

COMUNE DI CAMPI BISENZIO
(Firenze)

Alienazione di alcuni immobili di proprietà comunale
(Integrazione e aggiornamento dei documenti e dei valori del Piano 2011)

ANNO 2012

-relazione-

-stime-

-schede tecniche-

-documentazione fotografica, cartografica, catastale-

Marzo 2012

Il Dirigente
Arch. Pietro Pasquale Felice



OGGETTO: Alienazione di alcuni immobili di proprietà Comunale (schede e relazioni di stima)

PREMESSA

Per l'anno 2012 l'Amministrazione Comunale vuole confermare la decisione di alienare alcuni beni (edifici ed aree) che non hanno alcuna rilevanza strategica nell'ambito dell'azione dell'Ente. L'elenco che si propone con il presente provvedimento potrà successivamente essere modificato, per inserirvi anche le aree che devono ancora essere cedute all' A.C., in attuazione di convenzioni urbanistiche già stipulate; questi ultimi beni potranno infatti essere alienati solo successivamente alla definizione degli atti di trasferimento al Comune; trattasi dell'area a destinazione residenziale di via del Tabernacolo e dell'area destinata a cantieri nel PMU Le Piaggiolo. Altri due beni da alienare necessitano della variante al Regolamento Urbanistico e in parte al Piano Strutturale e sono l'area di Via Allende a destinazione commerciale/direzionale e l'area di via Chiella attualmente destinata nel RU a servizi e attrezzature.

Aggiorniamo inoltre la relazione redatta nell'anno 2011(eliminando i beni alienati e integrando alcuni nuovi beni da alienare) per la quale teniamo di riferimento:

- 1)-Il Regolamento per l'alienazione dei beni immobili, Delibera di CC. n. 157 del 28.09.2000;
- 2)-Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2011-2013, approvato con deliberazione di CC. n. 101 del 27.05.2011.

Gli immobili e le aree oggetto del presente provvedimento sono:

1-terreno posto in via di Fibbiana, a sud di via F.lli Cervi	periziato	€.	80.600,00
2-terreno posto in località Gorinello, via dei Mille	periziato	€.	17.600,00
3-terreno in località Capalle, via dei Confini	periziato	€.	23.400,00
4-area a destinazione residenziale in via Mascagni	periziato	€	912.600,00
5-immobile ex lavatoio di via C.Battisti	periziato	€.	45.000,00
6-terreno posto in via dell'Albero	periziato	€.	5.500,00
7-terreno posto in via Torricella	periziato	€.	31.600,00
8-area adiacente il teatro Dante, in via V.Veneto	periziato	€.	14.400,00
9-area di completamento residenziale in via della Repubblica	periziato	€.	1.287.500,00
10-area in via di Limite adiacente gli edifici dell'Autostrada	periziato	€.	8.100,00
11-terreno destinato a verde privato in via Turati	periziato	€.	5.000,00
12-area edificabile produttiva sulla vecchia via dell'Albero	periziato	€	157.500,00

TOTALE			€. 2.588.800,00

Rispetto all'elenco dell'anno 2011, sono stati eliminati il lavatoio di via De' Bruni e l'area con destinazione produttiva di via Einstein, in quanto beni che sono stati entrambi alienati; è stato temporaneamente eliminato dall'elenco anche il lavatoio di via Colombina, in quanto dovrà essere oggetto di ulteriore approfondimento in riferimento alla titolarità dell'area e all'identificazione catastale della medesima. Gli immobili relativi all'area ex canale di via Allende, all'area a destinazione residenziale di via del Tabernacolo, all'area destinata a cantieri di Le Piaggiolo, all'area dell'ex cantiere comunale, saranno inseriti successivamente dopo aver completato le procedure relative alla variante al RU, la definizione degli atti di cessione al Comune e alcuni accertamenti catastali. L'elenco è stato inoltre integrato di un'area a destinazione produttiva di via dell'Albero, ovvero un relitto della vecchia strada e di un'area a destinazione residenziale di via Mascagni, ex campo sportivo.

Le schede allegate contengono i dati necessari per attivare una possibile trattativa privata (di cui all'art.12 del Regolamento per l'alienazione dei beni immobili) per alcuni beni o per indire un'asta pubblica (di cui all'art.7 del medesimo Regolamento) per altri beni.

Rispetto al Piano dell'anno 2011, oltre alle modifiche e integrazioni di cui sopra, sono stati corretti alcuni valori, al fine di renderli maggiormente conformi alle situazioni di mercato riscontrate nel territorio alla fine dell'anno, parzialmente in analogia con i valori definiti nella tabella ICI per l'anno 2011.

L'aggiornamento dei valori per l'anno 2012 si è reso necessario anche per gli effetti, che saranno provocati sulle aree residenziali dall'attivazione del procedimento di variante alle NTA del RU, iniziato con la delibera di G.C. n. 181 del 08/09/2011 di approvazione della Relazione di Valutazione Integrata e di cui è in corso l'adozione della variante al RU.

Nella suddetta variante alle NTA del RU, per la quale è stata già elaborata la Relazione di Sintesi, si prevede, tra le altre cose, la modifica dei parametri urbanistici delle aree di completamento e di espansione residenziale B, BC, BR, BP, C.

In riferimento alle suddette modifiche, che incidono sulla capacità edificatoria delle aree, riteniamo che gli aggiornamenti prospettati dei valori dei beni da alienare, rispetto a quelli dell'anno 2011, possano essere coerenti e compatibili.

I nuovi parametri urbanistici prospettati per le aree a destinazione residenziale sono:

- zone B if. Residenziale 0,80 mc/mq. + Terziario 0,20 mc/mq.
- zone BC if. Residenziale 0,50 mc/mq. + Terziario 0,25 mc/mq.
- zone BR if. Residenziale 1 mc/mq. + Terziario 0,25 mc/mq.
- zone BP if. Residenziale 0,60 mc/mq. + Terziario 0,25 mc/mq.
- zone C if. Residenziale 0,42 mc/mq. + Terziario 0,57 mc/mq.

Noi riteniamo che per le limitate superfici delle aree di completamento residenziale di cui alle perizie nn. 3,6,7,8, i valori adottati, con le riduzioni dei valori dell'anno precedente, possano essere coerenti anche in riferimento ai nuovi parametri urbanistici di cui sopra.

Per l'area residenziale di cui alla perizia n.4, la variante al RUC prospetta delle modifiche consistenti per cui la capacità edificatoria si riduce in maniera significativa; tuttavia data la limitata superficie dell'area, abbiamo confermato (con un piccolo arrotondamento) il medesimo valore dell'anno 2011, di €. 23.400,00.

Per l'area residenziale di cui alla perizia n. 10, la variante al RU non prospetta alcuna modifica rispetto a quanto contenuto nel PMU già adottato, ma abbiamo ridotto il valore delle aree anche in riferimento ai valori adottati per le aree destinate a completamento residenziale.

Per l'area residenziale di via Mascagni, di cui alla perizia n. 5, per la quale è appena iniziato il procedimento di variante al RU, essendo un'area "BC" abbiamo definito il valore dell'area sulla base delle nuove soluzioni urbanistiche contenute nella variante alle NTA del RU e in riferimento alla nuova capacità edificatoria prospettata per le aree di completamento residenziale.

INDICE

Sintesi relativa ai beni da assoggettare al provvedimento.....	pag. 04
1)-Terreno in fregio alla vicinale di Fibbiana, a sud di via F.lli Cervi	
Perizia estimativa.....	pag. 08
Scheda, documentazione fotografica, Ru e catastale.....	pag. 10
2)- Terreno posto in via dei Mille, Località Gorinello	
Perizia estimativa.....	pag. 15
Schede,documentazione fotografica, RU e catastale.....	pag. 17
3)-Terreno adiacente via dei Confini, località Capalle	
Perizia estimativa.....	pag. 24
Scheda, documentazione fotografica, Ru e catastale.....	pag. 26
4)- Terreno edificabile a residenza in via Mascagni	
Perizia estimativa	pag. 31
Scheda, documentazione fotografica, Ru e catastale.....	pag. 33
5)-Immobile ex lavatoio in via Cesare Battisti, località S.Martino	
Perizia estimativa.....	pag. 38
Scheda, documentazione fotografica, Ru e catastale.....	pag. 40
6)-Terreno in fregio a via Dell'Albero, località La Villa	
Perizia estimativa.....	pag. 45
Scheda, documentazione fotografica, Ru e catastale.....	pag. 47
7)-Terreno in fregio a via Torricella, località S.Piero a Ponti	
Perizia estimativa.....	pag. 52
Scheda, documentazione fotografica, Ru e catastale.....	pag. 54
8)- Area adiacente il Teatro Dante, in via V.Veneto	
Perizia estimativa.....	pag. 59
Scheda, documentazione fotografica, Ru e catastale.....	pag. 61
9)-Terreno edificabile di via della Repubblica	
Perizia estimativa.....	pag. 66
Scheda, documentazione fotografica, Ru e catastale.....	pag. 69
10- Terreno a destinazione verde privato vincolato in via di Limite	
Perizia estimativa.....	pag. 75
Scheda, documentazione fotografica, Ru e catastale.....	pag. 77
11- Terreno destinato a verde privato in via Turati	
Perizia.....	pag. 82
Scheda, documentazione fotografica, Ru e catastale.....	pag. 84
12- Terreno a destinazione produttiva in via dell'Albero	
Perizia estimativa	pag. 89
Scheda, documentazione fotografica, Ru e catastale	pag. 91

SINTESI RELATIVA AI BENI DA ASSOGGETTARE
AL PROVVEDIMENTO DI ALIENAZIONE

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

Proponiamo di adottare il valore riportato nella tabella ICI per l'anno 2011 di €/mq. 200, relativamente al completamento direzionale/commerciale. Dell'intero terreno in fregio alla strada, soltanto 620 mq. (circa) risultano con la destinazione D5 e di possibile alienazione, ma di fatto l'area non risulta autonomamente edificabile, per le sue caratteristiche geometriche e per la vicinanza alla strada; in tal senso nella stima abbiamo ridotto il valore di cui sopra, come in altri casi, ma tenendo presente la centralità dell'area rispetto all'intera area metropolitana, proponendo il valore unitario di €/mq. 130,00.

Il valore dell'area sarà quindi di 620 mq. x €/mq. 130,00 = **€. 80.600,00.**

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

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

Proponiamo di adottare il valore 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 di mq. 282, ma dovrà essere esclusa la parte destinata a parcheggio pubblico e quella già 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, in tal senso, come abbiamo indicato in altre occasioni, il valore unitario di cui sopra dovrà essere dimezzato ad €/mq. 137,50 = 50% di €/mq. 275,00.

Il valore dell'area edificabile di possibile alienazione è definito nel modo seguente:

-mq. 128 x €/mq. 137,50 = **€. 17.600,00**. La quantificazione della superficie è solo cartografica; essa è soggetta a verifica sulla base di un necessario frazionamento catastale che dovrà essere redatto con priorità dai nuovi acquirenti.

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

In riferimento alla variante alle NTA del RU, per la quale è in corso il procedimento di approvazione, i parametri urbanistici dell'area edificabile (denominata B) diventano: 0,8 mc/mq per la volumetria residenziale e 0,2 mc/mq per la volumetria del terziario. In conseguenza dei suddetti nuovi parametri urbanistici, riteniamo coerente la riduzione del valore al 50%, ovvero €/mq. 137,50, adottato nella perizia.

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

Proponiamo di adottare il valore di €/mq 275,00 (il valore di €/mq 250,00 x 1,1) in riferimento alla superficie effettivamente edificabile: mq. 85,09 (porzione della particella mq. 398) x €/mq 275,00 = €. 23.399,75 da arrotondare a **€. 23.400,00**

Le suddette quantità devono essere verificate sulla base del necessario frazionamento catastale che dovrà essere redatto con priorità. Il valore di cui sopra è da intendersi a corpo e non a misura.

In riferimento alla variante alle NTA del RU, i parametri urbanistici dell'area edificabile

(denominata B) diventano: 0,8 mc/mq per la volumetria residenziale e 0,2 mc/mq per la volumetria del terziario. Per i suddetti nuovi parametri urbanistici la perizia estimativa prospetta la conferma del medesimo valore dell'area, date le ridotte dimensioni della medesima, ovvero di € 23.399,75.

4)- Area destinata a completamento residenziale all'interno di un PMU in via Mascagni.

L'area residenziale, come nella variante al RU in corso di approvazione, ha una superficie di **mq. 4.563**. Tenendo in considerazione i parametri urbanistici della variante al RU, riteniamo corretto definire un valore (ridotto rispetto a quello adottato di norma per queste aree di €/mq. 275,00, in quanto teniamo in considerazione la riduzione degli indici edificatori contenuti nella variante al RU della quale è iniziato il procedimento di approvazione, ma consideriamo anche la particolare centralità dell'area) di €/mq 200,00 x mq. 4.563 = **€ 912.600,00**.

Come per il caso di S.Piero a Ponti, l'acquirente avrà l'obbligo di realizzare a proprio totale carico le opere di urbanizzazione previste per accedere all'area edificabile e realizzare il parcheggio pubblico adiacente, in attuazione della variante al RU in corso di approvazione. L'alienazione dell'area è subordinata al frazionamento catastale.

L'area, con la variante alle NTA del RU in corso, sarà interessata dalla modifica dei parametri urbanistici, che diventeranno: mc/mq. 0,5 per la destinazione residenziale e mc/mq. 0,25 per la destinazione non/residenziale. Abbiamo ritenuto opportuno, viste le dimensioni consistenti dell'area, calcolare il valore della medesima tenendo in considerazione i nuovi parametri urbanistici contenuti nella variante al RU; in caso di modifica dei suddetti parametri urbanistici, il valore di cui sopra dovrà essere rideterminato.

Per una eventuale superficie diversa da quella indicata, vale il valore unitario di €/mq. 200,00.

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

Proponiamo di confermare il valore di €/mq. 1.000 in riferimento alla superficie del fabbricato di mq. 36,52; per la pertinenza (spazio antistante) di mq. 20, ricadente in sottozona B, proponiamo invece il valore di €/mq 275,00 (ovvero il valore di €/mq. 250,00 maggiorato di 1,1%). Per la residua particella inserita negli "elenchi" proponiamo il valore, come in altri casi, di €/mq. 90.

