PERIZIA ESTIMATIVA PER TERRENO EDIFICABILE (12)

Oggetto: terreno posto in via Allende (ex canile comunale)

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 Allende, località Tomerello.

La presente 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

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 ed 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. Per l'oggetto in esame si ritiene che il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i prezzi assimilabile compravenduti nel territorio del Comune di Campi Bisenzio. Il valore venale unitario mediamente riscontrabile nella zona per beni analoghi si riferisce a terreni, in normali condizioni di accessibilità, in zona dotate delle urbanizzazioni necessarie.

Al fine di tenere nel dovuto conto le caratteristiche specifiche del bene occorre applicare a questo valore un coefficiente correttivo (per decrementare o incrementare il valore di base) determinato sulla base dell'intrinseca specificità dell'unità immobiliare.

I parametri comunemente utilizzati nella pratica estimativa sono i seguenti:

-accessibilità e visibilità, coefficiente tra 0,8 e 1,10;

-condizione orografica, che non consideriamo in quanto il territorio del Comune di Campi Bisenzio è interamente pianeggiante.

Descrizione dell'immobile

Il terreno si trova in fregio alle due strade comunali Via Allende e via Einstein, nei pressi della zona industriale Nord. Il lotto è delimitato dalle due strade menzionate, dal fosso Garille e da un vecchio stradello. L'area è completamente pianeggiante, prevalentemente incolta, con la presenza di due vecchi edifici privi di valore architettonico e documentario. L'accesso all'area avviene direttamente dalle due strade pubbliche.

Consistenza dell'immobile

La consistenza dell'immobile è stata definita su base catastale, con riferimento alla variante urbanistica redatta in attuazione dell'art.58 della legge 113/2008 con delibera di CC. n.66 del 26/03/2009 nella quale fu definita la destinazione urbanistica D6- Commerciale direziona.

L' area, su base catastale ha una superficie **totale di mq. 6.690**. Agli immobili esistenti, consistenti in due vecchi edifici, posti in aderenza del nuovo canale Garille, non diamo alcun valore poiché i medesimi non potranno che essere sottoposti ad una pesante ristrutturazione edilizia.

Identificazione catastale

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n.4, particella n. 27 di mq. 1.380 e foglio catastale n. 8, particelle n. 14 di mq. 1.080, n. 57 di mq. 180, n. 121 di mq. 1.960, n. 123 di mq. 1.760, n. 133 di mq. 330. La superficie catastale complessiva assomma a **mq. 6.690.**

Situazione urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico inserisce l'area di che trattasi interamente in sottozona D6 commerciale e direzionale, con i parametri urbanistici di cui all'art.133 delle NTA del RUC vigente: if= mc/mq 3,00; hmax 21,50; Rc = 40%; RP = 25%; sono ammesse le destinazioni commerciali e direzionali. Sulla zona sono presenti i seguenti vincoli:

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

-pericolosità idraulica P.I. 2 di cui al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Arno.

Come in tutto il territorio comunale, anche in questa area non sono ammessi interrati e il piano di calpestio dei locali utili dovrà essere posto al di sopra della quota di sicurezza; gli eventuali volumi sottratti all'esondazione, calcolati in riferimento alla quota di sicurezza idraulica, dovranno essere compensati dall'operatore o, per la volumetria da compensare, potrà essere delegato il Comune al quale dovrà essere versato la somma di €/mc. 25.

Valutazione

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare la stima sintetica per comparazione, 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, coincidente con il valore riportato nella tabella ICI dell'anno 2009, ovvero **€/mq 310,00**.

Con tale valore abbiamo tenuto in considerazione anche le caratteristiche intrinseche, ovvero le caratteristiche geometriche dell'area che sono ottimali.

In riferimento all'accessibilità e visibilità, considerate le caratteristiche del lotto, l'ottima accessibilità, la posizione centrale rispetto al sistema infrastrutturale, si assume il coefficiente pari a 1,10. Pertanto il prezzo unitario per metro quadro di superficie edificabile è così determinato:

€/mq. 310,00 x 1,10 = €/mq. 341,00.

