



COMUNE DI  
**FIRENZE**

DIREZIONE  
PATRIMONIO IMMOBILIARE

Comune di Firenze  
Protocollo generale  
N. 0112065 del 28/04/2020



## Verbale della riunione tenuta dalla Commissione Valutazioni Immobiliari il 28/04/2020 .

NOTA: visto l'emergenza nazionale e mondiale dovuta al coronavirus (Covid 19) la commissione si è riunita nel rispetto delle limitazioni previste dalla normativa vigente.

=====

Alle ore 10 del giorno 28/04/2020 presso gli Uffici della Direzione Patrimonio si è riunita la Commissione Valutazioni Immobiliari per l'esame e la trattazione dei seguenti argomenti:

1) Stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di terreno posto in Firenze, in prossimità dell'incrocio tra via della Chimera e via della Loggetta (Fg.108 part.1097).

Presiede:

- Dott.ssa Francesca Pascuzzi in qualità di Direttore del Patrimonio Immobiliare

sono presenti:

- Arch. Stefano Cerchiarini - Dirigente servizio Gestione Patrimonio
- Ing. Donato Di Cecilia - Resp. P.O. Stime e Valutazioni
- Arch. Giuseppe Sangineto - Resp. P.O. Gestione Tecnica Patrimonio Immobiliare
- Arch. Franca Benelli - Tecnico esperto nominato

**1) DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI TERRENO POSTO IN FIRENZE, IN PROSSIMITA' DELL'INCROCIO TRA VIA DELLA CHIMERA E VIA DELLA LOGGETTA (FG.108 PART.1097)**

Esaminata l'istruttoria presentata dall'Ing. Donato Di Cecilia (parte integrante del presente verbale), la Commissione concorda pienamente con i criteri, il valore e con tutto quanto specificato.

Per il bene sopra indicato e posto in Firenze, in prossimità dell'incrocio tra via della Chimera e via della Loggetta (Fg.108 part.1097), viene indicato un valore di mercato di **€ 100.000,00 (euro centomila/00)**.

=====

**Note per contratto:**

- Per quanto riguarda il muro di confine in pietra posto sul confine sud ed i confini in generale si ritiene a carico di chi acquista ogni onere dovuto per quanto di competenza.

**La Commissione Valutazioni Immobiliari Comune di Firenze Direzione Patrimonio**

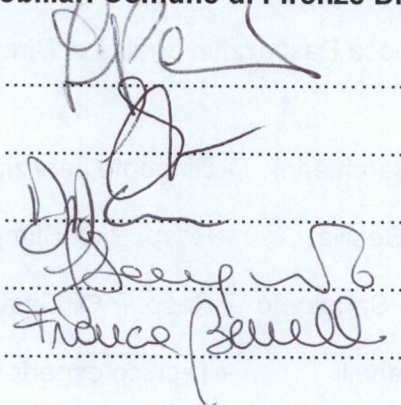
Dott.ssa Francesca Pascuzzi

Arch. Stefano Cerchiarini

Ing. Donato Di Cecilia

Arch. Giuseppe Sangineto

Arch. Franca Benelli



## **ISTRUTTORIA PER LA COMMISSIONE VALUTAZIONI RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN TERRENO SITUATO A FIRENZE IN ANGOLO TRA VIA DELLA CHIMERA E VIA DELLA LOGGETTA**



### **1.PREMESSA- incarico-ipotesi,assunzioni base**

Immobile presente all'interno del piano delle alienazioni (come meglio descritto al par 2) la cui stima è stata richiesta con comunicazioni informali da parte della Direzione Patrimonio all'ufficio Stime e Valutazioni. E' stato eseguito un sopralluogo sul posto in data 27 febbraio 2020 (meglio descritto al paragrafo 7) e sono stati effettuati gli opportuni accertamenti; si relaziona quanto di seguito.

Ipotesi e assunzioni alla base della stima:

- Ancora non si conoscono gli effetti di questa emergenza nazionale e mondiale (Covid19) sul mercato immobiliare. In linea generale i dati del mercato immobiliare, sebbene recenti, sono comunque antecedenti all'emergenza in atto;
- misure ricavate dai documenti catastali, dal rilievo celerimetrico fatto dal comune di Firenze (il rilievo celeri metrico è stato fatto sulla viabilità e collaudato con prot 148443 del 12/06/2014) e sommariamente verificate sul posto.
- Il terreno è stato valutato come possibile area da destinare, seguendo le prescrizioni del Regolamento Urbanistico, a parcheggi di superficie (come meglio descritto sotto).

### **2.SCOPO ED OGGETTO DI STIMA**

Scopo della stima è portare a conoscenza della Commissione Valutazione tutti i parametri necessari per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile costituito da un terreno situato a Firenze, nell'angolo nord-ovest rispetto all'incrocio tra via della Chimera e via della Loggetta.

