

PERIZIA DI STIMA

***Perizia di stima del valore in comune commercio di
appezzamento di terreno edificabile ricadente in area classificata "D5"
in base al R.U.C. vigente del Comune di Campi Bisenzio***

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla società "Farmapiana s.p.a.", con sede in Campi Bisenzio, Cod. Fisc. 05343300488, di procedere alla stima del Valore di mercato attuale di appezzamento di terreno edificabile ricadente in area classificata "D5" ubicato nel Comune di Campi B.zio (FI), in fregio alla via pubblica denominata strada Parco della Marinella, il sottoscritto perito Geom. Simone Sorrentino, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Firenze al n. 4762/14, con studio in Campi Bisenzio, via B. Buoizzi n. 50, esperite le necessarie verifiche ed indagini del caso espone come appresso le proprie considerazioni:

Criteri di valutazione utilizzati per la stima delle aree edificabili

La stima si propone di individuare, per il bene sopra richiamato, il valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra la domanda e l'offerta presenti sul mercato al momento attuale. Per la valutazione degli immobili si è proceduto utilizzando il metodo di stima sintetico-comparativo.

L'indagine di mercato ha preso in considerazione esclusivamente i prezzi di terreni il più possibile simili, per metratura, caratteristiche e destinazione di edificabilità, a quello oggetto di stima e ha fornito un numero adeguato di casi che hanno poi consentito la definizione di un valore medio espresso in €/mq.

Purtroppo, specialmente nel Comune di Campi Bisenzio, negli ultimi anni ci sono stati pochissimi sviluppi di aree similari, con conseguente rallentamento di compravendite di aree edificabili. Pertanto ci sono molte difficoltà ad adoperare un procedimento sintetico-comparativo, per carenza di terreni edificabili in numero e quantità sufficienti.

Pertanto, in casi come questo, è preferibile ricercare il valore attraverso un bilancio dei costi e dei ricavi dell'edificazione, ricorrendo al criterio del valore di trasformazione come confronto fra il valore di mercato dell'area edificata ed il valore del costo di edificazione.

Terreni edificabili siti in Campi Bisenzio

Descrizione dei beni

L'area oggetto della presente stima è situata a nord del Comune di Campi Bisenzio, in zona semiperiferica località Capalle, in fregio alla pubblica via denominata Strada Parco della Marinella.

Al terreno si accede direttamente dalla pubblica via, la morfologia del terreno è di natura pianeggiante.

Tale area è delimitata a nord con un'area edificabile con destinazione commerciale di altra proprietà, ad est con area nella quale insiste un fabbricato residenziale classificato negli elenchi di cui alla ex L.R. 59/80 in parte ed in parte con area edificata con destinazione produttiva.

A sud confina con area edificata a destinazione produttiva ed a ovest con la Strada Parco della Marinella.

Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio di Firenze, Comune di Campi Bisenzio il Terreno risulta intestato alla Soc. FARMAPIANA S.P.A. con sede in Campi Bisenzio per diritto di proprietà 1/1.

Il lotto di stima, composto da un'unica particella, è censito al seguente identificativo (Catasto Terreni di Campi Bisenzio).

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza (are-centiare)	Consistenza (mq)	Reddito dominicale	Reddito agrario
2	780	Seminativo arborato	2	34are 13ca	3413 mq	€ 18,51	€ 7,93

Nota: 1 ara = 100 mq; 1 centiara (ca) = 1 mq

Totale di consistenza: 3.413 mq

Dati urbanistici

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Campi Bisenzio adottato con Delibera di C.C. n. 201 del 02.12.2004 ed approvato con Delibera di C.C. n. 90 del 20.07.2005 e successive modifiche ed integrazioni, l'area è classificata per la maggior consistenza in

- "Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione – Zona D5 di cui all'art. 133 delle N.T.A.; ed in parte marginale in
- "Areali/edifici inseriti negli elenchi di cui agli artt. 111 e 103 delle N.T.A..

Dalla cartografia dei vincoli allegata al Piano Strutturale, non risultano vincoli di tipo paesaggistico-ambientale.

Per una migliore lettura della capacità edificatoria dell'area, si riporta l'estratto delle Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico riferite all'art. 133.