La definizione del valore del bene viene articolato nel seguente modo:

-per il piccolo fabbricato, mq. 36,52 x €/mq. 1.000 =	€ 36.520,00
-per la pertinenza antistante di mq. 20 x €/mq. 275 =	€ 5.500,00
-per la pertinenza non edificabile di mq. 33,48 x €/mq. 90 =	€ 3.013,00
Complessivamente abbiamo la definizione del valore di	€ 45.033,00 ar. 45.000,00

In riferimento alla variante alle NTA del RU, i parametri urbanistici dell'area edificabile vengono ridotti a: 0,8 mc/mq per la volumetria residenziale e 0,2mc/mq per la volumetria del terziario; per quanto sopra prospettato, in riferimento alla pertinenza antistante il fabbricato di mq. 20, si conferma il valore di €/mq. 275,00 date le limitate dimensioni dell'area di cui sopra. Anche in riferimento alla variante in corso del RU, si conferma quindi il valore di € 45.033,00

06)-Terreno in fregio a via dell'Albero, località La villa.

Come nei casi precedenti proponiamo di adottare il valore di €/mq 275,00 (ovvero il valore di €/mq. 250,00 x il coefficiente 1,1), ridotto al 50% per la contenuta superficie dell'area che limita un eventuale autonoma realizzazione della capacità edificatoria; il valore sarà quindi di €/mq.

137,50 in riferimento alla superficie complessiva della particella destinata a completamento residenziale; abbiamo quindi: $-mq. 40 \times \text{€/mq. } 137,50 = \underline{\text{€. 5.500,00}}$.

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

In riferimento alla variante alle NTA del RU, i parametri urbanistici dell'area edificabile (denominata B) diventano: 0,8 mc/mq per la volumetria residenziale e 0,2 mc/mq per la volumetria del terziario. La riduzione del valore unitario al 50% ovvero a €/mq. 137,50, adottato nella perizia, risulta coerente anche con i nuovi parametri urbanistici della variante al RU in corso di adozione.

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

Proponiamo di adottare il valore di €/mq. 275,00 (il valore di €/mq. 250,00 x 1,1%), in riferimento alla superficie complessiva della particella destinata a completamento residenziale, ma che per la forma dell'area e per la distanza da rispettare in riferimento alla parete finestrata dello edificio antistante esistente, riesce difficile immaginare una propria autonomia edificatoria; proponiamo perciò di ridurre il suddetto valore del 50% ovvero a €/mq. 137,50, per cui abbiamo:

$-mq. 230 \times \text{€/mq. } 137,50 = \text{€. } 31.625,00$ arrotondato a **31.600,00**

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

In riferimento alla variante alle NTA del RU, i parametri urbanistici dell'area edificabile (denominata B) diventano: 0,8 mc/mq per la volumetria residenziale e 0,2 mc/mq per la volumetria del terziario. Possiamo affermare che per i suddetti nuovi parametri urbanistici, la riduzione del valore unitario al 50% ovvero a €/mq. 137,50, già adottato nella perizia, risulta coerente.

8)-Area adiacente il Teatro Dante in via V.Veneto.

L'area risulta funzionale all'ingresso agli spazi retrostanti del teatro. Il vecchio edificio dei servizi igienici pubblici è stato demolito. L'area ha mantenuto l'identificazione catastale con la particella n. 121 del foglio di mappa n. 20 con una superficie di mq. 87. Il valore adottato, quale pertinenza di un fabbricato destinato a terziario, è di €/mq. 150,00, maggiorato del coefficiente 1,1 per la particolare situazione urbanistica centrale e per l'accessibilità; quindi il valore adottato sarà di €/mq. 165,00.

Il valore dell'area è di €/mq. 165,00 x mq. 87 = € 14.355,00 arrotondato a **14.400,00**

9)-Terreno edificabile in sottozona di completamento residenziale B.

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 definizione del valore dell'area, proponiamo di adottare il valore unitario di €/mq. 250, anche per tenere in considerazione la ottimale posizione urbanistica della medesima. Abbiamo quindi: $-mq. 5.150 \times \text{€/mq. } 250,00 = \underline{\text{€. 1.287.500,00}}$.

A carico dell'acquirente resta naturalmente l'obbligo della realizzazione a proprio totale carico delle opere di urbanizzazione previste nel PMU; esse hanno un costo stimato in circa € 450.000,00. L'alienazione dell'area è subordinata al frazionamento catastale.

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

I parametri urbanistici del PMU non risultano modificati dalla variante al RU di cui è stato iniziato il procedimento.

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

Si accede all'area da via di Limite, passando per il parcheggio pubblico realizzato recentemente; nel RU vigente l'area risulta destinata a verde privato vincolato e nella planimetria catastale è definita nel foglio di mappa n. 14, particella n. 644, con una superficie di mq. 90.

Come per altre aree destinate a verde privato vincolato, anche in questo caso adottiamo il valore unitario di €/mq. 90,00, per cui l'area ha il seguente valore: $\text{mq. } 90 \times \text{€/mq. } 90 = \underline{\underline{\text{€. 8.100,00.}}}$

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

Come per altri casi simili il valore definito è di €/mq 90,00, ma nel caso specifico, per la particolarità centralità del luogo, riteniamo corretto maggiorare il valore con l'adozione del coefficiente 1,1 per cui abbiamo il risultato di $90,00 \times 1,1 = \text{€/mq. } 99,00$; il cittadino ha offerto il valore di €/mq 100,00, che può essere definito congruo; la richiesta è per una superficie di mq. 50, per cui abbiamo la seguente definizione:

$$-\text{mq. } 50 \times \text{€/mq. } 100,00 = \underline{\underline{\text{€. 5.000,00.}}}$$

L'alienazione dell'area è subordinata al frazionamento catastale, da redigere a carico dell'acquirente. Il valore di cui sopra è da intendersi a corpo e non a misura.

12)- 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 $\text{mq. } 1.050 \times \text{€/mq. } 150,00 = \underline{\underline{\text{€. 157.500,00.}}}$ Dovrà essere redatto il frazionamento catastale in modo funzionale alla possibilità di effettiva alienazione, anche frazionando l'area per consentirne l'assegnazione ai diversi proprietari delle particelle confinanti. Il frazionamento dell'area dovrà essere redatto a carico degli acquirenti.

Il valore di cui sopra, nel suo complesso, è da intendersi a corpo e non a misura.

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 via di Fibbiana, a sud di via F.lli Cervi.

Premessa

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

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

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

I parametri comunemente utilizzati nella pratica estimativa sono i seguenti:

-accessibilità e visibilità, coefficiente tra 0,80 e 1,10;

-condizione orografica, da non considerare in 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 denominata via F.lli Cervi, all'interno della zona industriale e commerciale nord. Il lotto è delimitato dalla via F.lli Cervi e dalla proprietà dei F.lli Giusti. L'area è pianeggiante, prevalentemente incolta con la presenza residuale di alcuni filari di vite e alcune preesistenze di coltivazioni ortive. Nelle vicinanze vi sono altre consistenti aree destinate a commerciale e direzionale. L'accesso all'area avviene direttamente dalla strada pubblica, con presenza di non poche difficoltà a causa della vicina rotonda.

Consistenza dell'immobile

La consistenza del lotto è stata determinata in maniera grafica sulla base del vigente Regolamento Urbanistico in scala 1:2000. La superficie interessata alla alienazione è di circa mq. 620; la parte residua della particella ha in parte la medesima destinazione urbanistica e in parte la destinazione a verde pubblico attrezzato, corso idrico, ecc.

Identificazione catastale

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n. 2, particella n. 832.

Situazione urbanistica

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

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

Come in tutto il territorio comunale, anche in questa area non sono ammessi interrati e il piano di calpestio dei locali utili dovrà essere posto al di sopra della quota di sicurezza; i volumi sottratti all'esondazione, calcolati in riferimento alla quota di sicurezza idraulica, dovranno essere compensati dall'operatore o, per la volumetria da compensare, potrà essere delegato il Comune al quale dovrà essere versato la somma di €/mc. 25,00.

Valutazione

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare la stima sintetica per comparazione, così come illustrato nel precedente paragrafo, si è provveduto ad assumere informazioni presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, per poter formare una scala di prezzi relativi a beni simili a quello da stimare, per collocazione e destinazione d'uso potenziale, caratterizzati da normali condizioni di giacitura.

Con tale indagine abbiamo determinato il prezzo medio al metro quadro di superficie utile lorda edificabile, pari a € 200,00 al mq. (coincidente con il valore ICI per le aree di completamento a destinazione commerciale e direzionale adottato per l'anno 2011); al fine di tenere in considerazione anche le caratteristiche intrinseche, ovvero le caratteristiche geometriche dell'area che sono tali da escludere qualunque tipo di autonomia edificatoria, procediamo ad una significativa riduzione di tale valore, ovvero proponiamo l'adozione del valore di €/mq. 130,00. Dobbiamo tenere in considerazione che la formazione geometrica del lotto è tale da rendere problematico anche la realizzazione di una autonoma accessibilità. In tal senso riteniamo corretto Moltiplicare il valore di cui sopra per il coefficiente 1,00 (di cui alla scala da 08 a 1,1) per cui abbiamo:

$$-€/mq. 130,00 \times 1,00 = €/mq. 130,00$$

Il più probabile valore di mercato del lotto edificabile è quindi dato dal prodotto tra il valore unitario sopra riportato e la superficie effettivamente edificabile:

$$mq. 620 \times €/mq. 130,00 = € 80.600,00$$

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 **€ 80.600,00**
- La presente stima è da considerare 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 marzo 2012

Il Dirigente

Arch. Pietro Pasquale Felice

01)-Terreno in fregio alla vicinale di Fibbiana, a sud di via F.lli Cervi. (scheda tecnica)

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

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

A.2)-Identificazione catastale.

Foglio Catastale n. 2 , particella n. 832. Seminativo Arborato , classe 2; reddito dominicale €. 3,36, reddito agrario €. 1,44.

Frazionamento del 29/02/2012 n. 45512 /2012 in atti dal 29/02/2012 (protocollo n. FI0045512) PRESENTATO IL 28/02/2012.

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

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

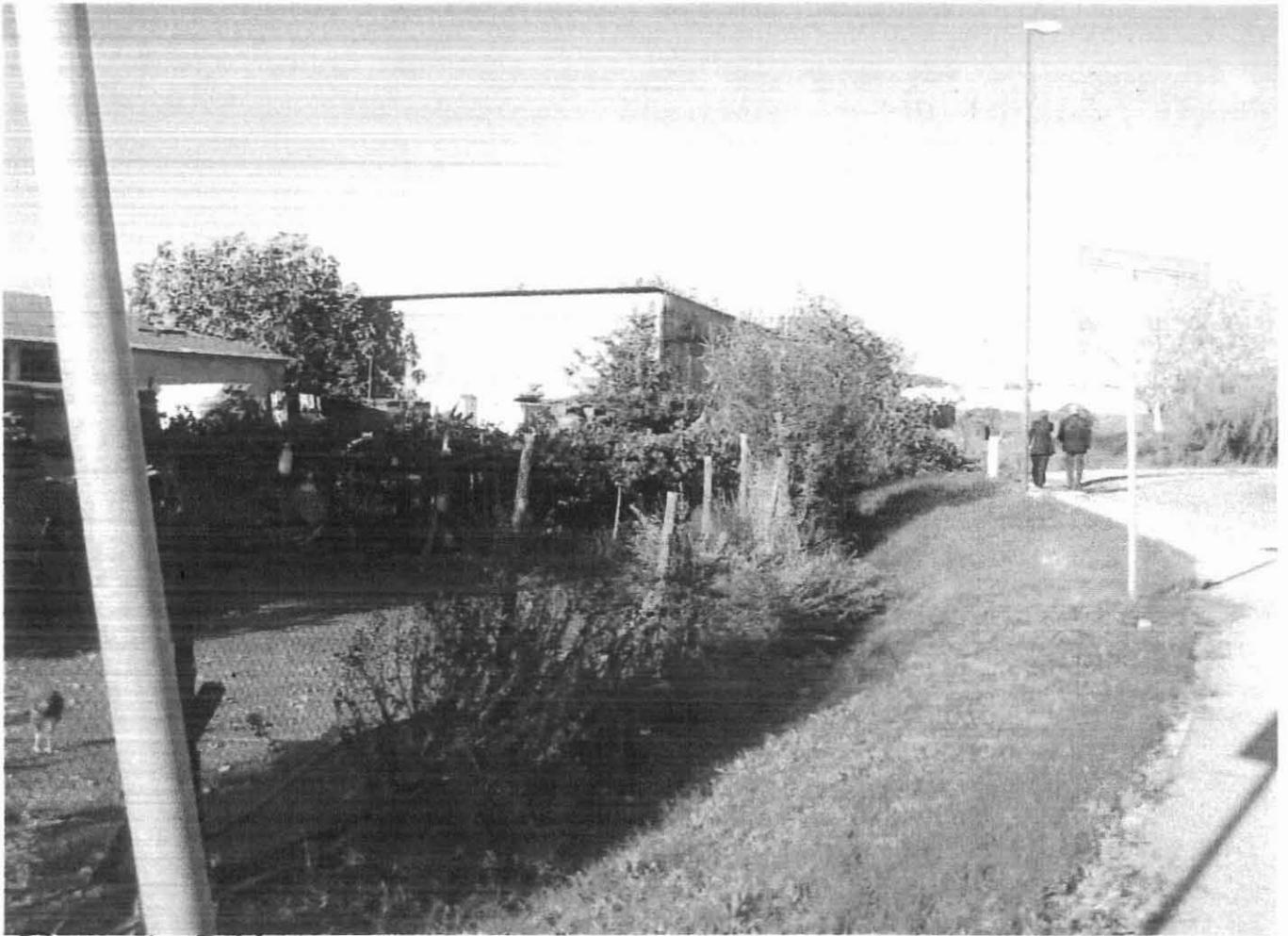
B)-Certificazione di destinazione urbanistica del 17.01.2012

L'area ha la destinazione commerciale D5, di cui all'art. 133 delle NTA del Ruc vigente; Per le suddette indicazioni si fa riferimento alla variante RUC approvata con delibera di CC. n.118 del 03/10/2008.

C)-Prezzo a base di asta pubblica.