Il bene risulta **inserito** nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni ex art.58 D.L.112/2008 e ss.mm.ii. (Deliberazione n.2019/G/00418).

Secondo l'inventario delle proprietà del Comune di Firenze, il bene risulta classificato come **bene patrimoniale disponibile**.

Secondo l'atto ricognitivo del patrimonio del Comune di Firenze, il bene risulta assegnato alla **Direzione Ambiente** per la gestione e per le manutenzioni ordinaria e straordinaria.

Per la stima del bene, si è tenuto conto delle condizioni riscontrate nel corso del sopralluogo del 27 febbraio 2020.

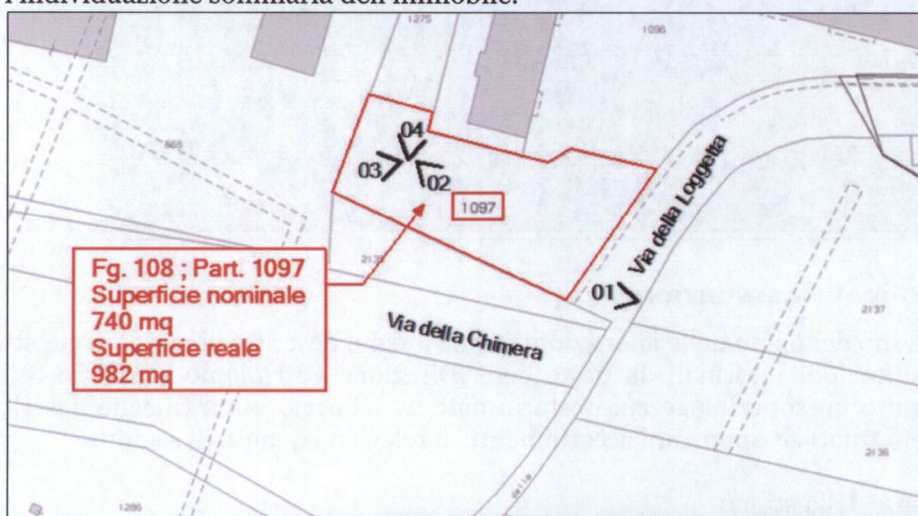
### 3. UBICAZIONE

Terreno situato a Firenze, nell'angolo nord-ovest rispetto all'incrocio tra via della Chimera e via della Loggetta. Per i dettagli si rimanda all'allegato 1, al par. 4 descrizione immobile e par. 5 dati catastali.

### 4. DESCRIZIONE-CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

L'immobile è posizionato nel comune di Firenze in prossimità dell'angolo tra via della Chimera e via della Loggetta, nella zona di Varlungo, nel quartiere 2, ad est rispetto al centro storico, in un contesto periferico urbanizzato (all'interno dal perimetro del centro abitato), a circa 4,5 km dalla stazione ferroviaria di S. Maria Novella.

Si riportano di seguito uno schema planimetrico dell'immobile ed un'immagine aerea con l'individuazione sommaria dell'immobile.



Durante il sopralluogo effettuato in data 27 febbraio 2020, si è potuto riscontrare quanto segue:

- il bene è costituito da un terreno di circa 978 mq sistemato a prato, su cui insistono circa quindici alberi di medio fusto, che confina a nord con due resedi condominiali, ad ovest con altro resede condominiale, a sud con un terreno privato posizionato lungo via della Chimera e ad est con via della Loggetta;
- l'area risulta delimitata a nord da recinzioni di varia natura (montanti in legno con rete a maglia sciolta, muretto basso con soprastanti montanti metallici e rete a maglia sciolta o ringhiera metallica) di altezza variabile (1,20m-1,50m), ad ovest da un muro di altezza variabile con soprastante recinzione con montanti metallici e rete a maglia sciolta, a sud da un muro in pietra di altezza 2,2m e spessore 40cm, mentre non presenta alcun elemento di delimitazione ad est verso via della Loggetta;
- l'accesso all'area avviene liberamente da via della Loggetta;
- sul lato nord, in prossimità del confine con il resede condominiale (particella 1275), è presente un cancello di accesso pedonale al resede stesso.

Si riportano di seguito alcune immagini del terreno.



Immagine n.01



Immagine n.02



Immagine n.03



Immagine n.04

## 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

All'Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio provinciale Territorio e Servizi catastali, l'immobile è censito con i seguenti dati:

- Catasto Terreni, foglio 108, particella 1097, qualità SEMIN-ARBOR classe 2, superficie 07 ARE 40 CA (740 mq), Reddito Dominicale EURO 3,44, Reddito Agrario EURO 1,34.

La particella risulta intestata al Comune di Firenze.

