Comune di Campi Bisenzio
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore 4 - Opere Pubbliche e Patrimonio

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER IL TRIENNIO 2027 - 2028 - 2029

relazione
schede tecniche
stime
documentazione cartografica e catastale

ottobre 2026

Il Dirigente Settore 4
Ing. Iuri Gelli

IURI GELLI
COMUNE DI CAMPI BISENZIO
04.11.2026 11:37:47
GMT+02:00

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. **6**
SCHEDA TECNICA 6
ALLEGATI 7
02) Area situata in via di Limite adiacente il parcheggio pubblico **9**
SCHEDA TECNICA 9
ALLEGATI 10
03) Area definita da un ex relitto stradale di via Mammoli **12**
SCHEDA TECNICA 12
ALLEGATI 13
04) Terreno in Via di San Giusto **15**
SCHEDA TECNICA 15
ALLEGATI 16
05) Aree Ex Hangar **18**
SCHEDA TECNICA 18
ALLEGATI 19
06) Area a verde tra via Siena e viale Paolieri **22**
SCHEDA TECNICA 22
ALLEGATI 23
07) Area urbana, corte interna di Via Roma **25**
SCHEDA TECNICA 25
ALLEGATI 27
08) Terreno a Nord di Via del Paradiso **29**
SCHEDA TECNICA 29
ALLEGATI 30
09) Area lungo via di Limite **32**
SCHEDA TECNICA 32
ALLEGATI 33
10) Terreno in Via San Giusto a nord della circonvallazione Sud **35**
SCHEDA TECNICA 35
ALLEGATI 36
11) Area verde in via delle Rose **38**
SCHEDA TECNICA 38
ALLEGATI 39
12) Striscia terreno ubicato in via del Pantano adiacente al lago Pecci **41**
SCHEDA TECNICA 41
ALLEGATI 42
13) Porzione di terreno interno alla ATP.1 - via L. da Vinci (UTOE 2) **44**
SCHEDA TECNICA 44
ALLEGATI 46
14) Area urbana, corte interna di Via Colombina **51**
SCHEDA TECNICA 51
ALLEGATI 52
15) Piccola porzione di terreno di 6 mq in via Colombina **54**
SCHEDA TECNICA 54
ALLEGATI 55
16) Immobili comunali interni al comparto CTR. 5 ..... **57**
SCHEDA TECNICA 57
ALLEGATI 59
17) Immobili comunali interni al comparto CTR. 10 ..... **62**
SCHEDA TECNICA 62
ALLEGATI 63

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, poi aggiornato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 28/07/2026, è quello di seguito riportato:

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 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**

Visto che con determinazione dirigenziale n. 901 del 09.09.2026 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 - Area produttiva sulla vecchia Via dell'Albero - scheda n. 03
Lotto 2 - Area urbana, corte interna di Via Roma - scheda n. 08
Lotto 3 - Terreno in Via di San Giusto - scheda n. 05
Lotto 4 - Striscia terreno ubicato in via del Pantano adiacente al lago Pecci - scheda n. 13
Lotto 5 - Area urbana, corte interna di Via Colombina - scheda n. 15

Visto che:
- con determinazione dirigenziale n. 1073 del 22/10/2026 è stato aggiudicato il Lotto 1;
- gli altri lotti sono andati tutti deserti;

Ritenuto per quanto sopra di poter eliminare dal piano delle alienazioni il lotto aggiudicato;

Valutato in questa fase l'opportunità di confermare nel piano delle alienazioni 2027-2029 gli immobili per i quali l'asta pubblica è andata deserta;

Dato atto, nello specifico, che per il lotto 2 "Area urbana, corte interna di Via Roma" andata deserta, un nuovo sopralluogo del bene ha evidenziato uno stato dei luoghi tale da dover procedere ad eseguire una nuova stima dello stesso in considerazione della necessità di effettuare lavori di natura idraulica per la raccolta e smaltimento delle acque, scavi e riporti per livellamento terreno e pavimentazione oltre a lavori di riqualificazione dell'area essendo posta di fronte al complesso monumentale della Rocca e del Museo Gonfienti;

Ritenuto, invece, per i rimanenti lotti (3, 4 e 5) andati deserti di confermare il valore già stimato non avendo ravvisato aspetti di natura tecnica, né andamenti di mercato tali da dover rivedere il valore dei beni stessi;

Vista la richiesta di acquisto di porzione di terreno di proprietà pubblica in via Colombina registrata al prot. 69970 del 12/12/2019, catastalmente individuata in porzione della particella n. 1083 del foglio di mappa n. 6, di forma stretta ed allungata per una superficie di circa 6 mq e ritenuto di inserirla nel piano della alienazioni in quanto urbanisticamente interna alla zona B3 - Tessuti da consolidare e riqualificare;

Visto che il Comune di Campi Bisenzio è proprietario di alcuni appezzamenti di terreni interni ai comparti CTR. 5 e CTR. 10 che strategicamente non risultano di interesse tale da poter giustificare la partecipazione ad una attività di trasformazione urbanistica-edilizia di forma mista pubblico-privata e che pertanto, in questa fase, è vantaggioso prevederne la possibilità di alienare tali immobili;

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 2028/2029;

tutto ciò premesso, si riporta di seguito il piano triennale delle alienazioni immobiliari per il triennio 2027/2029:

Elenco degli immobili e delle aree da alienare 2027-2028-2029

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 definita da un ex relitto stradale di via Mammoli	€	5.750,00
04	Terreno in Via di San Giusto	€	10.830,00
05	Aree Ex Hangar	€	68.000,00
06	Area a verde tra via Siena e viale Paolieri	€	27.200,00
07	Area urbana, corte interna di via Roma	€	15.000,00
08	Terreno a nord di via del Paradiso	€	100.000,00
09	Area lungo via di Limite	€	26.100,00

10	Terreno in Via San Giusto a nord della circonvallazione Sud	€	40.000,00
11	Area verde in via delle Rose	€	8.520,00
12	Striscia terreno ubicato in via del Pantano adiacente al lago Pecci	€	78.400,00
13	Terreno interno alla previsione di trasformazione ATP.1	€	101.700,00
14	Area urbana, corte interna di via Colombina	€	13.275,00
15	Piccola porzione di terreno di 6 mq in via Colombina	€	1.560,00
16	Immobili comunali interni al comparto C.T.R. 5	€	295.000,00
17	Immobili comunali interni al comparto C.T.R. 10	€	30.000,00
	TOTALE	**€**	**847.165,00**

Nuovo Cronoprogramma delle procedure di alienazione 2027/2029

	Immobile	2027	2028	2029
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 definita da un ex relitto stradale di via Mammoli	€ 5.750,00		
4	Terreno in Via di San Giusto	€ 10.830,00		
5	Aree Ex Hangar	€ 68.000,00		
6	Area a verde tra via Siena e viale Paolieri			€ 27.200,00
7	Area urbana, corte interna di via Roma	€ 15.000,00		
8	Terreno a nord di via del Paradiso		€ 100.000,00	
9	Area lungo via di Limite		€ 26.100,00	
10	Terreno in Via San Giusto a nord della circonvallazione Sud			€ 40.000,00
11	Area verde in via delle Rose		€ 8.520,00	
12	Striscia terreno ubicato in via del Pantano adiacente al lago Pecci		€ 78.400,00	
13	Terreno interno alla previsione di trasformazione ATP.1	€ 101.700,00		
14	Area urbana, corte interna di via Colombina	13.275,00		
15	Piccola porzione di terreno di 6 mq in via Colombina	€ 1.560,00		
16	Immobili comunali interni al comparto C.T.R. 5	€ 295.000,00		
17	Immobili comunali interni al comparto C.T.R. 10	€ 30.000,00		
	Totali	**€ 566.945,00**	**€ 213.020,00**	**€ 67.200,00**

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. 4l 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 domenicale €.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



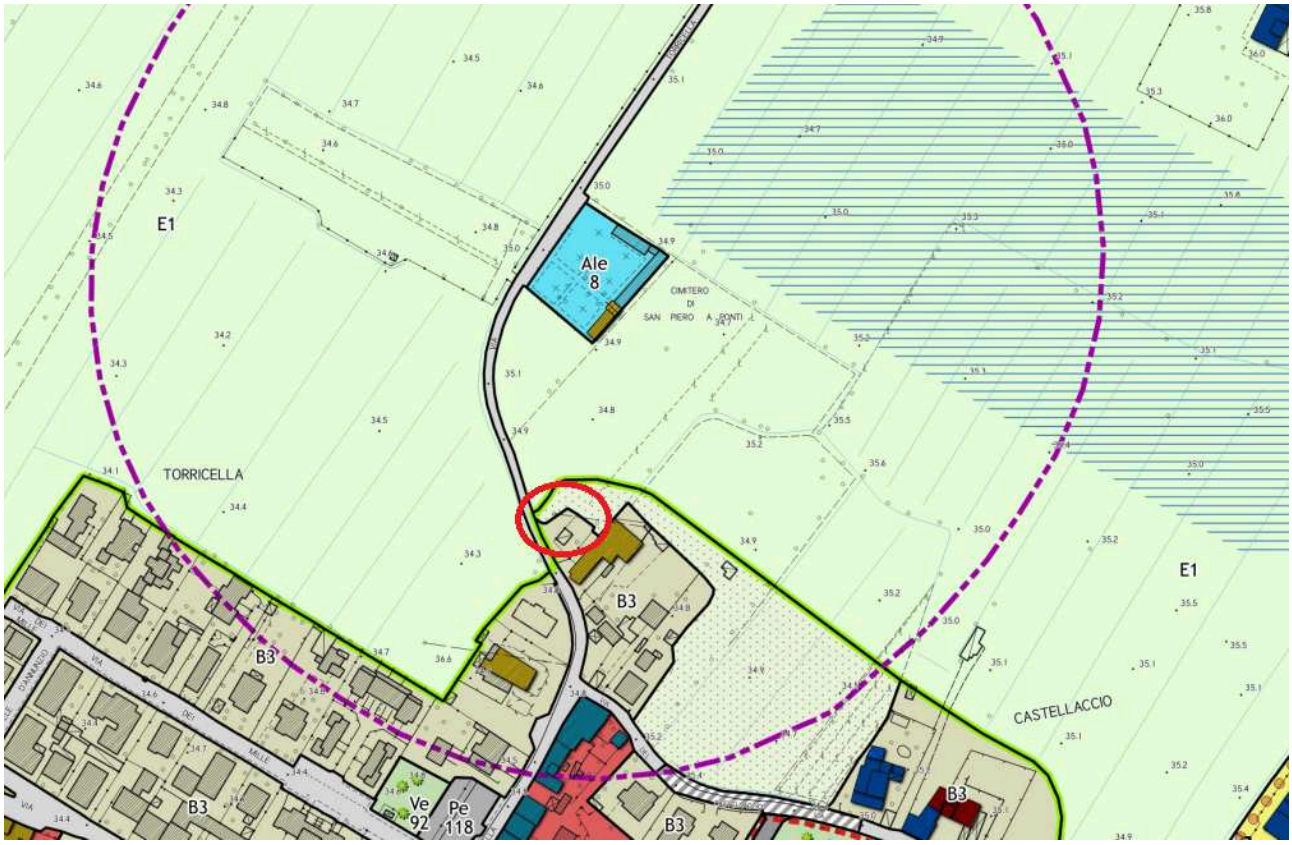
Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale



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

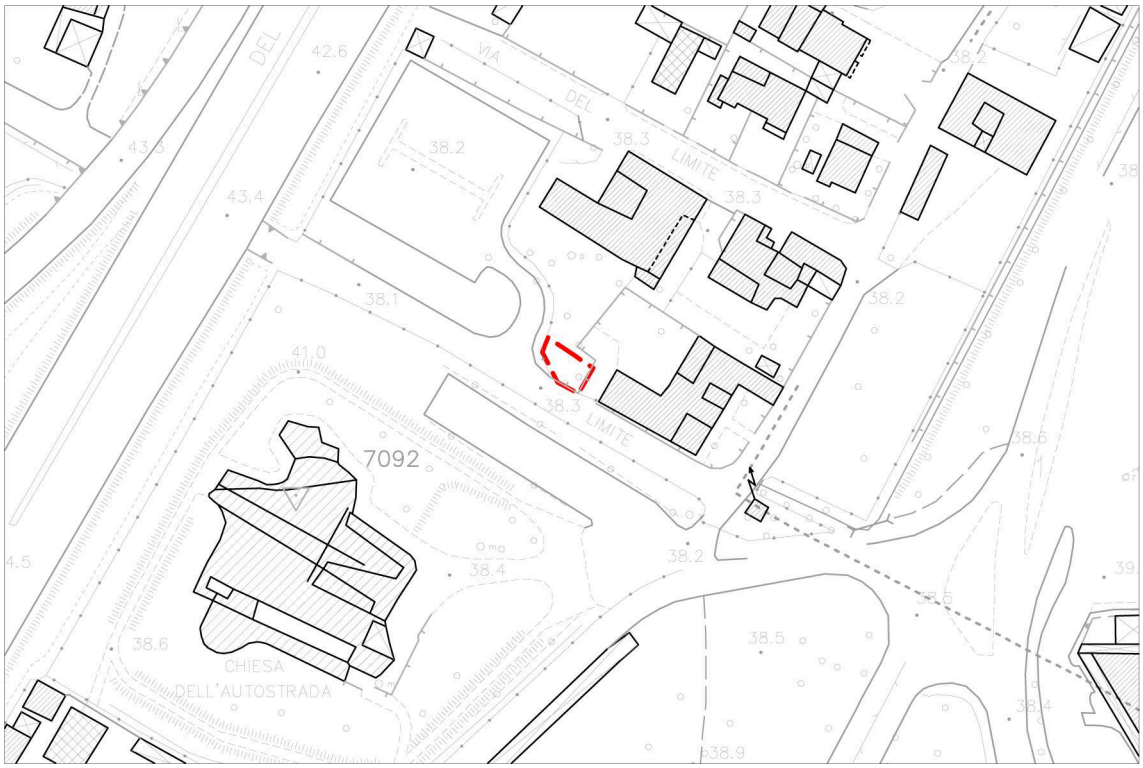
Il Piano Operativo Comunale classifica l'area in oggetto come: E1 - aree agricole dei seminativi semplificati (art. 79).

C)-Prezzo a base di trattativa

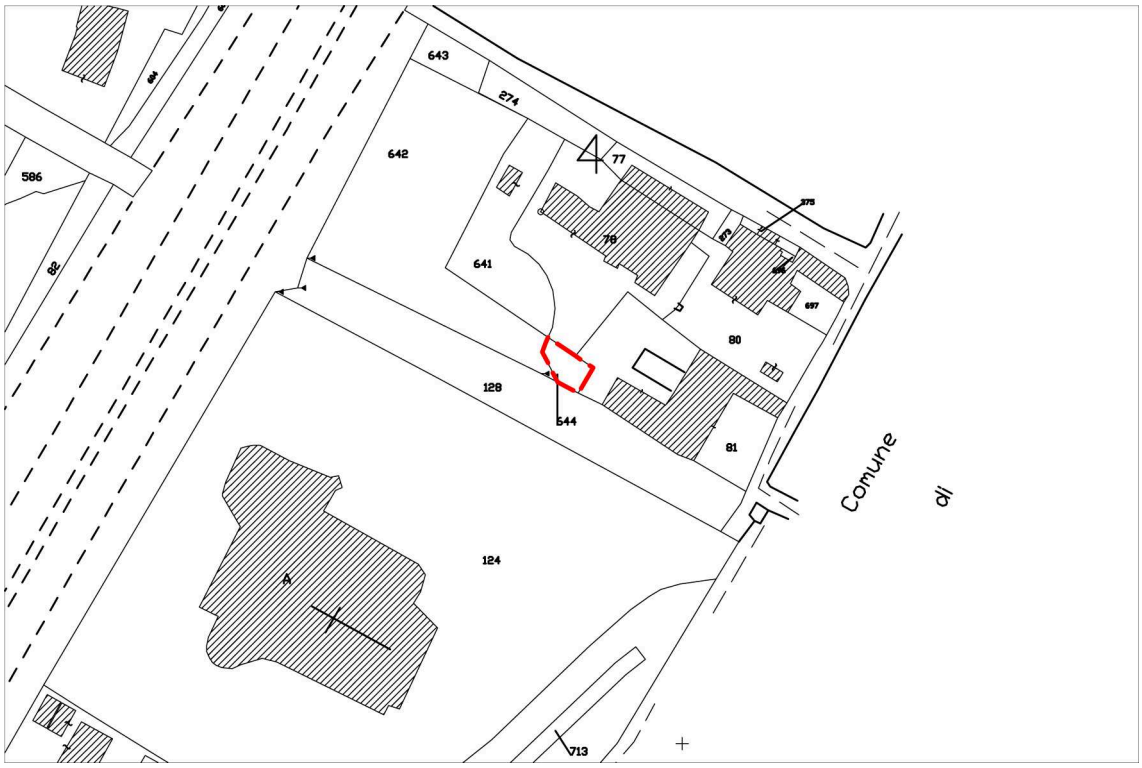
Tenuto conto che la nuova destinazione dettata dal piano operativo adottato non va ad incidere in maniera sostanziale sul valore venale del bene come classificato dal regolamento urbanistico, alla luce dei valori unitari applicati per i piani delle alienazioni degli anni precedenti, €90,00/mq per l'anno 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



Estratto Ortofotopiano



Estratto Piano Operativo Comunale

03) 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

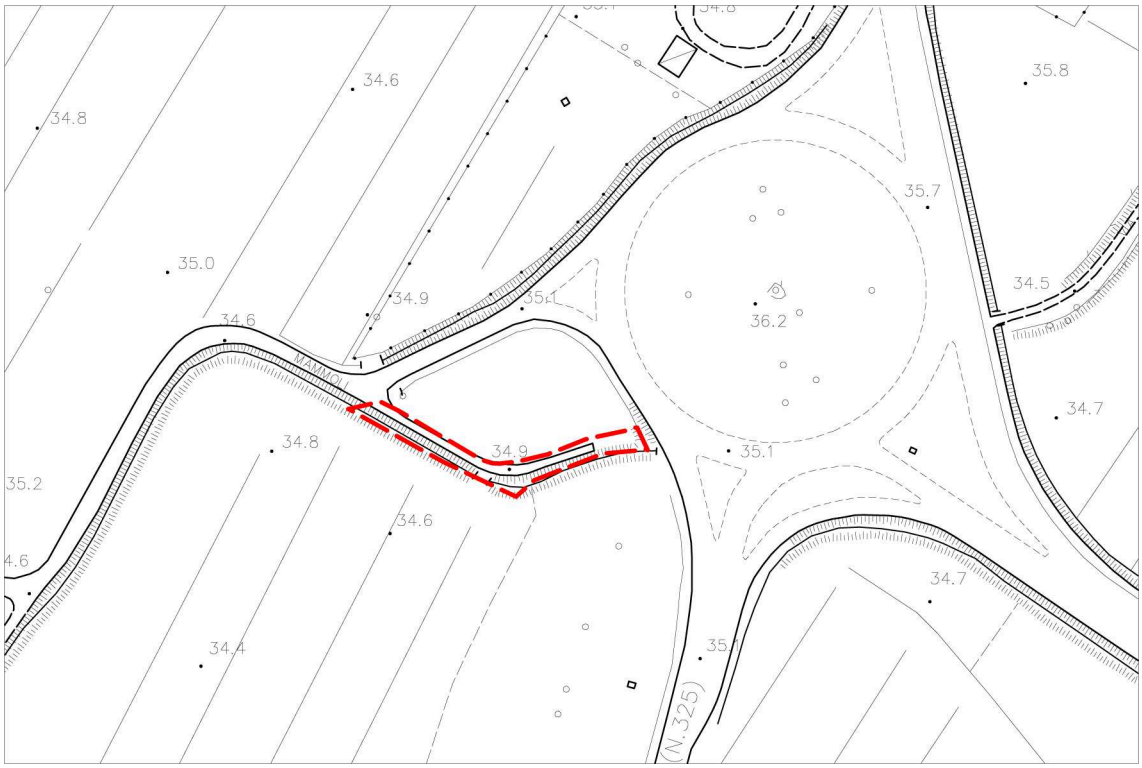
Il Piano Operativo adottato, identifica l'area in parte in E1 - aree agricole dei seminativi semplificati ed in parte in verde di arredo stradale di progetto.

C)- Prezzo a base di trattativa

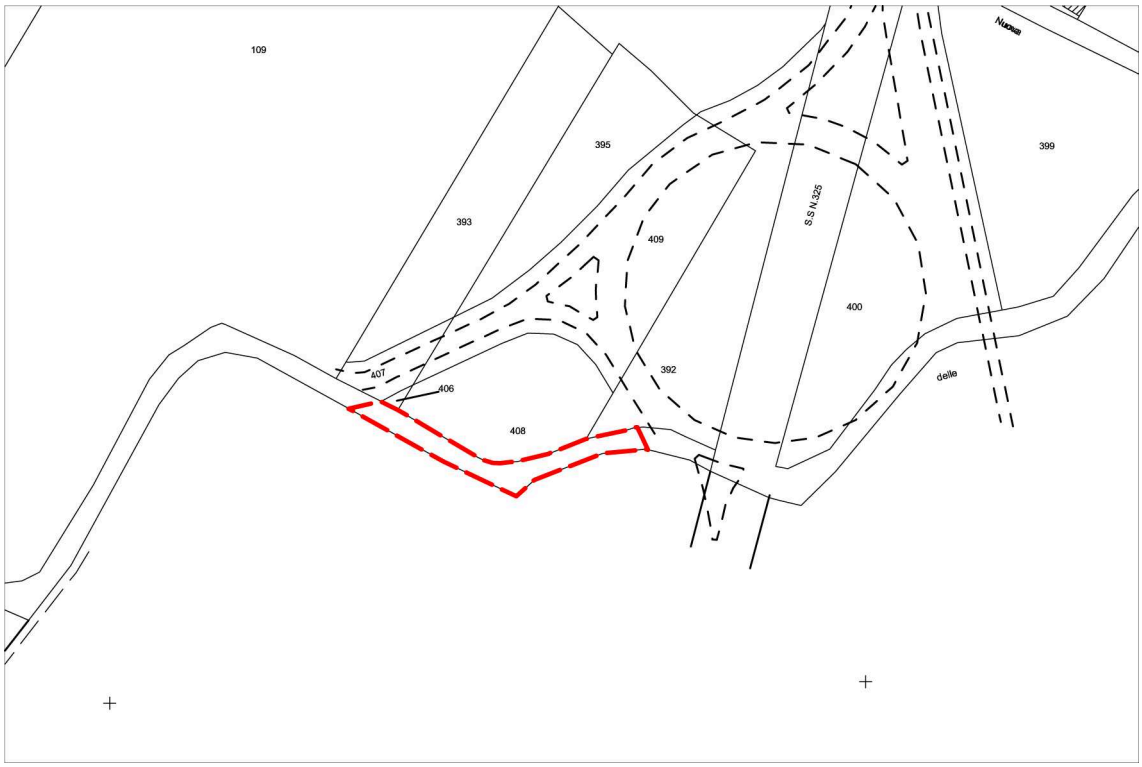
Vista la destinazione urbanistica, tenuto conto delle indennità di esproprio relative alla realizzazione della nuova tangenziale ovest, assunto in prima istanza il maggiore fra i valori delle indennità liquidate per terreni assimilabili a quello in oggetto, si ritiene che il più probabile valore unitario 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.