“Art. 133 Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (D5)

1. Sono le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti prevalentemente terziari. Esse possono essere ubicate in più sottosistemi funzionali del piano strutturale e cioè sia nel sottosistema funzionale degli ambiti strategici, sia nel sottosistema funzionale delle aree produttive, che nel sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili.

Zone D5 ricadenti nel sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili

2. Nell'ambito del sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili le zone D5 possono essere comprese in perimetri soggetti a PMU oppure essere attuabili per semplice intervento diretto.

3. In detto sottosistema, ove non sia prescritta alcuna forma di piano attuativo, è ammesso l'intervento diretto e l'edificazione deve rispettare i seguenti parametri: - indice di utilizzazione fondiaria U_f mq/mq 1,00 - altezza massima H_{max} ml 21,50 - rapporto di copertura RC 45% - rapporto di permeabilità RP 25%

4. Le nuove costruzioni realizzate per intervento diretto nelle zone D5 sono tenute al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 48 senza che ciò comporti l'applicazione degli incentivi ivi previsti.

5. Qualora la zona D5 sia invece compresa, assieme ad altre zone, nel perimetro di un PMU ricadente nel sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili, si applicano, anche per quanto attiene la volumetria realizzabile, le disposizioni generali di cui all'art. 117. In tali ambiti l'edificazione nelle zone D5 deve comunque rispettare i limiti di altezza massima, rapporto di copertura e rapporto di permeabilità di cui al comma 3. La ripartizione della Sul edificabile tra le varie destinazioni d'uso ammesse è stabilita dal PMU, ammettendosi anche attuazioni monofunzionali.

Zone D5 ricadenti nel sottosistema funzionale degli ambiti strategici

6. Per le zone D5 ricadenti nel sottosistema funzionale degli ambiti strategici si applicano, anche per quanto attiene la volumetria realizzabile, le disposizioni generali di cui all'art. 128. In tali ambiti l'edificazione nelle zone D5 deve comunque rispettare i limiti di altezza massima, rapporto di copertura e rapporto di permeabilità di cui al comma 3.

7. La ripartizione della Sul edificabile tra le varie destinazioni d'uso ammesse è stabilita dal PMU, fermo restando che, di norma, non sono ammesse attuazioni monofunzionali.

Zone D5 ricadenti nel sottosistema funzionale delle aree produttive

8. Per le zone D5 ricadenti nel sottosistema funzionale delle aree produttive si applicano, anche per quanto attiene la volumetria realizzabile, le disposizioni generali di cui all'art. 129. In tali ambiti, l'edificazione nelle zone D5 deve comunque rispettare i limiti di altezza massima, rapporto di copertura e rapporto di permeabilità di cui al comma 3.

9. La ripartizione della Sul edificabile tra le varie destinazioni d'uso ammesse è stabilita dal PMU, ammettendosi anche attuazioni monofunzionali.

Disposizioni comuni alle zone D5 ricadenti in qualsiasi sottosistema funzionale

10. Nelle zone D5, ovunque ricadenti, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato; - produttiva, limitatamente alle attività artigianali compatibili con la residenza; - turistico-ricettiva, con esclusione dei residence di cui all'art. 62 della L.R. 42/2000; - direzionale, - di servizio.

11. Eventuali strutture commerciali di media distribuzione sono ammissibili solo nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 18. Sono in ogni caso escluse le grandi strutture di vendita.

12. Qualora particolari attività rientranti tra le destinazioni ammesse richiedano, in virtù della loro specificità funzionale, concentrazioni edificatorie oltre il rapporto di copertura previsto al comma 3, il Comune può consentire di concentrare sul lotto interessato le potenzialità edificatorie di lotti contigui, della stessa proprietà e ricadenti nella zona D5, in deroga a quanto stabilito al comma 4 dell'art. 64 ed a condizione che siano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi fissati dal RUC, applicati alla superficie fondiaria complessiva dei lotti coinvolti nell'intervento. In tali casi gli interventi edilizi di nuova edificazione o che comportano modifica della sagoma degli edifici esistenti sono assoggettati a progetto unitario convenzionato di cui all'art. 15 bis.”

L'area oggetto della presente stima ricade nel “sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili”. Inoltre l'area non rientra in alcuna perimetrazione di più ampio PMU, pertanto si può intervenire per intervento edilizio diretto.

