



**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 Novembre 2025**

**Il Dirigente Settore 4**  
*Ing. Iuri Gelli*

Piazza Dante 36 - 50013 Campi Bisenzio (FI)

 [www.comune.campi-bisenzio.fi.it](http://www.comune.campi-bisenzio.fi.it)

 [comune.campi-bisenzio@postacert.toscana.it](mailto:comune.campi-bisenzio@postacert.toscana.it)

 055 89591





## **Alienazione e Valorizzazione di alcuni immobili di proprietà Comunale**

### **INDICE**

<b>INDICE.....</b>	<b>2</b>
<b>03) Terreno in fregio a via Torricella, località S. Piero a Ponti. ....</b>	<b>9</b>
SCHEDA TECNICA .....	9
ALLEGATI.....	10
<b>05) Area situata in via di Limite adiacente il parcheggio pubblico .....</b>	<b>13</b>
SCHEDA TECNICA .....	13
ALLEGATI.....	14
<b>07) Area produttiva sulla vecchia via dell'Albero.....</b>	<b>17</b>
SCHEDA TECNICA .....	17
ALLEGATI.....	19
<b>08) Area urbana compresa fra via V.Veneto-via F.Cilea e viale P.Paolieri.....</b>	<b>22</b>
SCHEDA TECNICA .....	22
ALLEGATI.....	24
<b>09) Area definita da un ex relitto stradale di via Mammoli .....</b>	<b>28</b>
SCHEDA TECNICA .....	28
ALLEGATI.....	29
<b>12) Area in via Confini .....</b>	<b>32</b>
SCHEDA TECNICA .....	32
ALLEGATI.....	33
<b>13) Area in via Chiella.....</b>	<b>36</b>
SCHEDA TECNICA .....	36
ALLEGATI.....	38
<b>15) Terreno in Via di San Giusto.....</b>	<b>41</b>
SCHEDA TECNICA .....	41
ALLEGATI.....	42
<b>16) Aree Ex Hangar .....</b>	<b>45</b>
SCHEDA TECNICA .....	45
ALLEGATI.....	47
<b>18) Area a verde privato tra via Siena e viale Paolieri .....</b>	<b>50</b>
SCHEDA TECNICA .....	50
ALLEGATI.....	51
<b>21) Area adiacente via dei L. Da Vinci e via Donatello, località Capalle. ....</b>	<b>54</b>
SCHEDA TECNICA .....	54
ALLEGATI.....	55
<b>22)Area ex campo di calcio via Mascagni.....</b>	<b>58</b>
SCHEDA TECNICA .....	58
ALLEGATI.....	59
<b>23) Porzione del magazzino comunale e pertinenze, via del Paradiso.....</b>	<b>62</b>
SCHEDA TECNICA .....	62
ALLEGATI.....	64
<b>24) Area urbana, corte interna di Via Roma.....</b>	<b>67</b>
SCHEDA TECNICA .....	67
ALLEGATI.....	68
<b>25) Terreno a Nord di Via del Paradiso.....</b>	<b>71</b>
SCHEDA TECNICA .....	71
ALLEGATI.....	72
<b>26) Area lungo via di Limite .....</b>	<b>75</b>
SCHEDA TECNICA .....	75
ALLEGATI.....	76
<b>27) Piccolo sedime stradale lungo via delle Corti (Sud).....</b>	<b>79</b>
SCHEDA TECNICA .....	79
ALLEGATI.....	80
<b>28) Piccolo sedime stradale lungo via delle Corti (Nord) .....</b>	<b>83</b>
SCHEDA TECNICA .....	83



## Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente

ALLEGATI.....	84
<b>29) Terreno in Via San Giusto a nord della circonvallazione Sud.....</b>	<b>87</b>
SCHEDA TECNICA .....	87
ALLEGATI.....	88
<b>30) Terreno in area urbana in via Mugellese angolo via Della Querce .....</b>	<b>91</b>
SCHEDA TECNICA .....	91
ALLEGATI.....	91
<b>31) Area verde in via delle Rose .....</b>	<b>95</b>
SCHEDA TECNICA .....	95
ALLEGATI.....	96
<b>32) Area via delle Cicogne (relitto).....</b>	<b>99</b>
SCHEDA TECNICA .....	99
ALLEGATI.....	100
<b>33) Area via delle Cicogne (incolto).....</b>	<b>103</b>
SCHEDA TECNICA .....	103
ALLEGATI.....	104



## 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 2025-2026-2027, da ultimo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 115 del 29/07/2025, è quello di seguito riportato:

### Elenco degli immobili e delle aree da alienare 2025-2026-2027

01	Terreno adiacente via dei Mille e via Torricella, località Gorinello.....	€	11.520,00
02	Terreno adiacente via dei Confini, località Capalle.....	€	10.200,00
03	Terreno in fregio a via Torricella, località S. Piero a Ponti .....	€	20.700,00
04	Area ubicata in via Della Repubblica, località S. Piero a Ponti.....	€	772.500,00
05	Area situata in via di Limite adiacente il parcheggio pubblico .....	€	5.130,00
06	Terreno destinato a Verde Privato situato in via Turati .....	€	4.000,00
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
10	Area in via Barberinese.....	€	16.900,00
11	Area in via Milano .....	€	3.300,00
12	Area in via dei Confini.....	€	10.800,00
13	Area in via Chiella .....	€	62.550,00
14	Piccola area in via Delle Corti .....	€	2.860,00
15	Terreno in Via di San Giusto .....	€	10.830,00
16	Aree Ex Hangar.....	€	250.800,00
17	Aree in via Cavalcanti e in via Guinizzelli .....	€	39.900,00
18	Area a verde privato tra via Siena e viale Paolieri.....	€	38.760,00
19	Aree adiacenti agli impianti sportivi in via del Tabernacolo .....	€	5.985,00
20	Percorso pedonale nel complesso ed. tra via dei Confini e via del Tabernacolo...	€	41.500,00
21	Area adiacente via L. Da Vinci e Via Donatello, Loc. Capalle .....	€	54.000,00
22	Area ex campo di Calcio di Via Mascagni .....	€	138.163,00
23	Porzione del Magazzino comunale e pertinenze, via del Paradiso 118 .....	€	430.000,00





Ritenuto opportuno togliere dal piano delle alienazioni sopra riportato gli immobili identificati con i numeri 01, 02, 04, 06, 10, 11, 14, 17, 19 e 20 poiché, per questi, non sono pervenute manifestazioni di interesse, alcuni risultano di modeste dimensioni tali da azzerarne la commerciabilità, per altri occorre rivalutarne la convenienza dell'alienazione in quanto il piano operativo ne ha modificato la destinazione urbanistica;

Dato atto che per l'immobile identificato con il n. 23 "Porzione del Magazzino comunale e pertinenze, via del Paradiso 118", l'asta pubblica è recentemente andata deserta e che una rivalutazione funzione dell'immobile ha condotto ad una nuova e più ridotta porzione da alienare per un valore complessivo di 235'000 Euro;

Preso atto, invece, di una ricognizione di immobili Comunali potenzialmente da valorizzare attraverso alienazione e delle richieste di acquisto da parte di privati e valutate puntualmente ciascuna di esse tenendo in considerazione la destinazione urbanistica, l'utilità pubblica, la commerciabilità del bene e l'opportunità di alienare il bene stesso, si è giunti ad integrare l'elenco degli immobili e delle aree da alienare sopra riportato con i seguenti immobili:

- Area urbana, corte interna di via Roma (cod.id. n. 24): richiesta pervenuta il 22.05.2025 prot. n. 34181, trattasi di una corte interna prospiciente fabbricati privati, fuori dalla sede stradale di via Roma, frontistante la Rocca Strozzi;
- Terreno a nord di via del Paradiso (cod.id. n. 24): trattasi di un area in un contesto agricolo, rimasta incolta da anni, a nord di via del Paradiso, fra Via Pagnella e Via delle Miccine;
- Area lungo via di Limite (cod.id. n. 26): a seguito di richiesta pervenuta il 31.01.2025 prot. n. 07049, più precisamente di una terreno in parte naturale e in parte incolto, fra terreni coltivati a verde, compresi fra l'autostrada A1 e la stessa via di Limite, all'altezza del casello autostradale A1 Firenze Nord;
- Piccolo sedime stradale lungo via delle Corti (Sud) (cod.id. n. 27): a seguito di richiesta pervenuta il 17.12.2024 prot. n. 79920, trattasi di un modesta porzione di terreno antistante una civile abitazione lungo via delle Corti all'altezza dell'intersezione con via di Limite;
- Piccolo sedime stradale lungo via delle Corti (Nord) (cod. id. n. 28): a seguito di richiesta pervenuta il 17.12.2024 prot. n. 79921, trattasi di un modesta porzione di terreno antistante una civile abitazione lungo via delle Corti all'altezza dell'intersezione con via di Limite;
- Terreno in Via San Giusto a nord della circonvallazione Sud (cod. id. n. 29): a seguito di richiesta pervenuta il 06.06.2025 prot. n. 37671, trattasi di un terreno incolto, ad ovest e lungo via San Giusto, fra il fiume Bisenzio e l'intersezione con la circonvallazione Sud, residuale dell'esproprio relativo alla realizzazione della stessa strada;
- Terreno in area urbana in via Mugellese angolo via Della Querce (cod. id. n. 30): trattasi di un terreno incolto inserito in un contesto produttivo, angolare fra via Mugellese e via Della Querce;
- Area verde in via delle Rose (cod. id. n. 31): a seguito di richiesta pervenuta il 14.06.2022 prot. n. 36595 reiterata il 21.10.2025 prot. n. 67978, meglio identificato come una porzione di terreno incolto ad est di via Delle Rose, fra via C.A. Dalla Chiesa e via degli Oleandri;
- Area via delle Cicogne (relitto) (cod. id. n. 32): diramazione di un tratto stradale senza sfondo, di Via delle Cicogne, mai utilizzato ed oggetto di abituali discariche abusive di rifiuti, urbanisticamente inserito nel tessuto a piattaforma industriale e artigianale;
- Area via delle Cicogne (incolto) (cod. id. n. 33): porzione di terreno incolto, pervenuto all'Amministrazione nell'ambito delle aree di cessione a seguito delle opere di urbanizzazione del Piano di Massima Unitaria 2A (Ex Piaggiole).



Considerato:

- le modifiche sopracitate e valutato di apportare alcuni spostamenti circa le annualità di previsione delle alienazioni, anche in considerazione dell'attuale periodo di "salvaguardia edilizia";
- che la stima dei valori di mercato degli immobili di seguito riportati non ha subito particolari variazioni rispetto alla precedente annualità, valutando di traslare la vendita di alcuni immobili in relazione al periodo di probabile approvazione del nuovo piano operativo comunale;
- in linea generale, che sarà opportuno rivalutare il più probabile valore di mercato di tutti gli immobili, compresi nel piano delle alienazioni, che dopo l'approvazione definitiva del piano operativo abbiano subito variazioni di destinazione urbanistiche significative;

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;

tutto ciò premesso, si riporta di seguito il piano triennale delle alienazioni

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

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



## Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente

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**



## Nuovo Cronoprogramma delle procedure di alienazione

Immobile		2026	2027	2028
3	Terreno in fregio a via Torricella, località S. Piero a Ponti	€ 20.700,00		
5	Area situata in via di Limite adiacente il parcheggio pubblico		€ 5.130,00	
7	Area produttiva sulla vecchia via dell'Albero	€ 105.000,00		
8	Area urbana compresa fra via V. Veneto - via F.Cilea e viale P.Paolieri			€ 435.000,00
9	Area definita da un ex relitto stradale di via Mammoli		€ 27.600,00	
12	Area in via dei Confini			€ 10.800,00
13	Area destinata a completamento residenziale 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 adiacenti 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		
<b>Totali</b>		<b>€ 733.320,00</b>	<b>€ 735.380,00</b>	<b>€ 456.630,00</b>

(\*\*) Immobili nn. 18, 25, 26, 29 e 31, prima di procedere con le procedure di alienazione, andranno redatte le relative varianti urbanistiche, come meglio descritto nelle schede tecniche.

Le schede allegate contengono i dati necessari per attivare le relative procedure di alienazione nel rispetto del Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 157 del 28/09/2000.



### **03) 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**

Nel regolamento urbanistico l'area in oggetto è inserita nelle "Zone residenziali di completamento del tessuto insediativo - Zona Bc" di cui all'art. n. 118 delle N.T.A., all'interno delle aree per "Interventi di ricucitura ad uso prevalentemente residenziale" di cui all'art. n. 117 delle N.T.A., soggette a Piano di Massima Unitario o Piano Attuativo di cui agli artt. 11 e 13 delle N.T.A..

Il Piano Operativo adottato 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:

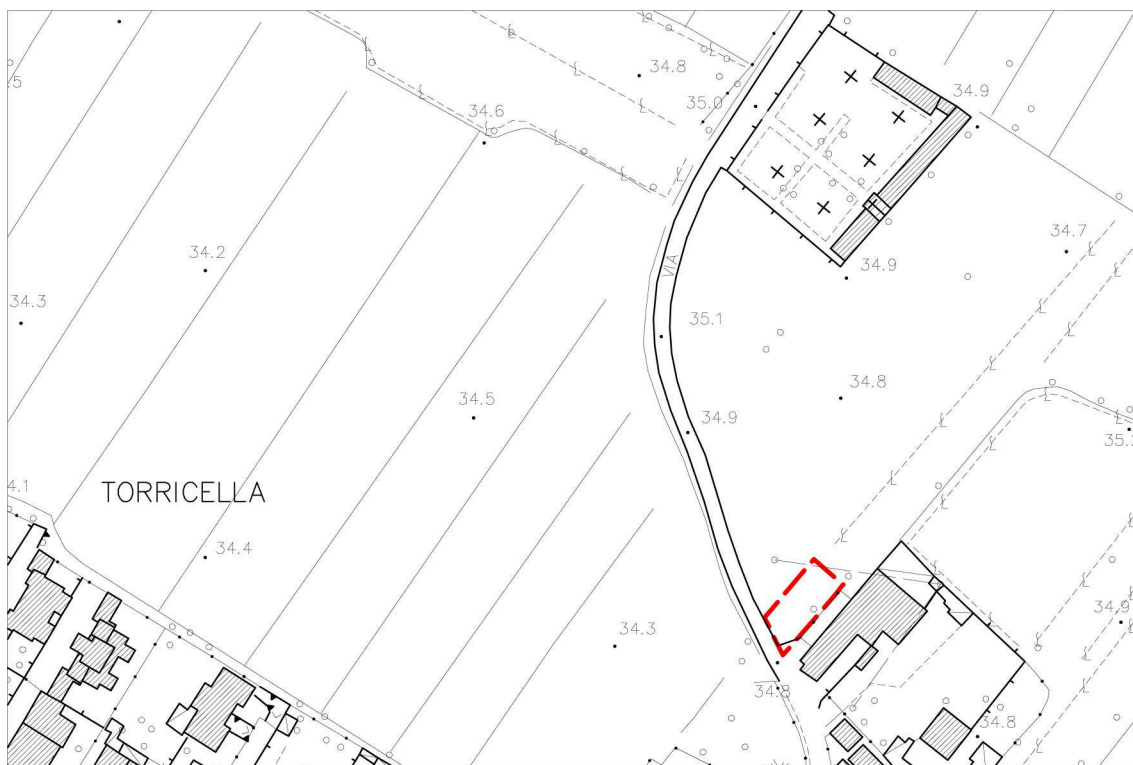
230 mq x 90,00 €/mq = **20.700,00 euro**

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

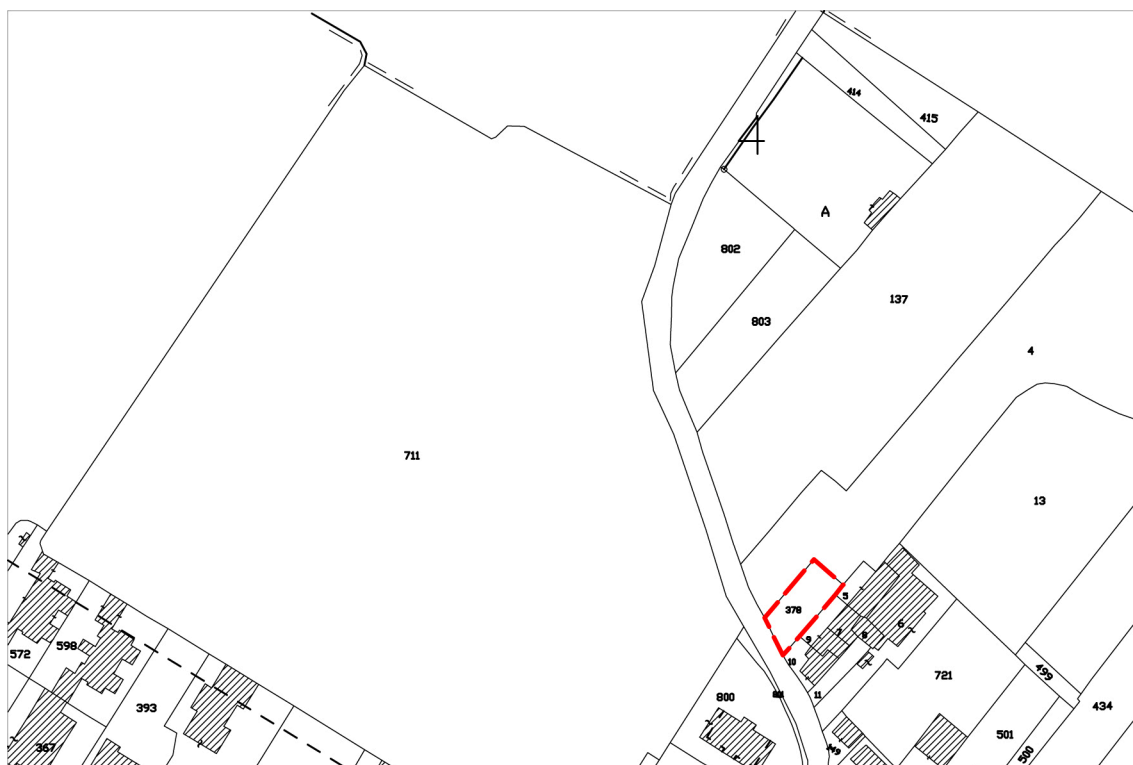
Gli atti catastali necessari alla stipula dell'atto di compravendita saranno definiti a cura e spese della parte acquirente.



## **ALLEGATI**



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale

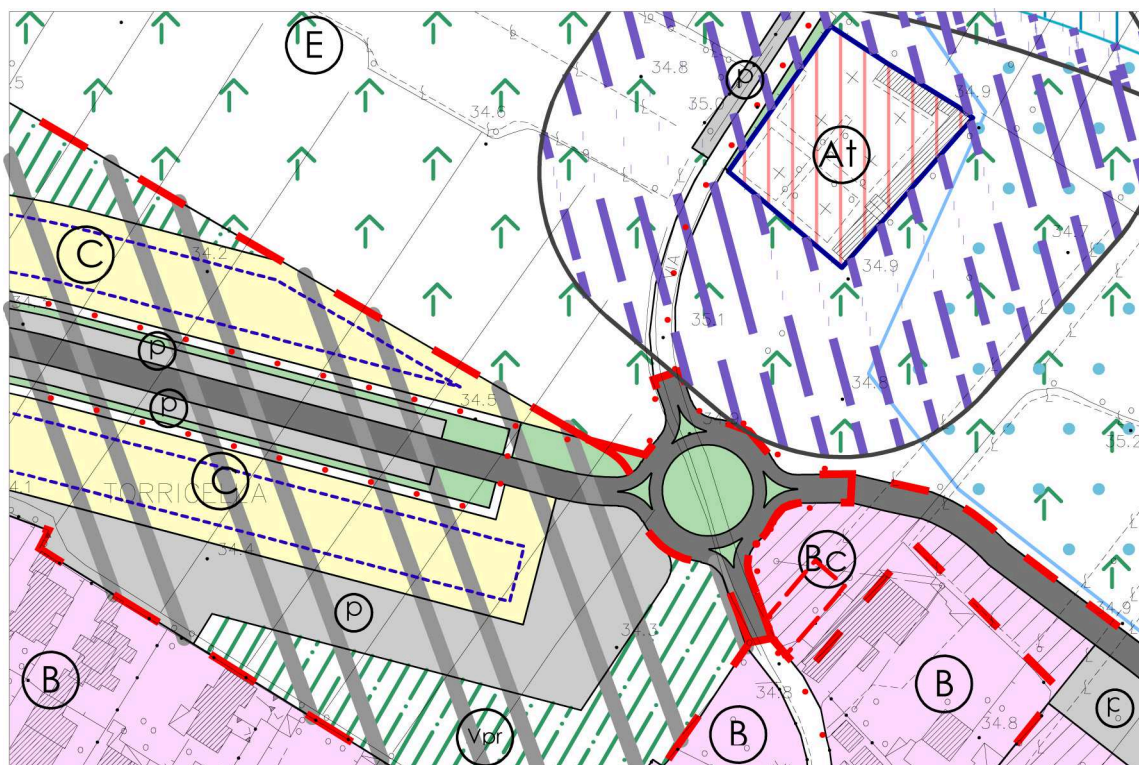


Estratto di Mappa Catastale





Estratto Ortofotopiano



Estratto Regolamento Urbanistico Comunale









## 05) 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 Regolamento Urbanistico vigente classifica la particella nel modo seguente:

- Area destinata nel RU vigente a verde privato vincolato di cui all' art. 115 delle NTA.

Il Piano Operativo Comunale adottato 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:

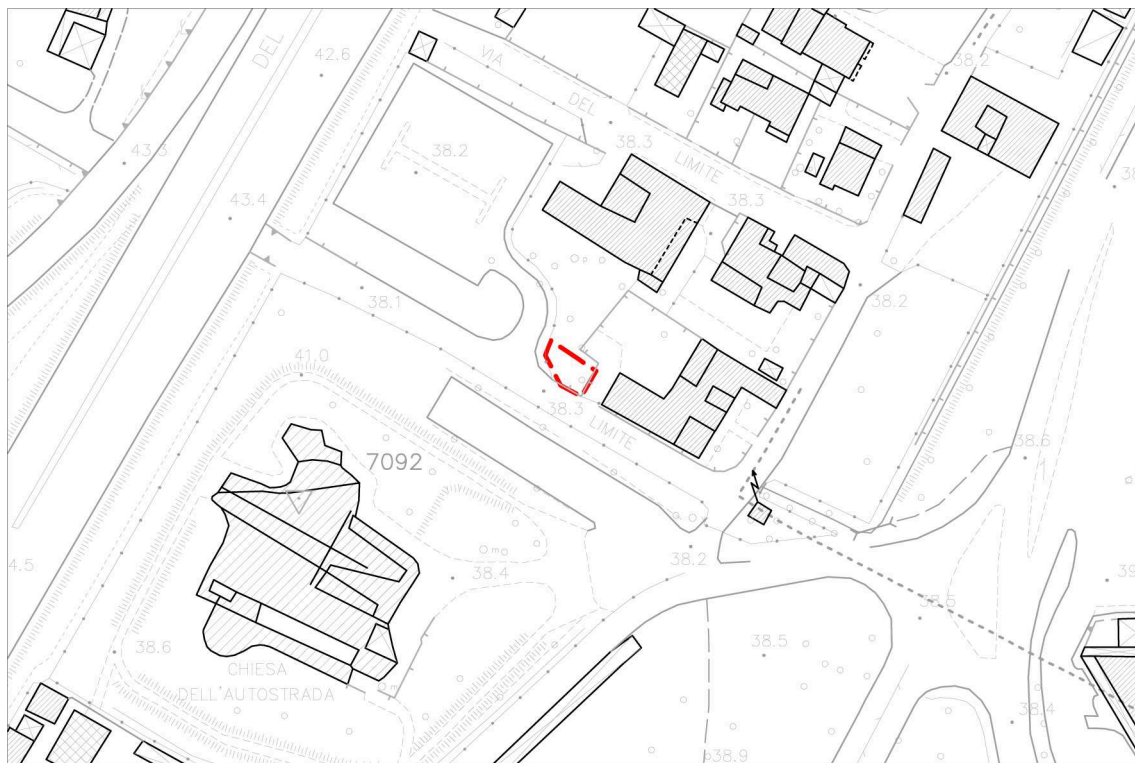
90 mq x 57,00 €/mq = **5.130,00 euro**

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

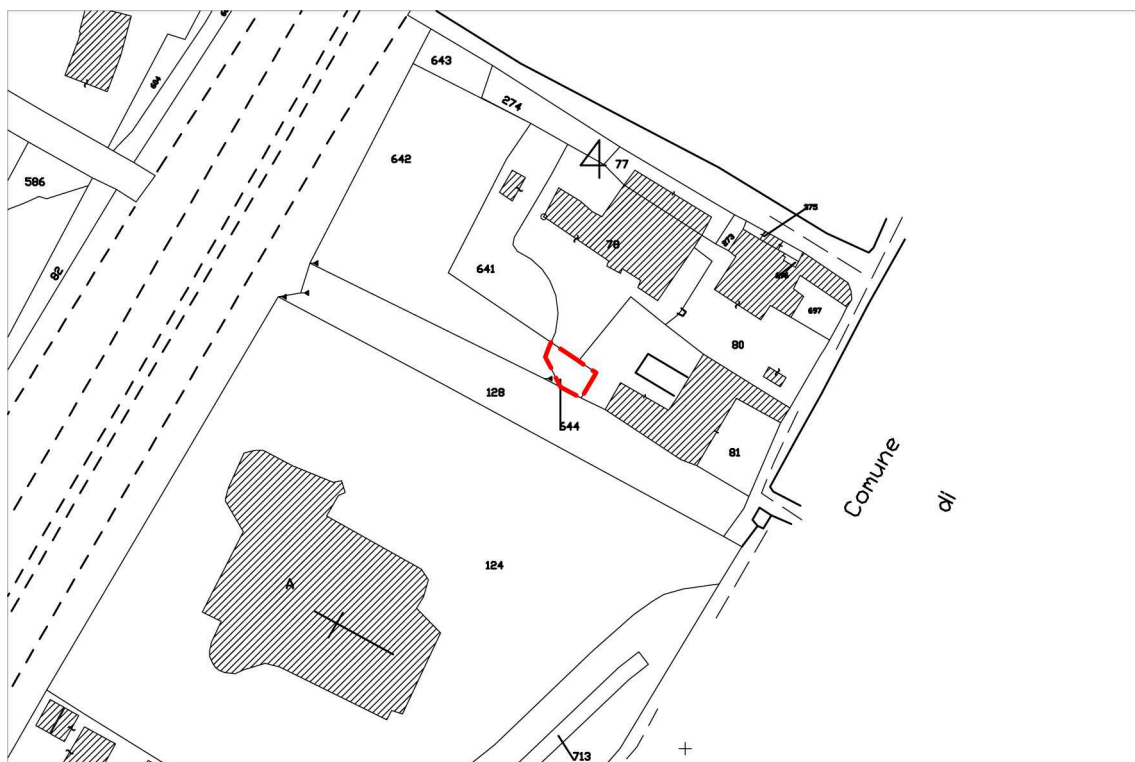
Gli atti catastali necessari alla stipula dell'atto di compravendita saranno definiti a cura e spese della parte acquirente.