Si sottolinea che la superficie nominale riportata in visura (740 mq) risulta sostanzialmente diversa dalla superficie reale del terreno (978 mq) ricavata dal rilievo celerimetrico del Comune di Firenze collaudato con certificato di collaudo prot.148443 del 12 giugno 2014 e verificata sommariamente sul posto in fase di sopralluogo.

## 6.DATI URBANISTICI

Secondo il Piano Strutturale (PS) vigente approvato con deliberazione CC 2011/C/00036 del 22 giugno 2011 (e successive varianti), l'immobile:

- è situato in un'area dichiarata di notevole interesse pubblico (vincolo paesaggistico);
- è situato all'interno della Buffer zone del centro storico tutelato dall'Unesco;
- è situato all'interno del sistema territoriale di valle, del sub-sistema insediativo di valle, nell'ambito dell'insediamento recente di valle;
- è situato in prossimità di una pista ciclabile esistente di cui è previsto il progetto di ampliamento e prolungamento;
- è situato all'interno dell'Utoe 2.

Secondo il Regolamento Urbanistico (RU) vigente approvato con deliberazione CC 2015/C/00025 del 02 aprile 2015 (e successive varianti), l'immobile:

- ricade nell'ambito dell'insediamento recente (zona B).

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico (NTA) approvate con deliberazione CC 2015/C/00025 del 02 aprile 2015 e coordinate alla variante approvata con deliberazione CC 2019/C/00018 del 18 marzo 2019:

- all'art.15 comma 1, *“Lo spazio aperto privato in relazione alle funzioni proprie si articola in:  
- resede di pertinenza tipicamente di servizio all'edificio, ad esso direttamente relazionato;  
- verde di permeabilità ecologica porzioni di paesaggio rurale all'interno degli ambiti insediativi urbani con il duplice ruolo di caratterizzazione paesaggistica del tessuto urbano di margine e di relazione fra il paesaggio urbano e quello rurale nonché aree aventi valenza ecologica, non direttamente relazionate ad edifici;  
- spazio residuale aree residue non edificate all'interno degli ambiti insediativi urbani non direttamente relazionate ad edifici. [...]”*
- all'art.15 comma 3, *“[...] Gli spazi residuali devono rimanere ineditati e privi di qualsiasi manufatto coperto e possono essere dedicati alle seguenti funzioni ed attività private:  
- parcheggi di superficie a condizione che abbiano:  
- una corretta accessibilità dalla strada pubblica;  
- il 50% della superficie permeabile ed almeno la metà di questa destinata a verde;  
- alberatura di alto fusto nella misura di 1 esemplare ogni 2 posti auto.  
- rimessaggi e depositi a cielo aperto, ivi comprese le esposizioni di merci ed esclusi i depositi per materiali edili, a condizione che abbiano:  
- una corretta accessibilità dalla strada pubblica;  
- il 50% della superficie permeabile ed almeno la metà di questa destinata a verde;  
- opportune schermature in relazione alla tipologia del deposito.*

*Qualora nello spazio residuale insistano manufatti esistenti privi di propria autonomia funzionale come definita al comma 1, questi possono essere demoliti e ricostruiti anche accorpendoli entro i limiti della Sc esistente con altezza massima in gronda di 2.20 m, ed utilizzati a servizio delle attività insediabili.*

*Non è consentita la permanenza delle attività provvisoriamente autorizzate e convenzionate dal Comune sulla base della previgente disciplina urbanistica (PRG). Esse devono essere rimosse entro e non oltre un anno dall'approvazione del Regolamento Urbanistico.*

*È sempre ammesso l'accorpamento degli spazi residuali agli edifici ed ai resedi esistenti.”*

Sull'immobile insiste, per quanto di nostra conoscenza, una servitù di passo costituita di fatto vista la presenza di un cancello di accesso pedonale al resede condominiale confinante,

utilizzato, per le informazioni verbali ricevute in sede di sopralluogo, dai giardinieri del condominio stesso per accedere, attraverso il terreno comunale, alle aree verdi condominiali.

## **7. CONSIDERAZIONI, METODO DI STIMA, INDAGINI DI MERCATO E CONTEGGIO ESTIMATIVO.**

### **METODO DI STIMA UTILIZZATO-INDAGINI DI MERCATO-CONTEGGIO ESTIMATIVO**

Definizioni secondo il “Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare – pubblicazione del 2005:

- Valore: Giudizio di stima, espresso in moneta, realizzato tramite l'applicazione delle regole dell'estimo (es. valore di mercato, di costo, di trasformazione, di surrogazione e complementare).

- Valore di trasformazione: Differenza tra il più probabile valore in comune commercio che il bene potrà avere dopo la trasformazione e il valore di costo sostenuto per la trasformazione stessa.

