



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

PERIZIA DI STIMA

Oggetto: Determinazione del valore venale unitario dell'area di cui alla scheda 36 dell'appendice 1 al RUC, destinata alla realizzazione di un fabbricato residenziale e di verde pubblico, ubicata tra la via Verga, via Pratese e via E. Berlinguer, per la vendita di porzione di terreno di proprietà dell'Amministrazione comunale.

Destinazione urbanistica

Nel comparto edificatorio di cui alla scheda 36 dell'appendice 1 alle norme del RUC, con superficie territoriale pari a mq 1935, sono previste le seguenti utilizzazioni : “realizzazione di uno spazio pubblico destinato a verde con prevalente funzione di arredo dell'innesto viario”, per una superficie pari a mq 1000 e “completamento del tessuto edilizio con un nuovo edificio residenziale”, per una SUL massima di mq 450 ed un'altezza massima ml 7,50.

Caratteristiche generali della zona

Il terreno è ubicato in una zona periferica denominata Neto, predominata da edifici di tipo residenziale.

Descrizione del suolo

Il suolo edificatorio ha una forma irregolare, pianeggiante, e confina con via Verga, via Pratese e via Berlinguer.

Identificativi catastali

Sulla mappa del catasto terreni la suddetta area ricade su porzioni delle particelle n.194 e n.1688 del foglio 43, quest'ultima di proprietà al Comune (interessata dalla eventuale vendita).

Da una sovrapposizione tra mappa del catasto e del RUC si può ipotizzare che la superficie con potenzialità edificatoria che ricade nella 1688, si aggiri intorno a mq 82.

Fattori che influenzano l'appetibilità

Un edificio residenziale in questa zona può essere abbastanza ricercato, in quanto sarebbe ubicato ai margini degli agglomerati urbano di Sesto e di Settimello, con una buona viabilità di collegamento.

Dati metrici di consistenza e potenzialità del terreno.

La potenzialità edificatoria dell'area è data dalla possibilità di realizzare un fabbricato per non più di mq 450 di s.u.l., destinato a residenza, oltre alla realizzazione di una porzione di verde pubblico (1000 mq).

La superficie complessiva del comparto “scheda 36” è pari a mq. 1935..

La superficie delle particelle che dovrebbero essere oggetto di vendita da parte dell'Amministrazione, è abbondantemente inferiore ad un quinto di quella del comparto.

Metodologia di valutazione

Il procedimento di stima che si ritiene più appropriato per la determinazione del valore venale è quello basato sul prezzo di trasformazione attraverso il quale si arriva al valore dell'area edificatoria per differenza fra i ricavi conseguibili dalla vendita del fabbricato e il coacervo dei costi che sono necessari

Ufficio Patrimonio

Geom. Soletti Remo – Tecnico

Tel. 055 4496480- fax 055 4496279

e-mail: r.soletti@comune.sesto-fiorentino.fi.it



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

per l'attuazione della trasformazione da area edificabile ad area edificata, il tutto scontato all'attualità per il tempo della normale trasformazione.

La stima si basa quindi sulla differenza tra i ricavi e i costi di una operazione immobiliare, al fine di giudicare se l'intervento è economicamente conveniente.

Per procedere alla stima è necessario però individuare sul mercato immobiliare prezzi di compravendita di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Il mercato immobiliare in generale sta subendo, per le note vicende economiche, una flessione nei valori di compravendita, mentre i costi di costruzione a seguito dell'entrata in vigore delle nuove normative in materia di risparmio energetico sono aumentati.

Valutazione

Per gli edifici con destinazione residenziale, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2009 (ultimi dati pubblicati), nella zona Neto per abitazioni civili, rileva un valore unitario riferito alla superficie lorda, che va da un minimo di €/mq.2.300,00 ad un massimo di €/mq.3.000,00.

Quindi sulla base delle indicazioni sopra descritte, considerato che si tratta di nuovi edifici da realizzare e con tipologia edilizia di villino a linea, ritengo congruo integrare di €400,00 il valore unitario massimo (€/mq.3.400,00).

Il valore dell'area in questione sarà quindi dato dalla differenza tra il valore dell'iniziativa edilizia e la somma di tutti i costi e oneri che sono necessari per realizzarla.

La formula che ci permette di ottenere tale valore è la seguente:

$$Va = \frac{Vm - 1,1 * Cc - Ou - Ri}{(1 + r)^n}$$

dove

Va = valore dell'area;

Vm = valore di mercato del prodotto edilizio da realizzare;

1,1 * Cc = Costo di costruzione dell'intervento edilizio, più costi tecnici di progettazione (+10%);

Ou = Oneri di urbanizzazione;

Ri = ricavo dell'imprenditore comprensivo dei costi accessori (impianto cantiere, ecc.);

n = tempo che intercorre tra l'acquisto dell'area e il prodotto edilizio finito (circa **tre** anni);

r = saggio di rendimento del capitale industriale valutato nella percentuale del 6%;

Il costo di costruzione, si considera pari ad **€/mq 1.300,00**.

Quindi l'immobile ha un costo pari a €/mq.1.300 x mq.450 = €585.000,00.

Gli oneri di urbanizzazione ammontano ad €78.813,00 (€/mq58,38 x 3,0 x 450), mentre il contributo per costo di costruzione dovrebbero aggirarsi intorno ai €6.000,00 (non potendo disporre di un progetto approvato), per un **totale di € 84.813,00**

Il ricavo dell'impresa viene calcolato pari al 20% del valore dell'intervento.

Quindi avremo:

valore di mercato dei manufatti **applicando il valore unitario** sopra descritto :

mq.450 x €/mq.3.400,00 = €1.530.000,00.

Ufficio Patrimonio

Geom. Soletti Remo – Tecnico

Tel. 055 4496480- fax 055 4496279

e-mail: r.soletti@comune.sesto-fiorentino.fi.it



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

costo di costruzione €/mq 1.300,00 x mq 450 = €85.000,00.

oneri di urbanizzazione €84.813,00.

ricavo impresa 20% del valore del'intervento : €306.000,00

$$Va = \frac{1.530.000,00 - 1,1 * 585.000,00 - 84.813,00 - 306.000,00}{1,191} = €416.193,95$$

€416.193,95 : mq.1935 = €/mq.215,09 (valore unitario dell'area edificabile).

Conclusioni

Il valore medio unitario dell'area ottenuto con il metodo sopra descritto è di **€/mq 215,09**, a tale valore si deve fare riferimento per determinare il valore massimo e minimo.

Nell'estimo si ritiene giusto il risultato di una stima quando esso si discosta non più del 10% dal valore che effettivamente si verifica sul mercato, per cui i valori unitari massimo e minimo possono ritenersi congrui se esprimono i limiti di tale ambito aritmetico.

Valore unitario Minimo : (€/mq 215,09 - 10%) = **€/mq.193,58**

Valore unitario Massimo : (€/mq 215,09 + 10%) = **€/mq.236,60**

Considerazione finale

Come già descritto, l'area di cui alla scheda 36 è composta da due zone di cui una a verde di mq 1000 ed un'altra di pertinenza al futuro edificio di mq 935 (per differenza).

In base a questa dislocazione si può ipotizzare che l'area da cedere ricadente in quest'ultima zona sarà di circa mq 42,00.

Anche l'altra zona di mq 40,00 (a verde pubblico), concorre alla potenzialità edificatoria della scheda, ma una volta realizzata sarà presa in carico dal comune.

E' da evidenziare inoltre che tale striscia di proprietà comunale, fa parte di una particella generata da un frazionamento catastale effettuato da Cavet per l'esproprio finalizzato alla realizzazione della viabilità che conduce al sottopasso ferroviario (attuale via Berlinguer).

Sesto Fiorentino li, 18.03.2010

L'Istruttore Tecnico
Geom. Remo Soletti

Ufficio Patrimonio

Geom. Soletti Remo – Tecnico

Tel. 055 4496480- fax 055 4496279

e-mail: r.soletti@comune.sesto-fiorentino.fi.it