



Comune di Campi Bisenzio
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER IL TRIENNIO 2026 - 2027 - 2028

**relazione
schede tecniche
stime
documentazione cartografica e catastale**

Aggiornamento Luglio 2026

Il Dirigente Settore 4
Ing. Iuri Gelli

Piazza Dante 36 - 50013 Campi Bisenzio (FI)

 www.comune.campi-bisenzio.fi.it

 comune.campi-bisenzio@postacert.toscana.it

 055 89591





Alienazione e Valorizzazione di alcuni immobili di proprietà Comunale

INDICE

INDICE.....	2
01) Terreno in fregio a via Torricella, località S. Piero a Ponti.	8
SCHEDA TECNICA	8
ALLEGATI.....	9
02) Area situata in via di Limite adiacente il parcheggio pubblico	11
SCHEDA TECNICA	11
ALLEGATI.....	12
03) Area produttiva sulla vecchia via dell'Albero.....	14
SCHEDA TECNICA	14
ALLEGATI.....	15
04) Area definita da un ex relitto stradale di via Mammoli	17
SCHEDA TECNICA	17
ALLEGATI.....	18
05) Terreno in Via di San Giusto.....	20
SCHEDA TECNICA	20
ALLEGATI.....	21
06) Aree Ex Hangar	23
SCHEDA TECNICA	23
ALLEGATI.....	24
07) Area a verde privato tra via Siena e viale Paolieri	27
SCHEDA TECNICA	27
ALLEGATI.....	28
08) Area urbana, corte interna di Via Roma.....	30
SCHEDA TECNICA	30
ALLEGATI.....	31
09) Terreno a Nord di Via del Paradiso.....	33
SCHEDA TECNICA	33
ALLEGATI.....	34
10) Area lungo via di Limite	36
SCHEDA TECNICA	36
ALLEGATI.....	37
11) Terreno in Via San Giusto a nord della circonvallazione Sud.....	39
SCHEDA TECNICA	39
ALLEGATI.....	40
12) Area verde in via delle Rose	42
SCHEDA TECNICA	42
ALLEGATI.....	43
13) Striscia terreno ubicato in via del Pantano adiacente al lago Pecci	45
SCHEDA TECNICA	45
ALLEGATI.....	46
14) Porzione di terreno interno alla ATP.1 - via L. da Vinci (UTOE 2)	48
SCHEDA TECNICA	48
ALLEGATI.....	50
15) Area urbana, corte interna di Via Colombina	55
SCHEDA TECNICA	55
ALLEGATI.....	56



PREMESSA

In attuazione di quanto disposto dall'art. 58 del Decreto Legge 25/06/2008 n. 112, convertito con modificazioni della legge 6/08/2008 n. 133, e s.m.i - "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri enti locali", ricordando che il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari anno 2026-2027-2028, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 186 del 23/12/2025, è quello di seguito riportato:

03	Terreno in fregio a via Torricella, località S. Piero a Ponti	€	20.700,00
05	Area situata in via di Limite adiacente il parcheggio pubblico	€	5.130,00
07	Area produttiva sulla vecchia via dell'Albero	€	105.000,00
08	Area urbana compresa fra via V.Veneto-via F.Cilea e viale P.Paolieri.....	€	435.000,00
09	Area definita da un ex relitto stradale di via Mammoli	€	27.600,00
12	Area in via dei Confini.....	€	10.800,00
13	Area in via Chiella	€	62.550,00
15	Terreno in Via di San Giusto	€	10.830,00
16	Aree Ex Hangar.....	€	120.000,00
18	Area a verde privato tra via Siena e viale Paolieri.....	€	27.200,00
21	Area adiacente via L. Da Vinci e Via Donatello, Loc. Capalle	€	54.000,00
22	Area ex campo di Calcio di Via Mascagni	€	140.000,00
23	Porzione del Magazzino comunale e pertinenze, via del Paradiso 118	€	235.000,00
24	Area urbana, corte interna di via Roma	€	20.900,00
25	Terreno a nord di via del Paradiso	€	100.000,00
26	Area lungo via di Limite	€	26.100,00
27	Piccolo sedime stradale lungo via delle Corti (Sud).....	€	3.000,00
28	Piccolo sedime stradale lungo via delle Corti (Nord).....	€	3.000,00
29	Terreno in Via San Giusto a nord della circonvallazione Sud.....	€	40.000,00
30	Terreno in area urbana in via Mugellese angolo via Della Querce.....	€	340.000,00
31	Area verde in via delle Rose	€	8.520,00
32	Area via delle Cicogne (relitto).....	€	60.000,00
33	Area via delle Cicogne (incolto).....	€	70.000,00

TOTALE € 1.925.330,00



Visto che con determinazione dirigenziale n. 411 del 20.04.2026 è stata indetta la procedura di alienazione, secondo le disposizioni dell'art. 10 del Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili, mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta e con esclusione di offerte in ribasso rispetto all'importo posto a base d'asta, per i seguenti lotti:

Lotto 1 - Porzione del magazzino comunale e pertinenze in via del Paradiso;

Lotto 2 - Area urbana, corte interna di Via Roma;

Lotto 3 - Piccolo sedime stradale lungo via delle Corti (Sud);

Lotto 4 - Piccolo sedime stradale lungo via delle Corti (Nord);

Lotto 5 - Terreno in area urbana in via Mugellese angolo via Della Querce;

Lotto 6 - Area via delle Cicogne (relitto);

Lotto 7 - Area via delle Cicogne (incolto);

Visto che:

- con determinazione dirigenziale n. 615 del 16/06/2026 è stato aggiudicato il Lotto 1;
- con determinazione dirigenziale n. 618 del 17/06/2026 è stato aggiudicato il Lotto 3;
- con determinazione dirigenziale n. 619 del 17/06/2026 è stato aggiudicato il Lotto 4;
- con determinazione dirigenziale n. 646 del 22/06/2026 è stato aggiudicato il Lotto 5;
- con determinazione dirigenziale n. 676 del 26/06/2026 è stato aggiudicato il Lotto 6;
- con determinazione dirigenziale n. 677 del 26/06/2026 è stato aggiudicato il Lotto 7;

Ritenuto per quanto sopra di poter eliminare dal piano delle alienazioni i lotti aggiudicati;

Dato atto che l'asta per il lotto 2 "Area urbana, corte interna di Via Roma" è risultata andare deserta e quindi in attuazione dei contenuti del "Regolamento per l'alienazione e l'acquisto di beni immobili" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 27/01/2026, in particolare dell'art. 12 dello stesso regolamento ("*Qualora la prima asta vada deserta, si potrà procedere all'indizione di una successiva riducendo il prezzo del 5%*") si ritiene corretto apportare la riduzione ivi prevista del 5%;

Considerato e valutato che, ad oggi, è vigente il nuovo Piano Operativo Comunale adottato con Delibera di C.C. n. 138 del 17.06.2024, approvato con Del. C.C. n. 7 del 27.01.2026, ed aggiornato con Del. C.C. n. 42 del 31.03.2026 e che pertanto:

- le schede del presente piano delle alienazioni vengono aggiornate eliminando le vecchie previsioni del decaduto regolamento urbanistico;
- il valore dell'Area produttiva sulla vecchia via dell'Albero deve essere rivalutato sulla base della definitiva destinazione urbanistica e del suo conseguente attuale valore di mercato;
- l'Area definita da un ex relitto stradale di via Mammoli deve essere rivalutata sulla base delle indennità di esproprio della nuova tangenziale ovest avendo, col nuovo piano operativo, destinazione agricola;
- l'"Area destinata a completamento residenziale in via Chiella" deve essere eliminata in quanto il Piano Operativo ha adeguato le destinazioni urbanistiche allo stato effettivo dei luoghi: viabilità esistente, viali e filari alberati esistenti, percorsi ciclopedonali esistenti;
- occorre stimare l'attuale valore di mercato della striscia di terreno denominata "Ex Hangar", per la quale risulta opportuno prevedere la possibilità di poter alienare la stessa anche per porzioni, tenuto conto della lunghezza e della disomogeneità degli immobili adiacenti potenzialmente interessati ad acquistare l'immobile;



Considerato che:

- in relazione all'Area urbana compresa fra via V.Veneto-via F.Cilea e viale P.Paolieri (via Orly), essendo stata individuata la definitiva destinazione per la casa della comunità a servizio del territorio comunale, non risulta più giustificato l'inserimento fra i beni comunali da alienare, peraltro risultando l'area standard urbanistico quale "Aree per attrezzature di interesse comune";
- relativamente all'area "12) Area in via Confini", più approfondite ricerche hanno verificato una mutata condizione di frazionamenti ed intestazioni catastali, nonché l'interessamento di porzione di argine del Fiume Bisenzio di competenza regionale; inoltre, non è stato registrato nessun interessamento da parte di soggetti pubblici o privati, per tali motivazioni si ritiene, al momento, di eliminare l'immobile dal piano delle alienazioni;
- relativamente all'immobile identificato come " Area adiacente via L. Da Vinci e Via Donatello, Loc. Capalle" questa, da una più approfondita verifica degli atti risulta in parte di proprietà privata e la restante parte, porzione della strada pubblica di via Donatello già correttamente intestata al Comune e che pertanto la relativa scheda può essere eliminata dal presente piano delle alienazioni;

Considerato, inoltre, che l'"Area ex campo di Calcio di Via Mascagni" è stata inserita all'interno di un piano attuativo e precisamente nell'intervento di trasformazione urbana "ATR.1 - Via Mascagni (UTOE 2)" dove peraltro la proprietà comunale è maggiore del 50%, in questa fase, è opportuno e precauzionale eliminare la previsione di alienazione al fine di interfacciarsi con l'eventuale soggetto privato proprietario della restante superficie fondiaria per valutare le possibili soluzioni di valorizzazione del bene (alienazione, partecipazione all'intervento di trasformazione urbana, trattativa di permuta con opere pubbliche, ecc.);

Vista la richiesta, prevenuta al protocollo generale n. 10969 del 17/02/2026, di inserimento nel piano delle alienazioni di un terreno in via del Pantano, avente destinazione urbanistica "D2.1 Tessuti a piattaforme industriali e artigianali non pianificati o di non recente pianificazione" e ritenuta la stessa accoglibile;

Vista la richiesta, prevenuta al protocollo generale n. 41324 del 03/07/2026, di inserimento nel piano delle alienazioni di un'area urbana in via Colombina, inserita all'interno della Zona A3, quale porzione di relitto stradale costituente corte interna di area privata e ritenuta la stessa accoglibile;

Visto che il Comune di Campi Bisenzio è proprietario di un terreno residuale di un vetusto esproprio interno alla previsione "Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani" ATP.1 - via Leonardo da Vinci (UTOE 2)" e ritenuto opportuno in questo caso, per dimensione e conformazione, inserire detto immobile nel piano delle alienazioni immobiliari, dando atto che, in questo caso, potrà essere valutato favorevolmente ai sensi dell'art. 15, comma 1, lettera d) del vigente "Regolamento per l'alienazione e l'acquisto di beni immobili", procedere con la trattativa privata diretta secondo le modalità contenute nello stesso articolato;

Ricordato che per gli immobili, compresi nel piano delle alienazioni, aventi destinazione urbanistica a verde pubblico, prima di avviare le procedure di vendita, è necessario venga modificata tale destinazione con opportuna variante urbanistica e, quindi, visti i necessari tempi per l'eventuale adeguamento, tali previsioni di alienazioni vengono motivatamente procrastinate alle annualità 2027/2028;

tutto ciò premesso, si riporta di seguito il piano triennale delle alienazioni 2026/2028 aggiornato con secondo le considerazioni sopra elencate risulta essere il seguente:



Elenco degli immobili e delle aree da alienare 2026-2027-2028

01	Terreno in fregio a via Torricella, località S. Piero a Ponti	€	20.700,00
02	Area situata in via di Limite adiacente il parcheggio pubblico	€	5.130,00
03	Area produttiva sulla vecchia via dell'Albero	€	21.000,00
04	Area definita da un ex relitto stradale di via Mammoli	€	5.750,00
05	Terreno in Via di San Giusto	€	10.830,00
06	Aree Ex Hangar.....	€	68.000,00
07	Area a verde privato tra via Siena e viale Paolieri.....	€	27.200,00
08	Area urbana, corte interna di via Roma	€	19.855,00
09	Terreno a nord di via del Paradiso	€	100.000,00
10	Area lungo via di Limite	€	26.100,00
11	Terreno in Via San Giusto a nord della circonvallazione Sud.....	€	40.000,00
12	Area verde in via delle Rose	€	8.520,00
13	Striscia terreno ubicato in via del Pantano adiacente al lago Pecci	€	78.400,00
14	Terreno interno alla previsione di trasformazione ATP.1	€	101.700,00
15	Area urbana, corte interna di via Colombina.....	€	13.275,00
TOTALE			€ 546.460,00



Nuovo Cronoprogramma delle procedure di alienazione

Immobile		2026	2027	2028
1	Terreno in fregio a via Torricella, località S. Piero a Ponti		€ 20.700,00	
2	Area situata in via di Limite adiacente il parcheggio pubblico		€ 5.130,00	
3	Area produttiva sulla vecchia via dell'Albero		€ 21.000,00	
4	Area definita da un ex relitto stradale di via Mammoli		€ 5.750,00	
5	Terreno in Via di San Giusto		€ 10.830,00	
6	Aree Ex Hangar		€ 68.000,00	
7	Area a verde privato tra via Siena e viale Paolieri			€ 27.200,00
8	Area urbana, corte interna di via Roma	€ 19.855,00		
9	Terreno a nord di via del Paradiso		€ 100.000,00	
10	Area lungo via di Limite			€ 26.100,00
11	Terreno in Via San Giusto a nord della circonvallazione Sud			€ 40.000,00
12	Area verde in via delle Rose			€ 8.520,00
13	Striscia terreno ubicato in via del Pantano adiacente al lago Pecci		€ 78.400,00	
14	Terreno interno alla previsione di trasformazione ATP.1		€ 101.700,00	
15	Area urbana, corte interna di via Colombina		13.275,00	
Totali		€ 19.855,00	€ 424.785,00	€ 101.820,00

Le schede allegate contengono i dati necessari per attivare le relative procedure di alienazione nel rispetto del vigente Regolamento per l'alienazione dei beni immobili.