-Valore complementare: Differenza tra il più probabile valore di mercato del bene economico nella sua interezza e quello che avrebbe la parte residua, qualora vendibile separatamente dal bene.

-Valore di costo: Somma di tutte le probabili spese che un imprenditore ordinario deve sostenere per la produzione di un determinato bene economico.

-Valore di mercato è sinteticamente indicato come “Giudizio di stima che rappresenta il più probabile corrispettivo in denaro con il quale il bene oggetto di stima può essere scambiato in una libera contrattazione di compravendita” ;

- Stima sintetico-comparativa (procedimento di): Procedimento di stima basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato;

- Metodo sintetico comparativo: Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si rimanda per i dettagli a varie pubblicazioni di settore quali “Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare – pubblicazione del 2005 reperibile presso il link [https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/glossario\\_omi.pdf](https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/glossario_omi.pdf)”; “Valutazione Immobiliare Standard-Simonotti 2015”; IVS (International Valuation Standards); Linee Guida ABI 2015 - regolamento 575/2013/UE ecc.

In questo caso (considerato la zona, il tipo di immobili presenti, gli strumenti urbanistici ecc), la stima è stata svolta in maniera sintetica valutando il valore dell'area trasformata (ipotizzata sulla base dei dati a disposizione) in parcheggio privato scoperto detraendo i costi per la realizzazione della trasformazione.

Per il valore di mercato del bene immobile trasformato in parcheggio scoperto è stato determinato tenendo conto dei valori ricavati da indagini di mercato, applicando rettifiche ritenute adeguate in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Per i costi di trasformazione si è fatto riferimento a pubblicazioni di settore.

Per i dettagli si rimanda alle tabelle sotto e all'allegato 4.

### **INDAGINI DI MERCATO**

Come detto, la stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach).

Come comparabili sono stati assunti posti auto scoperti e/o coperti presenti nel mercato immobiliare, situati nella zona in oggetto o nelle immediate vicinanze.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle caratteristiche dei comparabili individuati.

|  |                 |                     | S               | p                   | c1                                | $p1=p(1-c1)$                          | c2                                      | $pr=p1(1-c2)$                         |
|--|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---|---------------------------------------|
| n°                                     | Ubicazione      | Tipologia           | Superf.<br>(mq) | Prezzo<br>(€/posto) | Coeff. 1<br>(dovuto alla<br>zona) | Prezzo rag-<br>guagliato<br>(€/posto) | Coeff. 2<br>(dovuto alla<br>trattativa) | Prezzo raggua-<br>gliato<br>(€/posto) |
| 1                                      | Via Cattaneo    | Posto auto scoperto | 13              | 15.500              | 0                                 | 15.500                                | 15%                                     | 13.175                                |
| 2                                      | Viale De Amicis | Posto auto scoperto | 15              | 20.000              | 25%                               | 15.000                                | 15%                                     | 12.750                                |
| 3                                      | Via Giolitti    | Posto auto scoperto | 13              | 15.000              | 0%                                | 15.000                                | 15%                                     | 12.750                                |
| <b>MEDIA (€/posto)</b>                 |                 |                     |                 |                     |                                   |                                       |   | <b>12.892</b>                         |
| <b>Valore arrotondato (euro/posto)</b> |                 |                     |                 |                     |                                   |                                       |   | <b>12.900,00</b>                      |

Secondo l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Firenze, l'immobile ricade nella Zona periferica D11 : Varlungo - Rovezzano, caratterizzata dai seguenti dati (aggiornati al 2° semestre 2019):

- Destinazione residenziale - Tipologia Abitazioni civili:  
Valori di mercato - stato conservativo normale: min. 2.200 €/mq, max. 2.700 €/mq. (Sup. L);
- Destinazione residenziale - Tipologia Box:  
Valori di mercato - stato conservativo normale: min. 1.400 €/mq, max. 2100 €/mq. (Sup. L);

Il valore unitario di un posto auto scoperto può essere valutato approssimativamente pari al 40% del valore unitario di un box (fonte: borsinoimmobiliare).

#### VALUTAZIONI

Per quanto riguarda la consistenza, è stata utilizzata la superficie reale risultante dal rilievo celerimetrico del Comune di Firenze collaudato con certificato di collaudo prot.148443 del 12 giugno 2014 e verificata direttamente sul posto; si sottolinea come tale superficie non corrisponda alla superficie nominale riportata in visura.

Il terreno è stato valutato come possibile area da destinare, seguendo le prescrizioni del Regolamento Urbanistico, a parcheggi di superficie.

Secondo le prescrizioni delle NTA del RU, il terreno potrebbe essere destinato a parcheggi privati, mantenendo almeno il 25% della superficie a verde e garantendo un numero minimo di piante ad alto fusto in rapporto al numero dei posti auto realizzati.

