

DOTT. ING.
STEFANO MORELLI



[REDACTED]

ASTE
Valutazione del Patrimonio Immobiliare
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI STIMA

1. PREMESSA

Ho ricevuto incarico da [REDACTED] con sede in Barberino di Mugello [REDACTED] di procedere alla valutazione del patrimonio immobiliare della Società e delle Società partecipate, [REDACTED]

La documentazione richiesta e ottenuta (urbanistica, catastale, contrattuale, etc.) è esauriente per procedere alla valutazione sintetica del patrimonio.

È stata eseguita, in più momenti, un visita agli immobili oggetto della valutazione, riscontrando la conformità fra la documentazione grafica (planimetrie di progetto, planimetrie catastali e estratti cartografici di P.R.G. e/o catastali - estratti di mappa) e lo stato dei luoghi.

1.1 CRITERI DI VALUTAZIONE

Solitamente l'aspetto ufficiale della valutazione parametrica è fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate-Territorio. Nel caso specifico detti riferimenti sono assai limitati ed anche scarsamente pertinenti perché quelli forniti sono solitamente per edifici esistenti e di stato conservativo "NORMALE" che si riferisce a quello più frequente di ZONA¹ mentre, nei casi che qui verranno trattati, si tratta di immobili nuovi. Pertanto, anche laddove si potesse far riferimento alle rilevazioni dell'OMI, occorrerebbe interpretarle e renderle paragonabili a immobili nuovi. Viene in soccorso tuttavia il considerevole numero di rogiti notarili e atti preliminari di compravendita che forniscono elementi certi del mercato. Nel caso dei terreni edificabili il criterio valutativo è riferito all'incidenza percentuale dell'area sulla superficie da costruire, assunta per un valore intorno al 20÷25%², graduabile secondo i diversi avanzamenti e credibilità sui procedimenti amministrativi di tipo urbanistico.

[Handwritten signature]

¹ Secondo le istruzioni contenute nella pagina OMI con le indicazioni del range di valori
² Dati secondo CENSIS sul base nazionale che si attagliano anche al territorio di Barberino di Mugello

2. [REDACTED]
- Le proprietà di [REDACTED] possono così sinteticamente individuarsi:
1. Capannone a destinazione produttiva posto in Barberino di Mugello, località Visano
 2. [REDACTED]
 3. [REDACTED]
 4. Terreno a varia destinazione (area per stoccaggio a cielo aperto, cava, agricolo-boschivo) posto in Barberino di Mugello, frazione Montecarelli, località Renicci-Sorcella
 5. Edificio ex colonico, in corso di ristrutturazione per destinazione residenziale, posto in Barberino di Mugello, denominato Podere "Le Colmate"

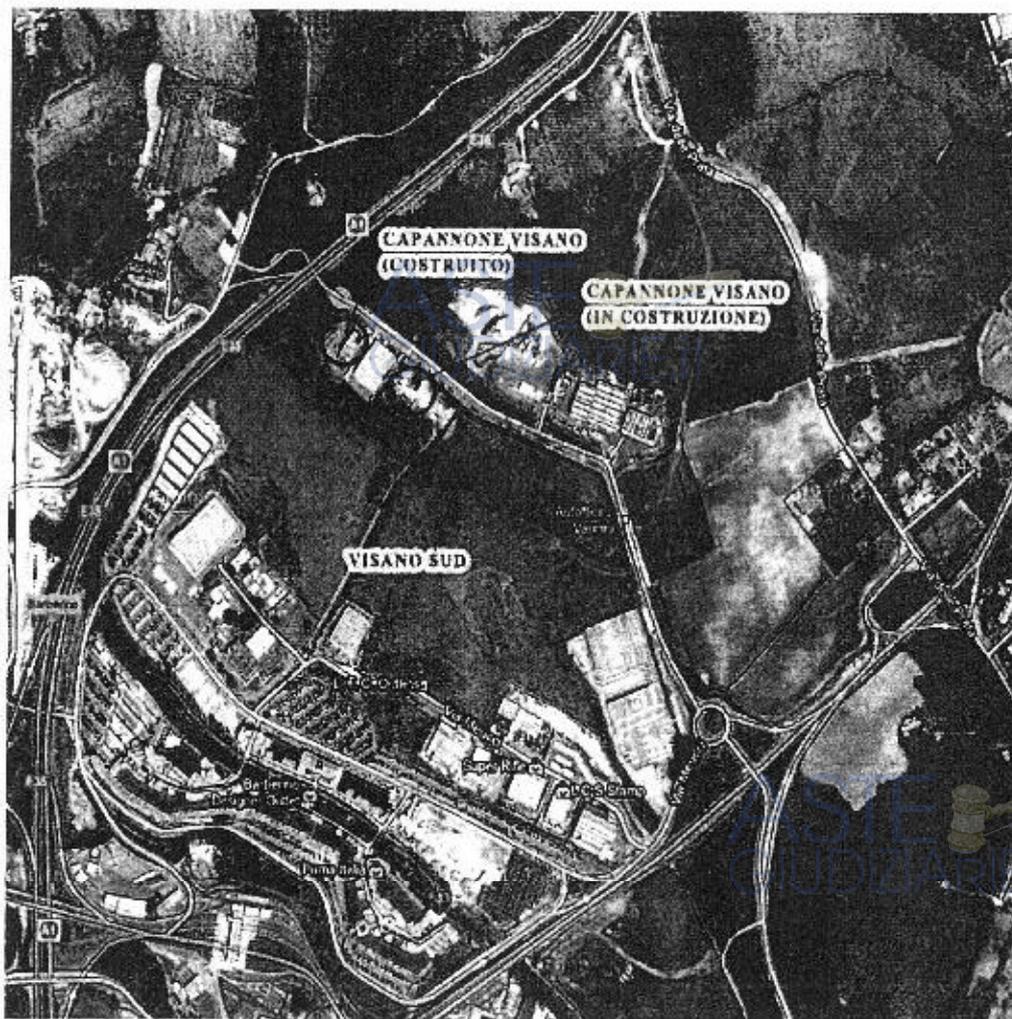


2.1 CAPANNONE LOC. VISANO

In località Visano si è strutturata, nel tempo, un'area a forte vocazione produttiva, in vicinanza al Casello dell'Autostrada A1 e perciò con tutti i vantaggi dell'accessibilità e della raggiungibilità dalla più importante arteria del sistema autostradale italiano, con la prospettiva inoltre del completamento della Variante di Valico.

ASTE
Valutazione del Patrimonio Immobiliare
GIUDIZIARIE.it

In questa pag. 3 è riportata una foto aerea per la localizzazione degli immobili trattati in questo paragrafo e nei paragrafi 2.2 Capannone Visano (in costruzione) e 3.1 Visano Sud.



Si tratta di un edificio costruito con modalità di prefabbricazione ma con caratteristiche di notevole solidità e rifinitura, che si sviluppa su una superficie



lorda complessiva di circa m² 480,00 a piano terreno, distinti in 400,00 m² a destinazione produttiva con altezza di oltre 6,00 metri e 80,00 m² ad ufficio, e 80 m² a piano primo a destinazione alloggio custode. In totale m² 560,00. L'edificio è dotato di un piazzale circostante di circa m² 1.500,00.

Nella scheda di questa pag 4, sono riportati i riferimenti urbanistici del Regolamento Urbanistico R.U. (Cfr. Allegato 1 – Schede di Trasformazione), i provvedimenti che hanno abilitato la costruzione (Concessione Edilizia: C.E.), gli estremi dell'atto di provenienza del terreno sul quale il capannone è costruito, i dati catastali, le grandezze dimensionali della costruzione.

Capannone loc. Visano (Costruito)							
proprietà		[REDAZIONE]					
Regolamento Urbanistico R.U.							
R.U.	art. 85 NTA	D1	ST (Scheda Trasformazione) 138				
Provvedimenti per la costruzione			C.E. 3335/2006 del 17/11/2006				
			C.E. 3373/2008 del 07/01/2008 Variante				
			C.E. 3418/2009 del 01/09/2009 Variante				
			Dich.Agib. 16/10/2009 Pratica SUAP 168/09/S				
Provenienza			atto Greco di Firenze 13/02/2003 rep. 307574				
Catasto							
	foglio	particelle	sub	categ	classe	consistenza	rendita R.D.
CF	94	568	1	C/3	3	430 mq	€ 1.443,50
		568	2	A/3	2	4,0 v.c.	€ 247,90
CT		568				2736 mq	
superficie capannone			artig/industr			400,00 mq	
superficie ufficio p. T						80,00 mq	
superficie abitazione p. 1						80,00 mq	
SULP	Superficie Utile Lorda Produttiva					560,00 mq	

[Handwritten signature]

§

Il capannone era locato a AVR spa con decorrenza 01.08.2010 e durata di anni 6, rinnovabili. Il conduttore aveva un diritto di opzione all'acquisto, con scadenza 31.07.2011, per un prezzo di € 925.000,00 dal quale detrarre l'ammontare di 12

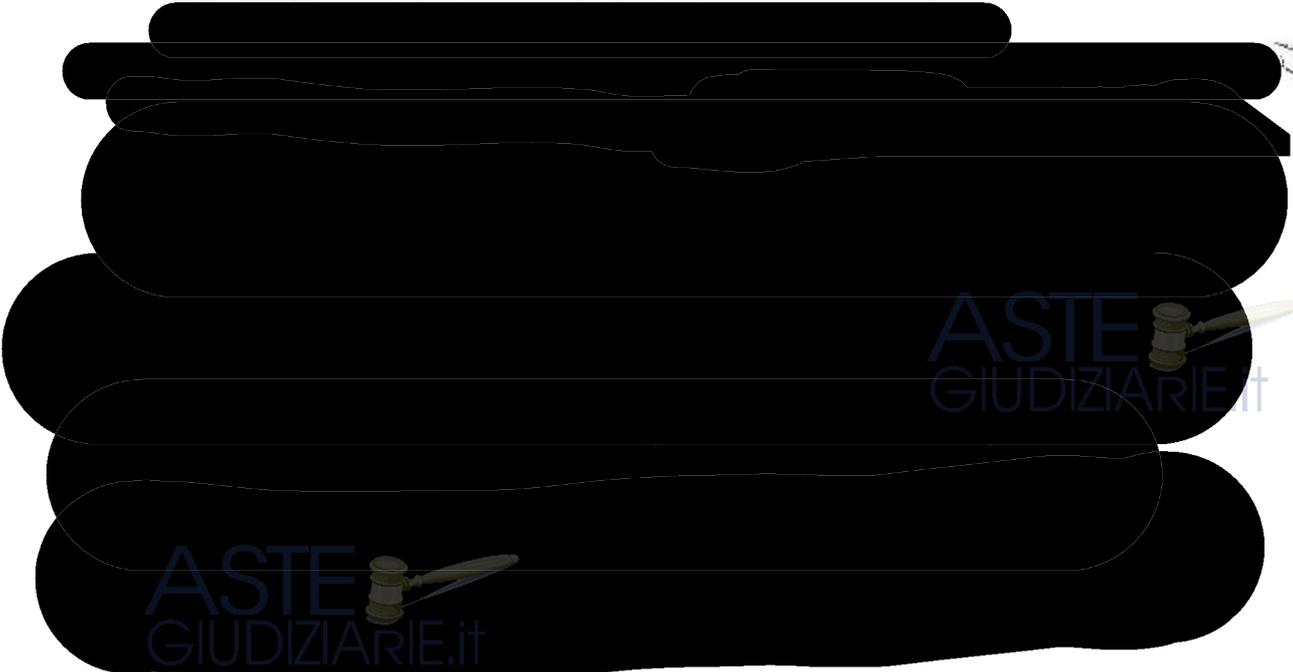
DOTT. ING.
STEFANO MORELLI



ASTE GIUDIZIARIE.IT
Valutazione del Patrimonio Immobiliare

mesi di canone corrispondente a € 54.000,00. Il diritto di opzione non è stato esercitato e il conduttore ha receduto anticipatamente dal contratto dando preavviso di 12 mesi con lettera 11.05.2012. L'edificio perciò si considera libero.

Il diritto di opzione inserito nel contratto di locazione 01.08.2010 sopra citato identificava un valore del bene pari a € 925.000,00, ancorché fosse considerato di detrarre da detto prezzo l'ammontare dei canoni per il periodo di validità del diritto di opzione. Il valore unitario era perciò considerato intorno a 1.650,00 €/m². Le rilevazioni OMI forniscono un parametro di 900 €/m². Vale però quanto già accennato e cioè che tali rilevazioni sono per fabbricati esistenti ed in condizione di conservazione "NORMALE". In questa perizia si considerano sempre beni immobili edificati *nuovi* per cui il dato più probante è quello fornito da atti definitivi o preliminari o da diritti di opzione, come nel caso che si tratta. Occorre aggiungere anche che il capannone ha una notevole altezza che incide positivamente sul valore. La situazione attuale di mercato impone un criterio di prudenzialità e considero un valore unitario di € 1.300,00 al m² : 560 m² x 1.300,00 €/m² = € 728.000,00. Stimo **a corpo** la cifra di € 720.000,00



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

DOTT. ING.
STEFANO MORELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



ASTE *Valutazione del Patrimonio Immobiliare*
GIUDIZIARIE.it 



ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

DOTT. ING.
STEFANO MORELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it
Valutazione del Patrimonio Immobiliare



Stefano Morelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING.
STEFANO MORELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Mugello lavori s.p.a.
Sviluppo s.p.a.
Casa Verde s.r.l.