01) Terreno in fregio a via Torricella, località S. Piero a Ponti.

SCHEDA TECNICA

A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

L'area, attualmente utilizzata in modo precario, è antistante un fabbricato residenziale, caratterizzato da una ben definita parete finestrata. Tale condizione di fatto impedisce un autonomo utilizzo della particella per un eventuale edificazione, dovendo collocare il nuovo edificio a distanza di mt. 10 da quello esistente. La vendita del bene necessita della risoluzione del comodato definito con il confinante, come da delibera di G.C. n. 41 del 30.09.1994.

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Foglio catastale n. 33, particella n. 378. Seminativo arborato, classe 1; superficie mq. 230.
Reddito dominicale €.1,51, reddito agrario €. 0,65.

A.3)-Provenienza, atto, registrazione e trascrizione.

Impianto meccanografico del 26.08.1974.

B)-Certificato di destinazione urbanistica

Il Piano Operativo inserisce l'area nella Zona B3 - Tessuti da consolidare e riqualificare (art. 48).

C)-Prezzo a base di trattativa.

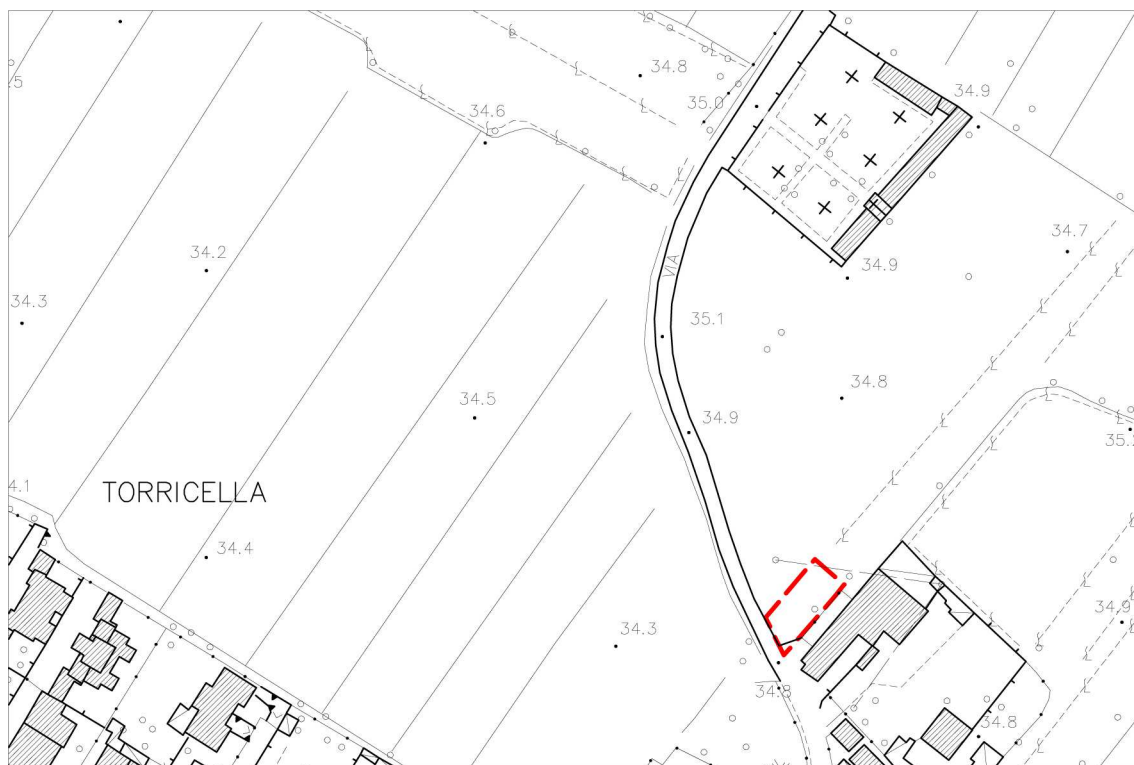
Tenuto conto che la nuova destinazione dettata dal piano operativo adottato non va ad incidere in maniera sostanziale sul valore venale del bene come classificato dal regolamento urbanistico, alla luce dei valori unitari applicati per i piani delle alienazioni degli anni precedenti, €137,50/mq per l'anno 2012 fino ad arrivare ad € 93,42/mq per l'anno 2016; considerata comunque la contrazione dei prezzi di mercato dei beni immobili, e in considerazione del fatto che tale bene immobile non è autonomamente utilizzabile se non nel contesto più ampio dell'intero PMU nel quale è inserito, si ritiene congruo applicare un valore unitario di € 90,00 al mq, per cui si ottiene il seguente valore:
230 mq x 90,00 €/mq = **20.700,00 euro**

Il valore di cui sopra è da intendersi a corpo e non a misura,

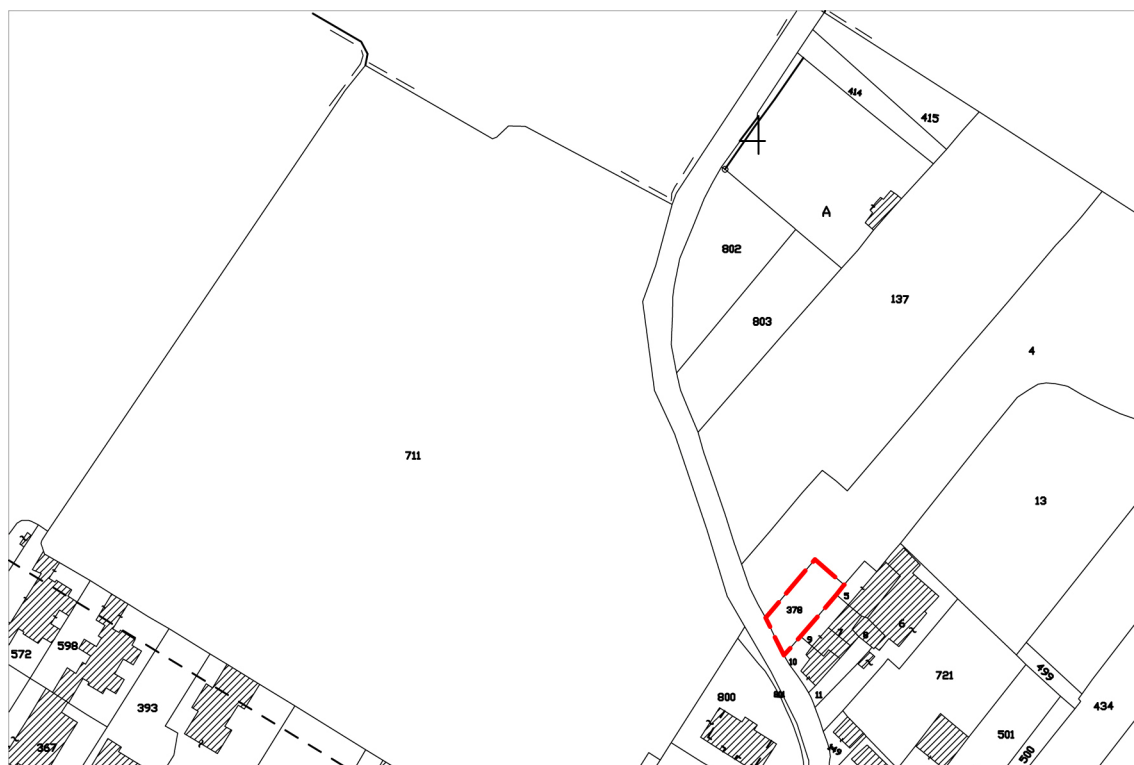
Gli atti catastali necessari alla stipula dell'atto di compravendita saranno definiti a cura e spese della parte acquirente.



ALLEGATI



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale

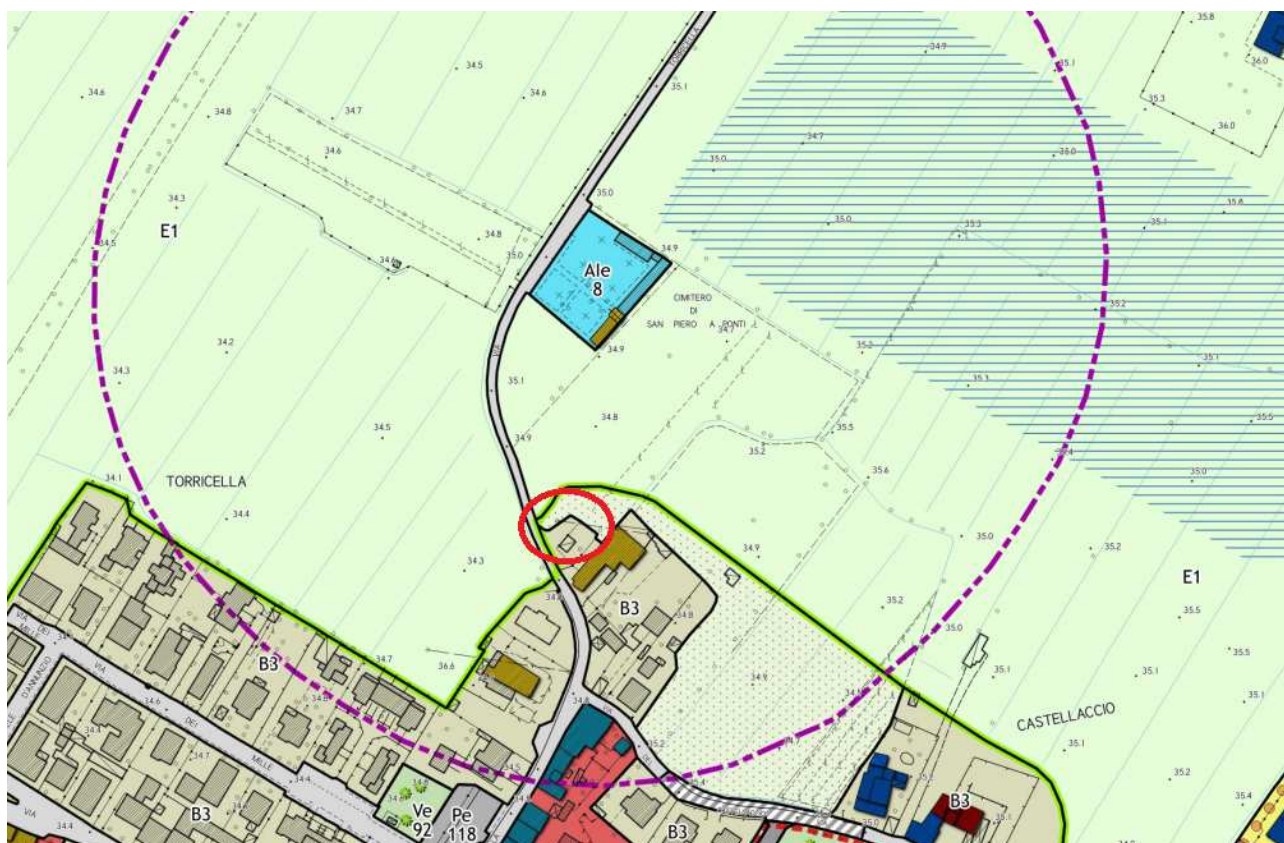


Comune di Campi Bisenzio (Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Ortofotopiano



Estratto Piano Operativo Comunale



02) Area situata in via di Limite adiacente il parcheggio pubblico

SCHEDA TECNICA

A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

Trattasi di una piccolissima area, di circa 90 mq, compresa tra il parcheggio pubblico realizzato nelle vicinanze della Chiesa dell'Autostrada e gli edifici oggi utilizzati per gli uffici della società Autostrade spa.

A.2)-Identificazione catastale e rendita

Area identificata nel foglio catastale n. 14, particella n. 644, superficie mq. 90, Seminativo Arborato di classe 3, Reddito Dominicale € 0,31, Reddito Agrario € 0,16.

A.3)-Provenienza, atto, registrazione e trascrizione.

Al Comune con atto Notaio Nardone del 05/04/2005 repertorio n. 47343 in atti dal 28/04/2005

B)- Destinazione urbanistica

Il Piano Operativo Comunale classifica l'area in oggetto come: E1 - aree agricole dei seminativi semplificati (art. 79).