Il numero dei posti auto realizzabili è stato stimato ipotizzando che la superficie necessaria per ciascun posto auto sia pari a 30mq (comprensiva della superficie effettiva dello stallo e di una quota parte delle superfici accessorie di accesso e di manovra).

Il valore del terreno nella destinazione futura di parcheggio privato viene stimato con il metodo del valore di trasformazione, come meglio descritto nell'**Allegato 4 – "Elaborazioni di stima"**.

Si è fatto riferimento (sia per le superfici destinate a parcheggi a raso che per le superfici destinate a verde) a costi di costruzione unitari reperiti su pubblicazioni specialistiche di settore.

Tutti gli ulteriori costi ed oneri sono stati stimati in percentuale rispetto al costo di costruzione o al valore di mercato; i valori percentuali assunti sono riportati nell'**Allegato 4b – "Elaborazioni di stima"**.



La servitù di passo costituita di fatto dovuta alla presenza di un cancello di accesso pedonale al resede condominiale confinante, utilizzato dai giardinieri del condominio stesso per accedere, attraverso il terreno in oggetto, alle aree verdi condominiali, è stata valutata in termini di superficie pari ad una corsia carrabile di larghezza 3,0m e di lunghezza pari al percorso tra la zona di accesso prospiciente via della Loggetta ed il cancello di accesso al resede condominiale (circa 50m) ed è stata valutata in termini economici con un abbattimento del 75% rispetto al pieno valore.

### **8 CONCLUSIONI-eventuali note ed allegati**

Quindi, viene proposto come valore di vendita dell'immobile:

**Valore = 100.020,10 € arrotondato a 100.000,00 €.**

Tale importo è da considerarsi un valore a corpo ed anche lievi differenze sulle misurazioni non danno luogo ad eventuali revisioni.

### **Note per contratto:**

- Per quanto riguarda il muro di confine in pietra posto sul confine sud ed i confini in generale si ritiene a carico di chi acquista ogni onere dovuto per quanto di competenza.

### **ALLEGATI:**

- All. 1 planimetria - documentazione fotografica;
- All. 2 dati catastali (estratto di mappa, visura);
- All. 3 sintesi urbanistica: si rimanda a quanto riportato in istruttoria;
- All. 4 elaborazioni di stima;
- All. 5 documenti utili: 2 tavole grafiche indicative dell'area con sovrapposizioni tra rilievo celerimetrico, catasto ed ortofoto.

Collaboratori:

Ing. Andrea Vicini

28 Aprile 2020

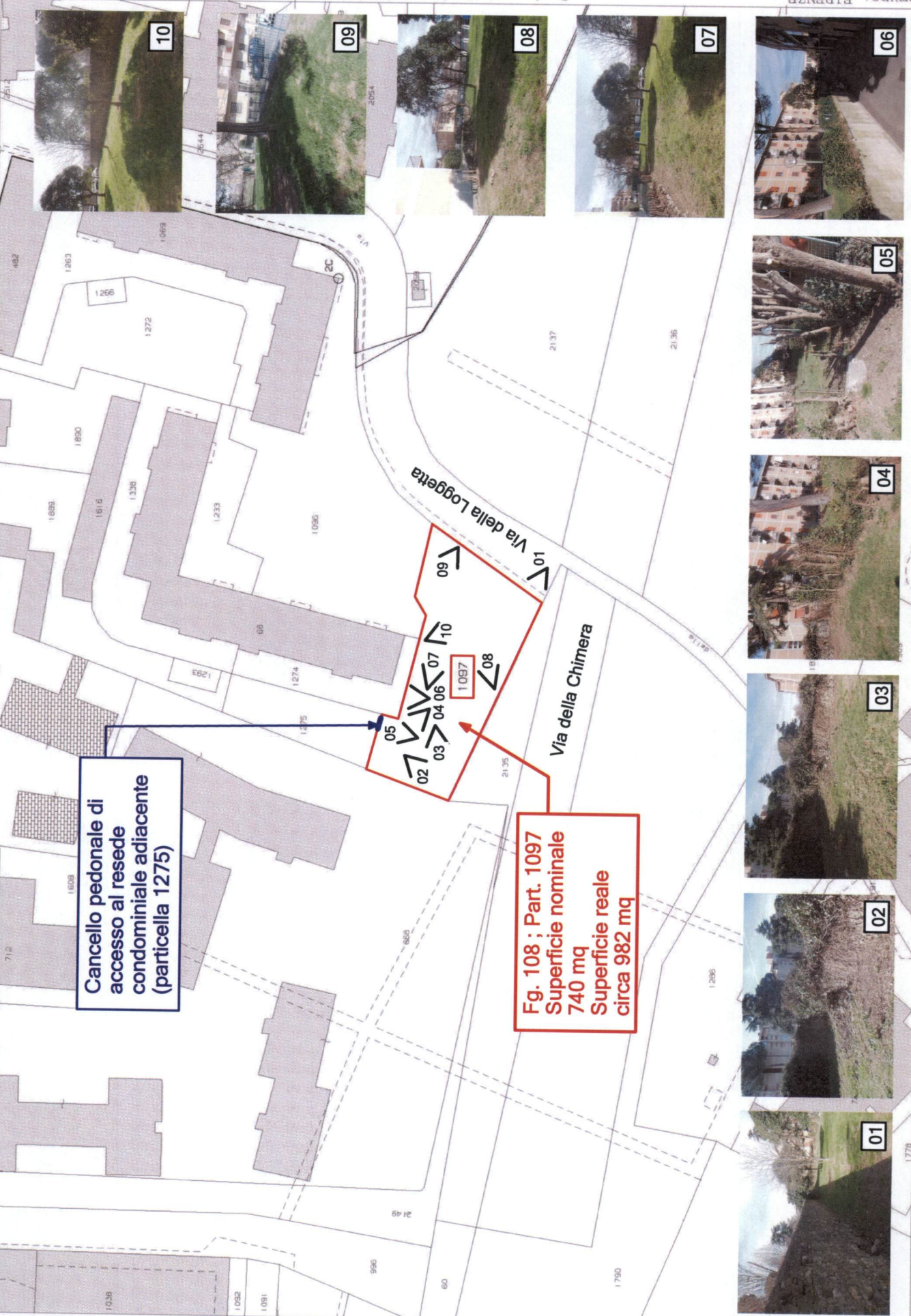
Il Responsabile  
P.O. Stime e Valutazioni  
Ing. Donato Di Cecilia