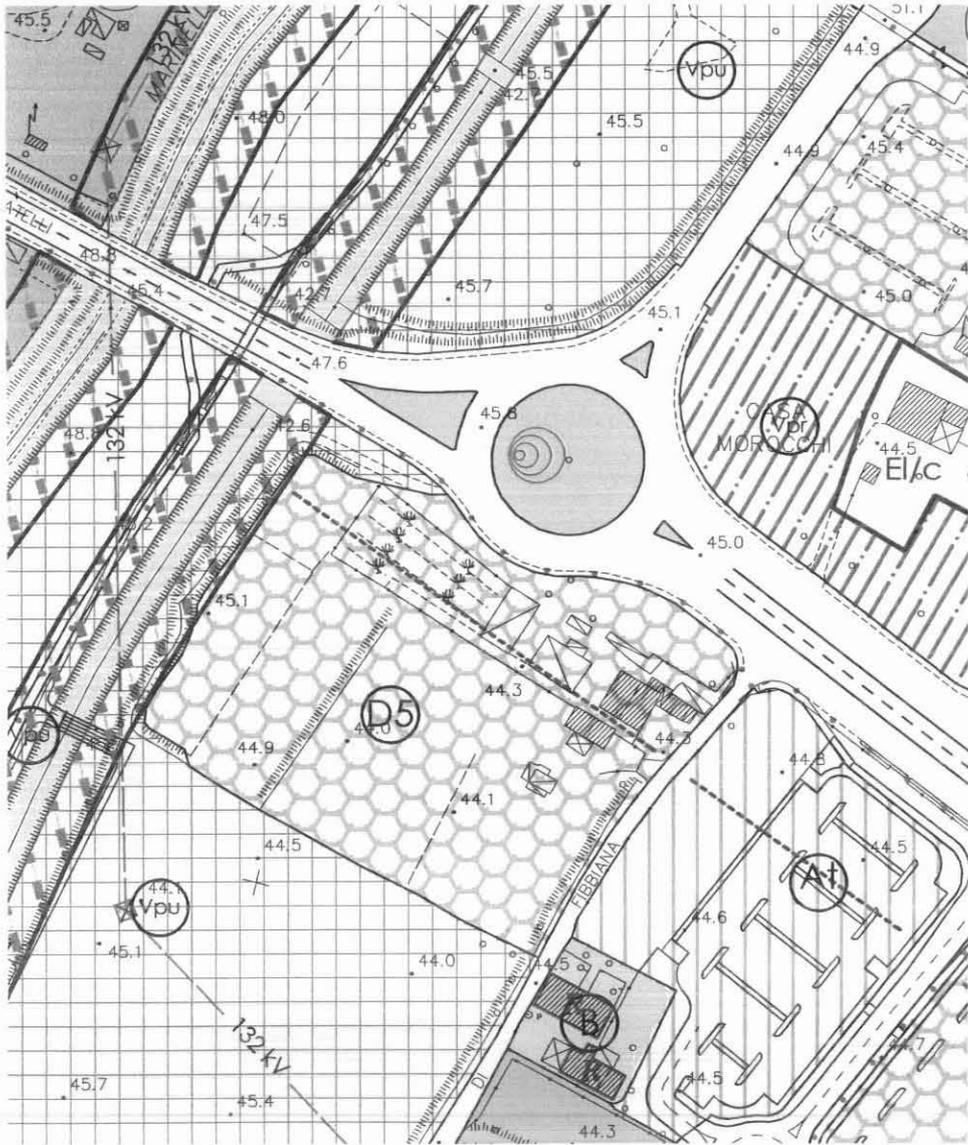
Per la definizione di una stima del valore dell'area proponiamo di adottare il valore riportato nella tabella ICI per l'anno 2011 di €/mq 200,00, in riferimento alla porzione di area destinata a completamento commerciale e direzionale. A causa delle specifiche condizioni geometriche e dimensionali dell'area, non ci sono le condizioni per potervi costruire nuovi edifici. In tal senso il valore di cui sopra dovrà essere ridotto, ma tenendo sempre in considerazione il valore della centralità dell'area rispetto al territorio metropolitano, ottenendo il valore unitario di €/mq. 130,00. Dobbiamo considerare che l'area risulta in una posizione urbanistica molto favorevole, per cui proponiamo di adottare il coefficiente 1,00, in tal modo il valore unitario da applicare sarà €/mq. 130,00 x 1,00 = €/mq. 130,00.

L'area che risulta da alienare ha una superficie di mq. 620 circa; abbiamo il seguente calcolo: 620 mq. x €/mq. 130,00 = **€. 80.600,00** (vedi stima).



② Via di Fibbiana





N-50600



E=-15900

Particella 832

Comune: CAMPI BISENZIO
Foglio: 2

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

15-Mar-2012 15:48
Prot. n. T356708/2012

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2012

Dati della richiesta	Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507)
	Provincia di FIRENZE
Catasto Terreni	Foglio: 2 Particella: 832

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	2	832		-	SEMIN ARBOR 2	06 20		Euro 3,36	Euro 1,44	FRAZIONAMENTO del 29/02/2012 n . 45512 .2/2012 in atti dal 29/02/2012 (protocollo n . F10045512) presentato il 28/02/2012
Notifica						Partita				
Annotazioni				di immobile: COMPRENDE IL FG. 2 N. 828						

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: terreno posto in località Gorinello, via dei Mille.

Premessa

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un terreno edificabile, di proprietà del Comune di Campi Bisenzio, posto in via dei Mille, località Gorinello.

La valutazione è finalizzata alla alienazione del bene in oggetto.

Il sottoscritto arch. Felice Pietro Pasquale ha proceduto ad effettuare i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per la redazione di una completa relazione estimativa.

Metodologia di valutazione adottata

Oggetto della presente stima è la determinazione del valore venale in comune commercio del terreno in oggetto, ovvero quel valore che, in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Quindi l'aspetto economico, nel caso in esame, è definito come il più probabile valore di mercato. Tale valore può essere determinato secondo due diversi procedimenti, comunque fondati sulla comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i 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 residenziale B, occorre il frazionamento catastale.

Situazione urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico inserisce l'area di che trattasi parzialmente in zona di completamento residenziale, sottozona B, con i seguenti parametri urbanistici: IF = mc/mq. 2,00, Hmax = mt. 13,5, RC. 50%, RP = 25% ; sono ammesse la destinazione residenziale e commercio al dettaglio, attività artigianali. Sulla zona sono presenti i seguenti vincoli:

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

La presenza della pericolosità idraulica condiziona l'intervento di edificazione nel modo seguente: sotto la quota di rischio idraulico non vi possono essere superfici utili; non sono ammessi interrati; i volumi sottratti all'esondazione, calcolati in riferimento alla quota di rischio idraulico, dovranno essere compensati dall'operatore o per la volumetria da compensare dovrà essere versato al Comune la somma di €/mc. 25.

La variante al RU in corso di adozione 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 abbiamo 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 è così determinato: 250,00 €/mq. x 1,10 = €/mq. 275,00, con la riduzione al 50% perché l'area, date le caratteristiche geometriche e dimensionali, non ha autonomia edificatoria; applichiamo quindi il valore unitario di €/mq. 137,50. Abbiamo quindi: Mq. 128 x €/mq. 137,50 = €. 17.600,00.

Il valore di cui sopra risulta coerente anche con i nuovi parametri urbanistici contenuti nella variante al RU in corso.

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 **€. 17.600** salvo più esatta misurazione della superficie, in fase di frazionamento catastale, con l'applicazione del valore unitario di €/mq. 137,50.

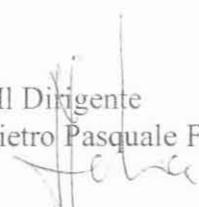
-La presente stima è a corpo e non a misura.

Allegati:

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

Campi Bisenzio marzo 2012

Il Dirigente
Arch. Pietro Pasquale Felice



02)-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 è da tenere in considerazione anche la variante alle NTA del RU in corso di approvazione.

C)-Prezzo a base di trattativa.

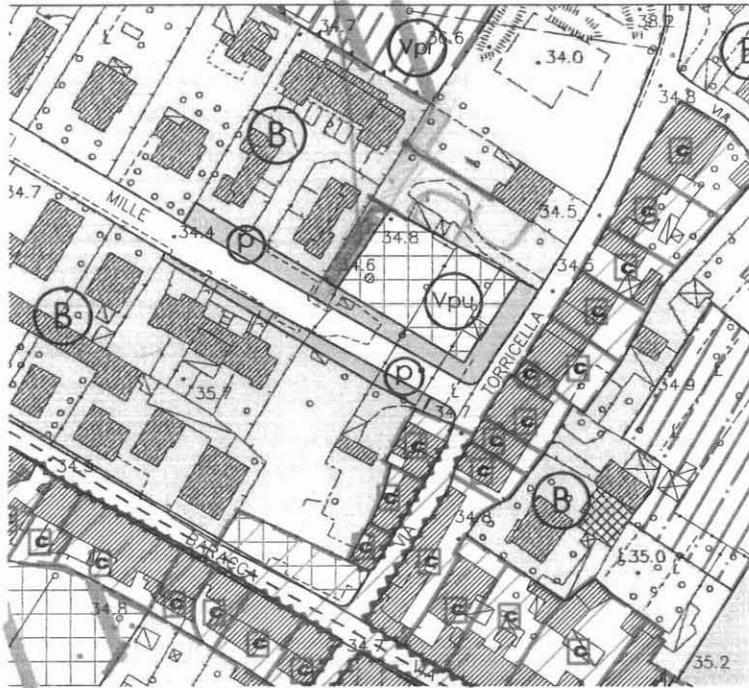
Proponiamo di adottare il valore di €/mq 275,00 (ovvero il valore di €/mq. 250,00 x 1,1), quale valore per l'area edificabile in quanto caratterizzata dalla particolare vicinanza ai fabbricati esistenti e tenendo in considerazione le sue ridotte superfici. Tale valore dovrà essere applicato unicamente 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 viatt dei Nille





N°54400

M=16700



Colla
 1/2002 in
 15/12/2002
 Prof. V. S. M. P.

Per V. S. M. P.

Particella: 534

ine. CAMPI BISENZIO

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

7-Set-2009
 Prot. n. 52233

3

Data: 07/09/2009 - Ora: 11.25.39

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2009

Visura n.: 584438 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		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)	Deduz	Reddito			
					ha are ca	Dominicale		Agrario			
1	33	634		-	SEMIN ARBOR 1	02 82	A3	Euro 1,86	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. CEPOL CON SEDE IN CARMIGNANO						01910080488		(1) Proprietà per 1000/1000		
DATI DERIVANTI DA		del 19/12/2002 Frazionamento n. 41088.1/2002 in atti dal 19/12/2002 (protocollo n. 110833)									

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 19/10/2009 - Ora: 13.09.33

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/10/2009

Visura n.: 645719 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507)
	Provincia di FIRENZE
Catasto Terreni	Foglio: 33 Particella: 698

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	33	698		-	SEMIN ARBOR 1	03 11	A3	Euro 2,05	Euro 0,88	FRAZIONAMENTO del 12/08/2004 n . 197499 .1/2004 in atti dal 12/08/2004 (protocollo n . FI0197499)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NUNZIATI Ivana nata a PRATO il 04/11/1928	NNZVNI28S44G999S*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/10/2004 Trascrizione n . 27755 .2/2004 in atti dal 15/11/2004 Repertorio n .: 4208 Rogante: SANTALUCIA ELENA Sede: FIRENZE DIVISIONE A STRALCIO		

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 19/10/2009 - Ora: 13.09.24

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/10/2009

Visura n.: 645662 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507)
	Provincia di FIRENZE
Catasto Terreni	Foglio: 33 Particella: 697

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	33	697		-	SEMIN ARBOR 1	02	78	A3	Euro 1,83	Euro 0,79	FRAZIONAMENTO del 12/08/2004 n . 197499 .1/2004 in atti dal 12/08/2004 (protocollo n . FI0197499)

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BIAGIOTTI Franca nata a CAMPI BISENZIO il 19/07/1946	BGTFNC46L59B507T*	(1) Proprieta' per 4/16 bene personale
2	BIAGIOTTI Franca nata a CAMPI BISENZIO il 19/07/1946	BGTFNC46L59B507T*	(1) Proprieta' per 6/16 in regime di comunione dei beni
3	FEI Franco nato a FIRENZE il 13/12/1943	FEIFNC43T13D612R*	(1) Proprieta' per 6/16 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/10/2004 Trascrizione n . 27755 .1/2004 in atti dal 15/11/2004 Repertorio n .: 4208 Rogante: SANTALUCIA ELENA Sede: FIRENZE	
		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 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. 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 vigente Regolamento Urbanistico inserisce 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%; sono ammesse la destinazione residenziale e il commercio al dettaglio, anche attività artigianali.

Occorre tenere presente che la variante alle NTA del RU in corso di approvazione 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 o, per la volumetria idraulica da compensare, dovrà essere versato al Comune la somma di €/mc. 25,00.

Valutazione

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare la stima sintetica per comparazione, così come illustrato nel precedente paragrafo, si è provveduto ad assumere informazioni presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, per poter formare una scala di prezzi relativi a beni simili a quello da stimare, per collocazione e destinazione d'uso potenziale, caratterizzati da normali condizioni di giacitura.

Con tale indagine abbiamo determinato il prezzo medio al metro quadro di superficie utile lorda edificabile per detti beni, pari a €. 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 è così determinato: 250,00 €/mq. x 1,10 = €/mq. 275,00. Avremo quindi 85,09 mq. x €/mq. 275,00 = €. 23.399,75.

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

- Volume edificabile = superficie del lotto 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, possiamo 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.

Date le limitate dimensioni dell'area e la vicinanza alla strada pubblica, possiamo confermare il medesimo valore di €. 23.399,75, anche tenendo in considerazione i nuovi parametri urbanistici definiti nella variante alle NTA del RU di cui sono appena iniziate le procedure di approvazione.

Conclusioni.

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

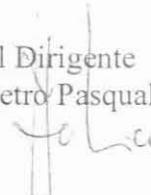
- Il più probabile valore di mercato, del bene in oggetto, è di €. 23.399,75 da arrotondare a **€. 23.400,00**
- La presente stima è a corpo e non a misura.

Allegati:

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

Campi Bisenzio marzo 2012

Il Dirigente
Arch. Pietro Pasquale Felice



03)-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 20.01.2012

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.

