

Dott. Roberto Cinotti
Ingegnere

**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE TRENTATRENNALE
DELL'AREA EDIFICABILE POSTA NEL COMUNE DI FIRENZE,
COMPRESA TRA VIA PAOLIERI E PIAZZA ANNIGONI
VALORI AGGIORNATI AL 28/11/2017**

1. PREMESSA

L'oggetto della presente analisi valutativa è rappresentato al Catasto Terreni del comune di Firenze alle particelle 416, 19 centiare, 779 2 are e 780 1 ara e 45 centiare del foglio 168 tutte intestate come Ente Urbano per un totale di mq 364.

2. SCOPO DELL'ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del Diritto di Superficie dell'area fabbricabile posta nel comune di Firenze compresa tra via Piazza Annigoni e via Paolieri.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:
determinare il diritto di superficie 33ennale per l'area fabbricabile in oggetto partendo dal valore del diritto di superficie a tempo illimitato, ovvero valore venale per la proprietà dell'area edificabile già determinato nella apposita perizia già prodotta in data 23/12/2015 dal sottoscritto.

3. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Il Regolamento Urbanistico Vigente del comune di Firenze:

Per tutte e tre le particelle (416, 779 e 780):

Ambito del nucleo storico (zona A)

Area di trasformazione ATs12.35 Università Annigoni

Parametri del progetto unitario:

Edificio da ricostruire

Destinazione d'uso di progetto: Pubblica o di pubblico interesse

S.U.L. ammissibile: 778,00 mq

Numero dei piani 2

Altezza massima: ml 8,58 all'estradosso del solaio del 2° piano

Pensilina: Altezza massima di progetto: Estradosso a mt 12,10 dal piano di campagna

Individuazioni particolari: di forma pressoché quadrata (mt 20,00 di larghezza e mt 25,50 di profondità) da posizionare in corrispondenza dell'ingresso al plesso della facoltà di Architettura con aggetto massimo di ml 5,00 sull'area occupata dall'Università degli Studi.

Elementi di progetto Firenze Parcheggio S.p.A.:

Edificio da ricostruire

Destinazione d'uso di progetto: servizi collettivi di pubblico interesse;

S.U.L. di progetto ammissibile: 673,09 mq;

Numero dei piani 2;

Altezza massima: ml 8,58 all'estradosso del solaio del 2° piano;

Pensilina: Altezza massima di progetto: Estradosso a mt 12,10 dal piano di campagna;

Indicazioni particolari: di forma pressoché quadrata (mt 12,50 di larghezza e mt 15,50 di profondità) da posizionare in corrispondenza dell'ingresso al plesso della facoltà di Architettura con aggetto massimo di ml 3,00 sull'area occupata dall'Università degli Studi.

4. CRITERI DI VALUTAZIONE

Considerato il valore di proprietà dell'area $V_a = 815.000,00$ Euro si ottiene il valore del rendimento della stessa partendo dall'inversione della formula che produce il valore dell'area attraverso il metodo di capitalizzazione illimitata, ovvero $V_a = R_n/r$

Dove

R_n = Reddito netto dell'area a capitalizzazione illimitata

r = Tasso di capitalizzazione del reddito che attualmente si può valutare pari al saggio d'investimento nel settore edilizio ovvero del 4% (valore analogo a quello assunto nella perizia per determinare il valore dell'area edificabile)

Si ottiene quindi che $R_n = 815.000,00 * 4\% = 32.600,00$ euro

5. STIMA ANALITICA DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE 33ennale.

Determinato nelle modalità sopra descritte il Rn reddito netto dell'area a capitalizzazione illimitata si può determinare il Vds (33) ovvero il valore del diritto di superficie per un periodo di 33 anni con la formula estimativa:

$$V_{ds33} = R_n * [(q^{33}-1)/(r*q^{33})]$$

Dove assumendo che:

