | | FRAZIONAMENTO del 24/01/1996 n. 449 3/1996 in atti dal 24/01/1996 |
| INTESTATO | | | | | | | | |
| N. | DATI ANAGRAFICI | | | CODICE FISCALE | | | DIRITTI E ONERI REALI | |
| 1 | COMUNE DI CAMPI BISENZIO con sede in CAMPI BISENZIO | | | 80016750483* | | | (1) Proprietà per 1/1 | |
| DATI DERIVANTI DA | | | | | | | | |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 20934 2/2005 in atti dal 01/08/2005 Repertorio n. : 57597 Rogante: PICCININI MARIO | | | | | | | | |
| Sede: FIRENZE CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (Passaggi intermedi da esaminare) | | | | | | | | |

Rilasciata da: Servizio Telematico

N=56900

E=16600

UFFICIO Provinciale di FIRENZE - Direttore: DOTT. ING. COSTA FRANCESCO LUCIANO



Per VISURA

Comune: CAMPI BISENZIO
Foglio: 10

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice 531.000 x 378.000 metri

3-011-2011 16:46
Prot. n T369097/2011

PERIZIA ESTIMATIVA PER TERRENO EDIFICABILE A COMMERCIALE (09)

Oggetto: area situata in via Allende a destinazione commerciale e direzionale

Premessa

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un'area destinata nel RUC vigente a completamento commerciale e direzionale, di cui all'art. 133 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente.

La valutazione è finalizzata all'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 dell'area in argomento, 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. Nella norma 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 beni 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 commerciale e direzionale, con 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, da non considerare in questo caso perché il territorio del Comune di Campi Bisenzio è interamente pianeggiante.

Descrizione dell'immobile

L'area è situata in adiacenza alla via Allende ed in parte comprende alcuni edifici ex agricoli fortemente fatiscenti, utilizzati per alcuni anni per un canile rifugio. In riferimento agli edifici è stato completato il procedimento di variante al RUC per consentirne la completa demolizione. L'area è pianeggiante e l'accesso avviene direttamente dall'attuale via Allende.

Consistenza dell'immobile

La consistenza del lotto è stata determinata in maniera grafica sulla base del vigente Regolamento Urbanistico in scala 1:2000; la medesima superficie è stata verificata in riferimento alla consistenza catastale; la superficie dell'area è complessivamente di mq. 6.690.

Identificazione catastale

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n. 4, particella n. 27, di mq. 1.080; foglio catastale n. 8 particella n. 14 di mq. 1.380; particella n. 57 di mq. 180; particella n. 121 di mq. 1.960; particella n. 123 di mq. 1.760; particella n. 133 di mq. 330.

Situazione urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico destina l'area a commerciale e direzionale D5 di cui all'art. 133 delle NTA del RUC.

Sulla zona non sono presenti vincoli, ad eccezione:

- del vincolo sismico di seconda categoria, per zona sismica 3S;
 - area parzialmente interessata dall'oleodotto di cui all'art. 100 delle NTA ed in parte al vincolo di totale inedificabilità di cui all'art. 102 delle NTA (per il corso idrico, per la viabilità, ecc.)
 - pericolosità idraulica P.I./2 ed in piccola parte P.I./3 nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico.
- Come in tutto il territorio comunale, anche in questa area non sono ammessi interrati.

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 di €/mq 200,00 come definito nella tabella ICI per l'anno 2011 e in riferimento alle caratteristiche intrinseche del bene abbiamo ritenuto fosse corretto applicare il coefficiente correttivo 1,10, per cui il prezzo unitario per metro quadro di superficie è stato definito in €/mq. 220,00.

La superficie complessiva dell'area da alienare è di mq. 6.690.

Conclusioni.

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

- Il più valore di mercato del bene in oggetto è stato nel 2012 di €. 1.471.800,00 (mq. 6.690 x €/mq 220,00).
- La suddetta stima è da considerare a corpo e non a misura; prima della definizione degli atti occorre verificare l'esatta dimensione della superficie dell'area.

Allegati:

- scheda tecnica;
- documentazione fotografica;
- estratto della cartografia di RU (modificato con specifico procedimento);
- documentazione catastale: estratto di mappa e visura della particella.

Campi Bisenzio luglio 2013

Il Dirigente

Arch. Pietro Pasquale Felice

Situazione urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico destina l'area a commerciale e direzionale D5 di cui all'art. 133 delle NTA del RUC.