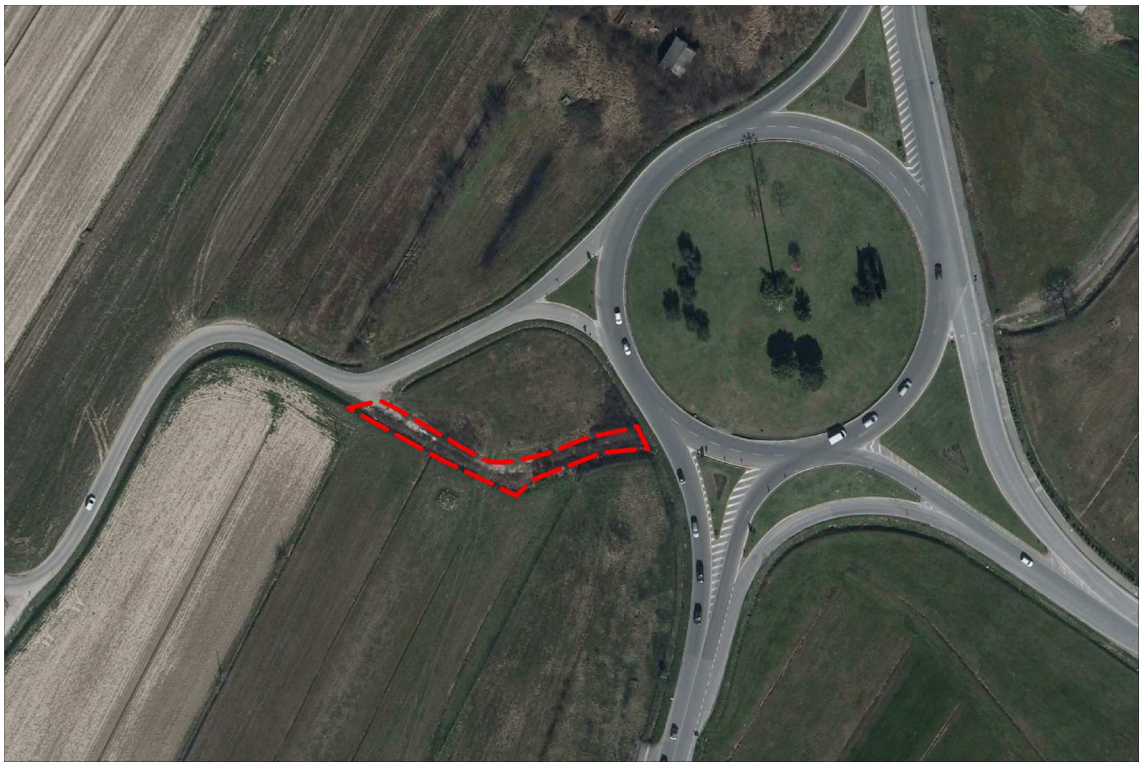
ALLEGATI



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale



Estratto Ortofotopiano



Estratto Piano Operativo Comunale

04) 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

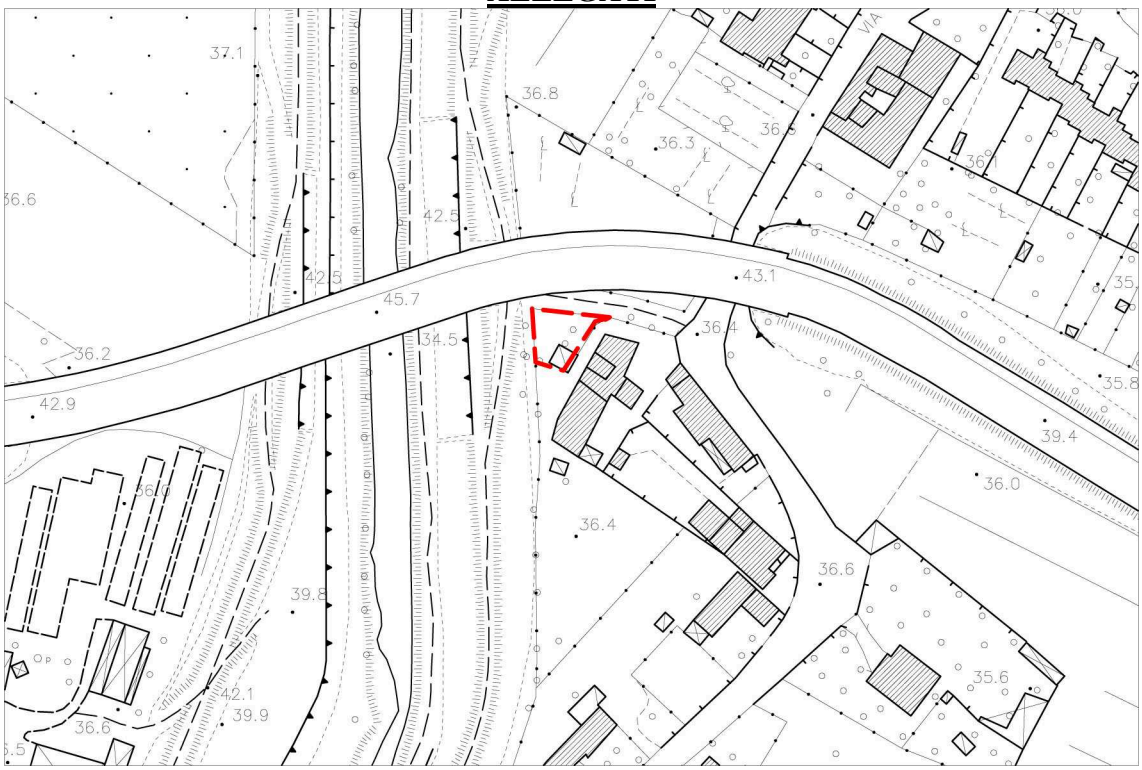
Il Piano Operativo inserisce l'area nei tessuti storici Zona A3 (art. 43)

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.

ALLEGATI



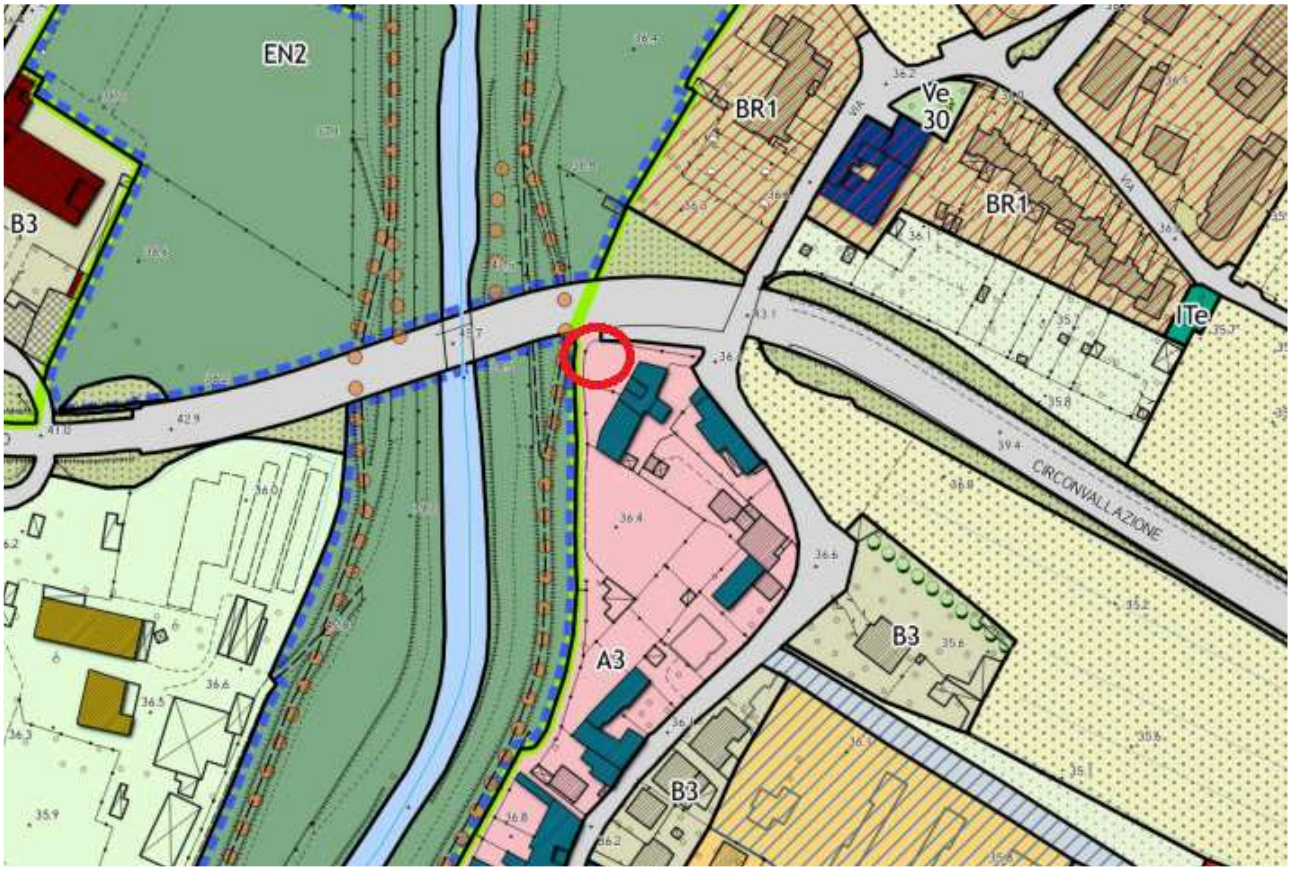
Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale



Estratto Ortofotopiano



Estratto Piano Operativo Comunale

05) 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

Per quanto sopra, l'asta pubblica di alienazione potrà essere effettuata "a misura" ponendo a base di asta:

- per il terreno a destinazione produttiva BR2 il prezzo unitario pari a: **80,00 Euro/mq**

- per il terreno avente destinazione Verde privato il prezzo unitario pari a: **40,00 Euro/mq**

Ogni interessato potrà avanzare la richiesta anche per porzioni della striscia di terreno in oggetto.