Il più probabile valore di mercato del lotto edificabile è dato dal prodotto tra il valore unitario sopra riportato e la superficie edificabile: **mq. 6.690 x €/mq. 341,00 = €. 2.281.290,00.**

Conclusioni

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

-Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è di €. 2.281.290,00;

-La presente stima è da considerarsi a corpo e non a misura;

Allegati:

-scheda dell'area;

-documentazione fotografica;

-estratto della cartografia di RUC;

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

Campi Bisenzio 13/04/2010

Il Dirigente
Arch. Pietro Pasquale Felice

12)-Terreno localizzato in via Allende (ex Canile Comunale). (SCHEDA)

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

Area di circa 6.690 mq. adiacente la via Allende e la via Einstein, attualmente incolta All'estremità dell'area, in adiacenza al Nuovo Garille sono ubicati due vecchi edifici in estremo pericolo di crollo.
(documentazione fotografica allegata).

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Foglio catastale n.4, particella n.14, reddito agrario 0, reddito domin. 0, superficie mq. 1080;
foglio n.8 particella n.27, reddito agrario 0, reddito dominicale 0, superficie mq.1.380;
- " , particella n. 57, reddito agrario €. 0,33, reddito dom. €. 1,22, superficie mq. 180;
- " , particella n. 121, reddito agrario 6,07, reddito dominicale €. 11,74, superficie mq.1.960;
-" , particella n. 123, reddito agrario €. 4,54, reddito dominic. €. 8,27, superficie mq. 1.760;
- ",particella n.133, reddito agrario €. 0,85, reddito dominicale €. 1,55, superficie mq. 330.
Superficie catastale complessiva mq. 6.690.

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

Istrumento del 29.07.2003, repertorio n. 45608, Notaio Nardone;

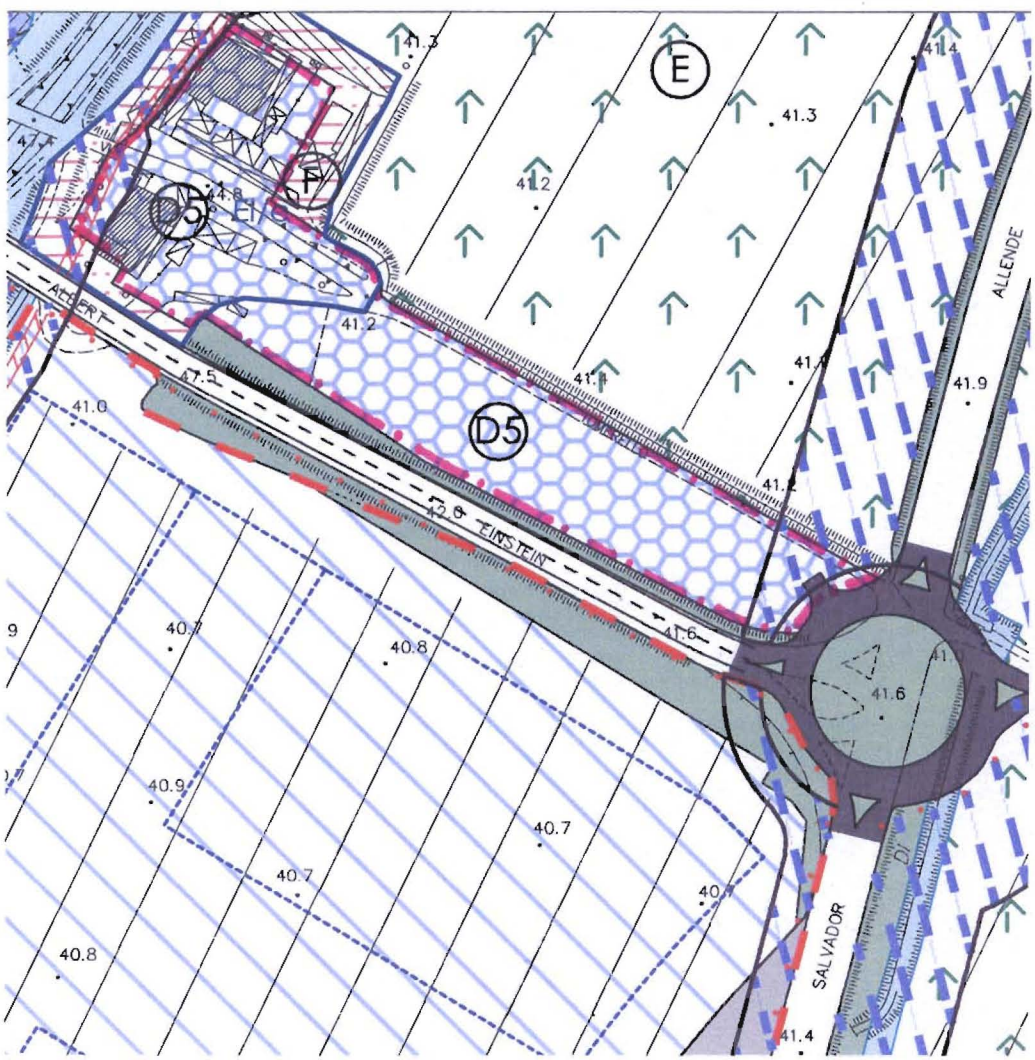
B)-Certificazione di destinazione urbanistica del 26.02.2010.