Sulla zona non sono presenti vincoli, ad eccezione:

- del vincolo sismico di seconda categoria, per zona sismica 3S;
 - area parzialmente interessata dall'oleodotto di cui all'art. 100 delle NTA ed in parte al vincolo di totale inedificabilità di cui all'art. 102 delle NTA (per il corso idrico, per la viabilità, ecc.)
 - pericolosità idraulica P.I./2 ed in piccola parte P.I./3 nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico.
- Come in tutto il territorio comunale, anche in questa area non sono ammessi interrati.

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 di €/mq 200,00 come definito nella tabella ICI per l'anno 2011 e in riferimento alle caratteristiche intrinseche del bene abbiamo ritenuto fosse corretto applicare il coefficiente correttivo 1,10, per cui il prezzo unitario per metro quadro di superficie è stato definito in €/mq. 220,00.

La superficie complessiva dell'area da alienare è di mq. 6.690.

Conclusioni.

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

- Il più valore di mercato del bene in oggetto è stato nel 2012 di €. 1.471.800,00 (mq. 6.690 x €/mq 220,00).
- La suddetta stima è da considerare a corpo e non a misura; prima della definizione degli atti occorre verificare l'esatta dimensione della superficie dell'area.

Allegati:

- scheda tecnica;
- documentazione fotografica;
- estratto della cartografia di RU (modificato con specifico procedimento);
- documentazione catastale: estratto di mappa e visura della particella.

Campi Bisenzio luglio 2013

Il Dirigente

Arch. Pietro Pasquale Felice

09)- Area edificabile produttiva commerciale e direzionale in via Allende (scheda tecnica)

A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene, documentazione fotografica

Area di circa 6.690 mq. adiacente la via Allende e la via Eistein; area ex agricola attualmente completamente incolta. All'estremità dell'area, in adiacenza al Nuovo Garille sono ubicati due vecchi edifici fatiscenti, in forte pericolo di crollo.

(Documentazione fotografica allegata).

A.2)-Identificazione catastale

L'area in parte ricade nel Foglio catastale n. 4, particella n. 27, con reddito agrario 0, reddito dominicale 0, della superficie dimq. 1.080

In parte nel Foglio catastale n. 8, particella n.14, reddito agrario €.0,33, reddito

Dominicale €. 1,22, della superficie di mq. 1.380

F. n. 8, particella n. 57, reddito agrario €. 033, reddito dominicale €. 1,22, superf.....mq. 180

F. n. 8, particella n. 121, reddito agrario €. 6,07, reddito dominicale €. 11,74, sup..... mq. 1.960

F. n. 8, particella n. 123, reddito agrario €. 4,54, reddito dominicale €. 8,27, superf..... mq. 1.760

F. n. 8, particella n. 133, reddito agrario €. 0,85, reddito dominicale €. 1,55, superf..... mq. 330

Totale superficie..... mq. 6.690

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

Atto del 29.07.2003, repertorio n. 45.608, Notaio Nardone

B)-Certificato di destinazione urbanistica del 25.07.2013

Area destinata a funzioni direzionali e commerciali, terziarie di nuova definizione D5 art. 133 delle NTA del RUC.

Ricadente in piccola parte nei limiti della fascia di rispetto del torrente Garille.

Per la presenza di due edifici, di origine agricola, fatiscenti, abbiamo gli areali degli Elenchi di cui alla ex legge regionale 59/80, con categoria di intervento "C" –Ristrutturazione Edilizia- artt. 103 e 111 delle NTA. Per l'edificio ex fienile, è possibile già oggi la demolizione senza ricostruzione.

Prevalentemente in area D5 di cui all'art. 133 delle NTA; area parzialmente interessata dall'oleodotto di cui all'art. 100 NTA. In piccola parte l'area è sottoposta al vincolo di totale non edificabilità di cui all'art. 102 delle NTA.

In parte viabilità urbana e territoriale secondaria di cui all'art. 89 delle N.T.A.

Per quanto sopra si fa riferimento alla variante al RU approvata con delibera di CC. n.118/2008.

La procedura di variante al PS e al RU, contestuale all'approvazione della integrazione al Piano di alienazione immobiliari, in attuazione dell'art. 6 della L.R. n. 8 del 09/03/2012, ha previsto la modifica della categoria di intervento per gli immobili di cui ai riferimenti degli elenchi nn. 160 e 189, da "C/ristrutturazione edilizia" a " D/demolizione".