Rn = Reddito netto dell'area stimato a capitalizzazione illimitata = € 32.600,00

r = Tasso di capitalizzazione in 4% = 0,04

q = 1+r

Si perviene a determinare che il valore del Diritto di Superficie per un periodo di 25 anni è:

$$V_{ds33} = 32.600 [(1,04^{33}-1)/(0,04 * 1,04^{33})] = € 591.613,25$$

6. CONCLUSIONI

Si può quindi concludere che esperite tutte le necessarie informazioni ed eseguiti tutti i necessari controlli per pervenire alla determinazione del Va = Valore dell' area edificabile in oggetto con la perizia di stima allegata e redatta in data 28/11/2017 si è potuto determinare con le usuali procedure estimative il Valore del reddito netto dell'area Rn = € 32.600,00 da cui si è finalmente determinato il valore del diritto di superficie per un periodo di 33 anni pari $V_{ds25} = € 591.613,25$.

QUINDI IL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER UN PERIODO DI 33 ANNI DELL'AREA EDIFICABILE IN OGGETTO E' PARI IN CIFRA TONDA A:

€ 591.610,00

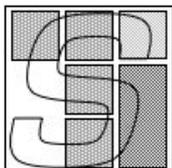
che diconsi euro cinquecentonovantunomilaseicentodieci/00.

Firenze, lì 28/11/2017

Il tecnico:

(Dott. Ing. Roberto Cinotti)

Allegata: Perizia Estimativa dell'Area Edificabile in Oggetto.



Dott. Roberto Cinotti
Ingegnere

ALLEGATO

**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI
UN'AREA EDIFICABILE
POSTA NEL COMUNE DI FIRENZE,
COMPRESA TRA VIA PAOLIERI E PIAZZA ANNIGONI
AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA 28/11/2017**

1. PREMESSA

La presente stima è l'aggiornamento ai valori attualizzati 1° semestre 2017 della stima eseguita in data 23/12/2015.

Si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale con il quale sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma, infatti che "sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stato rilasciato il permesso di costruire, di area priva di permesso di costruire ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale."

2. OGGETTO DELL'ANALISI

L'oggetto della presente analisi valutativa è rappresentato al Catasto Terreni del comune di Firenze alle particelle 416, 19 centiare, 779 2 are e 780 1 ara e 45 centiare del foglio 168 tutte intestate come Ente Urbano per un totale di mq 364.

3. SCOPO DELL'ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del valore dell'area fabbricabile posta nel comune di Firenze compresa tra via Piazza Annigoni e via Paolieri.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale,
2°) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area.

A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, rapportandola proporzionalmente alla superficie utile lorda dettata dalle norme comunali procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Il Regolamento Urbanistico Vigente del comune di Firenze:

Per tutte e tre le particelle (416, 779 e 780):

Ambito del nucleo storico (zona A)

Area di trasformazione ATs12.35 Università Annigoni

Parametri del progetto unitario:

Edificio da ricostruire

Destinazione d'uso di progetto: Pubblica o di pubblico interesse

S.U.L. ammissibile: 778,00 mq

Numero dei piani 2

Altezza massima: ml 8,58 all'estradosso del solaio del 2° piano

Pensilina: Altezza massima di progetto: Estradosso a mt 12,10 dal piano di campagna

Individuazioni particolari: di forma pressoché quadrata (mt 20,00 di larghezza e mt 25,50 di profondità) da posizionare in corrispondenza dell'ingresso al plesso della facoltà di Architettura con aggetto massimo di ml 5,00 sull'area occupata dall'Università degli Studi.

Elementi di progetto Firenze Parcheggio S.p.A.:

Edificio da ricostruire

Destinazione d'uso di progetto: servizi collettivi di pubblico interesse;

S.U.L. di progetto ammissibile: 673,09 mq;

Numero dei piani 2;

Altezza massima: ml 8,58 all'estradosso del solaio del 2° piano;

Pensilina: Altezza massima di progetto: Estradosso a mt 12,10 dal piano di campagna;

Indicazioni particolari: di forma pressoché quadrata (mt 12,50 di larghezza e mt 15,50 di profondità) da posizionare in corrispondenza dell'ingresso al plesso della facoltà di Architettura con aggetto massimo di ml 3,00 sull'area occupata dall'Università degli Studi.

5. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato”, con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Firenze, al fine di determinare il valore di un appezzamento di terreno di proprietà di Firenze Parcheggio S.p.A..

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di “area fabbricabile” ai fini del calcolo dell'imponibile I.C.I. per tali immobili:

- che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale (Regolamento Urbanistico);
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: permesso di costruire rilasciato, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.R.G..

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

1. zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;

3. destinazione d'uso consentita;
4. eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
6. valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- **La stima sintetica**, basata sulla comparazione che “consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

- **La stima analitica**, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi

$$V_a = V_m - K$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti:

“il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.”

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da quello di caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione.

La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza entrambi i metodi, incrociandone e confrontandone i risultati.

6. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

6.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati V_m e la somma di tutti i costi da sostenere C , cioè:

$$V_a = \frac{V_m - (\Sigma K + I_p + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza ($V_m - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzandola al 4,00% per due anni.

6.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (V_m)

V_m rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) riferito all'ultima rilevazione (1° semestre 2017).

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/ mq) (fonte OMI 1° semestre 2017)	
Centrale/Centro storico (Stazione centrale – San Lorenzo – Sant'Ambrogio) Destinazione: Terziaria (uffici)	min 2600	max 4000

Poiché trattasi di un nuovo edificio quello che verrà costruito si prende in considerazione il valore più alto in quanto quello rispecchiante in maniera più adatta le caratteristiche dell'edificio da realizzare.

6.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA/TOTALE IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile. Nelle tabelle successive si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

DIREZIONALE			
Superficie occupata da	Superfici al lordo muri dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
S.U.L.	673,09	100 %	673,09
Ripostigli, terrazze, logge	141,84	60 %	85,10
Resede e zone esterne	64,31	10 %	<u>6,43</u>
Superficie commerciale complessiva ragguagliata			764,62

6.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C = ΣK + Ip + PI)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna,
 - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo),
 - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione terziaria il K1 è riferito alla superficie complessiva ragguagliata (per tenere conto della s.n.r. non computata) e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. E' rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

Fonte	Costo di costruzione di s.u.l.
Ordine degli Architetti Firenze	edifici direzionali
Edifici direzionali	€/mq 1.907,90 x 1,181 (indice attualizzazione)
Totale K1	€/mq 2.253,23

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 10% del costo di costruzione "K1":

$$\text{€/mq } 2.253,23 \times 10 \% = \text{€/mq } 225,32$$

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali. E' tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi deve essere assunta in misura pari a quanto stabilito dal comune di Firenze e poiché sono già stati definiti dagli uffici comunali, risultano essere i seguenti:

Diritti di segreteria	€ 520,00
Oneri relativi al permesso di costruzione	€ 11.732,71
Monetizzazione alberi	€ 22.500,00
TOTALE ONERI	€ 34.752,00

Ip - Interessi passivi

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nel caso trattato, si prevedono tempi di realizzazione in tre anni; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 4,00%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizze fidejussorie.

PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo, ovvero profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione, che si attesta nella misura del 11% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

6.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo insieme ai dati generali.

6.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Nella fattispecie:

ATS 12.35 UTOE 12 – Università Annigoni:

Superficie Utile Lorda (S.U.L.) = mq edificabili = mq	778,00
---	--------

PROGETTO FIRENZE PARGHEGGI

Sup. utile lorda (direzionale)		673,09
Sup. accessoria (0,60)	141,84	85,10
Superfici esterne (0,10)	64,31	<u>6,43</u>
Sup. lorda ragguagliata totale		764,62

Valore medio fabbricato Vf = €/mq 4.000,00 x 764,625 mq =	€ 3.058.500,00
Costo tecnico di costruzione K1 = €/mq 2.253,23 x 764,625 mq =	€ 1.722.876,00
Oneri professionali K2 = 10 % K1=	€ 172.287,60
Oneri urb. Primaria/Secondaria e Costo Costr.	€ 34.752,00
Totale costi	€ 1.929.915,60
Interessi passivi Ip	€ 0,00
TOTALE	€ 1.929.915,60
Profitto Imprenditore PI € 1.458.828,04 x 11% (arrotondato)	€ 210.000,00
Totale costi	€ 2.139.915,60
Valore del terreno (V.T.) = € 3.058.500,00 - € 2.139.915,60 =	€ 918.584,40
Valore del terreno attuale (V.a.= V.T./ $(1+i)^n$) = € 918.584,40/ $(1,04)^3$	€ 816.618,19

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare un valore medio dell'area edificabile residenziale pari a **€.816.618,19 suddividendolo poi per i mq della sua consistenza si ottiene il valore unitario dello stesso: €.816.618,19 /364 mq = €/mq 2.243,46.**

7. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

La stima sintetica "consiste nella determinazione del valore di un area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: "un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità". Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai

servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo “stadio” cui è giunto l’iter burocratico per l’ottenimento del permesso di costruire.

Trattandosi di un’area posta nel centro storico di Firenze con caratteristiche talmente specifiche è impossibile applicare tale criterio all’area in oggetto perché non esistono aree edificabili con le medesime caratteristiche per cui il valore dell’area dovrà essere desunto unicamente dal criterio precedente e non dalla mediazione dei due.

7.1 RIDUZIONI PER SITUAZIONI PARTICOLARI

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell’area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo vengono di seguito elencate.

L’elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.) (citato anche dalla normativa);
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.);
- Vicinanza di elettrodotti;
- Lotti interclusi;
- Presenza di limiti, vincolo di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree;
- Vincolo di destinazione d’uso delle aree agricole.

In considerazione del fatto che l’elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell’area fabbricabile in sede di accertamento di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell’area anche se nello specifico caso non sembrano sussistere particolari criticità.

8. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

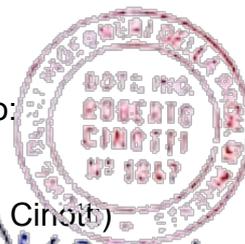
Sulla base dei valori desunti dall'unico criterio adottabile (stima analitica) si può desumere che per quanto riguarda la proprietà della Firenze Parcheggi S.p.A. costituita dalle particelle 416, 779 e 780 del foglio 168 per una superficie complessiva pari a mq 364 si ha un valore unitario pari a €/mq 2.243,46 e quindi un valore totale di **€ 816.619,44 che arrotonderemo € 815.000,00**

Dicasi Euro Ottocentoquindicimila/00

Firenze, lì 28/11/2017

Il tecnico:

(Dott. Ing. Roberto Ciniotti)



Allegati:

- Quotazioni OMI.