ALLEGATI



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale



Estratto Ortofotopiano



Estratto Piano Operativo Comunale

06) Area a verde 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 prvati conaccesso 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

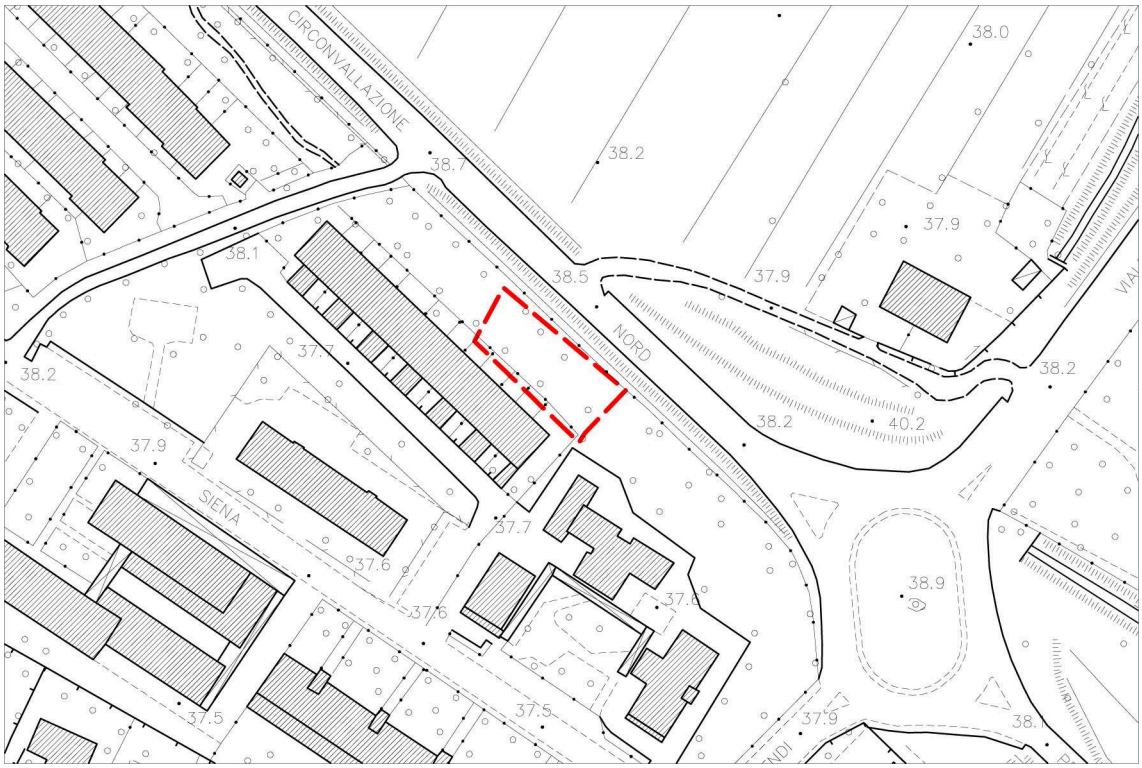
Il Piano Operativo inserisce le aree in oggetto in FP4 - Aree di forestazione urbana, quindi per poter essere alienata, dovrà essere soggetta a variante urbanistica.

C)-Prezzo a base di trattativa.

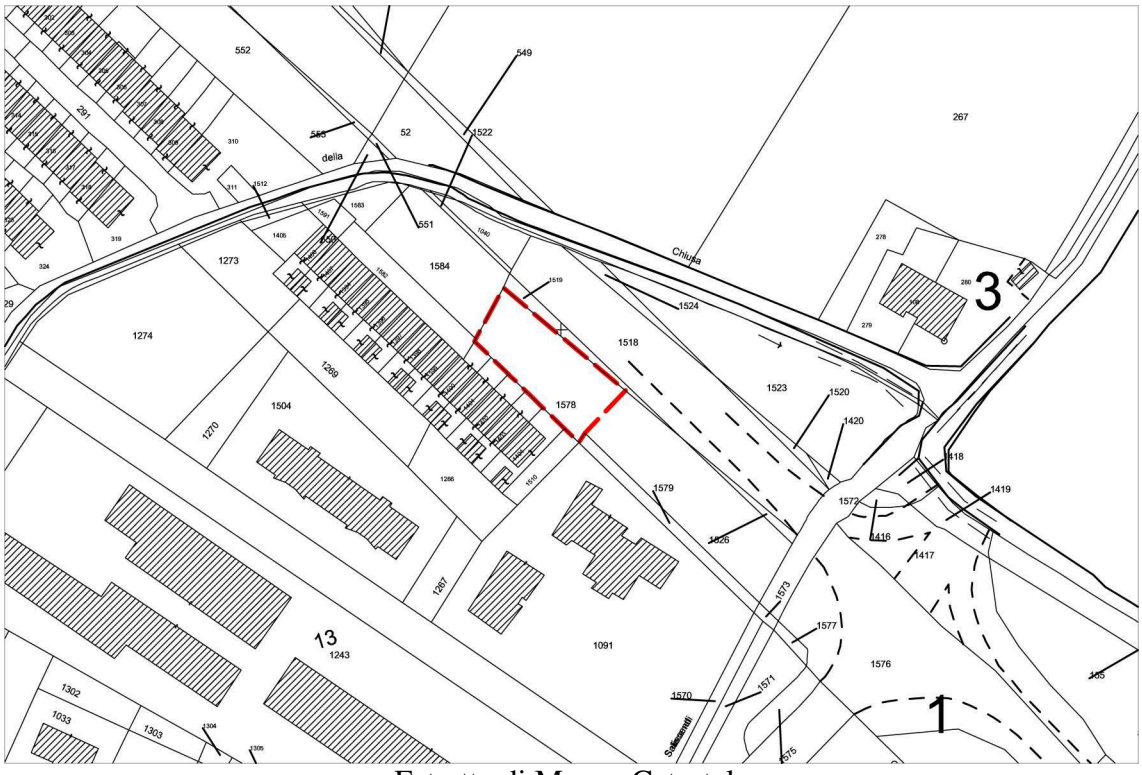
Visto che il piano operativo adottato è allineato alle previsioni del RUC, si conferma la stima precedente ovvero: che per la valutazione del presente bene è stato assunto il valore unitario pari a € 57,00/mq visto anche l'esito dell'avviso di manifestazione di interesse di cui alla D.D n.334 del 23/05/2017 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 cosi 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 di Piano Operativo Comunale

07) 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

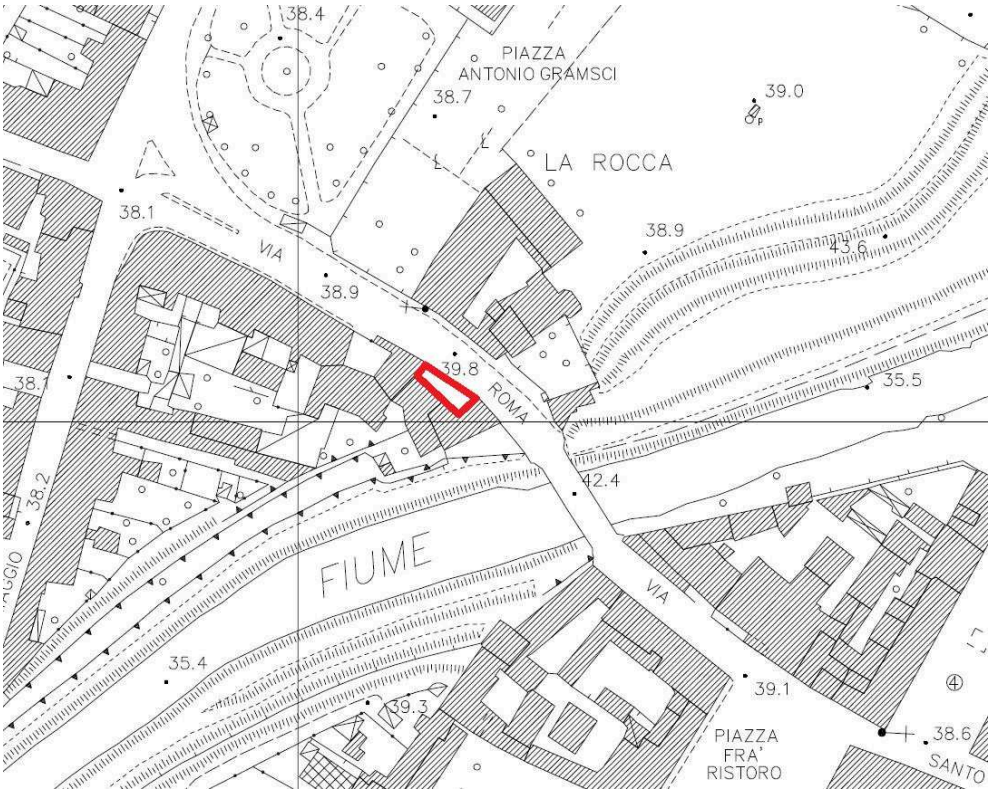
L'immobile in oggetto risulta corte di un fabbricato di civile abitazione, pertanto il valore di mercato, finito ed in condizioni di adeguata fruibilità, sarebbe calcolato nella misura pari al 10% del valore degli edifici di cui costituisce pertinenza. Facendo riferimento ai valori OMI della zona interessata, il più probabile valore di mercato, in uno stato di appropriata funzionalità e decorosa sistemazione corrisponderebbe a 2.250,00 Euro/mq (prezzo medio valori OMI per tipologia e località) x 10% = 225 Euro/mq.
Nel calcolo del più probabile valore di mercato del bene occorre però tenere conto dell'effettivo stato dei luoghi, in particolare della necessità di eseguire alcuni lavori affinché possa risultare fruibile e funzionale. I lavori prevalenti sono relativi alla realizzazione del sistema di raccolta, trasporto e smaltimento delle acque, nella sistemazione delle quote tramite scavi e riporti di terreno e nella adeguata pavimentazione tenuto conto che l'area è prospiciente al monumentale complesso della Rocca e del Museo Gonfienti.
Preso atto che la sistemazione di una corte come quella in oggetto, con le lavorazioni sopradescritte (smaltimento acque chiare, scavi e riporto terreno, pavimentazione, e lavorazioni accessorie), ha un costo medio pari ad almeno 70 Euro/mq,

Pertanto, il più probabile valore di mercato risulta il seguente:
(225,00 Euro/mq x 95,00 mq) - (70 Euro/mq x 95,00 mq) = **14.725,00 Euro**

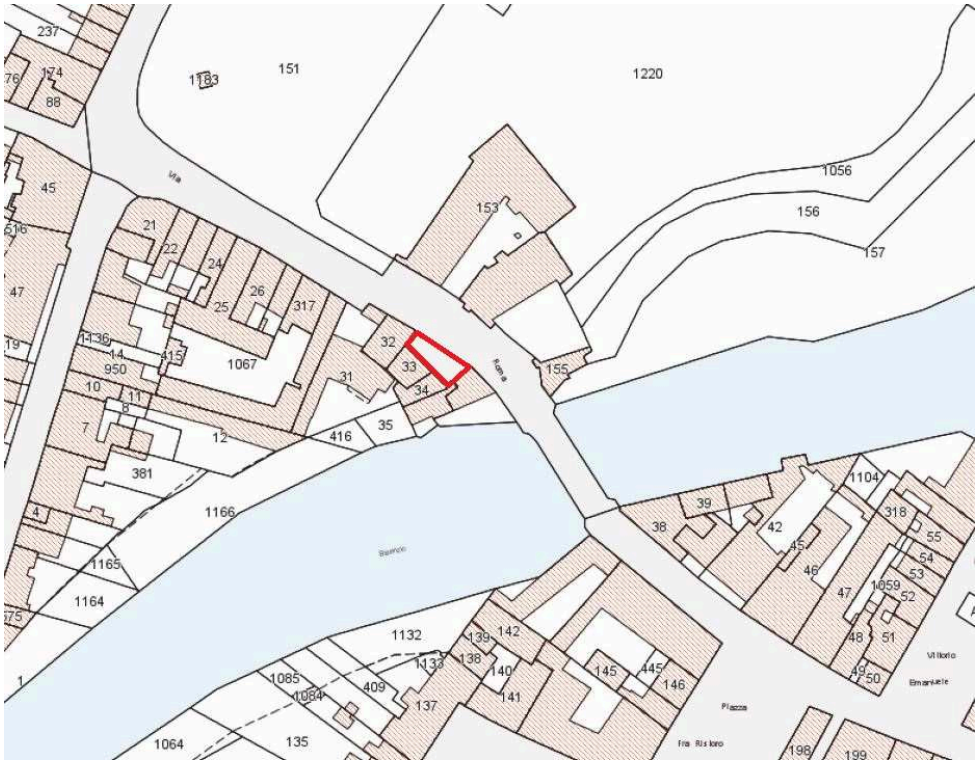
Arrotondato per eccesso ad 15.000,00 Euro (quindicimila) a base d'asta

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.