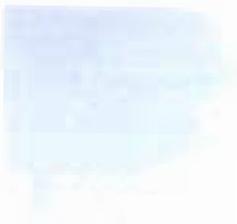
C)-Prezzo a base della trattativa privata

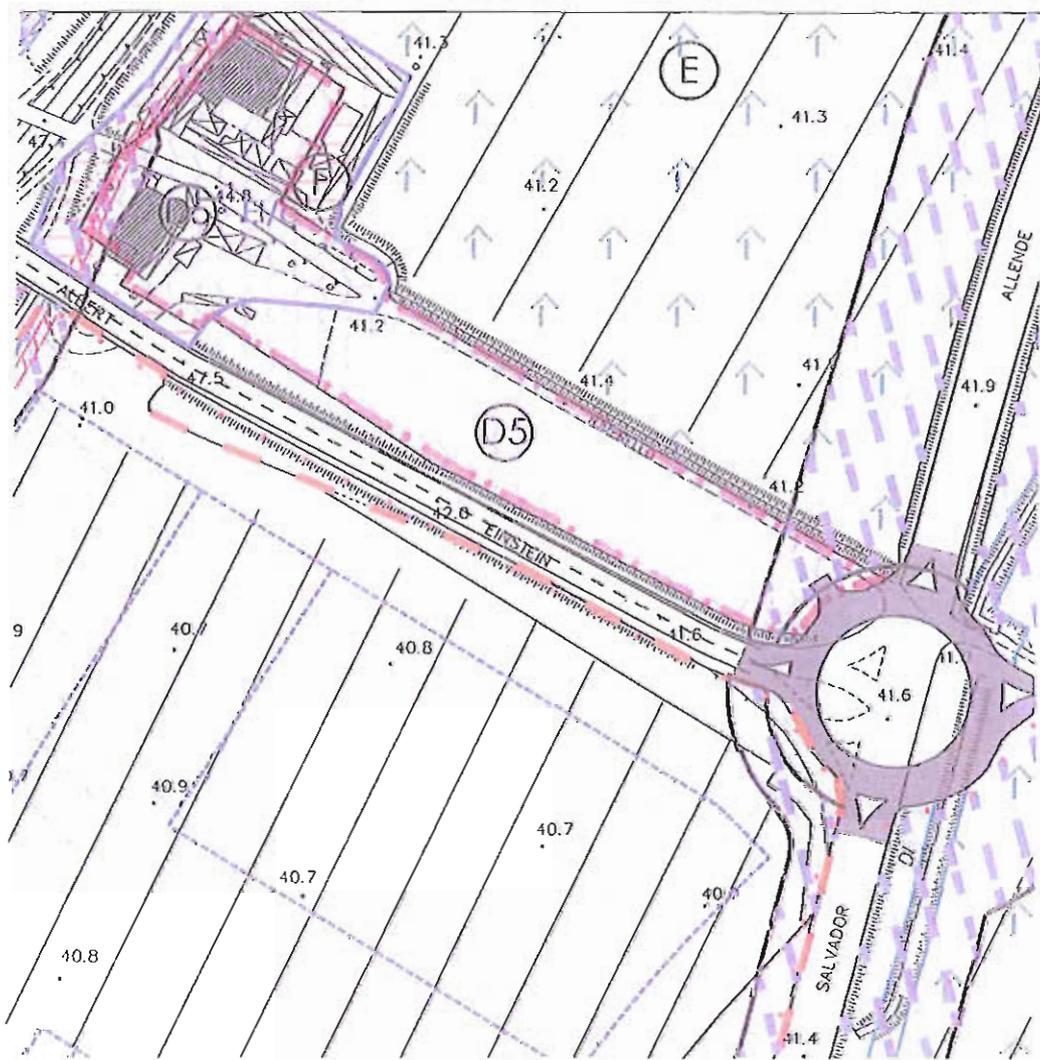
Poiché gli edifici esistenti sono completamente fatiscenti e devono essere soggetti ad una pesante ristrutturazione se non alla loro completa demolizione, riteniamo corretto non dare alcun valore aggiuntivo rispetto a quello delle aree circostanti. Come per altri casi analoghi, proponiamo di adottare il valore della tabella ICI di €/mq 200, con la moltiplicazione del coefficiente 1,10, al fine di tenere in considerazione la ottimale posizione dell'area rispetto al territorio metropolitano.

