Comune di
Cascina

MACROSTRUTTURA GOVERNO DEL TERRITORIO/PATRIMONIO
SERVIZIO PATRIMONIO
Corso Matteotti, 90 - 56021 CASCINA (PI)
Tel. 050 719304

Oggetto: Perizia estimativa preventiva di area posta in Cascina.

****

PREMESSA

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore dell'area di seguito descritta in considerazione della volontà di attuazione del Piano Particolareggiato previsto dallo strumento urbanistico, e con particolare riferimento alle aree di proprietà Comunale comprese all'interno della perimetrazione di detto piano al fine di poter elaborare la bozza di convenzione regolante i rapporti tra l'Amministrazione ed i soggetti attuatori.

Risulta importante, prima di procedere con la stima, fare alcune precisazioni e nello specifico: la Superficie Territoriale presa a riferimento nella stima (mq 16.763) non corrisponde ad oggi con quella della scheda PR 38.2 contenuta nell'allegato A al vigente Regolamento Urbanistico (mq 10.980), questo perché detta superficie risulterebbe errata e pertanto è in corso l'approvazione di una variante per "errori materiali" tendente a correggere il dato della superficie territoriale portandola a mq 13.261 senza variazione degli altri parametri di riferimento per l'attuazione dell'intervento. La proposta di Piano Attuativo, a suo volta, prevede un'ulteriore modifica della superficie territoriale che diventerebbe mq 16.763 ancora una volta senza la modifica degli altri parametri.

Pertanto, il valore finale di perizia, in considerazione dello scopo della stima stessa, è da considerarsi valido solo a condizione che vada a buon fine l'approvazione della variante per correzione di errori materiali e che successivamente sia approvato il Piano Attuativo con contestuale variante al Regolamento Urbanistico.

INQUADRAMENTO GENERALE

Oggetto di stima sono delle aree di proprietà del Comune comprese all'interno di un più ampio comparto edificatorio posto nel Comune di Cascina (PI) nella zona artigianale PIP Cascina est, comparto 2, accessibile dalla via Campania e dalla via Maestri del Lavoro. Il comparto edificatorio è inserito in un contesto urbano prevalentemente produttivo a margine dell'abitato, pianeggiante.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Le aree intestate al Comune di Cascina interessate dalla perimetrazione del piano attuativo sono identificate al catasto terreni dello stesso Comune come segue:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
33	872[1]	Seminativo	2	1360	8,19	5,27
33	1812	Seminativo	2	100	0,60	0,39

[1] Parzialmente ricompresa all'interno del comparto.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

A seguito dell'approvazione definitiva della variante al Regolamento Urbanistico avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 19/03/2015, l'area risulta disciplinata da specifica scheda norma (PR 38.2) inserita nell'allegato A - "Disciplina urbanistica di dettaglio" – alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico classificata come *"Area produttiva di nuovo impianto"*. E' prevista la possibilità di realizzazione di "insediamenti produttivi di tipo artigianale e/o industriale con annessi spazi espositivi connessi con l'attività produttiva" per una SUL di mq 9.882 a seguito di approvazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione di iniziativa privata.

CONTEGGIO DI STIMA

Al fine di determinare il valore delle aree, si è proceduto innanzi tutto verificando gli eventuali "movimenti di mercato" ma la situazione di perdurante congiuntura economica e la particolarità della tipologia di area, ha dato la possibilità di recuperare un solo atto, tra l'altro interessante proprio la perimetrazione in questione, sottoscritto in data 15/12/2016 ai rogiti Notaio Casarosa di San Miniato rep. 27.891/13.278, riguardante 7.506 mq di area compresa all'interno della perimetrazione del piano per un valore a mq di € 87,09.

In considerazione quindi della limitata possibilità di confronto, si è preferito procedere con l'analisi del valore dell'area tramite il metodo del valore di trasformazione.

Per determinare la potenzialità edificatoria si è presa a riferimento la Superficie Utile Lorda (SUL) massima realizzabile.

Per la determinazione del valore del prodotto finito, si è utilizzato un valore il più oggettivo possibile e derivante dalla media tra i valori di mercato massimi delle tre destinazioni produttive ricavabili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI – secondo semestre 2016 – arrivando ad un valore a mq del prodotto finito pari ad € 680,00 che, sentiti esperti operatori del mercato immobiliare, può ritenersi in linea con i valori di mercato.

Come già detto in premessa la superficie territoriale presa a riferimento per la determinazione del valore unitario dell'area è pari a mq 16.763.

CONCLUSIONI

Sviluppando i calcoli[2], si ottiene un valore dell'area del comparto secondo la destinazione ammessa dallo strumento urbanistico pari ad **€ 1.583.000** corrispondente a € 94,43 a metro quadrato di superficie territoriale.

Cascina lì 07.07.2017

Il Tecnico Estensore
Geom. G.Lazzeroni

Il Responsabile della Macrostruttura
Pianificazione del Territorio/Patrimonio
Ing. Luisa Nigro

COMUNE DI CASCINA - GESTIONE PATRIMONIO -

[2] Si veda allegato.

VALORE AREA

Valore di trasformazione

RICAVI

Prezzo di vendita a mq ipotizzato:	€ 680,00	
Superficie di vendita (SUL):	9.882,00 mq	
Valore vendita prodotto finito (Vv)	€ 6.719.760,00	

COSTI

Costo di costruzione (Cc)	€ 3.359.880,00	50%Vv
Oneri di urbanizzazione (Ou)	€ 435.104,46	mq 9882 x 44,03 €/mq
Spese tecniche (St)	€ 350.788,00	10% di Cc+Opere urb. realizzate
Oneri finanziari (Of)	€ 99.498,54	4% sul 60% delle voci precedenti
Spese generali + utile impresa (U)	€ 891.506,91	21% delle voci precedenti
Totale costi (K)	€ 5.136.777,91	
VALORE AREA CRITERIO DI TRASFORMAZIONE (VT)	**€ 1.582.982,09**	