ASTE
Valutazione del Patrimonio Immobiliare
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 8 di 38

DOTT. ING.
STEFANO MORELLI



ASTE 
Valutazione del Patrimonio Immobiliare
GIUDIZIARIE.IT



ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

2.4 TERRENO IN FRAZIONE MONTECARELLI, LOCALITÀ RENICCI-SORCELLA

Si tratta, essenzialmente, di un esteso appezzamento di terreno della superficie di circa 25 ettari, all'interno del quale vi sono aree a diversa destinazione. Per l'individuazione delle varie destinazioni e della proprietà vedi Allegato 2.

Nelle schede di pag. 11-12-13 è indicata la proprietà dell'area, i riferimenti urbanistici del Regolamento Urbanistico (R.U.), gli estremi dell'atto di provenienza del terreno, i riferimenti catastali e dimensionale delle varie zone nelle quali si differenzia l'area di proprietà.

³ I dati OMI per abitazioni civili danno per stato conservativo "NORMALE" un valore massimo di €/m² 2.400,00. Nel caso di immobili residenziali nuovi (cfr. pag. 1, paragr. 1.1 e nota 1) tale parametro fornisce un dato sicuramente in difetto poiché il valore di un alloggio nuovo è sicuramente superiore a quello di un alloggio esistente in stato conservativo "NORMALE"

⁴ La Banca Nazionale del Lavoro ha fatto eseguire dal geom. Leonardo Coppi di Prato la perizia del terreno nell'area Case Salaiola, trattata al paragrafo 4.1 della presente perizia e del tutto paragonabile come caratteristiche urbanistiche, di destinazione e di concreta suscettibilità a quella in questione della Miniera (fra l'altro è distante non più di 400 metri). La valutazione del geom. Coppi (22.02.2010) è stata di 800,00 € per ogni m² di superficie lorda edificabile)



La più rilevante, da un punto di vista economico anche se la meno estesa, è un'area di circa 19.600,00 m² che ricade in zona D4-Depositi ed attività a cielo aperto normata dall'art.88 delle N.T.A. del R.U.. Si tratta di aree per attività produttive che si svolgono prevalentemente all'aperto. Per fornire un ordine di idee relativamente alla utilizzazione, si può far riferimento alla vendita effettuata in data 21.12.2010 da [redacted] di un lotto di m² 2.600,00⁵ circa per adibirlo a centrale di betonaggio. Tali aree, anche per attività di deposito specificamente normata, assumono un'importanza notevole anche in relazione alle opere in corso di realizzazione all'Autostrada A1 nel tratto Firenze-Bologna.

Renicci - Sorcella						
proprietà		[redacted] spa				
R.U.		art. 88 NTA Depositi ed Attività a cielo aperto				
Provenienza		atto di fusione ([redacted])				
		notaio De Luca di Prato 29/11/2010 rep.153972/fasc.21607				
Catasto						
	foglio	particelle	categ	classe	consistenza mq	
piena proprietà						
CT	44	50	bosc ced	2	700	
		52	bosc ced	2	3130	
		72	bosc ced	2	3790	7620
	47	44 A	semin	5	8000	cava
		44 B	bosc ced	3	7580	cava
		45	bosc al	4	6170	cava
		46	bosc mist	3	77435	cava
		58	semin	4	1370	cava

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

⁵ Il corrispettivo contrattuale dell'area fu di € 400.000,00, pari a circa 154,00 €/m²

		59	bosc ced	3	17090		cava		
		68	semin	3	4520		cava		
		76	semin	3	17560		cava		
		90	semin	4	12270		cava		
		91	semin	3	3070		cava		
		98	bosc ced	3	40390		D/4 porzione		
		106	semin	3	3470		cava		
		107	bosc al	3	2890		cava		
		108	incol prod	U	2520		D/4 porzione		
		117	semin	3	7540		D/4 porzione		
		118	bosc ced	3	580		D/4 intera		
		119	cava		3180		D/4 intera		
		406	semin arb	3	15576		D/4 porzione		
		408	semin	5	9552				
		431	bosco mist	2	2070	242833	D/4 intera		
			Superficie catastale			250453	mq		
CF	47	120	D/7		6624		D/4 intera		
comproprietà in ragione di 2/3									
CF	17	83	area urb		260				
		108	unit collab		170	430			
	18	113	500 unit collab		120	120			
CT	9	28	pascolo	1	3770				
		30	bosc ced	2	800				
		34	semin	5	640				
		35	semin	4	2210				
		36	semin	4	790	8210			

DOCT. ING.
STEFANO MORELLI



ASTE
Valutazione del Patrimonio Immobiliare
GIUDIZIARIE.IT

	29	76	semin	5	3090	3090	
	17	80	bosc ced	2	3590		
		96	pasc arb	1	4330		
		121	semin	5	94		
		128	semin	5	2830		
		4	semin	5	1470		
		5	pascolo	1	610		
		8	pascolo	1	7630	20554	
agricolo					<i>Superficie catastale</i>	32404	
in totale circa 280000 mq (28 ha) di cui circa 20500 inseriti in Zona D4							
dal calcolo delle superfici eseguito sulla mappa risulta (in cifra tonda)							
cava totale				mq	157400		
D/4				mq	19600		
cava				mq	117900		
agricolo				mq	110000		
				mq	247500		
			nel fgl 44	mq	7600		
				mq	255100		
agricolo				mq	117600		

L'area più rilevante, sotto l'aspetto dell'estensione, è quella per la quale vi è una destinazione a "cava" secondo il Piano Regionale per le Attività Estrattive. Si tratta di un appezzamento di proprietà di circa m² 117.900,00, all'interno di una ancor più vasta estensione a cava di circa m² 157.000,00. Vi è un'autorizzazione per la coltivazione di cava, la n° 5 del 22.01.2004, rilasciata dal Comune di Barberino di Mugello con durata di anni 12 e perciò con scadenza nel 2016. L'autorizzazione paesaggistica è invece scaduta nel giugno 2008 e non è stata

rinnovata. Inoltre è posto a carico dell'utilizzatore il ripristino del sito al momento della cessazione dell'autorizzazione. Il fatto che la coltivazione della cava non sia mai stata attivata con l'autorizzazione sopra indicata, la n° 5 del 22.01.2004, che il quantitativo di materiale scavabile sia di non significativa entità -tenuto conto anche dell'inevitabile scarto-, che è posto a carico dell'utilizzatore un onere di circa 250.000,00 € per il ripristino dell'area di cava nel caso di coltivazione; tutti questi motivi fanno sì che il valore del terreno con questa finalità estimativa sia paragonabile a quello agricolo-boschivo.

Vi è poi un'area semplicemente agricolo-boschiva di circa m² 117.600,00, dei quali 110.000,00 m² accorpate agli appezzamenti fin qui trattati e altri appezzamenti per 7.600,00 m² in zone distinte.

Vi sono poi vari appezzamenti di terreno agricolo-boschivo per la quota di comproprietà in ragione di 2/3 che si estendono per circa m² catastali 32.404,00.

Ai fini valutativi per l'area inserita in zona D/4 si fa riferimento certo al valore del trasferimento a [redacted] (€/m² 154,00) prudenzialmente ridotto a €/m² 125,00. Per l'area agricolo-boschiva si fa riferimento ad una elaborazione dei Valori Agricoli Medi, assumendo un valore unitario di €/m² 1,00 (pari a €/ha 10.000,00).

La distinzione dell'area sarà perciò la seguente:

- area in proprietà esclusiva che ricade in zona D4-Depositi ed attività a cielo aperto di circa 19.600,00 m² x €/m² 125,00 = € 2.450.000
- area agricolo-boschiva in proprietà esclusiva di circa 235.500,00 m² x €/m² 1,00 = € 235.500,00
- area agricolo-boschiva in comproprietà in ragione di 2/3 di circa m² catastali 32.400,00 x €/m² 1,00 x 2/3 = € 21.600,00

Stimo a corpo la cifra di € 2.700.000,00

2.5 PODERE "LE COLMATE"

Si tratta di un edificio ex colonico sul quale sono in corso opere di ristrutturazione e integrazione (piscina, autorimessa interrata, annessi, etc.) per destinazione residenziale. Le opere sono al momento interrotte e l'edificio può considerarsi "al grezzo".



La foto aerea a pag. 15 inquadra l'immobile nel contesto circostante.



Handwritten signature

Handwritten signature

Nelle schede di pag. 16 sono indicati i provvedimenti che hanno abilitato la costruzione, gli estremi dell'atto di provenienza del bene, i dati catastali e le grandezze dimensionali della costruzione.

Podere Colmate					
proprietà					
R.U.	Zona Agricola				
Provvedimenti per la costruzione					
C.E.				1822/89	
Accert. Conform.	n° 18 del 29/11/2006				
DIA	19/03/2008 prot. 6074			inizio lavori 30/03/2009 prot. 6304	
	variante 06/05/2009				
DIA	19/09/2011 prot. 15953				
DIA	19/09/2011 prot. 15953			inizio lavori 25/10/2011	
Provenienza	atto notaio Greco di Firenze 24/11/2005 rep.333982/fasc.20512				

Catasto								
	foglio	particelle	sub	categ	classe	consistenza mq/v.c.	rendito R.D.	R.A.
CF	55	164	501	A/7	2	18	€ 1.301,47	
CT	55	166		bosc ced	3	1740	€ 0,81	€ 0,27
		167		semin	3	2090	€ 7,45	€ 7,02
		168		semin	3	2310	€ 8,23	€ 7,75
		208		semin	3	610	€ 2,17	€ 2,05
						6750		

costruzione			
superfici	pT	mq	264,00
	p1	mq	118,00
	p2	mq	118,00
		mq	500,00

L'edificio si sviluppa su tre piani con locali di soggiorno e di servizio al piano terra, per circa 270,00 m², e 6 camere con bagni privati ai piani primo e secondo,

DOTT. ING.
STEFANO MORELLI



ASTE
Valutazione del Patrimonio Immobiliare
GIUDIZIARIE.IT

per una superficie di circa m² 230,00. Complessivamente la superficie abitativa è di circa 500,00 m².

Di corredo vi è un appezzamento di terreno di circa 8.000,00 m².

La previsione finale, e lo si comprende dal progetto ed anche dal parziale avanzamento dei lavori, è per una realizzazione di pregio inserita in un contesto ambientale e paesaggistico di notevole apprezzabilità per il panorama su due versanti dei quali il più pregevole è sicuramente quello verso Scarperia, Borgo San Lorenzo.

§

Scarsi sono i riferimenti valutativi per beni paragonabili. Si può ragionevolmente ipotizzare che il valore finale, con il livello di finitura, le sistemazioni esterne e gli accessori previsti possa stabilirsi intorno ai 4.000,00 €/m². Ritengo che per giungere al risultato finale ipotizzato sia necessaria una spesa di €/m² 1.500,00. Ne discende che il valore unitario applicabile è pari a €/m² 2.500,00: 500,00 m² x €/m² 2.500,00 = € 1.250.000,00.

Stimo a corneo la cifra di € 1.250.000,00

ammonta a

La società [redacted] è detenuta interamente da [redacted] spa.

Le proprietà di [redacted] possono così sinteticamente individuarsi:

1. [redacted]
2. Terreno edificabile a destinazione produttiva (artigianale, industriale) posto in Barberino di Mugello in località Lora, all'interno del Comparto denominato "Lora"
3. Terreno edificabile a destinazione produttiva (artigianale, industriale) posto in Barberino di Mugello in località Lora, all'interno del Comparto denominato "Lora Ovest"

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

*Mugello lavori s.p.a.
Sviluppo s.p.a.
Casa Verde s.r.l.*

ASTE
Valutazione del Patrimonio Immobiliare
GIUDIZIARIE.it

3.1 TERRENO NEL COMPARTO "VISANO SUD"

Si tratta di un lotto di terreno all'interno del Comparto denominato "Visano Sud" e normato dalla Scheda di Trasformazione n° 21 del R.U. (Cfr. Allegato 1 – Schede di Trasformazione). La scheda prevede la realizzazione di Superficie Utile Lorda a destinazione produttiva per 8.000,00 m². Per la localizzazione cfr. foto aerea pag. 3.