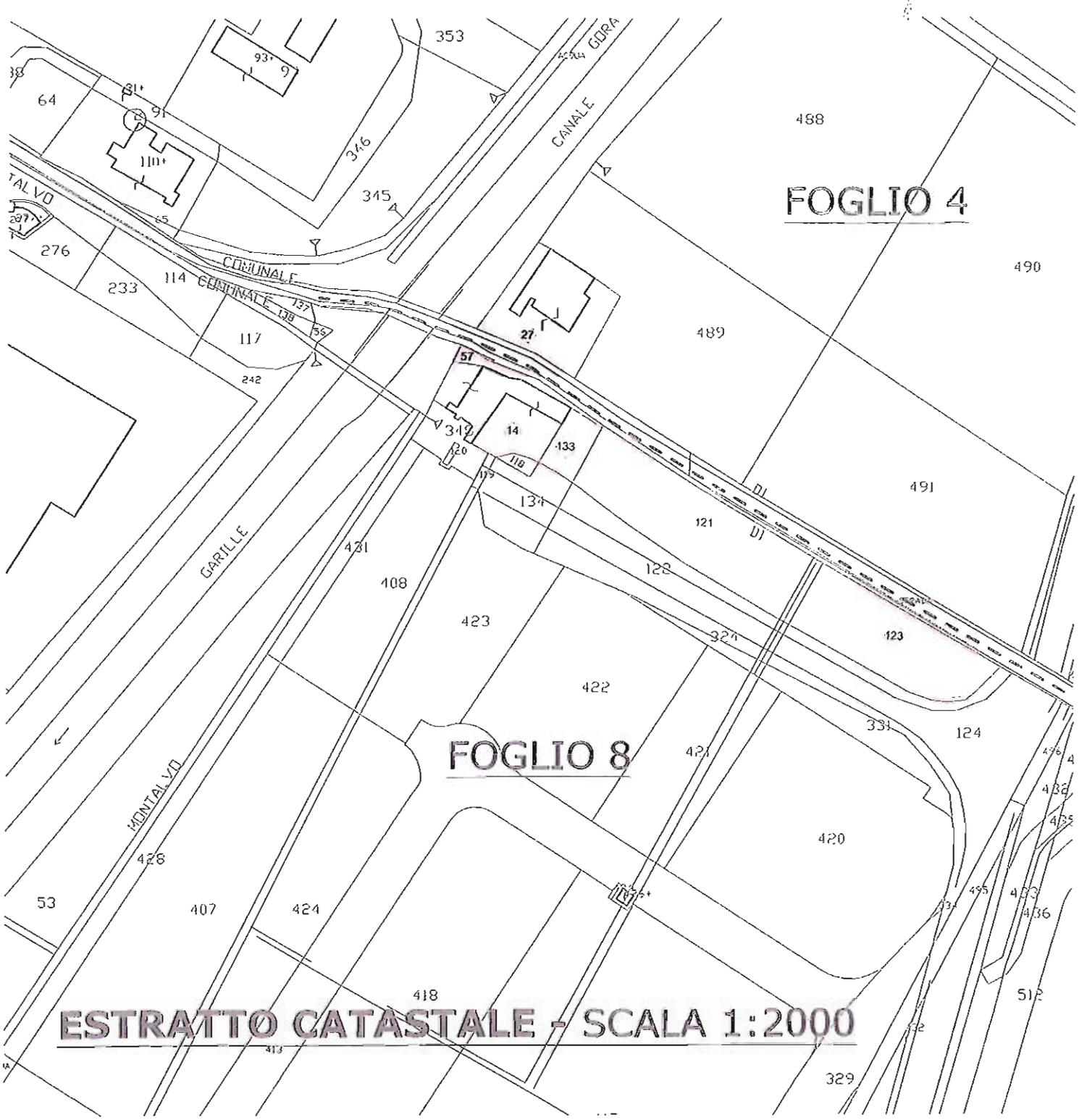
Il valore iniziale di stima era di **€. 1.471.800,00**, che per effetto dei n°3 aste andate deserte è stato rideterminato come segue:

-€/mq. 172,58 x mq. 5.970 = €. 1.030.260,00, da intendersi a corpo e non a misura.

Prima della stipula dell'atto di compravendita si dovrà procedere ad eseguire il frazionamento catastale, a cura e spese del soggetto acquirente.







FOGLIO 4

FOGLIO 8

ESTRATTO CATASTALE - SCALA 1:2000

Visura per immobile

Visura n.: T22336 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2010

| | | |
|----------------------|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507) | |
| Catasto Terreni | Provincia di FIRENZE | |
| | Foglio: 8 Particella: 14 | |

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|----------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|-------|---------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha arc ca | | Deduc | Reddito | Agrario |
| 1 | 8 | 14 | | - | FABE RURALE | 10 80 | | | | FRAZIONAMENTO n. 368. F02/1985 in atti dal 07/08/1986 |
| Notifica | | | | | | Partita | | | | |

INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|---|----------------|------------------------|
| 1 | COMUNE DI CAMPI BISENZIO con sede in CAMPI BISENZIO | 80016750483* | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 20441 .1/2003 in atti dal 11/08/2003 Repertorio n. : 45608 Rogante: NARDONE | | | |
| FRANCESCO GIAMBAT Sede: PRATO COMPRAVENDITA | | | |

Rilasciata da: Servizio Telematico

75

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2010

| | | |
|----------------------|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507) | |
| Catasto Terreni | Provincia di FIRENZE Foglio: 8 Particella: 57 | |

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | | | |
|-----------------------|---------------------|------------|----------|------------------|--|-------|--|------------|---------|-----------------------|---------------------|
| | Foglio | Particella | Sub Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) hs arc ca | Deduz | | Reddito | | | |
| 1 | 8 | 57 | - | CANNETO U | 01 80 | A7 | <table border="1"> <tr> <td>Dominicale</td> <td>Agrario</td> </tr> <tr> <td>Euro 1,22 L. 2.358</td> <td>Euro 0,33 L. 630</td> </tr> </table> | Dominicale | Agrario | Euro 1,22 L. 2.358 | Euro 0,33 L. 630 |
| Dominicale | Agrario | | | | | | | | | | |
| Euro 1,22 L. 2.358 | Euro 0,33 L. 630 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | Partita | | 328 | | | | | |

INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--------------------------|----------------|------------------------------|
| 1 | COMUNE DI CAMPI BISENZIO | S0016750483 | (1) Proprieta' per 1000/1000 |

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2010

| | | | |
|-----------------------------|---|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507) | | |
| | Provincia di FIRENZE | | |
| Catasto Terreni | Foglio: 8 Particella: 121 | | |

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | | | | | | | |
|---|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|--|-------|---|------------|---------|--|------------|-----------|--|-----------|-----------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz | | Reddito | | | | | | | | |
| 1 | 8 | 121 | - | - | SEMINATIVO I | 19 60 | A7 | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Dominicale</td> <td style="width: 33%;">Agrario</td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> <tr> <td>Euro 11,74</td> <td>Euro 6,07</td> <td></td> </tr> <tr> <td>L. 22.736</td> <td>L. 11.760</td> <td></td> </tr> </table> | Dominicale | Agrario | | Euro 11,74 | Euro 6,07 | | L. 22.736 | L. 11.760 | |
| Dominicale | Agrario | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Euro 11,74 | Euro 6,07 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| L. 22.736 | L. 11.760 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Notifica DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 01/08/1986 n. 4903 5/1986 in atti dal 12/10/1991 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

INTESTATO

| | | | | |
|---|---|--|----------------|-----------------------|
| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | COMUNE DI CAMPI BISENZIO con sede in CAMPI BISENZIO | | 80016750483* | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | | | |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 20441.1/2003 in atti dal 11/08/2003 Repertorio n. : 45608 Rogante: NARDONE | | | | |
| FRANCESCO GIAMBAT Sede: PRATO COMPRA VENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) | | | | |

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2010

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507) |
| Catasto Terreni | Provincia di FIRENZE Foglio: 8 Particella: 123 |

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|------------|-----|------------------|----------------|---|-------|--|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha ac ca | Deduz | | Reddito | | |
| 1 | 8 | 123 | | - | SEMINATIVO 2 | 17 60 | A7 | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 8,27 L. 16.016</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 4,54 L. 8.800</td> </tr> </table> | Dominicale Euro 8,27 L. 16.016 | Agrario Euro 4,54 L. 8.800 | FRAZIONAMENTO del 22/12/1984 n. 36885 in atti dal 02/04/1986 LAZZERONI |
| Dominicale Euro 8,27 L. 16.016 | Agrario Euro 4,54 L. 8.800 | | | | | | | | | | |

Notifica

INTESTATO

| | | | |
|--------------------------|---|--|-----------------------|
| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | COMUNE DI CAMPI BISENZIO con sede in CAMPI BISENZIO | 80016750483* | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 20441 .1/2003 in atti dal 11/08/2003 Repertorio n. : 45608 Rogante: NARDONE | |
| | | FRANCESCO GIAMBAT Sedc: PRATO COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) | |

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2010

| | | | |
|----------------------|--|---|--|
| Dati della richiesta | | Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507) | |
| Catasto Terreni | | Provincia di FIRENZE | |
| | | Foglio: 8 Particella: 133 | |