**All.1 - Planimetria e documentazione fotografica**

le - Territorio - Direttore STEFANO MASTRONARDO

Vis. tel. esente per fini istituzionali



**Cancello pedonale di  
accesso al resede  
condominiale adiacente  
(particella 1275)**

**Fg. 108 ; Part. 1097  
Superficie nominale  
740 mq  
Superficie reale  
circa 982 mq**

Comune: FIRENZE  
Foglio: 108 A/11: C  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 X 189.000 metri  
20-Feb-2020 11:2:31  
Prot. n. T102183/2020



I Particella: 1097

E=-2400

# All.2a - Estratto di mappa



N=50100

Comune: FIRENZE  
 Foglio: 108 A11: C  
 Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
 20-Feb-2020 11:2:31  
 Prot. n. T102183/2020

E=-2400

2062

I Particella: 1097

02.77A



All.2b - Visura

Direzione Provinciale di Firenze  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 10/07/2019 - Ora: 09.02.37

Visura n.: T18086 Pag: 1

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 10/07/2019

|                             |                                   |  |
|-----------------------------|-----------------------------------|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di FIRENZE ( Codice: D612) |  |
| <b>Catasto Terreni</b>      | Provincia di FIRENZE              |  |
|                             | Foglio: 108 Particella: 1097      |  |

## INTESTATO

|   |                   |             |                              |
|---|-------------------|-------------|------------------------------|
| 1 | COMUNE DI FIRENZE | 01307110484 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
|---|-------------------|-------------|------------------------------|

## Situazione dell'Immobile dall'impianto meceanografico

| N.       | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO |                |                             |       | DATI DERIVANTI DA                   |                                  |  |
|----------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------|-------------------------------------|----------------------------------|--|
|          | Foglio              | Particella | Sub | Porz             | Qualità Classe | Superficie(m²)<br>ha are ca | Deduz |                                     | Reddito                          |  |
| 1        | 108                 | 1097       | -   | -                | SEMIN ARBOR 2  | 07 40                       |       | Dominicale<br>Euro 3,44<br>L. 6.660 | Agrario<br>Euro 1,34<br>L. 2.590 | Impianto meceanografico del 01/07/1980 |
| Notifica |                     |            |     | Partita          |                | 1430                        |       |                                     |                                  |  |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Situazione degli intestati dall'impianto meceanografico

| N. | DATI ANAGRAFICI   |  | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI        |
|----|-------------------|--|----------------|------------------------------|
|    | COMUNE DI FIRENZE | Impianto meceanografico del 01/07/1980 |                |                              |
| 1  | COMUNE DI FIRENZE | Impianto meceanografico del 01/07/1980 | 01307110484    | (1) Proprieta` per 1000/1000 |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