Mugello Lavori, dante causa di Sviluppo con atto di scissione 11.04.2012 ai rogiti del notaio De Luca di Prato, rep. 155215/fasc. 22384, ha stipulato due preliminari di compravendita al fine di entrare in possesso della totalità della superficie territoriale del Comparto. Con atto preliminare 08.10.2010 Mugello Lavori prometteva di acquistare da Franco Fioravanti alcuni appezzamenti di terreno per m² 9.690,00 e veniva concordato di formalizzare il trasferimento entro il 31.03.2012. Veniva pagata una caparra di € 24.000,00 su un complessivo di € 120.000,00. Con atto preliminare, senza data, Mugello Lavori prometteva di acquistare da Carlo Rocchi e Giulia Sardelli alcuni appezzamenti di terreno per m² 9.576,00 e veniva concordato di formalizzare il trasferimento, al più tardi, in data 31.03.2014, "termine perentorio e per nessun motivo derogabile e rinviabile". Veniva pagata una caparra di € 30.000,00 su un complessivo di € 250.000,00. Occorre ancora dire che Mugello Lavori aveva garantito nei confronti dei promittenti venditori, di approntare, a sua cura e spese, tutte quanto necessario per addivenire alla definizione del Piano Attuativo. È per effetto di questa situazione che l'attuale formale proprietà di Sviluppo è di circa il 74% dell'intero Comparto.

Nel luglio 2011 sono stati depositati gli elaborati per il procedimento di Piano Attuativo, con una sostituzione di elaborati effettuata in data 05.07.2012. Il progetto prevedeva anche la realizzazione di un campo fotovoltaico della potenza di 1 MW su circa 35.800,00 m². Il procedimento di Piano Attuativo non è concluso.

In località Visano si è strutturata, nel tempo, un'area a forte vocazione produttiva, in vicinanza al Casello dell'Autostrada A/1 e perciò con tutti i vantaggi dell'accessibilità e della raggiungibilità dalla più importante arteria del sistema autostradale italiano, con la prospettiva inoltre del completamento della Variante di Valico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Mugello lavori s.p.a.
Sviluppo s.p.a.
Casa Verde s.r.l.

ASTE
Valutazione del Patrimonio Immobiliare
GIUDIZIARIE.it

Nelle schede di pag. 19-20-21 è riportata la proprietà dell'area, gli estremi degli atti di provenienza del terreno, i riferimenti urbanistici del Regolamento Urbanistico (R.U.), le grandezze dimensionali delle costruzioni edificabili ed i riferimenti catastali.

Visano Sud					
proprietà	Sviluppo spa				
provenienza					
1	atto 29/03/2012 notaio Niccolai di Firenze rep. 31085				
2	atto 11/04/2012 notaio De Luca di Prato rep. 155215 (Scissione)				
Regolamento Urbanistico R.U.					
R.U.	ST (Scheda Trasformazione) 21	comparto		ST	21
				Sup Terr	79336
			artig/industr	SULP	8000

	foglio	particelle	categ	classe	consistenza mq	rendita R.D.	R.A.	proprietà	provenienza
CT	94	96	semin	3	2720			Rocchi / Sardelli	
					2720				
CT	94	315	semin	3	220	0,78	0,74		2
		316	semin	3	190	0,68	0,64		2
		386	semin	3	160	0,57	0,54		2
		393	semin	3	154	0,55	0,52		2
		567	semin	3	1901	6,77	6,38		2
		575	semin	3	50	0,18	0,17		2
		579	semin	3	296	1,05	0,99		1
		580	semin	3	38	0,14	0,13		1
		584	semin	3	74	0,26	0,25		2
		587	semin	3	293	1,04	0,98		2

DOTT. ING.
STEFANO MORELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Mugello lavori s.p.a.
Sviluppo s.p.a.
Casa Verde s.r.l.

ASTE
Valutazione del Patrimonio Immobiliare
GIUDIZIARIE.it

	588	semin	3	162	0,58	0,54		2
	619	semin	3	122	0,43	0,41	fuori comparto	2
	620	semin	3	55	0,2	0,18	fuori comparto	2
	670	semin	3	7692	27,41	25,82		2
	673	semin	3	13	0,05	0,04		2
	674	semin	3	48	0,17	0,16		2
	676	semin	3	246	0,88	0,83		2
	679	semin	3	283	1,01	0,95		2
	682	semin	3	3	0,01	0,01		2
	684	semin	3	117	0,42	0,39		2
	685	semin	3	585	2,08	1,96		2
	686	semin	3	2623	9,35	8,81		2
	687	semin	3	830	2,96	2,79		2
	690	semin	3	124	0,44	0,42		2
	691	semin	3	62	0,22	0,21		2
	692	semin	3	1409	5,02	4,73		2
	695	E.U.		17				2
				17590			escluso 619-620	

	foglio	particelle	categ	classe	consistenza mq	rendita R.D.	R.A.	proprietà	provenienza
CT	107	701	semin	3	3526			Rocchi / Sardelli	
		91	semin	3	3210			Rocchi / Sardelli	
		71	semin	3	120			Rocchi / Sardelli	
		317	semin	3	2010			Fioravanti	
		323	semin	3	7680			Fioravanti	
					16546				
CT	107	90	semin	3	2070	7,38	6,95		2
		92	semin	3	9490	33,82	31,86		1
		93	semin	3	3020	10,76	10,14		1
		95	semin	3	2825	10,07	9,48		1
		430	semin	3	2240	7,98	7,52		1

DOTT. ING.
STEFANO MORELLI



Mugello lavori s.p.a.
Sviluppo s.p.a.
Casa Verde s.r.l.

ASTE GIUDIZIARIE.IT
Valutazione del Patrimonio Immobiliare

	432	semin	3	210	0,75	0,70	1
	433	semin	3	8	0,03	0,03	1
	652	semin	3	65	0,23	0,22	2
	683	semin	3	2705	9,64	9,08	1
	685	semin	3	2193	7,81	7,36	1
	703	semin	3	1994	7,11	6,69	2
	1186	semin	3	153	0,55	0,51	2
	1188	semin	3	295	1,05	0,99	2
	1189	semin	3	325	1,16	1,09	2
	1190	semin	3	138	0,49	0,46	2
	1191	semin	3	272	0,97	0,91	2
	1192	semin	3	39	0,14	0,13	2
	1193	semin	3	141	0,50	0,47	2
	1194	autovia SP	1	1			2
	1195	semin	3	214	0,76	0,72	2
	1260	semin	3	181	0,65	0,61	2
	1262	semin	3	136	0,48	0,46	2
	1264	semin	3	26	0,09	0,09	2
	1265	semin	3	10697	38,12	35,91	2
	1266	semin	3	168	0,60	0,56	2
				39606			
			Altri	19982	26%		
			Sviluppo	57196	74%		
			Totale	77178			

§

Il criterio valutativo dell'area si basa sulla sua capacità edificatoria. In altri termini il valore è legato a quanta volumetria, e di quale tipologia di destinazione, è possibile realizzare secondo le previsioni dello strumento urbanistico. Il dato di partenza è fornito dal valore unitario prevedibile del fabbricato finito. È dato fortemente prudenziale considerare che tale valore, alla ipotizzata data di realizzazione (circa 3÷4 anni), sia paragonabile a quello attuale e cioè, per la tipologia produttiva a un valore oscillante intorno a 1.200 €/m² ⁶. In considerazione dell'iter ancora da svolgere, ed anche sulla base dell'oscillazione

⁶ Per il riferimento valutativo vale quanto argomentato ai paragrafi 1.1 e 1.2

Mugello lavori s.p.a.
Sviluppo s.p.a.
Casa Verde s.r.l.

ASTE
Valutazione del Patrimonio Immobiliare
GIUDIZIARIE.it

dei dati Censis (cfr. nota 2), ritengo di attribuire alla superficie utile lorda produttiva da realizzare (m² 8.000) un valore unitario di €/m² 270,00. Ne risulta: 8.000 m² x 270,00 €/m² = € 2.160.000,00

Nell'ambito del comparto, il progetto prevede anche la realizzazione di un campo fotovoltaico della potenza di 1MW su una superficie di circa 35.800,00 m². Nel caso specifico, solitamente, detti terreni vengono concessi in diritto di superficie per un periodo di 25 anni, per cui il valore potrebbe commisurarsi all'accumulazione di canoni annui (nel caso di 1 MW può considerarsi un canone di 30.000,00 €/anno) con un saggio del 3% cosicché il valore del terreno può valutarsi intorno a 530.000,00.

Ne discende che il valore dell'intero comparto è pari a 2.690.000,00. La percentuale di Mugello Lavori spa nel comparto è pari al 74%. Nel caso in specie si può ben considerare che il valore della quota di Mugello Lavori sia pari alla operazione aritmetica del valore dell'intero per l'aliquota percentuale perché non v'è dubbio che sia interesse condiviso di tutti i proprietari, ancorché quello maggioritario non riesca ad acquisire la restante proprietà, quello di addivenire alla definizione del Piano Attuativo, perché solo in questo caso i terreni acquisiscono il valore aggiunto dell'edificabilità.

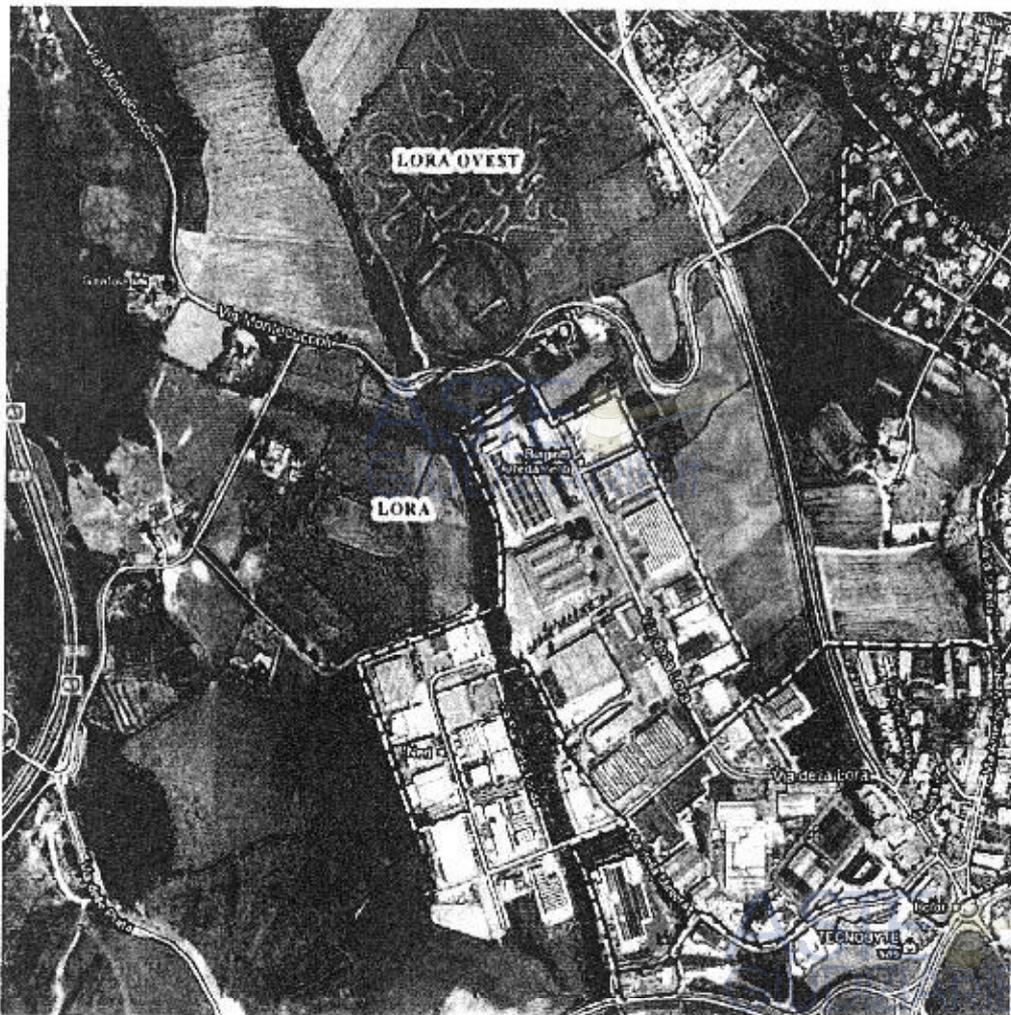
Stimo a corpo la cifra di € 1.990.000,00.

3.2 TERRENO NEL COMPARTO "LORA"

Si tratta di un lotto di terreno di circa m² 6.400,00 che è la totalità del Comparto denominato "Lora" e normato dalla Scheda di Trasformazione n° 38 del R.U. (Cfr. Allegato 1 - Schede di Trasformazione). La scheda prevede la realizzazione di Superficie Utile Lorda a destinazione produttiva per 2.000,00 m².