Giudizio di stima

Per la determinazione dei valori di stima il sottoscritto Perito ha utilizzato i seguenti parametri:

- 1) la posizione dei terreni in relazione ai centri abitati, alle aree commerciali, produttive, le infrastrutture e i servizi presenti nella zona e da realizzare nelle immediate vicinanze;
- 2) i valori reperiti dalle indagini effettuate presso operatori economici e di intermediazione immobiliare operanti nelle zone interessate, considerando anche la persistente congiuntura economica che ha contribuito a una forte flessione dei valori del mercato immobiliare;
- 3) la capacità edificatoria con i costi relativi all'urbanizzazione e alla costruzione degli edifici;
- 4) i tempi necessari per l'attuazione dell'intervento.

La superficie fondiaria dell'area assomma a circa mq 3.353 in quanto dalla superficie catastale pari a mq. 3.413, si detraggono circa 60 mq ricadenti nell'areale degli elenchi.

In considerazione del fatto che l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 1mq/1mq, si ottiene una **SUL massima realizzabile pari a 3.353 mq.**

1° Ipotesi

Ipotizzando di realizzare unità immobiliari con destinazione commerciale, direzionale e/o turistiche, in considerazione che i piani oltre il primo hanno un valore commerciale minore, vista la forma geometrica del terreno e la sua dislocazione strategica, si ottengono le seguenti risultanze:

ricavi: mq. 3.350 ad € 1.900/mq. = € 6.365.000

costo di realizzazione. comm/direz.: € 1.100/mq. mq. 3.350 x € 1.100/mq = € 3.685.000

spese generali e oneri finanziari 10% di 6.365.000: € 636.500

Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione: € 680.000

In caso di realizzazione di unità **commerciali/direzionali**, il valore complessivo del terreno edificabile a corpo assomma a € 1.363.500.

Vista la conformazione del terreno che permette al massimo la realizzazione di un fabbricato con sagoma di circa 1.200 mq, in modo da poter verificare tutti gli standard necessari quali parcheggi pertinenziali e verde privato, Il sottoscritto ritiene che sarà difficilmente attuabile un intervento che possa portare alla saturazione dell'indice ammissibile in quanto, andrebbe realizzato un fabbricato di almeno tre piano fuori terra, la cui appetibilità commerciale andrebbe persa per i piani oltre il terreno, oltre al fatto che allo stato attuale, in questa area, non ci sia una grande richiesta di mercato di beni similari.

2° Ipotesi

A tale proposito, ipotizzo la realizzazione di un'unità artigianale, con un mercato più vivo per la zona, come del resto ce ne sono molte altre presenti in prossimità, vista la vicinanza ai collegamenti con le strade di grande comunicazione.

Ancorché la SUL realizzabile sia la stessa, in caso di attività artigianale si presume di realizzare un fabbricato con un solo piano (terreno) ed eventualmente una porzione al piano primo destinata ad uffici per una superficie complessiva di circa 1.700 mq dei quali 1.200 destinati all'attività artigianale al piano terreno e 500 mq. al piano soprastante destinata agli uffici correlati all'attività, ottenendo le seguenti risultanze:

ricavi: mq. 1.700 ad € 1.200/mq. = € 2.040.000

costo di realizzazione. artigianale: € 600/mq. mq. 1.700 x € 600/mq = € 1.020.000

spese generali e oneri finanziari 10% di 2.040.000: € 204.000

Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione: € 280.000

Per la destinazione **produttiva**, il valore complessivo del terreno edificabile a corpo assomma a € 536.000,00.

3°Ipotesi

Come terza ipotesi, per il sottoscritto quella commercialmente più plausibile ed appetibile, è quella di realizzare un fabbricato con destinazione commerciale, media struttura di vendita, della superficie di circa 1.200 mq per il quale si ottengono le seguenti risultanze:

ricavi: mq. 1.200 ad € 2.000/mq. = € 2.400.000

costo di realizzazione. comm/direz.: € 1.100/mq. mq. 1.200x € 1.100/mq = € 1.320.000

spese generali e oneri finanziari 10% di 2.400.000: € 240.000

Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione: € 239.000

In caso di realizzazione di unità **commerciale**, il valore complessivo del terreno edificabile a corpo assomma a € 601.000.