C)-Prezzo a base di trattativa

Tenuto conto che la nuova destinazione dettata dal piano operativo adottato non va ad incidere in maniera sostanziale sul valore venale del bene come classificato dal regolamento urbanistico, alla luce dei valori unitari applicati per i piani delle alienazioni degli anni precedenti, €90,00/mq per l'anno 2012 fino ad arrivare ad € 60,00/mq per l'anno 2017; considerata la contrazione dei prezzi di mercato dei beni immobili, visto anche l'esito dell'avviso di manifestazione di interesse di cui alla D.D n.334 del 23/05/2017 a seguito del quale non è pervenuta alcuna richiesta si ritiene congruo diminuire il precedente valore unitario di una percentuale pari al -5% che determina un nuovo valore unitario pari a € 57,00 al mq, per cui si ottiene il seguente valore:

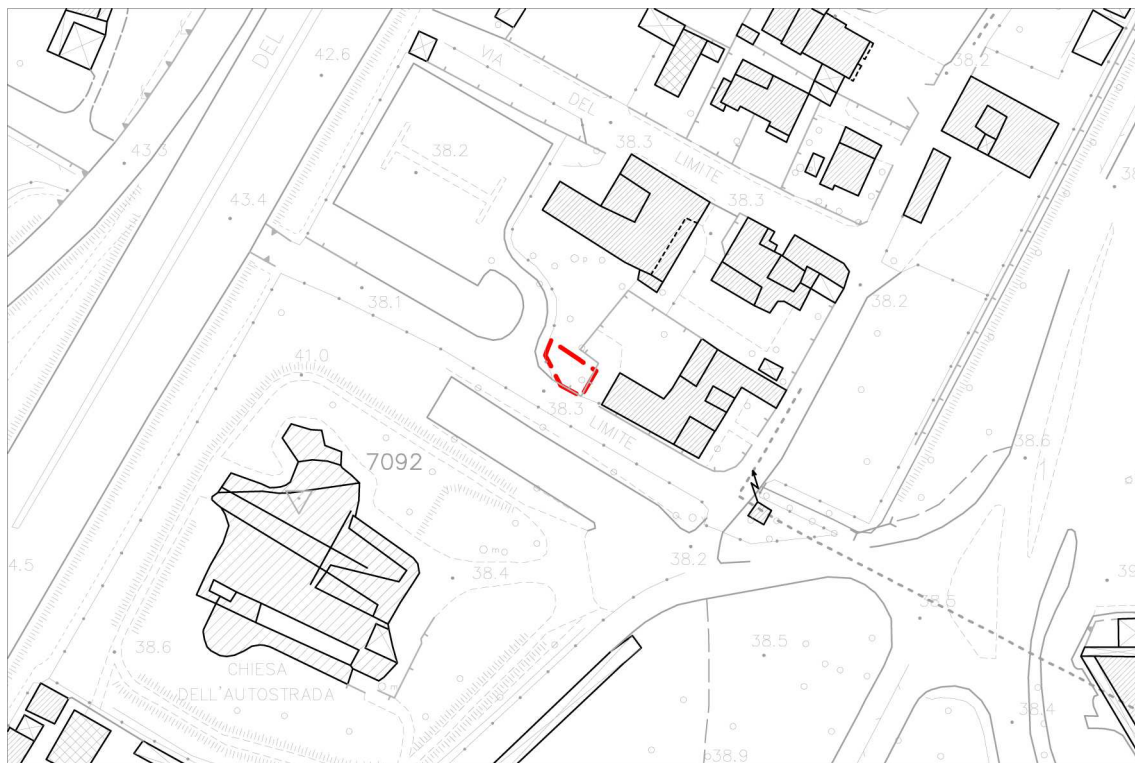
90 mq x 57,00 €/mq = **5.130,00 euro**

Il valore di cui sopra è da intendersi a corpo e non a misura,

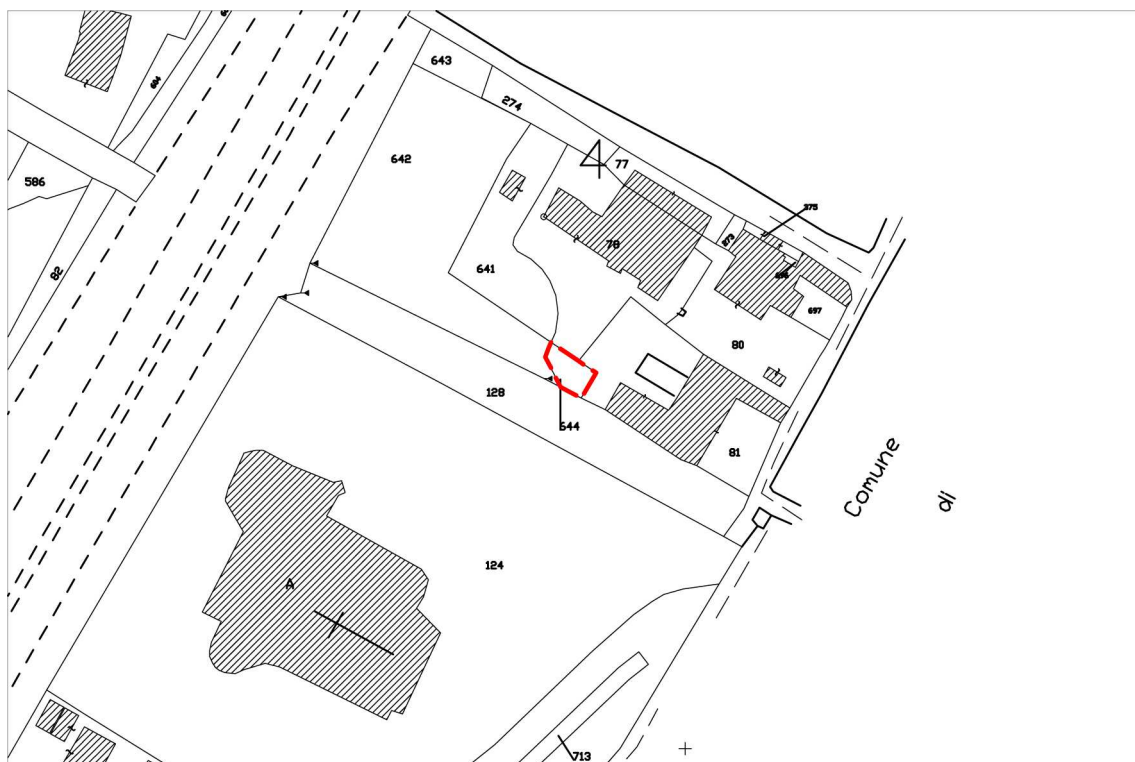
Gli atti catastali necessari alla stipula dell'atto di compravendita saranno definiti a cura e spese della parte acquirente.



ALLEGATI



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale

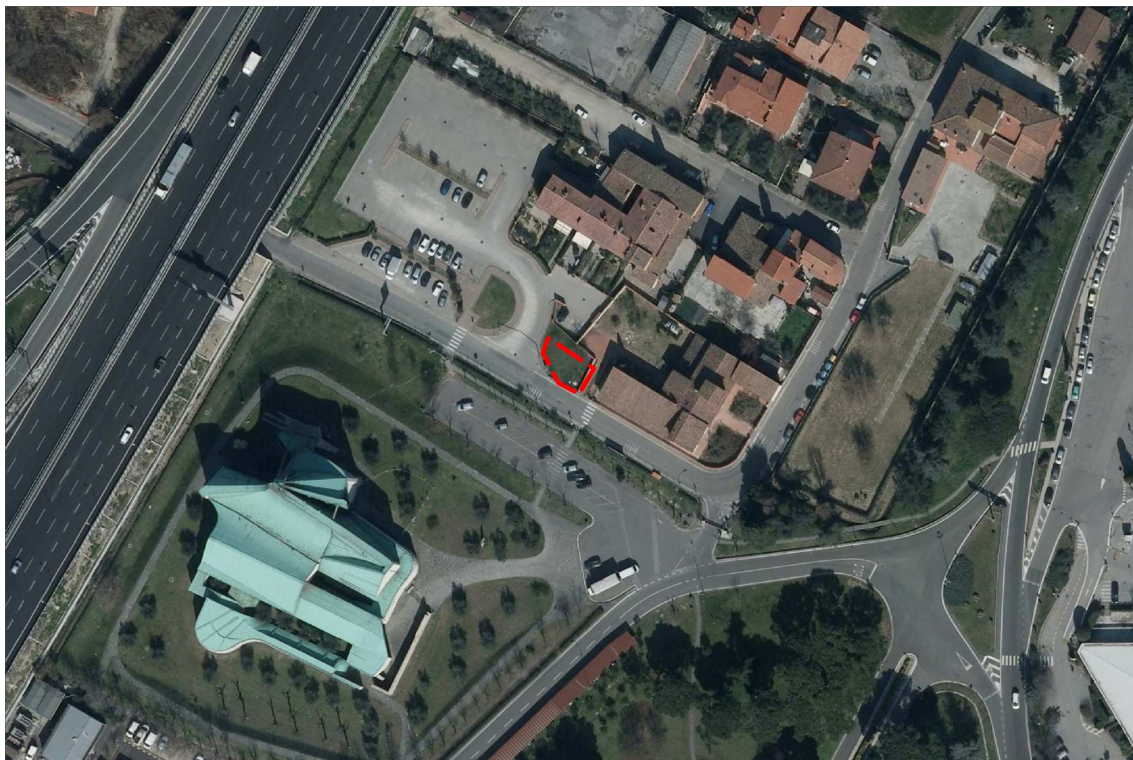


Estratto di Mappa Catastale

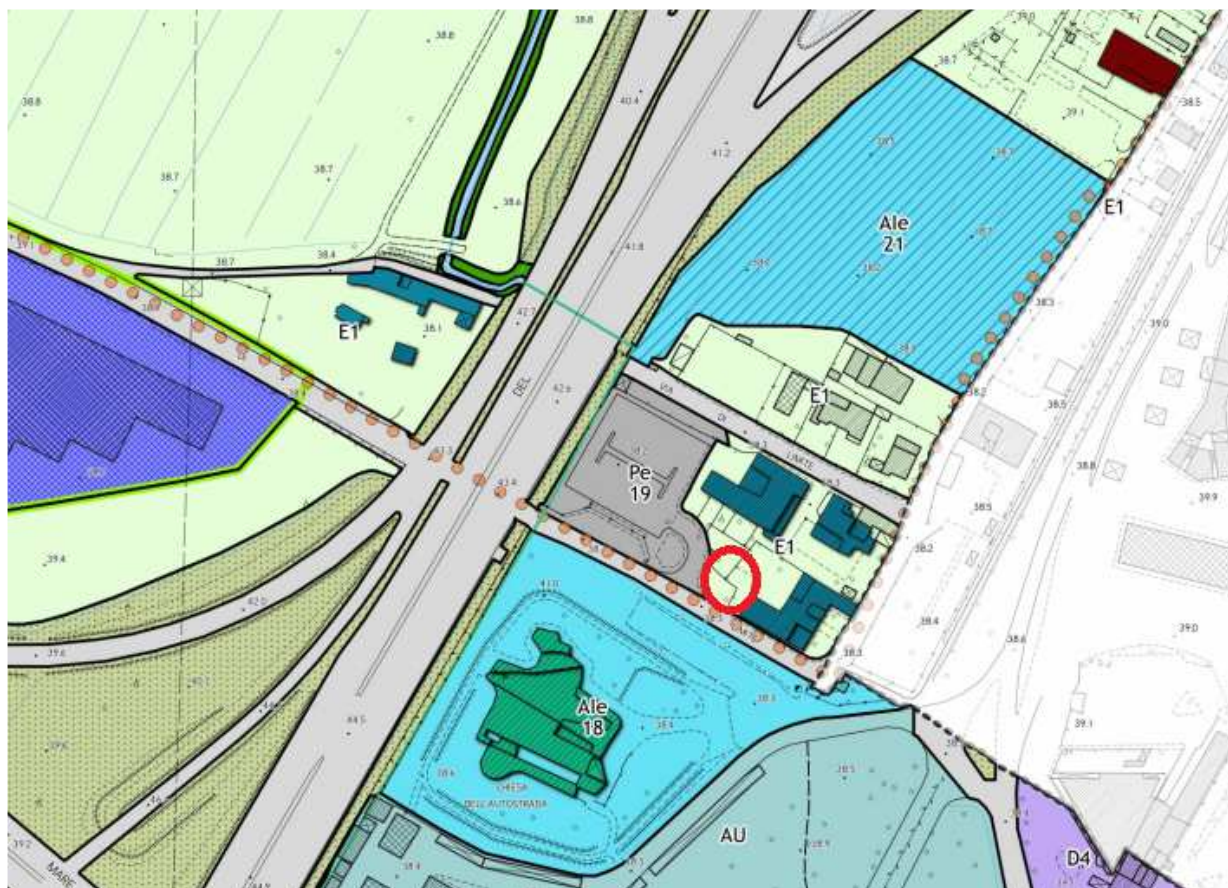


Comune di Campi Bisenzio (Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Ortofotopiano



Estratto Piano Operativo Comunale



03) Area produttiva sulla vecchia via dell'Albero

SCHEDA TECNICA

A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

Trattasi di un'area di circa 1050 mq che si è definita con la realizzazione dell'allargamento di via dell' Albero, comprendente il vecchio tracciato della suddetta via e l'area compresa tra il vecchio tracciato e la nuova strada.

A.2)-Identificazione catastale e rendita

Parte dell'area (360 mq circa) ricade all'interno della Particella catastale n. 962 del foglio di mappa n. 10, Seminativo Arborato di classe 1 superficie 1168, Reddito Dominicale € 7,84 e Reddito Dominicale € 3,32.

Parte dell'area è rappresentata nelle mappa catastali come via dell'Albero.

Occorre il frazionamento catastale da redigersi a cura e spese dell'acquirente, prima di poter procedere alla stipula

A.3)-Provenienza,atto, registrazione e trascrizione

La particella n. 962 è pervenuta in proprietà all'amministrazione in forza del Rogito Notaio Mario Piccinini di Firenze del 18/07/2005 repertorio n. 57597.