## ALLEGATI

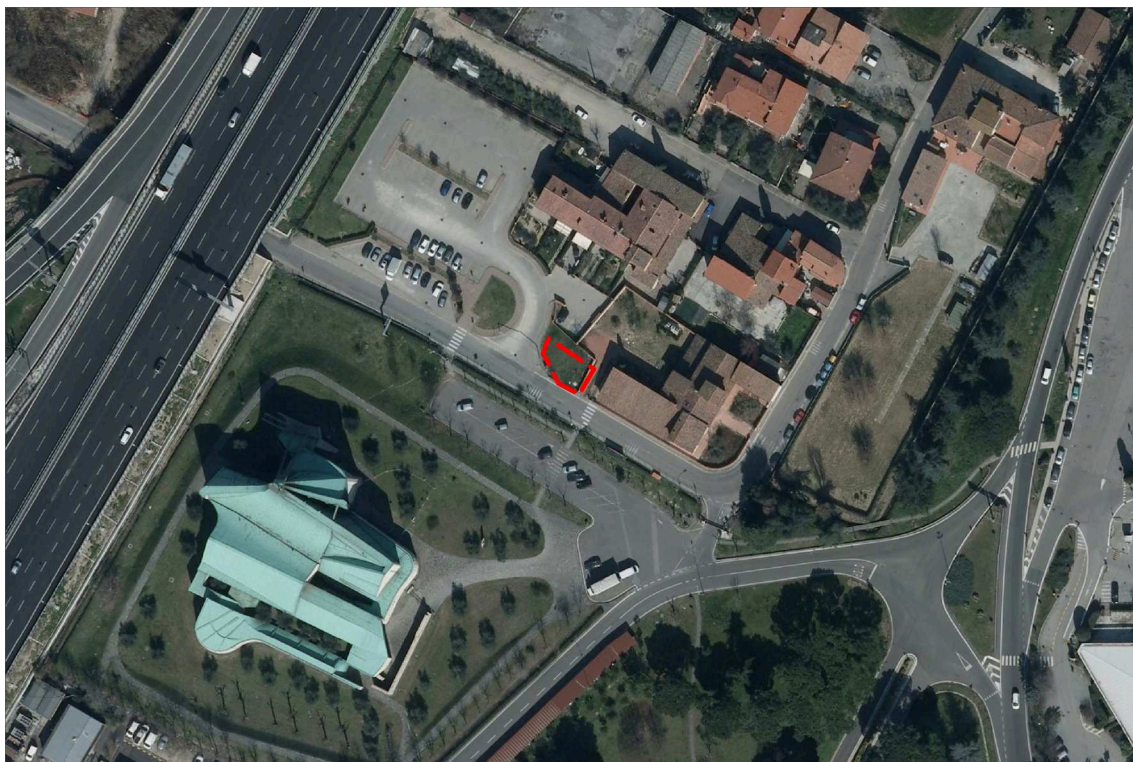


Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale

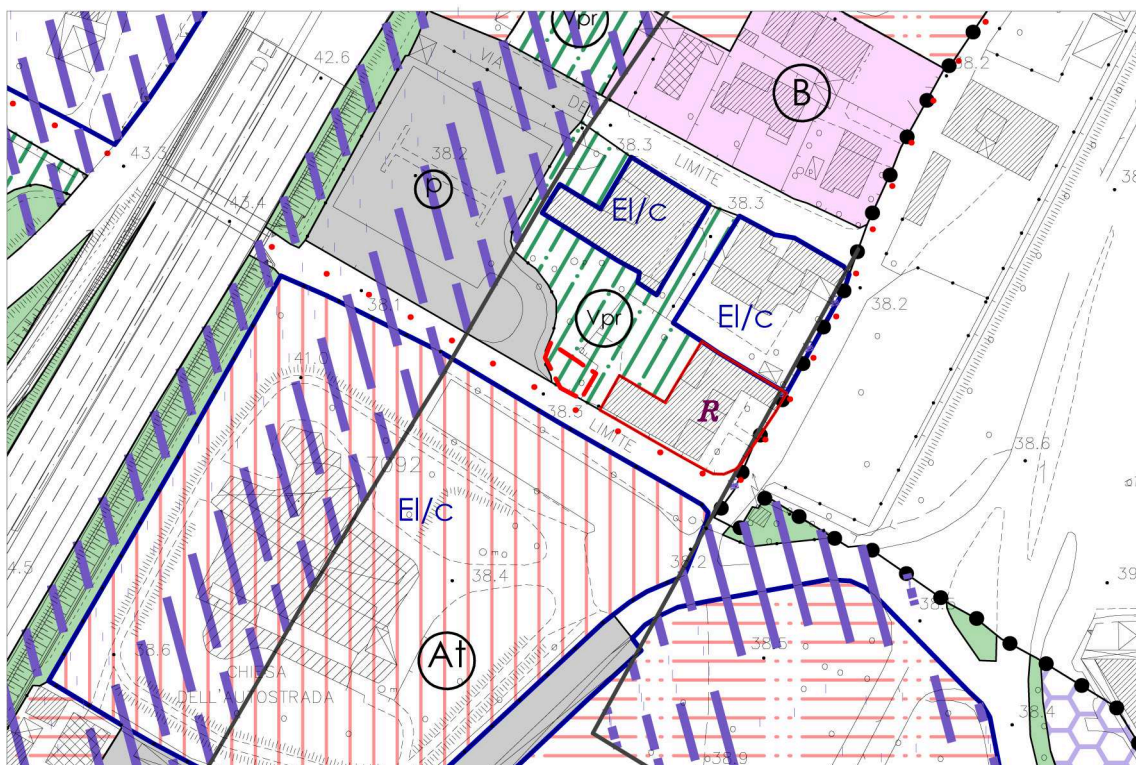


Estratto di Mappa Catastale





Estratto Ortofotopiano



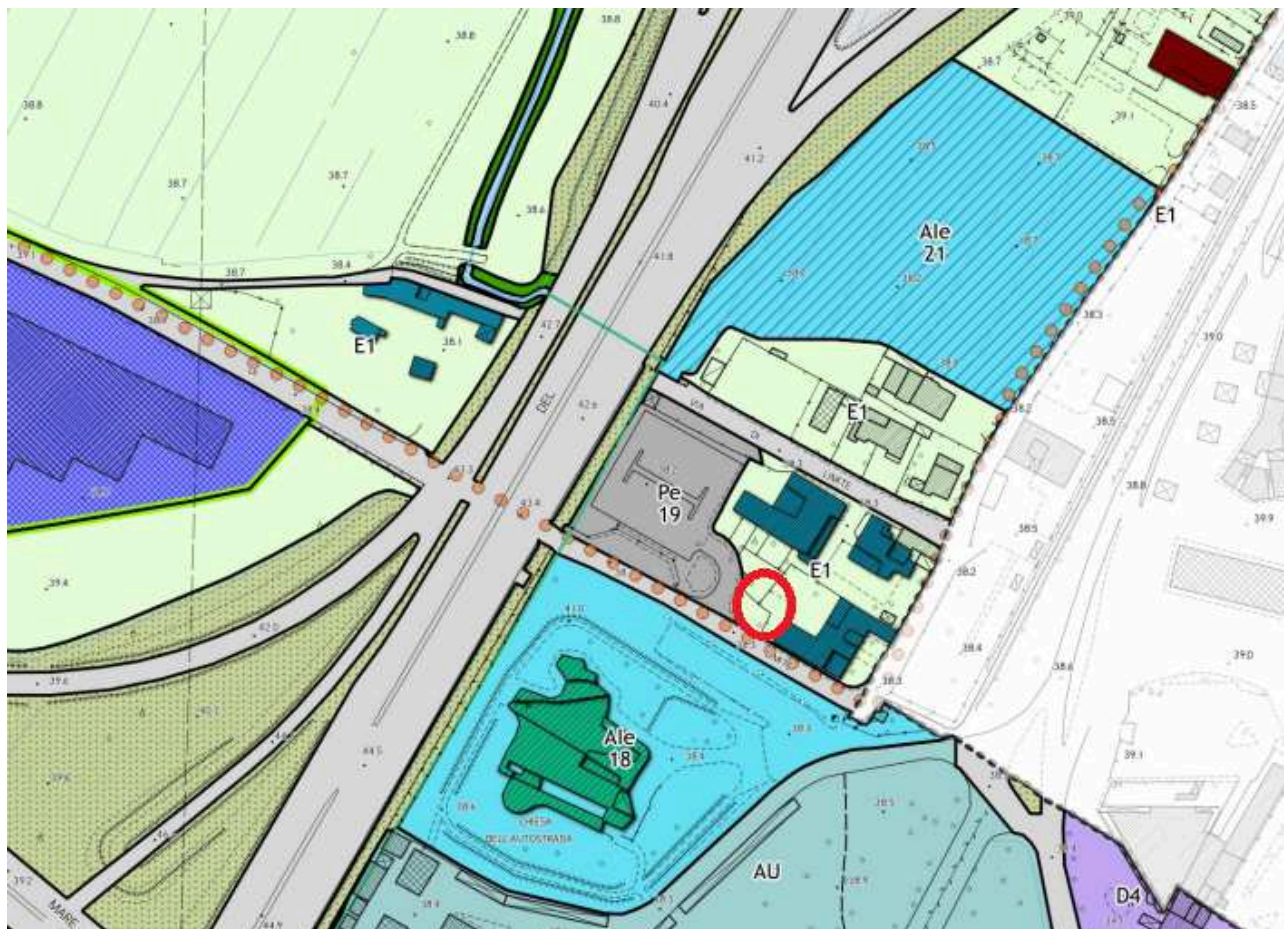
Estratto Regolamento Urbanistico Comunale





# Comune di Campi Bisenzio (Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Piano Operativo Comunale adottato



## **07) 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.

Per la porzione da alienare che rientra nel relitto stradale di via dell'albero occorrerà provvedere a declassificare tale tratto stradale in conseguenza della nuova viabilità realizzata.

#### **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**

Regolamento Urbanistico:

particella n. 962:

- in parte "Viabilità urbana e territoriale secondaria" di cui all'art. n. 89 delle N.T.A.;
- in parte "Itinerari pedonali e ciclabili" di cui all'art. n.93 delle N.T.A.;
- in parte "Aree produttive da consolidare - Zona D1" di cui all'art. n. 121 delle N.T.A..

Porzione di area catastalmente classificata "strade":

- in parte "Aree produttive da consolidare - Zona D1" di cui all'art. n. 121 delle N.T.A.;
- in parte "Zone residenziali da consolidare - Zona B" di cui all'art. n. 116 delle N.T.A..

Il nuovo Piano Operativo adottato 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 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, €150,00/mq per l'anno 2012 fino ad arrivare ad € 105,00/mq per l'anno 2016;



## Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente

considerata comunque la contrazione dei prezzi di mercato dei beni immobili si ritiene congruo applicare un valore unitario di € 100,00 al mq, per cui si ottiene il seguente valore:

1050 mq x 100,00 €/mq = **105.000,00 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.

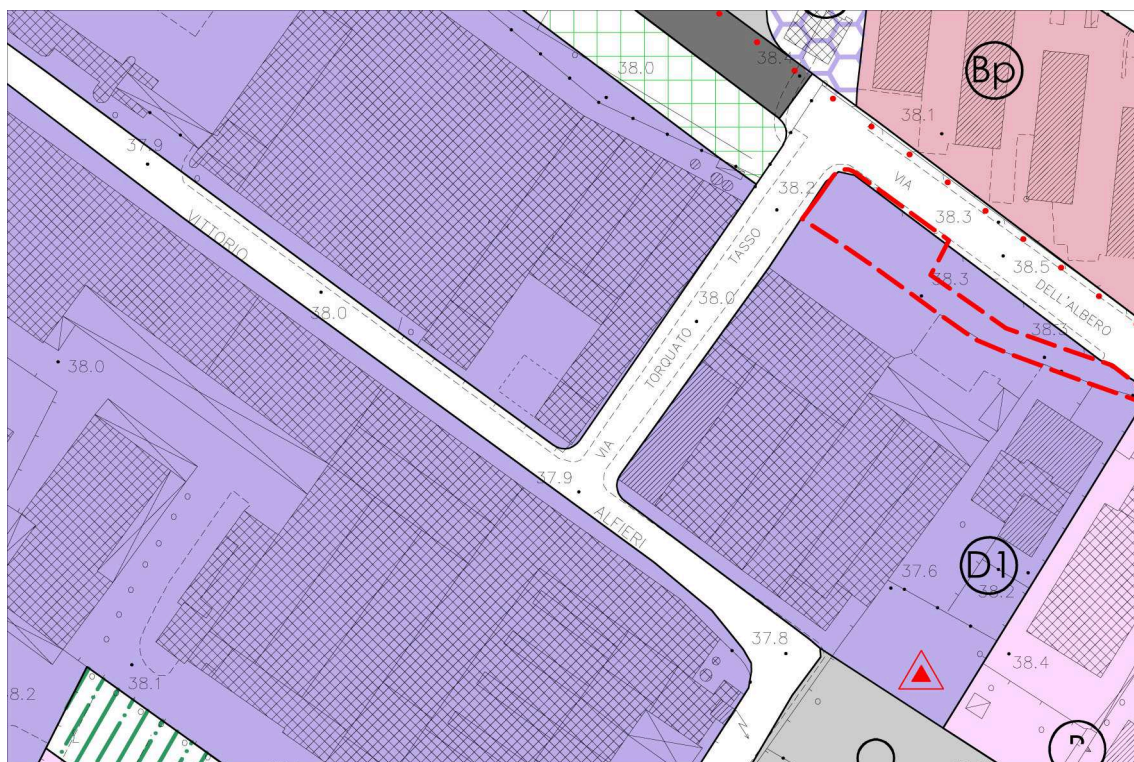


Pagina 19





Estratto Ortofotopiano



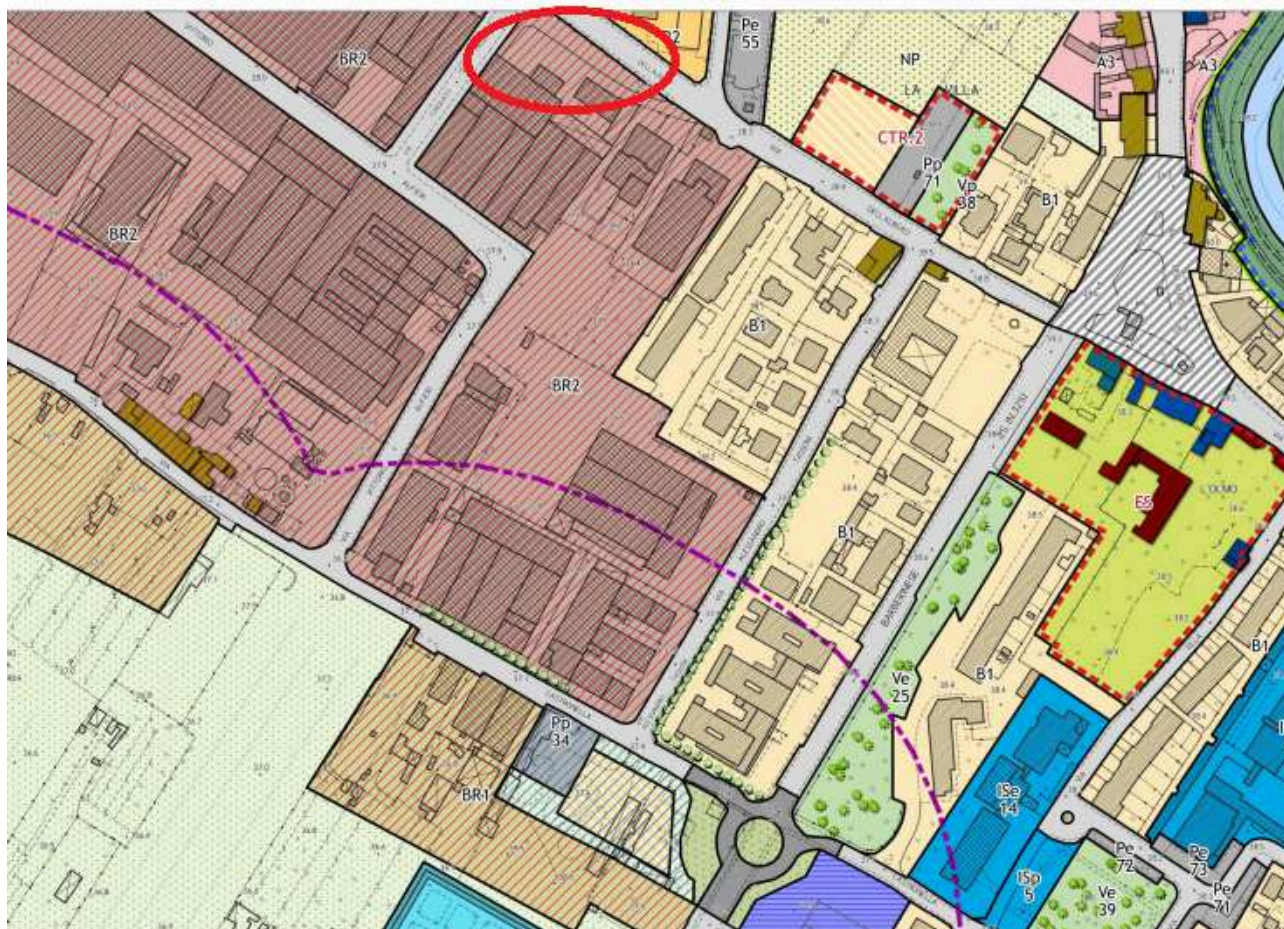
Estratto Regolamento Urbanistico Comunale





# Comune di Campi Bisenzio (Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Piano operativo comunale adottato



## 08) Area urbana compresa fra via V.Veneto-via F.Cilea e viale P.Paolieri

### SCHEDA TECNICA

#### A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

Trattasi di un'area di circa 4210 mq ubicato nel Comune di Campi Bisenzio (FI) in fregio alla via Orly, compresa fra via V. Veneto, via F. Cilea e viale P. Paolieri, identificato al catasto terreni di detto comune al foglio di mappa n°16 particella 1091 di proprietà del Comune di Campi Bisenzio.

Il terreno in oggetto, di forma pressoché triangolare, è confinante a nord-ovest con la sede della Pubblica Assistenza di Campi Bisenzio e a nord-est risulta schermata rispetto al Viale Primaldo Paolieri da un camminamento pedonale e da una fascia di verde alberato.

Attualmente l'area è organizzata in uno spazio recintato per il gioco (campo da basket) e in due spazi contigui per la sgambatura cani.

#### A.2)-Identificazione catastale e rendita

L'area è identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 5 Particella 843 Sub 3 Consistenza 314mq Categoria: Area Urbana; Rendita non attribuita.

Nel caso di alienazione si ritiene che la stessa area debba essere oggetto di aggiornamento catastale al fine di renderla pertinenza di un immobile urbano, a cura e spese dell'acquirente.

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	16	1091		-	SEMINATIVO 1	42 10	A7	Euro 25,22	Euro 13,05

#### A.3)-Provenienza

Il terreno in oggetto è pervenuto al Comune di Campi Bisenzio da atto del 25/11/1977 ai rogiti del Notaio Acquaro M. di Firenze, repertoriato al n°2725 - PU sede di Firenze, Registrazione n. 9062 del 09/12/1977 - Voltura n. 15478 in atti dal 30/05/1978.

#### B)-Destinazione urbanistica del 18/11/2019

L'area in oggetto nel vigente Regolamento Urbanistico ha destinazione:

- per porzione maggiore "At" Aree di interesse comune ai sensi dell'art. 137 delle NTA;
- porzione minore: nuova viabilità;

Nel Piano Operativo adottato l'area in oggetto ricade in:

- porzione maggiore: Area Ale57 "Aree per attrezzature di interesse comune esistenti Ale e di progetto Alp" di cui all'art.111 delle NTA;
- porzione minore: area F4p "Aree per forestazione urbana e territoriale esistenti" di cui all'art.132 delle NTA del Piano.



**C)-Prezzo a base d'asta**

Tenuto conto che la porzione minore destinata a strada di progetto nel Regolamento Urbanistico e area per forestazione nel nuovo POC adottato, non incide sulla potenzialità edificatoria sia per le limitate dimensioni che per conformazione trovandosi sulla punta esterna dell'area, che in ogni caso, alla luce dei valori unitari applicati per i piani delle alienazioni degli anni precedenti, per terreni simili, con destinazione e conformazione assimilabile al caso in esame, € 150,00/mq per l'anno 2012 fino ad arrivare ad € 105,00/mq per l'anno 2016; si ritiene congruo applicare il suddetto valore unitario di € 105,00 al mq, ottenendo un valore pari a 442.050,00 € e tenuto conto della minima porzione ricadente in area per forestazione come sopracitato, si può ragionevolmente operare un arrotondamento per difetto fino a valore di **435.000,00 €**.

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

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

*Allegati:*

- *foto aerea*
- *foto aerea di dettaglio*
- *Estratto RUC*
- *Estratto POC adottato*
- *Estratto di Mappa Catastale*





**ALLEGATI**



Foto aerea



# Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente

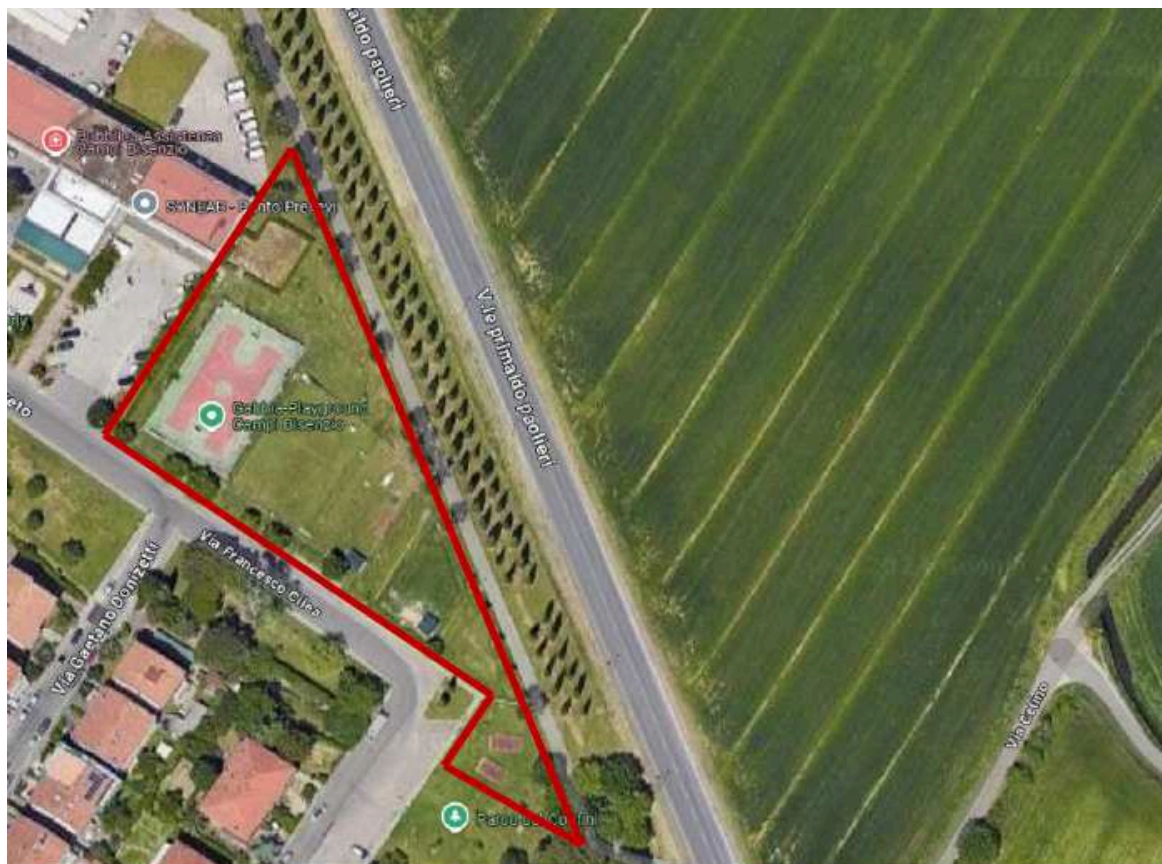


Foto aerea di dettaglio



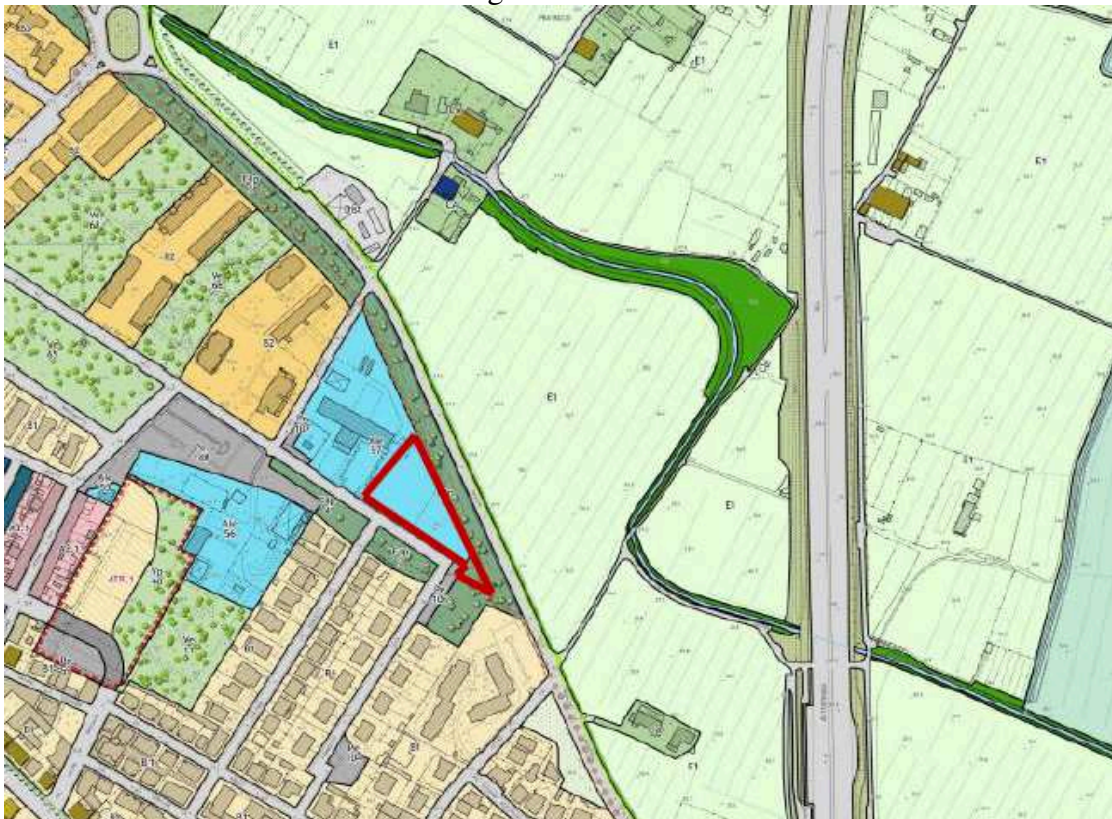


# Comune di Campi Bisenzio (Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Regolamento Urbanistico



Estratto Piano Operativo adottato

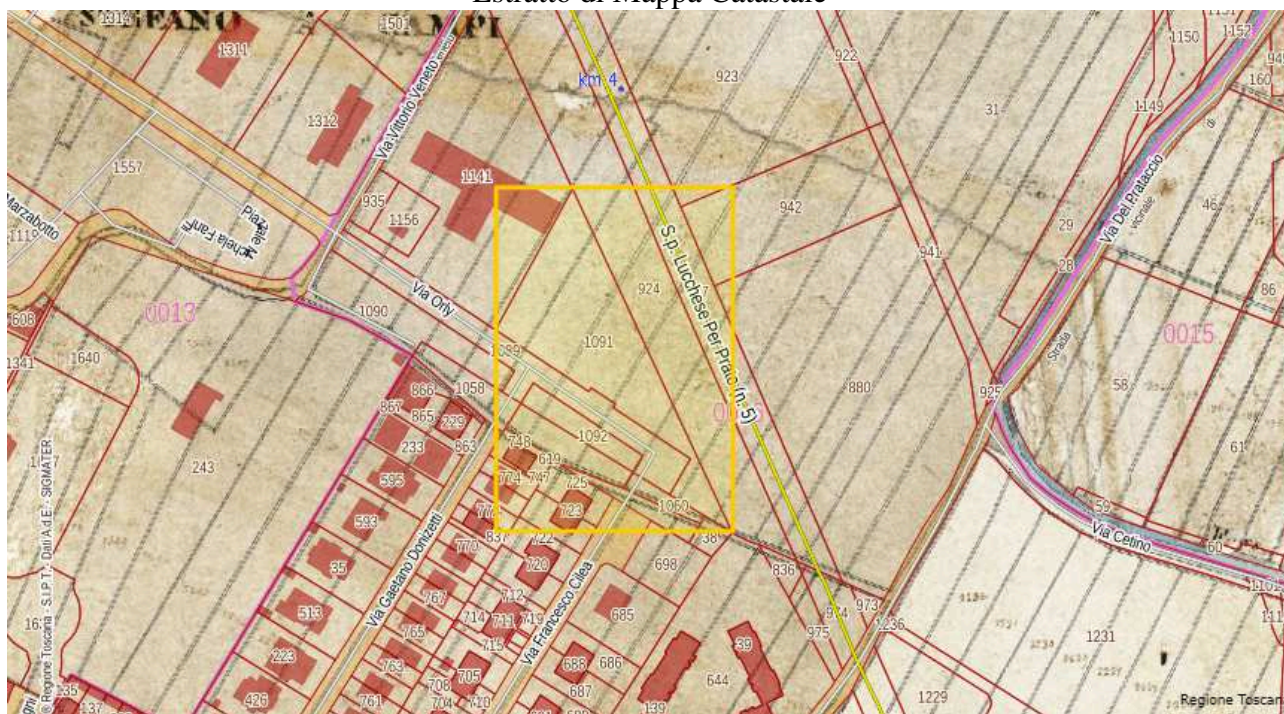




# Comune di Campi Bisenzio (Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente

## Estratto di Mappa Catastale





## 09) 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 Regolamento Urbanistico vigente classifica la porzione identificata nel grafico e iscritta al Catasto come strada:

- in parte "Verde di rispetto" di cui all'art. n. 95 delle N.T.A.;
- in parte "Rete ferroviaria e tranviaria" di cui all'art. n. 88 delle N.T.A..

