

Dott. Ing. Giancarlo Fianchisti

Viale Ugo Bassi 38

50137 Firenze

055/574072-5001991

335 5988335

e mail g.fianchisti@gmail.com

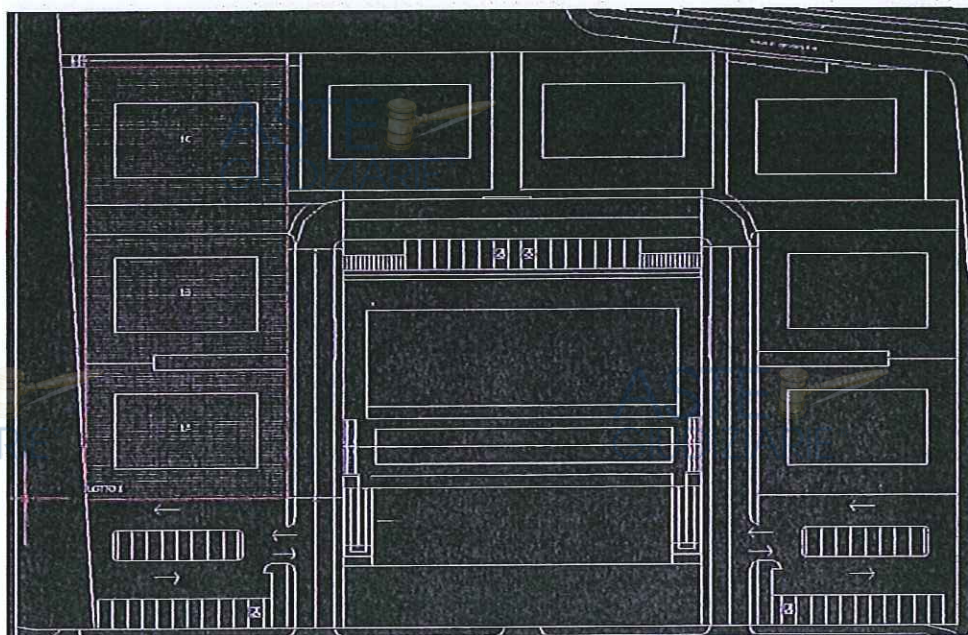
PEC glancarlo.fianchisti@ingpec.eu

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL TERRENO EDIFICATIVO
POSTO IN COMUNE DI FUCECCHIO LOC. "BOTTEGHE"

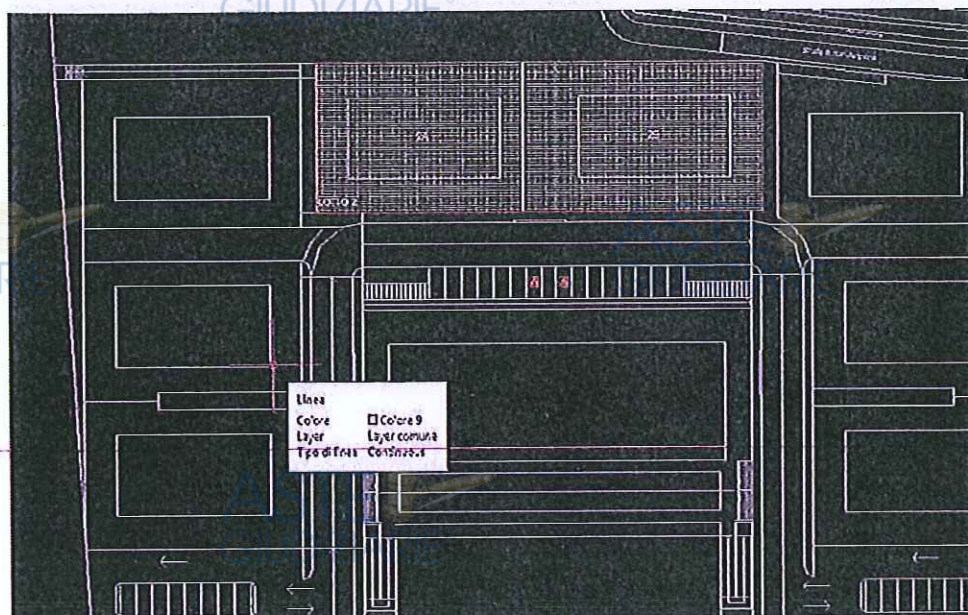
PREMESSA

In data 6/12/2016 il sottoscritto Ing. Giancarlo Fianchisti è stato incaricato dai [REDACTED] di effettuare la stima di alcuni beni immobili di proprietà del [REDACTED] ed in particolare del Lotto di terreno edificativo posto in Comune di Fucecchio in loc. "Botteghe" composto di due Lotti limitrofi denominati Lotto 1 e Lotto 2.