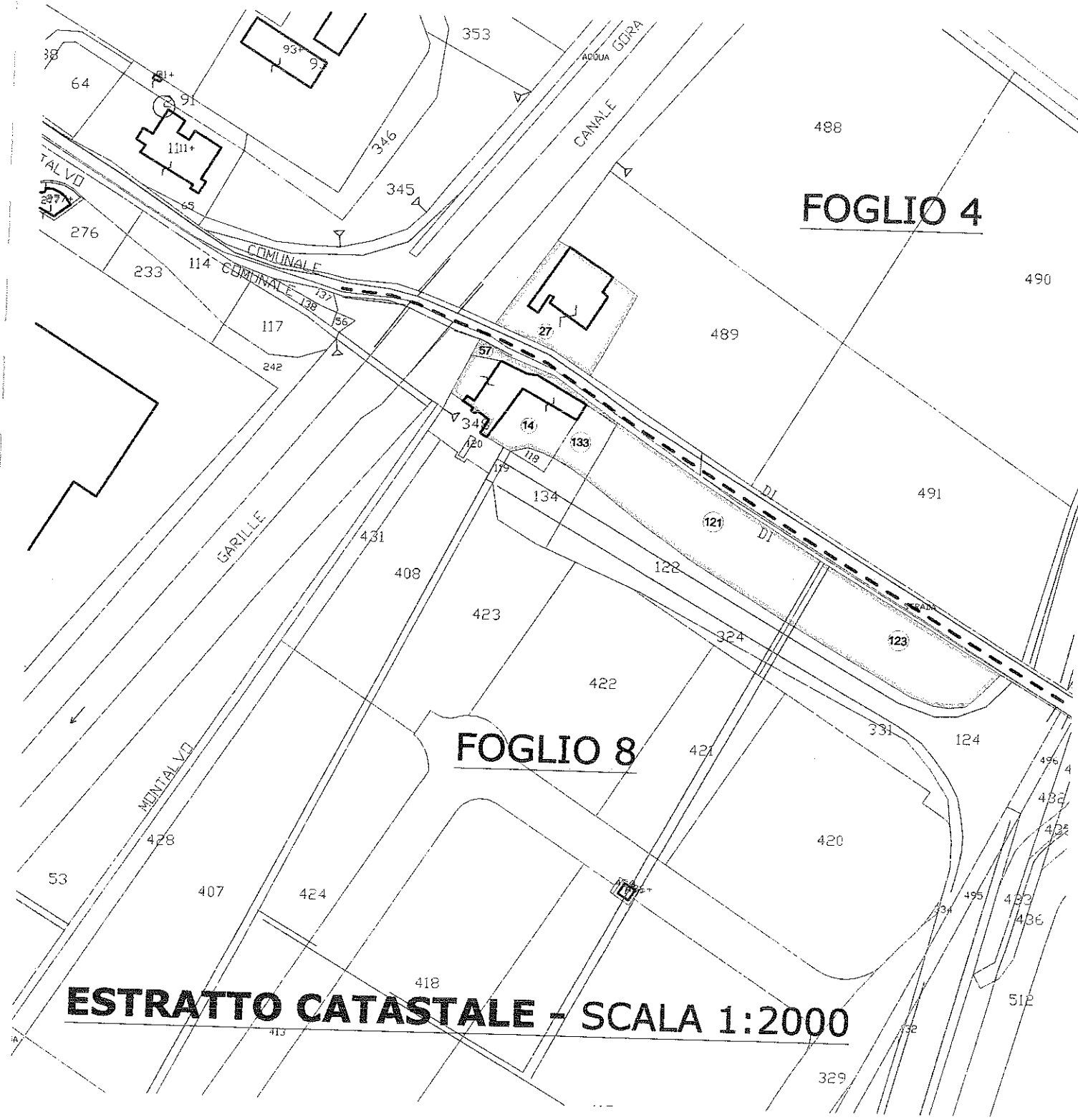
Area destinata a direzionale e commerciale, destinazione terziaria di nuova definizione D5, art. 133 delle NTA del RUC.
Ricadente in minima parte nei limiti della fascia di rispetto del torrente Garille.
Per la presenza di due edifici fatiscenti, abbiamo due areali degli elenchi di cui alla ex legge regionale 59/80, con categoria di intervento "c"-ristrutturazione edilizia- artt.103 e 111 NTA -prevalentemente D5 di cui all'art. 133 delle NTA; parzialmente interessato dall'oleodotto di cui all'art. 100 NTA;
-in piccola parte area sottoposta alla totale inedificabilità di cui all'art.102 dell NTA;
-si fa riferimento al RUC approvata con delibera di CC. n. 118 del 04/10/2008.