L'intera area ricade in "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A..

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

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, €72,00/mq per l'anno 2014 fino ad arrivare ad € 61,20/mq per l'anno 2016; considerata comunque la contrazione dei prezzi di mercato dei beni immobili si ritiene congruo applicare un valore unitario di € 60,00 al mq, per cui si ottiene il seguente valore:  
 $460 \text{ mq} \times 60,00 \text{ €/mq} = \mathbf{27.600,00 \text{ euro}}$

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.

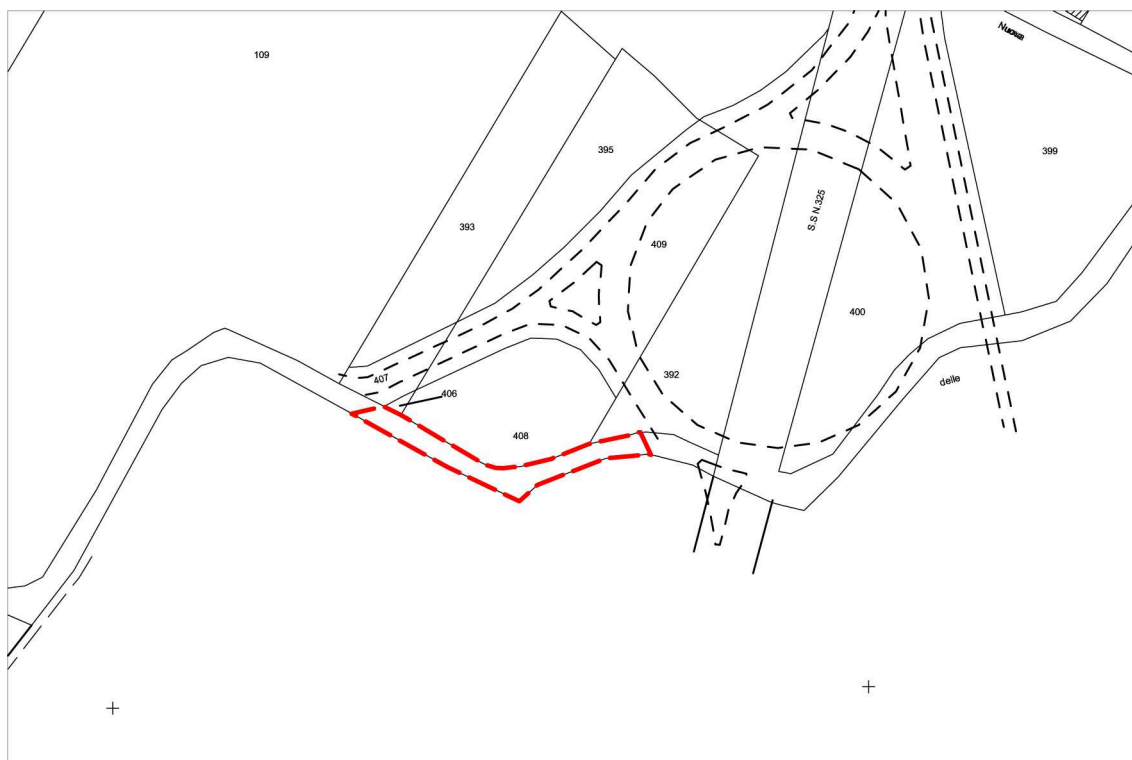




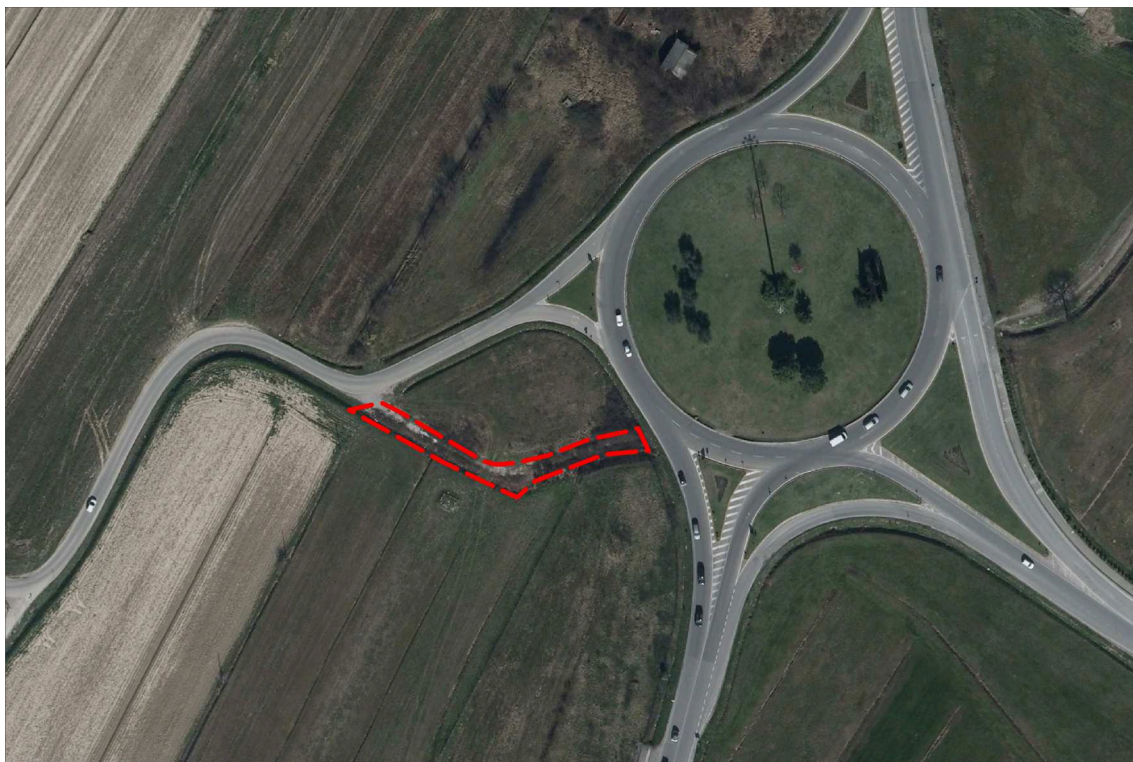
## ALLEGATI



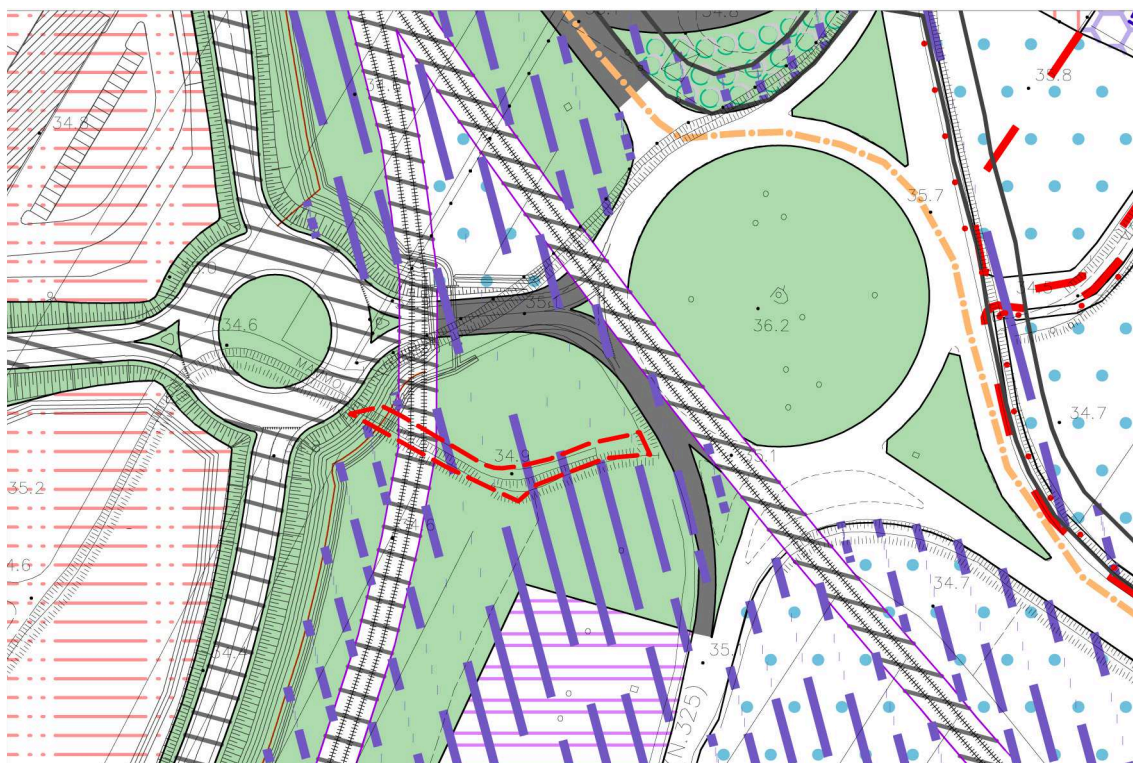
Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale



Estratto Ortofotopiano



Estratto Regolamento Urbanistico Comunale





Piano delle Alienazioni e Valorizzazione Immobiliari 2026-2027-2028  
Pagina 31



## 12) Area in via Confini

### SCHEDA TECNICA

#### A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

Piccola area di circa 120 mq, adiacente l'argine del Fiume Bisenzio. Pur ricadendo all'interno della zona "B" nel Regolamento Urbanistico, essa risulta non autonomamente edificabile in quanto all'interno del vincolo di inedificabilità di cui all'art. 102 delle NTA. Essa può essere utilizzata essenzialmente quale pertinenza degli edifici adiacenti.

#### A.2)-Identificazione catastale e rendita

Foglio di mappa n. 5, particella 230 della superficie 30 Seminativo Arborato di classe 2 correttamente intestata

Foglio di mappa n. 5, particella 407 della superficie 90 Seminativo Arborato di classe 1 correttamente intestata

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

Per la provenienza, occorrono ulteriori approfondimenti conoscitivi.

#### B)-Destinazione urbanistica

Il Regolamento Urbanistico vigente classifica le aree nel modo seguente:

- particella n. 230:  
"Zone residenziali da consolidare - Zona B" di cui all'art. n. 116 delle N.T.A., parzialmente in "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A..
- particella n. 407:  
"Zone residenziali da consolidare - Zona B" di cui all'art. n. 116 delle N.T.A., in "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A..

Il nuovo Piano Operativo adottato 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 di trattativa.

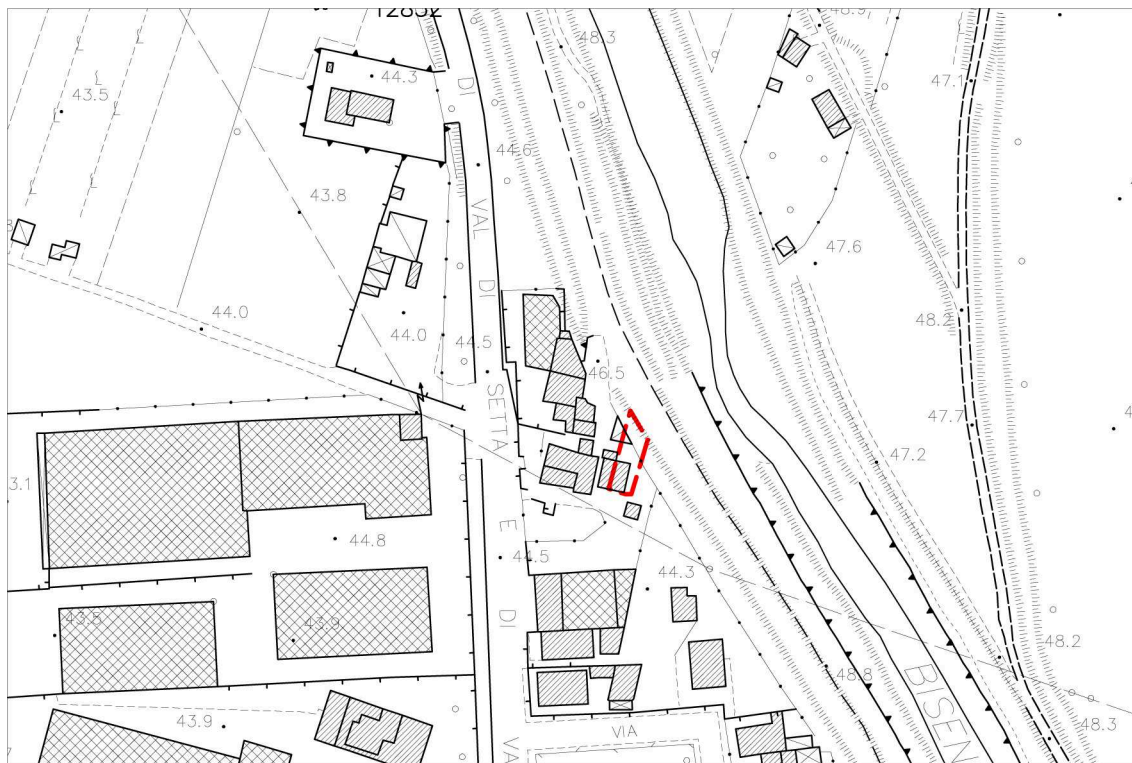
Tenuto conto che la nuova destinazione dettata dal piano operativo adottato non va ad incidere in maniera sostanziale sul valore venale del bene come classificato dal regolamento urbanistico, alla luce dei valori unitari applicati per i piani delle alienazioni degli anni precedenti, €137,50/mq per l'anno 2014 fino ad arrivare ad € 93,50/mq per l'anno 2016; considerata comunque la contrazione dei prezzi di mercato dei beni immobili si ritiene congruo applicare un valore unitario di € 90,00 al mq, per cui si ottiene il seguente valore:  
120 mq x 90,00 €/mq = **10.800,00 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



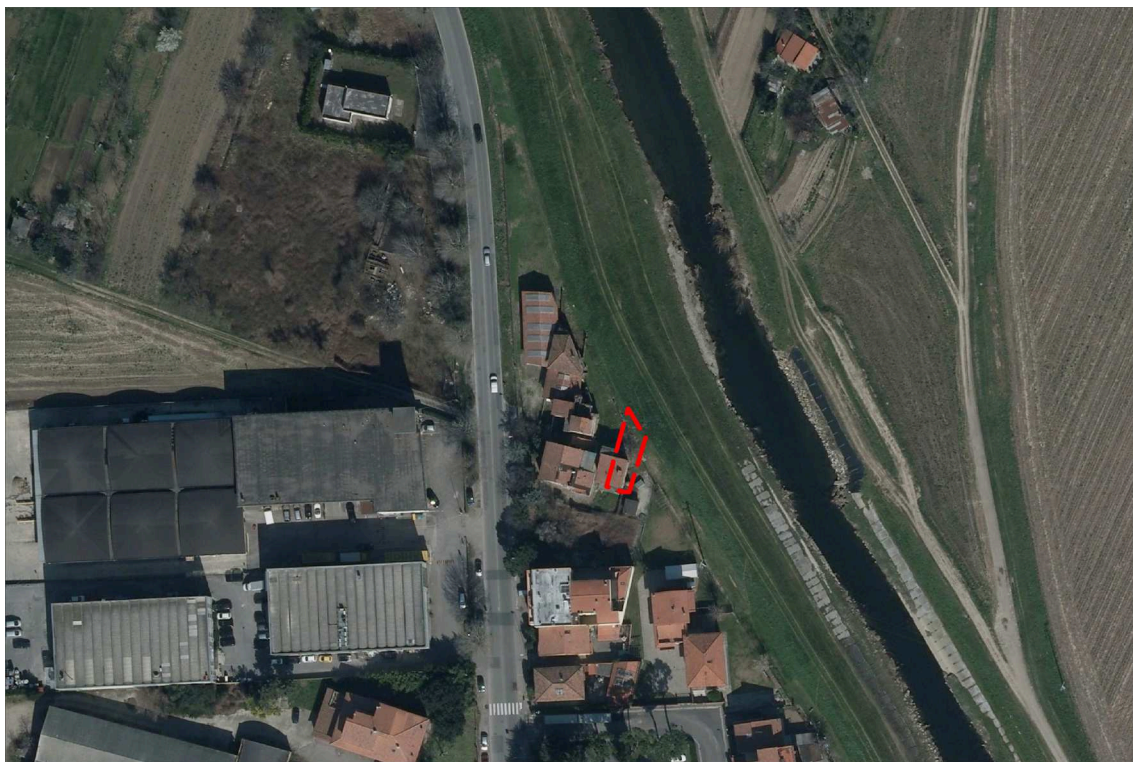
Estratto di Mappa Catastale



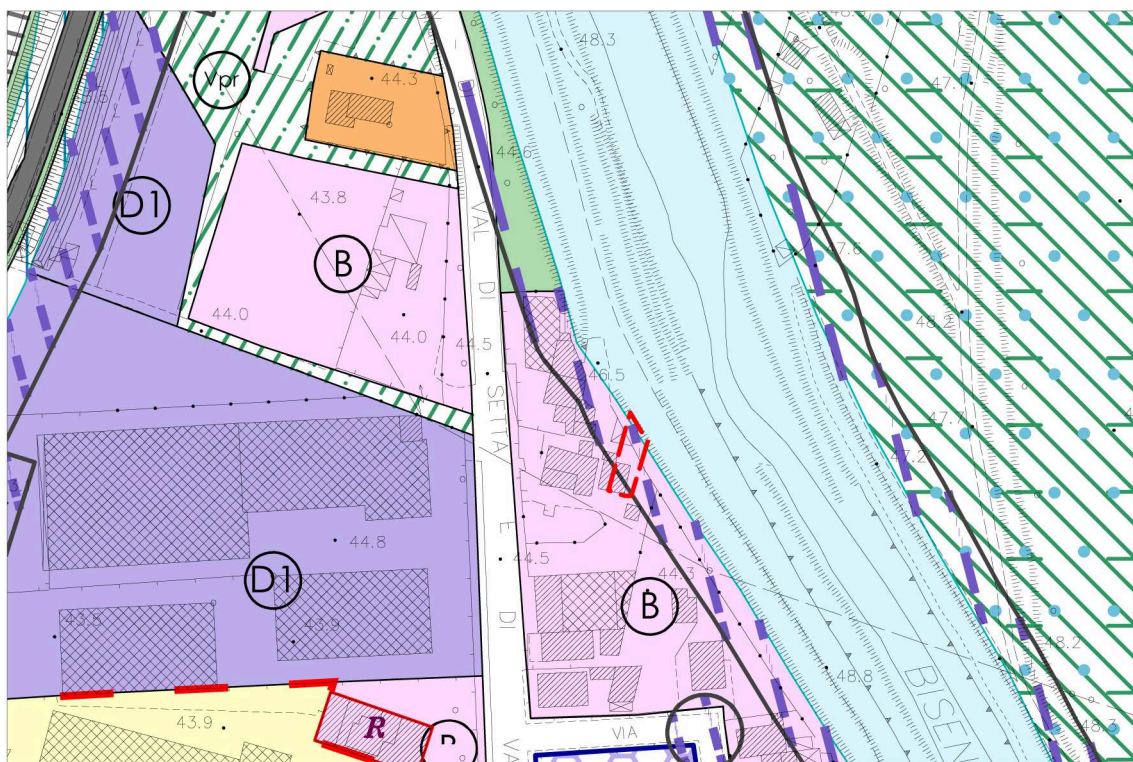


# Comune di Campi Bisenzio (Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Ortofotopiano



Estratto Regolamento Urbanistico Comunale







## 13) Area in via Chiella

### SCHEDA TECNICA

#### A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

L'area in oggetto, della superficie di circa 695 mq, ovvero la porzione della particella 2300 che ricade nella perimetrazione della Zona "B" del regolamento urbanistico, è situata nei pressi del cimitero della Misericordia, ricadente quindi all'interno della perimetrazione del vincolo cimiteriale e pertanto sottoposta ad inedificabilità così come disposto dall'art. 102 delle NTA.

#### A.2)-Identificazione catastale e rendita

L'area è una porzione della particella castale di seguito indicata:  
Foglio di mappa n. 19, particella 2300 della superficie 1020 Seminativo Arborato di classe 1 correttamente intestata

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

Provenienza: Atto Notaio Vincenzo Gunnella di Firenze del 12/05/2010 repertorio 39656 in atti dal 25/05/2010.

#### B)-Destinazione urbanistica

Il Regolamento Urbanistico vigente classifica la particella n. 2300:

- in parte "Zone residenziali da consolidare - Zona B" di cui all'art. n. 116 delle N.T.A., parzialmente in "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A.;
- in parte "Parcheggi pubblici" di cui all'art. n. 138 delle N.T.A., in "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A.;
- in parte "Aree di verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto" di cui all'art. n. 136 delle N.T.A., in "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A..

Il Piano operativo adottato inserisce il terreno per porzione in D3.1 - Insediamenti commerciali isolati e di limitate dimensioni (art. 55) e restante porzione in viabilità esistente (art. 118) interessata da percorsi ciclopeditoni di progetto (art. 123).

#### C)-Prezzo a base di trattativa.

In virtù della parziale e diversa classificazione che il Piano Operativo Comunale attribuisce all'area in oggetto rispetto al Regolamento Urbanistico e tenuto conto che tale differenza risulta sostanziale ai fini della stima del valore di mercato del bene,





## Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente

Visto che il Piano Operativo Comunale è in fase di adozione e quindi vigono le norme di salvaguardia, al fine di essere in grado di poter attribuire il giusto valore al bene, si conviene di procrastinare la vendita al 2027, anziché al 2026 e congiuntamente si ritiene congruo anche sotto gli aspetti puramente contabili "congelare" il valore assegnato nei piani delle alienazioni degli anni precedenti in €137,50/mq per l'anno 2014 fino ad arrivare ad € 96,25/mq per l'anno 2016; considerata comunque la contrazione dei prezzi di mercato dei beni immobili si ritiene congruo applicare un valore unitario di € 90,00 al mq, per cui si ottiene il seguente valore:

695 mq x 90,00 €/mq = **62.550,00 euro**

Pagina 38





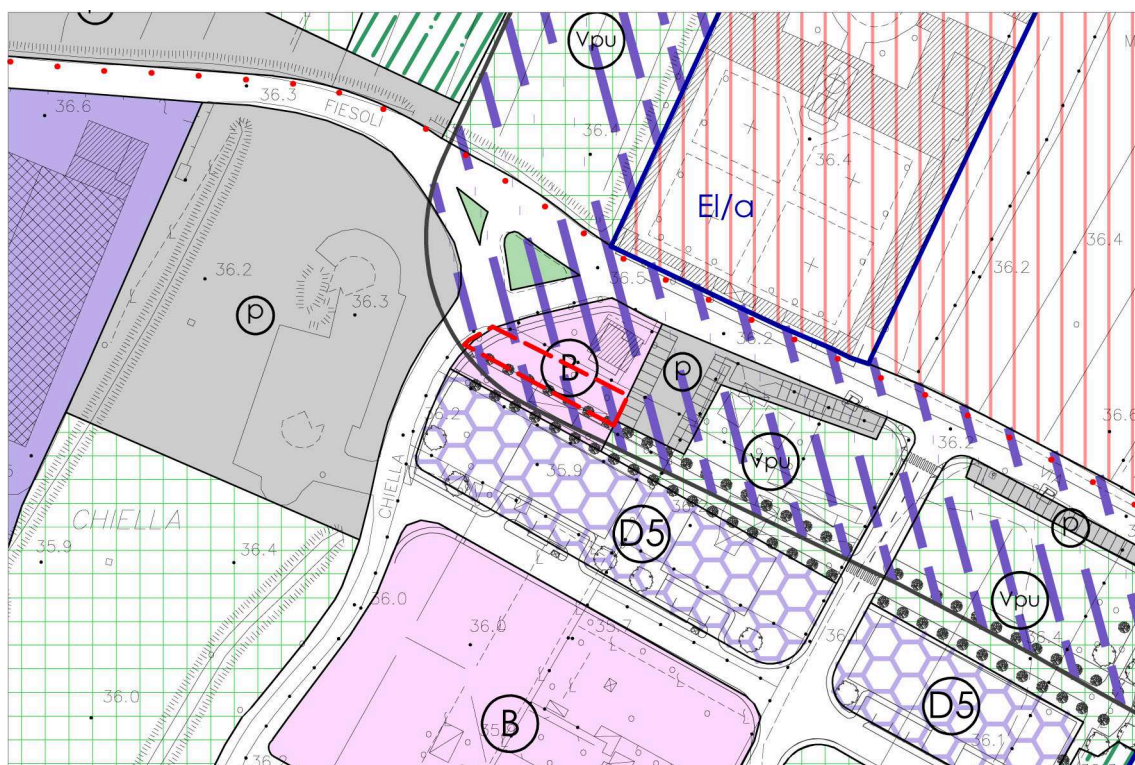
## Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Ortofotopiano



Estratto Regolamento Urbanistico Comunale





Piano delle Alienazioni e Valorizzazione Immobiliari 2026-2027-2028  
Pagina 40



## 15) 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 Regolamento Urbanistico vigente classifica la porzione della particella 863:

- in parte "Rete ferroviaria e tranviaria" di cui all'art. n. 88 delle N.T.A.;
- in parte "Areali/edifici inseriti negli elenchi" di cui agli artt. nn. 111 e 103 delle N.T.A.;
- in parte "Verde privato vincolato" di cui all'art. n. 115 delle N.T.A..

L'intera particella ricade in "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A..

Il Piano Operativo adottato 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 adottato 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.



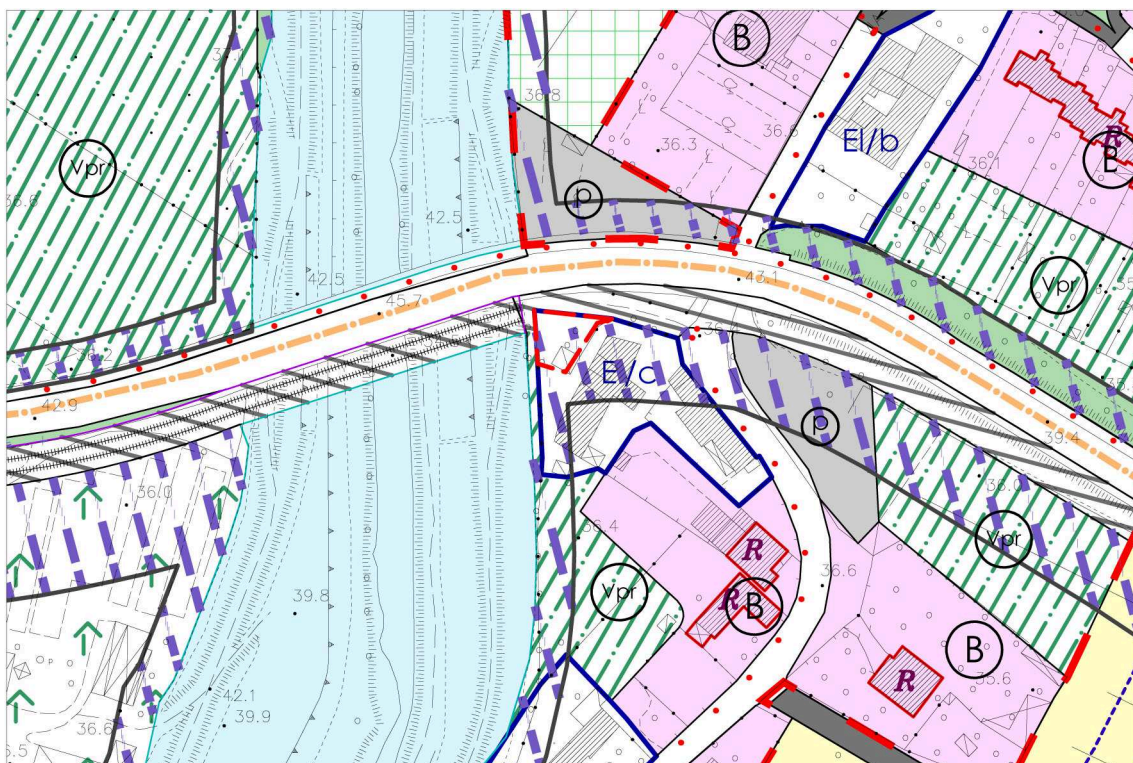
[illegible]

Pagina 42





Estratto Ortofotopiano



Estratto Regolamento Urbanistico Comunale





# Comune di Campi Bisenzio (Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Piano Operativo Comunale adottato



## 16) 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 243240, 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 Regolamento Urbanistico vigente classifica la particella 73 :

- in parte "Casse di espansione idraulica" di cui all'art. n. 142 delle N.T.A., parzialmente in "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A., all'interno del "Perimetro del Sito di interesse comunitario – S.I.C." di cui all'art. n. 146 delle N.T.A.;
- in parte "Zone agricole a carattere di seminativo" di cui all'art. n. 154 delle N.T.A., all'interno del "Perimetro del Sito di interesse comunitario – S.I.C." di cui all'art. n. 146 delle N.T.A.;
- in parte "Aree produttive da consolidare - Zona D1" di cui all'art. n. 121 delle N.T.A.;
- in parte "Zone residenziali da consolidare - Zona B" di cui all'art. n. 116 delle N.T.A.;
- in parte "Parcheggi pubblici" di cui all'art. n. 138 delle N.T.A., parzialmente in "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A.;
- in parte "Viabilità urbana e territoriale secondaria" di cui all'art. n. 89 delle N.T.A.;
- in parte "Verde privato vincolato" di cui all'art. n. 115 delle N.T.A., parzialmente in "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A.;
- in parte "Zone residenziali da consolidare - Zona B" di cui all'art. n. 116 delle N.T.A.;

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,

#### C)- Prezzo a base di asta pubblica

In virtù della diversa classificazione che il Piano Operativo Comunale attribuisce all'area in oggetto rispetto al Regolamento Urbanistico e tenuto conto che tale differenza risulta sostanziale ai fini della stima del valore di mercato del bene,

Visto che il Piano Operativo Comunale è in fase di adozione e quindi vigono le norme di salvaguardia,





## Comune di Campi Bisenzio

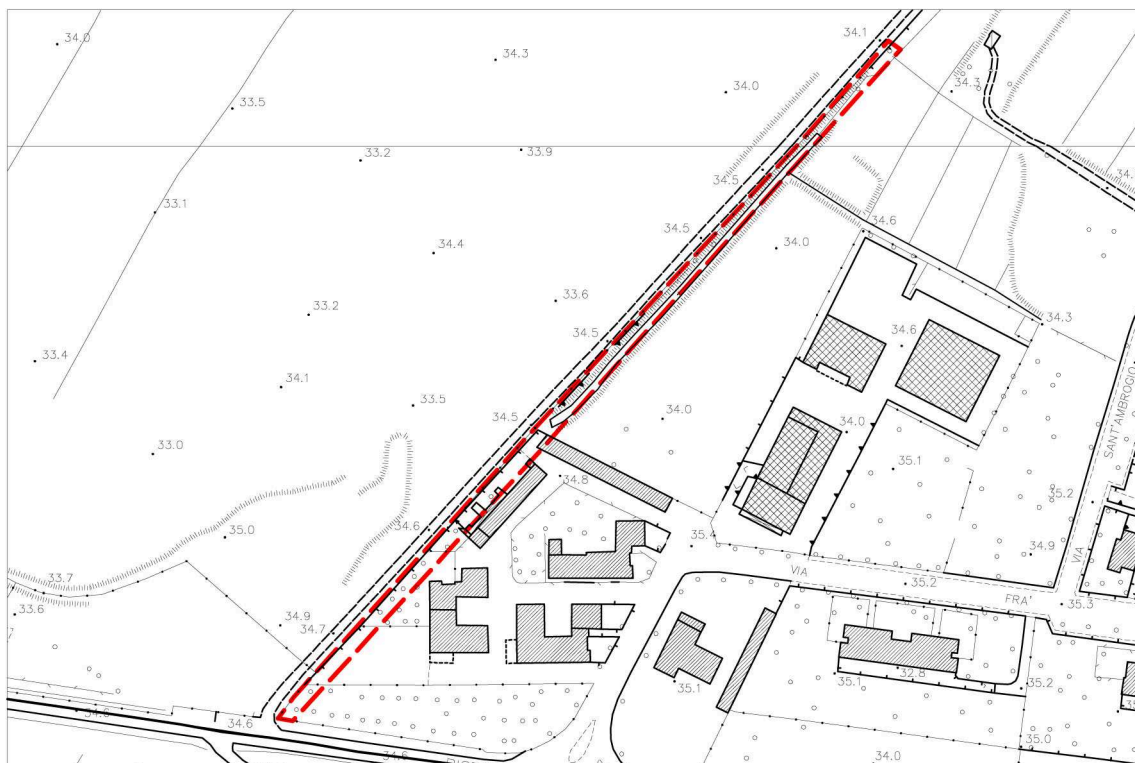
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente

al fine di essere in grado di poter attribuire il giusto valore al bene, si conviene di procrastinare la vendita al 2026 e congiuntamente sì, visto anche che non sono mai pervenute richieste di acquisizione negli anni passati, ritiene congruo di rivalutare consistentemente il valore assegnato nei piani delle alienazioni degli anni precedenti , con una riduzione di circa il 50 %, attribuendo così un valore a corpo fissato in **120.000,00 euro**.



## ALLEGATI



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale









## 18) Area a verde privato tra via Siena e via 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

Le aree ricadono all'interno della perimetrazione delle "Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi - Zona Vpu" di cui all'art. n. 136 delle N.T.A..

Per poter procedere all'alienazione pertanto sarebbe necessaria la variazione della destinazione urbanistica con una compatibile ad un uso privato dell'area.

Il Piano Operativo adottato 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:

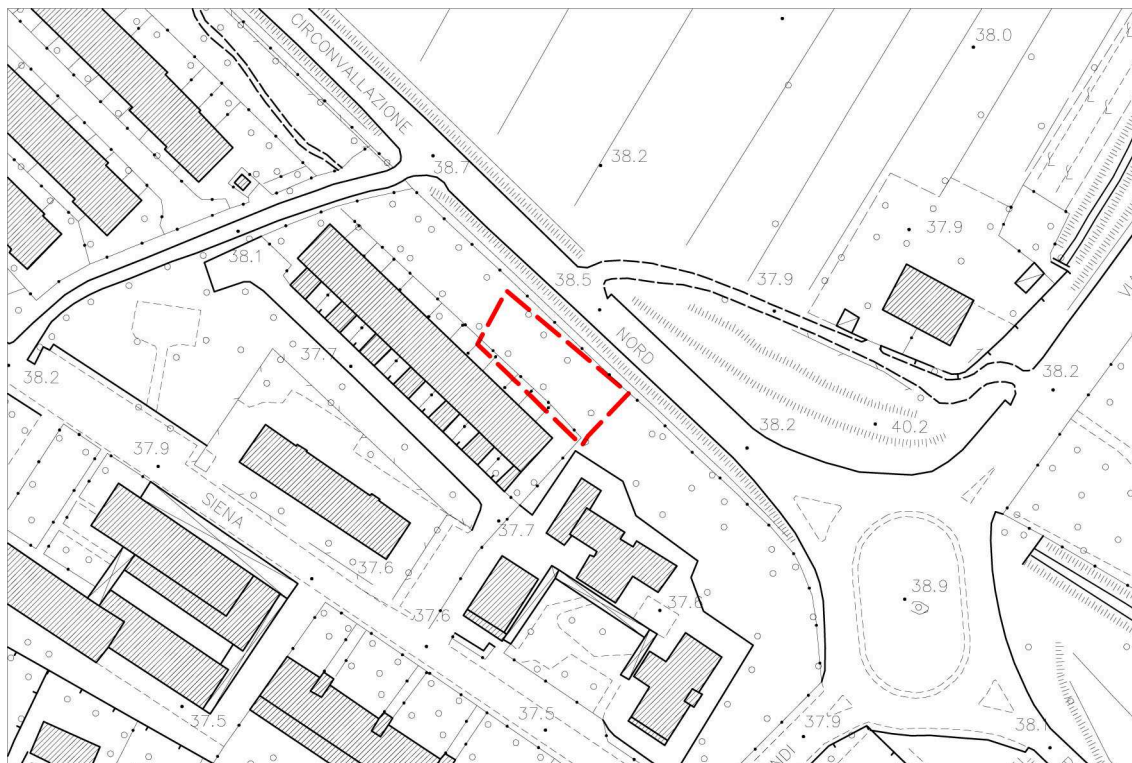
680 mq x 40,00 €/mq = **27.200,00 euro**

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

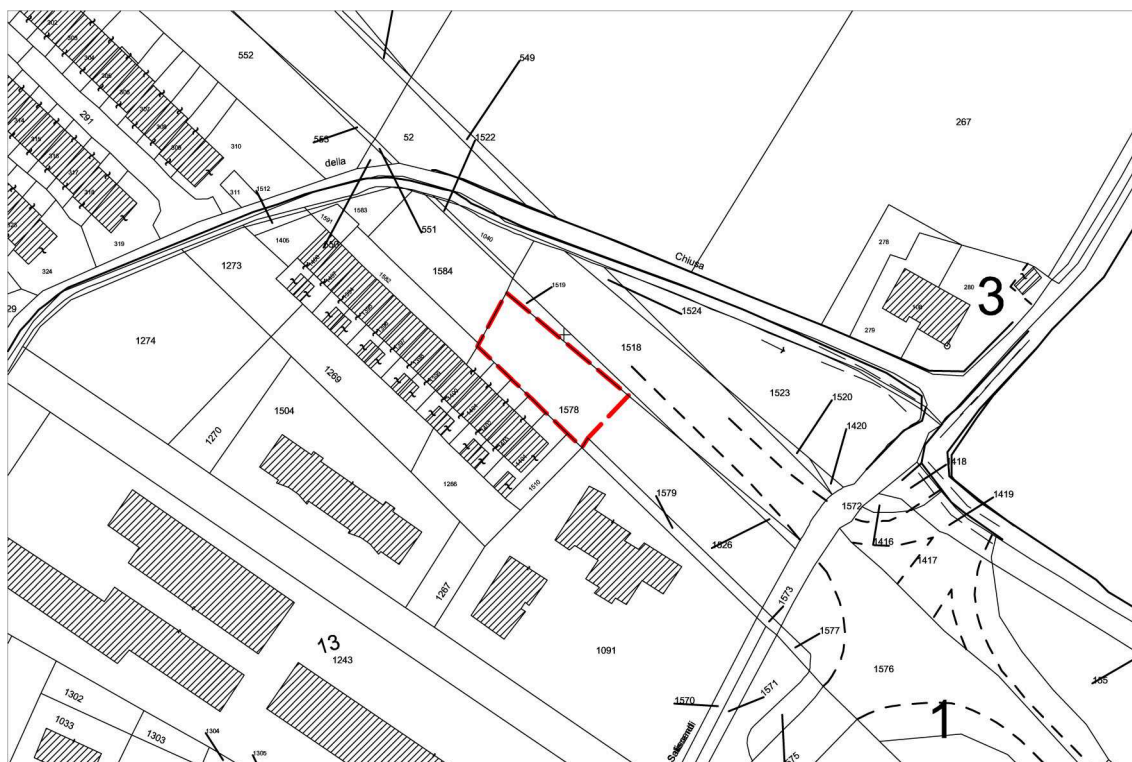




## ALLEGATI

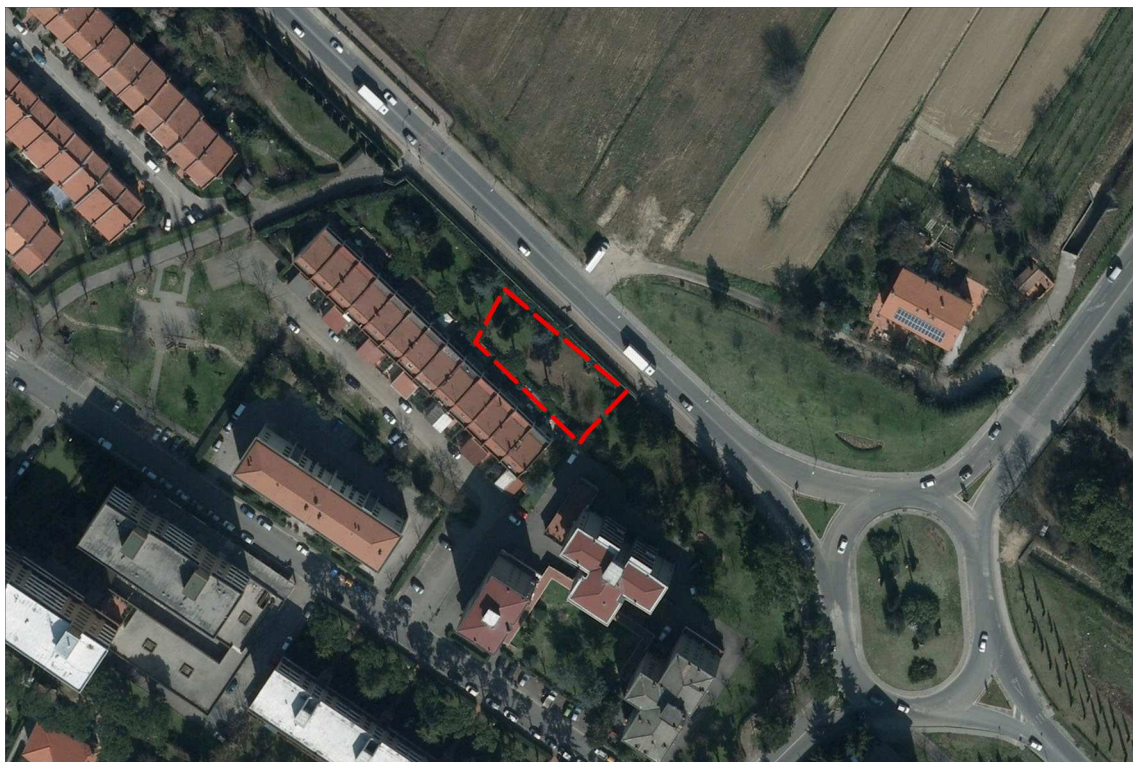


Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale

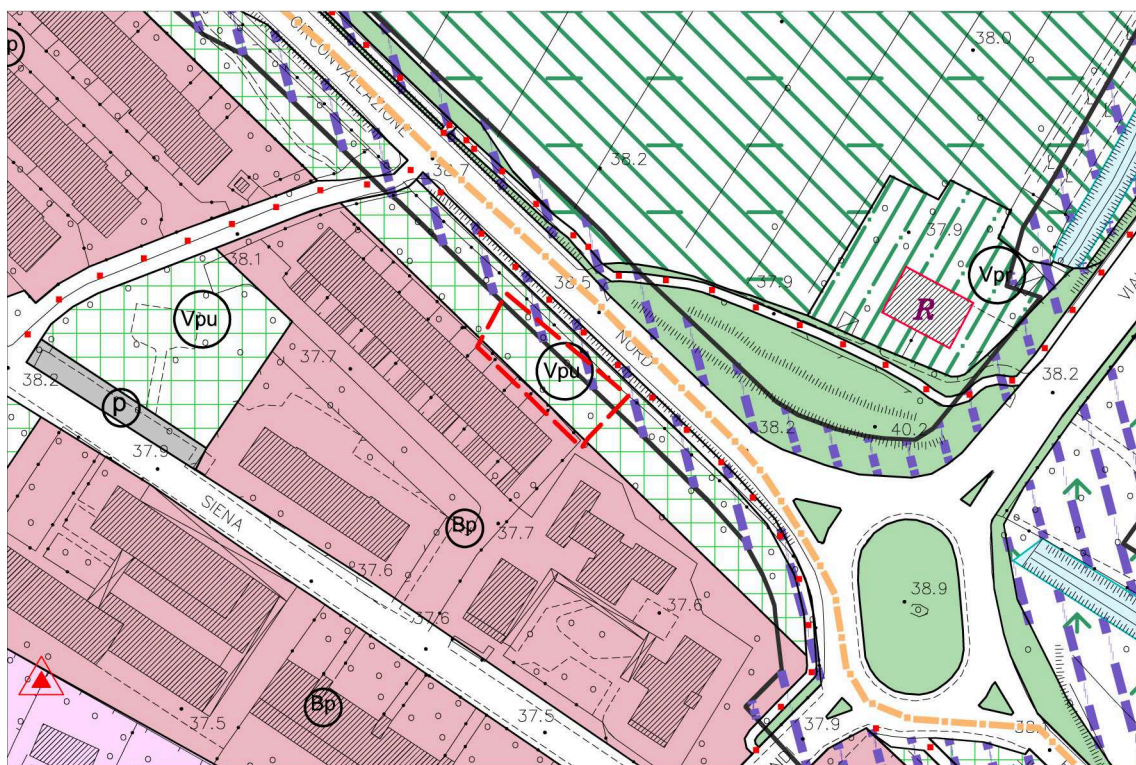


Estratto di Mappa Catastale





Estratto Ortofotopiano



Estratto Regolamento Urbanistico Comunale





Estratto di Piano Operativo Comunale adottato

Estratto Piano Operativo Comunale adottato



## 21) Area adiacente via dei L. Da Vinci e via Donatello, località Capalle.

### SCHEDA TECNICA

#### A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

L'area in oggetto ha una superficie catastale pari a 625 mq ,di forma rettangolare, posta lungo Via L. Da Vinci , confina con via Donatello, ad est con un capannone e ad ovest Via L. Da Vinci. Attualmente viene utilizzata come parcheggio.

#### A.2)-Identificazione catastale e rendita.

L' area è individuata al Catasto terreni al Foglio catastale n.5 , particelle n. 1018, Seminativo Arborato . classe 2, reddito dominicale €.3,39 Reddito Agrario €. 1,45 .  
Dati derivanti dal frazionamento del 18/03/2021 pratica FI0027341

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

Particella derivante dal Istrumento (Atto Pubblico) del 07/09/2021 pubblico ufficiale Cirillo Simona sede Campi Bisenzio Rep n. 12534

#### 3)-Destinazione urbanistica

L'area, nel Regolamento Urbanistico, ricade all'interno della perimetrazione delle "Aree Produttive da Consolidare - Zona D1-" di cui all'art. 121 delle N.T.A.

- Il Piano operativo adottato inserisce l'area nel territorio urbanizzato , in parte nelle “Le zone D2: tessuti a piattaforme produttive industriali e artigianali (art. 54 NTA)” .

#### B)-Stima del bene

Tenuto conto che per la stima del valore venale si fa riferimento alla potenzialità che il bene verrà ad avere in considerazione del tessuto ove è collocato, si conferma la stima effettuata nei precedenti anni: "Alla luce dei valori unitari applicati nel presente piano, così come nei precedenti, in considerazione dell'andamento del mercato, della tipologia delle aree, della destinazione urbanistica, tenuto conto che la potenzialità è ridotta dall'adiacenza alla viabilità, il che presuppone il mantenimento di una distanza come dettata dal codice della strada, si ritiene congruo applicare un prezzo unitario di € 85,00 al mq, per cui si ottiene il seguente valore: 625 mq x 85,00 €/mq = 53.125,00 € arrotondato a **54.000,00 Euro**.

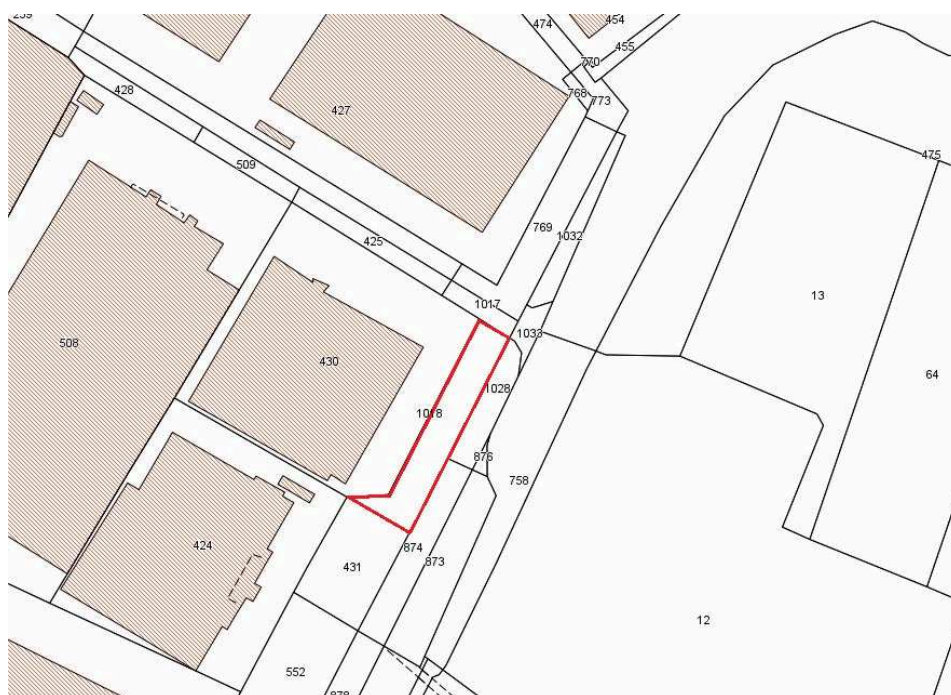




## ALLEGATI



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale

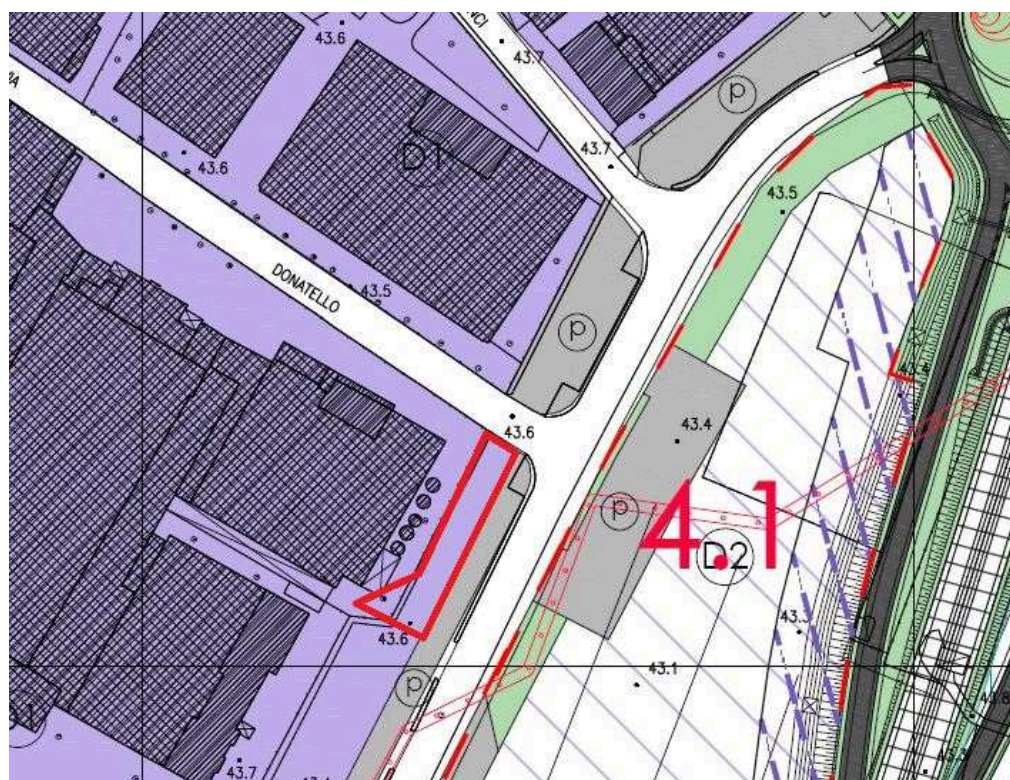


Estratto di Mappa Catastale





Estratto ortofotopiano



Estratto Regolamento Urbanistico Comunale





Estratto del Piano Operativo adottato





## 22)Area ex campo di calcio via Mascagni

### SCHEDA TECNICA

#### A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

Trattasi di un'area della superficie catastale di mq. 1049 adiacente all'ex campo di calcio "Lanciotto Ballerini", tale area è una porzione del campo di calcetto con destinazione urbanistica a Verde Privato Vincolato che rientra all'interno della perimetrazione del "Piano Attuativo" unitamente all'adiacente area Bc.

#### 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. 13 come Ente Urbano avente la seguente consistenza:

particella n. 1640, di 1.049 Mq;

la particella è derivata dal FRAZIONAMENTO del 15/10/2013 n.247522.1/2013 in atti dal 15/10/2013 (protocollo n. F10247522) presentato il 15/10/2013, della originaria particella n. 243 classificata E/9 sub1 con rendita di €1.794,69.

Gli eventuali oneri necessari al frazionamento catastale o allineamento atti saranno a cura e spese dell'acquirente.

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

Il bene è stato trasferito al Comune di Campi Bisenzio in atto trascritto al Registro generale al n.150 e Reg. Particolare n.947 il27/02/1929 come da Nota di trascrizione dell'Avv. Dino Sestini di Firenze.

#### B)- Destinazione urbanistica

Il Regolamento Urbanistico vigente classifica la porzione della particella 863:

- “Verde privato vincolato” di cui all’art. n. 115 delle N.T.A.;

L'area rientra all'interno della perimetrazione delle zone soggette a Piano di Massima Unitario o Piano Attuativo di cui agli artt. 11 e 13 delle N.T.A..

Il Piano Operativo adottato classifica l'area in oggetto in parte ATR.1 superfici fondiarie per interventi prevalentemente residenziali ed in parte in area a verde pubblico di progetto Vp.

Dopo l'efficacia del piano operativo la presente scheda dovrà essere obbligatoriamente rivista sulla base del perimetro definitivo del comparto ATR.1 e pertanto, ad oggi la presente scheda è da ritenersi sospesa in attesa della definizione urbanistica finale.

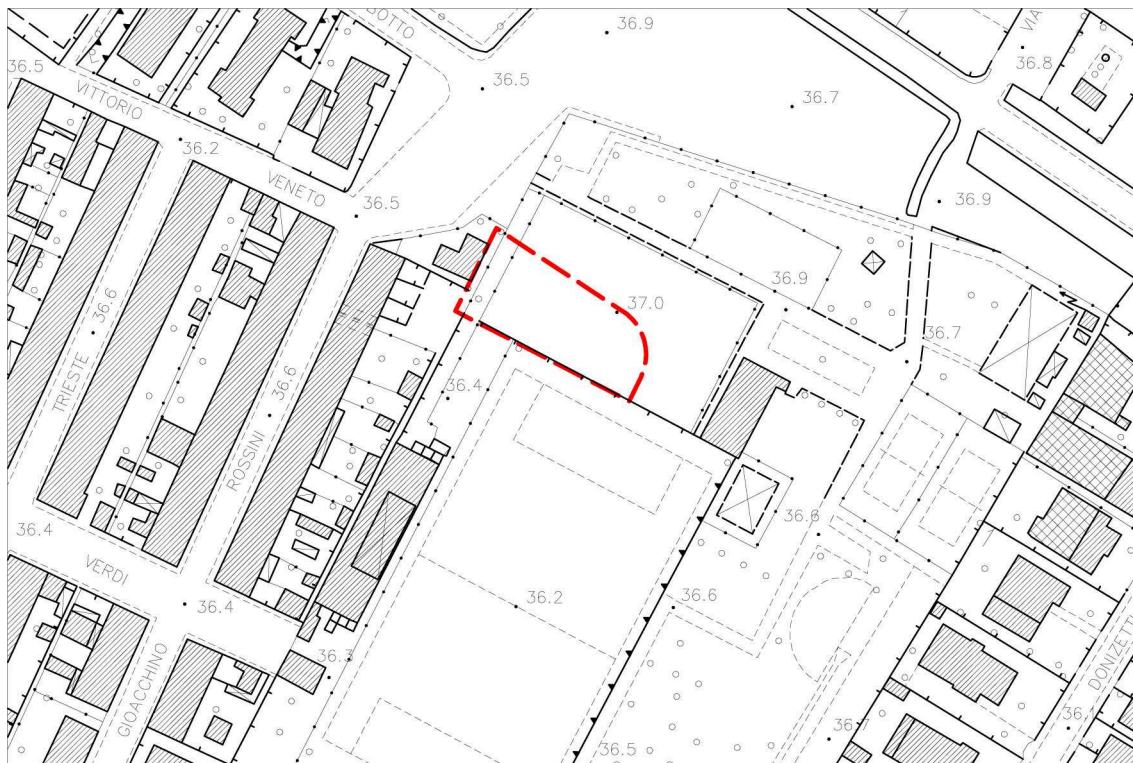
#### C)-Prezzo a base di trattativa.

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, confermare la valutazione precedente ovvero prendere "come riferimento il valore unitario dell'ex campo di calcio adiacente e recentemente alienato, in quanto è inserito all'interno della perimetrazione della medesima zona soggetto a piano attuativo, ovvero 131.71 €/mq, per cui si ottiene:

1049 mq x 131,71 €/mq = 138.163,79 euro --arr. **140.000,00 euro"**



## ALLEGATI



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale



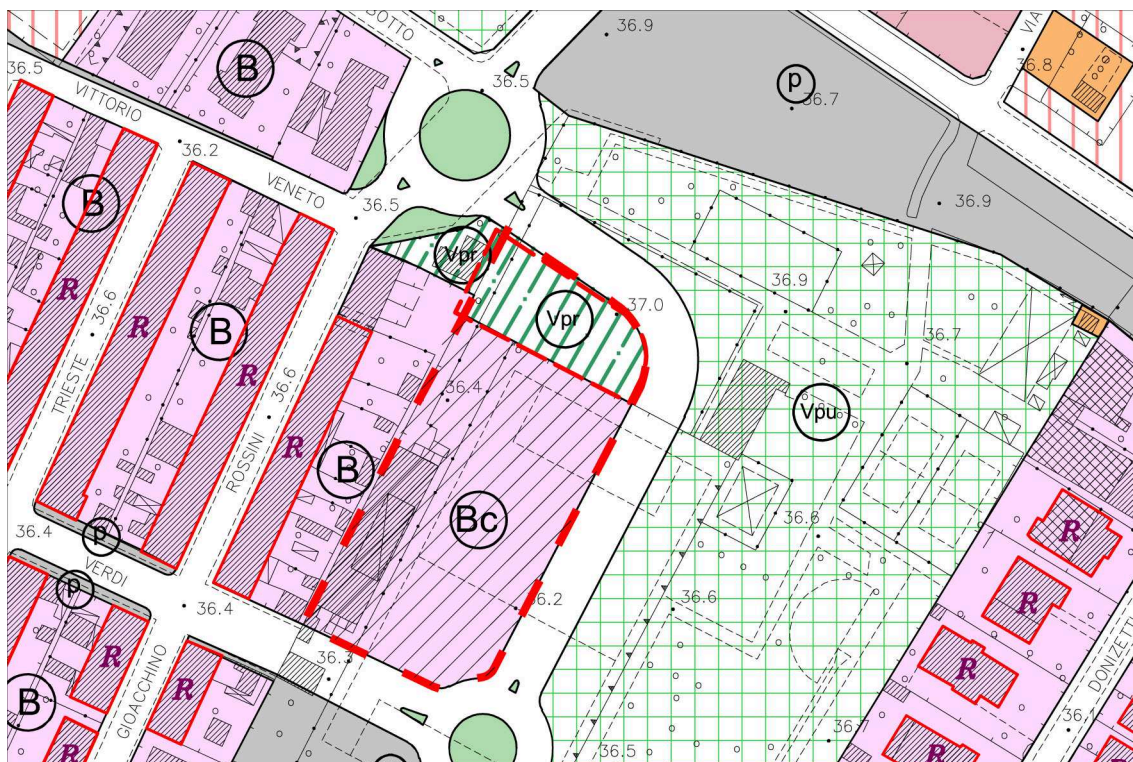


# Comune di Campi Bisenzio (Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Ortofotopiano



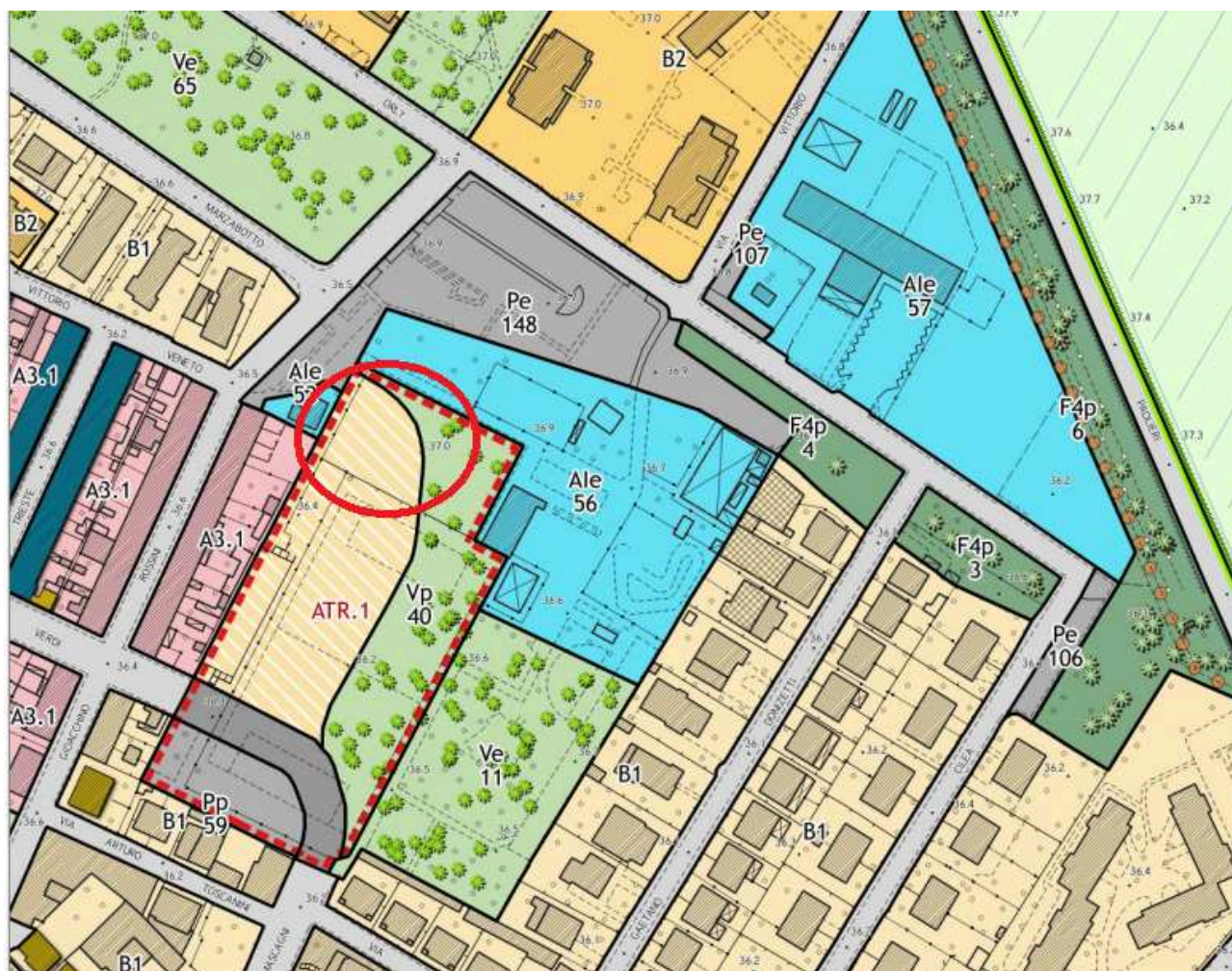
Estratto Regolamento Urbanistico Comunale





# Comune di Campi Bisenzio (Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto di Piano Operativo Comunale adottato





## 23) Porzione del magazzino comunale e pertinenze, via del Paradiso

### SCHEDA TECNICA

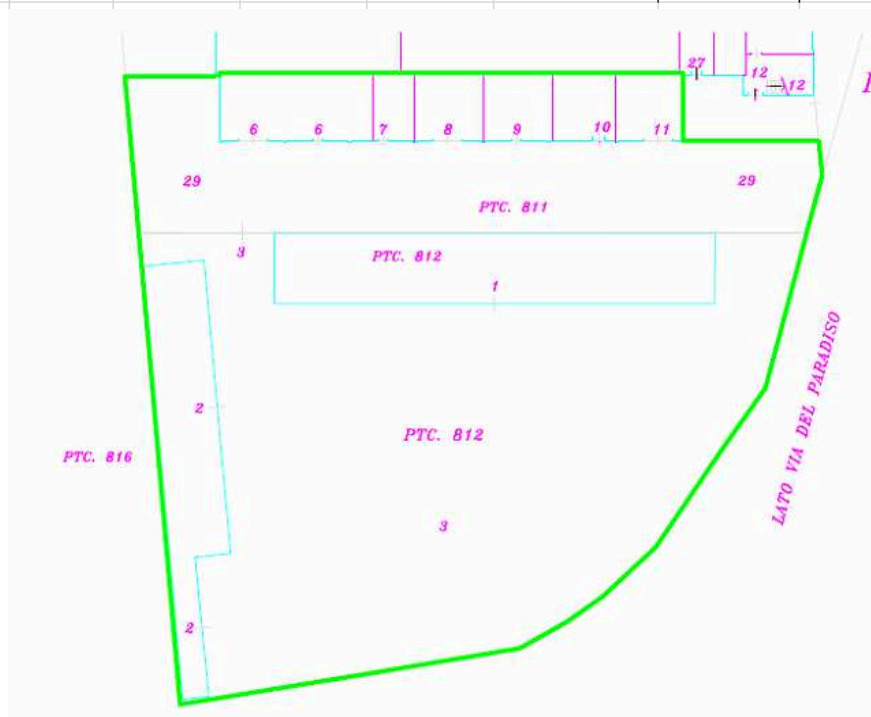
#### A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene

Trattasi della porzione sud del magazzino comunale di via del Paradiso n.c. 118, identificabile in un'area di circa 2315 mq, dei quali 229 mq occupati da locali chiusi su quattro lati addossati al corpo di fabbrica principale, 361 mq coperti da tettoie aperte su tre lati e i rimanenti 1725 mq di superficie scoperta.

#### A.2)-Identificazione catastale

Il bene è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Campi Bisenzio, N.C.T. Foglio di Mappa n. 18, individuato nella particella 811 nei subalterni 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 29 (porzione) e nella particella 812 nei subalterni 1, 2 e 3, meglio descritti nella tabella successiva :

Dati Catastali			Superficie		Altezza med.	Destinazione	Tipologia		
Foglio	Particella	Subalterno	Lorda mq	Utile mq			Locale chiuso mq	Tettoia metallica mq	Area scoperta mq
18	811	6	75	66	260	Magazzino	75		
		7	20	17	260	Magazzino	20		
		8	35	30	260	Magazzino	30		
		9	34	29	255	Magazzino	34		
		10	32	23	320	Magazzino	32		
		11	33	28	260	Magazzino	28		
		29 (porz)				Pertinenza all'aperto			707
	812	1	210	210	335	Magazzino		210	
		2	151	150	290	Magazzino		151	
		3				Pertinenza all'aperto			1018
						TOTALI	219	361	1725



Quindi per un totale di 590 mq di Superficie Lorda Coperta e di 1725 mq di Superficie scoperta .



### A.3)-Provenienza

I beni in oggetto sono stati realizzati a partire dal 1975 direttamente dal Comune di Campi Bisenzio, su terreno della stessa proprietà.

### B)- Destinazione urbanistica

Il vigente regolamento urbanistico individua l'intera proprietà Comunale nella zona “*Aree produttive da consolidare (DI)*” come da estratto cartografico seguente:

Il piano operativo approvato con delibera di C.C. n. 93 del 26/06/2025, oggi in fase di conformazione al PIT-PPR, prevede per gli immobili comunali la destinazione “*Aree per attrezzature di interesse comune esistenti (Aie)*”

Tenuto conto che trattasi di un bene di proprietà pubblica e che la definizione dell'iter di alienazione precederà l'approvazione definitiva del piano operativo, sentita la Regione Toscana, per semplificazione amministrativa e giusta individuazione della destinazione dell'immobile oggetto di alienazione, risulta corretto che in fase di approvazione del piano operativo, il Consiglio Comunale, prenda atto della corretta destinazione urbanistica dell'immobile verificando ed adeguando congiuntamente gli standard ex d.m. 1444/1968.

### C)-Prezzo a base di trattativa

Viste le caratteristiche del bene oggetto di alienazione, si ritiene che la stima debba essere condotta tenendo conto delle potenzialità edificatorie dell'intera area di circa 2.315 mq in quanto è da ritenersi verosimile che il bene nel suo complesso acquisti il maggior valore procedendo alla demolizione dei locali addossati al capannone e alla demolizione delle tettoie per sfruttare quanto possibile la potenzialità edificatoria dell'area.

Per quanto sopra, tenuto conto, delle distanze da mantenere rispetto ai confini ed ai fabbricati, prevedendo uno spazio scoperto che possa risultare di agevole manovra anche per mezzi pesanti ed uno spazio per la sosta dei mezzi,

considerando che si possa realizzare un fabbricato di ragionevole forma, ancorché trapezoidale per massimizzare l'area potenzialmente copribile, si ritiene che la superficie potenzialmente copribile possa essere pari a circa 670 mq;

considerato che l'area in questione si presenta parzialmente urbanizzata, soprattutto sul lato sud dove dovranno essere realizzate le urbanizzazioni in quanto sul lato nord non c'è possibilità di attraversare gli immobili di altra proprietà;

vista la destinazione urbanistica del bene, che se da un lato consente una edificabilità estesa, dall'altro non permette di insediare qualunque attività,

a fronte delle motivazioni sopra illustrate,

si può ragionevolmente considerare che il più probabile valore di unitario mercato sia pari a 350 Euro/mq di superficie copribile,

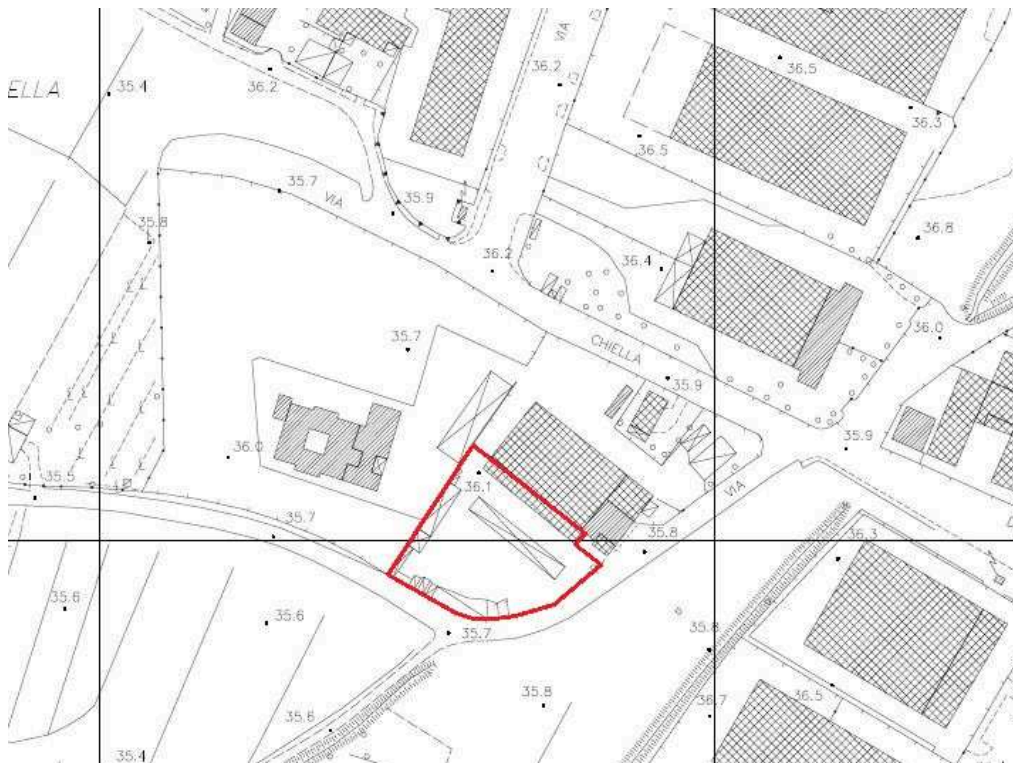
e pertanto il più probabile valore venale del bene oggetto di alienazione sia pari a:

$V = 670 \text{ mq} \times 350 \text{ Euro/mq} = 234'500 \text{ Euro}$  arrotondato per eccesso a: **235'000 Euro**





## 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 Regolamento Urbanistico Comunale





## Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto di Piano Operativo Comunale adottato



## 24) 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 Regolamento Urbanistico vigente classifica l'area in "Viabilità urbana e territoriale secondaria esistente e di progetto (art. n. 89 NTA).

Il Piano Operativo adottato 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.

Considerando che il bene oggetto della presente stima, essendo una sorte di corte interna rispetto alla strada pubblica circondata su tre lati da edifici residenziali, e oggetto di sdemanializzazione ai fine della successiva vendita possa essere calcolato, con buona approssimazione con metodo sintetico comparativo utilizzando i valori medi di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI della zona in oggetto che variano fra 1900 €/mq e i 2500 €/mq).

Superficie ragguagliata: 95,00 mq

Considerando che il bene oggetto della stima può essere considerato come area residenziale, si può ritenere di assumere come valore di stima al mq, la media dei valori medi OMI delle stesse aree residenziali della zona come il più probabile valore del bene in oggetto e quindi pari quindi a : 2200,00 Euro/mq (media fra 1900 e 2500).

Al valore medio occorre, in ogni caso, applicare una riduzione, essendo questa una pertinenza, corrisponde ad un deprezzamento del 10%.

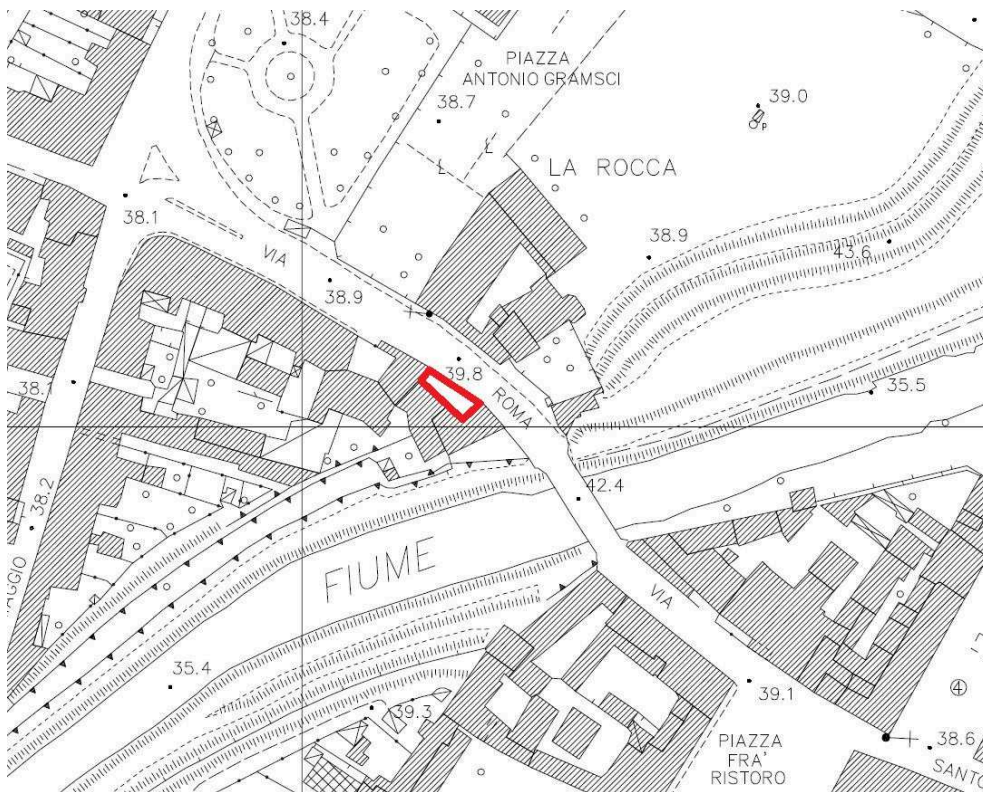
Quindi il più probabile valore venale dell'area che si intende alienare è pari a:

$(2200,00 \text{ Euro/mq} \times 95,00 \text{ mq}) \times 0,10 = \mathbf{20.900,00 \text{ Euro}}$

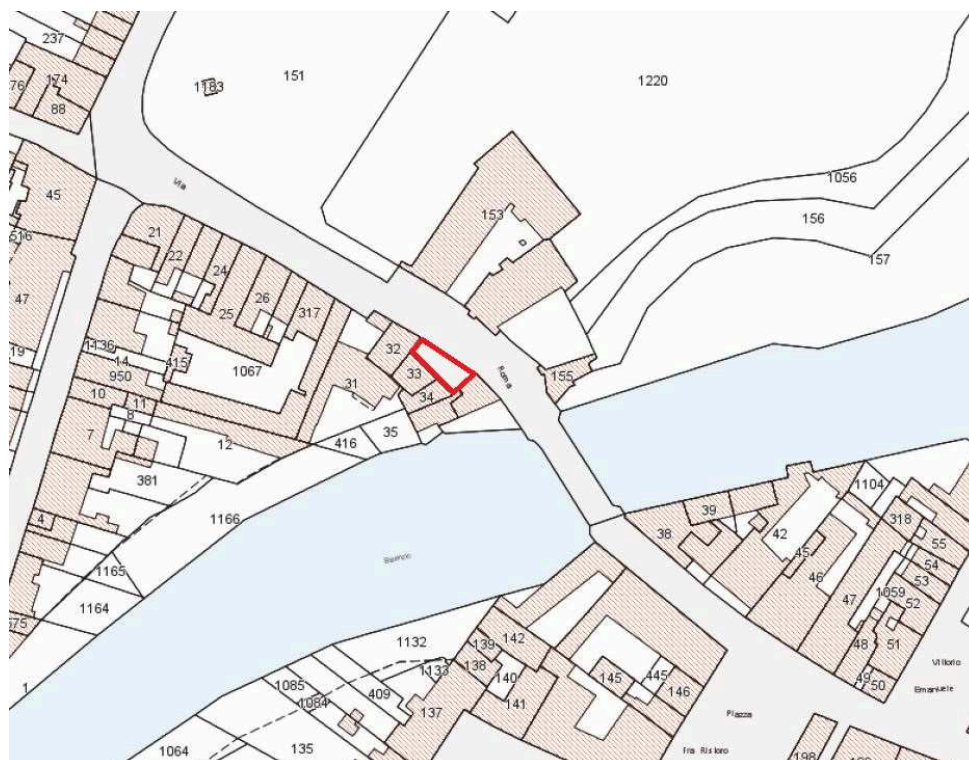




## ALLEGATI



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale





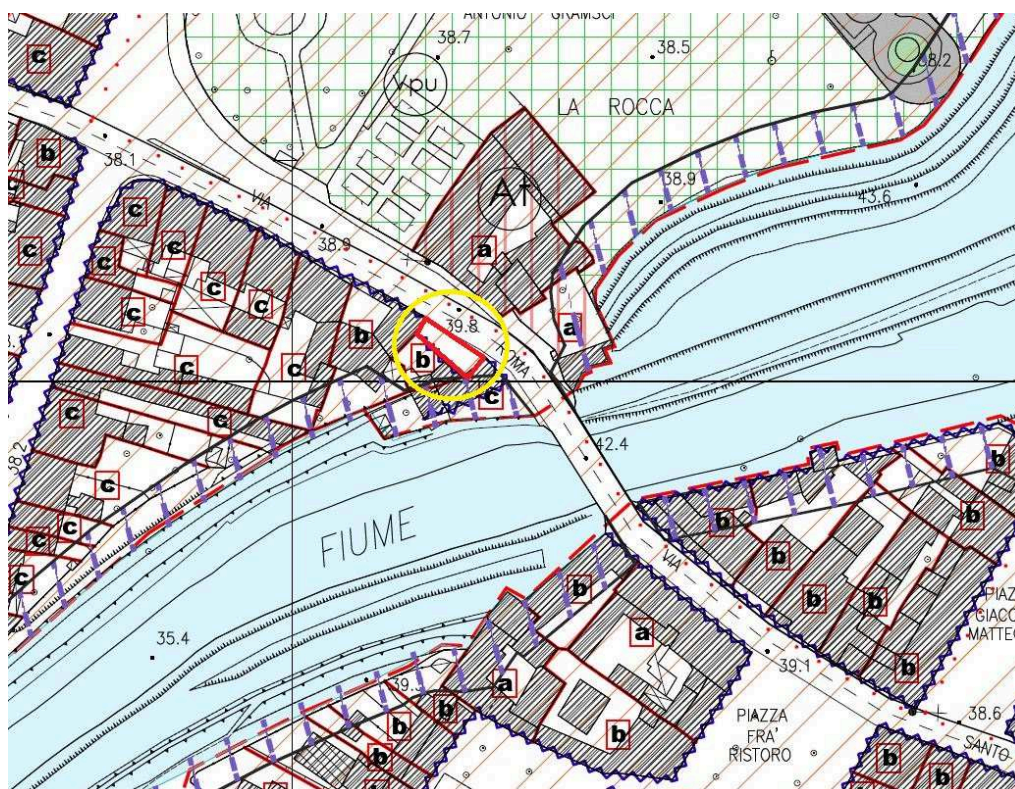
## Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Ortofotopiano (da Google Maps)



Estratto Regolamento Urbanistico Comunale





## Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto di Piano Operativo Comunale adottato



## 25) 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 Regolamento Urbanistico vigente classifica la particella 278:

“Zone con prevalente destinazione agricola (zona E)” - art.154 delle N.T.A., parzialmente in fascia di rispetto per la presenza di "Elettrodotto" - art. 100 delle N.T.A. .

Il Piano Operativo adottato 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.

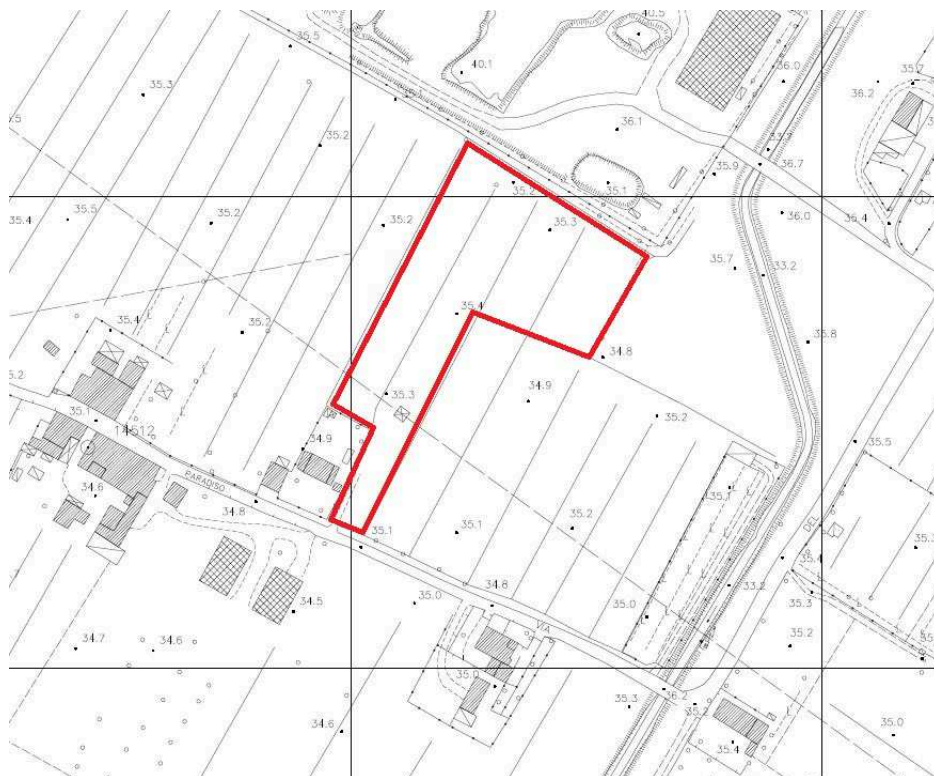
Preso atto che con l'approvazione del piano operativo comunale dovrà essere rivalutato il più probabile valore del bene in oggetto, allo stato attuale è opportuno, anche ai fini contabili, prevedere una valutazione congrua con i prezzi di mercato dei valori di aree similari, ovvero di circa 11.75 €/mq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

$8528 \text{ mq} \times 11,75 \text{ €/mq} = 100.204,00 \text{ €}$  , **arrotondato a 100.000,00 €**

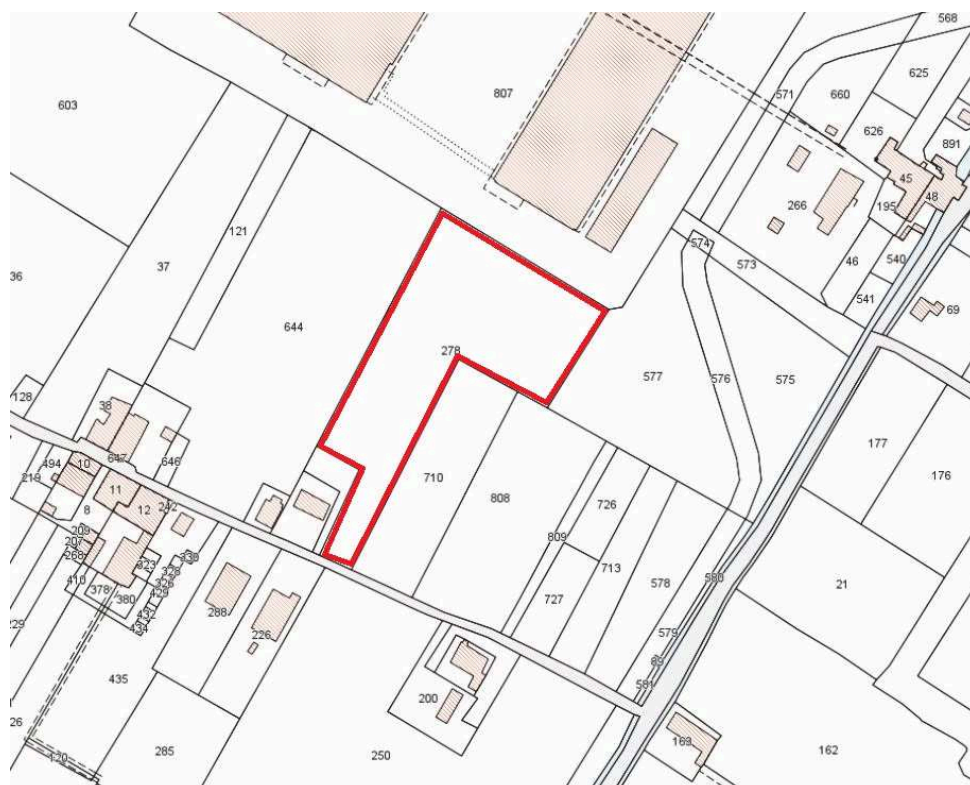




## ALLEGATI



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 Regolamento Urbanistico Comunale





Estratto di Piano Operativo Comunale adottato



## 26) 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 Regolamento Urbanistico vigente classifica la particella n. 204:

“Attrezzature metropolitane (interporto, ecc) - zona F - art. n. 139 delle N.T.A., interamente in fascia di rispetto autostradale.

Il Piano Operativo adottato 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.

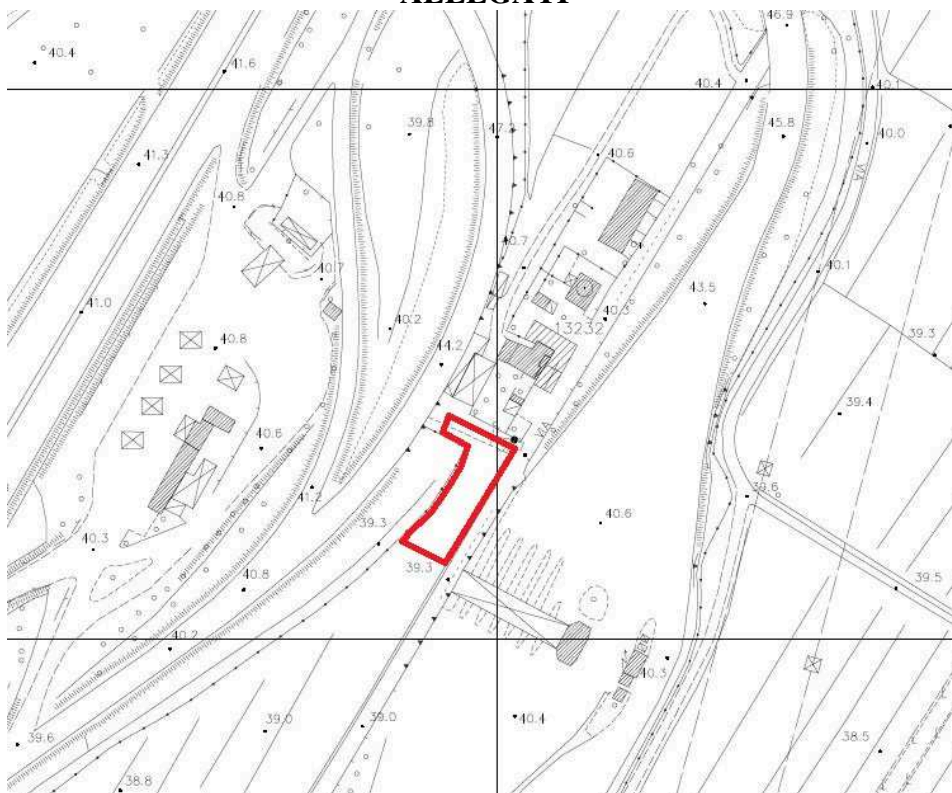
Preso atto che con l'approvazione del piano operativo comunale dovrà essere rivalutato il più probabile valore del bene in oggetto, allo stato attuale è opportuno, anche ai fini contabili, prevedere una valutazione congrua con i prezzi di mercato dei valori di aree similari, ovvero di circa 30,00 €/mq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





## Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto di Piano Operativo Comunale adottato



## **27) Piccolo sedime stradale lungo via delle Corti (Sud)**

### **SCHEDA TECNICA**

#### **A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.**

Trattasi di un'area della superficie catastale di circa mq. 10, piccolo sedime stradale lungo via delle Corti, prospiciente l'edificio residenziale del numero civico 55 .

#### **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. 13, 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 Regolamento Urbanistico vigente classifica l'area in "Viabilità urbana e territoriale secondaria esistente e di progetto (art. n. 89 NTA).

Il Piano Operativo adottato classifica l'area in oggetto nel Perimetro del territorio urbanizzato nella Viabilità esistente (Art. 118 -Fasce di rispetto stradale).

#### **C)-Prezzo a base di trattativa.**

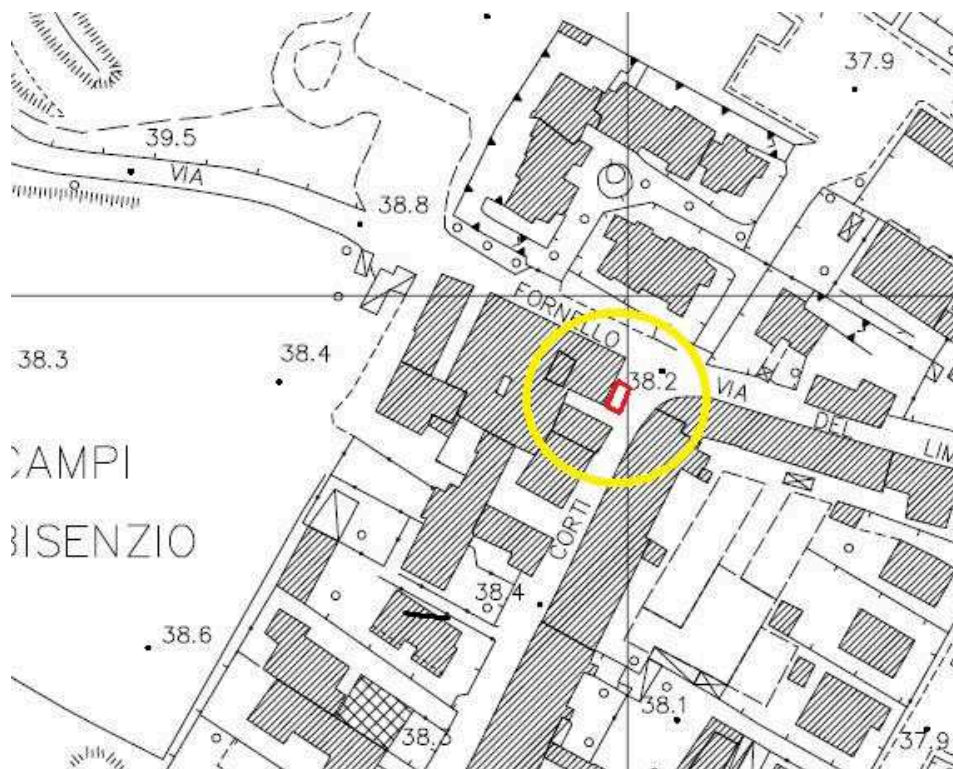
Preso atto che con l'approvazione del piano operativo comunale dovrà essere rivalutato il più probabile valore del bene in oggetto, allo stato attuale è opportuno, anche ai fini contabili, prevedere una valutazione congrua con i prezzi di mercato dei valori di aree simili, ovvero di circa 300,00 €/mq , per cui si ottiene:

10 mq x 300,00 €/mq = **3.000,00 €**

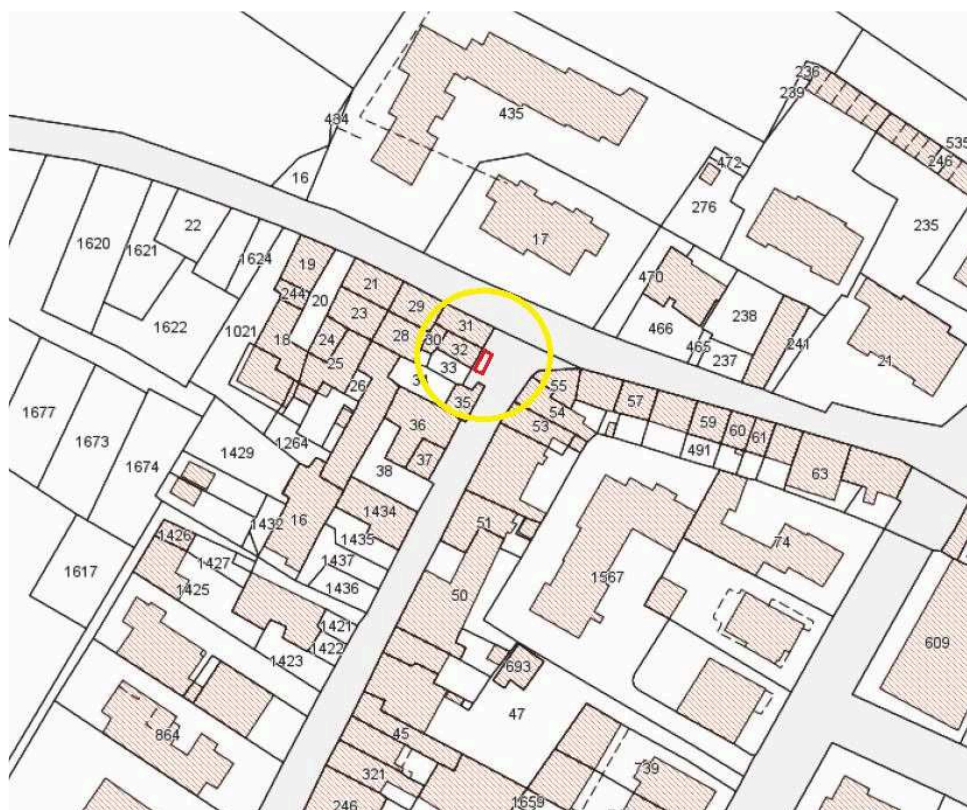




## ALLEGATI



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale

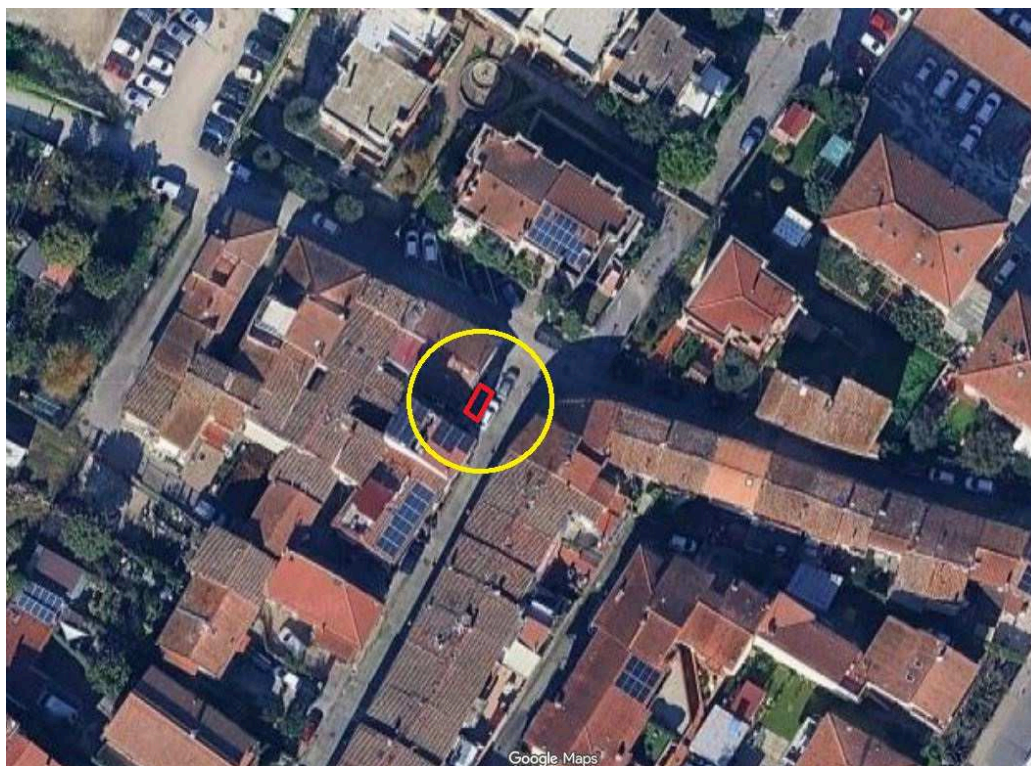




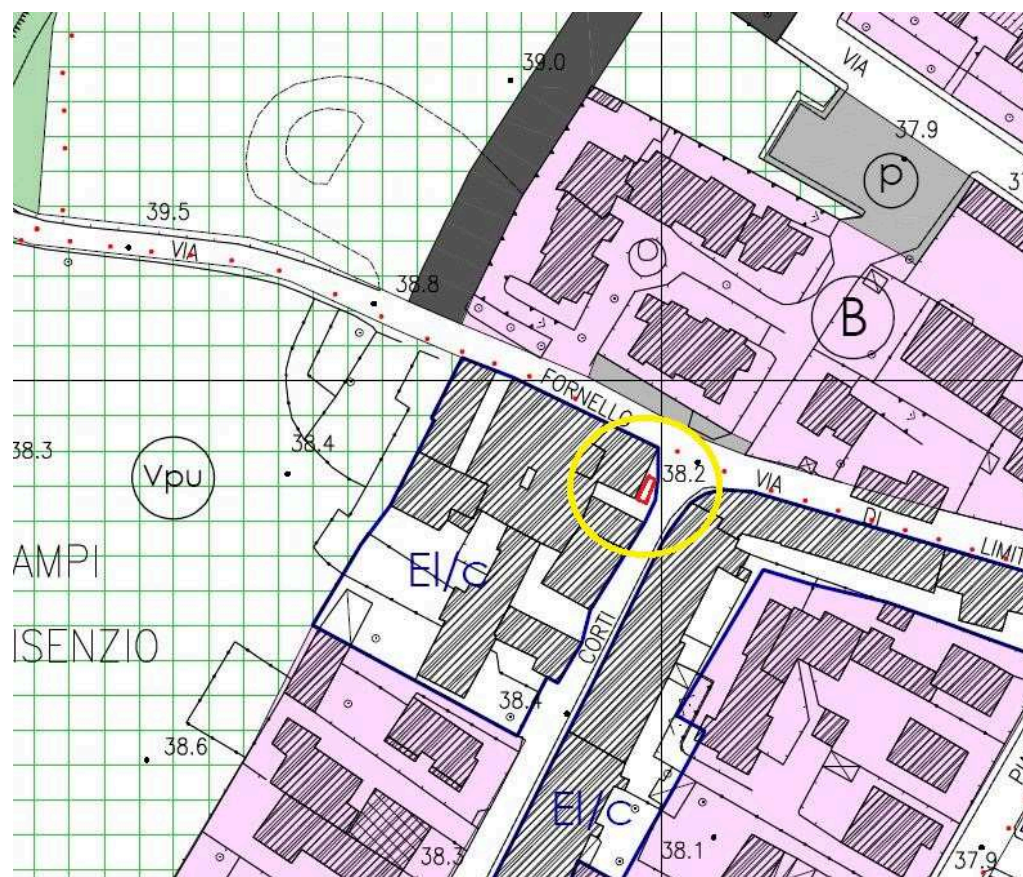
## Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Ortofotopiano (da Google Maps)



Estratto Regolamento Urbanistico Comunale

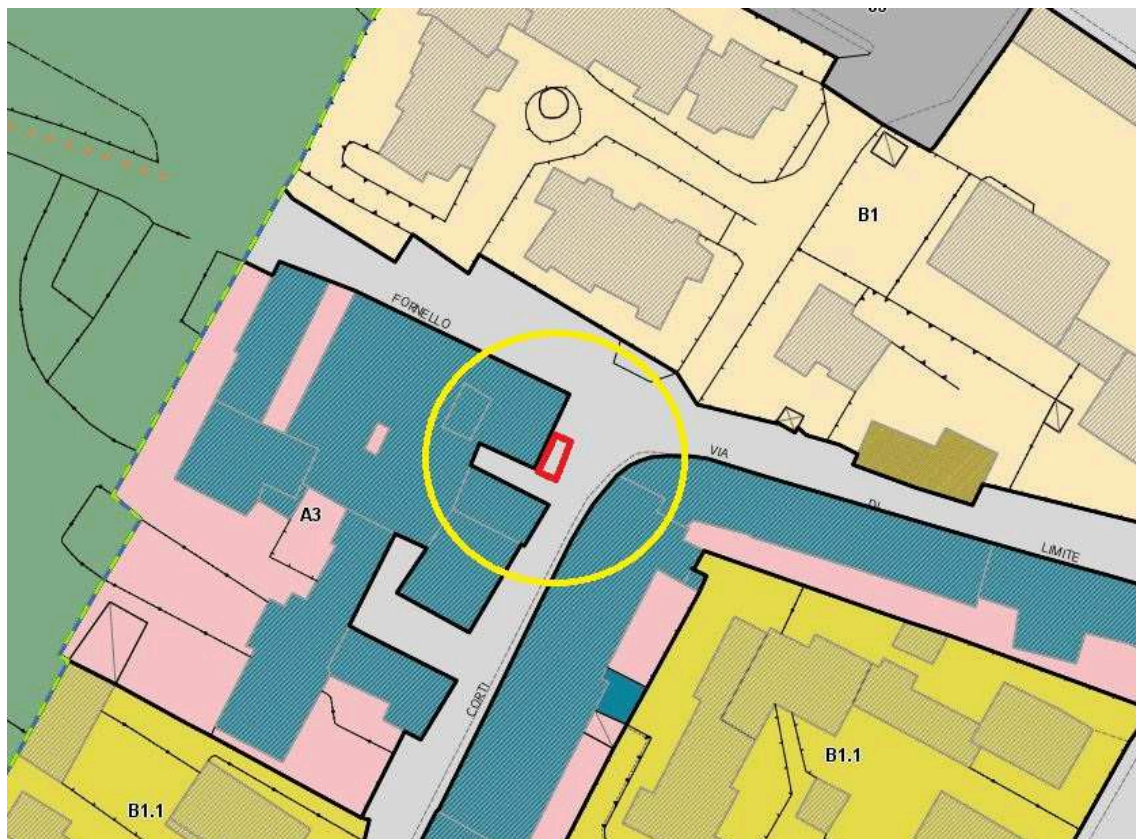




# Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto di Piano Operativo Comunale adottato



## **28) Piccolo sedime stradale lungo via delle Corti (Nord)**

### **SCHEDA TECNICA**

#### **A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.**

Trattasi di un'area della superficie catastale di circa mq. 10, piccolo sedime stradale lungo via delle Corti, prospiciente l'edificio residenziale del numero civico 57 .

#### **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. 13, 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 Regolamento Urbanistico vigente classifica l'area in "Viabilità urbana e territoriale secondaria esistente e di progetto (art. n. 89 NTA).

Il Piano Operativo adottato classifica l'area in oggetto nel Perimetro del territorio urbanizzato nella Viabilità esistente (Art. 118 -Fasce di rispetto stradale).

#### **C)-Prezzo a base di trattativa.**

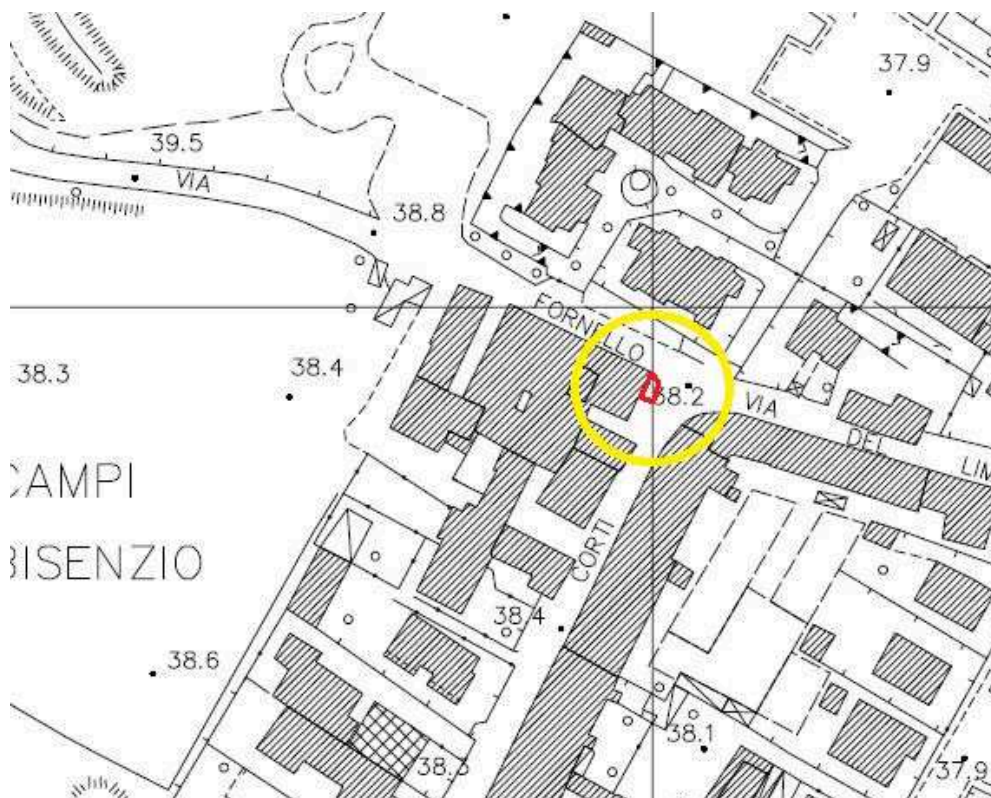
Preso atto che con l'approvazione del piano operativo comunale dovrà essere rivalutato il più probabile valore del bene in oggetto, allo stato attuale è opportuno, anche ai fini contabili, prevedere una valutazione congrua con i prezzi di mercato dei valori di aree simili, ovvero di circa 300,00 €/mq , per cui si ottiene:

10 mq x 300,00 €/mq = **3.000,00 €**

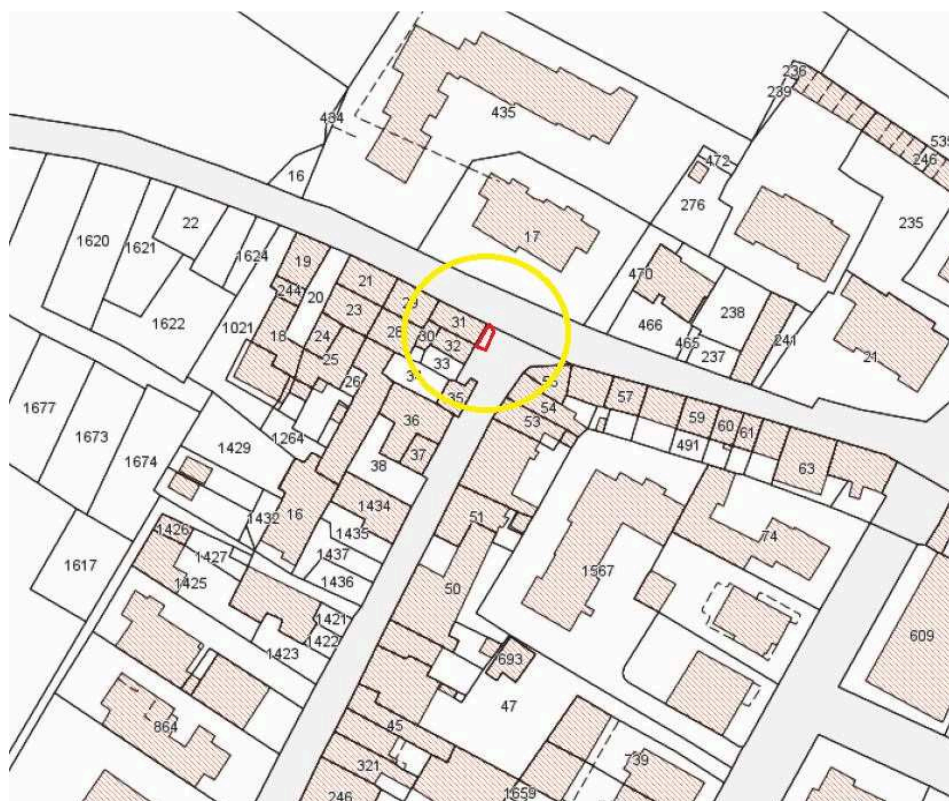




## ALLEGATI



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale

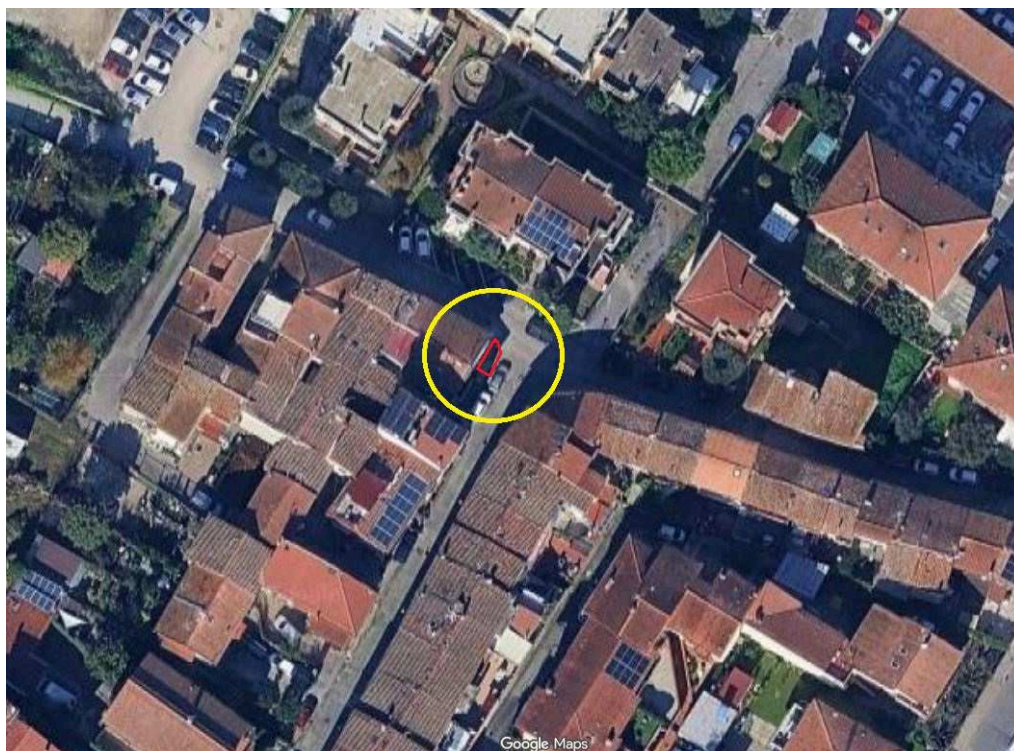




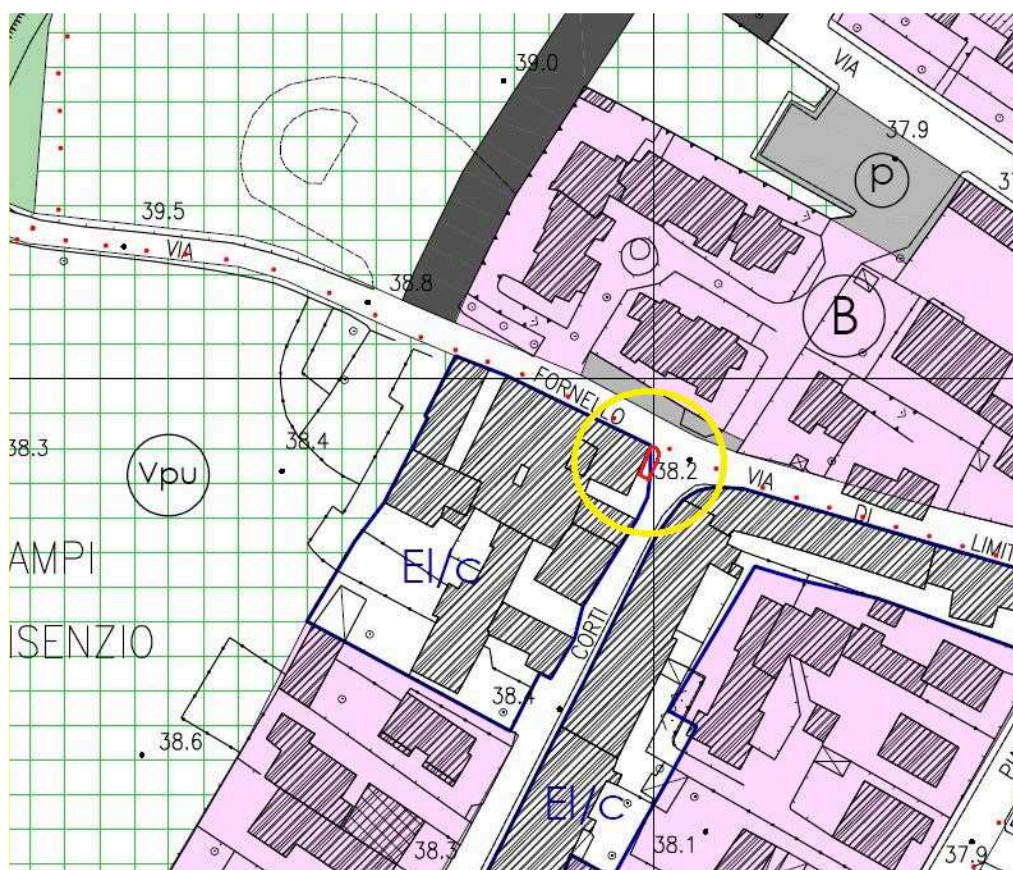
## Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente

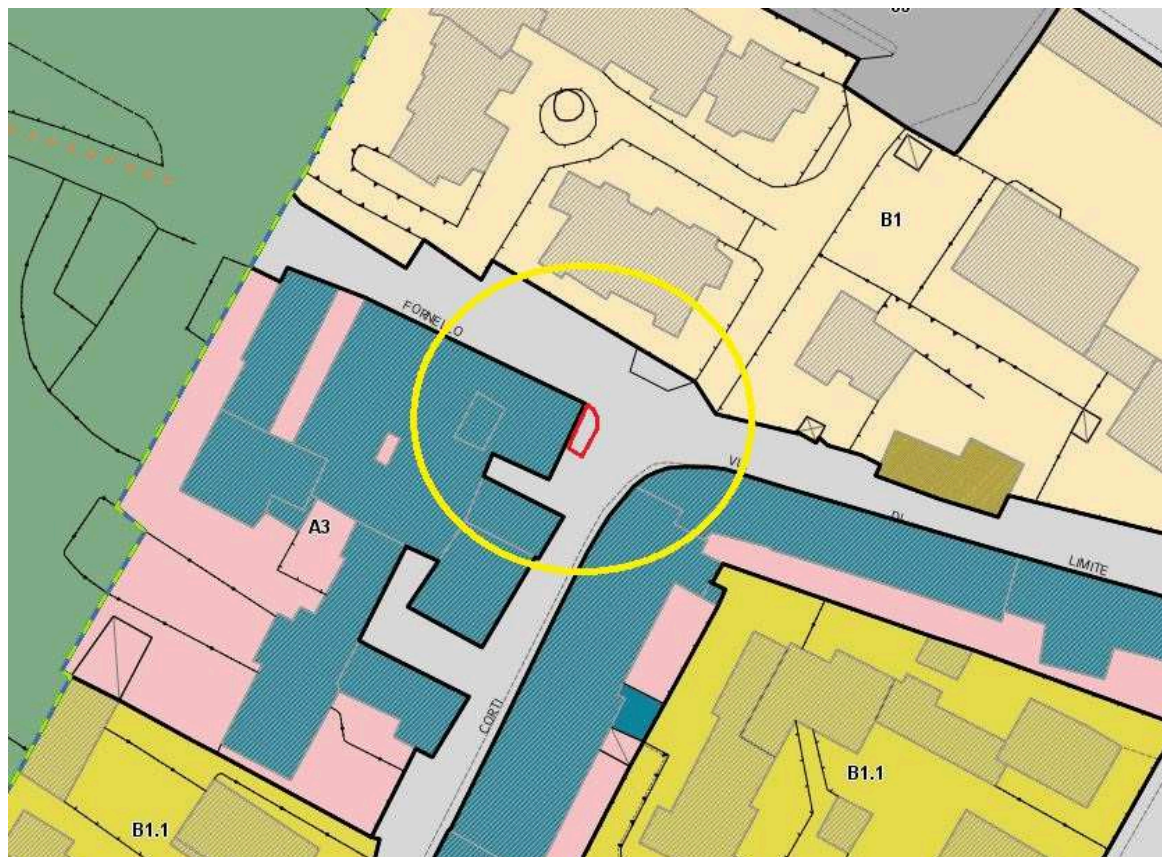


Estratto Ortofotopiano (da Google Maps)



Estratto Regolamento Urbanistico Comunale





Estratto di Piano Operativo Comunale adottato



## 29) 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 Regolamento Urbanistico vigente classifica la particella 859:

"Parcheggi pubblici (art. 138 NTA) " parzialmente in fascia di rispetto stradale e interamente in "Aree soggette a PMU o Piano Attuativo (artt. 11 e 13 NTA) " più precisamente nel PMU 5\_4.

Il Piano Operativo adottato 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.

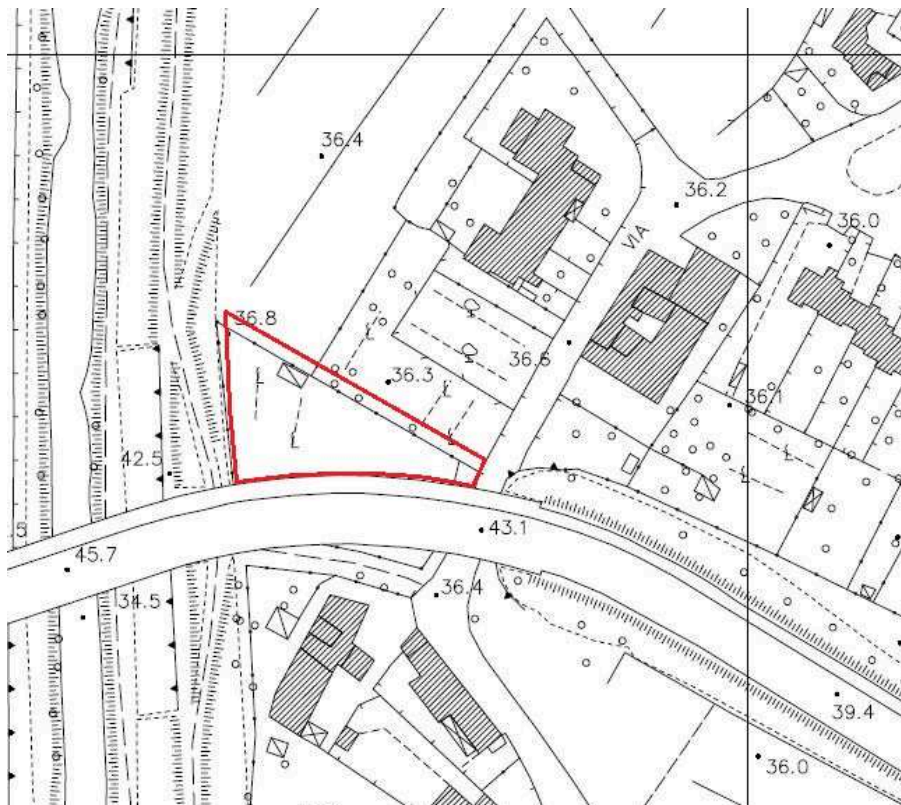
Preso atto che con l'approvazione del piano operativo comunale dovrà essere rivalutato il più probabile valore del bene in oggetto, allo stato attuale è opportuno, anche ai fini contabili, prevedere una valutazione congrua con i prezzi di mercato dei valori di aree simili, ovvero di circa 28,00 €/mq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



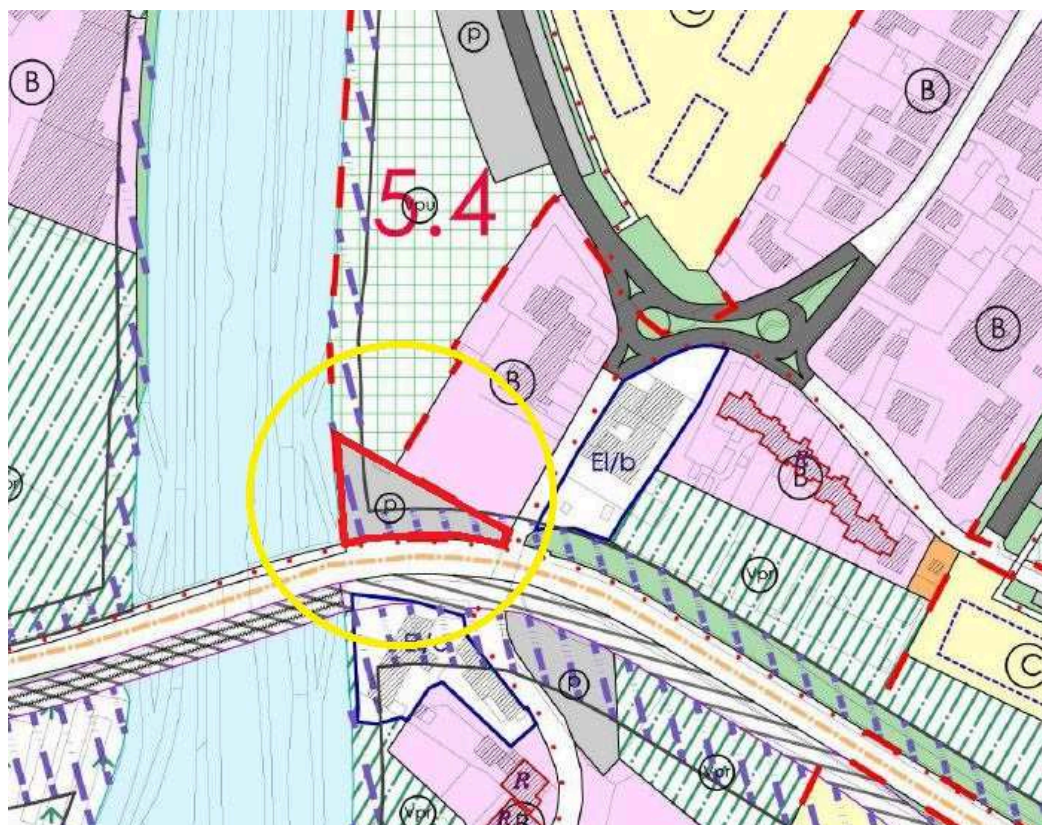


# Comune di Campi Bisenzio (Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente

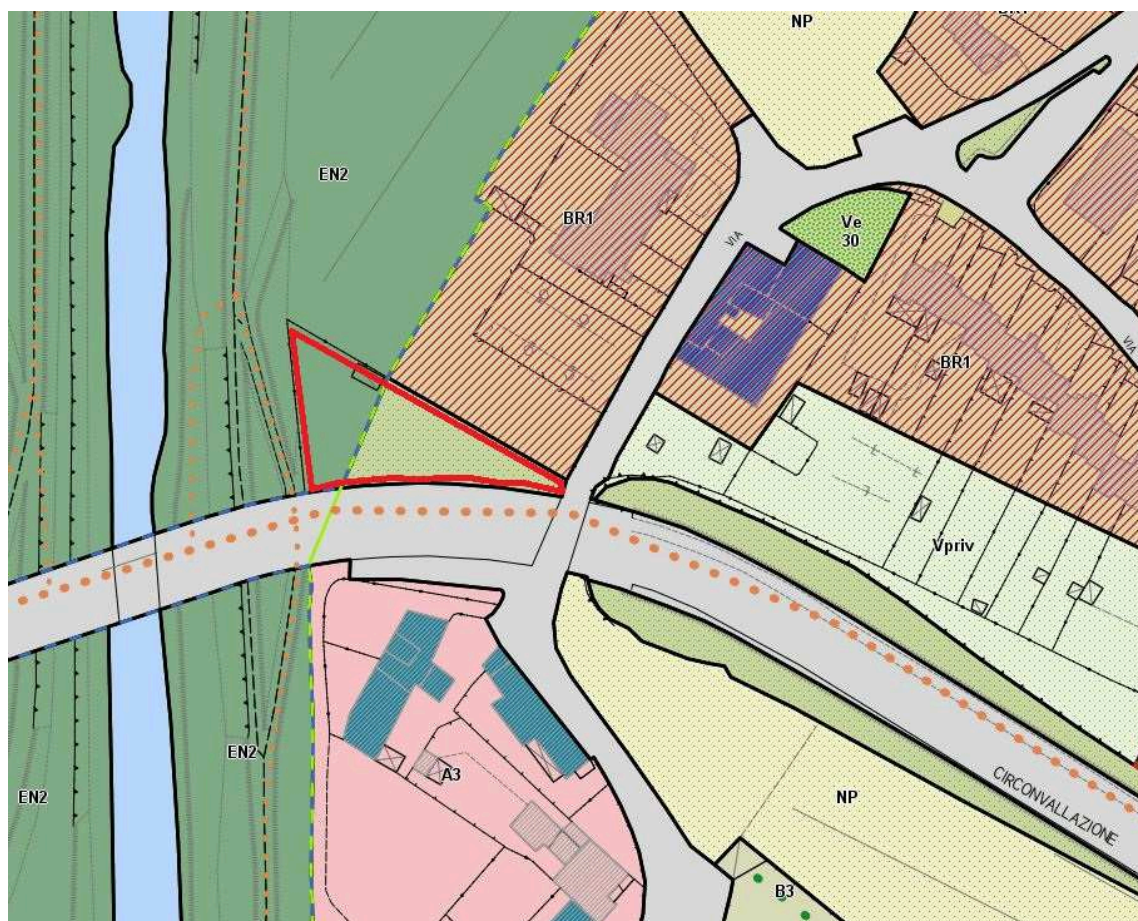


Estratto Ortofotopiano (da Google Maps)



Estratto Regolamento Urbanistico Comunale





Estratto di Piano Operativo Comunale adottato



## 30) Terreno in area urbana in via Mugellese angolo via Della Querce

### SCHEDA TECNICA

#### A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

Trattasi di un terreno incolto della superficie catastale di circa mq. 1930, all'incrocio fra via Mugellese e via Della Querce, porzione della particella n. 5 di mq 2300, di cui la residua parte di circa mq 370 è già sede stradale.

#### 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. 3 identificato nella particella n. 5 della consistenza di 230 mq, Seminativo arborato classe 3 con reddito Dominicale pari a € 8,31 e reddito Agrario pari a € 4,16. La particella è derivata dal FRAZIONAMENTO del 03/03/1990 n. 55.1/1990.

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

Il bene è stato trasferito al Comune di Campi Bisenzio in atto Atto del 15/11/1991 Pubblico ufficiale Balestri S. Sede Prato (PO) Repertorio n. 101774 - UR Sede Prato (PO) Registrazione n. 5404 registrato in data 04/12/1991 - Voltura n. 8295.1/1991 in atti dal 06/02/1992.

#### B)- Destinazione urbanistica

Il Regolamento Urbanistico vigente classifica, la porzione oggetto di alienazione, della particella n. 5:

"Aree produttive da consolidare - zone D1 (art. 121 NTA).

Il Piano Operativo adottato classifica l'area in oggetto nel territorio urbanizzato in "Le zone D2 : tessuti a piattaforme produttive industriali e artigianali (art. 54 NTA).