B)- Destinazione urbanistica

Il nuovo Piano Operativo inserisce l'intera area oggetto di alienazione in BR2 - tessuti misti a destinazione prevalentemente produttiva (art. 51) ed in Aree degradate (art. 61).

C)-Prezzo a base d'asta

Tenuto conto della nuova destinazione urbanistica dettata dal piano operativo, visto che l'area nel suo complesso già edificato è da ritenersi satura e che pertanto la superficie oggetto di vendita non potrà garantire maggiori benefit in termini di superficie edificabile, né di superficie coperta, visto peraltro che trattasi di un'area perimetrale e di confine con la viabilità pubblica che per dimensioni non può essere adibita ad area di deposito ma solo in parte area di manovra per i mezzi aziendali,

tenuto conto che per il Comune eseguire le manutenzioni sull'area in oggetto risulta quantomai gravosa, quanto inverosimile,

da indagini di mercato, tenuto conto che l'immobile oggetto di vendita è da ritenersi parte della viabilità interna di fabbricato produttivo, si può ritenere che il valore venale dell'immobile in oggetto possa essere valutato, pari a 20 Euro/mq e che conseguentemente il suo più probabile valore di mercato sia pari a: $1050 \text{ mq} \times 20,00 \text{ €/mq} = \mathbf{21.000,00 \text{ euro}}$

Il valore di cui sopra è da intendersi a corpo e non a misura,

Fermo restando il valore unitario attribuito, non è comunque da escludere la possibilità di alienare l'area in più lotti in considerazione del fatto che risultano più di una le proprietà confinanti che potrebbero aver interesse all'acquisizione.

Gli atti catastali necessari alla stipula dell'atto di compravendita saranno definiti a cura e spese della parte acquirente.

Pagina 15

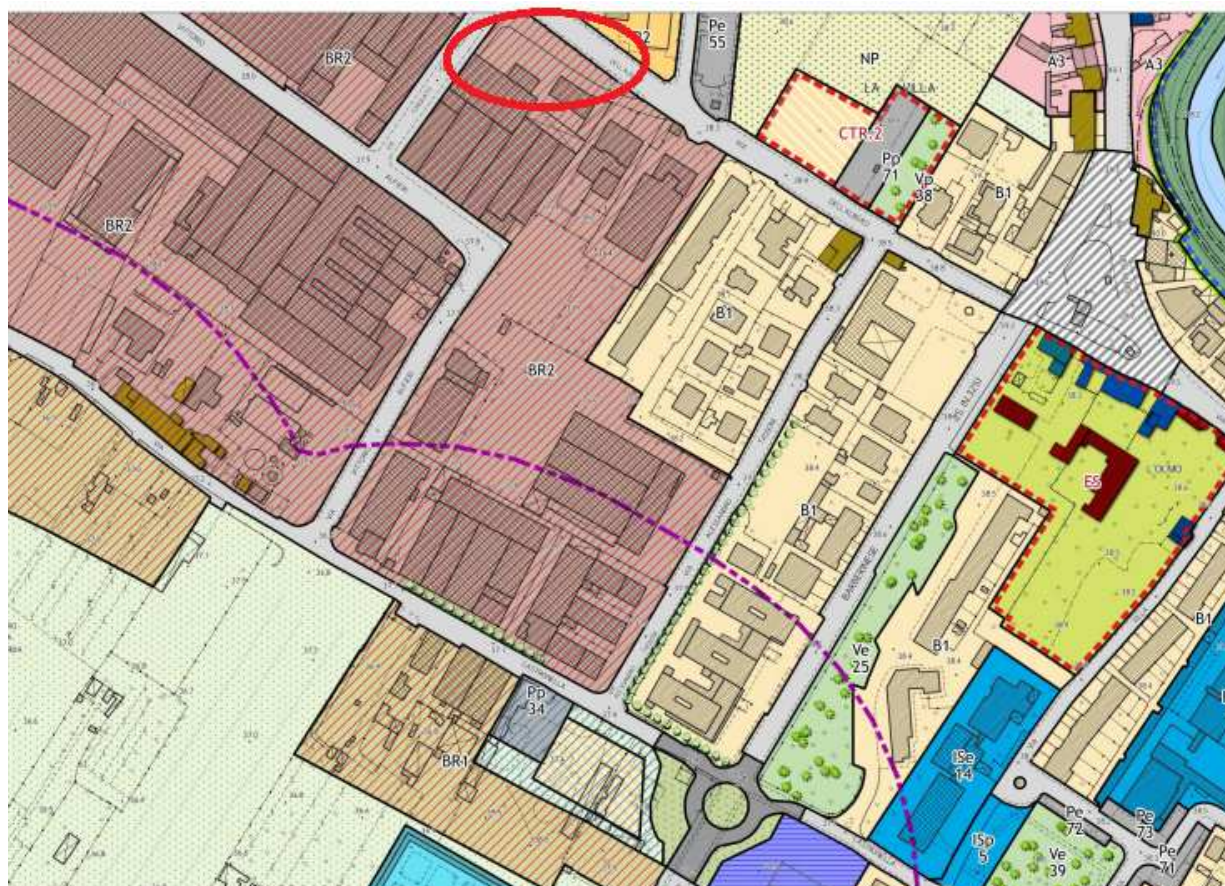


Comune di Campi Bisenzio (Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Ortofotopiano



Estratto Piano operativo comunale



04) Area definita da un ex relitto stradale di via Mammoli

SCHEDA TECNICA

A.1)- Descrizione fisica sintetica del bene.

L'area da alienare è costituita da una porzione di un relitto stradale della superficie di circa mq 460, non più utilizzato per il transito dei veicoli; la strada esistente di via Mammoli si raccorda alla rotatoria realizzata al momento della esecuzione della circonvallazione sud in modo da lasciare una sua piccola parte a relitto stradale. Attualmente l'area risulta incolta e presenta elementi di degrado.

A.2)- Identificazione catastale.

Attualmente l'area non ha una sua identificazione catastale per cui, al fine di procedere alla sua alienazione occorre costruire una specifica identificazione catastale, da eseguire a carico dell'acquirente. L'area misura mq. 460, salvo più esatta misurazione, e ricade nel foglio catastale n. 23.

A.3)- Provenienza, atto, registrazione e trascrizione.

Il tratto di strada comunale è stato oggetto di declassificazione con delibera di G.C. n. 99 del 10/04/2012.

B)- Destinazione urbanistica

Il Piano Operativo adottato, identifica l'area in parte in E1 - aree agricole dei seminativi semplificati ed in parte in verde di arredo stradale di progetto.

C)- Prezzo a base di trattativa

Vista la destinazione urbanistica, tenuto conto delle indennità di esproprio relative alla realizzazione della nuova tangenziale ovest, assunto in prima istanza il maggiore fra i valori delle indennità liquidate per terreni assimilabili a quello in oggetto, si ritiene che il più probabile valore unitario possa essere pari a 12,50 Euro/mq e quindi il più probabile valore di mercato del relitto stradale di cui trattasi è verosimilmente il seguente:

460 mq x 12,50 €/mq = **5.750,00 euro**

Il valore di cui sopra è da intendersi a corpo e non a misura,

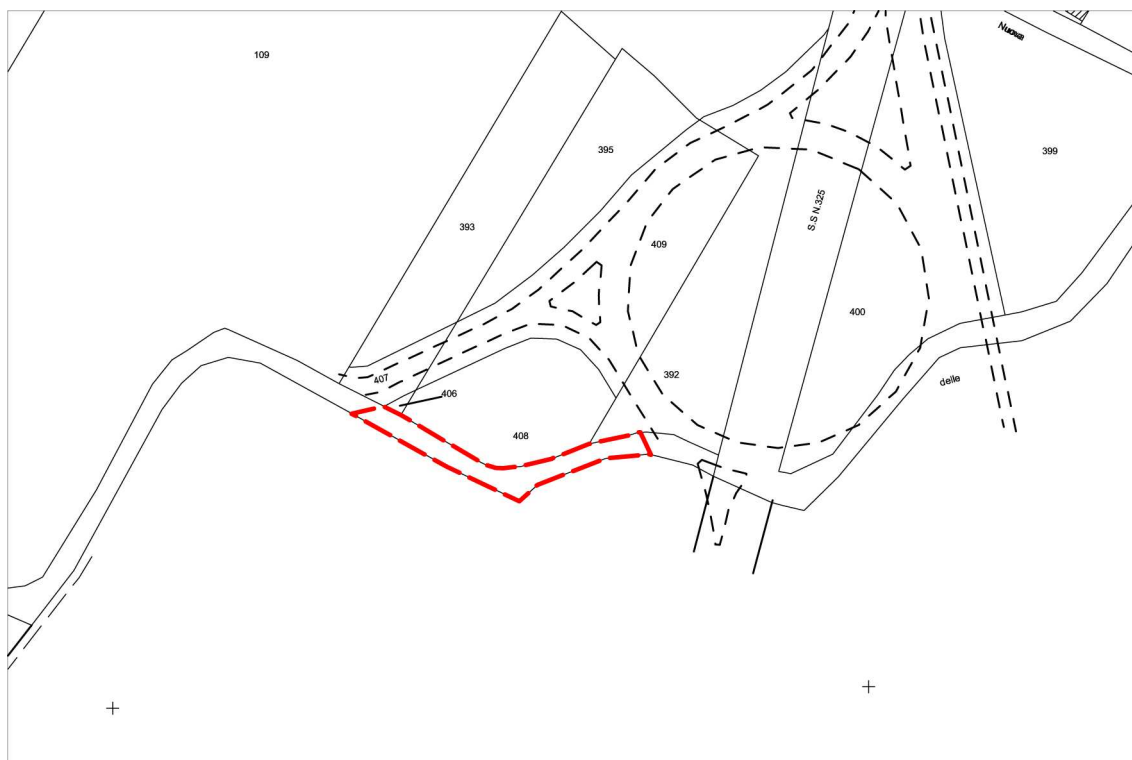
Gli atti catastali necessari alla stipula dell'atto di compravendita saranno definiti a cura e spese della parte acquirente.



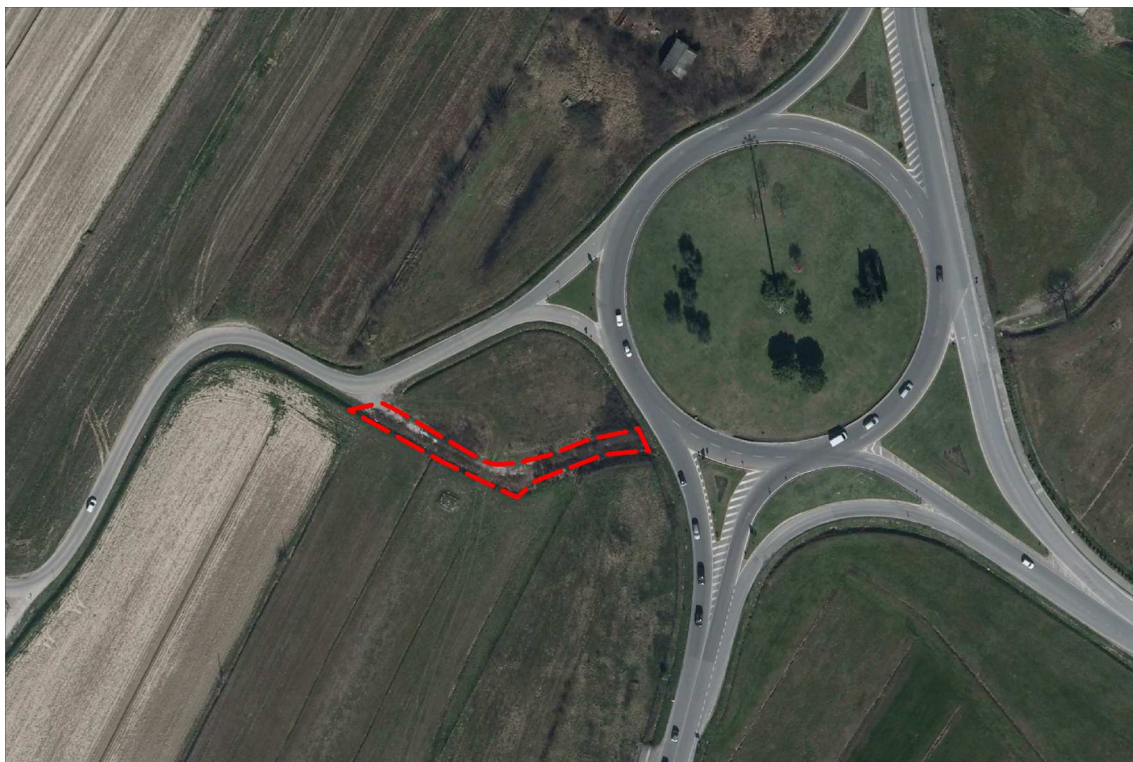
ALLEGATI



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale



Estratto Ortofotopiano



Estratto Piano Operativo Comunale



05) Terreno in Via di San Giusto

SCHEDA TECNICA

A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

Trattasi di una porzione della particella 863 della superficie di circa 190 mq., tale porzione è collocata tra il piede dell'argine del Bisenzio, il ponte della circonvallazione Sud e gli edifici prospicienti la Via di San Giusto.

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

L'area individuata è una porzione della particella catastale di seguito indicata:

Foglio catastale n. 25, particella n. 863, Superficie catastale 465, Seminativo arborato, classe 1; reddito dominicale €. 3,03; reddito agrario €. 1,32.