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | | | | | |
|------------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|--|-------|--|------------|-----------|----------|---------|-----------|----------|--|
| | Foglio | Particella | Suo | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha arc ca | Deduz | | Reddito | | | | | | |
| 1 | 8 | 133 | - | - | SEMINATIVO 2 | 03 30 | A7 | <table border="1"> <tr> <td>Dominicale</td> <td>Euro 1.55</td> <td>L. 3.003</td> </tr> <tr> <td>Agrario</td> <td>Euro 9,85</td> <td>L. 1.650</td> </tr> </table> | Dominicale | Euro 1.55 | L. 3.003 | Agrario | Euro 9,85 | L. 1.650 | FRAZIONAMENTO del 22/12/1984 n. 36885 in atti dal 02/04/1986 LAZZERONI |
| Dominicale | Euro 1.55 | L. 3.003 | | | | | | | | | | | | | |
| Agrario | Euro 9,85 | L. 1.650 | | | | | | | | | | | | | |

Notifica

INTESTATO

| | | | | |
|---|---|--|----------------|------------------------|
| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | COMUNE DI CAMPI BISENZIO con sede in CAMPI BISENZIO | | 80016750483* | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | | | |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 20441.1/2003 in atti dal 11/08/2003 Repertorio n. : 45608 Rogante: NARDONE | | | | |
| FRANCESCO GIAMBAT Sede: PRATO COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) | | | | |

Rilasciata da: Servizio Telematico

79

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2010

| | | | |
|-----------------------------|---|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507) | | |
| | Provincia di FIRENZE | | |
| Catasto Terreni | Foglio: 4 Particella: 27 | | |

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA |
|----------|---------------------|------------|----------|------------------|-----------------------------|-------|---|
| | Foglio | Particella | Sub Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha arc ce | Deduz | |
| 1 | 4 | 27 | - | FABB RURALE | 13 80 | | Agrario Impianto meccanografico del 26/08/1974 |
| Notifica | | | | Perita | | | |

INTESTATO

| | | | | |
|-------------------|---|--|----------------|------------------------|
| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | COMUNE DI CAMPI BISENZIO con sede in CAMPI BISENZIO | | 80016750483* | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 20441 .1/2003 in atti dal 11/08/2003 Repertorio n. : 45608 Rogante: NARDONE | | |
| | | FRANCESCO GIAMBAT Sede: PRATO COMPRAVENDITA | | |

Rilasciata da: Servizio Telematico

Oggetto: area situata in via Chiella a destinazione produttiva**Premessa**

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un'area destinata nel RUC vigente a completamento produttivo, di cui all'art. 121 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente.

La valutazione è finalizzata all'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 dell'area in argomento, 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. Nella norma 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 beni 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 industriale, 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, da non considerare in questo caso perché il territorio del Comune di Campi Bisenzio è interamente pianeggiante.

Descrizione dell'immobile

L'area è situata sul retro dell'attuale cantiere comunale in via Chiella; essa ricade in zona prevalentemente produttiva industriale e artigianale. L'area è pianeggiante e l'accesso potrà avvenire 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; l'area da alienare misura complessivamente mq. 4.130.

Identificazione catastale

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n 18, porzione delle particelle nn. 198, 450, 452.

Situazione urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico destina l'area a produttivo di completamento industriale e artigianale di cui all'art. 121 delle NTA del RU vigente..

Sulla zona non sono presenti vincoli, ad eccezione:

- del vincolo sismico di seconda categoria, per zona sismica 3S;
 - pericolosità idraulica P.I./1 moderata di cui al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico.
- Come in tutto il territorio comunale, anche in quest'area non sono ammessi interrati.

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 di €/mq 150,00 come definito nella tabella ICI per l'anno 2011 e in riferimento alle caratteristiche intrinseche del bene riteniamo che non ci sia da fare alcuna applicazione dei coefficienti correttivi. Il prezzo unitario per metro quadro di superficie, applicato nel 2012 è stato di €/mq. 150,00.

La superficie complessiva dell'area da alienare è di mq. 4.130.

Conclusioni.

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

-Si conferma il valore definito nella perizia estimativa dell'anno 2012 e quindi è pari ad €. 619.500,00 (mq. 4.130 x €/mq 150,00).

-La suddetta stima è da considerare a corpo e non a misura.

Prima della stipula dell'atto occorre procedere al frazionamento catastale, al fine di determinare l'esatta consistenza del bene, a cura e spese del soggetto acquirente.

Allegati:

- scheda tecnica;
- documentazione fotografica;
- estratto della cartografia di RU (modificato con specifico procedimento);
- documentazione catastale: estratto di mappa e visura della particella.

Campi Bisenzio luglio 2013

Il Dirigente
Arch. Pietro Pasquale Felice

10)- Area edificabile produttiva in via Chiella (scheda tecnica)

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

Trattasi di un'area in assenza di pavimentazione, recintata all'interno del complesso destinato a cantiere comunale; l'area è priva di vegetazione (Documentazione fotografica allegata)

A.2)- Identificazione catastale.