#### 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 175,00 €/mq , per cui si ottiene:

1930 mq x 175,00 €/mq = 337.750,00 € arrotondato a **340.000,00 €**

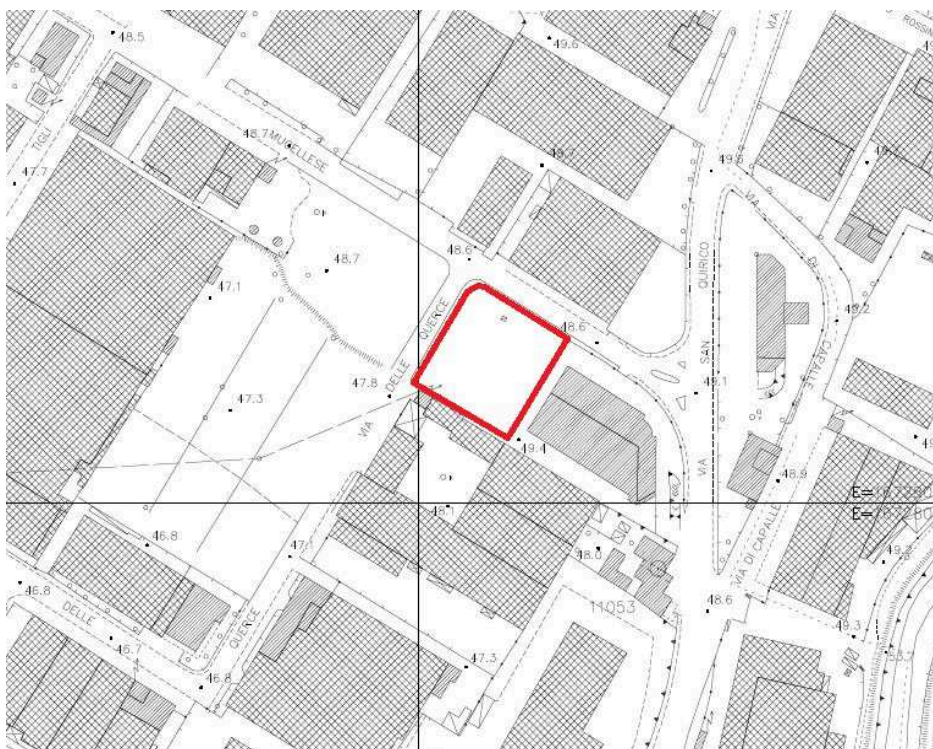
### ALLEGATI



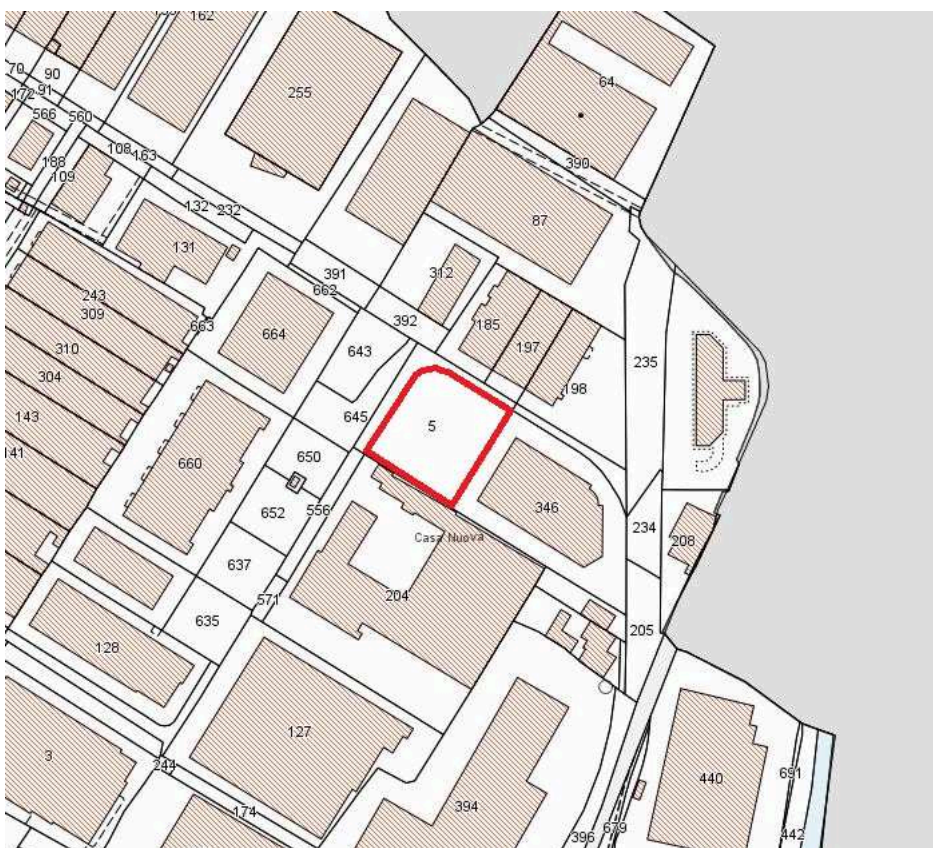


## Comune di Campi Bisenzio (Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



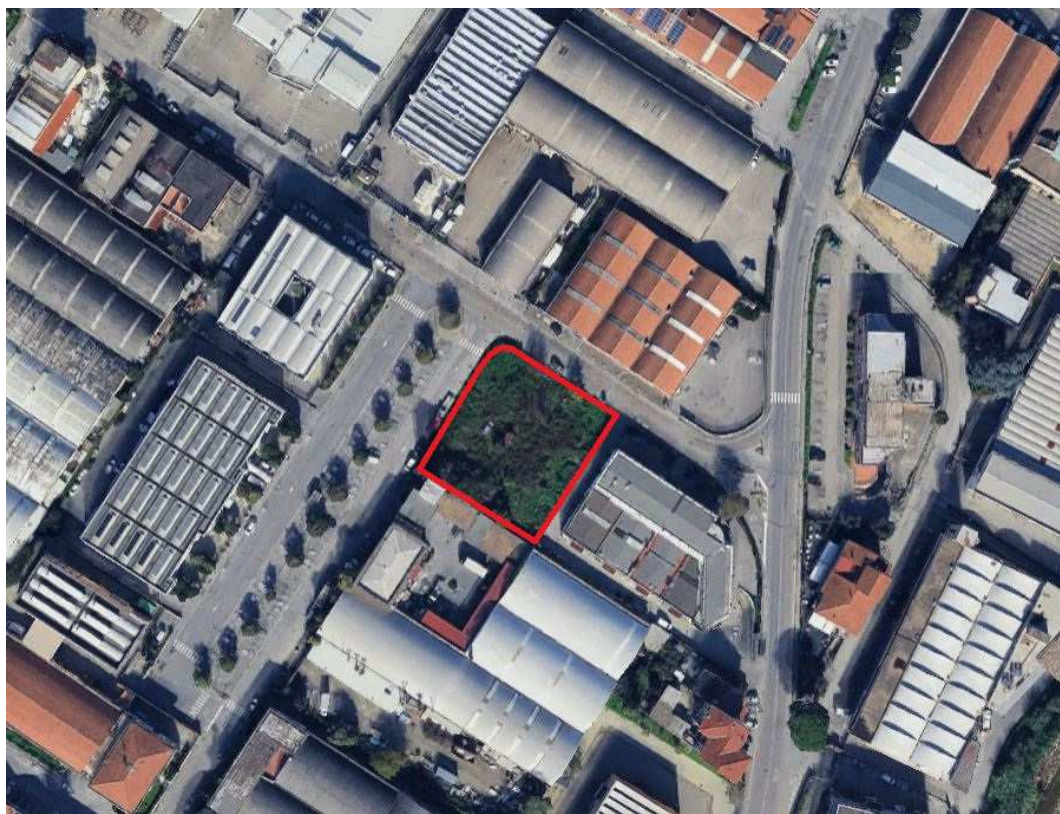
Estratto di Mappa Catastale



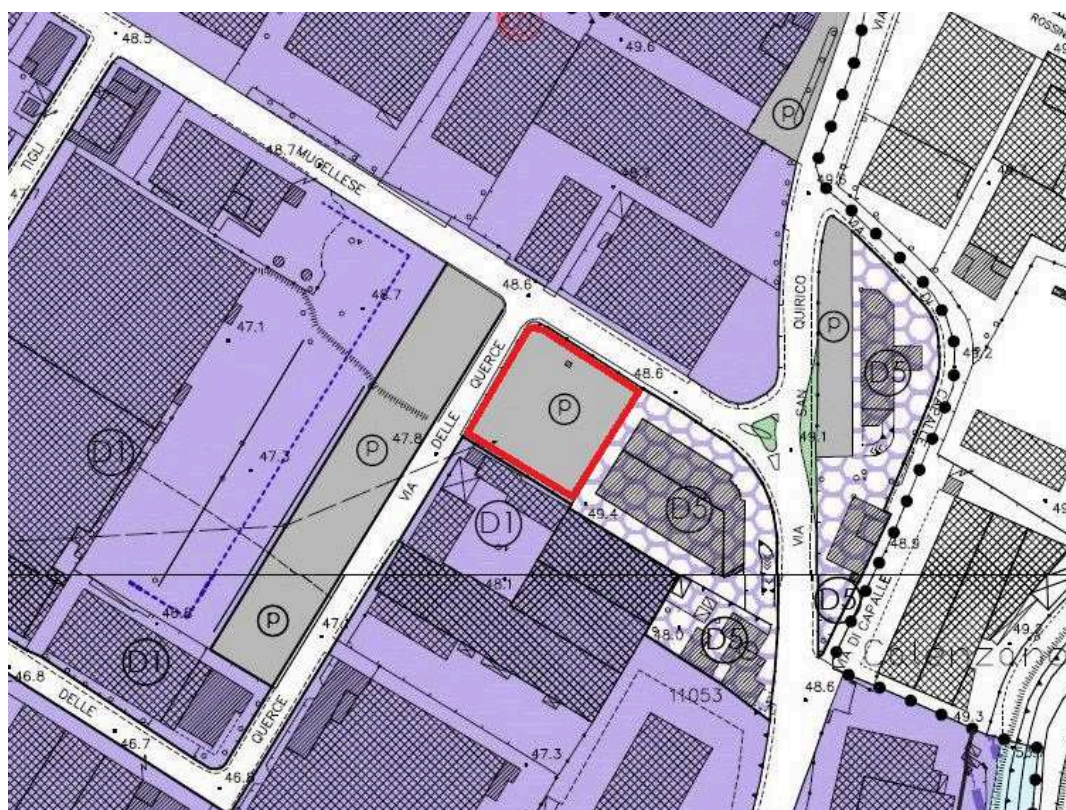


## Comune di Campi Bisenzio (Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Ortofotopiano (da Google Maps)



Estratto Regolamento Urbanistico Comunale





# Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto di Piano Operativo Comunale



## 31) 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 Regolamento Urbanistico vigente classifica, la porzione oggetto di alienazione, della particella n. 213:

in parte "Aree per parcheggi pubblici esistenti n. 136 (art. 114 NTA) e in parte "Aree di verde pubblico esistente n. 50 (art. 113 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.

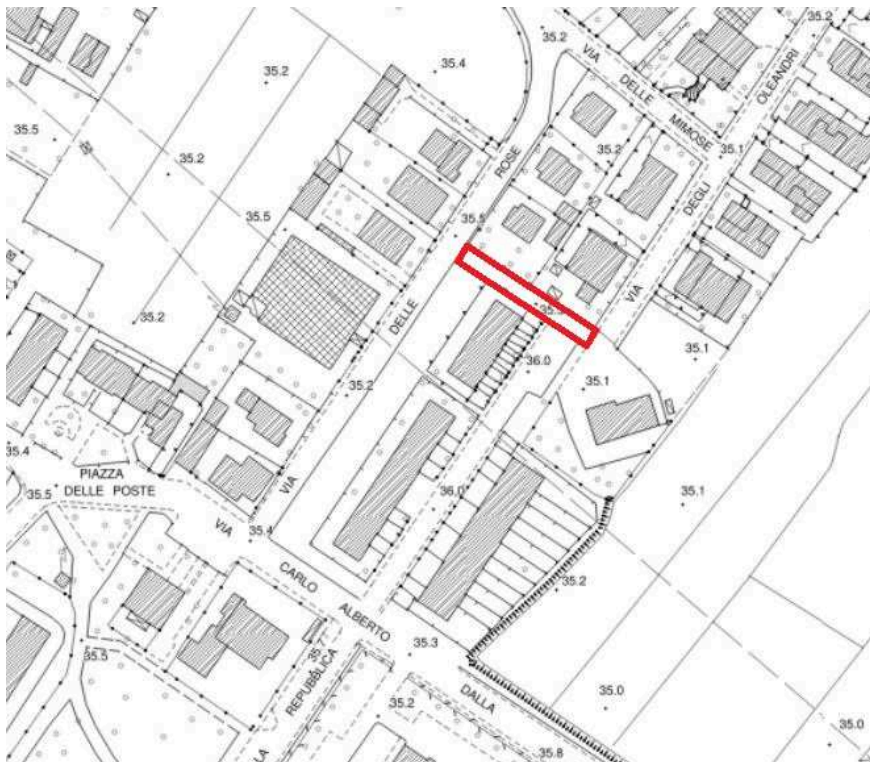
Preso atto che con l'approvazione del piano operativo comunale dovrà essere rivalutato il più probabile valore del bene in oggetto, allo stato attuale è opportuno, anche ai fini contabili, prevedere una valutazione congrua con i prezzi di mercato dei valori di aree similari, ovvero di circa 40,00 €/mq , per cui si ottiene:

213 mq x 40,00 €/mq = **8.520,00 €**





## ALLEGATI



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale





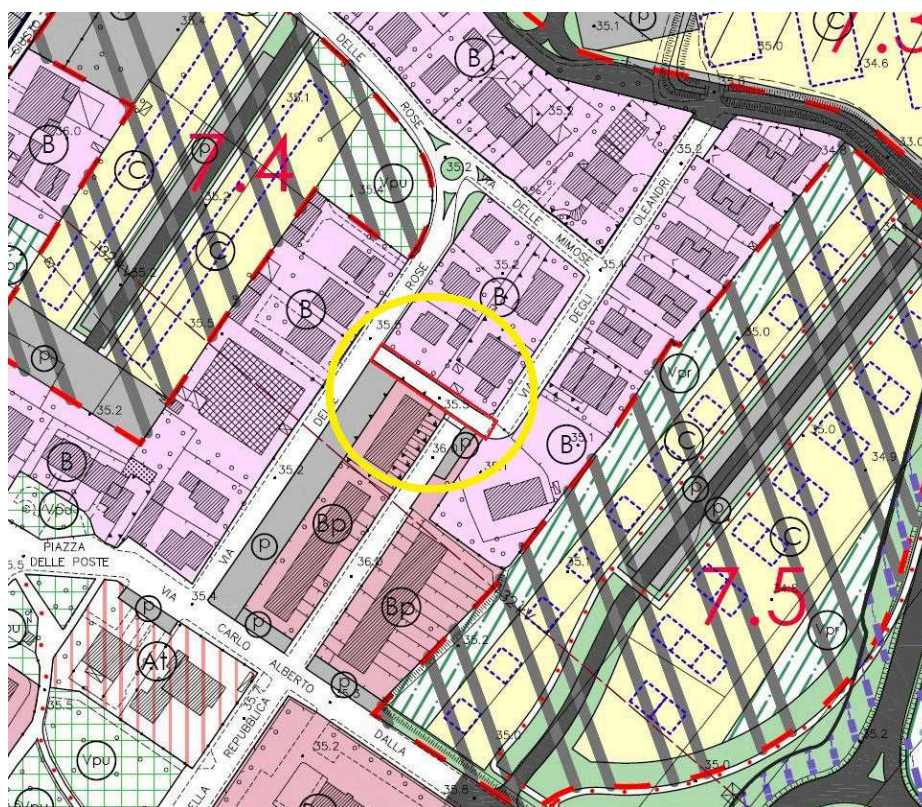
## Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto Ortofotopiano (da Google Maps)



Estratto Regolamento Urbanistico Comunale





## Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto di Piano Operativo Comunale



## 32) Area via delle Cicogne (relitto)

### SCHEDA TECNICA

#### A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

Trattasi di un tratto di Via delle Cicogne, senza sfondo, della superficie catastale di circa mq. 1226, più precisamente la sede stradale nel tratto finale rettilineo entrando dalla rotonda su via Tosca Fiesoli, con inizio quando la stessa via delle Cicogne svolta a sinistra verso i magazzini dell'Esselunga, costituita dall'intera particella n. 951.

#### 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. 951 della consistenza di 1226 mq, Incolto sterile. La particella è derivata dal FRAZIONAMENTO del 08/10/224 n. 151389.1/2024, pratica n. FI0151389 in atti dal 08/10/2024 presentato il 07/10/2024.

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

Il bene è stato recentemente trasferito in forza di convenzione urbanistica, tramite atto Notaio D'Ambrosi Francesco in Prato in data 27.10.2025 in fase di trascrizione

#### B)- Destinazione urbanistica

Il Regolamento Urbanistico vigente classifica l'area oggetto di alienazione, in "Viabilità urbana territoriale secondaria di progetto (art. 89 NTA)" all'interno di "Area assoggettata a P.C.i. (art 15 NTA)" in "Aree da bonificare (art. 143 NTA)".

Il Piano Operativo adottato classifica l'area in oggetto nel territorio urbanizzato in "Le zone D2 : tessuti a piattaforme produttive industriali e artigianali (art. 54 NTA)".

#### C)-Prezzo a base di trattativa.

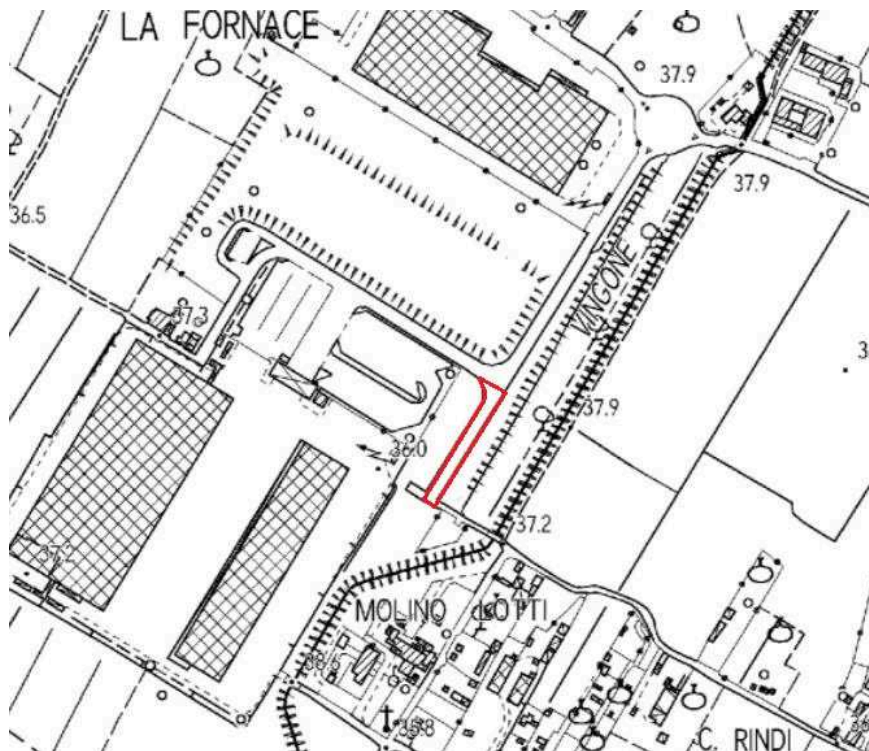
Preso atto che con l'approvazione del piano operativo comunale dovrà essere rivalutato il più probabile valore del bene in oggetto, allo stato attuale è opportuno, anche ai fini contabili, prevedere una valutazione congrua con i prezzi di mercato dei valori di aree simili, ovvero di circa 49,00 €/mq , per cui si ottiene:

1226 mq x 49,00 €/mq = 60.074,00 € arrotondato a **60.000,00 €**

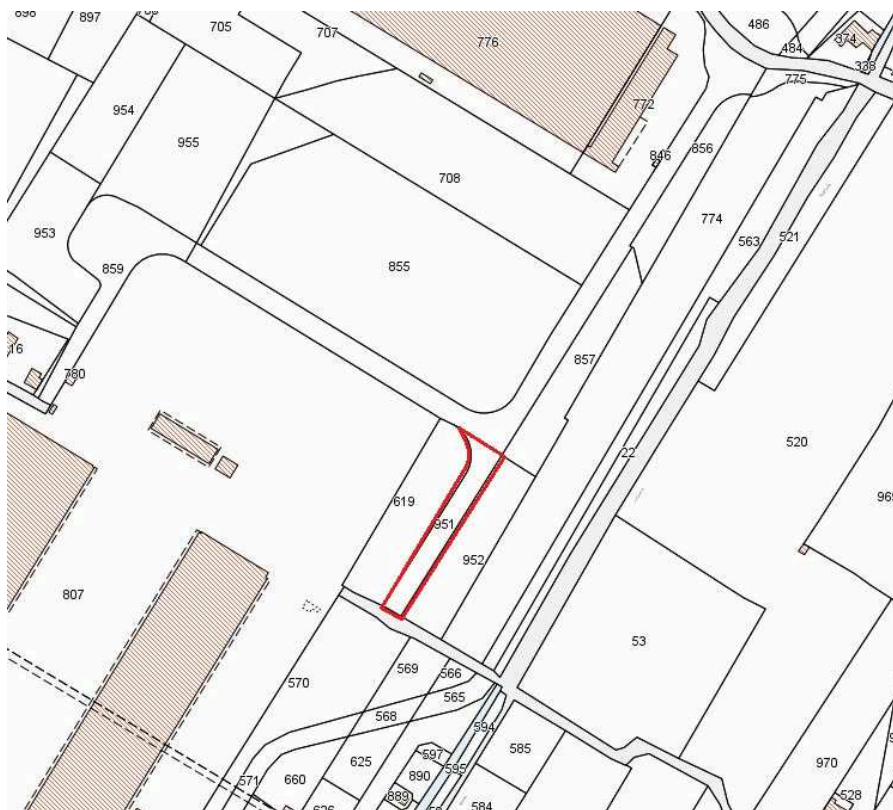




## ALLEGATI

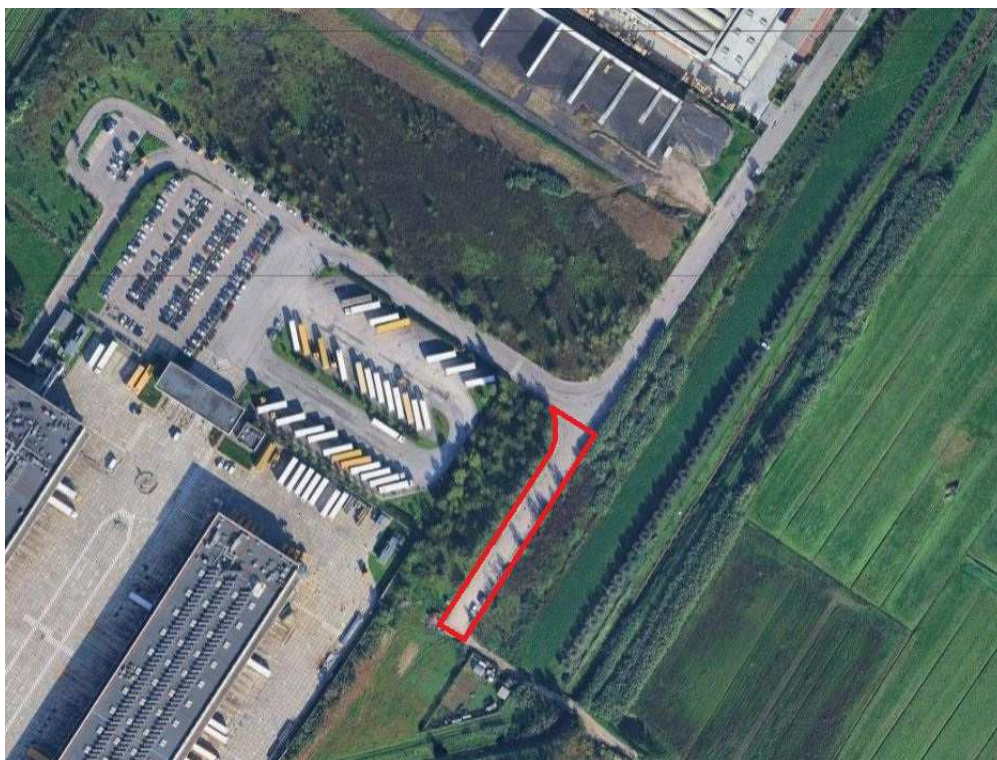


Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale





Estratto Ortofotopiano (da Google Maps)



Estratto Regolamento Urbanistico Comunale





# Comune di Campi Bisenzio

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche, Patrimonio e Ambiente



Estratto di Piano Operativo Comunale



### **33) Area via delle Cicogne (incolto)**

#### **SCHEDA TECNICA**

**A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.**

Trattasi di un terreno incolto in Via delle Cicogne, della superficie catastale di circa mq. 995, compreso fra i magazzini dell'Esselunga a sud e della MEF a nord.

**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. 709 della consistenza di 995 mq, categoria F/1

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

Il bene è stato recentemente trasferito in forza di convenzione urbanistica, tramite atto Notaio D'Ambrosi Francesco in Prato in data 27.10.2025 in fase di trascrizione

**B)- Destinazione urbanistica**

Il Regolamento Urbanistico vigente classifica l'area oggetto di alienazione, in "Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi (art. 136 NTA) all'interno di "Area assoggettata a P.C.I. (art 15 NTA)" in "Aree da bonificare (art. 143 NTA)".

Il Piano Operativo adottato classifica l'area in oggetto nel territorio urbanizzato in "Le zone D2 : tessuti a piattaforme produttive industriali e artigianali (art. 54 NTA)".

**C)-Prezzo a base di trattativa.**

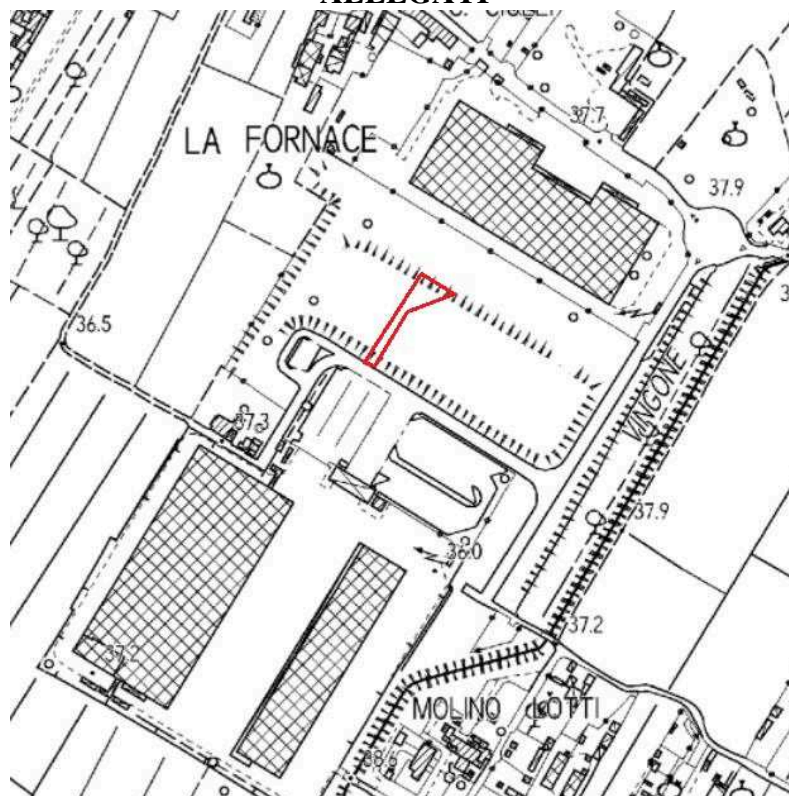
Preso atto che con l'approvazione del piano operativo comunale dovrà essere rivalutato il più probabile valore del bene in oggetto, allo stato attuale è opportuno, anche ai fini contabili, prevedere una valutazione congrua con i prezzi di mercato dei valori di aree simili, ovvero di circa 70,00 €/mq , per cui si ottiene:

995 mq x 70,00 €/mq = 69.650,00 € arrotondato a **70.000,00 €**

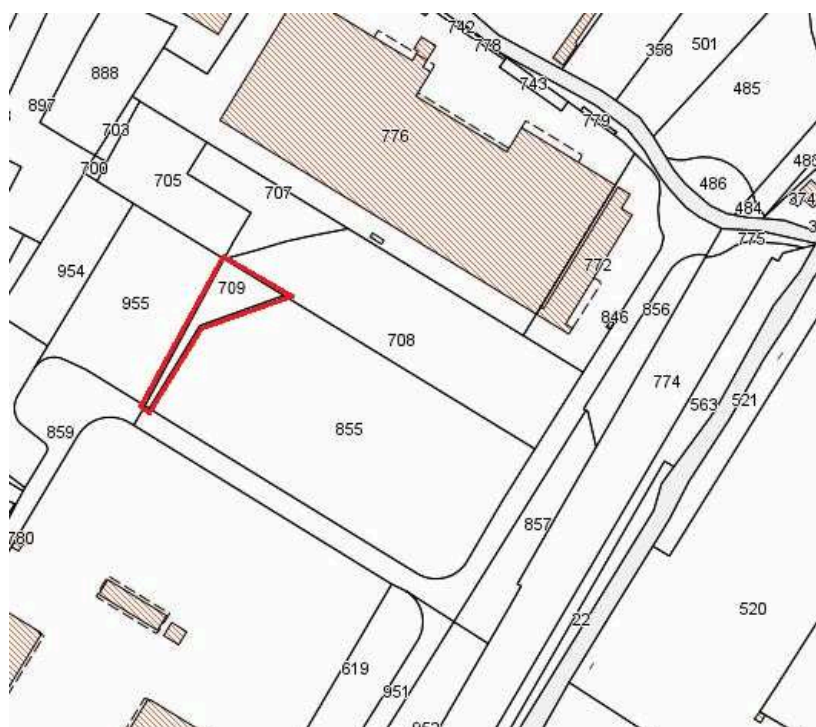




**ALLEGATI**



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale



Estratto Ortofotopiano (da Google Maps)



Estratto Regolamento Urbanistico Comunale





Estratto di Piano Operativo Comunale