Gli oneri necessari al frazionamento catastale saranno a cura e spese dell'acquirente.

A.3)-Provenienza, atto, registrazione e trascrizione.

Particella correttamente intestata al Comune di Campi Bisenzio.

Pervenuta al Comune di Campi Bisenzio con atto 08/05/2002, Notaio Messeri Alberto di Firenze.

B)-Destinazione urbanistica

Il Piano Operativo inserisce l'area nei tessuti storici Zona A3 (art. 43)

C)-Prezzo a base di trattativa

Tenuto conto che la nuova destinazione dettata dal piano operativo non va ad incidere in maniera sostanziale sul valore venale del bene come classificato dal regolamento urbanistico, sussistendo fra l'altro i vincoli sovraordinati, alla luce dei valori unitari applicati per i piani delle alienazioni degli anni precedenti, € 90,00/mq per l'anno 2014, 2015 e 2016 ed € 90,00/mq per l'anno 2017; considerata comunque la contrazione dei prezzi di mercato dei beni immobili, visto anche l'esito dell'avviso di manifestazione di interesse di cui alla D.D n.334 del 23/05/2017 a seguito del quale non è pervenuta alcuna richiesta si ritiene congruo diminuire il precedente valore unitario di una percentuale pari al -5% che determina un nuovo valore unitario pari a € 57.00 al mq, per cui si ottiene il seguente valore:

190 mq x 60,00 €/mq = **10.830,00 euro**

Il valore di cui sopra è da intendersi a corpo e non a misura,

Gli atti catastali necessari alla stipula dell'atto di compravendita saranno definiti a cura e spese della parte acquirente.

A detailed topographic map of a residential area. The map features a prominent road or path running diagonally from the upper left towards the lower right. To the left of this road, there are several buildings, some of which are outlined with dashed lines. To the right of the road, there are more buildings, some with hatched patterns indicating specific materials or structures. A red dashed rectangle highlights a specific building located near the center of the map, just above the road. The map includes various contour lines and elevation markers, such as 36.6, 37.1, 36.8, 36.3, 36.4, 36.0, 39.4, 35.6, 39.8, 39.9, 42.1, 42.9, 45.7, 42.6, and 43.1. The map also shows a river or stream flowing through the area, with a bridge crossing it. The overall layout suggests a suburban or rural setting with a mix of residential and natural features.

Pagina 21



Comune di Campi Bisenzio (Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Ortofotopiano



Estratto Piano Operativo Comunale



06) Aree Ex Hangar

SCHEDA TECNICA

A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

Porzioni marginali dell'area dell'ex hangar, esterne alla perimetrazione del sito S.I.C. – S.I.R. Stagni della piana Fiorentina, per una superficie complessiva di circa 2040 mq.

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Le aree sono una porzione della particella catastale di seguito indicata:

Foglio catastale n. 32, particella n. 73. Superficie 243.240 mq, Prato, classe 1; reddito dominicale €. 1507,48; reddito agrario €. 690,93.

Gli oneri necessari al frazionamento catastale saranno a cura e spese dell'acquirente.

A.3)-Provenienza, atto, registrazione e trascrizione.

Particella correttamente intestata al Comune di Campi Bisenzio.

Pervenuta al Comune di Campi Bisenzio con Decreto del Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio per la Toscana e l'Umbria n. 1506/2014 del 18/09/2014.

B)-Certificato di destinazione urbanistica del 12/08/2015

Il Piano Operativo Comunale adottato inserisce le aree in oggetto in parte nelle aree degradate (art. 61) del tessuto misto a prevalente destinazione produttiva BR2 (art. 51) ed in parte in aree a verde privato Vpriv,

C)- Prezzo a base di asta pubblica

Visto che, la superficie indicata in via orientativa nelle allegate planimetrie è stimata in circa 1.200 mq, per la quale circa 500 mq ricadente in area BR2 e circa 700 mq in area Vpriv., tenuto conto delle potenzialità edificatorie previste per i tessuti BR1, viste le reali possibilità di attuazione della previsione urbanistica, vista l'ubicazione del terreno e la sua conformazione,

visto che le aree oggetto di vendita potrebbero rappresentare comunque aree di pertinenza delle residenze e tenuto conto della tipologia delle residenze ivi presenti, è possibile assumere come valore unitario per la superficie delle aree oggetto di vendita un valore pari a 80 Euro/mq.

Relativamente alle aree aventi destinazione a Verde privato, visti gli interventi ammessi dal piano operativo, è possibile indicare un valore unitario pari ad 40 Euro/mq;

cosicché il valore della striscia di terreno in oggetto corrisponde indicativamente a:

a) Terreno a destinazione produttiva BR2: 500 mq x 80 Euro/mq = 40.000,00 Euro

b) Terreno avente destinazione Verde privato: 700 mq x 40 Euro/mq = 28.000,00 Euro

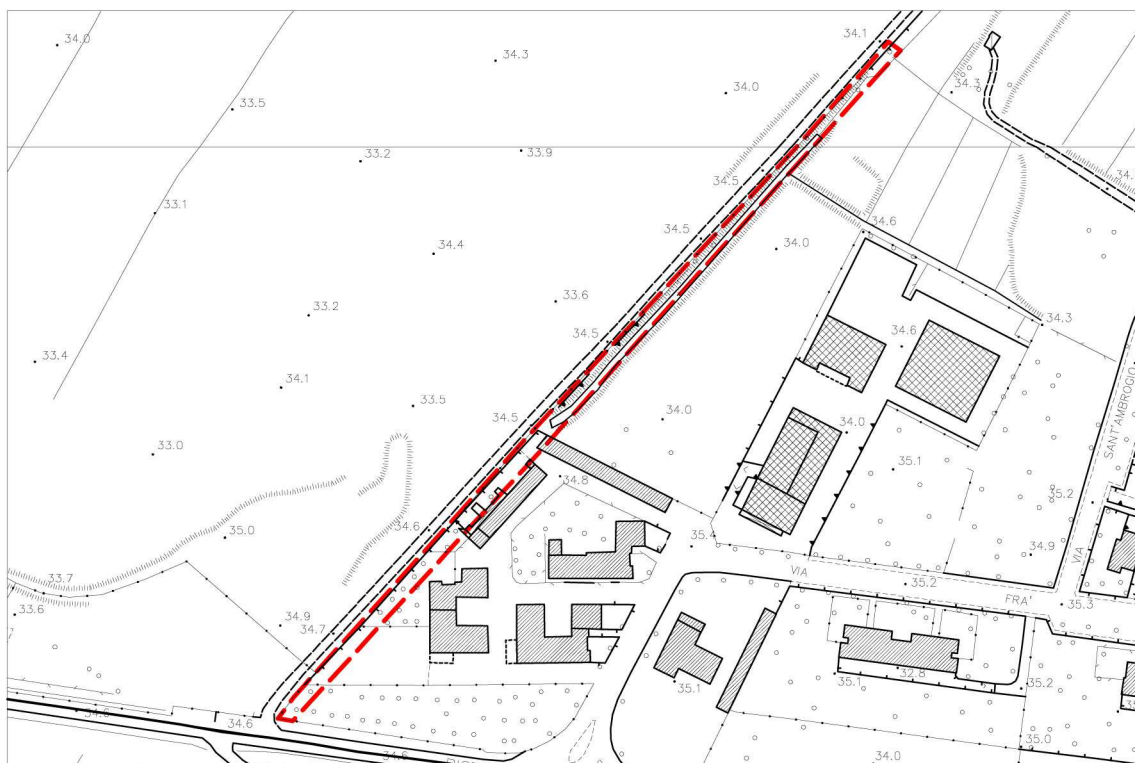
Per complessivi: **68.000,00 Euro.**

L'immobile in oggetto, per tipologia, conformazione, destinazione urbanistica e estensione (per lunghezza), potrà essere venduto anche in due distinti lotti "a)" e "b)" come sopra indicati e ciascun lotto, ugualmente, potrà essere alienato per distinta porzione; saranno a carico dell'acquirente tutte le spese di frazionamento oltre alle spese notarili.



Il costo effettivo per ciascuna porzione di lotto richiesta in sede di asta pubblica, quindi, risulterà dalla moltiplicazione della parte di terreno richiesta come risulterà dal frazionamento della superficie, per il prezzo unitario offerto dal soggetto aggiudicatario.

ALLEGATI



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale



Estratto Ortofotopiano



Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Piano Operativo Comunale



07) Area a verde privato tra via Siena e viale Paolieri

SCHEDA TECNICA

A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

L'area in oggetto della superficie di circa mq 680 è costituita da un'area a verde posta tra la Via Primaldo Paolieri e gli immobili privati con accesso da via Siena. Attualmente è utilizzata come verde pubblico e mantenuta dall'amministrazione con non poche difficoltà di accesso dei mezzi operativi, in quanto tale area è chiusa dalle barriere antirumore lungo la viabilità pubblica e le recinzioni private sull'altro lato.

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

L'area è una porzione della particella catastale di seguito indicata:

Foglio catastale n. 13, particella n. 1578, Superficie 1860, Seminativo Arborato, classe 1; reddito dominicale €. 12,10; reddito agrario €. 5,28.

Gli oneri necessari al frazionamento catastale saranno a cura e spese dell'acquirente.

A.3)-Provenienza, atto, registrazione e trascrizione.

L'area fa parte del patrimonio Comunale.

B)-Destinazione urbanistica

Il Piano Operativo inserisce le aree in oggetto in FP4 - Aree di forestazione urbana, quindi per poter essere alienata, dovrà essere soggetta a variante urbanistica.

C)-Prezzo a base di trattativa.

Visto che il piano operativo adottato è allineato alle previsioni del RUC, si conferma la stima precedente ovvero: che per la valutazione del presente bene è stato assunto il valore unitario pari a € 57,00/mq visto anche l'esito dell'avviso di manifestazione di interesse di cui alla D.D n.334 del 23/05/2017 a seguito del quale non è pervenuta alcuna richiesta si ritiene congruo diminuire il precedente valore unitario di una percentuale pari al 30% che determina un nuovo valore unitario pari a € 40,00/mq, ottenendo così il seguente valore:
680 mq x 40,00 €/mq = **27.200,00 euro**

Gli atti catastali necessari alla stipula dell'atto di compravendita saranno definiti a cura e spese della parte acquirente.

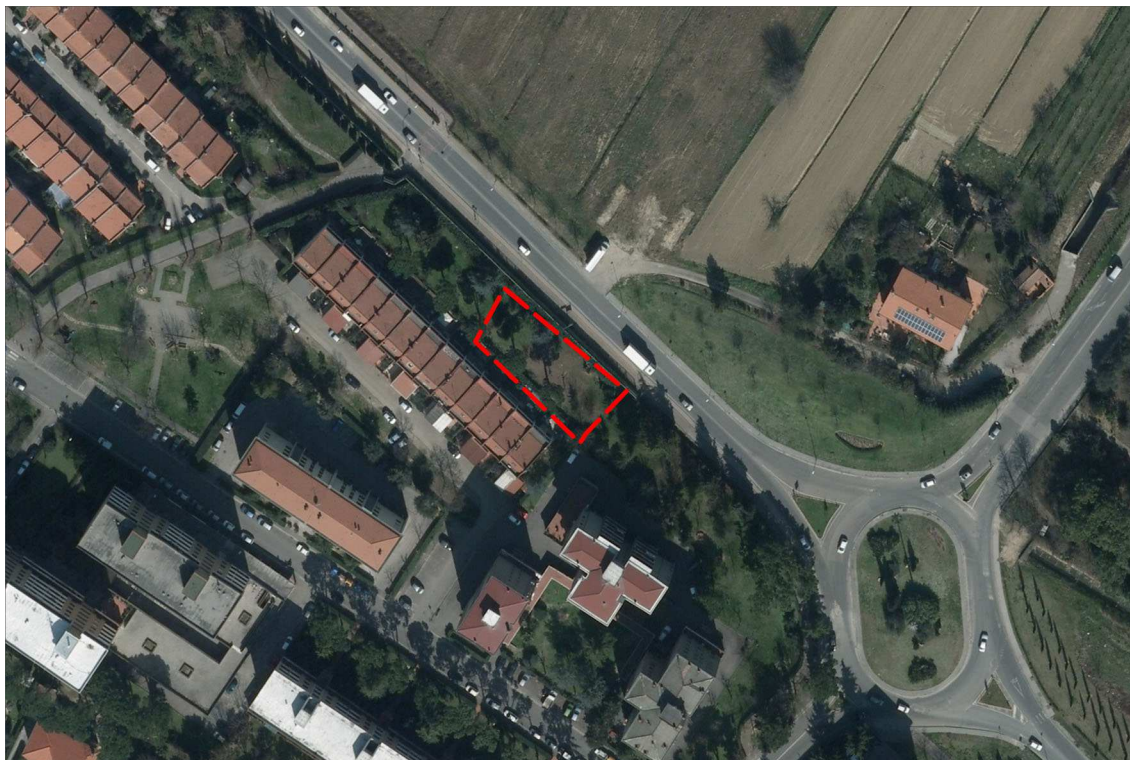
Pagina 28



Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Ortofotopiano



Estratto di Piano Operativo Comunale



08) Area urbana, corte interna di Via Roma

SCHEDA TECNICA

A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

Trattasi di un resede antistante ad una proprietà privata, parallelo e interno alla viabilità di Via Roma con accesso dalla stessa.

