

Oggetto: immobile posto in località La Villa via Colombina

Premessa

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, di proprietà del Comune di Campi Bisenzio, posto in via Colombina, località La Villa.

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 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 nel territorio comunale, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i prezzi assimilabili compravenduti nel territorio del Comune di Campi Bisenzio. Il valore venale unitario mediamente riscontrabile nella zona per beni analoghi si riferisce a edifici 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 quanto il territorio del Comune di Campi Bisenzio è interamente pianeggiante.

Descrizione dell'immobile

L'edificio si trova all'interno di una corte condominiale, in via Colombina, nel centro abitato di La Villa. L'accesso all'edificio avviene, tramite l'area condominiale, dalla strada pubblica.

Consistenza dell'immobile

La consistenza dell'edificio è stata determinata in maniera grafica sulla base del vigente Regolamento Urbanistico in scala 1:2000. L'ingombro dell'edificio è stato definito anche sul luogo ed è di circa mq. 35.

Identificazione catastale

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n. 10, particelle n.294.

Situazione urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico inserisce l'edificio di che trattasi negli "elenchi", con la categoria di intervento ammissibile "C"; sono ammesse la destinazione residenziale e quelle artigianali e commerciali di servizio alla residenza. 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.

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 del fabbricato in €/mq 1.000 in quanto l'edificio risulta in pessime condizioni di manutenzione. Per determinare il valore per unità di superficie relativo al bene in oggetto, occorre stabilire i coefficienti correttivi illustrati precedentemente legati alle caratteristiche intrinseche del bene. In riferimento all'accessibilità e visibilità, considerate le caratteristiche del lotto, l'ottima accessibilità, anche se all'interno di una corte condominiale, la posizione periferica rispetto al centro abitato, si assume un coefficiente pari a 1,00. Per tanto il prezzo unitario per metro quadro di superficie utile lorda edificabile è così determinato: $1.000,00 \text{ €/mq.} \times 1,00 = \text{€/mq.} 1.000,00$. Il più probabile valore di mercato del piccolo fabbricato è quindi dato dal prodotto tra il valore unitario sopra riportato e la superficie utile lorda. Abbiamo:
-mq. 35 x €/mq. 1.000 = €. 35.000.

Conclusioni.

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

- Il più probabile valore di mercato, del bene in oggetto, è di €. 35.000,00
- La presente stima è a corpo e non a misura.

Allegati:

- scheda dell'edificio;
- 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

6)-Immobile ex lavatoio in via Colombina, località La Villa. (SCHEDA)

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

Immobile situato all'interno di un'area condominiale; in assenza di pertinenza specifica.
La dimensione di massima del fabbricato è di mq. 35, ed è in pessime condizioni di manutenzione. (Documentazione fotografica allegata).

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Foglio catastale n. 10, particella n. 294. Nessun reddito.
Tabella di variazione n.14382 in data 03.01.1986. (necessari ulteriori accertamenti)

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

(Da verificare la eventuale servitù sulla particella 57, per consentire l'accesso alla particella di cui trattiamo, la n.294).

B)-Certificazione di destinazione urbanistica del 21.09.2009

All'interno del perimetro di cui all'elenco con categoria di intervento "C"- ristrutturazione edilizia; Artt. 103 e 111 delle NTA del Ruc vigente;
Si fa riferimento alla variante al RUC approvata con delibera di CC. n. 118 del 03/10/2008.