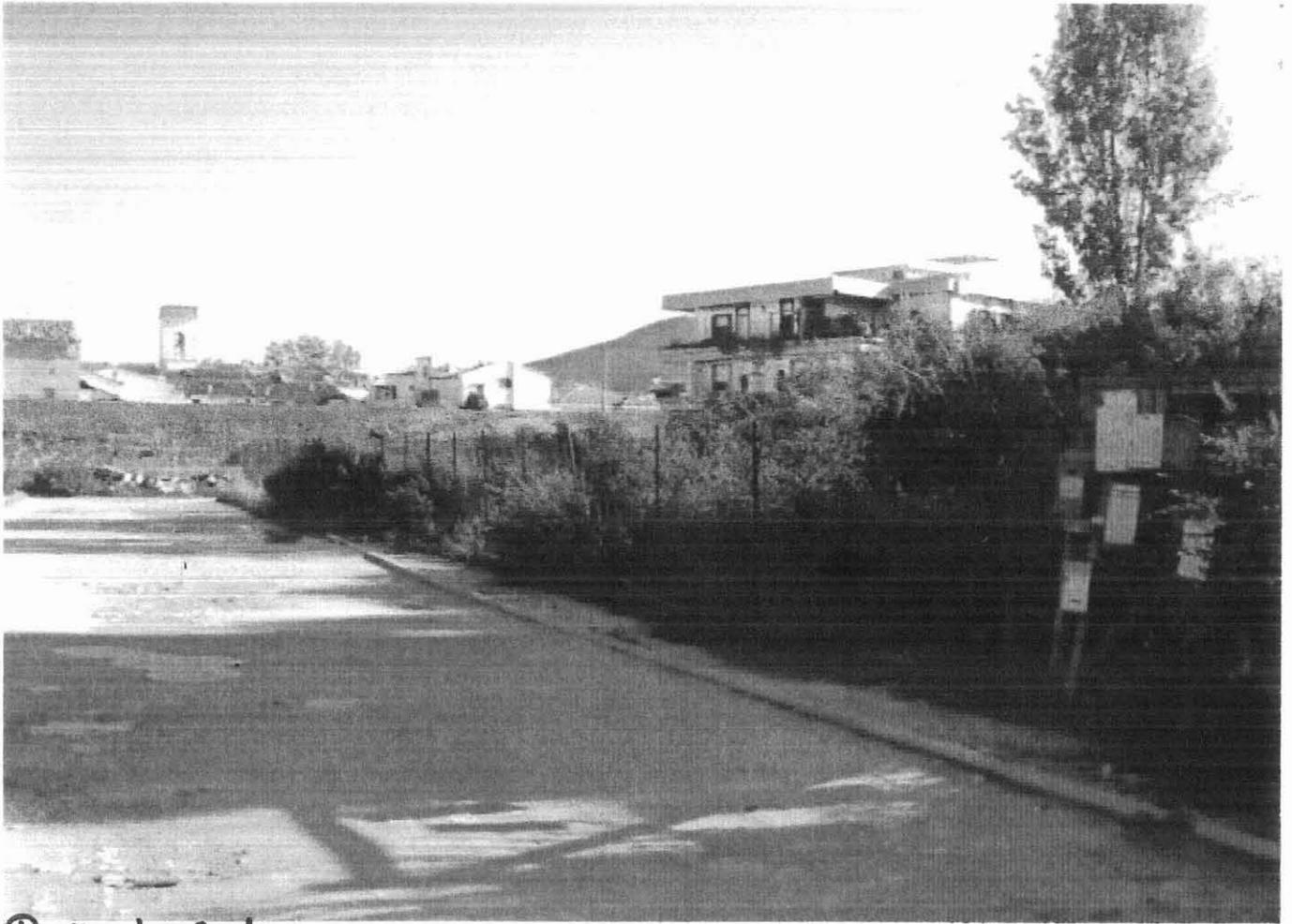
Da tenere in considerazione la variante alle NTA del RU in corso di approvazione.

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:

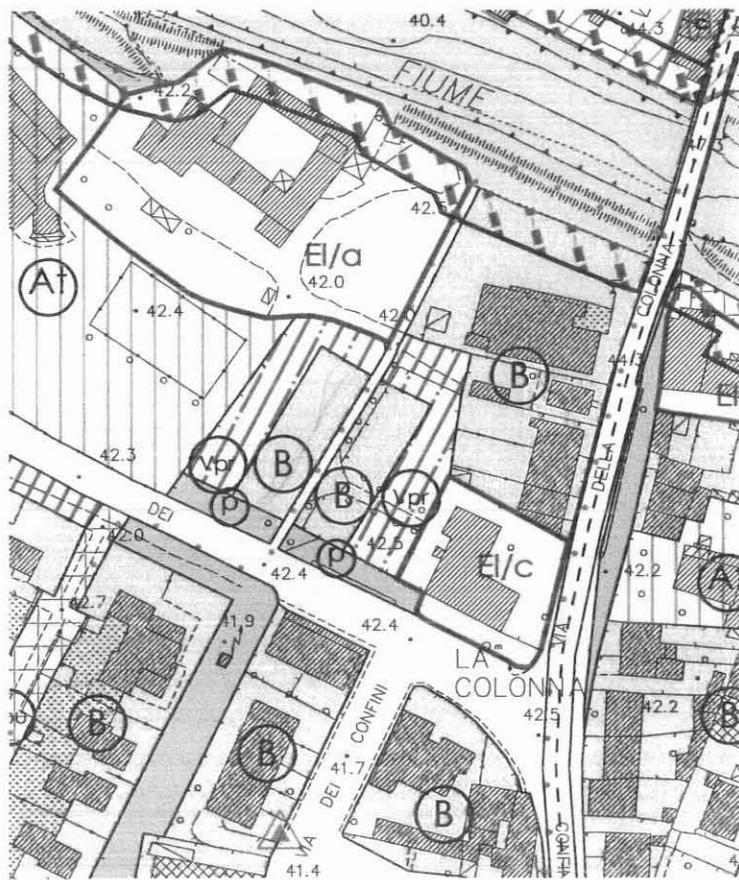
-mq. 85,09 x €/mq. 275,00 = €. 23.399,75 da arrotondare a **23.400,00** (vedi stima)

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





4

N=57600

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



Per Vissura

Particella 1305

Comune CAMPI BISENZIO
Foglio: 6

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

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2012

Dati della richiesta	Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507)
	Provincia di FIRENZE
Catasto Terreni	Foglio: 6 Particella: 1362

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	6	1362		-	SEMIN ARBOR 2	03 23		Euro 1,75	Euro 0,75	FRAZIONAMENTO del 15/01/2010 n . 11062 .1/2010 in atti dal 15/01/2010 (protocollo n . FI0011062) presentato il 14/01/2010
Notifica						Partita				

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2012

Data: 11/04/2012 - Ora: 11.11.03

Fine

Visura n.: T176200 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507)
Catasto Terreni	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 6 Particella: 1363

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	6	1363		-	SEMIN ARBOR 2	00 75		Euro 0,41	Euro 0,17	FRAZIONAMENTO del 15/01/2010 n . 11062 .1/2010 in atti dal 15/01/2010 (protocollo n . F10011062) presentato il 14/01/2010
Notifica				Partita						

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CAMPI BISENZIO	80016750483	(1) Proprieta' per 999/1000
2	SOCIETA' VINATTIERI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in PRATO	02157600970*	(1) Proprieta' per 1/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/05/2011 Trascrizione n . 12910 .1/2011 in atti dal 07/06/2011 Repertorio n .: 11841 Rogante: BALDI RODOLFO Sede: CAMPI BISENZIO	
		CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO	

Rilasciata da: Servizio Telematico

302

Oggetto: area situata in via Mascagni/via Verdi a destinazione residenziale

Premessa

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un terreno destinato nel RU vigente ad attrezzature sportive di proprietà del Comune di Campi Bisenzio, posto in via Verdi/Mascagni; area oggetto di variante al RU in corso di approvazione, con la previsione di un'area destinata a completamento residenziale.

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 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. 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.

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 alle vie Mascagni e G.Verdi, in zona urbana esclusivamente residenziale; essa è pianeggiante sistemata a prato, contenente anche le vecchie strutture edilizie relative a tribune e spogliatoi del campo sportivo. Nelle adiacenze vi sono ampi spazi di verde pubblico attrezzato e di parcheggio pubblico. L'accesso all'area avviene direttamente dalla strada pubblica, con la realizzazione di una nuova viabilità e nuove aree di parcheggio pubblico previste nella variante al RU in corso di approvazione.

Consistenza dell'immobile

La consistenza del lotto è stata determinata in maniera grafica sulla base delle soluzioni progettuali definite nella variante al Regolamento Urbanistico in scala 1:2000; sulla base delle suddette soluzioni l'area misura mq. 4.563, come riportato negli atti dell'ufficio urbanistica.

Identificazione catastale

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n 13, particelle n. 243; al fine di poter esattamente individuare la definizione catastale dell'area di completamento residenziale da alienare, occorre il relativo frazionamento.

Situazione urbanistica

La variante al Regolamento Urbanistico, in corso di approvazione, destina l'area a completamento residenziale, all'interno di un PMU. I parametri urbanistici definiti nella variante

per l'area di completamento residenziale, sono: mc/mq. 0,5 per la destinazione residenziale e mc/mq. 0,25 per la destinazione non residenziale.

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.

Per la eventuale necessaria compensazione idraulica, dovrà essere versato al Comune la somma di €/mc. 25,00.

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.

Nella definizione del valore unitario dell'area, dobbiamo tenere in considerazione anche i nuovi parametri urbanistici dell'area di completamento residenziale, contenuti nella variante al RU della quale è iniziato il procedimento. I nuovi indici mc/mq. 0,5 per la residenza e mc/mq. 0,25 per la volumetria non residenziale comportano l'applicazione di un valore unitario di €/mq. 200,00 (inferiore quindi al valore di €/mq. 275,00 applicato altrove) per cui l'area ha il seguente valore:

$$-mq. 4.563 \times €/mq. 200,00 = €. 912.600,00.$$

Con il procedimento analitico possiamo definire il valore dell'area nel seguente modo:

- residenza, mq. 4.563 x mc/mq. 0,5 = mc. 2.281,500 : mt 3 (altezza piano) = mq. 760,50 superf. mq. 760,50 x €/mq. 3.800,00 (area centrale di alto valore) = €. 2.889.900,00
- terziario, mq. 4.563 x mc/mq. 0,25 = mc. 1.140,750 : mt 3,3 (altezza piano) = mq. 345,68 sup. mq. 345,68 x €/mq. 2.200,00 (area centrale di alto valore) = €. 760.496,00

La somma dei due valori è: €. 2.889.900,00 + €. 760.496,00 = €. 3.650.396,00

Possiamo definire che l'area incida per il 25% sul valore di cui sopra = €. 912.599,00.

Esso conferma la correttezza del valore adottato di €. 912.600,00, definito sulla base del valore unitario di €/mq 200,00.

Conclusioni.

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

-Il più probabile valore di mercato, del bene in oggetto, è di **€. 912.600,00** pari alla superficie indicata di mq. 4.563 x €/mq. 200,00.

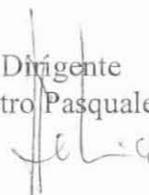
-La presente stima è da considerare a corpo e non a misura; prima della definizione degli atti occorre verificare l'esatta dimensione della superficie dell'area da alienare che dovrà essere identificata con apposito frazionamento catastale.

Allegati:

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

Campi Bisenzio marzo 2012

Il Dirigente
Arch. Pietro Pasquale Felice



4)- Area a destinazione residenziale in via Mascagni (scheda tecnica)

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

L'area di completamento residenziale interessa una parte dell'attuale campo sportivo del Capoluogo, collocato tra via Mascagni e via Verdi, dove attualmente sono localizzate anche le tribune e il sistema dei servizi. L'area di completamento residenziale "Bc" ha una superficie di mq. 4.563, come riportato negli atti di cui al procedimento in corso di variante al RU.

A.2)- Identificazione catastale.

L'area è identificabile quale porzione della particella catastale n. 243, del foglio di mappa n. 13. **Prima dell'alienazione dell'area occorre il frazionamento catastale per la sua esatta individuazione e consistenza.**

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

Atti dall'impianto del catasto.

B)- Certificato di destinazione urbanistica del 20.01.2012

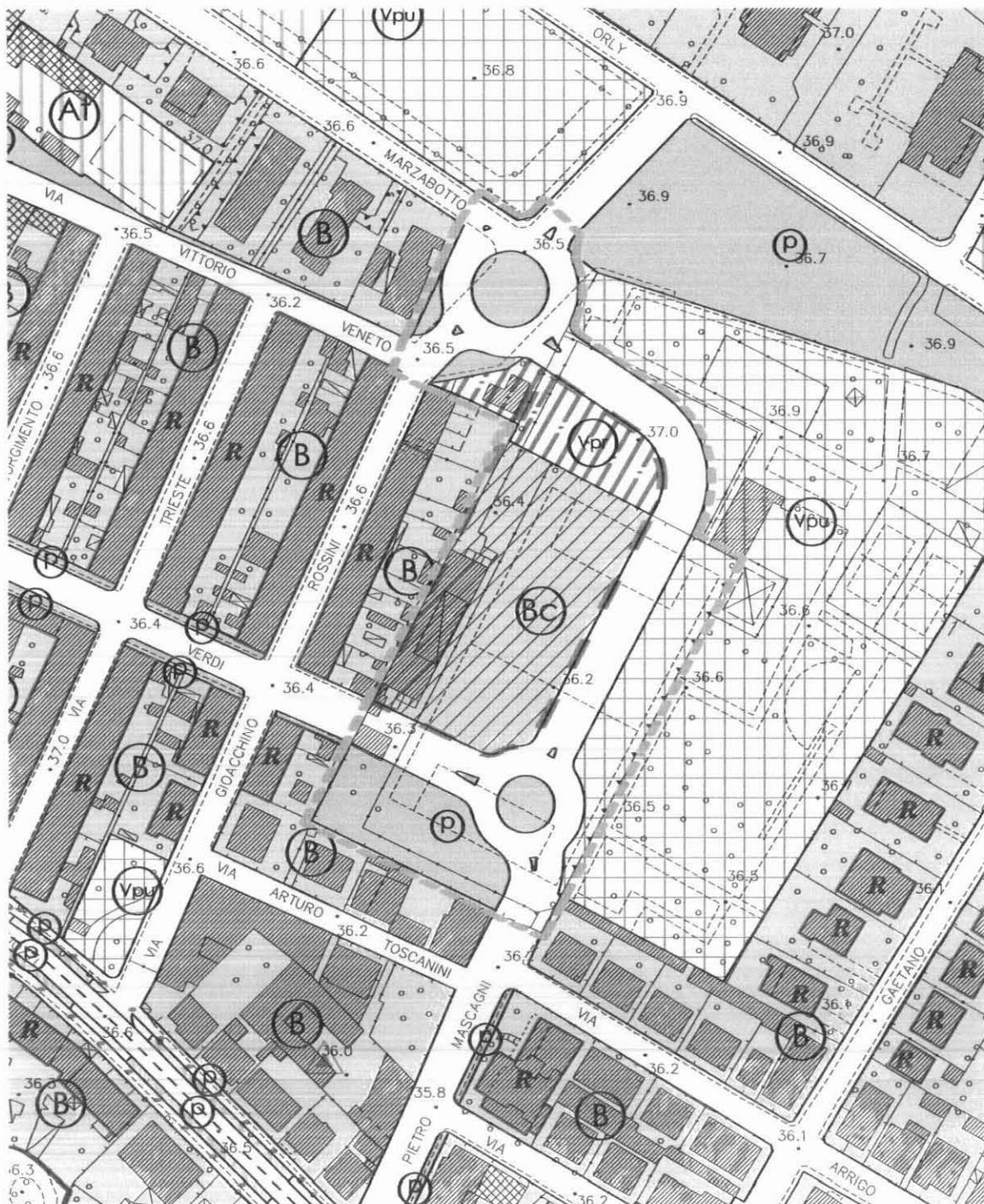
Facciamo riferimento alla variante al RU in corso di approvazione: l'area è localizzata all'interno di un PMU per il quale occorre la redazione di un piano di attuazione. L'area oggetto di variante al RU ha una superficie complessiva di mq. 15.348, di cui aree a verde pubblico, verde di rispetto, strade, parcheggi, prevalentemente di proprietà pubblica; le aree destinate a verde privato sono mq. 1.401. Le aree di completamento residenziale assommano ad una superficie di mq. 4.563 e consentiranno di costruire, sulla base dei nuovi parametri urbanistici della variante in corso di approvazione, una volumetria di mc. 2.281,500 di residenziale (mc/mq 0,5) ed una volumetria di mc. 1.140,750 di non/residenziale (mc/mq. 0,25). Facciamo riferimento alla variante al RU approvata con deliberazione di CC. n. 118 del 03/10/2008.