C)-Prezzo a base d'asta.

Poichè gli edifici sono completamente fatiscenti e devono essere soggetti a ristrutturazione, riteniamo corretto non dare alcun valore aggiuntivo a quello delle aree.
Come per altri casi analoghi, proponiamo di adottare il valore di €/mq. 341,00 equivalente a €/mq. 310 (tabella ICI) x 1,10, tenendo in considerazione la posizione ottimale dell'area.
Abbiamo il seguente calcolo: mq. 6.690 x €/mq. 341,00 = €. 2.281.290,00. (vedi stima).

CANILE MUNICIPALE
"TOMERELLO"
STRUTTURA SOTTO SEQUESTRO GIUDIZIARIO
PROVVEDIMENTO TRIBUNALE DI FIRENZE
PER INFORMAZIONI, VISITE E RICHIESTE DI ADOZIONE
RIVOLGERSI AI SEGUENTI RECAPITI TELEFONICI


E
F
D5
D5
ALBERT
EINSTEIN
ALLENDE
SALVADOR
41.3
41.2
41.4
41.9
41.6
41.0
40.7
40.8
40.9
40.7
40.7
40.8
41.4


FOGLIO 4
FOGLIO 8
ESTRATTO CATASTALE - SCALA 1:2000
COMUNALE
CANALE
GARILLE
MONTALVO
353
64
91
346
345
488
276
233
114
117
489
490
27
57
14
133
134
491
121
123
431
408
423
122
324
422
331
124
421
420
428
53
407
424
418
329
512

Agenzia del Territorio

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2010

Data: 22/02/2010 - Ora: 10.50.43 Fine

Visura n.: T22336 Pag: 1

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)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	8	14		-	FABB RURALE	10 80				FRAZIONAMENTO n . 368 .F02/1985 in atti dal 07/08/1986

Notifica

INTESTATO

Partita

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

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2010

Data: 22/02/2010 - Ora: 10.48.22 Fine

Visura n.: T21967 Pag: 1

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 are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	4	27	-	-	FABB RURALE	13 80				Impianto meccanografico del 26/08/1974
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

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2010

Data: 22/02/2010 - Ora: 10.49.47 Fine

Visura n.: T22206 Pag: 1

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

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	8	57		-	CANNETO U	01 80	A7	Euro 1,22 L. 2.358	Euro 0,33 L. 630	Impianto meccanografico del 26/08/1974
Notifica						Partita	328			

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

Agenzia del Territorio

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2010

Data: 22/02/2010 - Ora: 10.52.37 Fine

Visura n.: T22628 Pag: 1

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(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	8	121	-	-	SEMINATIVO 1	19 60	A7	Euro 11,74 L. 22.736	Euro 6,07 L. 11.760	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 01/08/1986 n . 4903 .5/1986 in atti dal 12/10/1991

Notifica

INTESTATO

Partita

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

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2010

Data: 22/02/2010 - Ora: 10.53.45 Fine

Visura n.: T22841 Pag: 1

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(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	8	123		-	SEMINATIVO 2	17 60	A7	Euro 8,27 L. 16.016	Euro 4,54 L. 8.800	FRAZIONAMENTO del 22/12/1984 n . 36885 in atti dal 02/04/1986 LAZZERONI

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

Partita

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

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2010

Data: 22/02/2010 - Ora: 10.51.53 Fine

Visura n.: T22512 Pag: 1

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

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	8	133	-	-	SEMINATIVO 2	03 30	A7	Euro 1,55 L. 3.003	Euro 0,85 L. 1.650	FRAZIONAMENTO del 22/12/1984 n . 36885 in atti dal 02/04/1986 LAZZERONI
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 (Passaggi intermedi da esaminare)		

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria