

*Dott. Ing. Giancarlo Fianchisti*

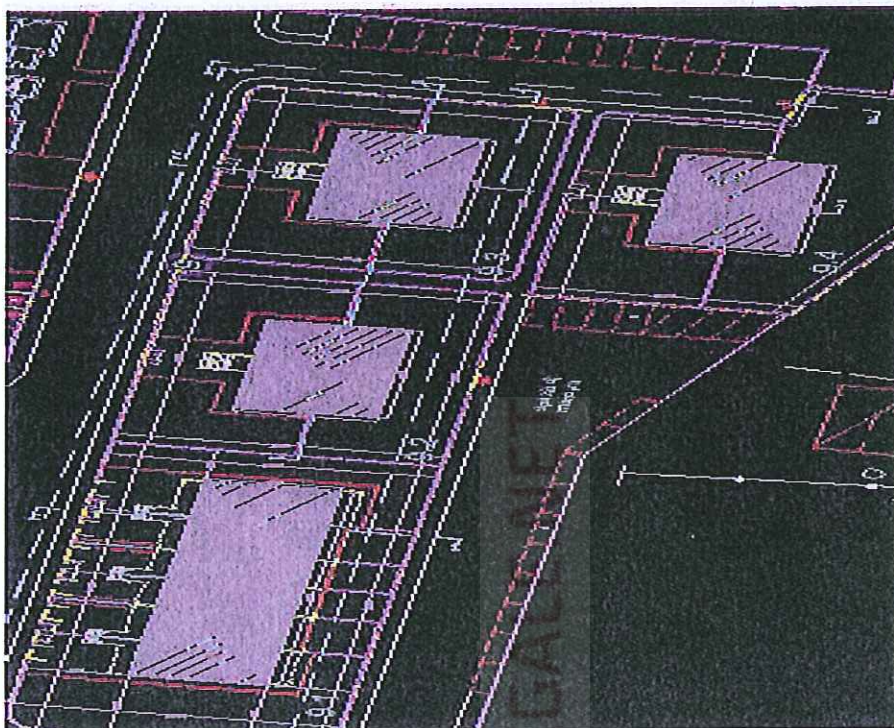
*Viale Ugo Bassi 38  
50137 Firenze  
☎055/574072-5001991  
335 5988335  
e mail g.fianchisti@gmail.com  
PEC giancarlo.fianchisti@ingpec.eu*

**VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL TERRENO EDIFICATIVO**  
**POSTO IN COMUNE DI FUCECCHIO LOC. SAN PIERINO**

**PREMESSA**

In data 6/12/2016 il sottoscritto Ing. Giancarlo Fianchisti è stato incaricato dai I [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. S.Pierino.

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 sul Lotto al fine di stimarne il piu' probabile valore venale all' attualita'.



*Planimetria di progetto approvato*

Il terreno risulta attualmente edificativo sulla base della Convenzione fra il Comune di Fucecchio ed il ██████████ 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 3.700 mq. posta in Comune di Fucecchio in loc. S.Pierino posta a circa 3 km. dal Capoluogo ; la frazione è situata lungo il corso della Strada Provinciale 406 in prossimità dell'argine del fiume Arno .



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

La superficie coperta prevista nel progetto approvato è di 817 mq. per un volume complessivo di 6992 mc. .

E' prevista la realizzazione di un corpo di fabbrica con alloggi a schiera (Lotto 9.1 ) e 3 corpi di fabbrica per alloggi in linea ( Lotti 9.2 9.3 9.4 ) per complessive N° 18 unita' immobiliari.

## PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI LOTTO 9

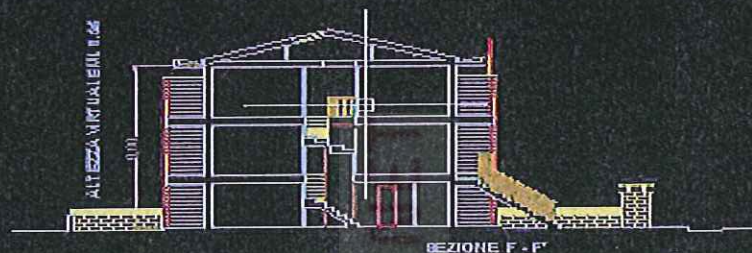
SUPERFICIE FONDIARIA MQ 3707

SUPERFICIE COPERTA MQ 817,8

ALT. VIRTUALE ML. 8,55 (7. at. 4 NTA - comparto 'a' dell'area dem. 1 del PEEP - loc. San Piatino)  
( piano terra h. 2,40 +sol. 0,25 piano primo h. 2,70+sol. 0,25 piano secondo h. 2,70+sol. 0,25=8,55)