Dopo aver acquisito la documentazione disponibile si sono effettuati sopralluoghi sul sito e si sono acquisite informazioni sui prezzi di edificazioni analoghe a quelle realizzabili sui Lotti al fine di stimarne il più probabile valore venale all'attualità.



Planimetria di progetto approvato Lotto 1



Planimetria di progetto approvato Lotto 2

Il terreno risulta attualmente edificativo sulla base della Convenzione fra il Comune di Fucecchio ed il [REDACTED] quale intervento di edilizia

agevolata ricadente in programmi integrati di cui all'Art. 16 della Legge 179/92 e questo ne riduce sensibilmente il valore commerciale.

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area in oggetto ricopre una superficie fondiaria di circa 2.347mq.+1.535 mq. per un totale di 3.882 mq. posta in Comune di Fucecchio in loc. Botteghe posta a circa 1.5 km. dal Capoluogo ; la frazione è situata nelle vicinanze del corso della Strada Statale 436 che congiunge S.Croce con Montecatini (ovvero la valle dell'Arno con la Valdinievole) e cio' costituisce motivo di apprezzabilita' dell'area .



Il lotto edificativo è inserito in una zona di espansione urbanistica in parte già realizzata.

La superficie coperta prevista nel progetto approvato è di 810 mq. + 540 mq. per un totale di 1.350 mq. per un volume complessivo di 2236 mc. + 3783mc. = 6.019 mc.

E' prevista la realizzazione di un corpo di fabbrica con 4 alloggi + 2 edifici terratetto con 4 unita' ciascuno (per complessivi 12 alloggi) nel Lotto 1 e 2 corpi di fabbrica con 4 alloggi ciascuno (per complessivi 8 alloggi) nel Lotto 2 ; le unita' immobiliari realizzabili sono in totale 20.

PARAMETRI URBANISTICI					
Unità minima d'intervento	Superficie fondiaria	S.U.L. residenziale	H MAX	Superficie Coperta	N° Alloggi e tipo
LOTTO '1'	2.347,30 MQ	1.020,00 MQ	6,60 Mt	810,00 MQ	Due edifici terratetto per 4 alloggi ciascuno + una villetta quadrifoniere per complessivi 12 alloggi

Parametri urbanistici Lotto 1

PARAMETRI URBANISTICI					
Unità minima d'intervento	Superficie fondiaria	S.U.L. residenziale	H MAX	Superficie Coperta	N° Alloggi e tipi edilizi
LOTTO '2'	1.535,30 MQ	624,00 MQ	6,60 Mt	540,00 MQ	Due villette a 4 alloggi quadrifoniere ciascuno per complessivi 8 alloggi

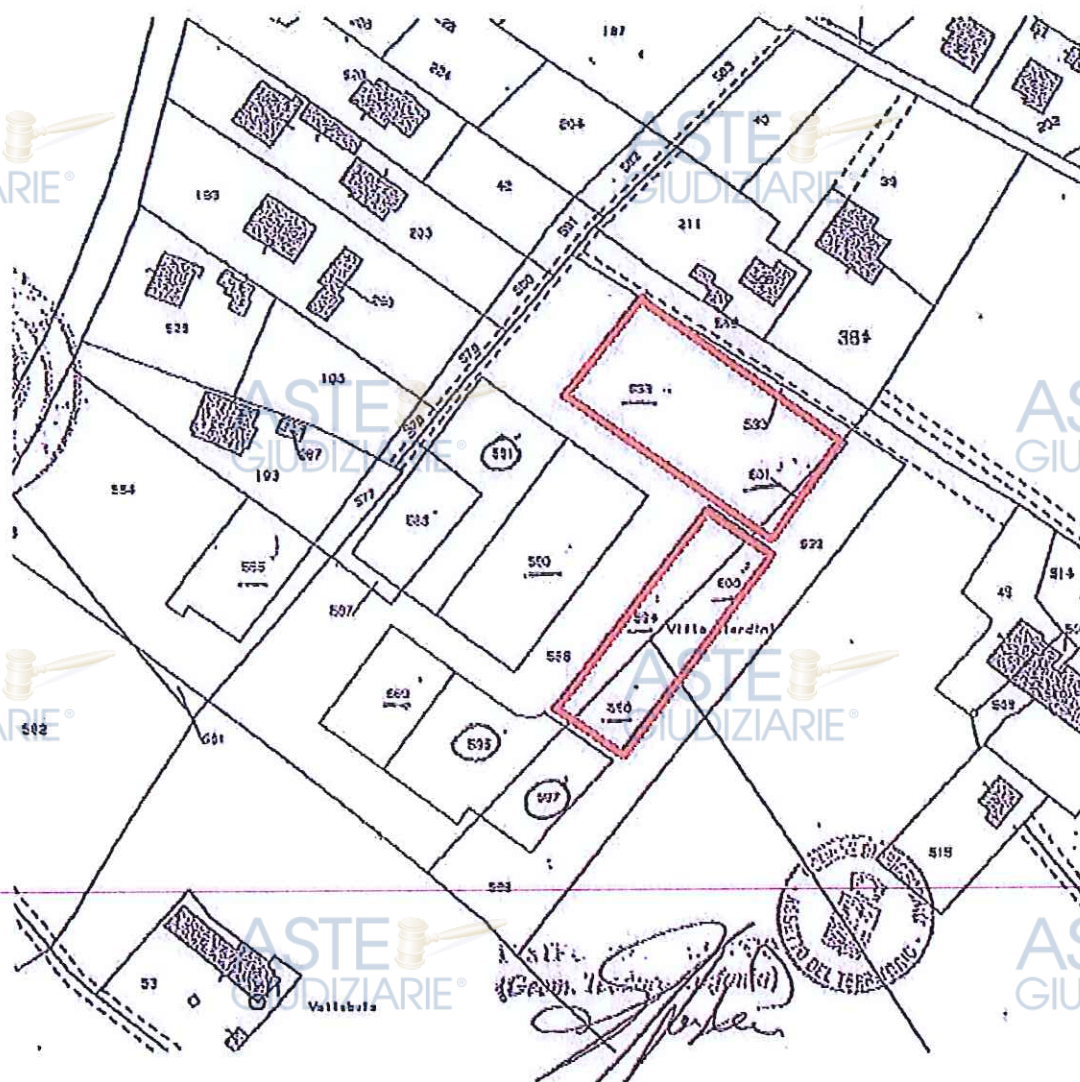
Parametri urbanistici Lotto 2

OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Per stimare il valore dell'area nello stato attuale si sono svolte le seguenti operazioni :

DATI CATASTALI

si sono effettuate le visure per verificare le particelle effettivamente intestate alla Ditta e quindi la consistenza dell'Area oggetto di stima.



SOPRALLUOGO SULL'AREA

Per rendersi conto dello stato dei luoghi e verificare e rilevare la situazione attuale dell'area con riferimento alle planimetrie catastali si è effettuato un sopralluogo congiuntamente al Tecnico della [REDACTED] incaricato per seguire gli immobili del [REDACTED]



Foto del Lotto 1



Foto del Lotto 2

SITUAZIONE URBANISTICA

La a potenzialita' edificatoria dell'area è definita dalla Convenzione tra il Comune di Fucecchio ed il [REDACTED] stipulata nel 2007 e dal Progetto esecutivo approvato (vedi Allegati alla Perizia di stima del Lotto S.Pierino).

STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Per la stima del Costo di costruzione si sono acquisite le indicazioni edite dall'Ordine Architetti di Firenze per l' anno 2012 "nuova edilizia" cod. 01.02.00 ; si è effettuato inoltre un riscontro con Imprese di costruzioni operanti in loco nel settore dell'edilizia residenziale che hanno confermato ,tenuto conto dell'attuale situazione del settore edile , i valori proposti relativamente ad abitazioni con rifiniture di tipo economico.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione si è fatto riferimento alla stima effettuata nell'ambito di precedenti perizie di stima e fornita dal Tecnico della [REDACTED] incaricato per seguire gli immobili del [REDACTED] con l'autorizzazione dei [REDACTED]; da tale stima si deduce un costo dei lavori a finire a carico del [REDACTED] pari al 66.85% del totale per un importo di 474.285 euro.

VALUTAZIONE DEL VALORE DELL'AREA DOPO LA REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI

Per conoscere il valore dell'edificato e quindi in sostanza il valore dell'area su cui andrà ad insistere, si sono reperite le indicazioni della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relative al 2° semestre 2016 (quotazione più recente relativa al centro di Fucecchio non essendo disponibili quotazioni relative alla frazione di Villini ma valutando analoga l'appetibilità della zona - vedi allegato) mediando i dati relativi alle "abitazioni civili" con quello di "villini" trattandosi in parte di edifici a schiera con ingresso indipendente; tale valore è stato incrementato di circa il 5% trattandosi di edifici di nuova realizzazione e quindi in perfette condizioni.

Si è effettuato inoltre un riscontro con operatori economici della zona che ne hanno sostanzialmente confermato il valore.

RELAZIONE DI STIMA

Per la valutazione dell'area si è utilizzata la stima per Valore di Trasformazione in quanto il bene immobile non è destinato ad essere utilizzato nelle condizioni in cui esso si trova al momento della stima bensì suscettibile di una diversa e più conveniente valorizzazione mediante un'operazione di trasformazione tramite la realizzazione di edifici.

Di regola si può quindi ricorrere a tale criterio quando si tratti di immobili in stato di degrado o sottoutilizzati, di aree su cui sorgono fabbricati da demolire, di aree fabbricabili, etc. .

Nel caso in esame la stima analitica verte sulla determinazione del valore venale dell'area edificabile attraverso il più probabile prezzo di trasformazione, corrispondente alla differenza tra il probabile valore venale degli edifici costruibili sull'area e il probabile valore di costo degli stessi edifici.

Tale differenza non individua immediatamente il valore dell'area edificabile, essendo comprensiva tra l'altro del profitto dell'imprenditore, che costituisce una componente anche di notevole entità, variabile secondo l'appetibilità sul mercato che gli edifici da costruire saranno in grado di suscitare e le variabili di rischio che si assume chi intraprende, condizionata inoltre dal tempo di rientro dell'investimento.

E' possibile esprimere il valore di un'area edificabile attraverso l'usuale relazione espressa di seguito:

$$Va = \frac{V_m - (C_u + C_e + P)}{(1 + r)^n}$$

Dove i simboli introdotti assumono il significato seguente:

Va Valore dell'area edificabile;

Vm Valore venale dei fabbricati; è il valore di mercato del prodotto edilizio finito, dato dalla superficie commerciale lorda liberamente vendibile per i rispettivi parametri di stima unitari, cui si deve aggiungere l'eventuale valore di vendita delle superfici accessorie (garage, cantine, soffitte, posti auto esterni etc.).

Nel calcolo del ricavo prevedibile sull'area sono comprese tutte le entità vendibili, quindi non solo la superficie ritraibile in termini di prodotto edilizio, ma anche le eventuali costruzioni accessorie, quali posti auto (scoperti), cantine ecc. che esula strettamente dalla SUL ma che comunque costituisce prodotto edilizio vendibile per il normale imprenditore del settore.

Si deve inoltre considerare una riduzione (20%) del valore commerciale (Vm Tot) che tiene conto del fatto che le unità

immobiliari per loro destinazione (PEEP) possono essere vendute solamente a soggetti con particolari requisiti e questo ne limita la commerciabilità. Operando tale riduzione si determina il reale Valore venale dell'ipotetico fabbricato (Vm specifico).

Il valore del costruito viene valutato ,come già' detto, sulla base delle indicazioni reperite sulla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relative al 2° semestre 2016 (quotazione più recente) parzialmente incrementate per tener conto della tipologia edilizia (edifici terratetto a schiera con ingresso indipendente e di nuova realizzazione)

Cu Costo di urbanizzazione: trattasi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

E' disponibile un computo (1/2007) relativo alle opere di urbanizzazione primaria allegato al progetto architettonico e per convenzione stipulata con l'Amministrazione al [REDACTED] spetta l'aliquota del 65,26% dell'importo totale complessivo.

Per quanto attiene gli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria questi si considerano nulli nella presente stima in quanto la quota afferente a [REDACTED] di tali oneri è già stata versata all'Amministrazione come da Convenzione allegata.

Cc Costo di costruzione: tale costo è relativo alla costruzione dell'edificio, comprensivo della SUL delle unità abitative, degli spazi comuni, dei box auto-ripostigli, dei balconi, dei posti auto esterni e dei resedi esclusivi in dotazione ad alcune unità.

Il costo di costruzione deve essere comprensivo degli utili d'impresa e delle spese generali.

Nel costo di costruzione devono inoltre essere ricomprese le spese tecniche di progettazione, direzione lavori ecc. relative a tutte le opere considerando che il progetto architettonico è già stato redatto e che pertanto tale spesa tecnica non viene conteggiata ai fini della presente stima.

P Profitto del promotore dell'investimento edilizio, che viene usualmente espresso con un'aliquota di profitto imprenditoriale sul valore di mercato del fabbricato; nel caso di specie viene assunta una percentuale pari al 10%.

n Numero di anni che intercorrono tra la data della stima e l'ultimazione dei fabbricati e quindi dell'operazione finanziaria in questione; nel procedimento di stima qui delineato viene assunta tale durata in due anni, attualizzando quindi il valore finale dell'area dopo la trasformazione al momento iniziale del processo;

r saggio di rendimento del capitale; la determinazione del parametro risulta di non semplice attribuzione potendo variare anche sensibilmente in relazione al momento del mercato ed al tipo di immobile; in mancanza di un'analisi specifica, che esula dagli scopi della presente stima, il rendimento del capitale immobilizzato dal costruttore per l'acquisto dell'area viene assunto sulla base dell'attuale congiuntura economica pari al 4%

Sulla base di quanto sopra indicato e tenuto conto delle condizioni sopracitate (vincolo Area PEEP) sono stati elaborati i calcoli riportati nella sottostante tabella e quindi sulla base

degli stessi il valore dell'area all'attualità può essere stimato
in

€ 230.130 per il Lotto 1

€ 115.609 per il Lotto 2

Per complessivi

345.739 euro

(trecentoquarantacinquemilasettecentotrentanove euro)

Firenze 27 Aprile 2017

Ing. Giancarlo Fianchisti

Stima terreno edificativo Comune di Fucecchio (Fi) - loc. Botteghe					
					Lotto 1
Lotto 1 - n. 12 unità		Progetto Architettonico approvato			
Vm = Valore venale del fabbricato					
	Prezzi di vendita superficie lorda appartamenti euro/mq	€ 2.000		valore unitario ragguagliato euro/mq	
			coeff. riduttivi		
	Prezzi di vendita superficie lorda accessori: box auto-ripostiglio euro/mq	0,50		€ 1.000	
	Prezzi di vendita superficie lorda accessori: balconi euro/mq	0,30		€ 600	
	Prezzi di vendita superficie lorda posto auto esterno euro/mq	0,10		€ 200	
	Prezzi di vendita superficie lorda reseda esclusiva euro/mq	0,10		€ 200	
	Superficie Utile Lorda residenziale	mq	1.010	€	2.019.920
	Superficie Utile Lorda accessori: garage	mq	213	€	213.100
	Superficie Utile Lorda non residenziale	mq	187	€	111.506
	Superficie Utile Lorda access. posti auto esterni	mq	150	€	35.000
	Superficie Utile Lorda access. Reseda esclusiva	mq	920	€	183.940
	Vm Tot			€	2.564.866

	Coeff. per vendita a soll. soggetti con caratteristiche determinate	0,90			
	Vm Specifico		euro	€	2.051.693

Cu = Costo di urbanizzazione					
	Costo Totale Urbanizzazioni di competenza Comune - a finire			€	293.924
	Oneri di Urbanizzazione Secondaria già corrisposti all'Amministrazione quota parte Comune			€	
	euro			€	293.924

	Lotto 1
--	----------------

Cc = Costo di costruzione					
	Costo Costruzione - Valore unitario adottato euro/mq SUL	950 €			
	Costo Costruzione SUL abitazioni	1,00	mq	1.010	€ 959.462
	Costo Costruzione spazi comuni	0,60	mq	143	€ 81.675
	Costo Costruzione box auto-ripostigli	0,50	mq	213	€ 101.223
	Costo Costruzione balconi	0,20	mq	187	€ 35.437
	Costo Costruzione posti auto esterni	€ 100,00	mq	160	€ 18.000
	Costo di costruzione rasade esclusivo	€ 50,00	mq	920	€ 45.985
	Totale Costo Costruzione				€ 1.241.782
	Spese Tecniche complessive: 5 % dell'importo opera	0,05		€ 1.241.782	€ 62.089
	totale costo costruzione + sp.tecniche				€ 1.303.871