ALL 2b

**All. 4 - Elaborazioni di stima**

| Formula                      | Voce   | Valore            | Note   |
|------------------------------|--|-------------------|--|
| A                            | Valore unitario parcheggi a raso (euro/posto)  | 12.900,00         | - Valore arrotondato ricavato da indagini di mercato (vedi Perizia di collaudiato con certificato di collaudo prot.148443 del 12 giugno 2014)  |
| B                            | Superficie totale del terreno (mq)   | 982,00            | - Valore ricavato dal rilievo celerimetrico del Comune di Firenze  |
| C                            | Valore percentuale da destinare obbligatoriamente a verde (%)  | 25%               | - E' stato considerato il valore minimo indicato al punto 3.3 del comma 3 dell'art.15 delle Norme Tecniche di Attuazione del RU  |
| D = B * C                    | Porzione di superficie da destinare obbligatoriamente a verde (mq)   | 245,50            |  |
| E = B - D                    | Porzione di superficie da poter destinare a parcheggi a raso (mq)  | 736,50            |  |
| F                            | Superficie di pertinenza di un posto auto (mq)   | 30,00             | - Valore ricavato da pubblicazioni di settore, comprendente sia l'effettiva superficie dello stallò che la quota parte delle superfici accessorie di accesso e di manovra  |
| G = E / F                    | Numero potenziale posti auto (num)   | 24                | - Valore arrotondato all'unità   |
| Vm = A * G                   | Valore di mercato del terreno con dest. parcheggi a raso (euro)  | 309.600,00        |  |
| cc_v                         | Costo costruzione unitario aree a verde (euro/mq)  | 40,00             | - Valore ricavato da pubblicazioni e/o documenti di settore (Tipologie edilizie DEI 2019 : scheda I1-12-giardino pubblico : 35,00 euro/mq , scheda I3-giardino condominiale : 45 euro/mq)  |
| cc_p                         | Costo costruzione unitario parcheggi a raso (euro/mq)  | 130,00            | - Valore ricavato da pubblicazioni e/o documenti di settore (Valutazione di massima delle opere pubbliche da urbanizzare del comune di Siena 2010 : 130 euro/mq)   |
| Cc = (D * cc_v) + (E * cc_p) | Costo costruzione parcheggi a raso (euro)  | 105.565,00        |  |
| i O1                         | Valore percentuale spese generali, oneri concessori e spese tecniche su costo di costruzione (%)   | 22,0%             | - Il valore percentuale è dato dalla somma degli oneri che generalmente vengono riferiti al costo di costruzione (spese generali: 2%, oneri concessori 10% e spese tecniche+oneri professionali 10%) ed è ricavato da pubblicazioni e documenti di settore   |
| O1 = i O1 * Cc               | Spese generali, oneri concessori e spese tecniche (euro)   | 23.224,30         |  |
| i O2                         | Valore percentuale oneri commercializzazione, oneri finanziari e utile del promotore su valore di mercato (%)  | 22,0%             | - Il valore percentuale è dato dalla somma degli oneri che generalmente vengono riferiti al valore di mercato (oneri commercializzazione 2%, oneri finanziari 5% e utile del promotore 15%) ed è ricavato da pubblicazioni e documenti di settore  |
| O2 = i O2 * Vm               | Oneri commercializzazione, oneri finanziari e utile del promotore (euro)   | 68.112,00         |  |
| Ctr = Cc + O1 + O2           | Costo di trasformazione verso dest. parcheggi a raso (euro)  | 196.901,30        |  |
| H = Vm - Ctr                 | Valore di mercato del terreno con dest. parcheggi a raso al netto del costo di trasformazione (euro)   | 112.698,70        |  |
| I = H / B                    | Valore unitario di mercato del terreno con dest. parcheggi a raso al netto del costo di trasformazione (euro/mq)   | 114,76            |  |
| L                            | Valore percentuale della superficie del terreno interessata dalla servizi di passo rispetto alla superficie complessiva (%)  | 15%               | - La superficie della servizi di passo è stata stimata considerando una corsia carrabile di larghezza 3m e lunghezza di circa 50m (che corrisponde al percorso dalla zona di ingresso prospiciente via della Loggetta fino al cancello pedonale di accesso al resede condominiale adiacente) ed è stata espressa in percentuale rispetto alla superficie complessiva del terreno |
| M                            | Valore percentuale di abbattimento per presenza della servizi di passo (%)   | 75%               | - da applicare solo alla striscia di servizi ipotizzata (perchè non è presente un percorso definito). Valore percentuale stimato considerando che va mantenuto un passaggio libero ma che comunque il passaggio è comunque utilizzato anche dal proprietario dell'area.  |
| N = I * B * (1 - L)          | Valore della porzione di terreno NON interessata dalla servizi di passo (euro)   | 95.793,90         |  |
| O = I * B * L * (1 - M)      | Valore della porzione di terreno interessata dalla servizi di passo (euro)   | 4.226,20          |  |
| V = N + O                    | Valore complessivo del terreno (euro)  | <b>100.020,10</b> |  |
| Note:                        | La superficie da destinare a verde, essendo una prescrizione del RU, viene considerata come una dotazione accessoria obbligatoria dell'area destinata a parcheggio ed il valore di mercato di tale superficie è quindi compreso nel valore dell'area destinata a parcheggio. |                   |  |

