

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA
Modello sintetico
(ovvero modello contenente gli elementi tecnico-estimativi minimi richiesti)

**ACQUISTO DI PORZIONE DELL'IMMOBILE ADIBITO A PARCHEGGIO
COPERTO IN VIA DEL PRATO A PONTASSIEVE**

Via del Prato, n.39/a-41

Pontassieve
(FI)



Indice

1. Oggetto e scopo della valutazione	- 3 -
2. Ubicazione	- 3 -
3. Descrizione	- 4 -
4. Proprietà	- 4 -
5. Inquadramento urbanistico	- 4 -
6. Dati catastali	- 5 -
7. Consistenza	- 7 -
8. Stato di manutenzione	- 7 -
9. Situazione locativa	- 8 -
10. Valutazione dell'immobile	- 8 -
11. Considerazioni finali	- 10 -
ALLEGATI	

SCHEMA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: acquisizione

Epoca di riferimento della valutazione: Ottobre 2017

Data di ultimazione della valutazione: Ottobre 2017

Indirizzo: Il fabbricato comprendente la porzione in oggetto ha accesso carrabile e pedonale da via del Prato ncc 39/a e 41 e solo accesso pedonale da via Ghiberti interposto tra i ncc 131 e 133 ed è sito a PONTASSIEVE - Firenze

Descrizione: L'edificio risulta distribuito su quattro piani di cui uno interrato e precisamente interrato, terreno, primo e secondo ed è adibito ad autorimesse (box), posti auto e spazi per motocicli.

Data di costruzione: Concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Pontassieve in data 06/06/1987 con il n.75 e successiva concessione edilizia a variante rilasciata in data 06/12/1990 con il n. 414.
Il permesso in uso è stato rilasciato in data 22/12/1990 con il n. 12

Consistenza: 372 mq lordi totali

Proprietà: GAVIA srl con sede in Milano, via Rugabella nc 1
P.IVA 03163970159

Attuale uso: autorimessa coperta

Identificativi catastali: Al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve il fabbricato comprendente la porzione oggetto della presente relazione, risulta insistere nel foglio di mappa 100 particella 120.

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Trattasi della intera piena proprietà di porzione di fabbricato urbano posto nel Comune di Pontassieve ed avente accesso carrabile e pedonale da via del Prato dai nncc 39/a e 41 ed accesso pedonale da via Ghiberti mediante passaggio pedonale privato interposto tra i nncc 131 e 133 di detta via. L'edificio risulta distribuito su quattro piani di cui uno interrato e precisamente interrato, terreno, primo e secondo ed è adibito ad autorimesse (box), posti auto e spazi per motocicli.

Lo scopo della valutazione è l'acquisizione da parte del Comune di Pontassieve di n.34 posti auto (box) e n.8 posti motocicli.

2. UBICAZIONE

2.1. Il fabbricato è situato nel centro storico del Capoluogo in zona residenziale e commerciale e la sua posizione geografica all'interno dell'area di riferimento è evidenziata nella planimetria riportata nelle foto allegate;

1. **2.2.** L'edificio si trova in prossimità delle principali arterie viarie del Comune e a circa 500 mt dalla stazione ferroviaria;

2.3. Il bene in base al Regolamento Urbanistico è inserito nel tessuto urbanistico così definito: **Sistema insediativo – Insediamiento Urbano storico (Titolo II – sezione I delle Norme)**. Il fabbricato è stato costruito dal 1987 e ha ottenuto il permesso di uso nel 1990.