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Il bene è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Campi Bisenzio, N.C.T. a confine fra i Fogli di Mappa n. 20 e n. 12, senza numero di particella in quanto facente parte della viabilità pubblica, o meglio nel vecchio catasto tale area era assegnata alla "partita speciale n. 5", che appunto si riferisce alle strade pubbliche.

Gli oneri necessari al frazionamento catastale o allineamento atti saranno a cura e spese dell'acquirente, mentre le pratiche per la sdemanializzazione saranno a cura di questo ente.

A.3)-Provenienza, atto, registrazione e trascrizione.

Il bene fa parte del patrimonio comunale in quanto, come precedentemente descritto essendo porzione di strada pubblica è giustamente assegnata alla "partita speciale n. 5.

B)- Destinazione urbanistica

Il Piano Operativo classifica l'area in oggetto nel "Perimetro del territorio urbanizzato" - Art. 42 Le zone A2. Le zone A2 individuano i nuclei storici di S.Maria, S.Lorenzo, S.Martino, S.Piero a Ponti, S.Donnino.

C)-Prezzo a base di trattativa.

L'immobile in oggetto nello stato di fatto risulta corte di un fabbricato di civile abitazione, pertanto il valore di mercato è calcolato pari al 10% del valore degli edifici di cui costituisce pertinenza. Facendo riferimento ai valori OMI della zona interessata, è calcolato il più probabile valore di mercato in $2.200,00 \text{ Euro/mq} \times 10\% = 220 \text{ Euro/mq}$

Considerato che la prima asta pubblica è risultata deserta, ai sensi dell'art. 12 del vigente regolamento comunale in materia si ritiene di applicare una ulteriore riduzione del 5% addivenendo quindi ad un valore unitario pari a: $188,10 \text{ Euro/mq}$

Pertanto, il più probabile valore di mercato risulta il seguente:

$(209,00 \text{ Euro/mq} \times 95,00 \text{ mq}) = \mathbf{19.855,00 \text{ Euro}}$

Prezzo a corpo indipendentemente dalla superficie che risulterà dal frazionamento; l'acquirente si accolla inoltre tutte le conseguenti spese tecniche, catastali e notarile niente escluso.

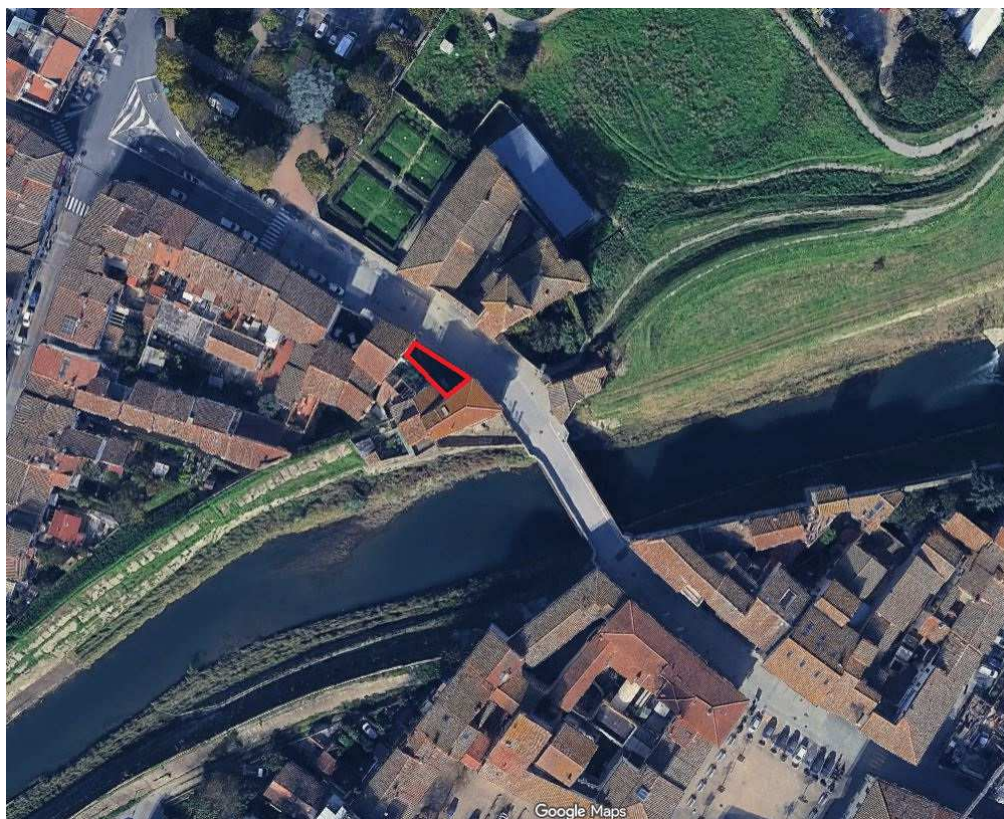
The map shows a network of streets and building footprints. A red rectangle highlights a specific building footprint. The map includes various lot numbers and street names. The highlighted building is located at the intersection of a street and a path, with lot numbers 32, 33, and 34 nearby. The map also shows a river or canal labeled 'Bagnoli' and a road labeled 'Villorio'.

Pagina 31



Comune di Campi Bisenzio (Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Ortofotopiano (da Google Maps)



Estratto di Piano Operativo Comunale



09) Terreno a Nord di Via del Paradiso

SCHEDA TECNICA

A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

Trattasi di un terreno della superficie catastale di mq. 8528 a nord di via del Paradiso , fra Via Pagnella e Via delle Miccine, tale area incolta, fa parte di un contesto di aree agricole , confinate a nord con i magazzini dell'Esselunga e prospiciente un piccolo nucleo abitato.

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Il bene è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Campi Bisenzio, N.C.T. Foglio di Mappa n. 18 identificato nella particella n. 278 della consistenza di 8528 mq, Seminativo arborato classe 2 con reddito Dominicale pari a € 46,25 e reddito agrario pari a € 19,82.

La particella è derivata dal FRAZIONAMENTO del 14/07/1990 n. 1671.1/1990 in atti dal 16/07/1990.

A.3)-Provenienza, atto, registrazione e trascrizione.

Il bene è stato trasferito al Comune di Campi Bisenzio in atto del 21/01/2011 redatto dal Notaio De Luca Francesco con sede in Prato, Repertorio n. 154157 , nota presentata con modello Unico n. 2554.1 /2011 Reparto PI di Firenze in atti dal 03.02.2011.

B)- Destinazione urbanistica

Il Piano Operativo classifica l'area in oggetto in "Aree di verde pubblico esistente n. 6" - art. n. 113 delle N.T.A., quindi prima di procedere all'alienazione si dovrà redigere l'opportuna variante urbanistica.

C)-Prezzo a base di trattativa.

Preso atto che con l'approvazione del piano operativo comunale dovrà essere rivalutato il più probabile valore del bene in oggetto, allo stato attuale è opportuno, anche ai fini contabili, prevedere una valutazione congrua con i prezzi di mercato dei valori di aree simili, ovvero di circa 11.75 €/mq , per cui si ottiene:

8528 mq x 11,75 €/mq = 100.204,00 € , **arrotondato a 100.000,00 €**

Pagina 34



Comune di Campi Bisenzio (Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Ortofotopiano (da Google Maps)



Estratto di Piano Operativo Comunale



10) Area lungo via di Limite

SCHEDA TECNICA

A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

Trattasi di un'area della superficie catastale di mq. 870 lungo via di Limite a ridosso dell'area di servizio Bisenzio Est dell'autostrada A1 e il casello autostradale A1 Firenze Nord. Inoltre, fa parte di un contesto di resedi di aree più precisamente, residenziali a nord e produttive a sud della stessa

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Il bene è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Campi Bisenzio, N.C.T. Foglio di Mappa n. 8 identificato nella particella n. 204 della consistenza di 870 mq, seminativo arborato classe 3 con reddito Dominicale pari a € 2,97 e reddito agrario pari a € 1,80.

La particella è derivata dal FRAZIONAMENTO del 03/06/1994 n. 2418.12/1994 in atti dal 03/06/1994.

A.3)-Provenienza, atto, registrazione e trascrizione.

Il bene risulta essere intestato al Comune di Campi Bisenzio dalla creazione dell'impianto meccanografico già dal 26/08/1974.

B)- Destinazione urbanistica

Il Piano Operativo classifica l'area in oggetto in "Aree di verde pubblico di progetto n. 8" - art. n. 113 delle N.T.A., quindi prima di procedere all'alienazione si dovrà redigere l'opportuna variante urbanistica.

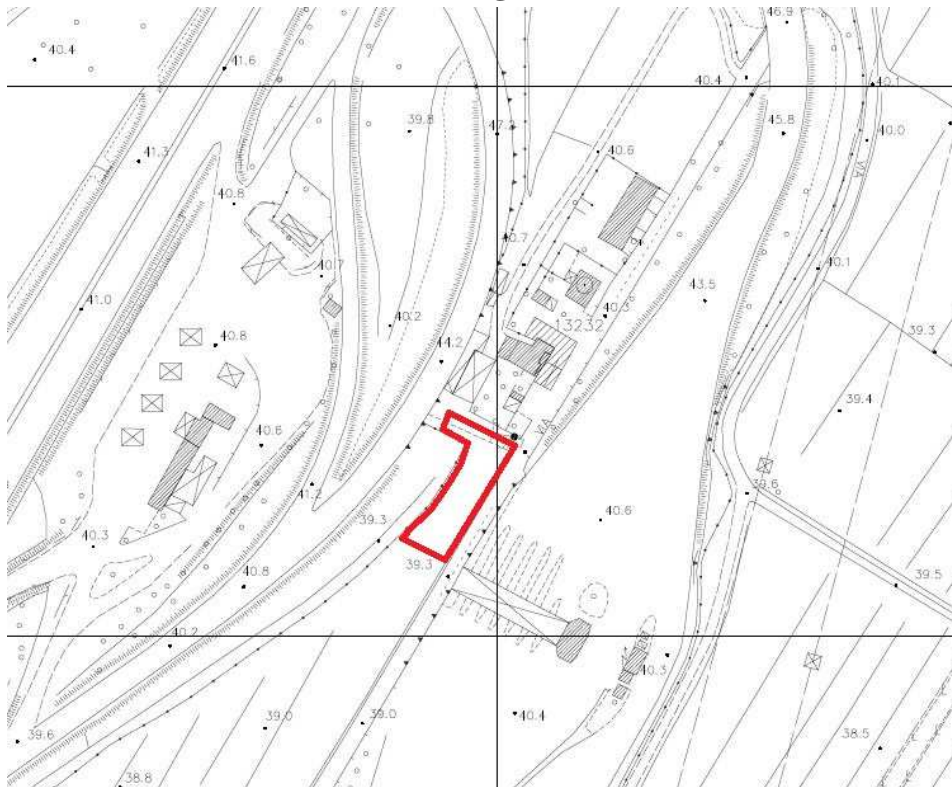
C)-Prezzo a base di trattativa.

Preso atto che con l'approvazione del piano operativo comunale dovrà essere rivalutato il più probabile valore del bene in oggetto, allo stato attuale è opportuno, anche ai fini contabili, prevedere una valutazione congrua con i prezzi di mercato dei valori di aree similari, ovvero di circa 30,00 €/mq , per cui si ottiene:

870 mq x 30,00 €/mq = **26.100,00 €**



ALLEGATI



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale



Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Ortofotopiano (da Google Maps)



Estratto di Piano Operativo Comunale



11) Terreno in Via San Giusto a nord della circonvallazione Sud

SCHEDA TECNICA

A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

Trattasi di un terreno incolto della superficie catastale di mq. 1415 lungo via San Giusto, fra il fiume Bisenzio e l'intersezione della circonvallazione sud nella fascia di rispetto di quest'ultima e ai margini di un tessuto residenziale.

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Il bene è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Campi Bisenzio, N.C.T. Foglio di Mappa n. 25 identificato nella particella n. 859 della consistenza di 1415 mq, Seminativo arborato classe 1 con reddito Dominicale pari a € 9,21 e reddito agrario pari a € 4,02.

La particella è derivata dal FRAZIONAMENTO del 31/07/1997 n. 454.20/1997 in atti dal 31/07/1997.

A.3)-Provenienza, atto, registrazione e trascrizione.

Il bene è stato trasferito al Comune di Campi Bisenzio in atto Atto del 08/05/2002 Pubblico ufficiale Messeri Alberto Sede Firenze (FI) Repertorio n. 39443 - Compravendita
Trascrizione n. 12517.1/2002 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 03/06/2002.

B)- Destinazione urbanistica

Il Piano Operativo classifica l'area in oggetto in parte nel territorio urbanizzato in "Verde di arredo stradale esistente VSTe - art. 121 NTA" e in parte nelle "Aree del Parco fluviale del f.Bisenzio, del t.Marina e del t.Marinella (EN2) - art. 83 delle NTA" nel perimetro dei "Corsi d'acqua : fasce di rispetto, ambiti di pertinenza e contesti fluviali (art. 131 NTA).

Viste le destinazioni urbanistiche dell'area, è necessario procedere con una variante urbanistica prima di avviare le procedure dell'alienazione dello stesso bene .