P = Profitto (Utile di Impresa)					
	Profitto - Utile di Impresa 10 % su Vm	0,10	Vm	€ 2.051.893	€ 205.189
	P			euro	€ 205.189

Valore Area Edificabile			
$V_a = \frac{V_m - (C_u + C_e + P)}{(1+r)^n}$	=		euro € 230.130
(euro duecentotrentamila centotrenta)			

Stima terreno edificativo Comune di Fucecchio (Fi) - loc. Botteghe					
					Lotto 2
Lotto 2 - n. unità		Progetto Architettonico approvato			
Vm = Valore venale del fabbricato					
	Prezzi di vendita superficie lorda appartamenti euro/mq	€	2.000	valore unitario ragguagliato euro/mq	
	coeff. riduttivi				
	Prezzi di vendita superficie lorda accessoria box auto-ripostiglio euro/mq	0,50		€	1.000
	Prezzi di vendita superficie lorda accessoria balconi euro/mq	0,30		€	600
	Prezzi di vendita superficie lorda posto auto esterno euro/mq	0,10		€	200
	Prezzi di vendita superficie lorda reseda esclusivo euro/mq	0,10		€	200
	Superficie Utile Lorda residenziale	mq	620	€	1.240.960
	Superficie Utile Lorda accessoria garage	mq	134	€	133.560
	Superficie Utile Lorda non residenziale	mq	157	€	94.476
	Superficie Utile Lorda access. posti auto esterni	mq	0	€	-
	Superficie Utile Lorda access. Reseda esclusivo	mq	122	€	24.400
	Vm Tot			€	1.493.396

	Coeff. per vendita a soli soggetti con caratteristiche determinate	0,80			
	Vm Specifico		euro	€	1.194.717

	Lotto 2
--	----------------

Cu = Costo di urbanizzazione					
	Costo Totale Urbanizzazioni di competenza [redacted] a finire			€	141.083
	Oneri di Urbanizzazione Secondaria già corrisposti all'Amministrazione quota parte [redacted]			€	-
	euro			€	141.083

Cc = Costo di costruzione					
	Costo Costruzione - Valore unitario adottato euro/mq SUL	€ 950			
	Costo Costruzione SUL abitazioni	1,00	mq	620	€ 589.456
	Costo Costruzione spazi comuni	0,60	mq	143	€ 81.675
	Costo Costruzione box auto-ripostigli	0,50	mq	134	€ 63.441
	Costo Costruzione balconi	0,20	mq	157	€ 29.917
	Costo Costruzione posti auto esterni	€ 100,00	mq	0	€ -
	Costo di costruzione resede esclusivo	€ 50,00	mq	122	€ 6.100
	Totale Costo Costruzione			€	770.590
	Spese Tecniche complessive: 5 % dell'importo opere	0,05		€ 770.590	€ 38.529
	totale costo costruzione +sp.tecniche			€	809.119

P = Profitto (Utile di Impresa)					
	Profitto - Utile di Impresa 10 % su Vm	0,10	Vm	€ 1.194.717	€ 119.472
	P			euro	€ 119.472

Valore Area Edificabile		
$Va = \frac{V_n - (C_u + C_c + P)}{(1+r)^n}$	euro	€ 115.609
	(centoquindicimillesettecentonove euro)	



ALLEGATI

- PLANIMETRIA CATASTALE ED ELENCO PARTICELLE
- QUOTAZIONI OMI



IDENTIFICAZIONE E INTERVENTO	Tipologia immobile	CATASTO	FG	PART	SUB	CAT
Fucecchio - San Pierino, Lotto 9, Via Spadolini	Terreno					
		N.C.T.	64	1340		
		N.C.T.	64	1353		
		N.C.T.	64	1344		
		N.C.T.	64	1346		
		N.C.T.	64	1350		
Fucecchio - Botteghe, Lotti 1-2, Strada Provinciale Francesca n. 436	Terreno					
		N.C.T.	52	592		
		N.C.T.	52	601		
		N.C.T.	52	594		
		N.C.T.	52	598		
		N.C.T.	52	600		

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: FUCECCHIO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L	4,1	6	N
Box	NORMALE	700	1000	L	3,2	4,6	N
Ville e Villini	NORMALE	1550	2200	L	5,1	7,3	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)