**SOVRAPPOSTO CATASTO/CELERIMETRICO**

108/1097

108/1097

108/2135

56.3

108/1097

108/2135

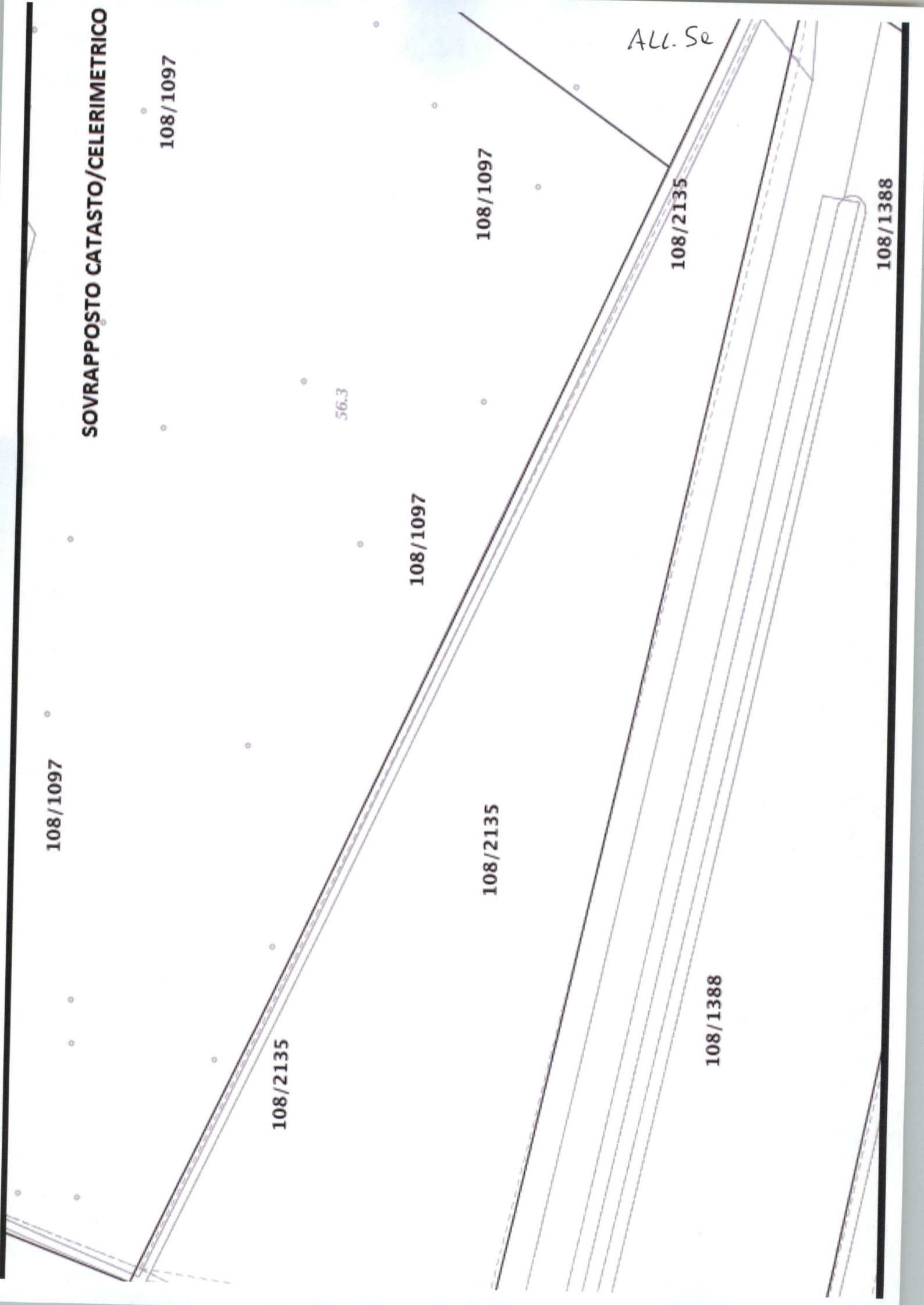
108/1097

108/2135

108/1388

108/1388

*All. Se*



ALL-5b

108/668

108/1791

108/1388

108/2135

108/1097

108/1275

108/66

108/1388

108/2135

108/1097

108/1791

108/1096

108/1096

108/2136

ALL-5b