A pag. 23 è riportata una foto aerea per la localizzazione degli immobili trattati in questo paragrafo e nel successivo paragrafo 3.3 Lora Ovest.

Nella scheda di pag. 24 è indicata la proprietà dell'area, gli estremi dell'atto di provenienza del terreno, i riferimenti urbanistici del Regolamento Urbanistico (R.U.), le grandezze dimensionali delle costruzioni edificabili ed i riferimenti catastali.



Con la Delibera del C.C. 40/2012 è stata adottata la Variante 2 al R.U. che ha confermato la suddetta previsione. Al momento dell'approvazione della Variante (ancora non è dato ipotizzare una data) l'edificazione potrà diventare effettiva con una semplice richiesta e la concessione del Permesso a Costruire.

§

Il criterio valutativo dell'area si basa sulla sua capacità edificatoria. In altri termini il valore è legato a quanta volumetria, e di quale tipologia di destinazione, è possibile realizzare secondo le previsioni dello strumento urbanistico. Il dato di partenza è fornito dal valore unitario prevedibile del fabbricato finito. È dato fortemente prudentiale considerare che tale valore, alla ipotizzata data di realizzazione (circa 2÷3 anni), sia paragonabile a quello attuale e cioè, per la tipologia produttiva a un valore oscillante intorno a 1.200 €/m²⁷. In considerazione dell'iter ancora da svolgere, ed anche sulla base dell'oscillazione dei dati Censis (cfr. nota 2), ritengo di attribuire alla superficie utile lorda produttiva da realizzare (m² 2.000) un valore unitario di €/m² 320,00. Ne risulta: 2.000 m² x 320,00 €/m² = € 640.000,00

Stimo a corpo la cifra di € 640.000,00.

Lora									
proprietà									
provenienza									
atto 11/04/2012 notaio De Luca di Prato rep. 155215 (Scissione)									
Regolamento Urbanistico R.U.									
R.U.	ST (Scheda Trasformazione) 38						comparto	ST	38
							Sup Terr	5097	
							artig/industr	SULP	2000
	foglio	particelle	categ	classe	consist mq	Rendita R.D.	R.A.		
CT	95	86	semin arb	2	4263	20,70	13,21		
		205	incol prod	U	193	0,01	0,01		
		1165	incol prod	U	117	0,01	0,01	espr A1	-117
		1166	semin arb	2	232	1,13	0,72	espr A1	-232
		1199	semin arb	2	1615	7,84	5,00	espr A1	-1615
					6420				-1964



ASTE
Valutazione del Patrimonio Immobiliare
GIUDIZIARIE.IT

3.3 TERRENO NEL COMPARTO "LORA OVEST"

Si tratta di un lotto di terreno di circa m² 13.570,00, dei quali 1.343,00 soggetti a esproprio ma non esclusi dal calcolo dalla superficie territoriale, inseriti nel Comparto denominato "Lora Ovest" e normato dalla Scheda di Trasformazione n° 43 del R.U. che prevedeva la realizzazione di 52.500,00 m² di Superficie Utile Lorda a destinazione produttiva, SUIP⁸, (artigianale, industriale). La superficie di proprietà [redacted] pari a circa il 7,75% dell'intero comparto, conferiva il diritto all'edificazione di circa 4.000,00 m² di SUIP⁸.

Per la localizzazione cfr. foto aerea pag. 23.

Nella scheda di pag. 26 è indicata la proprietà dell'area, gli estremi dell'atto di provenienza del terreno, i riferimenti urbanistici del Regolamento Urbanistico (R.U.), le grandezze dimensionali delle costruzioni edificabili ed i riferimenti catastali.

Con la Variante 2 al R.U., adottata con Delibera del C.C. n° 40 del 12.10.2012, l'Amministrazione ha stralciato la scheda 43 riportando, di fatto, l'area alla destinazione AGRICOLA. Il Consorzio Lora Ovest, che riunisce i proprietari dei terreni inseriti nel Comparto, ha presentato Osservazione avverso tale decisione in data 12.01.2013 prot. 895. L'Osservazione è ben articolata sia sotto l'aspetto della contestazione alle motivazioni tecniche adottate dall'Amministrazione, sia sotto l'aspetto della negazione delle fondate attese del Consorzio (e di alcuni proprietari che avevano acquistato aree per trasferirvi la propria attività), che aveva intrapreso da tempo studi sempre confrontati positivamente con l'Amministrazione.

La situazione attuale è dunque quella di un'area a destinazione *sospesa*, per la quale possono valere due ipotesi: quella dell'accoglimento dell'Osservazione e perciò con il ritorno alla previsione originaria (ma anche con una possibile revisione delle capacità edificatorie), oppure quella del mantenimento dello stralcio effettuato dall'Amministrazione e perciò con la destinazione Agricola, come è formalmente all'attualità, seppure in pendenza di motivate Osservazioni e perciò senza una definitiva approvazione da parte del Consiglio comunale.

* Non è stato possibile allegare la Scheda di Trasformazione in quanto stralciata e perciò non disponibile on line; e non disponibile neppure una copia da parte del Cliente

[Handwritten signature]

Lora Ovest									
proprietà		[redacted] ba							
provenienza		atto 11/04/2012 notaio De Luca di Prato rep. 155215 (Scissione)							
R.U.		ST (Scheda Trasformazione) 43							
comparto		ST 43		La scheda è stata stralciata con la Variante 2 al R.U. e la destinazione del terreno è tornata AGRICOLA					
		Sup Terr 175003							
artig/industr		SULP 52500							
	foglio	porticelle	categ	classe	consist mq	rendita R.D.	R.A.		
CT	95	26	semin arb	2	3850	18,69	11,93		
		27	semin arb	2	8377	40,67	25,96		
		1171	semin arb	2	290	1,41	0,90	espr A1	-290
		1172	semin arb	2	15	0,07	0,05	espr A1	-15
		1173	semin arb	2	60	0,29	0,19	espr A1	-60
		1196	semin arb	2	658	3,19	2,04	espr A1	-658
								-1023	
		catastale							
								13250	
								-1023	
								12227	
								7,57%	
								[redacted]	
								realizzazione di proprietà	
								artig/industr SULP 4000	

§

Il criterio valutativo dell'area è duplice e si basa, nella prima ipotesi, sulla sua capacità edificatoria e, nella seconda ipotesi, sulla destinazione data dallo stralcio effettuato dall'Amministrazione.

Nella prima ipotesi il valore è legato a quanta volumetria, e di quale tipologia di destinazione, è possibile realizzare secondo le previsioni dello strumento urbanistico. Il dato di partenza è fornito dal valore unitario prevedibile del fabbricato finito. È dato fortemente prudenziale considerare che tale valore, alla

[Handwritten signature]

ipotizzata data di realizzazione (circa 3+4 anni), sia paragonabile a quello attuale e cioè, per la tipologia produttiva a un valore oscillante intorno a 1.200 €/m² ⁹. In considerazione dell'iter ancora da svolgere, ed anche sulla base dell'oscillazione dei dati Censis (cfr. nota 2), ritengo di attribuire alla superficie utile lorda produttiva da realizzare (m² 4.000) un valore unitario di €/m² 250,00. Ne risulta: 4.000 m² x 250,00 €/m² = € 1.000.000,00.

Nella seconda ipotesi il valore può essere desunto dai Valori Agricoli Medi (elaborato a €/m² 1,50) applicato alla superficie catastale di m² 12.227,00 per un valore, in cifra tonda, di € 20.000,00.

Si tratta di due valutazioni che, all'attualità, forniscono due valori che potrei definire *potenziali*, in considerazione del fatto che la prima ipotesi dovrebbe rispecchiare una situazione *futura*, auspicata, anche in funzione di una originaria scelta programmatica effettuata dall'Amministrazione; e che la seconda ipotesi rispecchia invece una situazione che definirei *di passaggio* per il fatto che la Variante che ha stralciato la originaria previsione è solo "adottata" e perciò soggetta appunto ad una nuova determinazione da parte dell'Amministrazione, anche in funzione delle motivate Osservazioni e delle aspettative che l'Amministrazione ha generato nei soggetti che hanno costituito il Consorzio. Per questo riterrei che, all'attualità, una valutazione di mercato credibile e prudente, possa attestarsi in € 500.000,00.

⁹ Per il riferimento valutativo vale quanto argomentato ai paragrafi 1.1 e 1.2

DOTT. ING.
STEFANO MORELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*Mugello lavori s.p.a.
Sviluppo s.p.a.
Casa Verde s.r.l.*

ASTE
Valutazione del Patrimonio Immobiliare
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCT. ING.
STEFANO MORELLI



ASTE
GIUDIZIARIE.IT
Valutazione del Patrimonio Immobiliare



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

DOCT. ING.
STEFANO MORELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
Valutazione del Patrimonio Immobiliare
GIUDIZIARIE.IT



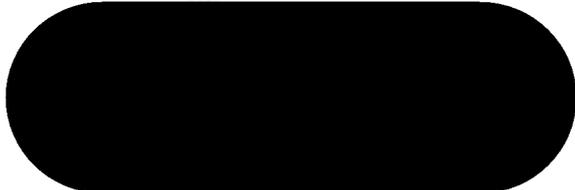
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

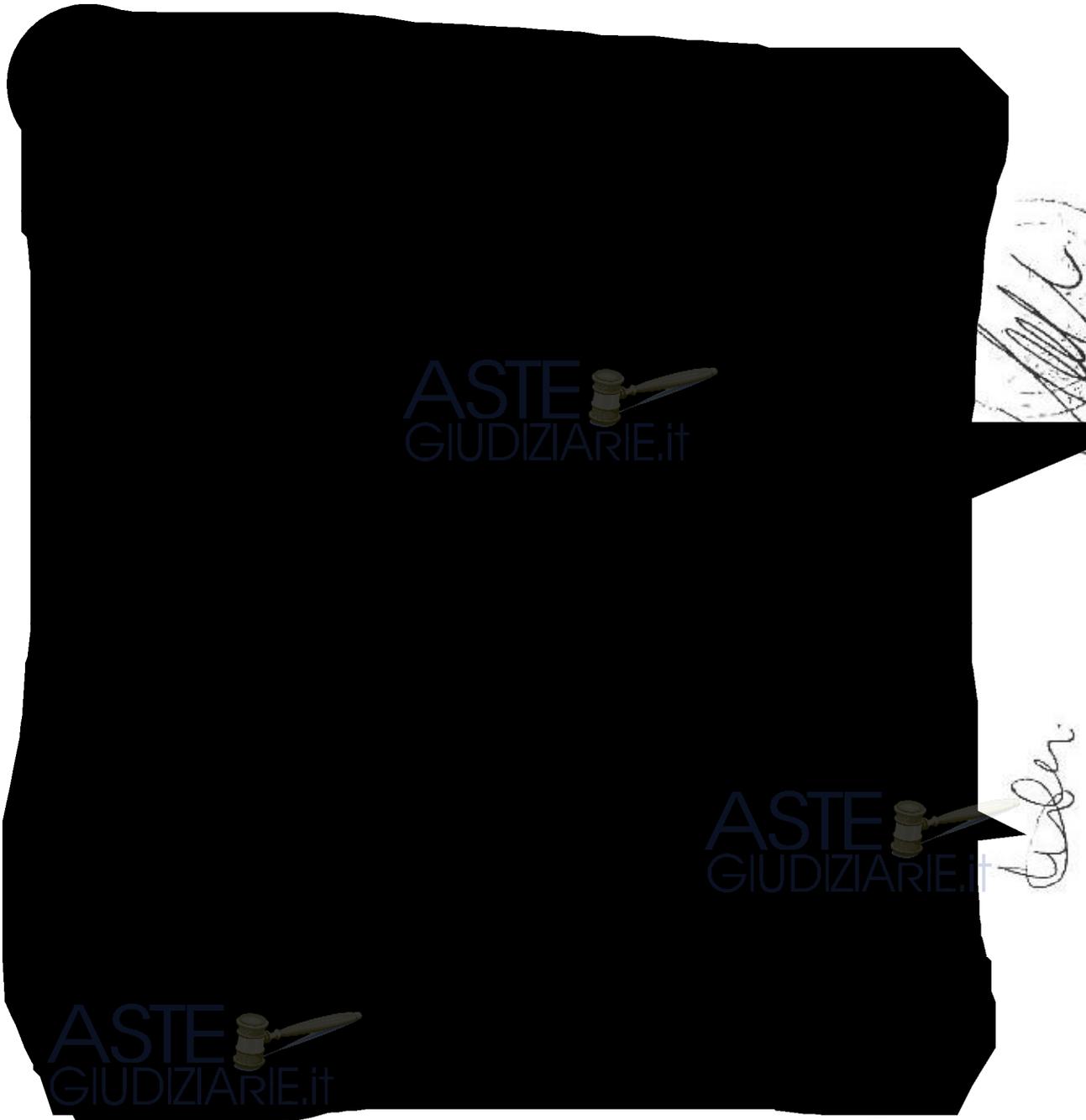
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DOTT. ING.
STEFANO MORELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
Valutazione del Patrimonio Immobiliare
GIUDIZIARIE.it



[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING.
STEFANO MORELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
Valutazione del Patrimonio Immobiliare
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCT. ING.
STEFANO MORELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
Valutazione del Patrimonio Immobiliare
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING.
STEFANO MORELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
Valutazione del Patrimonio Immobiliare
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

la cifra di € 3.340.000,00.