C)- Prezzo a base di asta pubblica

Al fine di poter determinare il valore dell'area edificabile, interessata dalla variante al RU in corso di approvazione, sono stati adottati i due procedimenti: sintetico e analitico, confermando la correttezza del valore unitario di €/mq. $200,00 \times \text{mq. } 4.563 = \mathbf{€. 912.600,00}$. A carico degli eventuali acquirenti resta naturalmente l'obbligo di realizzare a proprie cura e spese la demolizione delle strutture edilizie esistenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione per accedere all'area e la realizzazione del parcheggio pubblico adiacente.



Documentazione fotografica



Estratto RUC - scala 1:2000



Estratto catastale - Foglio di mappa n. 13 - scala 1:2000

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/01/2012 -

Dati della richiesta	Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507)
	Provincia di FIRENZE
Catasto Terreni	Foglio: 13 Particella: 243

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	13	243		-	SEMINATIVO 1	2	91 60	A7	Euro 174,69 L. 338.256	Euro 90,36 L. 174.960	VERIFICA STRAORDINARIA n. 13182 in atti dal 03/01/1986
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**

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 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 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 nella 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 in maniera grafica sulla base del vigente Regolamento Urbanistico in scala 1:2000. Con tale metodo si è determinata la superficie del lotto pari a mq. 56,52 di cui l'edificio ha una consistenza di mq. 36,52, la parte residua di mq. 33,48 è da considerare all'interno dell'"areale".

Identificazione catastale

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n 24, particella n. 568. Prima dell'atto di trasferimento della proprietà dovrà essere verificato la eventuale necessità del frazionamento catastale.

Situazione urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico inserisce 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: $I_f = 2$ mc./mq, H max mt. 13,50, RC 50%, RP 25% ; sono 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 sono in corso le procedure, i suddetti parametri urbanistici si riducono sostanzialmente, ma riteniamo che non comportino la definizione di un diverso valore dell'area, data la limitata superficie della medesima.

Valutazione

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare la stima sintetica per comparazione, così come illustrato nel precedente paragrafo, si è provveduto ad assumere informazioni presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, per poter formare una scala di prezzi relativi a beni simili a quello da stimare, per collocazione e destinazione d'uso potenziale, caratterizzati da normali condizioni di giacitura.

Con tale indagine abbiamo determinato il prezzo medio al metro quadro di superficie utile lorda edificabile per detti beni, pari a € 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. Per la residua pertinenza del fabbricato, non edificabile, abbiamo definito il valore di €/mq. 90,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è definito nel seguente modo:

- per il piccolo fabbricato, mq. 36,52 x €/mq. 1.000,00 = € 36.520,00
- per la pertinenza antistante l'edificio, mq. 20 x €/mq. 275,00 = € 5.500,00
- per la pertinenza non edificabile, mq. 33,48 x €/mq. 90,00= € 3.013,00

Il valore complessivo dell'immobile è di **€ 45.033,00**

Conclusioni.

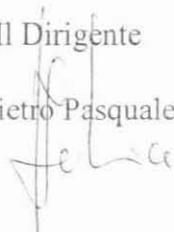
L'analisi peritale del bene ha portato alle seguenti considerazioni, essenziali per procedere alla vendita del bene:

- Il più probabile valore di mercato, del bene in oggetto, è di **€ 45.000,00** (arrotondato).
- 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 marzo 2012

Il Dirigente
Arch. Pietro Pasquale Felice


05)-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.36,52, con un piccolo spazio antistante di circa mq. 20 e un'area adiacente di mq. 33,48. L'edificio è in pessime condizioni di manutenzione.

Da chiarire la difformità catastale rispetto alla situazione reale, in quanto la pertinenza sul lato sinistro del fabbricato sembra essere stata acquisita "impropriamente" dal confinante. (Documentazione fotografica allegata).

A.2)-Identificazione catastale e rendita

Foglio catastale n. 24, particella n. 568. Ente Urbano. Superficie mq.90.

Da definire la difformità della situazione attuale, in riferimento alla pertinenza adiacente il fabbricato, rispetto alla mappa catastale.

Occorre il frazionamento catastale al fine di poter identificare esattamente le aree, sulla base delle destinazioni urbanistiche del RUC, qualora si presenti la necessita di una eventuale alienazione separata.

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

Tipo mappale del 07.07.2003 n.2724. 1/2003 in atti dal 07.07.2003 (protocollo n. 206515)

B)-Certificazione di destinazione urbanistica del 18.01.2012

-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.

Da verificare la possibilità di ristrutturare il piccolo edificio esistente di mq. 36,52.

Proponiamo di definire il valore dell'immobile nel seguente modo:

-edificio di mq. 36,52 x €/mq. 1.000 = € 36.520,00

-pertinenza antistante, con la destinazione urbanistica a completamento residenziale, di superficie mq. 20 x €/m. 275,00 = € 5.500,00

-pertinenza priva di capacità edificatoria mq. 33,48 x €/mq. 90 = € 3.013,00

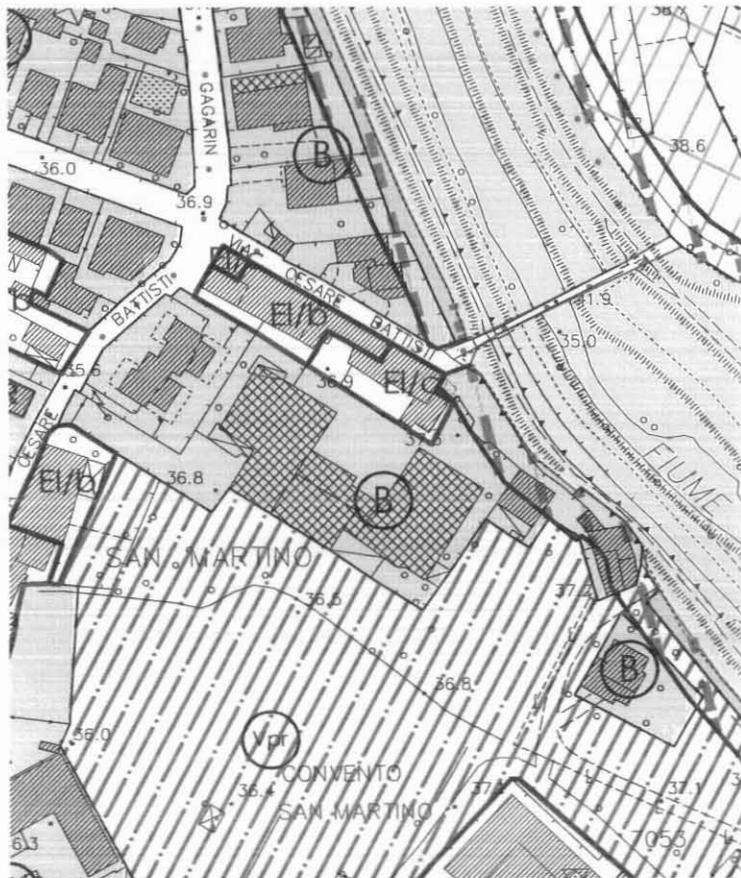
Il valore complessivo del bene è dunque di € 45.033,00

Da arrotondare a**€ 45.000,00** (vedi stima)



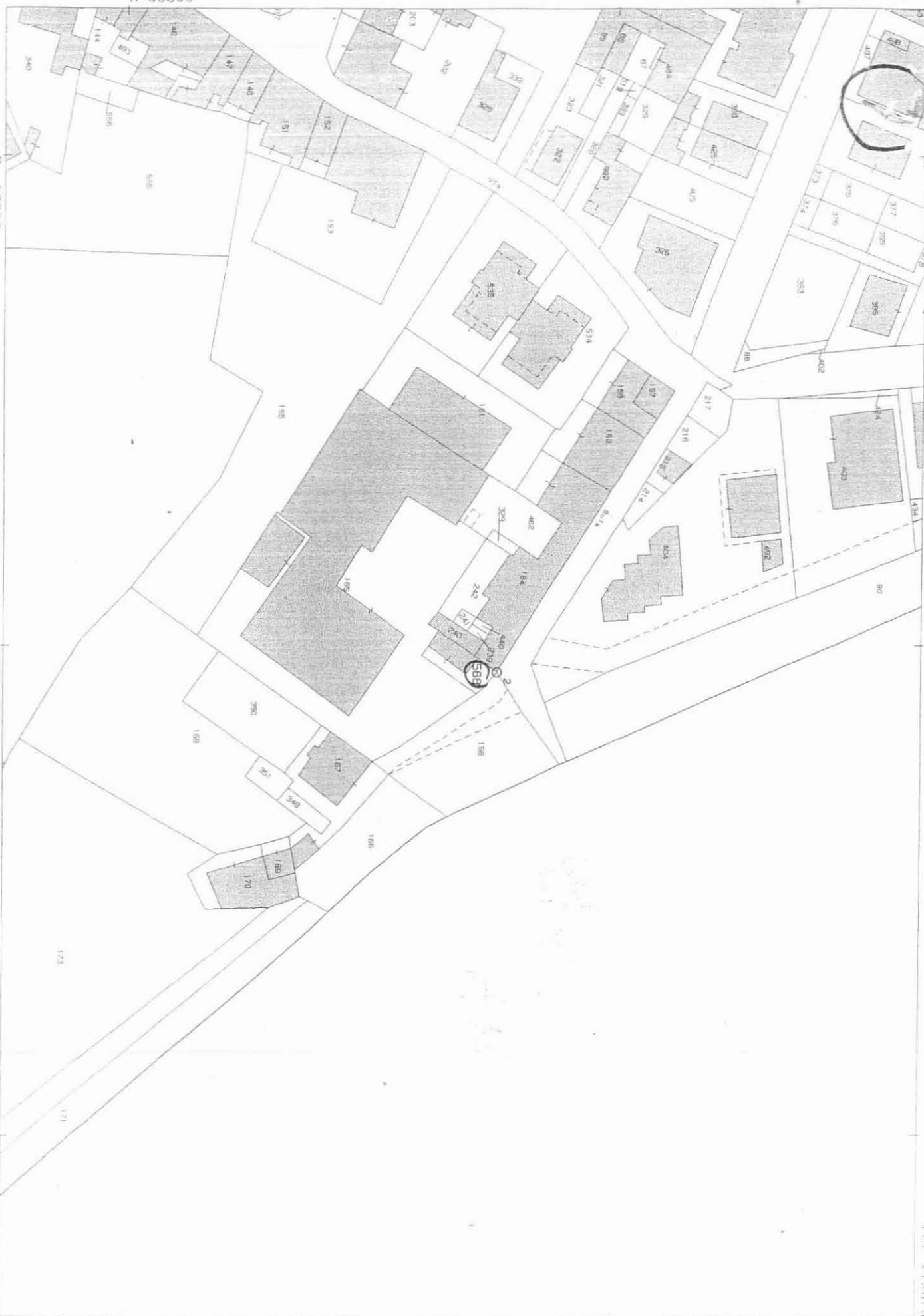
⑦ Via C. Bettisti





N=55300

F=16200



Particella 568

Particella 568

0

Data: 07/09/2009 - Ora: 11.26.43

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2009

Visura n.: 584746 Pag: 1 Fine

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

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	24	568		-	ENTE URBANO	00 90				Tipo mappale del 07/07/2003 n . 2724 .1/2003 in atti dal 07/07/2003 (protocollo n . 206515)

Rilasciata da: Servizio Telematico

Oggetto: terreno posto in località La Villa, via dell'Albero.

Premessa

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'area edificabile, di proprietà del Comune di Campi Bisenzio, posto in via dell'Albero, 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 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. 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 dell'Albero all'interno del centro abitato di La Villa. L'area è delimitata dalla strada comunale e dalla particella catastale n. 145; essa è pianeggiante, prevalentemente sistemata a prato. 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 tal modo si è determinata la superficie dell'area pari a mq 40, corrispondente al dato catastale.

Identificazione catastale

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n. 10, particella n.1099.

Situazione urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico inserisce l'area di che trattasi nel completamento residenziale, sottozona "B", con i seguenti parametri urbanistici:

IF = 2mc/mq; Hmax 13,50; RC = 50% ; RP = 25%; sono ammesse la destinazione residenziale e quelle compatibili con la residenza: artigianali e commerciali.

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;
-non sono ammessi interrati;
-i volumi sottratti all'esondazione, calcolati in riferimento alla quota della "livelletta idraulica", dovranno essere compensati dall'operatore o per la volumetria da compensare dovrà essere versato al Comune la somma di €/mc. 25.