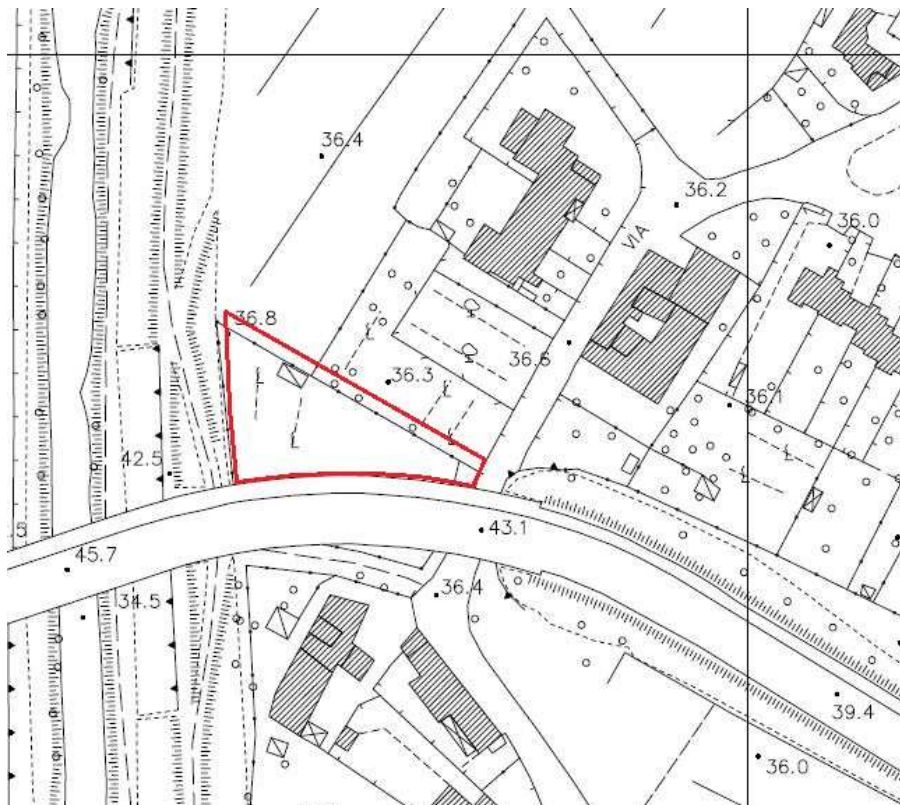
C)-Prezzo a base di trattativa.

Preso atto che con l'approvazione del piano operativo comunale dovrà essere rivalutato il più probabile valore del bene in oggetto, allo stato attuale è opportuno, anche ai fini contabili, prevedere una valutazione congrua con i prezzi di mercato dei valori di aree similari, ovvero di circa 28,00 €/mq , per cui si ottiene:

1415 mq x 28,00 €/mq = 39.620,00 € , **arrotondato a 40.000,00 €**



ALLEGATI



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale

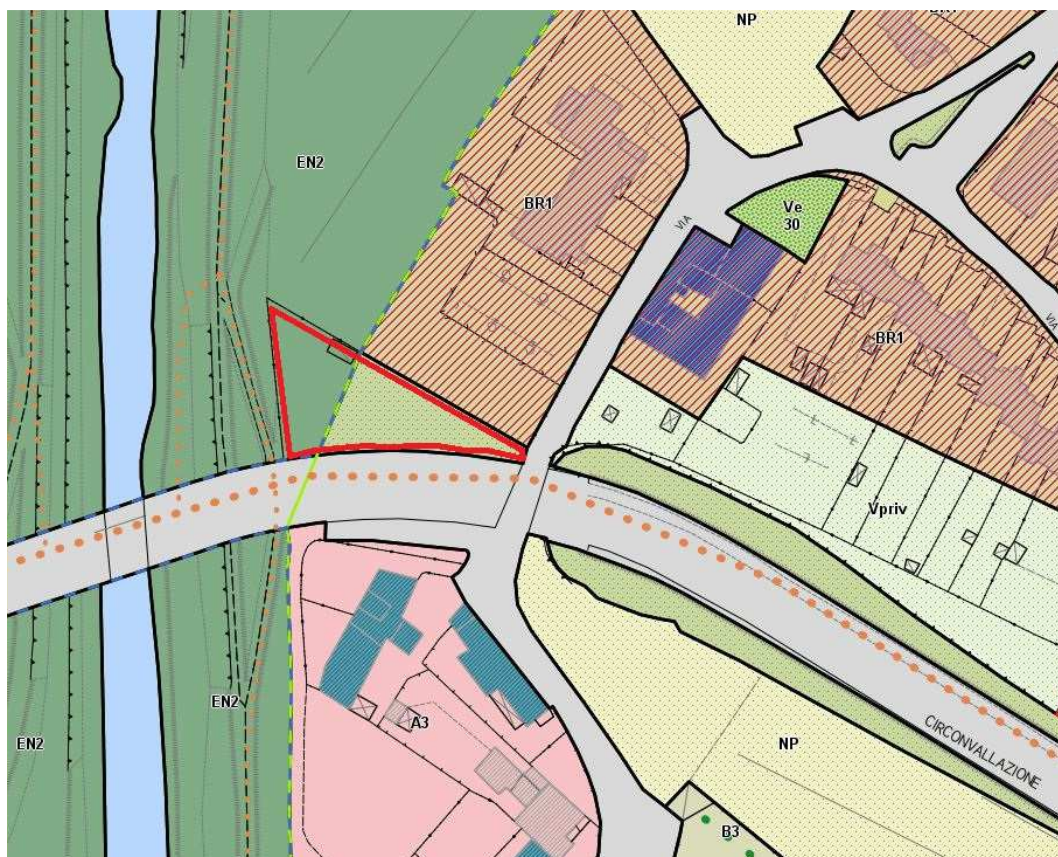


Comune di Campi Bisenzio (Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Ortofotopiano (da Google Maps)



Estratto di Piano Operativo Comunale



12) Area verde in via delle Rose

SCHEDA TECNICA

A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

Trattasi di un terreno incolto della superficie catastale di circa mq. 213, fra Via delle Rose e via C.A. Dalla Chiesa, residuo dell'esproprio delle adiacenti all'immobile realizzato in area PEEP, individuato interamente dalla particella catastale n. 112.

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Il bene è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Campi Bisenzio, N.C.T. Foglio di Mappa n. 27 identificato nella particella n. 112 della consistenza di 213 mq, Seminativo arborato classe 2 con reddito Dominicale pari a € 1,09 e reddito Agrario pari a € 0,50. La particella è derivata dal FRAZIONAMENTO del 16/04/1991 n. 842.1/1991.

A.3)-Provenienza, atto, registrazione e trascrizione.

Il bene è stato trasferito al Comune di Campi Bisenzio in atto Atto del 16/05/2002 Pubblico ufficiale De Luca Francesco Sede Prato (PO) Repertorio n. 135918 – Compravendita Trascrizione n. 13616.1/2002 Reparto PI di Firenze in atti 19/06/2002.

B)- Destinazione urbanistica

Il Piano Operativo classifica l'area in oggetto in area a Verde Pubblico esistente (art. 113 NTA) pertanto l'eventuale vendita è subordinata alla previa variante urbanistica per la modifica della destinazione urbanistica in altra destinazione che non costituisce standard ex D.M. 1444/1968.

C)-Prezzo a base di trattativa.

Allo stato attuale, tenuto conto della posizione dell'area e della sua conformazione, anche ritenendo che possa andare a costituire pertinenza ad uno o più degli alloggi adiacenti, il prezzo unitario può valutarsi in un massimo di 40,00 €/mq, per cui il più probabile valore venale dell'immobile può essere così stimato in:

213 mq x 40,00 €/mq = **8.520,00 €**

Pagina 43



Comune di Campi Bisenzio (Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Ortofotopiano (da Google Maps)



Estratto di Piano Operativo Comunale



13) Striscia terreno ubicato in via del Pantano adiacente al lago Pecci

SCHEDA TECNICA

A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

Trattasi di un terreno di forma allungata adiacente al complesso produttivo di via del Pantano, catastalmente ricompreso nell'area dove è presente il lago Pecci e il terreno di pertinenza, che sotto il profilo urbanistico è invece inserito in zona D2.1 Tessuti a piattaforme industriali e artigianali non pianificati o di non recente pianificazione.

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Il bene in oggetto è catastalmente identificato al catasto terreni del Comune di Campi Bisenzio al:

- Foglio 1, porzione della Particella 689 di circa (170 m x 6 m) 1020 mq;
 - Foglio 1, porzione della Particella 691 di circa (10 m x 6 m) = 60 mq;
 - Foglio 1, porzione di strada di circa 40 mq;
- per un totale di circa 1120 mq

A.3)-Provenienza, atto, registrazione e trascrizione.

- Per tutte le porzioni catastali sopra indicate:

Atto del 12/11/1984 Pubblico ufficiale STEFANO BALESTRI Sede PRATO (PO)
Repertorio n. 52834 Sede PRATO (PO) Registrazione Volume 52 n. 5168 registrato in data 27/11/1984 - n. 612.1/1985 in atti dal 06/08/1986.

B)- Destinazione urbanistica

Il Piano Operativo classifica l'area in oggetto zona "D2.1 Tessuti a piattaforme industriali e artigianali non pianificati o di non recente pianificazione".

C)-Prezzo a base di trattativa.

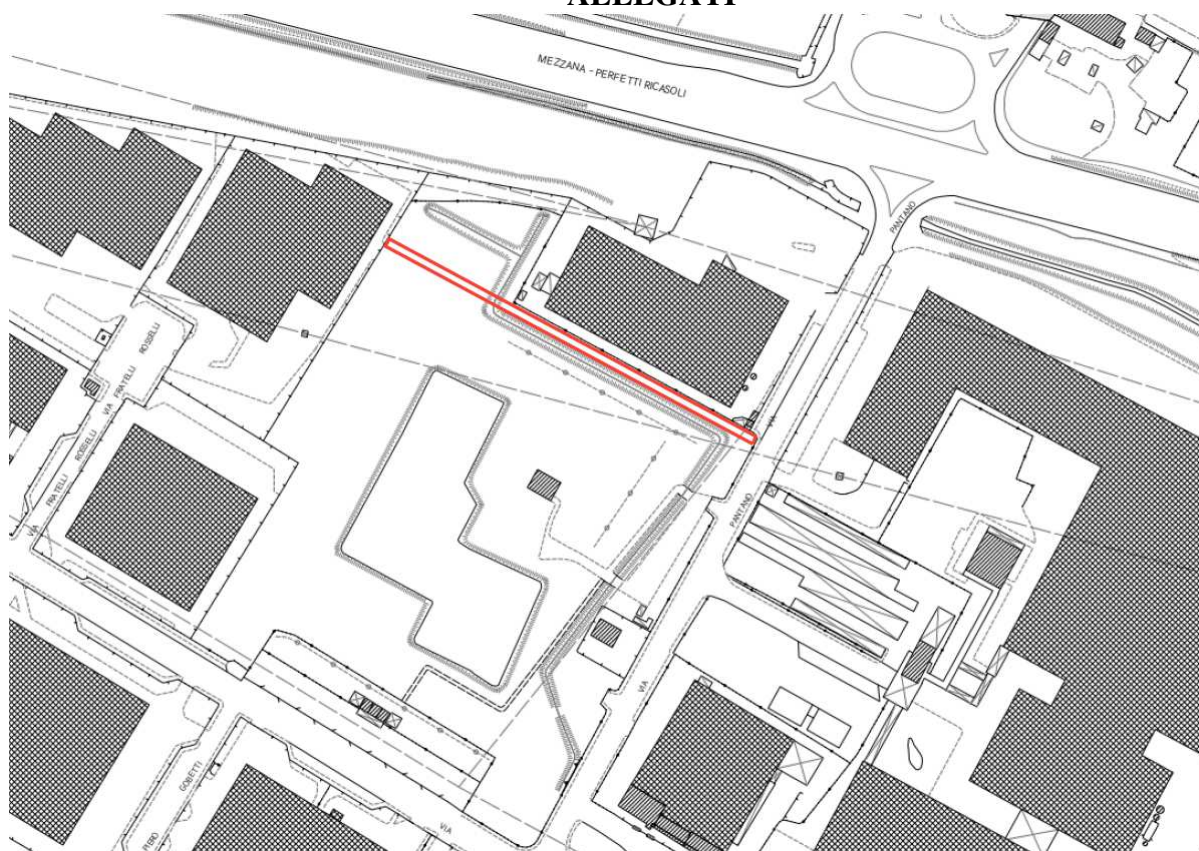
Tenuto conto che trattasi di un'area già urbanizzata, la striscia di terreno in oggetto può valutarsi come resede di capannone industriale (valore convenzionale pari al 10% del valore dell'edificio produttivo) il cui agio per l'attività ivi insediata può essere costituito da un ampliamento della viabilità posta a sud oltre all'incremento della superficie fondiaria a costituire aumento dell'indice di copertura in caso di ampliamento volumetrico di cui le adiacenti attività produttive potrebbero beneficiare; Considerando pertanto il valore medio di mercato di capannoni produttivi rilevato dalla banca dati OMI dell'Agenzia del Territorio, per tipologia di immobili e località analoga a quella in oggetto, è pari a 700 Euro/mq (min. 500; max. 900), il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto è il seguente:

$$V = ((700 \text{ Euro/mq}) \times 10\%) \times 1120 \text{ mq} = \underline{\underline{78.400,00 \text{ Euro}}}$$