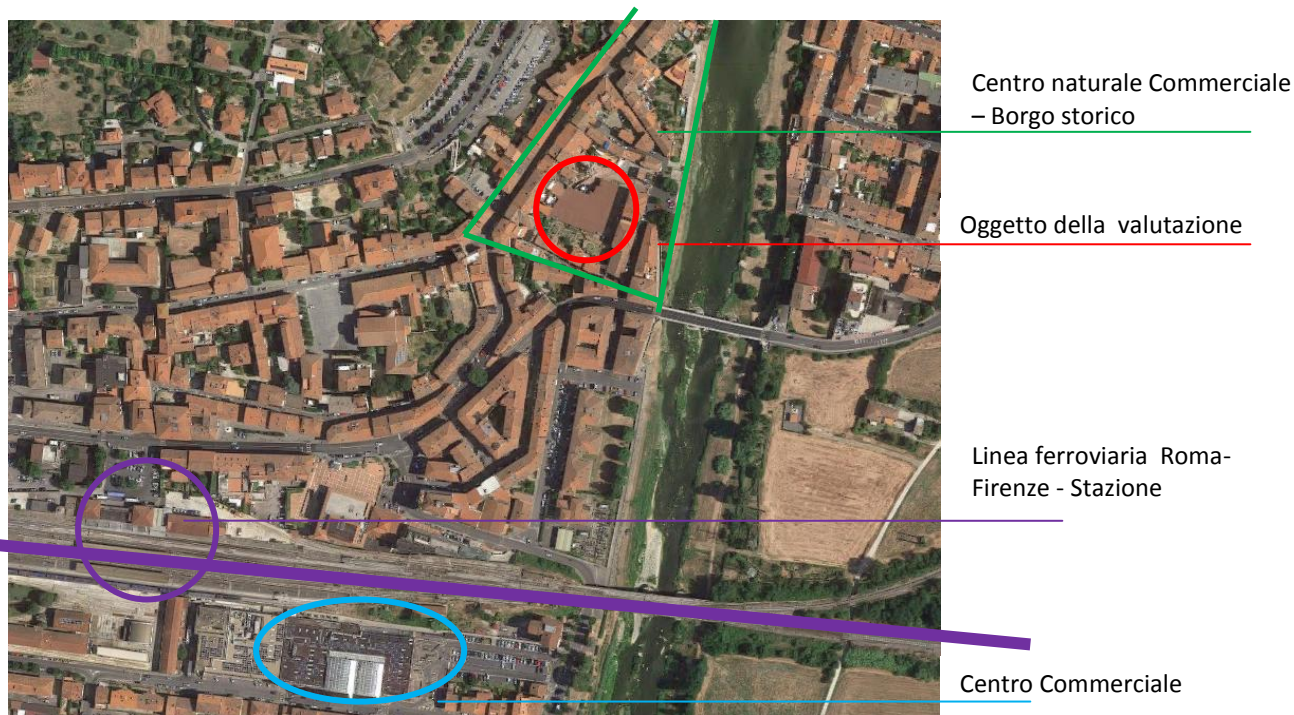


Foto aerea dell'area urbana in cui è inserito l'edificio

3. DESCRIZIONE

Il fabbricato comprendente la porzione in oggetto è stato costruito con concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Pontassieve in data 06/06/1987 con il n.75 e successiva concessione edilizia a variante rilasciata in data 06/12/1990 con il n. 414. Il permesso in uso è stato rilasciato in data 22/12/1990 con il n. 12.

L'intera costruzione è realizzata in cemento armato con solai gettati in opera e di portata idonea alla destinazione dell'immobile. L'edificio è costituito da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra (piano terreno, primo e secondo).

Gli accessi ai vari piani sono indipendenti tra loro e sono stati previsti mediante la realizzazione di rampe esterne che collegano il piano di campagna con le quote dei vari piani. Il collegamento interno tra i vari piani è stato previsto solo per il transito pedonale ed è stato realizzato mediante la costruzione di scale a tenuta di fumo secondo le prescrizioni dei VVFF. Tutti i piani escluso l'interrato sono dotati di servizi igienici ed è previsto l'abbattimento delle barriere architettoniche attraverso percorso alternativi.

L'oggetto della compravendita sono n. 34 box auto dei n.154 presenti nel fabbricato, e tutti i posti moto, ossia n.8. Tutti i box hanno una dimensione sufficiente allo stazionamento di un solo autoveicolo di altezza inferiore a 2 mt.

A livello impiantistico l'intero fabbricato è dotato di impianto elettrico e antincendio, rispondenti alle norme.

Inoltre, con Concessione edilizia n. 119 del 14/07/1997 è stato realizzato il passaggio pedonale con via Ghiberti, che garantisce un facile collegamento con il centro storico del paese.

√ (Allegato 1 – Fotografie: almeno otto tra esterni ed interni)

3. PROPRIETÀ


L'attuale proprietà dei beni oggetto della presente valutazione è di GAVIA srl con sede in Milano, via Rugabella nc 1 P.IVA 03163970159.