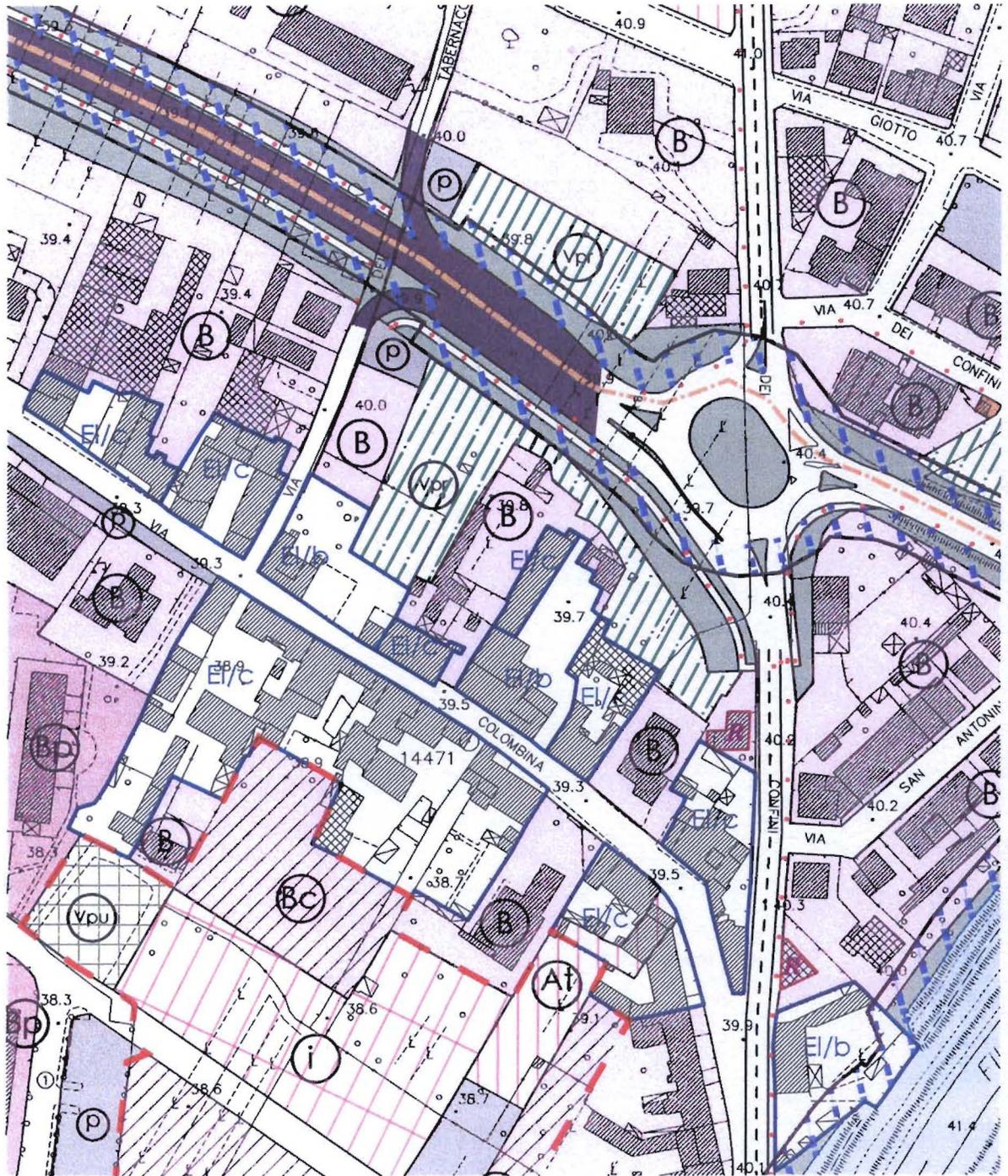
C)-Prezzo a base di trattativa.

In assenza totale di pertinenza, riesce difficile persino immaginare un recupero per la destinazione residenziale dell'immobile che risulta attualmente in pessime condizioni di manutenzione. Proponiamo di adottare il medesimo valore che abbiamo definito per altri lavatoi, ovvero : $\text{mq. } 35 \times \text{€}/\text{mq. } 1.000 = \text{€. } 35.000$. (vedi stima)



⑥ Via Colombina.





V=57100



16300

Particella 294

Per Vissura

Comune: CAMPI BISENZIO
Foglio: 10 Srt: A

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

7-Set-2009 9:21
Prof. n. 522335/2009

48

Data: 07/09/2009 - Ora: 11.28.23

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2009

Visura n.: 586972 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507)							
Catasto Terreni		Provincia di FIRENZE							
Numero di mappa soppresso		Foglio: 10 Particella: 294							
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)	Deduz	Reddito
1	10	294		-	SOPPRESSO	ha are ca 00 00		Dominicale	Agrario

Tabella di variazione n. 14382 in atti dal 03/01/1986

Rilasciata da: Servizio Telematico