L'area da alienare assomma ad una superficie di mq. 4.130 ed è identificata nella mappa catastale n.18, quale porzioni delle particelle nn. 198, 450, 452

Occorre il frazionamento catastale, per l'esatta identificazione delle aree.

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

La particella 198 risulta intestata al Come di Campi Bisenzio; le altre due particelle risultano intestate ancora intestate ai precedenti proprietari per carenza di volture.

B)- Certificato di destinazione urbanistica del 25.07.2013

Con la variante al Regolamento Urbanistico, l'area ha acquisito definitivamente la destinazione urbanistica D1, completamento produttivo, di cui all'art. 121 delle NTA. In parte l'area è interessata dalla fascia di rispetto di una nuova arteria stradale prevista nel RU ma non ancora realizzata.

C)- Prezzo a base di asta pubblica

Proponiamo di adottare il valore unitario di €/mq. 150,00 di cui al valore ICI dell'anno 2011, per le aree produttive di completamento.

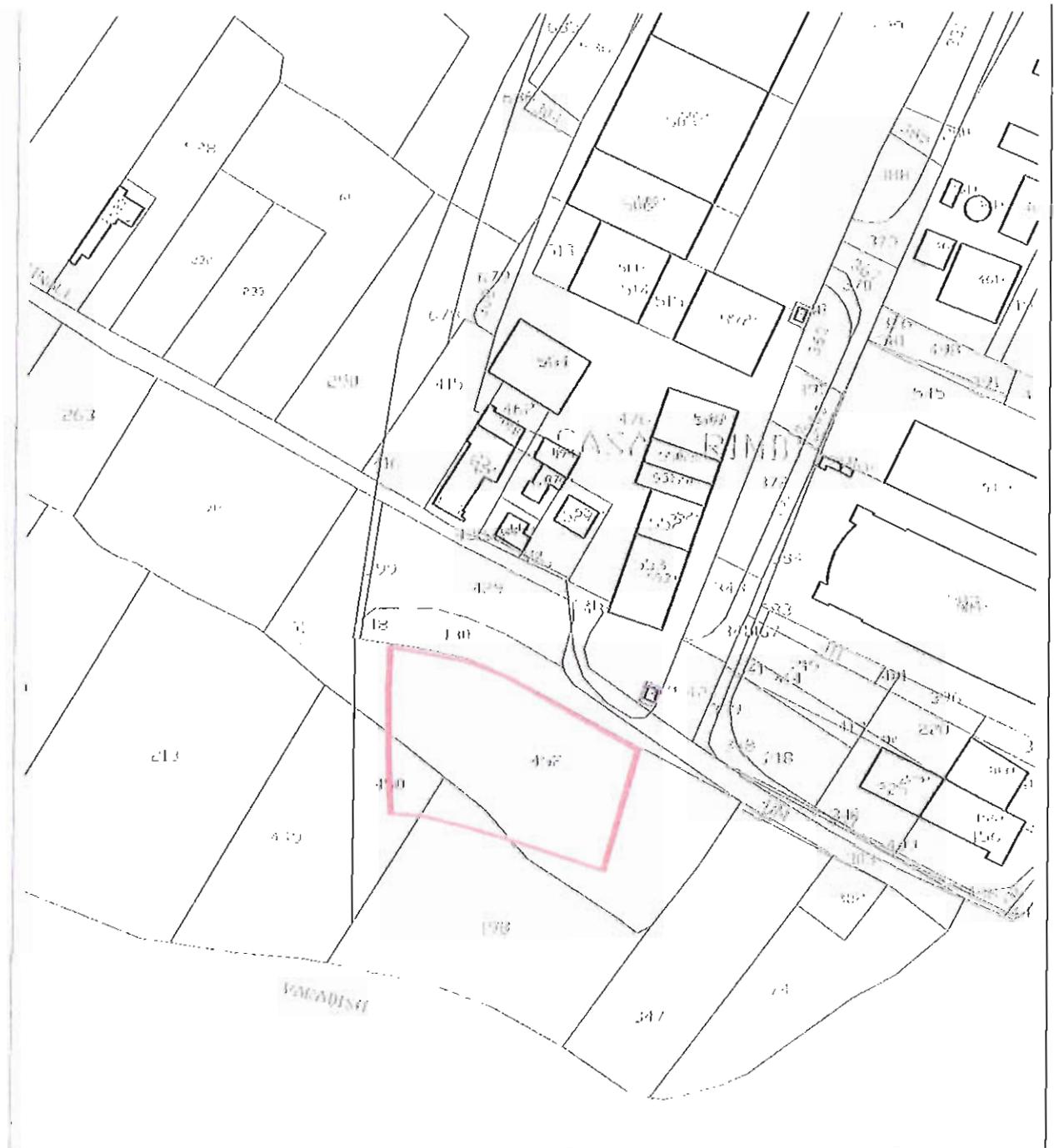
La superficie, calcolata sommariamente sulla cartografia del RU assomma a mq. 4.130; l'area ha quindi un valore di $\text{mq. } 4.130 \times \text{€/mq. } 150,00 = \underline{\underline{\text{€. 619.500,00}}}$ (vedi stima).