Firenze 22 maggio 2013

dott. ing. Stefano Morelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

¹² Le due unità immobiliari ad uso commerciale sono state promesse in vendita a Versilia Infissi srl, mentre le 7 unità ad uso uffici sono state promesse in vendita a: COMECA spa, Della Monica Trasporti srl, MAIE spa, TecnoSoluzioni srl, Dolmen Work&Project srl, Ermini Adone srl e Alpi Enrico. Quest'ultimo non è interessato a formalizzare la promessa di compravendita

Pagina 35 di 38

DOCT. ING.
STEFANO MORELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
Valutazione del Patrimonio Immobiliare
GIUDIZIARIE.it

Allegati

1. R.U. Schede di Trasformazione
2. Planimetria Renicci – Sorcella

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING.
STEFANO MORELLI



ASTE 
Valutazione del Patrimonio Immobiliare
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO I

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE DI TRASFORMAZIONE

Stefano Morelli

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



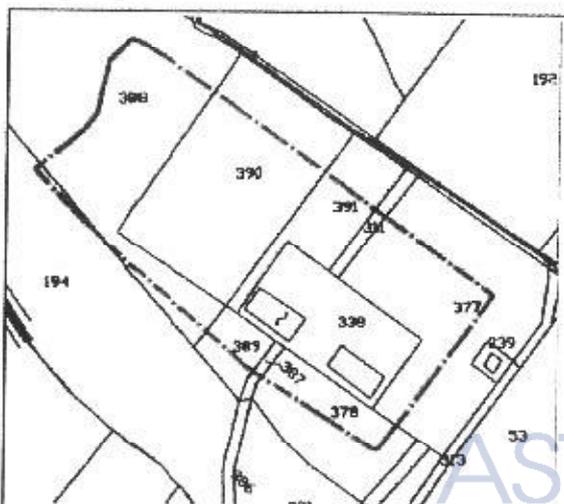
COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO
Provincia di Firenze

SCHEDA INSERITA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

ASTE GIUDIZIARIE.it
Scheda Nr. 138

AREA DI TRASFORMAZIONE

Nome	VISANO			Residui Convenzionati
Tavola	18	UTOE	1	Destinazione urbanistica D1
Foglio catastale	94	Particelle	311, 338, 377, 378, 387, 388, 389, 390, 391	
Grado di trasformabilità	condizionata			



Cartografia catastale

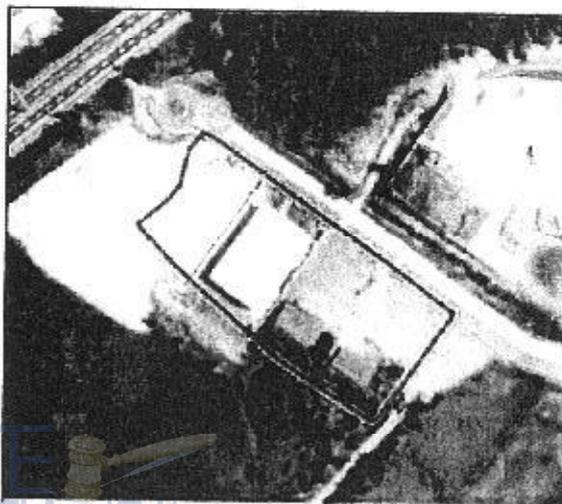
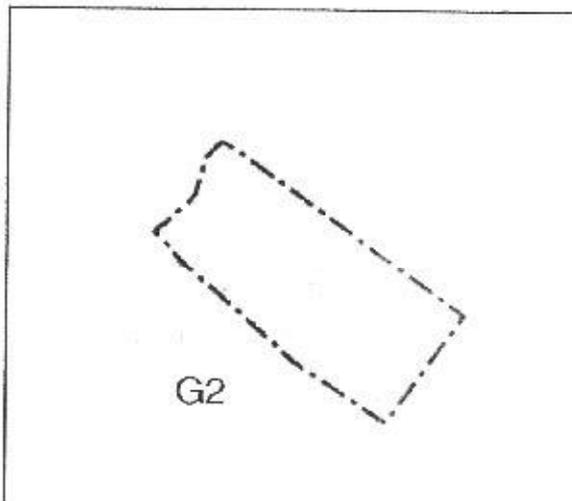
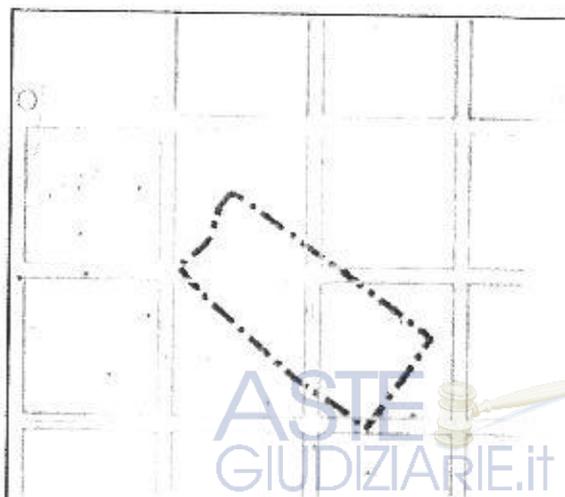


Foto Aerea



Mappa delle pericolosità



Mappa della trasformabilità

LEGENDA TRASFORMABILITA'

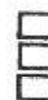
Fortemente limitata
Limitata



Fortemente condizionata

Condizionata

Non condizionata



ASTE GIUDIZIARIE.it

Handwritten signatures and notes on the right side of the page.

INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area è collocata all'interno dell'U.T.O.E. 1 - Casello, in foglio alla Via di Visano e attualmente in parte edificata.

Obiettivi previsti dal Piano Strutturale:

art.28 c.6; art.36 c.2; art.45 c.2; art.47 c.2; art.25

Il miglioramento della qualità della vita nel sistema insediativo sarà ottenuto: ...attraverso prioritari ed indispensabili interventi di riqualificazione dell'immagine urbana delle aree periferiche, con particolare riguardo a quelle di accesso al capoluogo ed alla zona del casello autostradale. In tali aree si dovranno creare le condizioni per una progressiva sostituzione dell'attuale tessuto incoerente e frammentato, con uno nuovo che sia organizzato sugli allineamenti degli spazi pubblici (art.28, c.6). Il R.U. prevedrà il riassetto dell'organizzazione insediativa delle imprese produttive, secondo le seguenti linee di intervento: ...qualificazione della zona del casello autostradale di Barberino, come centro erogatore di servizi commerciali e direzionali, con un bacino di utenza esteso all'intero Mugello centrale. Il R.U. dovrà evitarne la monofunzionalità, conferendo all'insediamento identità e struttura. Andrà pertanto incentivato il processo di delocalizzazione delle attività industriali, già in atto per effetto dell'outlet, insediandole nelle aree poste fra il fiume Sieve ed il torrente Visano; (art. 36, c.2). Si individuano le seguenti opere a carattere territoriale:

- connessione del casello di Barberino alla viabilità a nord del lago, realizzando la bretella prevista dalla variante outlet,
 - realizzazione di un collegamento diretto fra le principali aree industriali del comune, quella del casello e quella sulla Lora, in modo da alleggerire i flussi sulla viabilità trasversale; il collegamento avverrà utilizzando e rendendo definitivo l'itinerario I-5 previsto dalla Società Autostrade (art.45, c.2).
- Il R.U. individuerà parcheggi scambiatori collocati in prossimità dei nodi strategici di interscambio fra modalità di trasporto:
- un parcheggio attrezzato per logistica leggera in prossimità del casello di Barberino;
 - un parcheggio in prossimità dell'outlet, anche con funzione di scambio con l'eventuale linea ferroviaria di progetto (art.47, c.2)

Vincoli alla trasformazione:

L'attuazione è soggetta a Permesso a Costruire corredato di Valutazione Integrata degli Effetti Ambientali ai sensi del Titolo IV della NTA del RUC.

PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Scheda Nr. 138

Strumento di attuazione: Permesso a Costruire Convenzionale

Tipologia:

Altezza massima: ml Piani fuori terra:

Superficie territoriale: 11889 mq

SULA: fino ad un massimo di 0 mq

SULP:

SULP Attività artigianali/Industriali	2200 mq
SULP Attività commerciali/direzionali	0mq
SULP Attività turistico-ricettive	0mq
SULP Attrezzature scolastiche	0mq
SULP Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo	0mq

Verde pubblico: descrizione:
superficie minima 0 mq

Parcheggi pubblici: descrizione: posti auto
porzioni minime di 0 mq

Spazi e attrezzature pubbliche:

FATTORI DI TRASFORMAZIONE

Scheda Nr. 138
 ASTE GIUDIZIARIE.it

Fattori geologici	Va - Sedimenti lacustri: argille limose e limi con lenti di sabbie consistenti orizzonti lignitiferi (bacino di Barberino e Calliano) (villafranchiano inf.)
Fattori geomorfologici	Aree con moderata pericolosità per frana per fattori fisici e territoriali predisponenti: litologia, pendenza, uso del suolo.
Fattibilità geomorfologica	Fg1: Non vengono dette condizioni dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Le necessarie indagini per le fondazioni dovranno inoltre valutare modalità di esecuzione e sicurezza dei cantieri nel caso di scavi superiori a m 2 0.
Fattibilità sismica	Fs1. Nessuna prescrizione.
Fattibilità idraulica	Fi2: I progetti all'interno dell'area d'intervento dovranno garantire la funzionalità dei raccordi con il microreticolo di drenaggio circostante e assumere un eventuale franco di sicurezza rispetto alla rete idraulica minore.
Vulnerabilità all'inquinamento	Bassa
Acclività	Molto bassa/Media (0-10')
Infrastrutture	Acquedotto: Assente Fognatura: Assente Gasdotto: Assente Elettrodotti: Assenti
Classe acustica	Classe V
Grado di naturalità	Molto basso/basso
Vincolo Idrogeologico	SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Vincolo Paesistico	SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Presenza di ANPIL/SIR/Parchi	SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Area sottoposta a bonifica	SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Elementi sottoposti a tutela	SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Descrizione elementi sottoposti a tutela	

Disposizioni e prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO
 Provincia di Firenze

Delibera CC del 29/12/2009 nr. 79

ASTE GIUDIZIARIE.IT
 Scheda Nr. 52

AREA DI TRASFORMAZIONE

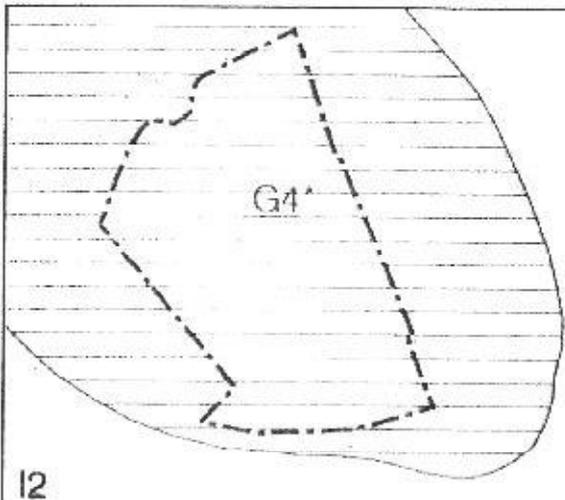
Nome A.R.U.				Sostituzione con Ristrutturazione Urbana
Tavola	16	UTOE	3	Destinazione urbanistica B2
Foglio catastale	97	Particelle	74-84-85-696-714-715-736-853-854-963-964-965-966	
Grado di trasformabilità	fortemente condizionata			



Cartografia catastale



Foto Aerea



Mappa delle pericolosità



Mappa della trasformabilità

LEGENDA TRASFORMABILITA'

Fortemente limitata
 Limitata



Fortemente condizionata
 Condizionata
 Non condizionata



ASTE GIUDIZIARIE.IT

INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area è situata nell'UTOE 3 - Barberino, località la Miniera, rasi presi dall'omonima rotonda, tra il lato destro di Via Matteotti e la Via del Lago nel tratto che costeggia l'area dell'Andolaccio. E' pressoché pianeggiante, ed attualmente inodificata.

