

PERIZIA ESTIMATIVA PER UN IMMOBILE

(7)

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 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, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i prezzi assimilabili compravenduti nel territorio del Comune di Campi Bisenzio. Il valore venale unitario mediamente riscontrabile nella zona per beni analoghi si riferisce ad edifici in area urbana, in normali condizioni di accessibilità, in zona dotata di urbanizzazioni.

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

I parametri comunemente utilizzati nella pratica estimativa sono i seguenti:

- accessibilità e visibilità, coefficiente tra 0,80 e 1,10;
- condizione orografica, che non consideriamo in quanto il territorio del Comune di Campi Bisenzio è interamente pianeggiante.

Descrizione dell'immobile

L'edificio si trova 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 acquisita dalla 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. In questa maniera 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: $I_f = 2 \text{ mc./mq}$, $H \text{ max mt. } 13,50$, $RC \text{ } 50\%$, $RP \text{ } 25\%$; 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.3 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 fare un ampliamento di circa 40 mc.

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 € 400,00 al mq., 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, abbiamo definito il valore di €/mq. 150,00.

Per determinare il valore per unità di superficie relativo al bene in oggetto, occorre stabilire i coefficienti correttivi illustrati precedentemente legati alle caratteristiche intrinseche del bene. In riferimento all'accessibilità e visibilità, considerate le caratteristiche del lotto, l'ottima accessibilità, la posizione marginale rispetto al centro abitato, si assume un coefficiente pari a 1,00. Pertanto il prezzo unitario per metro quadro di superficie edificabile è così determinato:
 $400,00 \text{ €/mq.} \times 1,00 = \text{€/mq. } 400,00$. Avremo quindi: $\text{€/mq } 400 \times \text{mq } 20 = \text{€ } 8.000$.
Il più probabile valore di mercato dell'area edificabile è dato dall'adozione del procedimento analitico nel seguente modo:

-Volume edificabile = superficie del lotto $\times I_f = 20 \text{ mq.} \times 2 \text{ mt} = 40 \text{ mc.}$;

-Sup. utile lorda edificabile = volume: altezza virtuale di mt. 3,00 $= 40 \text{ mc.} : 3 \text{ mt} = 13,33 \text{ mq.}$;

-Valore di mercato = $\text{SUL} \times \text{€ } 3.000 = 13,33 \text{ mq} \times \text{€/mq. } 3.000 = \text{€ } 39.990$ (ovvero € 40.000);
Consideriamo il valore dell'area pari al 20% del valore del fabbricato = € 8.000.

Il valore del fabbricato è di $\text{mq. } 36,52 \times \text{€/mq } 1.000 = \text{€ } 36.520$.

Il valore della pertinenza non edificabile è di $\text{mq. } 33,48 \times \text{€/mq. } 90 = \text{€ } 3.013$.

Sommando i tre valori abbiamo il risultato di € 47.533. (senza considerare l'area residuale, per la quale è necessario fare un approfondimento in merito alla adiacente particella catastale n.125).

Qualora questa dovesse essere alienata separatamente, il valore è di $\text{mq. } 33,48 \times \text{€/mq } 150 = \text{€ } 5.022$

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 € 47.533 a cui bisogna aggiungere il valore dell'area adiacente il fabbricato; il valore complessivo è di € 52.555,00.

-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 catastale.

Campi Bisenzio 13/04/2010

Il Dirigente
Arch. Pietro Pasquale Felice

7)-Immobile ex lavatoio in via C.Battisti, località S.Martino. (SCHEDA)

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

Trattasi anche in questo caso di ex lavatoi in un edificio di mq.40, con un piccolo spazio antistante di circa mq. 25. 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 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, rispetto alla mappa catastale.

Occorre il frazionamento catastale al fine di poter identificare esattamente le aree, sulla base delle destinazioni urbanistiche del RUC.

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 21.09.2009.

- 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;
- si fa riferimento alla variante al RUC approvata con delibera di CC. n.118 del 03/10/2008.

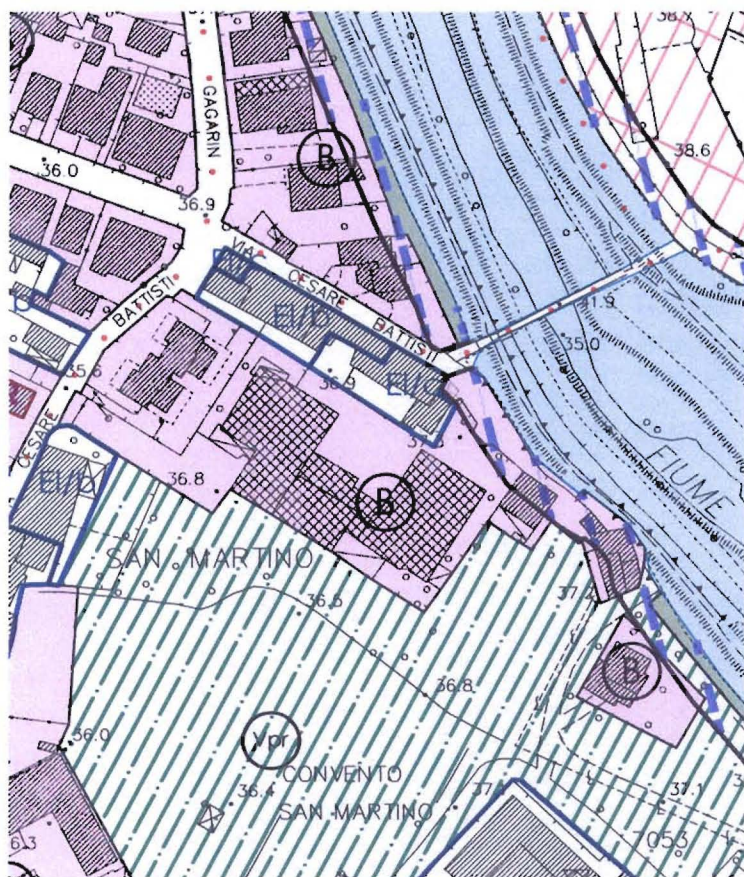
C)-Prezzo a base di trattativa.

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;
-pertinenza antistante mq. 20 x €/mq. 400 = €. 8.000;
-pertinenza priva di capacità edificatoria mq. 33,48 x €/mq. 90 = €. 3.013
Il valore complessivo del bene è dunque di €. 47.533, a cui bisogna aggiungere il valore dell'area residuale di mq. 33,48, corrispondente a €. 5.022,00 (vedi stima)



⑦ Via C. Battisti





N=55300

L=16200

Consiglio per la Società di FIRENZE - Direttore: Dr. Ing. Carla Belfiore



Comune: CAMPI BISENZIO
Foglio: 24

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

56

7-Set-2009 9:21
Prot. n. 522567/2009

Per Visura

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								
Area di enti urbani e pronicui		Foglio: 24 Particella: 568								
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	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