ALLEGATI



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale



Estratto Ortofotopiano (da Google Maps)



Estratto di Piano Operativo Comunale

08) 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 i in Prato, Repertorio n. 154157 , nota presentata con modello Unico n. 2554.1 /2011 Reparto PI di Firenze in atti dal 03.02.2011.

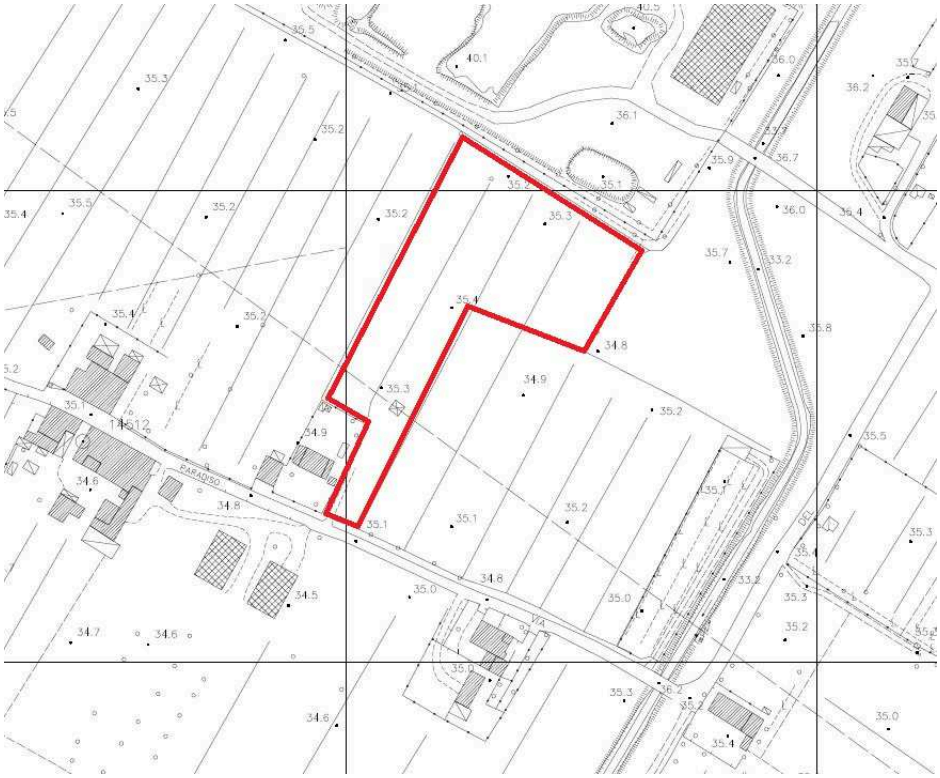
B)- Destinazione urbanistica

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 similari, ovvero di circa 11.75 €/mq , per cui si ottiene:
8528 mq x 11,75 €/mq = 100.204,00 € , **arrotondato a 100.000,00 €**

ALLEGATI



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale



Estratto Ortofotopiano (da Google Maps)



Estratto di Piano Operativo Comunale

09) 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.

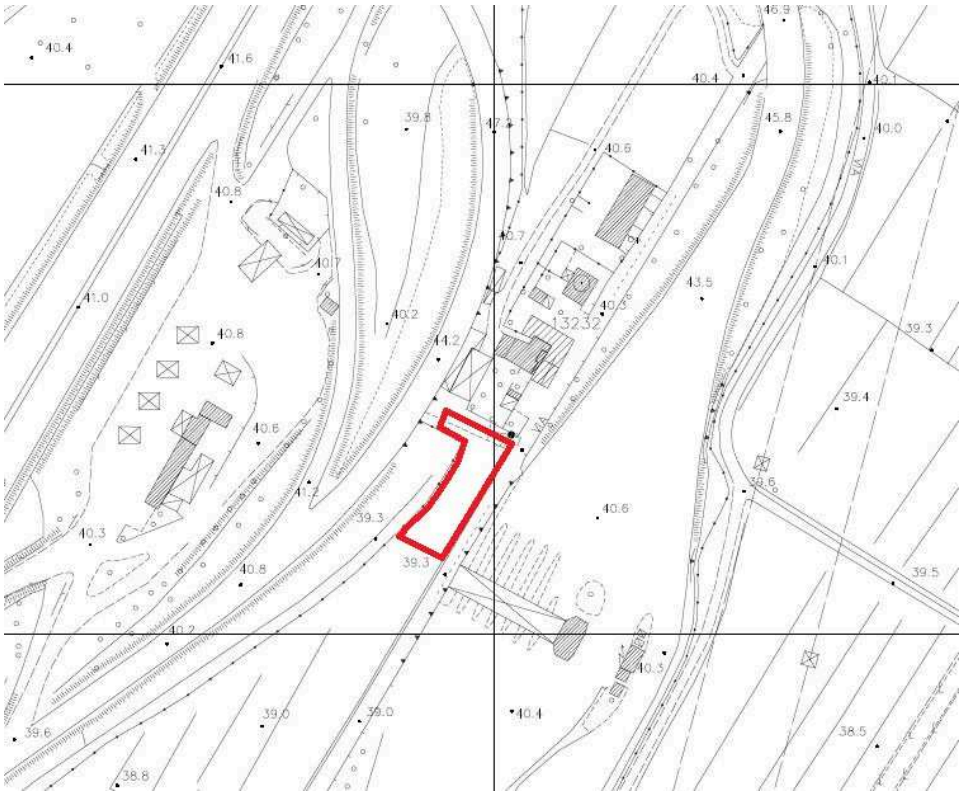
B)- Destinazione urbanistica

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



Estratto Ortofotopiano (da Google Maps)



Estratto di Piano Operativo Comunale

10) 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.

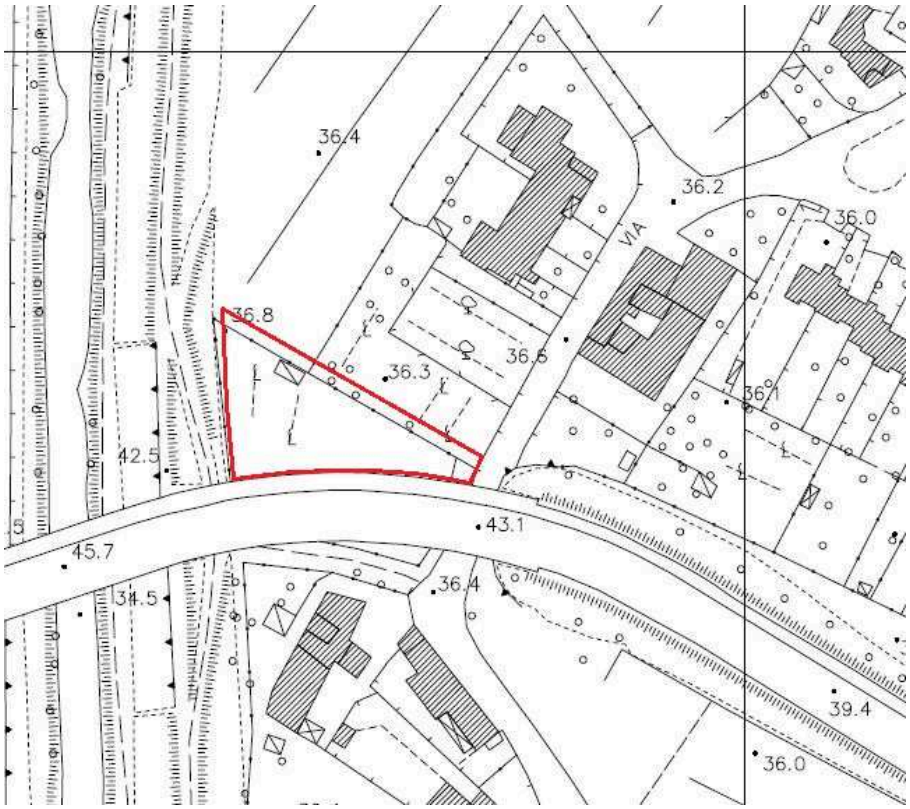
B)- Destinazione urbanistica

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 perimeto 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



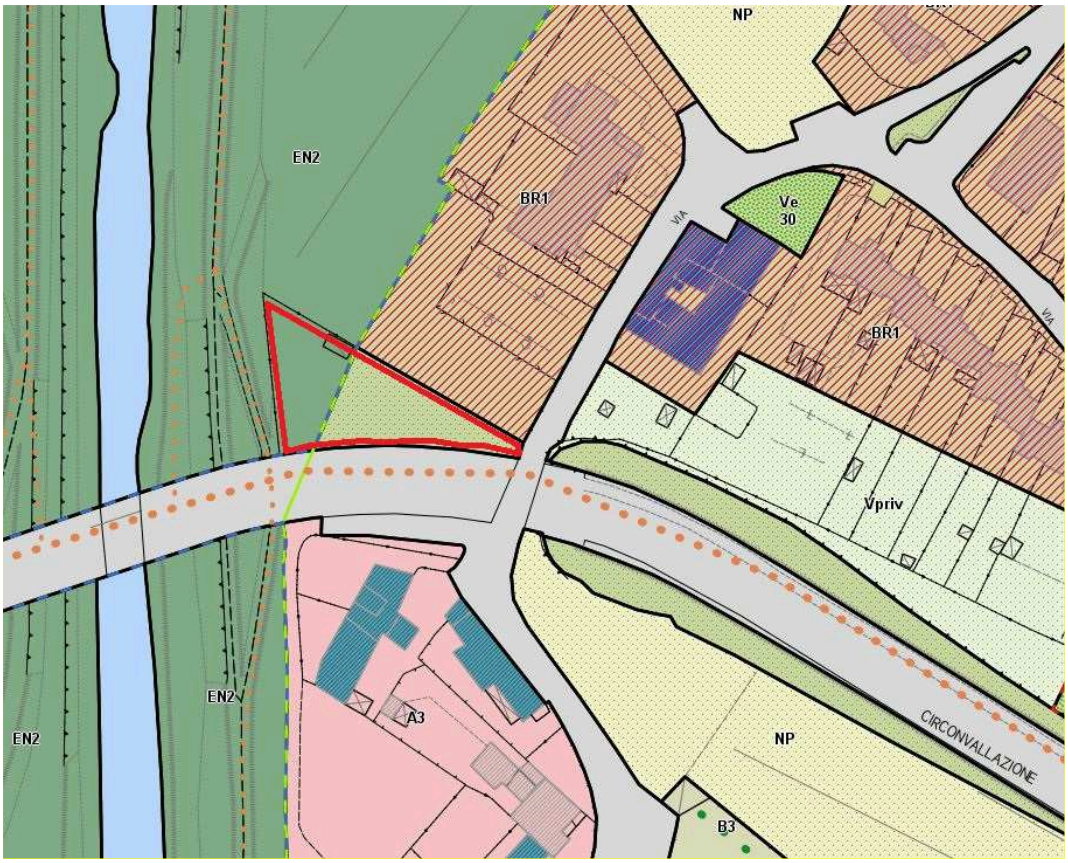
Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale



Estratto Ortofotopiano (da Google Maps)



Estratto di Piano Operativo Comunale

11) 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.