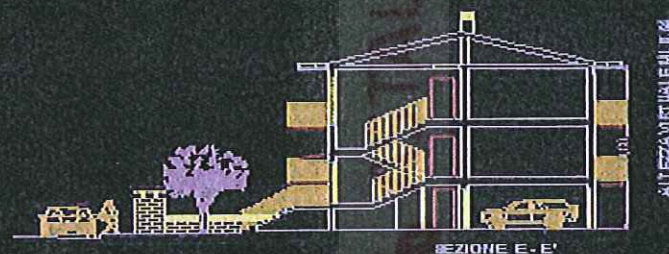
VOLUME MC 6992,19 < 7200 MC VOLUME MASSIMO COSTRUIBILE

### ALLOGGI A SCHIERE 9.1



## sezione trasversale

### ALLOGGI IN LINEA 9.2-9.3-9.4



## sezione trasversale

### OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

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

### DATI CATASTALI





*Foto del Lotto*

### 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 ).

### 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 al progetto complessivo di urbanizzazione dell'area ed ai relativi costi dei quali il 65.27% sono relativi al Lotto oggetto di stima come comunicato dal Tecnico della [REDACTED] incaricato per seguire gli immobili del [REDACTED]

### 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 andra' 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) (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:

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

Dove i simboli introdotti assumono il significato seguente:

**V<sub>a</sub>** Valore dell'area edificabile;

**V<sub>m</sub>** 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 (V<sub>m</sub> 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 (V<sub>m</sub> 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 65,27% 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~~

**246.000 euro**

**(duecentoquarantaseimila euro)**

Stima terreno edificativo Comune di Fucecchio (FI) - Loc. S. Pierino				
n. 18 unità di cui n.6 terratetto e n.12 appartamenti su di 1 piano		Progetto Architettonico approvato		
V <sub>ml</sub> = Valore venale del fabbricato				
	Prezzi di vendita superficie lorda appartamenti euro/mq	1.925 €		valore unitario ragguagliato euro/mq
	coeff. riduttivi			
	Prezzi di vendita superficie lorda accessori box auto-ripostiglio euro/mq	0,50		963
	Prezzi di vendita superficie lorda accessori balconi euro/mq	0,30		578
	Prezzi di vendita superficie lorda posto auto esterno euro/mq	0,10		193
	Prezzi di vendita superficie lorda reseda esclusivo euro/mq	0,10		193
	Volumetria realizzabile mc		6.992,19	
	Superficie Utile Lorda appartamento abitabile mq	1.572		3.026.100 €
	Superficie Utile Lorda accessori box auto-ripostiglio mq	729		701.663 €
	Superficie Utile Lorda access. Balconi mq	417		241.095 €
	Superficie Utile Lorda access. posti auto esterni mq	60		11.550 €
	Superficie Utile Lorda access. Reseda esclusivo mq	259		49.858 €
	<b>V<sub>ml</sub> Tot</b>			<b>4.030.265 €</b>

	Coef. rid. per vendita a soll. soggetti con caratteristiche determinate (edilizia agevolata)	0,50		
	<b>V<sub>ml</sub> Specifico</b>			<b>3.224.212 €</b>

C <sub>u</sub> = Costo di urbanizzazione				
	Costo Totale Urbanizzazioni (Computo 1/2007 allegato al progetto per le opere di urbanizzazione)			789.326 €
	Quota parte costo urbanizzazioni a carico <del>Contributo</del> 65,27%	0,6527		515.193 €
	Opere di Urbanizzazione Secondaria già corrisposti a l'Amministrazione quota parte <del>Contributo</del>			0 €
	<b>euro</b>			<b>515.193 €</b>

--	--

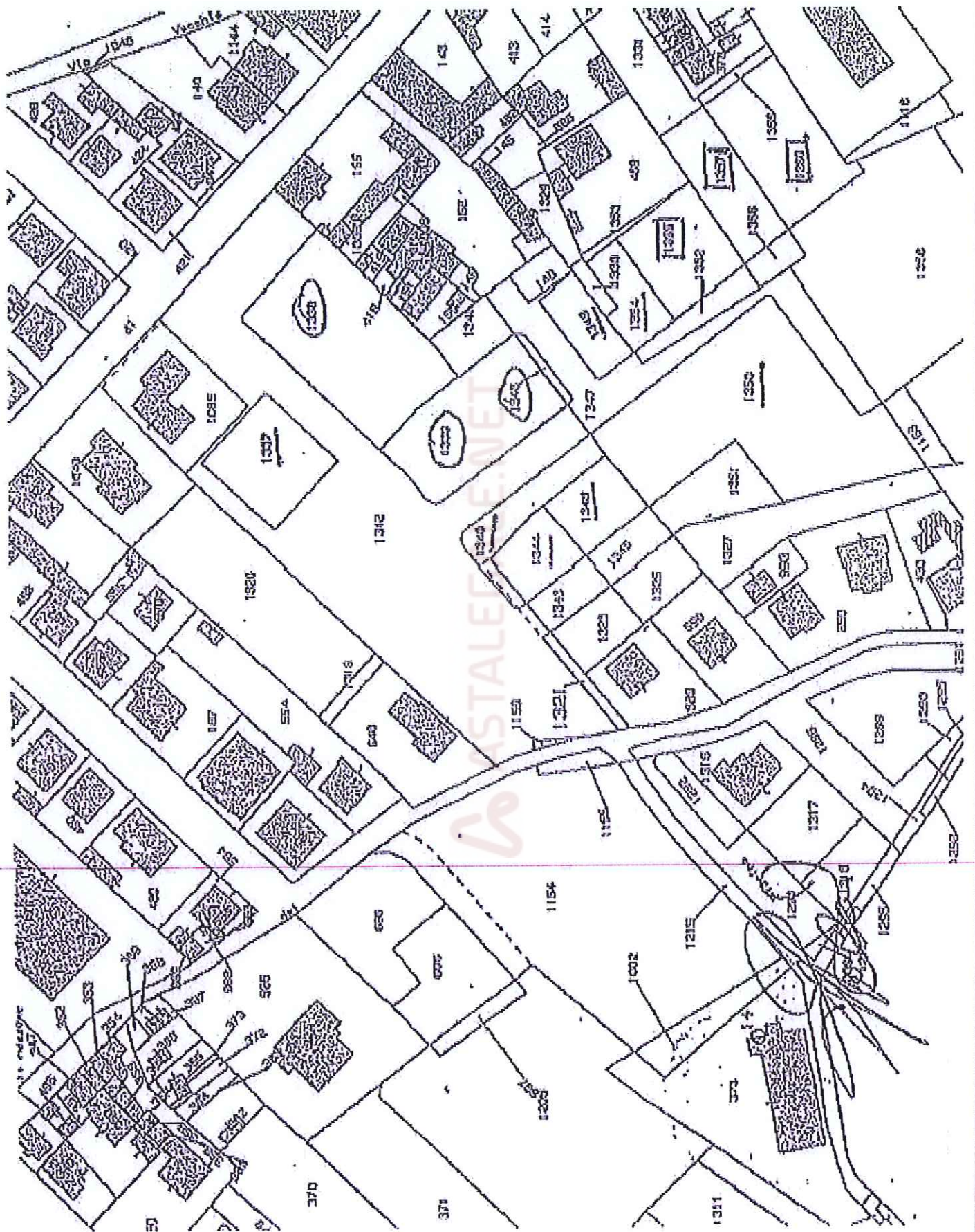
Cc = Costo di costruzione				
	Costo Costruzione - Valore unitario adottato euro/mq SUL	950 €		
		coeff. riduttivi costo		
	Costo Costruzione SUL abitazioni	1,00	mq	1.572,00
				1.493.400 €
	Costo Costruzione spazi comuni	0,60	mq	143,29
				81.675 €
	Costo Costruzione box auto-ripostigli	0,50	mq	729,00
				346.275 €
	Costo Costruzione balconi	0,20	mq	417,48
				79.321 €
	Costo Costruzione posti auto esterni	€ 100,00	mq	60,00
				6.000 €
	Costo di costruzione resede esclusiva	€ 50,00	mq	259,00
				12.950 €
	Totale Costo Costruzione euro			2.019.622 €
	Spese Tecniche complessive: 5 % dell'importo opera	0,05		2.019.621,50
				100.981 €
	<b>euro</b>			<b>2.120.603 €</b>

P = Profitto (Utile di Impresa)				
	Profitto - Utile di Impresa 10 % su Vm	0,10	Vm	3.224.211,76 €
				322.421 €
	<b>P</b>		<b>euro</b>	<b>322.421 €</b>

Valore Area Edificabile				
$V_a = \frac{V_m - (C_v + C_e + P)}{(1+r)^n}$	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>euro</td> <td><b>245.927 €</b></td> </tr> </table>		euro	<b>245.927 €</b>
	euro	<b>245.927 €</b>		

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		

ASTALEGALLE.NET



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: FUCECCHIO

Fascia/zona: Suburbana/SAN PIERINO

Codice di zona: E2

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	1550	L	4,1	5,8	N
Box	NORMALE	600	900	L	2,5	3,7	N
Ville e Villini	NORMALE	1500	2100	L	4,9	6,9	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)