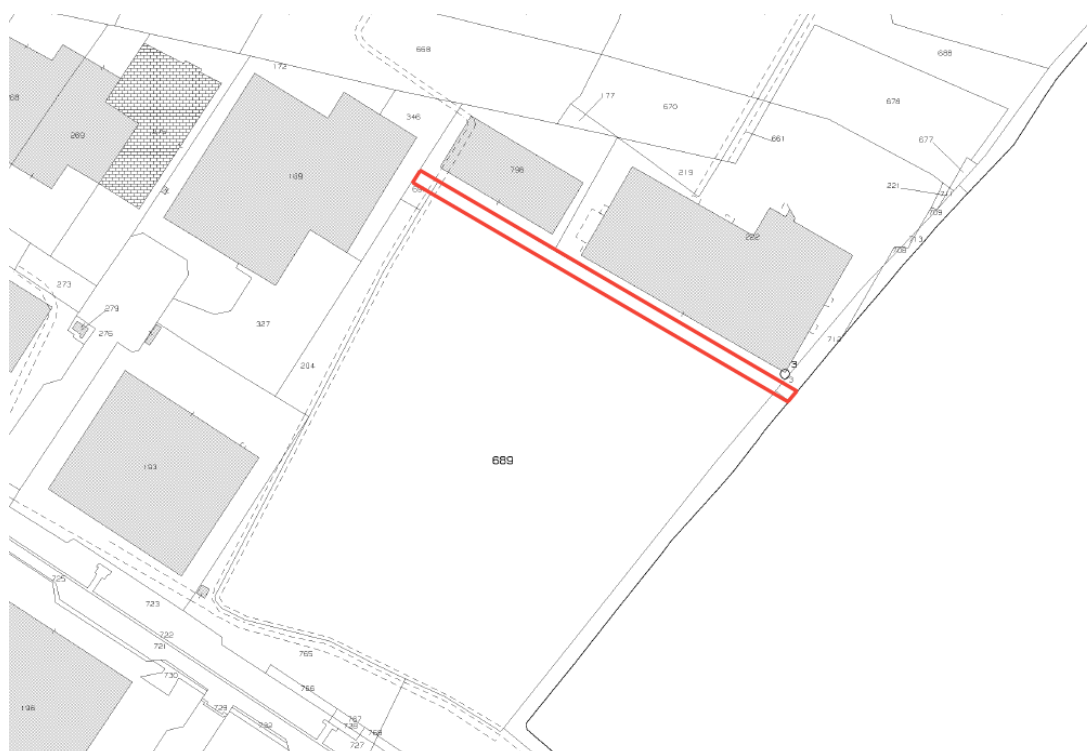
Il prezzo si intende a corpo indipendentemente dall'effettiva misurazione che scaturirà dai frazionamento le cui spese saranno a carico del soggetto privato acquirente; analogamente tutte le connesse spese tecniche e notarili saranno da imputarsi a carico del soggetto acquirente.



ALLEGATI



Estratto planimetrico



Estratto di mappa catastale



Estratto di Piano Operativo



14) Porzione di terreno interno alla ATP.1 - via L. da Vinci (UTOE 2)

SCHEDA TECNICA

A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

Trattasi di un terreno perimetrale alla previsione di trasformazione urbanistica ATP.1 dell'UTOE 2 nel Comune di Campi Bisenzio in fregio a via Carlo Casini ed alla via dei Confini in località "Zona industriale tre Ville".

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

I terreni di proprietà del Comune di Campi Bisenzio adiacenti alla strada pubblica di via Carlo Casini e via dei Confini, catastalmente sono così identificati:

- porzione della particella n. 758 del foglio di mappa n. 5;
- porzione della particella n. 771 del foglio di mappa n. 5;

La superficie dei terreni sopraidentificati, interni alla previsione urbanistica di trasformazione, sono stati rilevati e calcolati in circa 2.745 mq.

A.3)-Provenienza, atto, registrazione e trascrizione.

Per entrambi le particelle 758 e 771 del Foglio n.5: Atto del 17/12/2004 Pubblico ufficiale RODOLFO BALDI Sede CAMPI BISENZIO (FI) Repertorio n. 235 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 3 registrato in data 03/01/2005 - DETERMINA DI ESPROPRIAZIONE Voltura n. 331.1/2005 - Pratica n. FI0007813 in atti dal 13/01/2005.

B)- Destinazione urbanistica

Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani ATP.1. All'interno della previsione di trasformazione urbanistica, i terreni oggetto di stima sono destinati:

- porzione in: EN3 - Aree della Greenline;
- porzione in: Aree per parcheggi pubblici di progetto Pp;
- porzione in: Aree a verde privato.

C)-Prezzo a base di trattativa.

Il metodo di stima applicato è quello sintetico comparativo, valutato sulla potenzialità edificatoria delle porzioni di terreno, tenuto conto dell'attuale condizione dello stato dei luoghi, della trasformazione che subiranno le aree oggetto di stima e quindi della destinazione d'utilizzo finale sulla base della scheda di trasformazione allegata.

Si rileva dalla scheda di trasformazione che, indipendentemente dalla superficie copribile, essendo la Superficie Territoriale (ST) pari a 37.020 mq, la Superficie Edificabile (SE) è pari a 5.000 mq, ciò significa che proporzionalmente, il potenziale edificatorio determinato dalla porzione di terreno di proprietà comunale corrisponde a:

$$SEc = 5.000 \text{ mq} \times (2.745 \text{ mq} / 37.020 \text{ mq}) = 371 \text{ mq (arrotondato)}$$

Tenuto con delle seguenti condizioni:

- area da urbanizzare;
- superficie del terreno del Comune perimetrale destinata ad occupare le opere di urbanizzazione quali parcheggio pubblico e verde pubblico (con porzione della cosiddetta green line);
- superficie di terreno che singolarmente non avrebbe alcuna possibilità di essere edificata



per conformazione e adiacenza alla strada comunale, nonché di larghezza tale da non permetterne l'utilizzo;

Visti gli attuali valori di mercato, si ritiene che il valore unitario più razionale e coerente con l'attuale valore di mercato di immobili aventi simile natura per destinazione, localizzazione e conformazione sia pari a 300,00 Euro al mq di (SE), da cui deriva che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione sia pari ad: $371 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 111.300,00 \text{ €}$.

Al valore come sopra calcolato occorre applicare una decurtazione in considerazione del fatto che l'area che si intende cedere al privato, successivamente, dovrà essere ceduta nuovamente al Comune di Campi Bisenzio (ad avvenuto collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione); per la riduzione sopracitata è ragionevole indicare quale più probabile valore quello corrispondente ai terreni non edificabili/terreni agricoli ovvero verde pubblico/parcheggi che sarà la destinazione finale delle aree ad urbanizzazione avvenuta, che nel caso in questione è ipotetico assumere un valore unitario pari a 3,50 Euro/mq.

Per quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è il seguente:

$111.300,00 \text{ Euro} - (2745 \text{ mq} \times 3,5 \text{ euro/mq}) = 101.692,50 \text{ Euro}$ che approssimato per eccesso, risulta:

Valore immobile oggetto di stima = **101.700,00 Euro**

Il prezzo si intende a corpo indipendentemente dall'effettiva misurazione che scaturirà dai frazionamento le cui spese saranno a carico del soggetto privato acquirente; analogamente tutte le connesse spese tecniche e notarili saranno da imputarsi a carico del soggetto acquirente.



ALLEGATI



Estratto ortofoto regionale WMS su base catastale



Estratto di Piano Operativo

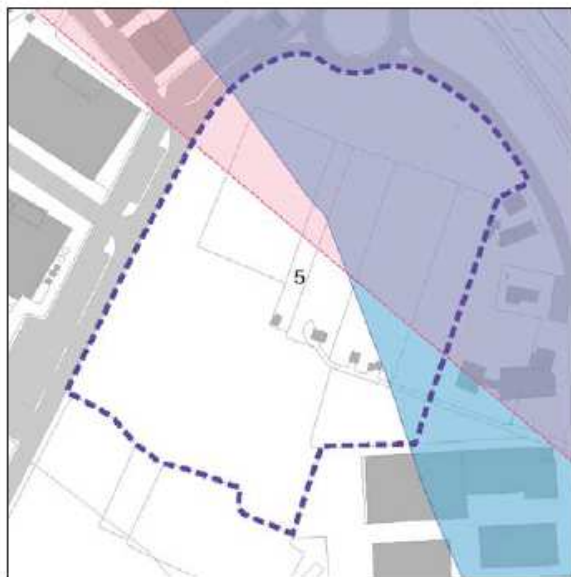


ATP.1 - Via Leonardo da Vinci (UTOE 2)

Tavola 2.3 della disciplina di uso del territorio comunale



inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS





Estratto di mappa catastale



15) Area urbana, corte interna di Via Colombina

SCHEDA TECNICA

A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

L'area è costituita da una porzione consistente in complessivi mq 62,00 afferente ad un resede residenziale la cui formazione risale ad un titolo abilitativo del 2004. Da un punto di vista catastale fa parte ancora della particella che contiene la viabilità pubblica. Sull'area insiste una servitù di passaggio fognatura che impegna circa 1 metro dal confine.

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Foglio catastale n. 10, relitto stradale.

A.3)-Provenienza, atto, registrazione e trascrizione.

Il bene fa parte del patrimonio comunale in quanto, come precedentemente descritto essendo porzione di strada pubblica è giustamente assegnata alla "partita speciale n. 5.

B)- Destinazione urbanistica

Il Piano Operativo inserisce l'area nella Zona A3 (art. 43).

C)-Prezzo a base di trattativa.

L'immobile in oggetto nello stato di fatto risulta corte di un fabbricato di civile abitazione, pertanto il valore di mercato è calcolato pari al 10% del valore degli edifici di cui costituisce pertinenza. Facendo riferimento ai valori OMI della zona interessata (abitazioni civili: min. 1800 Euro/mq - max. 2.700 Euro/mq), è calcolato il più probabile valore unitario di mercato in: $2.250,00 \text{ Euro/mq} \times 10\% = 225 \text{ Euro/mq}$

Pertanto, il più probabile valore dell'immobile, in assenza di servitù permanenti, risulterebbe pari a: $(225,00 \text{ Euro/mq} \times 62,00 \text{ mq}) = 13.950,00 \text{ Euro}$

Tenuto conto che sull'area insiste una servitù permanente di fognatura che determina un deprezzamento corrispondente al 30% del valore unitario per la superficie di incidenza dei sottoservizi di circa 10 mq, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto risulta pari a:

$$V = 13.950,00 \text{ Euro} - (225,00 \text{ Euro/mq} \times 30\%) \times 10 \text{ mq} = \underline{\underline{13.275,00 \text{ Euro}}}$$

Prezzo a corpo indipendentemente dalla superficie che risulterà dal frazionamento; l'acquirente si accolla inoltre tutte le conseguenti spese tecniche, catastali e notarile niente escluso.

Pagina 56

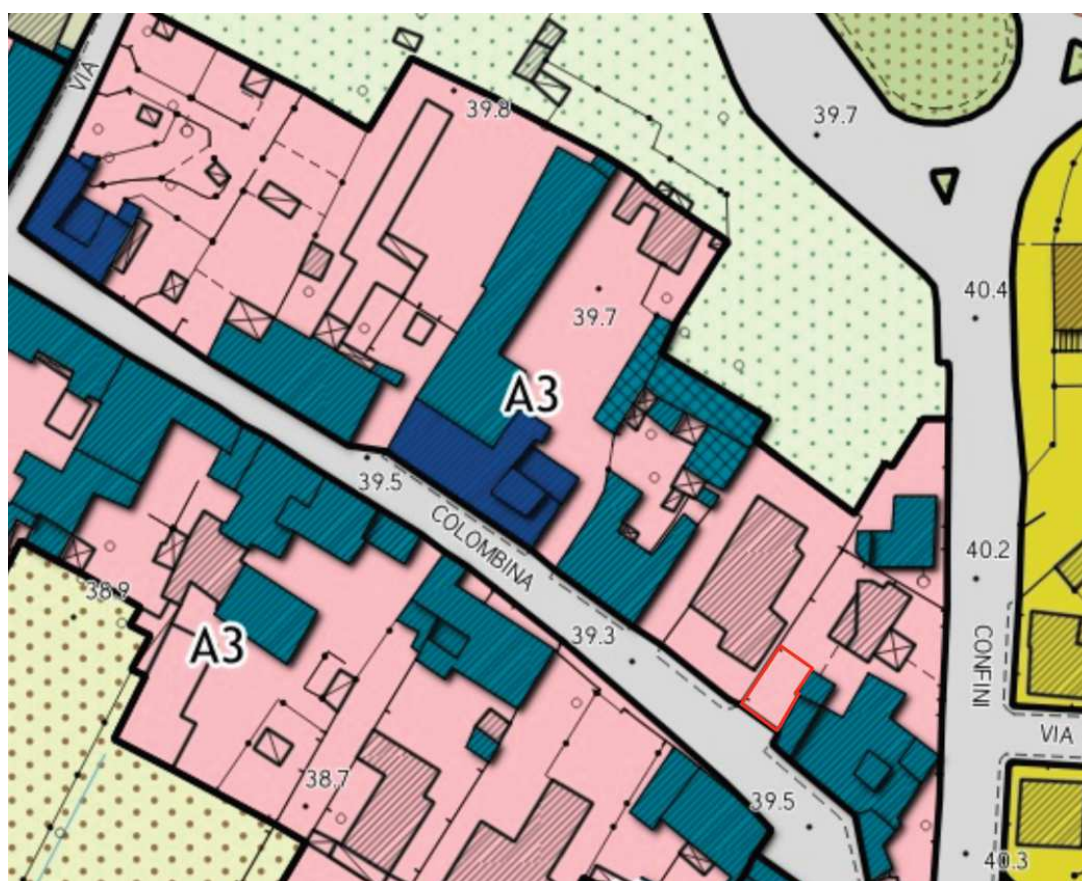


Comune di Campi Bisenzio (Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Ortofotopiano



Estratto di Piano Operativo Comunale