



SPAMPANI-MADDALONI & ASSOCIATI

Luca Spampani, geometra
Maurizio Maddaloni, geometra
Alessandro Nardi, ingegnere civile
Francesco Leporatti, agronomo jr – geometra laureato
Stefano Falini, geometra laureato
P. iva 00514150473

**RELAZIONE DI STIMA CIRCA IL VALORE DEL DIRITTO DI
PROPRIETA' DELLE AREE SCOPERTE UBICATE IN COMUNE
DI MONSUMMANO TERME (PT),
PROPRIETA' IMMOBILIARE GIOVANNA SRL**

COMUNE DI MONSUMMANO TERME (PT)

Prot. N. 0004989 E 14/03/2017

Cla: 6.3



PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILE

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2. DATI IDENTIFICATIVI E URBANISTICI

3. PROVENIENZA E DIRITTI REALI DETENUTI

4. CONSISTENZA IMMOBILIARE

PARTE II – PROCESSO ESTIMATIVO

5. SCOPO DELLA VALUTAZIONE

6. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Allegati:

- 1) visure catastali delle particelle interessate;
- 2) estratti di mappa catastale con le particelle evidenziate;
- 3) Comune di Monsummano Terme Delibera della Giunta Comunale N° 47 del 31/03/2016, recante in oggetto Indicazione dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2016 (estratto);
- 4) estratto Regolamento Urbanistico con individuazione delle aree;

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1.1 Generalità

Il sottoscritto Luca Spampani, iscritto al n° 740 dell'albo dei Geometri tenuto dal Collegio dei Geometri della Provincia di Pistoia, è stato incaricato dalla società "Immobiliare Giovanna S.r.l. ." con sede in Pistoia, Via dei Baglioni Nord n° 1 (codice fiscale e partita IVA 00956790471) di redigere una perizia allo scopo di individuare il più probabile valore venale del diritto di proprietà, dalla stessa detenuto in quota indivisa su tre aree scoperte e di una quota pari al 50% su di un'area scoperta, il tutto posto in Comune di Monsummano Terme (PT) località Cintolese .

1.2 Ubicazione

Come anticipato, le aree oggetto di stima sono situate nel comune di Monsummano Terme, in località Cintolese, tali aree verranno, nel proseguo della presente stima, suddivise nelle aree A e B al fine di determinare i valori.



Individuazione delle aree su volo fotogrammetrico

AREE A

Le aree A, individuate nel volo aerofotogrammetrico sopra riportato (colori rosso e verde), detenute da Immobiliare Giovanna in piena e esclusiva proprietà, si trovano all'interno di un'area urbanizzata del centro abitato della frazione di Cintolese, più precisamente:

- Parea A1 (colore rosso), lungo la via Via Francesca, corrisponde ad un'area scoperta di fronte alla Chiesa attualmente destinata a piazza;
- L'area A2 (colore verde), arretrata rispetto alla strada, occupa un appezzamento scoperto di forma irregolare, limitrofo al complesso parrocchiale.

AREE B

Le aree B, come individuate nel volo aerofotogrammetrico (colori blu e giallo), costituiscono un unico corpo di forma pressoché regolare, situato ad est dell'incrocio tra via Sereno Romani e la variante del Fossetto, in parte urbanizzate, all'esterno del nucleo urbano di Cintolese, più precisamente:

- l'area B1, è detenuta da Immobiliare Giovanna in piena e esclusiva proprietà;
- l'area B2, è detenuta da Immobiliare Giovanna per la quota di proprietà 1/2.

1.4 Descrizione, caratteristiche costruttive e stato di conservazione delle aree da stimare.

Come accennato, l'oggetto della presente perizia è formato da alcune aree scoperte (A e B), prevalentemente pianeggianti, per le seguenti superfici catastali:

Aree A (A1+A2) : superficie complessiva 1.746 m²;

Area B1 : superficie complessiva 16.152 m²;

Area B2 : superficie complessiva 707 m².

Le suddette aree si presentano principalmente come appezzamenti di terreno a verde, censite al detto Comune, al Catasto Terreni (CT) come terreni seminativi, arborei e vigneti, ad eccezione dell'area A1 (superficie catastale 644 m²), censita al Catasto Terreni (CT) come ente urbano e al Catasto Fabbricati (CF) come area urbana, che si presenta pavimentata con asfalto in bitume.

2. DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI ED URBANISTICI

2.1 Identificazione catastale

AREE A

Area A1

Al Catasto Terreni di Monsummano Terme risulta censita al foglio 23, particella 1499, qualità e classe ente urbano, superficie catastale 644 m²; al catasto fabbricati di Monsummano Terme risulta censita al foglio 23, particella 1499, categoria area urbana, consistenza 644 m².

Intestazione: Immobiliare Giovanna s.r.l..

Confini: Parrocchia di San Leopoldo, Immobiliare Giovanna s.r.l., Pucci-Comune Monsummano T., Comune Monsummano T., strada, salvo se altri

Area A2

Al Catasto Terreni di Monsummano Terme risulta censita al foglio 23, particella 1502, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie catastale 1102 m², reddito dominicale 6,26 €, reddito agrario 5,69 €.

Intestazione: Immobiliare Giovanna s.r.l..

Confini: Parrocchia di San Leopoldo, Pazzini, Immobiliare Giovanna s.r.l., Comune di Monsummano T., Iozzelli-Processi, Mariotti, Cortesi-Guidi, Nannini-LU.MA.-Tofanelli-Centro Leasing s.p.a., salvo se altri.

AREE B

Area B1

Al Catasto Terreni di Monsummano Terme risulta censita al foglio 29, particelle:

- 570, porzione AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 100 m², deduzione B1, reddito dominicale 0,61 €, reddito agrario 0,62 €; porzione AB, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 40 m², deduzione B1, reddito dominicale 0,24 €, reddito agrario 0,25 €; Intestazione: Immobiliare Giovanna s.r.l..

Confini: Immobiliare Giovanna s.r.l., Immobiliare Giovanna s.r.l.-Tofanelli, Pazzini-Tofanelli, salvo se altri;

- 761, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie catastale 2352 m², deduzione B1, reddito dominicale 12,03 €, reddito agrario 12,15 €;

Intestazione: Immobiliare Giovanna s.r.l. per 1/2, Sig. Tofanelli Carlo per 2/4.

Confini: Immobiliare Giovanna s.r.l.-Tofanelli, Comune di Monsummano T., Baroncelli-Ciatti, Tofanelli, salvo se altri;

- 765, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie catastale 13660 m², deduzione B1, reddito dominicale 69,84 €, reddito agrario 70,55 €;

Intestazione: Immobiliare Giovanna s.r.l..

Confini: Immobiliare Giovanna s.r.l.-Tofanelli, Immobiliare Giovanna s.r.l., Comune di Monsummano T., Pazzini-Tofanelli, salvo se altri;

Area B2

Al Catasto Terreni di Monsummano Terme risulta censita al foglio 29, particella:

- 763, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie catastale 707 m², deduzione B1, reddito dominicale 3,61 €, reddito agrario 3,65 €;

Intestazione: Immobiliare Giovanna s.r.l. per la quota di 1/2;

confini: Immobiliare Giovanna s.r.l., Comune di Monsummano T., Pazzini-Tofanelli, Tofanelli, salvo se altri;

Si allegano alla presente le visure catastali relative alle suddette particelle.

2.2 Collocazione nel vigente Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico vigente, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 10 del 05/03/2015 e sue successive varianti, coerentemente alle previsioni di Piano Strutturale relative all'UTOE 2 – Cintoiese, nell'ambito del sottoinsieme territoriale del paesaggio pedecollinare degli insediamenti urbani, inserisce le aree oggetto di stima (A e B) all'interno del Progetto di Centralità PC3 – Cintoiese.

Le aree A sono, inoltre, inserite nel RU all'interno della perimetrazione dell'area di rigenerazione urbana RU2 – Cintoiese. Area centrale: P.za Martiri del Padule, dotata di specifica scheda norma, il cui intervento è da sottoporsi a Piano attuativo;

Le aree B non sono assoggettate a piano attuativo e sono classificate come aree per attrezzature di interesse generale, a verde pubblico (zone F3) e per parcheggi pubblici (zone F4).