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come da CDU n.95/2017 rilasciato dal Responsabile del servizio Pianificazione Territoriale, Dott. Fabio Carli, in data 23/10/2017, i terreni su cui insiste il bene, in base al Regolamento Urbanistico vigente, hanno le destinazioni urbanistiche di seguito elencate:

- **Sistema insediativo – Insediamiento Urbano storico (Titolo II – sezione I delle Norme).**

Nel foglio di mappa 100 particella 120

Nell'ESTRATTO A, detto appezzamento di terreno è meglio evidenziato dalla seguente retinatura: 

Inoltre in riferimento ad eventuali Piani Attuativi, di cui all'art.65 L.R. 1/05, Piani o Programmi di Settore di cui all'art.10, comma 2, lett.a), L.R. 1/05, Accordi di Programma o altri atti della programmazione negoziata comunque denominati di cui all'art.10, comma 2, lett.b), L.R. 1/05, efficaci alla data odierna, si certifica che i terreni sono interessati dai seguenti atti del governo del territorio: **Nessuno.**

ESTRATTO "A" del RUC:



√ (Allegato 2 – Certificato di destinazione urbanistica)

5. DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto della presente relazione risulta insistere nel foglio di mappa 100 e trova descrizione nella particella 12

I posti auto risultano così accatastati:

Descrizione	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	7	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	8	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	9	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	10	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	11	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	12	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	13	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	14	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	15	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	16	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	17	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	18	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	19	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	20	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	21	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	22	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	23	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	24	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	25	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	26	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	28	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	29	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	30	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	31	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	32	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	33	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	34	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	35	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	36	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	39	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	40	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	41	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	42	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto auto coperto – piano interrato	100	120	43	C/6	3	mq 10	€ 25,31
Posto moto coperto – piano primo	100	120	118	C/6	3	mq 4	€ 10,12
Posto moto coperto – piano primo	100	120	119	C/6	3	mq 4	€ 10,12
Posto moto coperto – piano primo	100	120	120	C/6	3	mq 4	€ 10,12
Posto moto coperto – piano primo	100	120	121	C/6	3	mq 4	€ 10,12
Posto moto coperto – piano secondo	100	120	161	C/6	3	mq 4	€ 10,12
Posto moto coperto – piano secondo	100	120	162	C/6	3	mq 4	€ 10,12
Posto moto coperto – piano secondo	100	120	163	C/6	3	mq 4	€ 10,12
Posto moto coperto – piano secondo	100	120	164	C/6	3	mq 4	€ 10,12

Trattandosi di porzioni di fabbricato in condominio, agli immobili in oggetto, è inoltre annessa la comproprietà pro quota a norma di legge e dei titoli di provenienza di tutte le cose

dell'edificio di cui fanno parte necessarie all'uso, al servizio ed al godimento in comune tra le quali:

Descrizione	Foglio	Part.	Sub.
Piazzale esterno circostante l'edificio	100	120	558-559
Piccolo manufatto adibito a guardiola custode	100	120	2
Vano scale e wc	100	120	3
Vano scale e wc	100	120	4
Disimpegno interno	100	120	45
Disimpegno interno (piano secondo)	100	120	518

√ (Allegato 3 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie)

7. CONSISTENZA

Piano	Attuale utilizzo	Sup coperta (mq)
Piano interrato	n. 34 posti auto coperti	mq 340
Piano primo	n.4 posti moto coperti	mq 16
Piano Secondo	n.4 posti moto coperti	mq 16
Sup. complessiva oggetto di stima		mq 372

8. STATO DI MANUTENZIONE

I beni si presentano in sufficiente stato di manutenzione, da un esame visivo dei vari componenti della struttura si riscontra:

- Nonostante alcune porzioni del pavimento in piastrelle di klinker carrabili sono state mantenute nel corso degli anni con ripristini in malta cementizia, non sono presenti dissesti che impediscano il normale transito delle auto;
- In una porzione localizzata e limitata del piano seminterrato, in corrispondenza del muro controterra, si riscontrano delle infiltrazioni che potranno essere ripristinate successivamente, poiché non interferiscono con l'uso del bene;
- Le pareti perimetrali non presentano particolari anomalie, così come le rampe e le varie pertinenze;
- L'impianto di illuminazione risulta funzionante e presente a tutti i piani;
- L'impianto antincendio con le relative dotazioni è presente e revisionato.

9. SITUAZIONE LOCATIVA

L'immobile nella sua totalità risulta intestato a più proprietari. Le porzioni di bene oggetto della compravendita sono di proprietà di GAVIA srl con sede in Milano, via Rugabella nc 1 P.IVA 03163970159, in locazione al Comune di Pontassieve con contratto di

affitto redatto in Pontassieve in data 30 ottobre 2016, registrato all’Agenzia delle Entrate di Montevarchi in data 7 ottobre 2016 al n° 2311, serie 3T, per 32 posti dislocati nell’immobile.

10. VALUTAZIONE DELL’IMMOBILE

Il fine della valutazione immobiliare è quello di determinare il valore venale dell’immobile, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta.

Si è dell’avviso che il procedimento più idoneo sia quello di definizione del valore di mercato per capitalizzazione di redditi.

Passaggi operativi:

1. stima del reddito lordo ordinario;
2. stima delle spese in detrazione e determinazione del reddito netto;
3. stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
4. apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in relazione alle caratteristiche dell’immobile;
5. formulazione del giudizio di stima.

1. Stima del reddito lordo ordinario:

Per tale operazione si fa riferimento al canone di affitto mensile del singolo posto auto nel parcheggio oggetto della presente stima. Attualmente il parcheggio è concesso in locazione al Comune di Pontassieve, con contratto di affitto redatto in Pontassieve in data 30 ottobre 2016, registrato all’Agenzia delle Entrate di Montevarchi in data 7 ottobre 2016 al n° 2311, serie 3T, per 32 posti dislocati nell’immobile. Lo stesso Ente, attraverso bando pubblico, assegna ai cittadini i posti auto in affitto alla tariffa media mensile di €/cad 43,50.

Mensilità media posto auto	Annualità	Mensilità media posto auto	n. posti auto	Reddito lordo annuo complessivo
€ 43,50	12	€ 522,00	34	€ 17.748,00

2. Stima delle spese in detrazione

Reddito lordo annuo complessivo (R _l)	Detrazione spese	Spese in detrazione (S)	Reddito netto (R_n = R_l - S)
€ 17.748,00	20%	€ 3.549,60	€ 14.198.40

3. Stima del saggio di capitalizzazione ordinario

Il saggio di capitalizzazione medio ordinario è stabilito al 4% (vedi Orefice Marcello autore del testo di Estimo Civile ed. UTET 2007)

4. Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in relazione alle caratteristiche dell'immobile

Caratteristiche	Incrementi decrementi	Saggio di capitalizzazione (r)
Saggio di capitalizzazione ordinario iniziale		4%
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	-0.22%	3.78%
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	-0.28%	3.50%
Qualificazione dell'ambiente esterno	+0.18%	3.68%
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	+0.8%	4.48%
Caratteristiche di panoramicità	+0.36%	4.84%
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	+0.20%	5.04%
Quota rispetto al piano stradale	-0.08%	4.96%
Grado di rifinitura interna ed esterna	+0.16%	5.12%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	+0.12%	5.24%
Età dell'edificio	+0.10%	5.34%
Suscettibilità di trasformazione e modifiche di destinazione	+0.04%	5.38%
Saggio di capitalizzazione finale		5.38%

5. Formulazione del giudizio di stima

$$V_m = R_n / r = \text{€ } 263.910,78$$

dove

$$R_n = \text{€ } 14.198,40$$

$$r = 5.38\%$$

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra riportate, si ritiene che il valore a base d'asta, a corpo, nelle attuali condizioni di mercato per il bene in oggetto può essere indicato pari a **€ 263.910,78 complessivi per n. 34 box auto.**

11. CONDISERAZIONI FINALI

Il valore di vendita del bene di € **165.000,00** comprensivi, oltre a n. 34 posti auto in autorimessa, anche di n.8 posti moto, raggiunto con accordo tra il Comune di Pontassieve e la proprietà attuale del bene, risulta essere inferiore al valore di mercato stimato e pertanto vantaggioso per questo Ente.

Lì, 09/11/2017

**Il Dirigente Area Governo del
Territorio**
(Ing. Alessandro Degl'Innocenti)

ALLEGATI

Allegato 1 – Documentazione Fotografica

Allegato 2 – CDU

Allegato 3 – Copia delle visure catastali e estratto di mappa

Allegato 4 – Planimetrie del bene da valutare con individuazione del bene o delle porzioni oggetto di stima