Documentazione Fotografica



Estratto RUC - scala 1:2000



Estratto catastale - foglio di mappa n. 18 - scala 1:2000

N=56200

Ufficio Provinciale di FIRENZE - Direttore DOTT. ING. COSTA FRANCESCO LUCIANO

Per Visura

87



E-17500

Particella: 198

Comune CAMPI BISENZIO
Foglio 18

Scala originale 1:2000
Dimensione cartina 531.000 x 378.000 metri

21-Mar-2012 12:24
Prot. n. T271063/2012

87

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2012

Data: 21/03/2012 - Ora: 12.08.43

Fine

Visura n.: T254264 Pag: 1

| Dati della richiesta | | Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507) | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|--|---|--|-----|-------------------|----------------|--|------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Catasto Terreni | | Provincia di FIRENZE | | | | | | | |
| | | Foglio: 18 Particella: 452 | | | | | | | |
| Immobile | | | | | | | | | |
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | |
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualita Classe | Superficie(m ²) ha are ca | | Deduz | Reddito |
| 1 | 18 | 452 | | | SEMIN ARBOR | 54 56 | B3 | Dominicale Euro 35,90 | Agrario Euro 15,50 |
| Partita di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU | | | | | | | | | |
| INTESTATO | | | | | | | | | |
| N. | DATI ANAGRAFICI | | | CODICE FISCALE | | | DIRITTI E ONERI REALI | | |
| 1 | MECHINI Arnoldo nato a CAMPI BISENZIO il 28/12/1908 | | | MCHRLD08T28B507G* | | | (1) Proprieta' per 1000/1000 | | |

Meppali Fabbricati Correlati
Sezione - SezUrb - Foglio 18 - Particella 699

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2012

| Dati della richiesta | | Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507) | | | | | | | |
|--|---|--|----------|------------------|--|-------|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| | | Provincia di FIRENZE | | | | | | | |
| Catasto Terreni | | Foglio: 18 Particella: 450 | | | | | | | |
| Immobile | | | | | | | | | |
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
| | Foglio | Particella | Sub Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz | Reddito | | |
| 1 | 18 | 450 | - | SEMIN ARBOR | 09 24 | B3 | Dominicale Euro 6.08 L. 11.772 | Agrario Euro 2.62 L. 5.082 | FRAZIONAMENTO del 29/05/1995 n. 2320 .1/1995 in atti dal 29/05/1995 |
| Notifica Partita 7532 | | | | | | | | | |
| INTESTATO | | | | | | | | | |
| N. | BANI-ALPI E MARTINI S.N.C. con sede in CAMPI BISENZIO | | | DATI ANAGRAFICI | | | | DIRITTI E ONERI REALI | |
| 1 | | | | | | | | CODICE FISCALE 00514100486* | |
| (1) Proprieta' per 1000/1000 | | | | | | | | | |

Rilasciata da: Servizio Telematico

89

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2012

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507) |
| Catasto Terreni | Provincia di FIRENZE Foglio: 18 Particella: 198 |

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|----|---------------------|------------|----------|------------------|-----------------------------|-------|---------------------------------------|------------------------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | | Reddito | |
| 1 | 18 | 198 | - | SEMIN ARBOR | 44 80 | B3 | Dominicale Euro 29,48 L. 57,075 | Agrario Euro 12,73 L. 24,640 | FRAZIONAMENTO del 13/04/1977 n. 36077 in atti dal 08/10/1977 |

Notifica

INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|----------------|-----------------------|
| 1 | COMUNE DI CAMPI BISENZIO con sede in CAMPI BISENZIO DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/11/1995 n. 4072.1/2010 in atti dal 08/03/2010 (protocollo n. F10073430) ISTANZA 71053/2010-COMPRAVENDITA | 80016750483* | (1) Proprietà per 1/1 |

Rilasciata da: **Servizio Telematico**