Per completezza descrittiva, si riporta di seguito i seguenti estratti e riferimenti normativi:

- estratto dell'art. 95 del RU che ne riporta la disciplina relativa ai progetti di centralità;
- l'art. 94 del RU, che riporta la disciplina degli interventi di Rigenerazione urbana RU;
- gli artt. 107 e 108, che riportano la disciplina rispettivamente delle aree a verde pubblico (zone F3) e delle aree per parcheggi pubblici (zone F4);
- in allegato alla presente, inoltre, scheda norma RU2 che disciplina gli interventi attuabili (tramite piano attuativo) nell'area destinata ad intervento di rigenerazione urbana su cui insistono le aree A.

ESTRATTI DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 95 - Progetti di Centralità (PC)

1. In attuazione degli indirizzi del Piano Strutturale, il R.U. individua e definisce Progetti di Centralità (PC) finalizzati a qualificare l'identità e ad accrescere la polarità dei luoghi centrali del capoluogo e delle principali frazioni nonché a rafforzare e a qualificare le connessioni fra le diverse parti in cui si articola il sistema insediativo urbano.

2. Il perimetro dei PC, individuato con apposito segno grafico sulle tavole del R.U. 1:2000 e riportato anche sulle tavole 1.1 e 1.2 in scala 1:5000, include la viabilità, l'edificato e l'insieme delle attrezzature e degli spazi di interesse pubblico, esistenti e di progetto, che qualificano le aree individuate. All'interno del perimetro dei PC possono ricadere, oltre a tessuti storici e consolidati della città esistente, anche aree assoggettate ad interventi di riqualificazione insediativa o di trasformazione urbana già definiti e disciplinati dalle presenti norme.

3. All'interno dei PC si applica la disciplina delle singole zone in cui esso è articolato. La finalità del progetto di centralità è di coordinare e di agevolare l'attuazione delle previsioni del R.U. attraverso:

a) la definizione ad una scala di dettaglio degli spazi e delle funzioni della "città pubblica", ovvero:

- l'organizzazione e la destinazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche;

- i percorsi carrabili, ciclabili e pedonali, con l'obiettivo di ridurre l'intensità del traffico veicolare e di favorire forme di mobilità alternative;

- la distribuzione dei parcheggi e delle aree di sosta;

-l'organizzazione degli spazi a verde;

b) la specificazione degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree di riqualificazione insediativa e di trasformazione urbana al fine di assicurare un coordinamento degli interventi e di metterli in relazione con il riordino e la riqualificazione dei luoghi e delle attrezzature pubbliche;

c) la definizione ed applicazione di incentivi urbanistici ed economici per favorire gli interventi privati e pubblici di recupero e di riordino dei tessuti insediativi attingendo alla specifiche quote del dimensionamento riservate ai progetti di centralità;

d) l'individuazione di specifici meccanismi compensativi per agevolare la cessione di aree e la realizzazione di opere funzionali alla costruzione della "città pubblica" sulla base degli indirizzi e delle procedure definiti al Capo 4 del Titolo II delle presenti norme.

4. I progetti di centralità sono costituiti da piani attuativi di iniziativa pubblica (piani particolareggiati o piani di recupero) e sono, di norma, estesi a tutte le aree comprese nel perimetro indicato sulle tavole dei Regolamento Urbanistico. E' facoltà del Comune redigere progetti di centralità estesi solo ad una parte dell'area perimetrata quando siano riconosciuti comunque funzionali a conseguire gli obiettivi indicati.

5. Gli incentivi urbanistici ed economici, le premialità, i meccanismi compensativi ed i crediti edilizi sono definiti dal piano attuativo nel rispetto dei principi e degli indirizzi contenuti nelle presenti norme ed in particolare nel Capo 4 del Titolo II e nel successivo Capo 3 del presente Titolo.

6. Fino all'approvazione del progetto di centralità sono ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso consentite per ciascuna delle zone urbanistiche in cui è suddiviso al proprio interno il progetto di centralità e/o previsti dalle schede degli interventi di cui all'Appendice 1. In sede di redazione di detto progetto è consentito superare le divisioni e le previsioni delle singole zone, senza che questo costituisca variante al RU, alle seguenti condizioni:

-che ciò sia funzionale ad un migliore perseguimento degli obiettivi di riqualificazione dell'area e soprattutto dei suoi spazi pubblici,

-che non siano superate le potenzialità edificatorie assegnate dal R.U.,

-che non siano complessivamente ridotte le dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche previste dal R.U.,

-che le modifiche di perimetrazione e distribuzione delle aree edificabili e degli edifici all'interno del perimetro del piano non compromettano la realizzazione di opere considerate vincolanti dalle schede degli interventi di cui all'Appendice 1.