ASTE GIUDIZIARIE.it
Scheda Nr. 52

Obiettivi previsti dal Piano Strutturale:

Art. 35 Il subsistema delle aree di insediamento recente prevalentemente residenziali: indirizzi e prescrizioni

Nelle aree di ristrutturazione urbana individuate dal P.S., partendo dagli spazi e dai luoghi della vita collettiva quali elementi generali di immagine urbana, il sistema delle piazze e del verde innanzitutto, poi le strade ed il loro arredo, poi gli edifici pubblici, il R.U. prescriverà una maglia coerente, alla quale relazionare gli edifici privati, che costituiscono il tessuto connettivo della città consolidata, caratteristiche e regole conformative originarie, quali emergono dal quadro conoscitivo. (art. 35).
Tutta l'area di ristrutturazione urbana dovrà assumere il ruolo di centro erogatore di servizi amministrativi e direzionali, non monofunzionale ma integrato con la residenza. Si annetteranno anche attività artigianali di servizio alle famiglie. L'intervento dovrà garantire una trasformazione urbanistica di qualità che, attraverso le più moderne tecnologie e con criteri di bioarchitettura, assicuri agli edifici abitativi il massimo di sinergia e di rispetto ambientale, attuabile tramite il ricorso a materiali, soluzioni architettoniche e sistemi di risparmio energetico. Il lago andrà ricondotto verso il centro abitato, attraverso un terminale verde, costituito da un parco urbano, sia naturale che attrezzato, collegato al capoluogo e non solo a Cavallina. Il chilometro esistente dovrà diventare elemento di un parco della memoria, e partenza di un percorso, culminante nella visione finale del lago. (art. 35).

Vincoli alla trasformazione:

L'operazione è soggetta all'approvazione di un Piano di Lottizzazione corredato di Valutazione Integrata degli Effetti Ambientali ai sensi del Titolo IV delle NTA del RUC.

PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Scheda Nr. 52

Strumento di attuazione:

Piano di Lottizzazione

Tipologia:

Altezza massima:

10,00 ml

Piani fuori terra: 2 per il commerciale - 3 per la residenza

Superficie territoriale:

51142 mq

SULA:

fino ad un massimo di 4700 mq compreso l'esistente

SULP:

SULP Attività artigianali/industriali

0 mq

SULP Attività commerciali/direzionali

8000mq oltre l'esistente

SULP Attività turistico-ricettive

0 mq

SULP Attrezzature scolastiche

0 mq

SULP Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo

mq

Verde pubblico:

descrizione:

superficie minima: 3500 mq

Parcheggi pubblici:

descrizione: almeno un posto auto per unità abitativa con un minimo di 100

porzioni minime di: 500 mq

Spazi e attrezzature pubbliche:

La viabilità da realizzare nell'ambito del Piano di Lottizzazione dovrà collegare l'attuale rotonda della Miniera con le aree dell'Andolaccio. Tale viabilità dovrà avere le seguenti caratteristiche: doppia carreggiata di ml. 3,75 per ogni corsia di marcia, compreso banchina, e marciapiedi su entrambi i lati di almeno ml. 1,50 di larghezza e dovrà essere fiancheggiata da una pista ciclabile di almeno ml. 2,50 di larghezza. Per quanto attiene al sottopasso di Via del Lago indicato nelle tavole del RUC dovrà essere verificata l'attuabilità di una percorrenza carrabile e comunque, qualora essa si rivelasse non sostenibile, dovrà essere garantito un attraversamento ciclopedonale. Il verde pubblico dovrà essere localizzato preferibilmente su due aree prospicienti Viale Matteotti.

ASTE GIUDIZIARIE.it

FATTORI DI TRASFORMAZIONE

Fattori geologici	A1 -Alluvioni fluviali recenti e terrazzate	
Fattori geomorfologici	Aree pianeggianti di deposito alluvionale con potenziale predisposizione alla liquefazione in corrispondenza di condizioni litologiche sfavorevoli.	
Fattibilità geomorfologica	Fig.4: la realizzazione dei progetti è subordinata alle prescrizioni riportate nelle norme di fattibilità della relazione geologica	
Fattibilità sismica	Fs4: In fase di S.A. o intervento diretto dovranno essere eseguite indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e indagini geofisiche e geotecniche al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica fra terreni alluvionali di copertura e bed-rock sismico, e valutare codimenti diffusi per presenza di terreni particolarmente scadenti.	
Fattibilità idraulica	FI1: Non vengono date condizioni di fattibilità	
Vulnerabilità all'inquinamento	Elevata	
Acclività	Molto Bassa (0-5°)	
Infrastrutture	Acquedotto:	Presente
	Fognatura:	Presente
	Gasdotto:	Presente
	Elettrodotti	
Classe acustica	Classe IV	
Grado di naturalità	Basso/ Medio	
Vincolo Idrogeologico	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Vincolo Paesistico	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Presenza di ANPIL/SIR/Parchi	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Area sottoposta a bonifica	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Elementi sottoposti a tutela	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Descrizione elementi sottoposti a tutela		
Presenza di pozzo		

Disposizioni e prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:

Le aree di proprietà pubblica presenti lungo Via Minzoni non partecipano all'edificabilità della scheda e sono inserite al suo interno solo al fine di avere una progettazione unitaria dell'area. Sono altresì comprese all'interno della scheda aree di proprietà pubblica finalizzate a parcheggi, verde e viabilità dal Piano di Urbanizzazione relativo all'edificio posto sul lato di Via del Lago e che potranno essere oggetto di diverso utilizzo nel Piano di Lottizzazione previa permessa con aree di pari superficie.

Tra le destinazioni d'uso ammesse saranno comprese le funzioni di servizio, come definite dall'art. 10, comma g, delle Norme di Attuazione.

L'edificazione dovrà essere effettuata utilizzando criteri di bioarchitettura, di risparmio energetico e di produzione di energia da fonti rinnovabili. Gli alloggi di SUL inferiore a mq 45 non potranno essere in numero superiore al 20% del totale degli alloggi.

Nella Convenzione relativa alla lottizzazione, dovrà essere prevista una quota non inferiore al 5% della SUL residenziale da destinare ad alloggi in affitto agevolato. Tali alloggi dovranno essere locali, per la durata di almeno otto anni, a prezzi inferiori almeno del 20% ai valori definiti nei patti territoriali, e destinati a soggetti inclusi in una apposita graduatoria redatta dal Comune.

Contestualmente alle opere interne alla scheda dovrà essere realizzata la viabilità prevista dal RUC che unisce le aree in oggetto con Via Matteotti al di sotto del viadotto di Via del Lago.

L'intervento è subordinato alla stipula di una Convenzione con il Comune con la quale sono cedute le aree destinate a parcheggi pubblici, verde pubblico e a viabilità pubblica e sono stabiliti i tempi e le modalità per la realizzazione di tali opere.

L'area per la realizzazione della viabilità di RUC fino a Viale Matteotti all'altezza del viadotto di Via del Lago sarà messa a disposizione a cura dell'Amministrazione Comunale.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO
 Provincia di Firenze

SCHEDE MODIFICATE A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

Scheda Nr. 21

ASTE GIUDIZIARIE.IT

AREA DI TRASFORMAZIONE

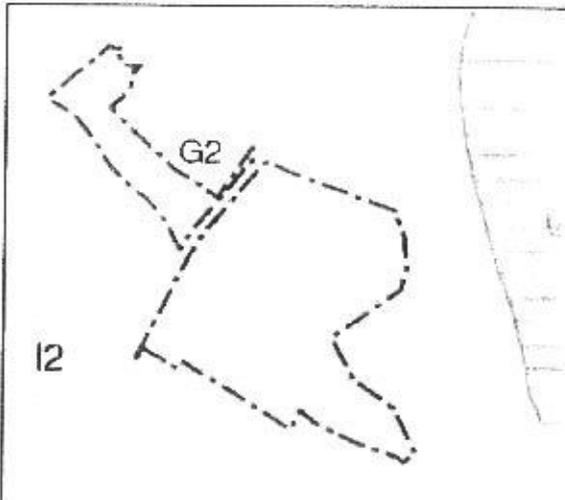
Nome	VISANO SUD			Nuova edificazione di Completamento
Tavola	18	UTOE	1	Destinazione urbanistica D1
Foglio catastale	94	Particelle	53, 96, 194, 313, 315, 316, 339, 370, 381, 382, 386, 387, 388, 389, 71, 74, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 323, 430, 432, 433, 447, 644, 649, 651, 652, 673, 674, 675, 676	
Grado di trasformabilità	107			condizionale



Cartografia catastale



Foto Aerea



Mappa delle pericolosità



Mappa della trasformabilità

Handwritten signatures and notes.

LEGENDA TRASFORMABILITA'

Fortemente limitata
 Limitata



Fortemente condizionale
 Condizionale
 Non condizionale



ASTE GIUDIZIARIE.IT

INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area è collocata all'interno dell'U.T.O.E. 1 - Casello, in fregio alla Via di Visano.
E' attualmente inediticata, e compresa tra due aree aventi già destinazione produttiva

Obiettivi previsti dal Piano Strutturale:

art.28 c.6; art.36 c.2; art.45 c.2; art.47 c.2; art.25

Il miglioramento della qualità della vita nel sistema insediativo sarà ottenuto: ...attraverso prioritari ed indispensabili interventi di riqualificazione dell'immagine urbana delle aree periferiche, con particolare riguardo a quelle di accesso al capoluogo ed alla zona del casello autostradale. In tali aree si dovranno creare le condizioni per una progressiva sostituzione dell'attuale tessuto incoerente e frammentato, con uno nuovo che sia organizzato sugli allineamenti degli spazi pubblici (art.28, c.6). Il R.U. prevedrà il riassotto dell'organizzazione insediativa delle imprese produttive, secondo le seguenti linee di intervento: ...qualificazione della zona del casello autostradale di Barberino, come centro erogatore di servizi commerciali e direzionali, con un bacino di utenza esteso all'intero Mugello centrale. Il R.U. dovrà evitarne la monofunzionalità, conferendo all'insediamento identità e struttura. Andrà pertanto incentivato il processo di delocalizzazione delle attività industriali, già in atto per effetto dell'outlet, inserendole nelle aree poste fra il fiume Sieva ed il torrente Visano; (art. 36, c.2). Si individuano le seguenti opere a carattere territoriale:

- connessione del casello di Barberino alla viabilità a nord del lago, realizzando la bretella prevista dalla variante outlet;
- realizzazione di un collegamento diretto fra le principali aree industriali del comune, quella del casello e quella sulla Lora, in modo da alleggerire i flussi sulla viabilità trasversale; il collegamento avverrà utilizzando e rendendo definitivo l'itinerario I-5 previsto dalla Società Autostrade (art.45, c.2).

Il R.U. individuerà parcheggi scambiatori collocati in prossimità dei nodi strategici di interscambio fra modalità di trasporto:

- un parcheggio attrezzato per logistica leggera in prossimità del casello di Barberino;
- un parcheggio in prossimità dell'outlet, anche con funzione di scambio con l'eventuale linea ferroviaria di progetto (art.47, c.2).

Vincoli alla trasformazione:

L'attuazione è soggetta all'approvazione di un piano di Lotizzazione corredato di Valutazione Integrata degli Effetti Ambientali ai sensi del Titolo IV delle NTA del RUC. In particolare si richiamano gli artt. 23. "Fasce di rispetto degli elettrodotti" e Art. 101 "Inquinamento elettromagnetico e impianti per il trasporto dell'energia".

PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Scheda Nr. 21

Strumento di attuazione:

Piano di Lotizzazione

Tipologia:

Altezza massima: 10,00 ml Piani fuori terra: massimo 2

Superficie territoriale: 79336 mq

SULA: fino ad un massimo di 0 mq

SULP:

SULP Attività artigianali/industriali	8000 mq
SULP Attività commerciali/direzionali	0mq
SULP Attività turistico-ricettive	0mq
SULP Attrezzature scolastiche	0mq
SULP Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo	0mq

Verde pubblico: descrizione:
superficie minima: 0 mq

Parcheggi pubblici: descrizione: almeno 60 posti auto
porzioni minime di: 0 mq

Spazi e attrezzature pubbliche:

I nuovi parcheggi dovranno essere localizzati preferibilmente lungo la Via di Visano

FATTORI DI TRASFORMAZIONE

Fattori geologici	Va - Sedimenti lacustri: argille limose e limi con lenti di sabbie consistenti orizzonti liquififeri (bacino di Barberino e Galliano) (villalfranchiano int.)	
Fattori geomorfologici	21A: aree con moderata pericolosità per frana per fattori fisici e territoriali predisponenti 21B: Aree pianeggianti di deposito alluvionale con potenziale predisposizione alla liquefazione in corrispondenza di condizioni litologiche sfavorevoli. Aree con moderata pericolosità per frana per fattori fisici e territoriali predisponenti	
Fattibilità geomorfologica	Fg1: Non vengono dettate condizioni dovute a limitazioni di carattere geomorfologico (pericolosità G1). Le necessarie indagini per le fondazioni dovranno inoltre valutare modalità di esecuzione e sicurezza dei cantieri nel caso di scavi superiori a m 2.0.	
Fattibilità sismica	Fs1: nessuna prescrizione	
Fattibilità idraulica	Fi2: I progetti all'interno dell'area d'intervento dovranno garantire la funzionalità dei raccordi con il microreticolo di drenaggio circostante e assumere un eventuale franco di sicurezza rispetto alla rete idraulica minore.	
Vulnerabilità all'inquinamento	Bassa	
Acclività	Molto Bassa (0-5) - Bassa (5-10°)	
Infrastrutture	Acquedotto:	Presente
	Fognatura	Presente
	Gasdotti:	Presente
	Elettrodotti	21B : Presenza linea AT Vaiano-Barberino n°472, linea MT
Classe acustica	21A Classe IV - 21B Classe IV / V	
Grado di naturalità	Basso	
Vincolo Idrogeologico	SI	No
Vincolo Paesistico		✓
Presenza di ANPIL/SIR/Parchi	✓	✓
Area sottoposta a bonifica		✓
Elementi sottoposti a tutela		✓

Disposizioni e prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:

Gli interventi per la realizzazione degli edifici sono subordinati a Piano Attuativo, previa convenzione nella quale siano stabiliti tempi e modalità di progettazione ed esecuzione dei parcheggi pubblici e cessione gratuita delle relative aree al Comune. La Convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita al comune delle aree corrispondenti al nuovo tratto di viabilità inserito nella scheda e riportato nella Tav del RUC n. 16, che si diparte dalla rotonda terminale di Via di Visano. Dovrà essere realizzato il verde ambientale previsto dalla tavola di RUC n. CA18. Tale area dovrà essere realizzata con piantumazione di piante di alto fusto di specie autoctone costituite per il 50% da alberi sempreverdi. Le piante di alto fusto dovranno essere integrate con specie arbustive e siepi autoctone.

[Handwritten signature and stamp]



COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO
 Provincia di Firenze

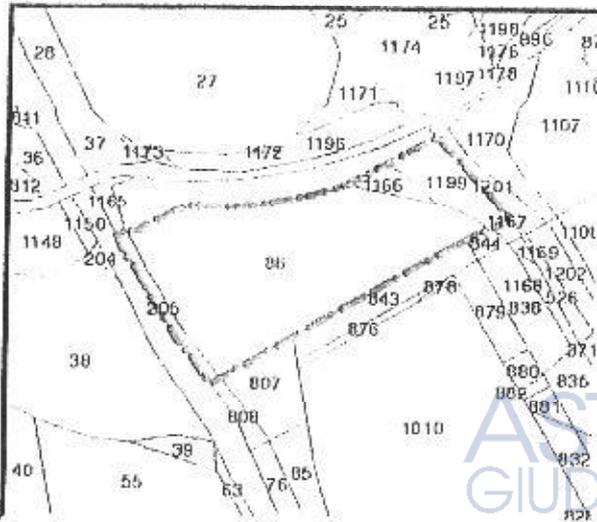
VARIANTE 2 AL RUC
 scheda adottata con DCC nr. Del



Scheda Nr. 38

AREA DI TRASFORMAZIONE

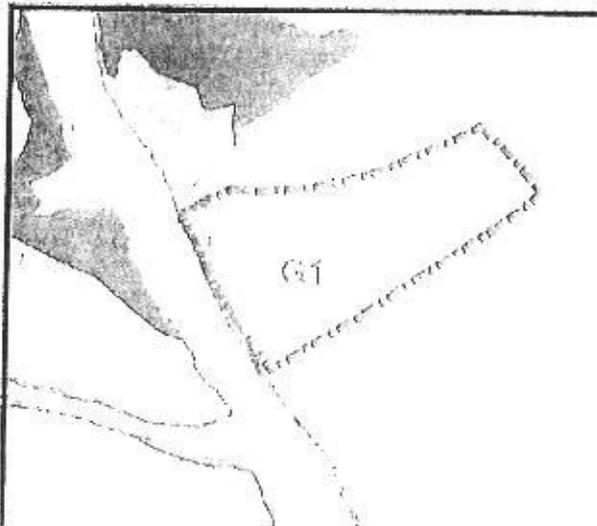
Nome	LORA			Nuova edificazione di Completamento
Tavola	16	UTOE	2	Destinazione urbanistica D1
Foglio catastrale	95	Particelle	86, 205, 1166, 1199	
Grado di trasformabilità	condizionata			



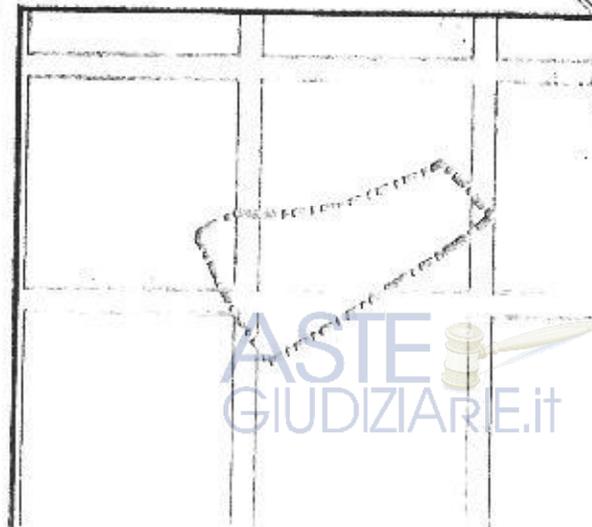
Cartografia catastale



Foto Aerea



Mappa delle pericolosità



Mappa della trasformabilità

LEGENDA TRASFORMABILITA'
 Fortemente limitata
 Limitata

Fortemente condizionata
 Condizionata
 Non condizionata

INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area è collocata all'interno dell'U.O.E. 2 Lora, in frepjo alla Via della Lora

Obiettivi previsti dal Piano Strutturale:

art. 29, c.5; art.36, c.2.; art.45 c.2; art.54 c.2

Le attività industriali presenti nel territorio extraurbano dovranno essere disincentivate e, ove possibile, trasferite nelle aree di insediamento produttivo del subsistema del torrente Lora e Stura. (art. 29, c.5). Costituiscono prescrizioni per il R.U.:

- ampliamento della zona industriale sulla Lora, per ospitare le aziende che si sposteranno dalle altre aree, nel quadro del riassetto complessivo del sistema come sopra descritto, o per far fronte alle esigenze di ampliamento o completamento delle attività esistenti (art.36, c.2)

- realizzazione di un collegamento diretto fra le principali aree industriali del comune, quella del casello e quella sulla Lora, in modo da alleggerire i flussi sulla viabilità trasversale; il collegamento avverrà utilizzando e rendendo definitivo l'itinerario I-5 previsto dalla Società Autostrade (art.45, c.2)

Vi si prevedono i seguenti nuovi insediamenti:

- industriale e artigianale per mq. 60.000 di superficie coperta.

Gli interventi sono soggetti a piano attuativo preventivo, che sarà corredato di una V.E.A., la quale dimostri la sostenibilità del carico urbanistico rispetto alle seguenti tematiche ambientali:

- smaltimento e depurazione dei reflui; approvvigionamento idrico, anche in relazione al riciclo delle acque reflue ed alla raccolta delle acque piovane; - stato dell'aria; - stato del suolo.

I nuovi insediamenti non dovranno interessare aree di crinale. I nuovi insediamenti saranno prevalentemente destinati al reinsediamento di aziende dalle aree di ristrutturazione urbana e da quella del casello autostradale. (art.54, c.2).

Vincoli alla trasformazione:

Si richiamano gli artt. 23."Fasce di rispetto degli elettrodotti" e Art. 100. "Inquinamento elettromagnetico e impianti per il trasporto dell'energia".

PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Scheda Nr. 38

Strumento di attuazione: Permesso a Costruire Convenzionale

Tipologia:

Altezza massima: 10,00 mt Piani fuori terra: massimo 2

Superficie territoriale: 5097 mq

SULA: fino ad un massimo di 0 mq

SULP:

SULP Attività artigianali/industriali > 2000 mq

SULP Attività commerciali/direzionali 0mq

SULP Attività turistico-ricettiva mq

SULP Attrezzature scolastiche 0mq

SULP Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo 0mq

Verde pubblico: descrizione:
superficie minima: 500 mq

Parcheggi pubblici: descrizione:
porzioni minimo di: 400 mq

Spazi e attrezzature pubbliche:

I parcheggi pubblici dovranno essere localizzati preferibilmente lungo il prolungamento di Via della Lora. Il verde pubblico dovrà essere realizzato in unica area posta lungo l'asse del Torrente Lora per tutta l'ampiezza dell'area da edificare.

FATTORI DI TRASFORMAZIONE

Fattori geologici A1 - Alluvioni fluviali recenti e terrazze

Fattori geomorfologici Aree pianeggianti di deposito alluvionale con potenziale predisposizione alla liquefazione in corrispondenza di condizioni litologiche sfavorevoli.

Fattibilità geomorfologica F.G. 1: Per le aree su terreni pianeggianti non vengono dettate condizioni dovute a limitazioni di carattere geomorfologico (pericolosità G1). Le necessarie indagini per le fondazioni dovranno inoltre valutare modalità di esecuzione e sicurezza dei cantieri nel caso di scavi superiori a m. 2.0.

Fattibilità sismica F.S.2

Fattibilità idraulica F.I.2: Si richiamano le condizioni generali della relativa categoria di fattibilità. Fin dalla prima fase utile di progettazione dovrà essere effettuato rilievo di dettaglio che utilizzi come capisaldi quelli impiegati per il rilievo topografico del Torrente Lora di cui agli studi idraulici allegati al RUC (** vd. condizioni di fattibilità)

Vulnerabilità all'inquinamento Elevata

Acclività Molto bassa (0-5°)/Bassa (5-10°)

Infrastrutture Acquedotto: Assente

Fognatura: Assente

Gasdotto: Assente

Eletrodotti Linea MT

Classe acustica Classe V

Grado di naturalità Medio

	SI	NO
Vincolo idrogeologico	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vincolo Paesistico	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Presenza di ANPIL/SIR/Parchi	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Area sottoposta a bonifica	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Elementi sottoposti a tutela	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Descrizione elementi sottoposti a tutela

Disposizioni e prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:

La destinazione ammessa è quella produttiva artigianale, industriale e di magazzino o deposito attrezzature. Sono ammesse destinazioni per uffici, o per servizi quali: esposizione, mensa, locali di ritrovo o simili nella quantità funzionalmente necessaria all'attività produttiva da insediare. Gli interventi per la realizzazione del nuovo edificio sono subordinati a Permesso a Costruire da rilasciare previa convenzione nella quale siano stabiliti tempi e modalità di esecuzione del verde e dei parcheggi pubblici e cessione gratuita delle relative aree al Comune.

Condizioni di fattibilità:

** Visto il perimetro della Scheda, tenuto conto del disposto dell'art. 3 c.4 delle NTA, richiamati i vincoli di cui all'art 96 del R. D. 523/1904 e all'art. 1 della LR 21/2012 relativi alle due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o - in mancanza - dal ciglio di sponda, l'area effettiva d'intervento sarà identificabile solo a seguito del suddetto rilievo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Handwritten signature

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



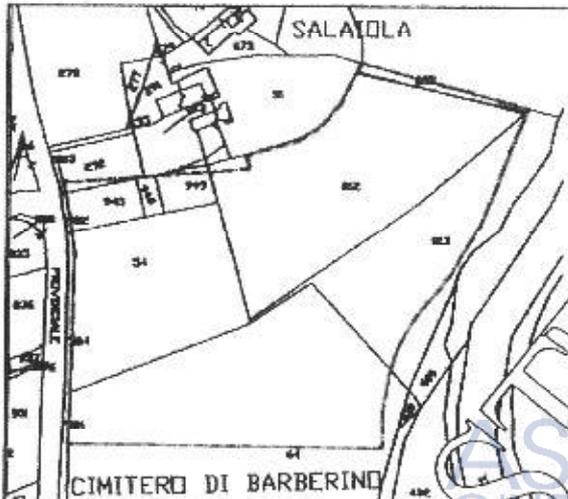
COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO
Provincia di Firenze

SCHEDA MODIFICATA A SEGUITO DELL'E CONTRODEDUZIONI

ASTE GIUDIZIARIE.it
Scheda Nr. 45

AREA DI TRASFORMAZIONE

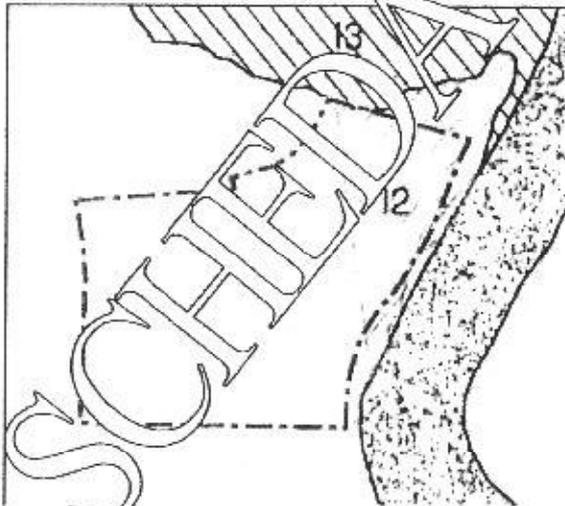
Nome	Case Salaiola			Sostituzione con Ristrutturazione
Tavola	17	UTOE	3	Destinazione urbanistica
Foglio catastale	97	Particelle	54, 64, 582, 813, 822, 945, 948, 1086, 1087, 1089	
Grado di trasformabilità	condizionata			



Cartografia catastale



Foto Aerea



Mappa della pericolosità



Mappa della trasformabilità

LEGENDA TRASFORMABILITA'

Fortemente limitata
Limitata



Fortemente condizionata
Condizionata
Non condizionata



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area è situata nel capoluogo di Barberio di Mugello, località Case Salsola, con accesso dalla nuova rotatoria stradale di viale Gramsci - viale Matteotti. Il terreno presenta una conformazione praticamente pianeggiante con declivio debole sul lato est.