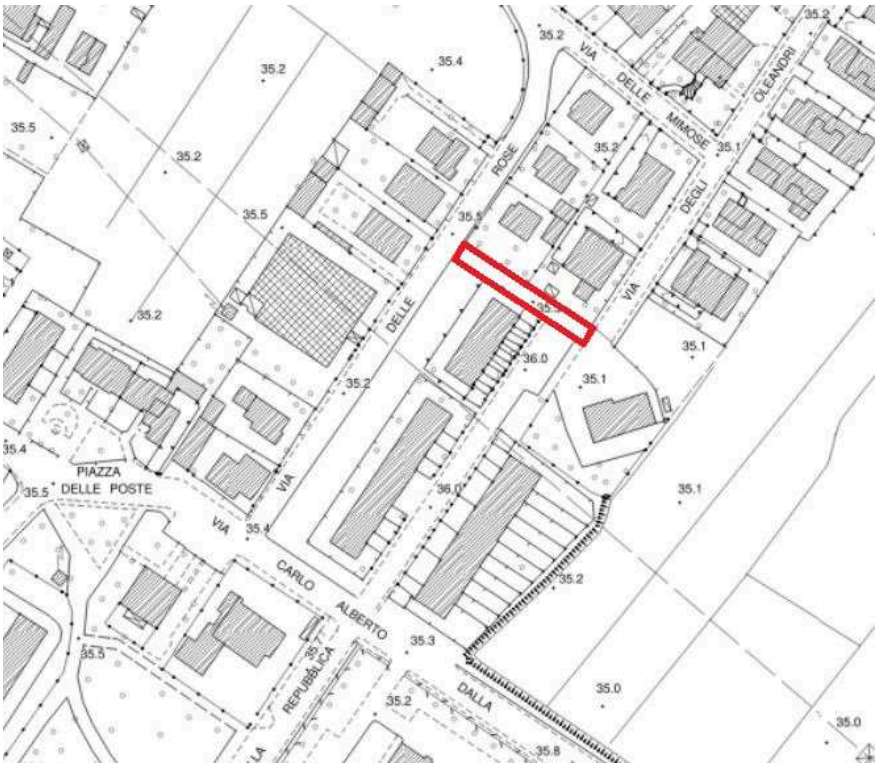
B)- Destinazione urbanistica

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 presso 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 €**

ALLEGATI



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale



Estratto Ortofotopiano (da Google Maps)



Estratto di Piano Operativo Comunale

12) 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, prozione 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

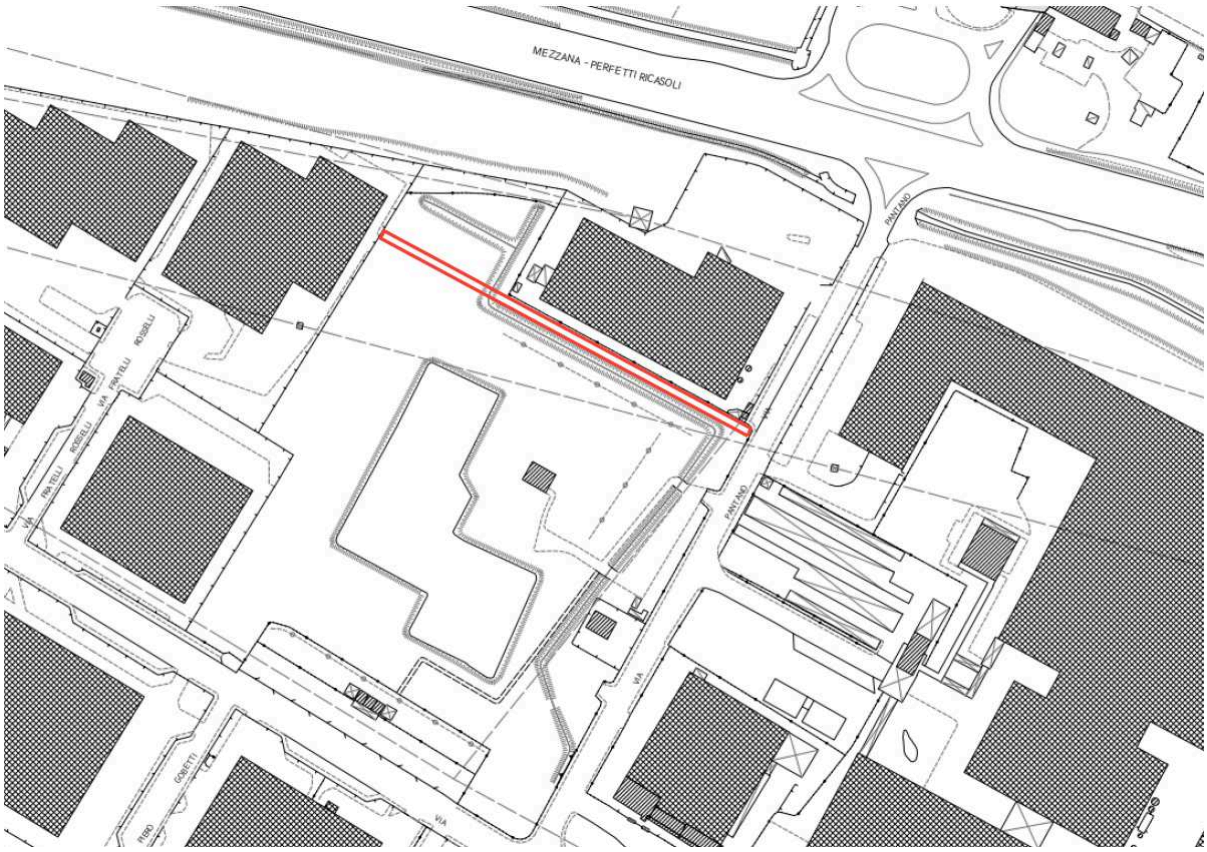
Il Piano Operativo classifica l'area in oggetto zona "D2.1 Tessuti a piattaforme industriali e artigianali non pianificati o di non recente pianificazione".

C)-Prezzo a base di trattativa.

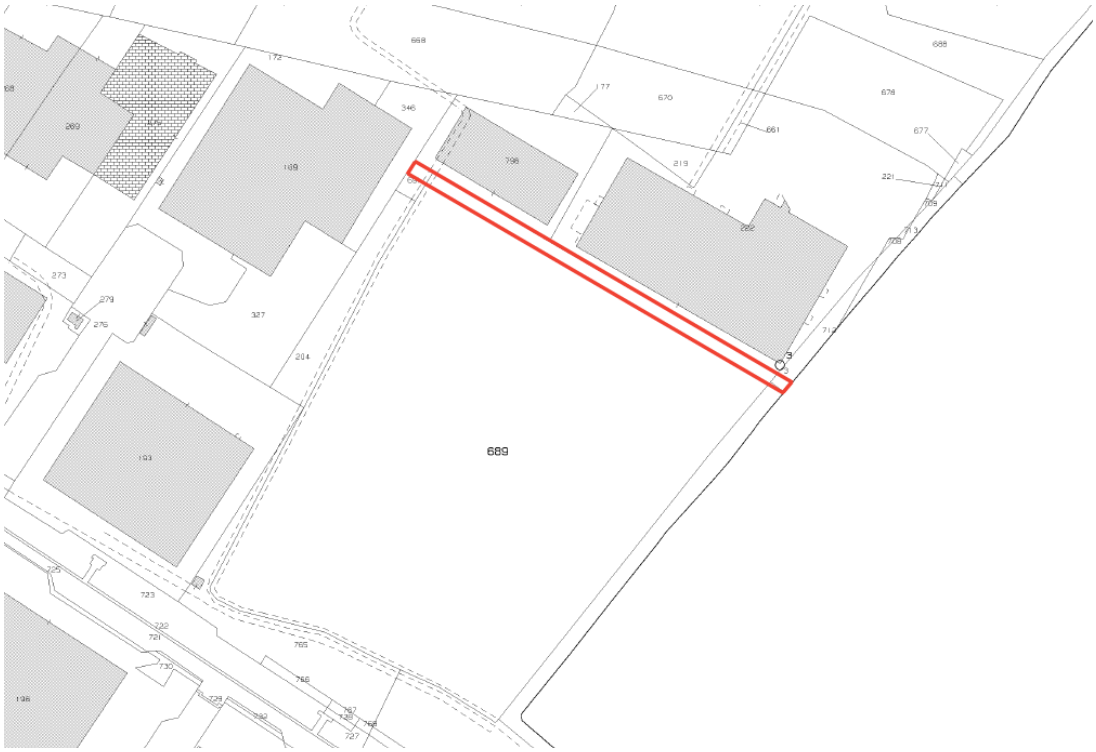
Tenuto conto che trattasi di un'area già urbanizzata, la striscia di terreno in oggetto può valutarsi come resede di capannone industriale (valore convenzionale pari al 10% del valore dell'edificio produttivo) il cui agio per l'attività ivi insediata può essere costituito da un ampliamento della viabilità 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 Euro/mq) x 10%) x 1120 mq = **78.400,00 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 planimetrico



Estratto di mappa catastale



Estratto di Piano Operativo

13) 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 mq x (2.745 mq/37.020 mq) = 371 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