7. Le previsioni dei progetti di centralità perdono efficacia solo limitatamente alle quote di nuova edificazione aggiuntiva ammesse dal "Dimensionamento degli insediamenti" di cui all'Appendice 2, se, al decadere del quinquennio dall'approvazione del presente R.U., non sono stati approvati i relativi piani attuativi.

8. La presente Variante generale al R.U. prevede tre progetti di centralità così individuati:

-PC1: Progetto di Centralità "Le piazze del Capoluogo", che individua l'area centrale del capoluogo raccolta attorno al sistema delle piazze comprese fra il Municipio a nord ed il Teatro a sud,

-PC2: Progetto di Centralità "Le Case", che individua l'area centrale di questo quartiere del capoluogo compresa fra il parco urbano lungo il Candalla, l'area della nuova chiesa e l'antico stabilimento industriale Polli,

-PC3: Progetto di Centralità "Cintolese", che individua l'area centrale della frazione posta lungo la via Francesca fra la chiesa, il campo sportivo ed il cimitero.

9. Nei commi seguenti per ciascun progetto di centralità sono indicati gli obiettivi specifici che il R.U. persegue. Per quanto riguarda le eventuali potenzialità edificatorie aggiuntive da allocare all'interno di ciascun PC, si precisa che l'Amministrazione comunale, come indicato nell'Appendice 2, non può impegnare complessivamente per i progetti di centralità PC di cui al presente articolo e per i progetti di riqualificazione ambientale PRA di cui al successivo art.96 una quota superiore al 10% della Sul prevista dal "Dimensionamento degli insediamenti" per ciascuna funzione nell'ambito dell'UTOE in cui ricade il PC od il PRA.

[...] omissis non pertinenti (altre zone)

12. PC3: Progetto di Centralità “ Cintoiese “

12.1 Sono obiettivi specifici del progetto di centralità PC3:

-favorire la coordinata realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana RU1, RU2 ed RU3 che interessano l'area di p.zza dei Martiri e la zona a sud della via

Francesca, occupata dalle strutture scolastiche, dal campo di calcio e dal centro commerciale,

-incentivare in particolare la realizzazione di un forte e qualificato sistema connettivo di percorsi e spazi pubblici lungo la via Francesca e fra gli insediamenti pianificati di nuova formazione, i tessuti storici del paese ed il nucleo disordinato di attrezzature pubbliche e di servizi commerciali e direzionali disposti fra via Francesca e via Romani,

-promuovere l'attuazione della previsione di un parco urbano di importanti dimensioni fra via Romani ed il Rio Petraie come polo di verde attrezzato e sportivo di riferimento per Cintoiese e le altre frazioni minori della pianura,

-incentivare gli interventi di recupero e di rinnovo del patrimonio edilizio esistente, con specifico riferimento agli immobili degradati e dismessi, puntando alla costruzione di architetture qualificate e di contesti ordinati per la nuova chiesa ed il complesso parrocchiale, per le strutture scolastiche. Per il potenziamento delle strutture commerciali e di servizio.

Art. 94 – Interventi di rigenerazione urbana (RU)

1. Le aree destinate ad interventi di rigenerazione urbana (RU) individuano alcuni episodi urbani di forte rilievo e centralità che, per le loro caratteristiche e destinazioni, costituiscono dei punti di criticità e di negativa discontinuità dei tessuti insediativi, pur avendo le potenzialità per divenire dei capisaldi del processo di trasformazione e rinnovamento della città esistente. Essi sono pertanto preordinati ad interventi di riordino urbanistico, finalizzati al completamento ed alla densificazione degli insediamenti, alla costituzione di forti connessioni urbane, al potenziamento ed alla qualificazione degli spazi e delle attrezzature della “città pubblica”.

2. Le aree RU sono numerate in ordine progressivo ed individuate nelle tavole del R.U. con apposito perimetro che include gli edifici e le aree oggetto di riordino urbanistico. Sulle tavole del R.U. sono indicata l'area edificabile propriamente detta (superficie fondiaria), le eventuali aree a verde privato e le aree da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici, verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche ad essa correlata; per gli interventi che richiedono elevate dotazioni di spazi per la sosta stanziale e di relazione sono indicate anche le aree riservate a tali destinazioni.