Scheda Nr. 45

Obiettivi previsti dal Piano Strutturale:

Art. 35 Il sottosistema delle aree di insediamento recente prevalentemente residenziali: indirizzi e prescrizioni

Nelle aree di ristrutturazione urbana individuate dal P.S., partendo dagli spazi e dai luoghi della vita collettiva quali elementi generatori di immagine urbana, il sistema delle piazze e del verde innanzitutto, poi le strade ed il loro arredo, poi gli edifici pubblici, il piano prescriverà una maglia coerente, alla quale relazionare gli edifici privati, che costituiscono il tessuto connettivo della città consolidata caratteristiche e regole conformative originarie, quali emergono dal quadro conoscitivo. (art.35)

Tutta l'area di ristrutturazione urbana dovrà assumere il ruolo di centro erogatore di servizi amministrativi e direzionali, non monofunzionale ma integrato con la residenza. Si ammetteranno anche attività artigianali di servizio alle famiglie. L'intervento dovrà garantire una trasformazione urbanistica di qualità che, attraverso le più moderne tecnologie e materiali, soluzioni strutturali e sistemi di risparmio energetico, il lago andrà ricondotto verso il centro abitato, attraverso un lembo verde, costituito da un parco urbano, sia naturale che attrezzato, collegato al capoluogo e non solo a Cavallina. Il cimitero esistente sarà diventato elemento di un parco della memoria e partenza di un percorso, culminante nella visione finale del lago. (art.35)

Vincoli alla trasformazione:

L'attuazione è soggetta all'approvazione di un Piano Attuativo con studio di valutazione e integrazione degli Effetti Ambientali ai sensi del Titolo IV delle NTA del RUC.

PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Scheda Nr. 45

Strumento di attuazione:

Piano Attuativo

Tipologia: Unità mono-familiari, bi-familiari, plurifamiliari

Altezza massima: 8,70 mt **Piani fuori terra:** max 2 più eventuali sottotetti abitabili

Superficie territoriale: 2.716 mq

SULA: fino ad un massimo di 5000 mq

SULP:

SULP Attività artigiana/industriale	0 mq
SULP Attività commerciale/direzionale	700 mq
SULP Attività turistico-ricettive	0 mq
SULP Altre strutture e attrezzature	400 mq
SULP Aree verdi pubbliche e/o di interesse collettivo	0 mq

Verde pubblico:

descrizione: superficie minima: 3600 mq

Archeggi pubblici:

descrizione: almeno 1 posto auto ad unità abitativa, con un minimo di 80 porzioni minime di 0 mq

Spazi e attrezzature pubbliche:

La viabilità pubblica da realizzare con inneso dalla rotatoria "della Madonna" dovrà avere le seguenti caratteristiche: doppia carreggiata di m. 3,75 per ogni corsia di marcia e marciapiede su entrambi i lati di larghezza minima di m. 1,50. La viabilità pubblica che costeggia la sponda di Bilancino dovrà essere fiancheggiata anche da una pista ciclabile; potrà essere ammesso, a scempero degli oneri di urbanizzazione secondaria, il prolungamento di detta pista anche fuori dal comparto, per realizzarne il collegamento con la rete ciclo-pedonale esistente.

FATTORI DI TRASFORMAZIONE

Fattori geologici	al - Alluvioni fluviali recenti e terrazze
Fattori geomorfologici	Aree pianeggianti di deposito alluvionale con potenziale predisposizione alla liquefazione in corrispondenza di condizioni litologiche sfavorevoli
Fattibilità geomorfologica	Fg1: Non vengono dellate condizioni dovute a limitazioni di carattere geomorfologico (pericolosità G1). Le necessarie indagini per le fondazioni dovranno inoltre valutare l'opportunità di esecuzione e sicurezza dei cantieri nel caso di scavi superiori a m 2.
Fattibilità sismica	Fs 4: In fase di S.A. o intervento diretto dovranno essere pianificate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativa alla liquefazione dei terreni e indagini geofisiche e geotecniche al fine di valutare l'omogeneità del grado di rigidità sismica fra terreni alluvionali di copertura a bed-rock sismico
Fattibilità idraulica	Fi1: Non vengono dellate condizioni di fattibilità
Vulnerabilità all'inquinamento	Elevata
Acclività	Molto Bassa / Bassa (0-10°)
Infrastrutture	Acquedotto: Presente Fognatura: Presente Gasdotto: Presente Elettrodotti: Linea AT Barberino-Firenzuola n.803
Classe acustica	Classe III/IV
Grado di naturalità	Basso

- Vincolo Idrogeologico
- Vincolo Paesistico
- Presenza di ANPIL/SIR/Parchi
- Area sottoposta a bonifica
- Elementi sottoposti a tutela

Descrizione elementi sottoposti a tutela

Disposizioni e prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:

Tra le destinazioni d'uso ammesse dovranno essere comprese le funzioni di servizio, come definite dall'art. 10, comma g. delle Norme di Attuazione.

L'edificazione dovrà essere effettuata utilizzando criteri di bioarchitettura, di risparmio energetico e di produzione di energia da fonti rinnovabili. Il numero di alloggi SUL inferiore a mq. 45 non potranno essere in numero superiore al 20% del totale degli alloggi.

Nella Convenzione relativa alla lottizzazione, dovrà essere prevista una quota non inferiore al 5% della SUL residenziale da destinare ad alloggi in affitto agevolati. Tali alloggi dovranno essere locati, per la durata di almeno otto anni, a prezzi inferiori almeno del 20% ai valori definiti nei patto territoriali, e destinati a soggetti inclusi in una apposita graduatoria redatta dal Comune.

L'uso il cui studio dell'area, interessato dalla vista dell'area cimiteriale, dovrà essere prevista una adeguata schermatura da realizzarsi con barriere vegetali costituita da alberatura di alto fusto e siepi di specie autoctone. L'area di verde pubblico prevista per l'area dovrà essere prevalentemente posizionata lungo le sponde dell'invaso, al fine di costituire un primo stralcio del Parco dello Stura.

L'area sottoposta all'elettrodotto AT Barberino-Firenzuola, la realizzazione dell'intervento dovrà essere subordinata alla delimitazione della fascia di rispetto ai sensi della vigente normativa di settore. La S.U.L. destinata alle attrezzature scolastiche dovrà essere riservata alla costruzione di un asilo nido, la cui destinazione non potrà essere modificata per l'intero periodo di validità del Piano Attuativo relativo all'intero comparto. Preliminarmente alla costruzione della struttura dovrà essere sottoscritta una convenzione con il Comune di Barberino di Mugello, in cui il proponente si impegna a mettere a disposizione una quota di posti compresa tra il 40% e l'80% del totale, a tariffe che dovranno essere concordate con l'Amministrazione sulla base dei parametri correnti.

Handwritten signature

DOTT. ING.
STEFANO MORELLI



ASTE 
Valutazione del Patrimonio Immobiliare
GIUDIZIARIE.it

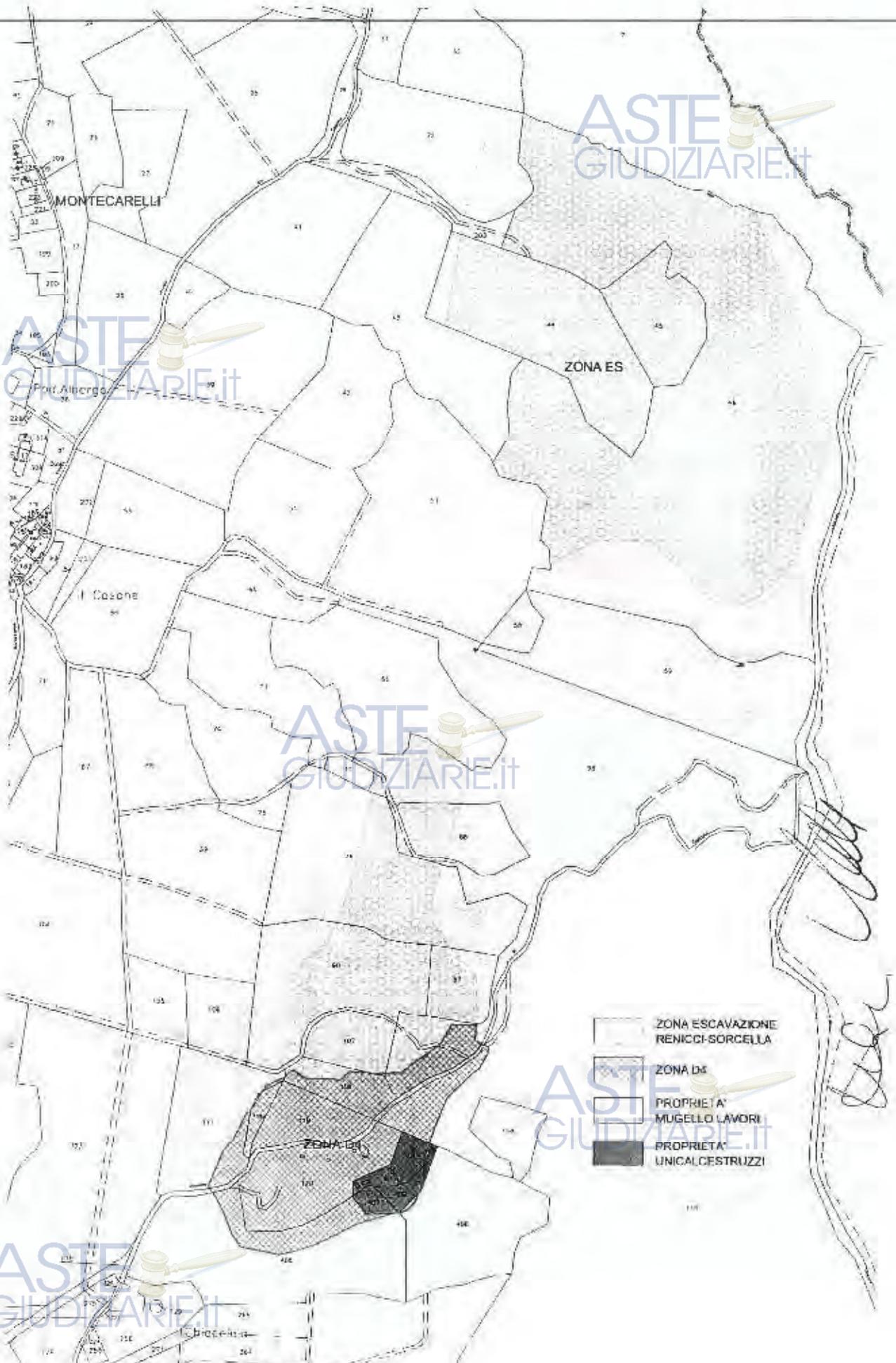
ALLEGATO 2
ASTE 
GIUDIZIARIE.it

PLANIMETRIA RENICCI – SORCELLA

Ulla
Don

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



Repertorio n. 41544

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici il giorno ventiquattro del mese di maggio.

In Firenze, nel mio studio, via Carducci 16.

24 maggio 2013

Davanti a me, dottor Simone Ghinassi, Notaio in Firenze, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

è presente l'ingegnere:

MORELLI STEFANO, nato a Firenze il 25 febbraio 1949 ed in residence in via Venezia 36,

della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la perizia che precede chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo io Notaio alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto in parte con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia da me diretta ed in parte a mano da me Notaio su una pagina intera e parte della successiva fino alle firme di un



foglio, del quale ho dato lettura al comparente che, dichiaratolo conforme alla sua volontà, lo approva e lo sottoscrive con me Notaio alle ore *di otto e venti*

quattro

quattro

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT