

3.19 A19) — TERRENO EDIFICABILE E  
TERRENI AGRICOLI- ISOLA DI CAPRAIA

3.19.1 LOCALIZZAZIONE DEL BENE

I beni in oggetto sono Terreni edificabili posti nel Comune di Isola di Capraia, provincia di Livorno, prossimi al Porto, in angolo tra le strade comunali di Via del Cornero e Via delle Sughere.

3.19.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta di un terreno edificabile per edilizia residenziale ed altri terreni agricoli di varia qualità, forma e dimensione sempre nel capoluogo. Il terreno per edilizia residenziale risulta inserito in un ambito edificato e prossimo al Porto stesso e ad altre residenze, e presenta una capacità edificatoria di mc. 5.760,000.

3.19.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

All'Agenzia del Territorio del Comune di Isola di Capraia, Sezione Catasto Terreni, i beni in oggetto, risultano tutti censiti al

- foglio 4  
-particelle edificab. 90-91-1072-1086-1087 superficie mq. 7.325,00  
-altri terreni agricoli varie particelle superficie mq.17.770,00

Il tutto come risulta dalle visure e planimetrie catastali di cui alla raccolta allegata al presente documento.

3.19.4 SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Esistono n°2 certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Isola di Capraia, di cui uno in data 19-03-2012 e l'altro in data 12-06-2012, e quindi validi, dai quale si evince che la suddetta area edificabile ricade nel P.d.F. "Art.25-1-Aree di Riqualificazione Urbana-Ambito Porto U.M.I. N.3 P.S. UTOE 1 Porto", di prossima approvazione e che la particella 1072 è gravata da "vincolo archeologico". In tali certificati si desume che la superficie edificabile residenziale, risulta pari a mq. 1.100,00, quella commerciale pari a mq. 650,00, oltre 50mq. da destinare a rimessaggio barche. Si precisa inoltre tali aree al momento del sopralluogo, risultano parzialmente occupate da terzi. Il tutto come meglio riportato nei Documenti inseriti nella raccolta allegata alla presente relazione.

3.19.5 STIMA DEL BENE

Il valore dei beni in oggetto, sono stati tutti desunti dai valori indicati dal tecnico comunale riferiti alla superficie complessiva del lotto, sull base delle indicazioni fornite dall'Agenzia per il Territorio. Per la porzione di area relativa al rimessaggio barche, (part. 1089) questa è ricompresa nel valore della porzione residenziale.

Per quanto riguarda invece la valutazione dei terreni agricoli, si sono presi a riferimento i valori indicati dal tecnico comunale differenziando le varie aree come segue.

Pertanto si hanno i seguenti valori:

Residenziale e commerciale/calcolo in base al valore indicato dal Comune sul lotto edificab. Pari a circa 3000,00 mq

- superf. Lotto circa mq. 3000,00\*E/mq.700,00 =Euro 2.100.000,00

Terreni agricoli vari/ calcolo in base al valore indicato dal Comune

- terreno agricolo part. 121 mq. 1.640,00\*E/mq. 5,00 =Euro 8.200,00
- terreno agricolo part.97+139 mq.14.910,00\*E/mq. 40,00 =Euro... 596.400,00
- terreno agricolo part. 121 mq. 1.220,00\*E/mq. 20,00 =Euro 24.400,00

**Valore dei Beni =Euro 2.729.000,00**

**VALORE FINALE DEL BENE A19) =Euro 2.729.000,00**

3.19.6 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

**A.19**

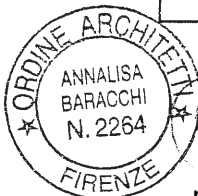
**Immobile** TERRENI EDIFICABILI ED AGRICOLI  
**Comune** Capraia  
**Indirizzo**

<b>Descrizione</b>	Terreno edificabile posto nel Comune di Capraia Isola, località porto in agolo tra le strade comunali Via del Cornero e Via delle Sughere della superficie catastale complessiva di mq. 7.325, Terreni Agricoli di varia qualità, forma, e dimensione Località capoluogo e il Piano per un totale di 17.770 mq..
--------------------	--

<b>Verifica urbanistica</b>	Le particelle nel Comune di Capraia Isola 90, 91, 1072, 1086, 1087 ricadono in P.d.f. art. 25-1- AREE di RIQUALIFICAZIONE URBANA - AMBITO PORTO U.M.I. N.3 P.S. UTOE 1 PORTO, la particella 1072 nel foglio 4 risulta gravata da vincolo archeologico.
-----------------------------	--

Descrizione catastale	Comune	Fg	particella	sub
	Capraia Isola	4	90-91-1072-1086-1087	
	Capraia Isola	4	97-139-509-526-605-656-679-697	
		6	121	

<b>Consistenza dell'area</b>	I dati sono desunti dallle visure catastali
	mq. terreni vari 25.095,00



<b>Consistenza edificabile</b>	I dati sono desunti dalle indicazioni riportate nel regolamento Urbanistico		
		mq.	
	terreno edificabile	3.000,00	porzione dell'intero intervento su cui si può edificare residenza e commercio
	terreno agricolo	17.770,00	

<b>Parametri di stima</b>	I parametri di stima sono stati desunti su indicazioni degli ultimi accertamenti da parte dell' Agenzia del Territorio per terreni con stessa destinazione		
		€/mq.	
	terreno edificabile	700,00	
	terreno agricolo part. 121	5,00	
	terreno agricolo part. 97+139	40,00	
	terreni agricoli rimanenti	20,00	

<b>Calcolo del valore</b>		mq.	€/mq.	€
	terreno edificabile	3.000,00	700,00	2.100.000,00
	terreno agricolo part. 121	1.640,00	5,00	8.200,00
	terreno agricolo part. 97+139	14.910,00	40,00	596.400,00
	terreni agricoli rimanenti	1.220,00	20,00	24.400,00

<b>Valore complessivo</b>	<b>2.729.000,00</b>		
---------------------------	---------------------	--	--

3.19.7 FOTO

Per la documentazione fotografica, vedi la raccolta allegata al presente documento.

\*\*\*\*\*

