



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

“Piano alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2020-2022” - Stima sommaria del valore degli immobili e delle valorizzazioni.

Le valutazioni espresse relative ai beni di seguito descritti, hanno carattere sommario e sono finalizzate ad una stima di massima del corrispettivo che l'Amministrazione potrà ricavare dalla loro alienazione.

Il prezzo di vendita effettivo sarà stimato nei modi e nei termini di cui all'art. 7 del “Regolamento per l'alienazione dei beni immobili” di proprietà comunale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8/2009 e quindi pari al prezzo massimo stimato.

Per la stima sommaria di immobili si è fatto riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, relativi al secondo semestre 2018, ove presenti, e/o ai prezzi di vendita di immobili simili, già alienati dall'Amministrazione Comunale.

Ove non siano presenti le valutazioni dell'O.M.I. per la zona in esame, si è fatto riferimento alla valutazione relativa alla stessa categoria di immobili presente in altre zone; le valutazioni così riscontrate sono state “adattate” attraverso percentuali di abbattimento o incremento.

Nel caso in cui i beni fossero già stati oggetto di bandi di asta andati deserti il valore terrà conto dell'ultimo importo stimato a base d'asta.

Per la stima dei terreni viene utilizzata la valutazione per comparazione con altri terreni alienati nel passato, nel caso di piccole aree non edificabili, mentre nel caso di aree potenzialmente edificabili, comprese nelle schede urbanistiche, la valutazione viene calcolata sulla base dell'effettiva potenzialità edificatoria.

Al fine di consentire all'Amministrazione di esprimersi con le necessarie valutazioni per l'approvazione dello schema del Piano di alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2020/2022, per ogni immobile viene indicato se già inserito nel piano delle alienazioni del triennio precedente e confermato nel nuovo piano o se di nuovo inserimento.

ALIENAZIONI ANNO 2020

1) immobile posto in via Biancalani ex sede centro 0-3

Piano alienazioni: già inserito nel triennale 2018-2020

Ubicazione: zona collinare Querceto

Destinazione urbanistica : attrezzatura scolastica

Destinazione urbanistica in variante : destinazione residenziale

Superficie: circa mq. 340 oltre resede esclusivo di mq. 300 circa

Valutazione di massima. L'immobile attualmente ha una destinazione di attrezzatura scolastica , quindi appetibile per una ristretta fascia di mercato . Il valore è di difficile determinazione in quanto tale uso non è contemplato nelle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio né tanto meno si tratta di immobili reperibili sul mercato .

Le uniche valutazioni infatti riportate per la zona di Querceto sono riferite alle abitazioni con importi compresi tra 2.800,00 ed E. 3.700,00 .Considerato quindi che Querceto rappresenta una delle zone più appetibili per il mercato immobiliare residenziale proprio per la sua collocazione pedecollinare , all'interno di un contesto abitativo con molti spazi verdi con presenza prevalente per lo più di villini mono e plurifamiliari, si propone il cambio di destinazione al fine di incrementare la platea dei possibili acquirenti . Considerata altresì la particolare ubicazione dell'edificio libero su quattro lati con resede circostante, lo stato di conservazione mediocre , l'entità dei lavori per la trasformazione a residenziale ,si ritiene che il più probabile valore di mercato prudenzialmente possa aggirarsi su E. 2.400,00 il mq.

Possiamo quindi ipotizzare un valore di circa **E. 800.000,00.**

Tipologia di vendita : asta pubblica

ALIENAZIONI 2021

1) Immobile di via Gramsci (ex sede istituzione)

Piano alienazioni: già inserito nel triennio 2018-2020

Ubicazione: zona centrale

Destinazione urbanistica : attrezzature di interesse collettivo da sottoporre a variante per destinazione terziaria.

Superficie: circa mq. 440 oltre giardino di mq. 270

Valutazione di massima. L'immobile ha una posizione centrale, in prossimità di un parcheggio pubblico, ed è dotato di un cortile esterno sulla parte tergale , di uso esclusivo. La destinazione più appetibile per la sua conformazione è ad uso terziario, sia per attività direzionali, servizi per la formazione, struttura ricettiva.

Per la valutazione si prendono come riferimento i valori dell'O.M.I. per la zona centrale per edifici destinati ad uffici che sono compresi tra € 1.500,00 ed € 2.500,00 in stato di conservazione normale. L'immobile è stato completamente ristrutturato nel 2003, è dotato di impianto di climatizzazione, gli impianti elettrici sono cablati per cui si ritiene che il più probabile valore , anche se prudenziale, si possa aggirare su E.2.000,00 / 2.100,00 il mq. , per un valore totale pari almeno ad **E. 800.000,00**

Tipologia di vendita : asta pubblica

1)) immobile posto in via Imbriani

Piano alienazioni: nuovo inserimento

Ubicazione: zona centrale

Destinazione urbanistica : area urbana storica, residenza

Superficie: circa mq. 148 lordi, oltre piccolo resede tergale

Valutazione di massima. Si tratta di una porzione di immobile posta al piano terreno di un edificio residenziale pluriplano, dotato di due ingressi oltre a piccolo resede tergale. L'immobile attualmente ha una destinazione urbanistica in cui è prevista anche la residenza e viene utilizzato come centro di ascolto . L'Osservatorio Immobiliare prevede per la zona centrale per edifici residenziali quotazioni comprese tra E. 2.000,00 ed E. 2.550,00 il mq.. mentre per destinazioni ad ufficio (destinazione anch'essa compatibile) un valore compreso tra E. 1.500,00 ed E. 2.500,00

Considerato lo stato generale dell'immobile e le manutenzioni necessarie , prudenzialmente viene individuato un **valore medio** pari ad E. 1.800,00 il mq. per un valore complessivo pari ad **E. 260.000,00**

Tipologia di vendita: asta pubblica

Si specifica che gli immobili individuati per le alienazioni nel corso dell'anno 2021-2022 , attualmente occupati dai servizi istituzionali, dovranno essere resi liberi al momento della sottoscrizione dell'eventuale contratto di vendita per cui nella stima verranno valutati come “ liberi”.

Si specifica altresì che la stima non costituisce ancora valutazione definitiva del prezzo di vendita che verrà calcolato nei modi di cui al vigente regolamento per l'alienazione dei beni immobili approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8/2008.

Sesto Fiorentino, li 24.6.2019

Il Funzionario Tecnico
Loredana Banchi