L'area per la sua forma e dimensione, non risulta autonomamente 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 il prezzo medio al metro quadro di superficie utile lorda edificabile per detti beni, tenendo in considerazione la limitata superficie dell'area, pari a €/mq. 275,00 (ovvero il valore di € 250,00 maggiorato dell'1,1% per le caratteristiche ottimali e specifiche della zona urbana). Dobbiamo considerare altresì che, per le caratteristiche dimensionali l'area non risulta di fatto edificabile, in tal senso il valore di cui sopra, come per altri casi, dovrà essere ridotto al 50%.

Il valore unitario da adottare sarà quindi €/mq. 137,50.

Il valore dell'area è il seguente: €/mq 137,50 x mq. 40 = € 5.500,00.

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

-Volume edificabile = superficie del lotto x If; mq. 40 x 2mc/mq = 80 mc.;

-Superficie utile lorda edificabile = volume : altezza virtuale di mt. 3,00 = 80 mc. : 3 = 26,66 mq.

-Valore di mercato = SUL x €. 3000 = mq. 26,66 x €/mq 3.000 = €. 79.980 (arrotondato a €. 80.000). Il valore del terreno, nel caso specifico, poiché non è praticabile l'autonomia edificatoria, è pari al 7% del valore del fabbricato, risultante €. 5.600,00, molto vicino al valore sopra calcolato.

In riferimento alla variante alle NTA del RU di cui sono iniziate le procedure di approvazione, riteniamo che, data la limitata superficie dell'area in argomento, i nuovi parametri urbanistici siano ininfluenti per la definizione del valore unitario, già ridotto del 50%.

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, è di **€ 5.500,00**.

-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 marzo 2012

Il Dirigente

Arch. Pietro Pasquale Felice



06)-Terreno in fregio a via dell'Albero, località La Villa. (scheda tecnica)

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

Trattasi di una piccola area, geometricamente definita a seguito dell'allargamento stradale di via dell'Albero. Parzialmente già occupata dai proprietari adiacenti che hanno manifestato l'intenzione di acquistarla. (Documentazione fotografica allegata).

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Foglio catastale n. 10, particella n. 1099. Relitto stradale. Superficie mq. 40.

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

Variazione d'ufficio del 09.04.2008 n. 218081 .1/2008 in atti dal 23.05.2008 (prot. n.FIO269764), istanza protoc. 2180881/08. per intestazione particella.

B)-Certificazione di destinazione urbanistica del 19.01.2012

Destinazione urbanistica: zona residenziale da consolidare, "B" di cui all'art. 116 delle NTA. Facciamo riferimento alla variante RUC 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 stato avviato il procedimento.

C)-Prezzo a base di trattativa.

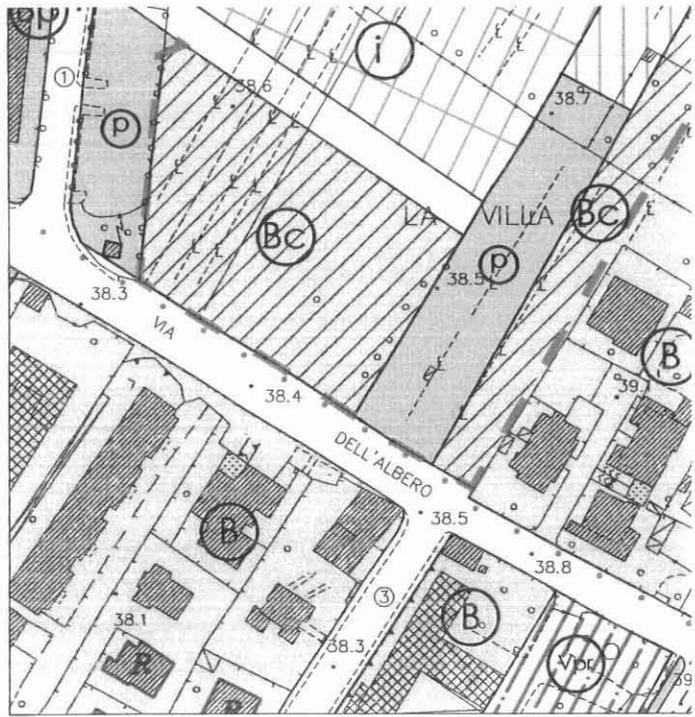
Come per altri casi simili, definiamo il valore di €/mq. 275,00 (ovvero €/mq. 250,00 x il coefficiente 1,1), in quanto area con destinazione urbanistica B/residenziale di completamento. Poiché non vi è alcuna autonomia edificatoria, il valore unitario, come in altri casi simili, dovrà essere ridotto del 50%, quindi ad €/mq. 137,50.

Valore: mq. 40 x €/mq. 137,50 = **€. 5.500,00** (vedi stima)



⑨ via dell' Albano.





N=56800

E=16500



Part. VI.8076

Particella 1099

Comune CAMPI BISENZIO
Foglio 10

Scala originale 1/2000
Dimensione cornice 534 000 x 378 000 metri

7-Set-2009 9:23
Prof. n. 523607/2909

Data: 07/09/2009 - Ora: 11.19.11

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2009

Visura n.: 581568 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta

Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507)

Provincia di FIRENZE

Catasto Terreni

Foglio: 10 Particella: 1099

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz		Reddito	
						ha	are ca			Dominicale	Agrario
1	10	1099	-		RELIT STRAD	00	40				VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/04/2008 n . 218081 .1/2008 in atti dal 23/05/2008 (protocollo n . F10269764) ISTANZA PROT . 218081/08 - INTESTAZIONE PARTICELLA

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CAMPI BISENZIO con sede in CAMPI BISENZIO	80016750483*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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 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 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 vigente Regolamento Urbanistico inserisce 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%; sono 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 o, per la volumetria da compensare, dovrà essere versato al Comune la somma di €/mc. 25.

Valutazione

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare la stima sintetica per comparazione, così come illustrato nel precedente paragrafo, si è provveduto ad assumere informazioni presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, per poter formare una scala di prezzi relativi a beni simili a quello da stimare, per collocazione e destinazione d'uso potenziale, caratterizzati da normali condizioni di giacitura.

Con tale indagine abbiamo determinato il prezzo medio al metro quadro di superficie utile lorda edificabile per detti beni, pari a €. 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 parte 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 è dato anche dall'adozione del procedimento analitico nel seguente modo:

-Volume edificabile = superficie del lotto x If = 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, consideriamo 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 riteniamo che la riduzione dei parametri urbanistici definita nella variante alle NTA della variante al RU, in corso di approvazione, sia da ritenere non influente.

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, è 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;

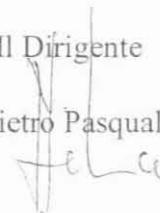
-estratto della cartografia di RU;

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

Campi Bisenzio, marzo 2012

Il Dirigente

Arch. Pietro Pasquale Felice



07)-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. 4l del 30.09.1994. (Documentazione fotografica allegata).

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Foglio catastale n. 33, particella n. 378. Seminativo arborato, classe 1; 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 20.01.2012

Zona residenziale di completamento "B" di cui all'art.118 delle NTA del RU; area soggetta alla redazione del PMU di cui agli articoli 11 e 13 delle NTA.
Facciamo riferimento alla variante RU approvata con delibera di CC. n. 118 del 03/10/2008.
Nel merito occorre tenere in considerazione la variante alle NTA del RU di cui è stato avviato recentemente il procedimento.

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.

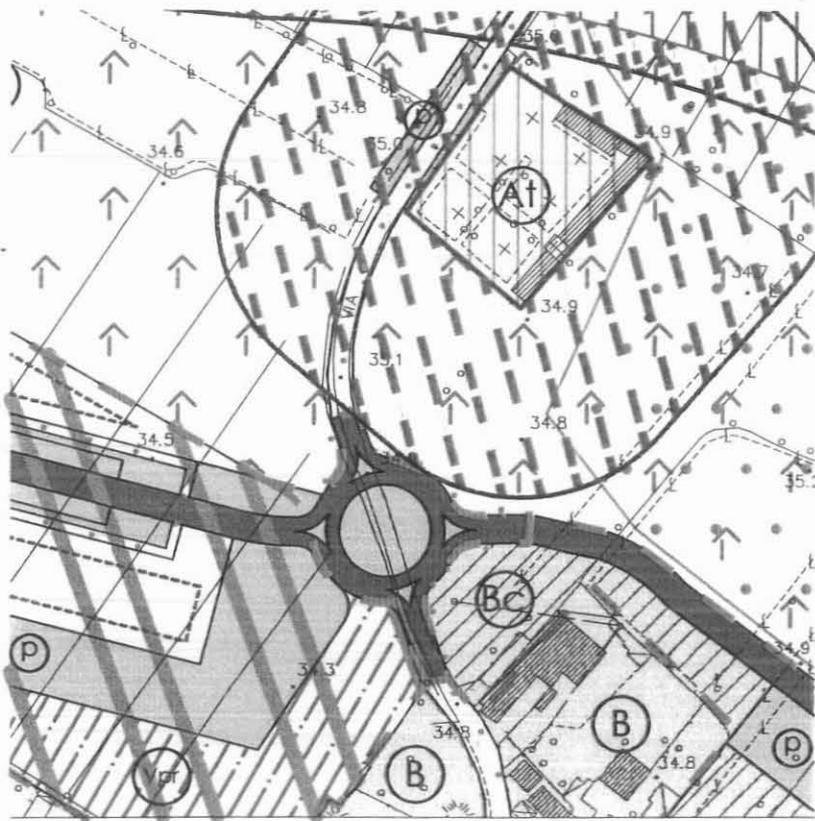
Abbiamo il seguente valore: mq. 230 x €/mq. 137,50 = € 31.625,00.

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



⑩ Via Tonicella





N=54500

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



Particella 378

Particella 378

Comune CAMPI BISENZIO
Foglio 33

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

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

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: 378										
Immobile												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz	Reddito		
							ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	33	378		-	SEMIN	1	02	30	A3	Euro 1,51	Euro 0,65	Impianto meccanografico del 26/08/1974
					ARBOR					L. 2.930	L. 1.265	
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: area posta in via Vittorio Veneto, adiacente il Teatro Dante.

Premessa

L'obiettivo della presente sintetica perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato per un'area di proprietà del Comune di Campi Bisenzio; l'immobile è *posizionato* in via Vittorio Veneto, in adiacenza al teatro Dante. Nel corso dei lavori di restauro di quest'ultimo, l'edificio ex bagni pubblici, che esisteva nell'area, è stato demolito per far posto alle nuove necessarie strutture del teatro.

La valutazione è finalizzata alla alienazione del bene in oggetto.

Il sottoscritto arch. Felice Pietro Pasquale ha proceduto ad effettuare le necessarie verifiche documentali, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato, tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per la redazione di una completa e sintetica relazione estimativa.

Metodologia di valutazione adottata

Oggetto della presente stima è la determinazione del valore venale in comune commercio dell'immobile in argomento, interessato dai lavori di sistemazione del Teatro, 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 nel territorio comunale, permette di idealizzare una 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 ad aree, in normali condizioni di accessibilità, in zona dotata delle urbanizzazioni necessarie. Occorre inoltre tenere di riferimento anche i valori adottati, per beni analoghi, nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 101 del 27/05/2011.

Al fine di tenere nel dovuto conto le caratteristiche del bene, occorre applicare al suddetto 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; nel caso specifico, data la centralità dell'immobile in oggetto, utilizzeremo il coefficiente 1,10;
-differenziazione per condizione orografica, che non consideriamo in questo caso, perché il territorio del Comune di Campi Bisenzio è interamente pianeggiante.

Descrizione dell'immobile

L'immobile si trova in fregio alla via Vittorio Veneto, all'interno del centro abitato del Capoluogo; il lotto è delimitato da edifici di altra proprietà e dal Teatro Dante. L'area è pianeggiante di complessivi **mq. 87**. L'accesso all'area avveniva direttamente dalla pubblica via, in quanto vi preesisteva un gruppo di servizi igienici a disposizione del pubblico.

Consistenza dell'immobile

Per la consistenza dell'area facciamo riferimento alla visura catastale che riporta una superficie di **mq. 87**; non facciamo alcun riferimento naturalmente al fabbricato, demolito in fase di ristrutturazione del teatro, di cui oggi non vi è alcuna permanenza.

Identificazione catastale

Il bene era censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n. 20, ed era identificato con la particella n. 121 sub 1 (per i servizi igieni pubblici) e sub 2 (per l'alloggio del custode). Oggi l'area è identificata semplicemente con la particella catastale n.121, di superficie mq. 87.

Situazione urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico inserisce l'area di che trattasi in Centro Storico, accorpato alla struttura del Teatro Dante. Sulla zona sono presenti i seguenti vincoli:

- vincolo sismico di seconda categoria, per zona sismica 3S;
- pericolosità idraulica PI.1 di cui al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico.

Valutazione

Al fine di determinare il valore di riferimento, necessario per effettuare una stima sintetica per comparazione, abbiamo provveduto ad assumere informazioni presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, per formare una scala di prezzi relativi a beni simili a quello da stimare, per collocazione e destinazione d'uso, caratterizzati da normali condizioni di giacitura. Abbiamo inoltre tenuto di riferimento i valori adottati per beni simili nel Piano di alienazione immobiliare del Comune. Tenendo in considerazione i suddetti parametri, abbiamo determinato il prezzo al metro quadrato dell'area, facendo quindi riferimento alla pertinenza di un fabbricato esistente (€/mq. 150,00). Per determinare il valore del bene in oggetto, così com'era prima dei lavori del teatro, occorre stabilire anche i coefficienti correttivi illustrati in precedenza e legati alle caratteristiche della posizione urbanistica del bene. In riferimento all'accessibilità e visibilità, considerate le caratteristiche dell'area, l'ottima accessibilità, si assume il coefficiente 1,1; quindi abbiamo: €/mq. 150,00 x 1,1 = €/mq. 165,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è quindi definito nel seguente modo:

$$\text{-superficie mq. 87 x €/mq. 165,00 = €. 14.355,00 arrotondato a } \underline{\underline{14.400,00}}$$

Conclusioni

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

- Il più probabile valore di mercato del bene è oggi di € 14.400,00.
- 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, marzo 2012

Il Dirigente
Arch. Felice Pietro Pasquale



8)- Area adiacente il Teatro Dante in via V. Veneto (scheda tecnica)

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

L'area, in fregio alla via V.Veneto, all'interno del centro abitato del capoluogo, era parzialmente interessata da un piccolo fabbricato contenente i servizi igienici per il pubblico. Nel corso del restauro del Teatro Dante, l'area è stata ritenuta necessaria per completare la funzionalità degli accessi al retro del teatro.

A.2)-Identificazione catastale e rendita

Il bene era censito nel foglio catastale n. 20, particella n. 121, superficie mq. 87.

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

Oggi l'area è censito al catasto sempre con la particella n. 121, ma con riportato la demolizione completa del fabbricato preesistente.

B)-Certificazione di destinazione urbanistica del 20.01.2012

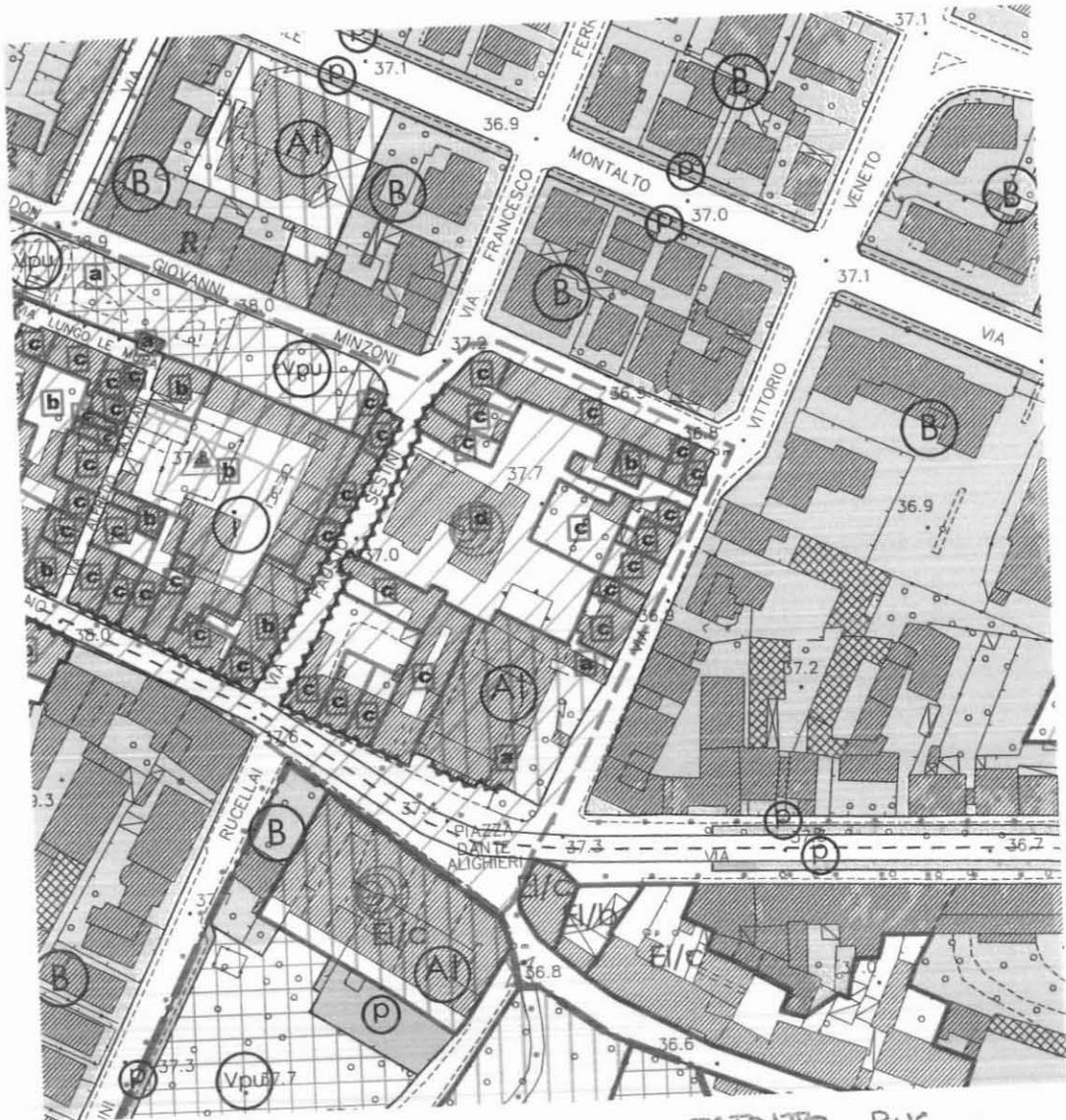
Area compresa nel perimetro della definizione At – attrezzature, ricadente all'interno del Centro Storico del Capoluogo. Facciamo riferimento alla variante al RU approvata con delibera di CC. n. 118 del 03/10/2008.

C)-Prezzo a base d'asta

In quanto pertinenza di fabbricato destinato ad attrezzature, è stato definito il valore di €/mq. 150,00, da moltiplicare per il coefficiente 1,1 in riferimento alla ottimale caratteristica di accessibilità e visibilità, ottenendo un valore unitario di €/mq. 165,00. Il valore dell'area è quindi definito da: -mq. 87 x €/mq. 165,00 = €. 14.355,00.
-valore da arrotondare a **€. 14.400,00**



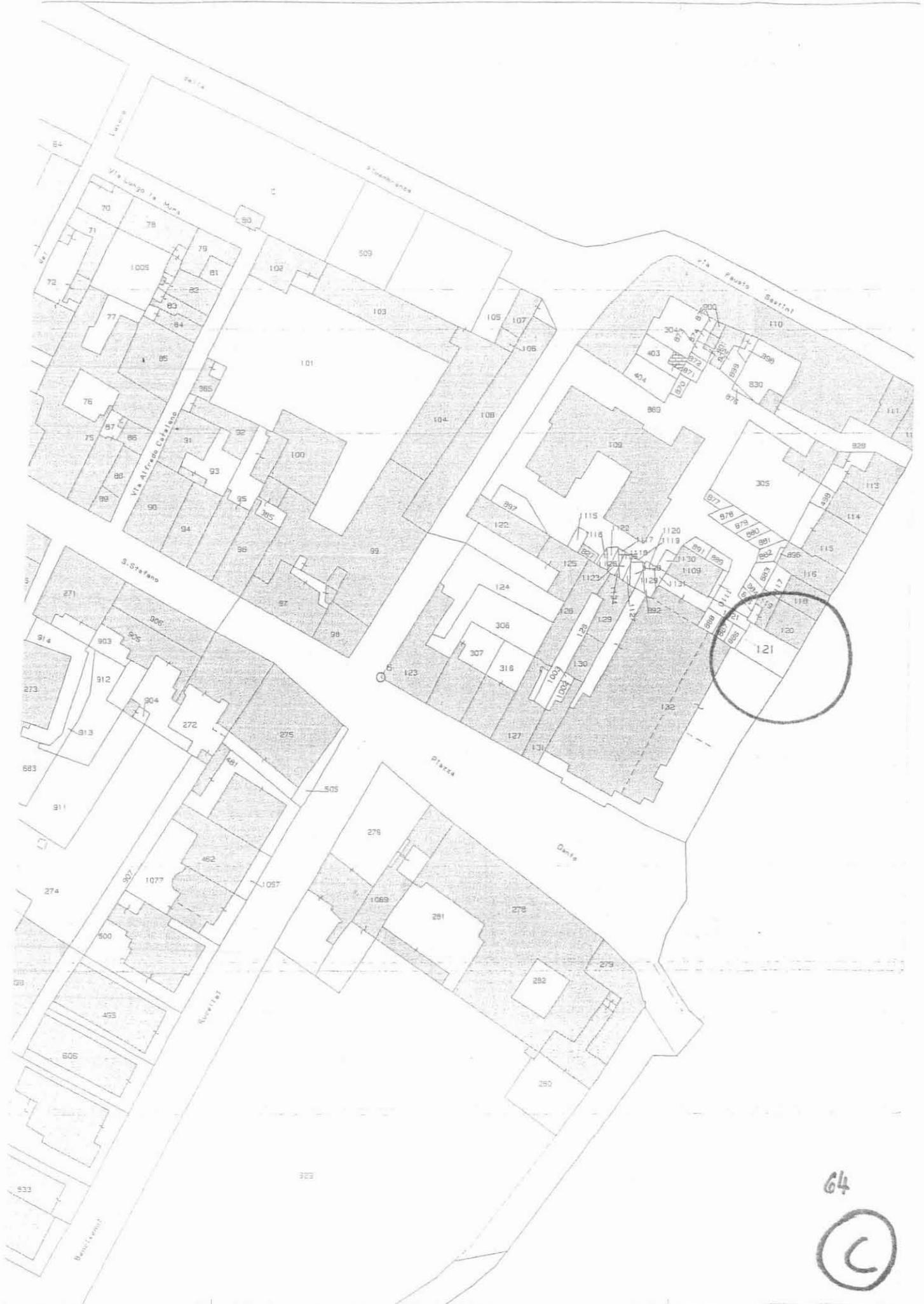
Documentazione fotografica



ESTRATTO PUC
 scale 1:2000

63

b



64



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2011

Dati della richiesta	Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 20 Particella: 121

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
I		20	121				area urbana		87 m ²		DEMOLIZIONE TOTALE del 07/03/2007 n. 7143 .1/2007 in atti dal 07/03/2007 (protocollo n. F10082311) DEMOLIZIONE TOTALE
Indirizzo		VIA VITTORIO VENETO;									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	COMUNE DI CAMPI BISENZIO con sede in CAMPI BISENZIO	80016750483*	(1) Proprietà per 1000/1000

Rilasciata da: Servizio Telematico

65 

Oggetto: terreno edificabile posto in località S.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 in attesa di approvazione definitiva. La superficie dell'area edificabile è dunque 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 successiva all'approvazione definitiva del PMU. Prima dell'atto di un eventuale trasferimento dovrà dunque essere depositato il frazionamento catastale.

Situazione urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico inserisce l'area di che trattasi, sebbene zona di completamento 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 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'esonazione, calcolati in riferimento alla quota di rischio idraulico, dovranno essere compensati a cura e spesa 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 abbiamo 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 ma ben collegato con esso.

Pertanto il prezzo unitario per metro quadro di superficie edificabile è così determinato: .

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 mt. 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 = €. 1.260.000,00, 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 in oggetto, 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;

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

Allegati:

-scheda tecnica;

-documentazione fotografica;

-estratto della cartografia di RU;

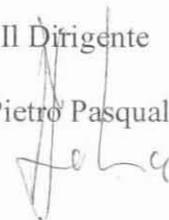
-planimetria del PMU scala 1:1.000;

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

Campi Bisenzio marzo 2012

Il Dirigente

Arch. Pietro Pasquale Felice



9)-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 20.01.2012

Le destinazioni urbanistiche sono:

- in parte zona residenziale del Peep vigente, di cui all'art. 120 delle NTA;
- in parte a zona residenziale da consolidare-"B"- (art. 117 delle NTA), soggetta a PMU;
- 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, con le misure di salvaguardia di cui all'art. 61 delle L.R. 1/2005.

Facciamo riferimento alla variante al RU approvata con delibera di CC. n. 118 del 03/10/2008. Occorre inoltre tenere in considerazione la variante alle NTA del RU di cui è stato avviato recentemente il procedimento.

C)-Prezzo a base di asta pubblica

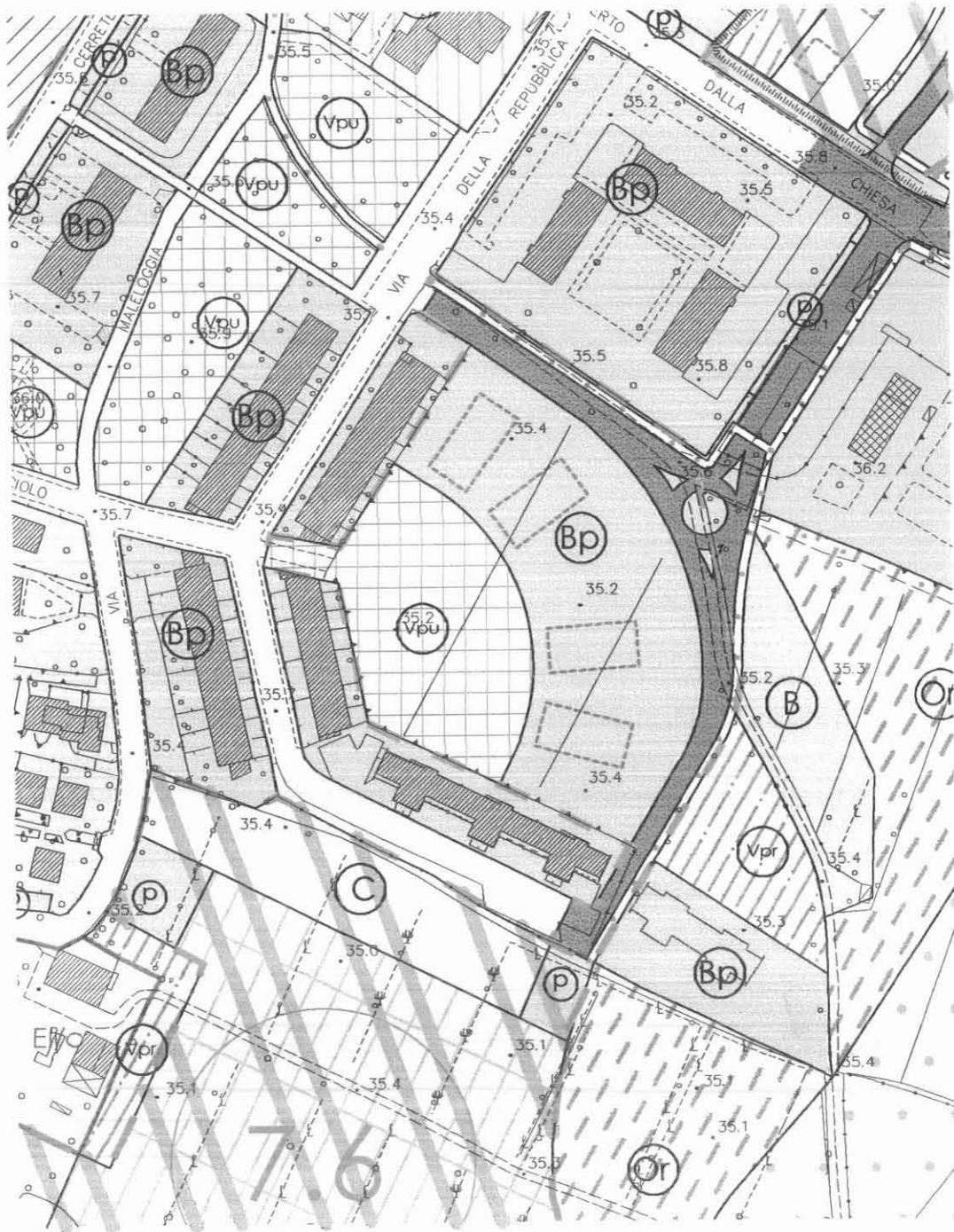
Proponiamo di adottare il valore di €/mq. 250,00 in quanto l'area, sebbene marginale rispetto al centro abitato esistente di S. Piero a Ponti, è fortemente visibile e caratterizzata da una ottimale accessibilità, soprattutto a seguito della nuova strada comunale recentemente realizzata. Essa inoltre 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 .