LinkZona	Cod_Tip	Descr_Tipologia	Stato	Stato_prev
FI00000225		20 Abitazioni civili	NORMALE	P
FI00000225		21 Abitazioni di tipo	NORMALE	P
FI00000225		13 Box	NORMALE	P
FI00000225		1 Ville e Villini	NORMALE	P
FI00000225		9 Magazzini	NORMALE	P
FI00000225		5 Negozi	NORMALE	P
FI00000225		6 Uffici	NORMALE	P
FI00000225		10 Laboratori	NORMALE	P
FI00001135		20 Abitazioni civili	NORMALE	P
FI00001135		21 Abitazioni di tipo	NORMALE	P
FI00001135		13 Box	NORMALE	P
FI00001135		9 Magazzini	NORMALE	P
FI00001135		5 Negozi	NORMALE	P
FI00001135		6 Uffici	NORMALE	P
FI00001135		10 Laboratori	NORMALE	P
FI00001136		20 Abitazioni civili	NORMALE	P
FI00001136		21 Abitazioni di tipo	NORMALE	P
FI00001136		13 Box	NORMALE	P
FI00001136		9 Magazzini	NORMALE	P
FI00001136		5 Negozi	NORMALE	P
FI00001136		6 Uffici	NORMALE	P
FI00001136		10 Laboratori	NORMALE	P
FI00001136		20 Abitazioni civili	NORMALE	P
FI00001136		21 Abitazioni di tipo	NORMALE	P
FI00001136		13 Box	NORMALE	P
FI00001136		9 Magazzini	NORMALE	P
FI00001136		5 Negozi	NORMALE	P
FI00001136		6 Uffici	NORMALE	P
FI00001136		10 Laboratori	NORMALE	P
FI00001137		20 Abitazioni civili	NORMALE	P
FI00001137		21 Abitazioni di tipo	NORMALE	P
FI00001137		13 Box	NORMALE	P
FI00001137		9 Magazzini	NORMALE	P
FI00001137		5 Negozi	NORMALE	P
FI00001137		6 Uffici	NORMALE	P
FI00001137		10 Laboratori	NORMALE	P
FI00001138		20 Abitazioni civili	NORMALE	P
FI00001138		21 Abitazioni di tipo	NORMALE	P
FI00001138		13 Box	NORMALE	P
FI00001138		9 Magazzini	NORMALE	P
FI00001138		5 Negozi	NORMALE	P
FI00001138		6 Uffici	NORMALE	P
FI00001138		10 Laboratori	NORMALE	P
FI00001082		20 Abitazioni civili	NORMALE	P
FI00001082		13 Box	NORMALE	P
FI00001082		1 Ville e Villini	NORMALE	P
FI00001082		5 Negozi	NORMALE	P
FI00001083		20 Abitazioni civili	NORMALE	P
FI00001083		13 Box	NORMALE	P
FI00001083		1 Ville e Villini	NORMALE	P
FI00001083		5 Negozi	NORMALE	P
FI00001083		6 Uffici	NORMALE	P
FI00001084		20 Abitazioni civili	NORMALE	P
FI00001084		21 Abitazioni di tipo	NORMALE	P
FI00001084		13 Box	NORMALE	P
FI00001084		1 Ville e Villini	NORMALE	P
FI00001084		5 Negozi	NORMALE	P
FI00001176		20 Abitazioni civili	NORMALE	P

Compr_min	Compr_max	Sup_NL_compr	Loc_min	Loc_max
2700	3400	L	8,4	10,5
2200	3200	L	6,8	9,9
2600	3800	L	9,8	14,7
3100	4500	L	10,2	14,8
1000	1900	L	5	9,6
2200	4400	L	10,5	21
2600	3900	L	11	16,5
1000	1900	L	5	9,6
3300	4700	L	9,9	14,2
2800	4100	L	8,7	12,6
3100	4600	L	12,4	18,5
1400	2800	L	7,1	14,1
2900	7000	L	17	34
3000	4800	L	13	20,8
1200	2400	L	5,8	11,6
2750	4000	L	8,8	12,8
2400	3600	L	8,1	12,1
2800	4200	L	11,2	16,8
1300	2600	L	6,4	12,8
2600	5600	L	12,9	25,8
2600	4000	L	11,3	17,3
1200	2200	L	5,9	10,9
3200	4300	L	9,5	13
2400	3500	L	7,5	10,9
2900	4200	L	11,6	16,8
1100	2100	L	5,5	10,6
2600	5300	L	13	26
2700	4400	L	11,7	19,1
1200	2200	L	5,9	10,9
2900	4200	L	8,7	12,7
2400	3600	L	8,1	12,1
2800	4000	L	11,2	16
1100	2100	L	5,5	10,6
2100	5100	L	13,4	25
2700	3900	L	10,4	15,1
1200	2100	L	5,9	10,4
3000	4400	L	9	13,3
2200	3300	L	9,2	13,8
3500	5500	L	12	18
1900	2900	L	8,9	13,5
2750	4000	L	8,5	12,4
2150	3200	L	8,1	12
3200	5000	L	10,7	16
1700	3000	L	7,8	13,7
2000	3500	L	7,5	13,2
2800	4000	L	8,4	12,1
2300	3200	L	6,7	9,3
2200	3300	L	8,3	12,4
3200	5000	L	10,9	16,3
1700	3000	L	7,8	13,7
2400	3000	L	7,9	9,9