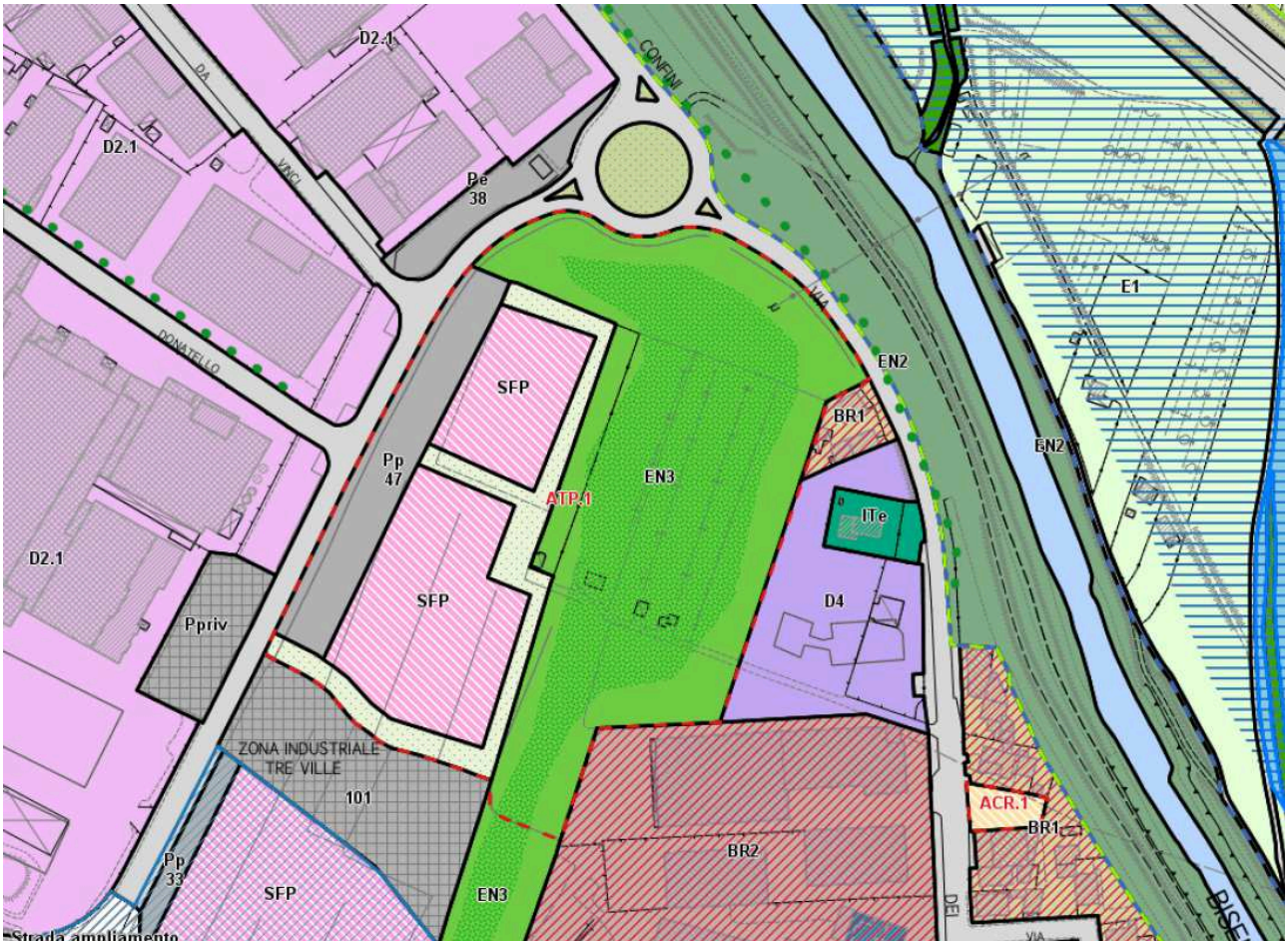
per conformazione e adiacenza alla strada comunale, nonché di larghezza tale da non permetterne l'utilizzo;
Visti gli attuali valori di mercato, si ritiene che il valore unitario più razionale e coerente con l'attuale valore di mercato di immobili aventi simile natura per destinazione, localizzazione 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 mqx300,00 €/mq = 111.300,00 €.
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 Euro - (2745 mq x 3,5 euro/mq) = 101.692,50 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



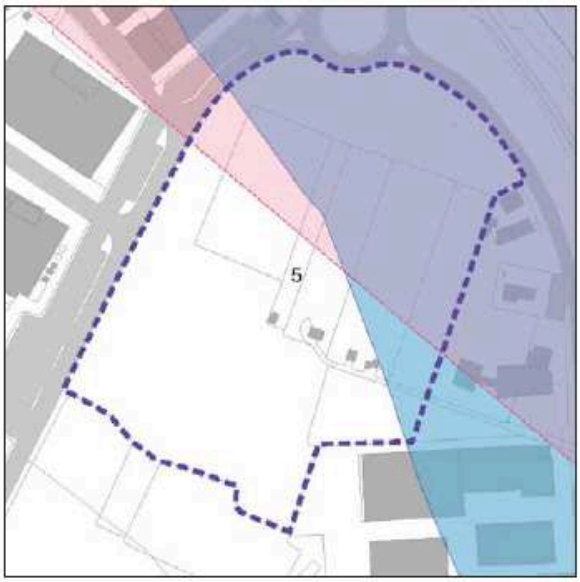
Estratto di Piano Operativo

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

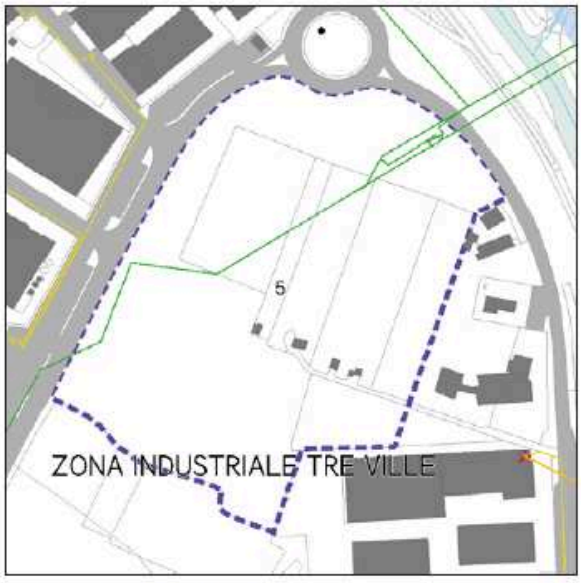
Tavola 2.3 della disciplina di uso del territorio comunale



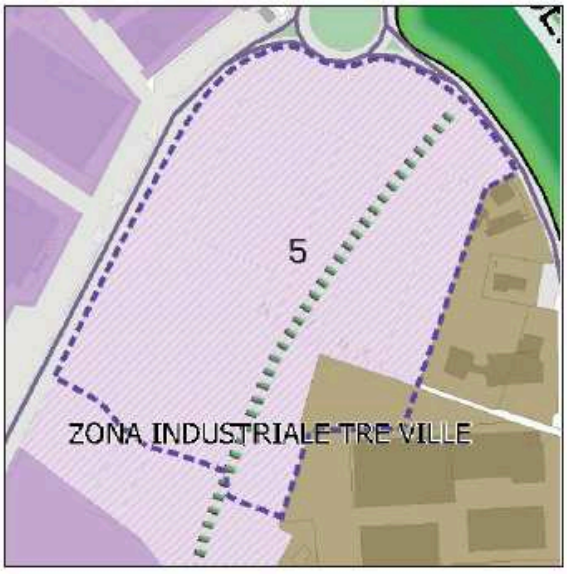
inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS


rappresentazione edifici
area edificabile
parcheggio pubblico progetto
parcheggio pubblico stallo
riqualificazione viabilità
viabilità di progetto
verde privato/rispetto
verde pubblico
verde pubblico attrezzato
parcheggio privato
alberature



Estratto di mappa catastale

14) 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 Euro/mq x 10% = 225 Euro/mq
Pertanto, il più probabile valore dell'immobile, in assenza di servitù permanenti, risulterebbe pari a: (225,00 Euro/mq x 62,00 mq) = 13.950,00 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 Euro - (225,00 Euro/mq x 30%) x 10 mq = **13.275,00 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.

ALLEGATI



Estratto cartografico dalla Carta Tecnica Regionale



Estratto di Mappa Catastale



Estratto Ortofotopiano



Estratto di Piano Operativo Comunale

15) Piccola porzione di terreno di 6 mq in via Colombina

SCHEDA TECNICA

A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

L'area è costituita da una porzione consistente in complessivi mq 6,00 circa sulla via Colombina posta sul confine fra il privato ed il verde pubblico di proprietà comunale. Dal punto di vista catastale è costituita da piccolissima porzione (urbanisticamente ricadente in "Zone B3 - Tessuti da consolidare e riqualificare") della particella 1083 del Foglio di mappa n. 6 che costituisce verde pubblico sulla stessa via Colombina.

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Catasto terreni del Comune di Campi Bisenzio, Foglio catastale n. 6, piccolissima porzione della particella n. 1083.

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

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 25/08/2017 Pubblico ufficiale DIRIGENTE DEL 5 SETTORE Sede CAMPI BISENZIO (FI) Repertorio n. 565 - ACQUISIZIONE GRATUITA ED ACCORPAMENTO AL DEMANIO STRADALE COMUNALE DI AREA DI PROPRIETA' PRIVATA Trascrizione n. 24895.1/2017 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 30/08/2017.

B)- Destinazione urbanistica

La piccola porzione triangolare di forma allungata, della superficie di circa 6 mq, è identificata urbanisticamente dal nuovo Piano Operativo come "Zone B3 - Tessuti da consolidare e riqualificare".

C)-Prezzo a base di trattativa.

L'immobile in oggetto potenzialmente potrebbe andare a costituire resede/corte di 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), tenuto conto che le abitazioni della zona sono comunque di pregio e di valore medio alto, per il calcolo della piccola porzione di 6 mq come valore unitario di mercato può essere assunto il valore di: 2.600,00 Euro/mq x 10% = **260 Euro/mq**
Pertanto, il più probabile valore dell'immobile, in assenza di servitù permanenti, risulterebbe pari a: (260,00 Euro/mq x 6,00 mq) = **1.560,00 Euro (millecinquecentosessanta/00)**

Tenuto conto che il frazionamento dell'immobile potrebbe risultare diverso sulla base dell'effettivo stato dei luoghi in relazione alle mappe catastali recentemente riallineate, si statuisce che la vendita avverrà a misura in base all'effettiva superficie derivante dal frazionamento catastale al prezzo unitario di **260 Euro/mq.**

ALLEGATI



Estratto di Mappa Catastale



Sovrapposto Catastale/foto area



Estratto di Piano Operativo Comunale

16) Immobili comunali interni al comparto CTR. 5

SCHEDA TECNICA

A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

Trattasi di terreni di proprietà comunale interni al comparto CTR. 5 - via Erbosa - via Pratolini (UTOE 3) della superficie (catastale) pari a circa 4.690 mq.

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Catasto terreni del Comune di Campi Bisenzio, Foglio di mappa n. 37:
- particella n. 764, superficie 274 mq
- particella n. 905, porzione per una superficie di circa 178 mq
- particella n. 924, superficie 33 mq
- particella n. 925, porzione per una superficie di circa 176 mq
- particella n. 928, superficie 2.615 mq
- particella n. 930, superficie 1.414 mq

totale superficie: **4.690 mq**

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

- particella n. 764: Atto del 20/11/1996 Pubblico ufficiale AVV. MESSERI Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 35282 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 8026 registrato in data 09/12/1996 - CESSIONE AREE SOTTOPOSTE A ESPROPRIO Voltura n. 246.1/1997 - Pratica n. 515075 in atti dal 29/06/2000

- particella n. 905: Atto del 01/06/2004 Pubblico ufficiale GUNNELLA VINCENZO Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 30764 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 13272.1/2004 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 11/08/2004

- particella n. 924: Atto del 05/03/1998 Pubblico ufficiale PICCININI Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 48144 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 1724 registrato in data 18/03/1998 - PROCEDURA PER ESPROPRIO Voltura n. 2034.1/1998 - Pratica n. FI0220602 in atti dal 07/09/2004

- particella n. 925: Atto del 05/03/1998 Pubblico ufficiale PICCININI Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 48144 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 1724 registrato in data 18/03/1998 - PROCEDURA PER ESPROPRIO Voltura n. 2034.1/1998 - Pratica n. FI0220602 in atti dal 07/09/2004

- particella n. 928: Atto del 26/06/1997 Pubblico ufficiale MESSERI ALBERTO Sede CAMPI BISENZIO (FI) Repertorio n. 35884 - Trascrizione n. 11909.1/1997 in atti dal 13/11/1999

- particella n. 930: Atto del 14/12/2000 Pubblico ufficiale MESSERI ALBERTO Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 38583 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 311.1/2001 Reparto PI di FIRENZE - Pratica n. 17718 in atti dal 17/01/2001

B)- Destinazione urbanistica

Comparto CTR. 5 - via Erbosa - via Pratolini (UTOE 3). Area di trasformazione interna al tessuto urbano delimitato da via Erbosa, dal Fosso Gavina e da via Pratolini a nord del quartiere di edilizia residenziale pubblica di S. Donnino. Si veda la specifica disciplina contenuta nel Piano Operativo.