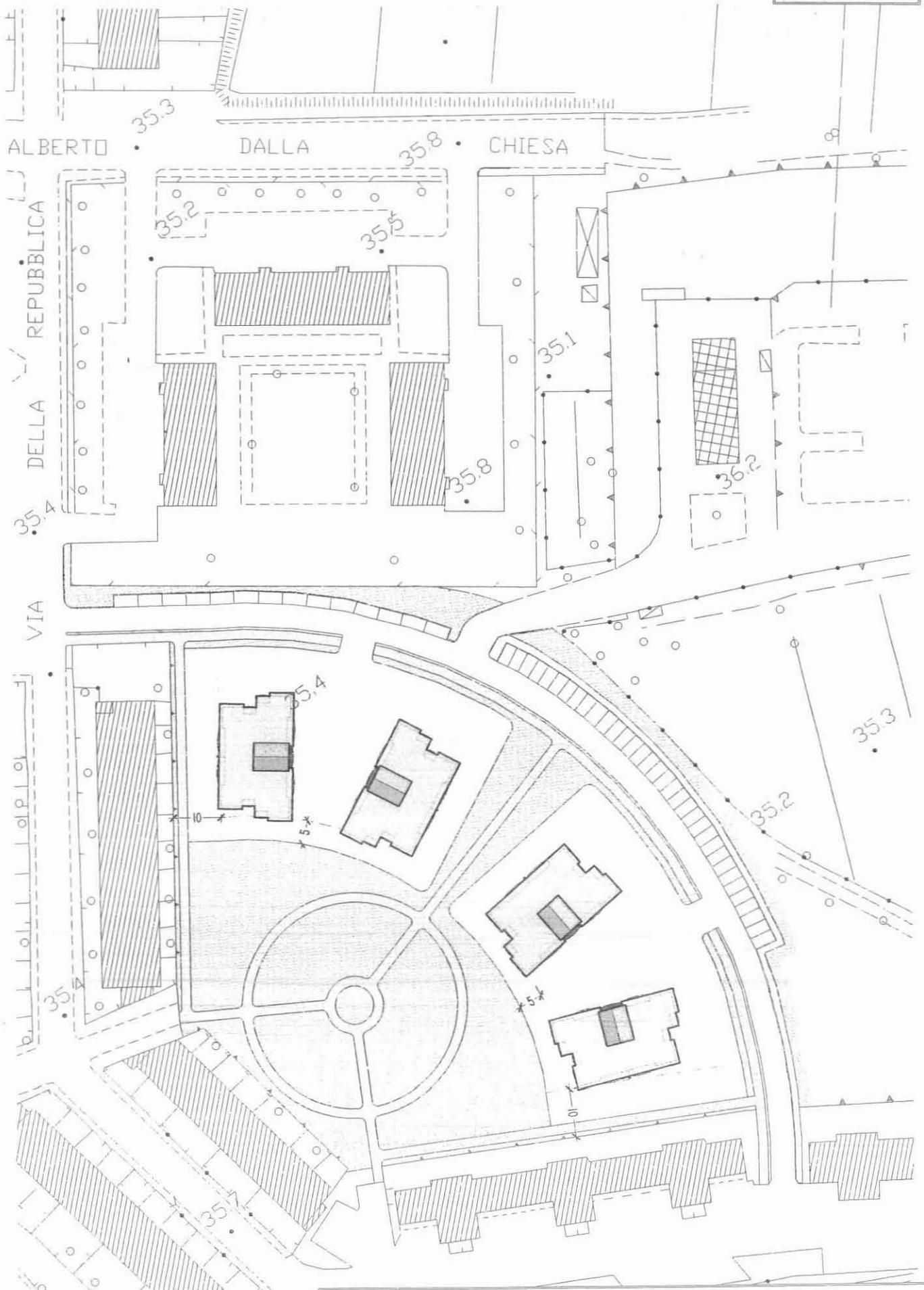
Il valore forfettario definito è di: mq. 5.150 x €/mq. 250,00 = **€. 1.287.500,00**

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.





Allegato n. 10



Planimetria sistemazioni esterne - scala 1:1000



Particella: 788

Per Visura

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/01/2010

Dati della richiesta	Comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507)
Catasto Terreni	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 35 Particella: 788

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	35	788		-	SEMINATIVO 1	1	17	55	A2	Euro 71,39	Euro 36,43	FRAZIONAMENTO del 30/05/2003 n . 2258 .1/2003 in atti dal 30/05/2003 (protocollo n . 182174)
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 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: area situata in via di Limite in adiacenza al parcheggio pubblico

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 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. 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 ad alcuni fabbricati di antica costruzione in via di Limite. L'area è pianeggiante, prevalentemente sistemata a prato. Nelle adiacenze vi sono ampi spazi di parcheggio pubblico. L'accesso all'area avviene direttamente dalla strada pubblica.

Consistenza dell'immobile

La consistenza del lotto è stata determinata in riferimento alla particella catastale e sulla base del vigente Regolamento Urbanistico in scala 1:2000.

Identificazione catastale

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n 14, particelle n. 644.

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. 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 90,00 e in riferimento alle caratteristiche intrinseche del bene riteniamo che non ci sia da fare alcuna applicazione dei coefficienti correttivi.

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 **€ 8.100,00** (mq. 90 x €/mq 90,00).
- 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.

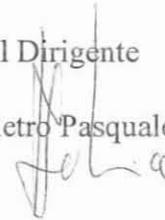
Allegati:

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

Campi Bisenzio marzo 2012

Il Dirigente

Arch. Pietro Pasquale Felice



10)- 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 20.01.2012

Area destinata nel RU vigente a verde privato vincolato di cui all' art. 115 delle NTA. Facciamo riferimento alla variante del RU approvata con delibera di CC. n.118 del 03/10/2008.

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:

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





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 Foglio: 14 Particella: 644

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
I	14	644		-	SEMIN ARBOR	3 00 90	A7	Euro 0,31 L. 594	Euro 0,16 L. 315	FRAZIONAMENTO del 17/06/1999 n. 1538 .2/1999 in atti dal 17/06/1999
Notifica				Partita						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	COMUNE DI CAMPI BISENZIO con sede in CAMPI BISENZIO	80016750483*	(1) Proprietà 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 Sede: 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 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. 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. 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 90,00 e in riferimento alle caratteristiche intrinseche del bene riteniamo che non ci sia 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 più probabile valore di mercato, del bene in oggetto, è 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.

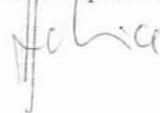
Allegati:

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

Campi Bisenzio marzo 2012

Il Dirigente

Arch. Pietro Pasquale Felice



11)- 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 20.01.2012

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.

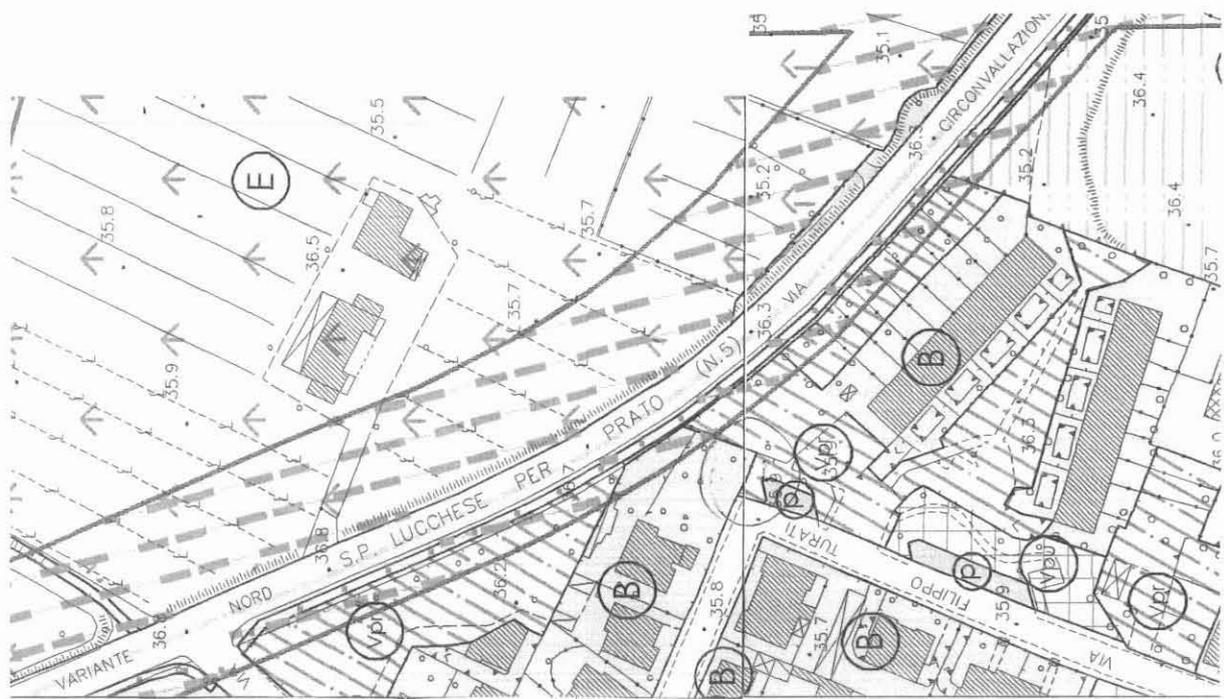
C)-Prezzo a base d'asta.

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

Esatto PUC
1:2000

87



N=55±00

E-15000

Comune: CAMPI BISENZIO
 Foglio: 16
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 12-Gen-2010 15:14
 Prot. n. 668407/2010

Particella: 929

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)
	Provincia di FIRENZE
Catasto Terreni	Foglio: 16 Particella: 929

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Doduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	16	929		-	SEMIN ARBOR 2	10 05	A7	Euro 5,24 L. 10.151	Euro 2,34 L. 4.523	FRAZIONAMENTO n. 21.2/1987 in atti dal 07/10/1988

INTESTATO

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

Rilasciata da: Servizio Telematico

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 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. 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 nuova strada costruita di recente; l'area 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 sarà dunque 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.

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 **€. 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 per parti ai rispettivi confinanti

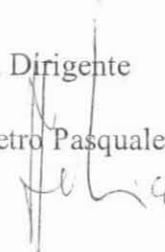
Allegati:

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

Campi Bisenzio marzo 2012

Il Dirigente

Arch. Pietro Pasquale Felice



12)- 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 19.01.2012

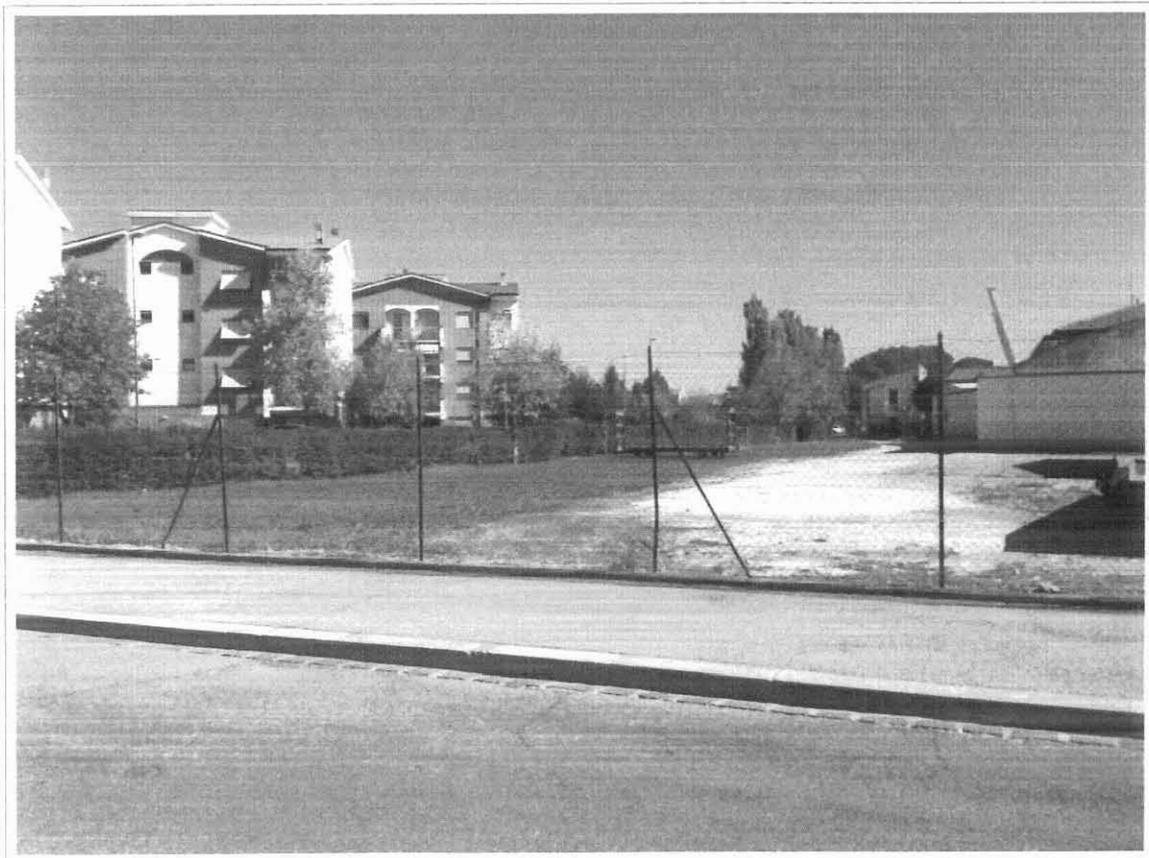
In parte a destinazione urbanistica D1, completamento produttivo, di cui all'art. 121 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente. In parte l'area è destinata a viabilità.

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

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
	Foglio: 10 Particella: 962

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
								ha are ca		Dominicale
1	10	962		-	SEMIN ARBOR 1	11 68		Euro 7,84 L. 15.184	Euro 3,32 L. 6.424	FRAZIONAMENTO del 24/01/1996 n . 449 .3/1996 in atti dal 24/01/1996
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 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**