Apportando la media alle tre possibili fattibilità di intervento, in virtù del fatto di poter realizzare o parte della prima ipotesi, la seconda o la terza integralmente, si ottiene un valore dell'area pari ad € 833.500.

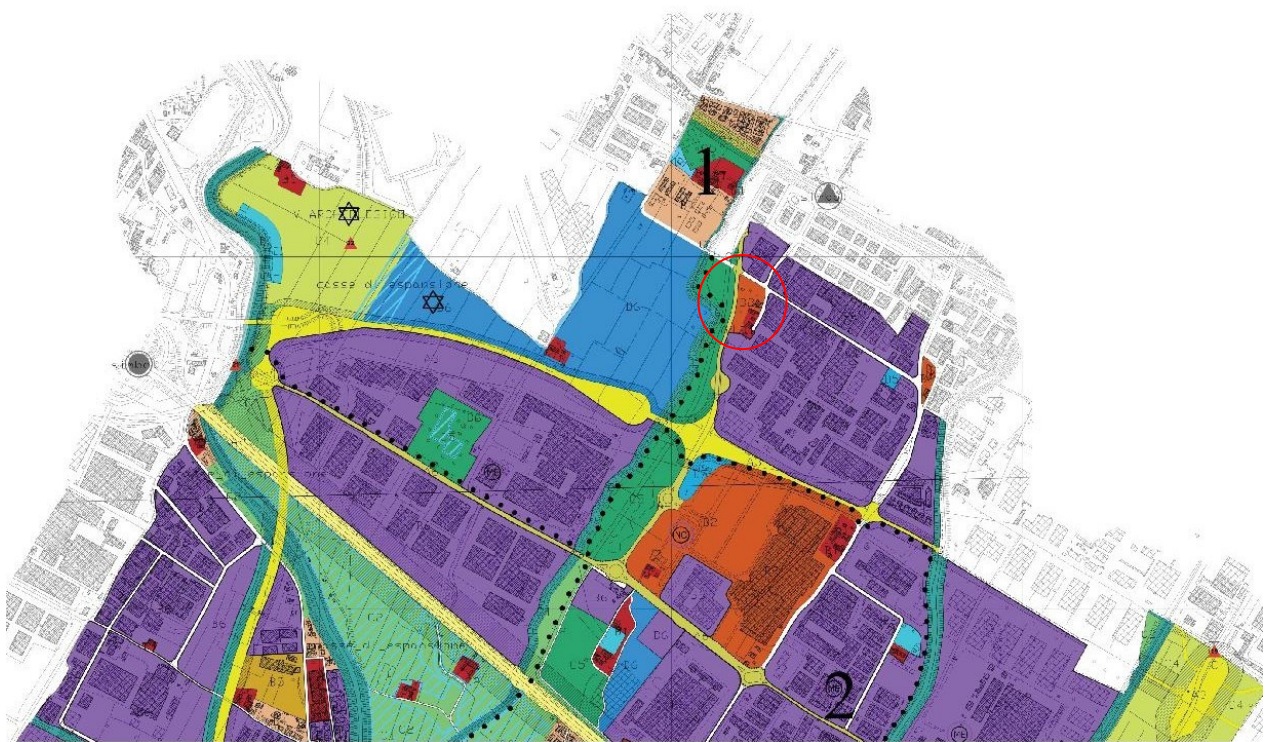
Il più probabile valore di mercato complessivo del terreno oggetto di stima assomma a complessivamente € 840.000,00 (euro ottocentoquarantamila/00) a corpo, fermo restando che il valore può subire sostanziali oscillazioni, come sopra esposto, dettate dalla tipologia di intervento che viene attuato.

Allegati:

- Estratto di Piano Strutturale
- Estratto ricognizione dei vincoli di Piano Strutturale
- Estratto di Regolamento Urbanistico vigente
- Estratto di mappa catastale.

Campi Bisenzio, 03.03.2020

Il tecnico
Geom. Simone Sorrentino



Estratto di Piano Strutturale



Estratto ricognizione dei vincoli di Piano Strutturale



Estratto di Regolamento Urbanistico



Estratto di mappa catastale