C)-Prezzo a base di trattativa.

Tenuto conto che la Superficie Territoriale (ST) del comparto è pari a 15.987 mq, la Superficie Edificabile (SE) 2.000 mq,
La superficie catastale del Comune interna al comparto 4.690 mq
La SE rapportata alla superficie comunale è pari a: (4.690 mq/15.987 mq) x 2.000 mq = 586,73 mq
Tenuto conto delle condizioni del mercato locale, visto che il comparto risulta parzialmente da urbanizzare (risultano da realizzare cassa di compensazione idraulica, viabilità, parcheggi, verde pubblico ed inoltre è previsto una quota destinata ad edilizia sociale), come prezzo unitario di corrispondente SE è ragionevole assumere il valore di 500,00 Euro/mq cosicché il più probabile valore di mercato dell'immobile come sopra descritto è pari a: 586,73 mq x 500,00 Euro/mq = 293.365,00 Euro

Arrotondato per eccesso al Valore a base d'asta pari a: **295.000,00 Euro**
(duecentonovantacinquemila 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.

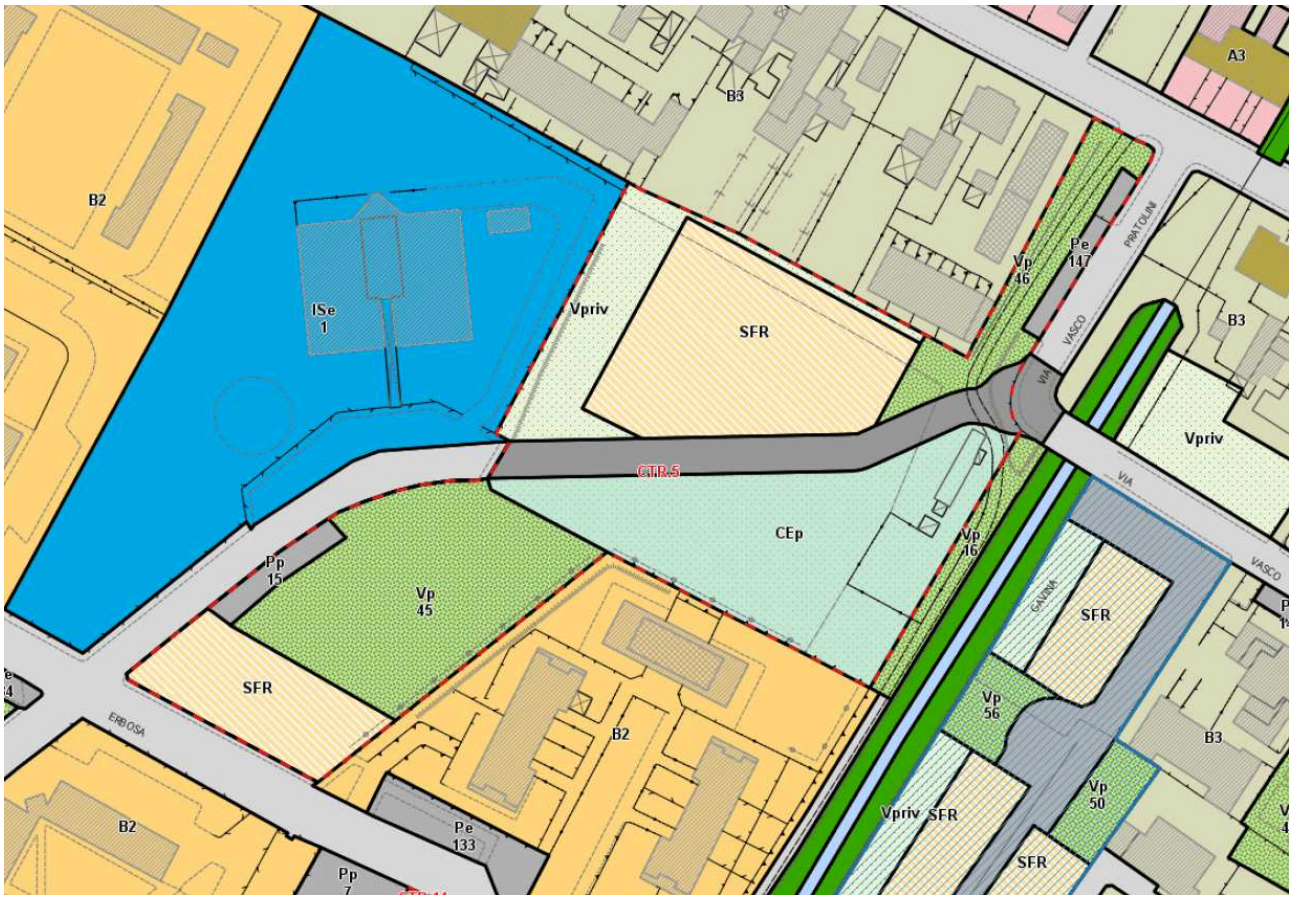
ALLEGATI



Estratto di Mappa Catastale



Sovrapposto Catastale/foto area

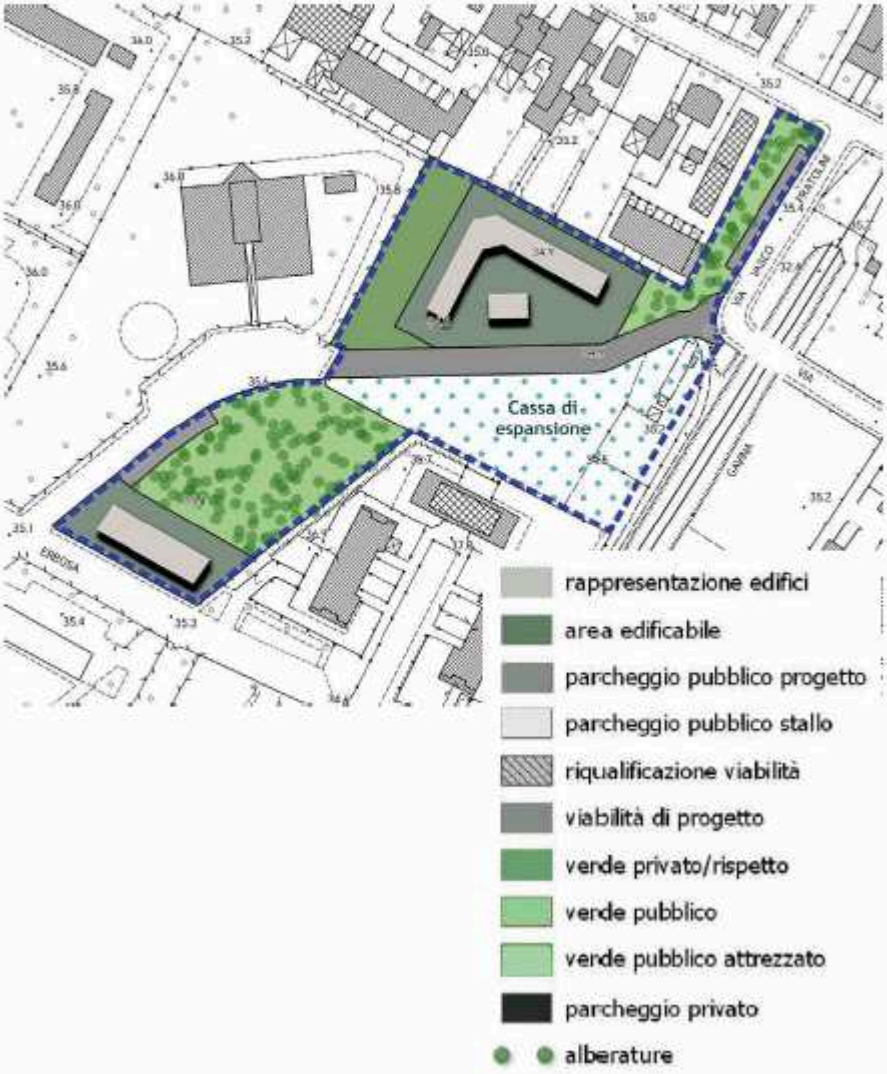


Estratto di Piano Operativo Comunale

Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa pubblica o mista pubblico-privata.

Esemplificazione progettuale di dettaglio



17) Immobili comunali interni al comparto CTR. 10

SCHEDA TECNICA

A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene.

Trattasi di terreni di proprietà comunale interni al comparto CTR. 10 - via Cerretelli (UTOE 3) della superficie (catastale) pari a 227 mq.

A.2)-Identificazione catastale e rendita.

Catasto terreni del Comune di Campi Bisenzio, Foglio di mappa n. 35:
- particella n. 818, superficie 225 mq
- particella n. 819, superficie 2 mq
totale superficie catastale: **227 mq**

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

- particella n. 818: Atto del 18/04/1997 Pubblico ufficiale PICCININI MARIO Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 46954 - Voltura n. 2891.1/1997 in atti dal 10/11/1999

- particella n. 819: Atto del 18/04/1997 Pubblico ufficiale PICCININI MARIO Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 46954 - Voltura n. 2891.1/1997 in atti dal 10/11/1999

B)- Destinazione urbanistica

Comparto CTR. 10 - via Cerretelli (UTOE 3). Area di trasformazione interna all'isolato delimitato da via della Repubblica, via Francesco Caracciolo e via della Crescia all'interno della frazione di San Piero a Ponti.

C)-Prezzo a base di trattativa.

Tenuto conto che la Superficie Territoriale (ST) del comparto è pari a 5.456 mq, la Superficie Edificabile (SE) 1.200 mq,
La superficie catastale del Comune interna al comparto 227 mq
La SE rapportata alla superficie comunale è pari a: (227 mq/5.456 mq) x 1.200 mq = 49,93 mq
Tenuto conto delle condizioni del mercato locale, visto che il comparto risulta quasi completamente urbanizzato (risultano da realizzare parcheggio pubblico e verde pubblico), come prezzo unitario di corrispondente SE è ragionevole assumere il valore di 600,00 Euro/mq cosicché il più probabile valore di mercato dell'immobile come sopra descritto è pari a: 49,93 mq x 600,00 Euro/mq = 29.956,01 Euro

Arrotondato per eccesso al Valore a base d'asta pari a: **30.000,00 Euro**
(trentamila 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 di Mappa Catastale



Sovrapposto Catastale/foto area



Estratto di Piano Operativo Comunale

Esemplificazione progettuale di dettaglio



- rappresentazione edifici
- area edificabile
- parcheggio pubblico progetto
- parcheggio pubblico stallo
- riqualificazione viabilità
- viabilità di progetto
- verde privato/rispetto
- verde pubblico
- verde pubblico attrezzato
- parcheggio privato
- alberature