3. Nelle aree RU sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, e di nuova costruzione previa approvazione di Piano attuativo di iniziativa privata e/o pubblica esteso all'intera consistenza delle aree e degli edifici compresi in ciascun perimetro. Le caratteristiche dimensionali dell'area di intervento, le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili, i parametri urbanistici ed edilizi, gli standard, le modalità di attuazione degli interventi e le condizioni a cui è subordinata la loro realizzazione sono precisati, per ciascun area RU, in un'apposita scheda contenuta nell'Appendice 1.

4. In sede di redazione del Piano attuativo è ammesso introdurre modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area RU senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico, purché non venga ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici e fermo restando che la quantità di aree pubbliche indicata costituisce in ogni caso un valore minimo prescrittivo.

5. E' facoltà del Comune ammettere attuazioni limitate a porzioni organiche e significative delle aree RU quando accerti che la trasformazione ivi prevista presenta comunque livelli di adeguata qualità urbanistica complessiva e non compromette il conseguimento di analoghi livelli nella porzione residua. Il lotto di prima attuazione non può avere in ogni caso una superficie inferiore al 50% della

superficie totale e la proposta progettuale deve garantire, fin da subito, la dotazione delle opere di urbanizzazione necessarie ad assicurare l'efficienza e la funzionalità del lotto, in coerenza con l'urbanizzazione complessiva dell'area.

6. Fino all'approvazione del Piano attuativo sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia R1.

7. Le zone RU, nei limiti indicati nell'Appendice 1, sono individuate come possibili ambiti di atterraggio delle capacità edificatorie degli interventi di trasformazione differita come definiti all'art.101; in relazione a tale possibilità si applicano le disposizioni di cui all'art.102.

Art. 107 - Aree a verde pubblico (zone F3)

1. Sono le aree indicate con lettera c) dal DM 1444 del 2.4.68, art.3. Esse comprendono le aree alberate, le piazze, il verde di quartiere ed il verde sportivo, i parchi urbani, gli spazi aperti per il gioco e gli impianti aperti e chiusi per le pratiche sportive. Sulle tavole del R.U. le aree a verde pubblico sono distinte, con apposito simbolo grafico, fra le aree a verde pubblico attrezzato e le aree per impianti sportivi

2. In tali aree il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per la specifica attività.

3. Nelle aree a verde pubblico attrezzato dovranno essere messe a dimora masse vegetazionali di specie tipiche della zona comunque compatibili con il paesaggio circostante, sulla base di un progetto di massima esteso ad un tratto sufficientemente ampio di area, che indichi la quantità, la specie e la disposizione delle alberature, delle siepi e delle sistemazioni a terra di piste ciclabili, percorsi pedonali e piazzole di sosta e dei relativi materiali di pavimentazione. In dette aree sono ammesse piccole attrezzature ricreative di basso impatto e rivolte all'utenza diffusa (pattinaggio, gioco delle bocce e simili); sono inoltre ammesse modeste costruzioni di servizio all'utenza (chioschi, punti di ristoro, servizi igienici e simili) o necessarie per l'uso o la manutenzione dell'area (locali tecnici, impianti tecnologici e simili). Dette prescrizioni individuano le esigenze funzionali proprie di queste aree e, conseguentemente, costituiscono limitazione alla possibilità di edificazione sulle aree medesime.

4. Nelle aree a verde pubblico per impianti sportivi, sia esistenti che di progetto, è ammessa la realizzazione, l'ampliamento o la trasformazione di attrezzature sportive e dei relativi servizi: dette aree saranno realizzate o trasformate mediante organici progetti d'insieme, approvati dalla Giunta Comunale, i quali dovranno prevedere le aree di parcheggio, le aree di gioco vere e proprie e le costruzioni accessorie come tribune, spogliatoi, servizi igienici. L'area coperta non dovrà di norma superare il 40% della superficie dell'intera area: le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde ed alberate per una superficie pari ad almeno il 25% della superficie totale dell'area.

5. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, nelle aree a verde pubblico e per impianti sportivi l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.

6. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature sportive sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e ferme restando le limitazioni di cui ai commi 3 e 4, e nel rispetto in ogni caso della eventuale classificazione di valore degli edifici di cui all'art. 38.

7. Fino all'attuazione delle previsioni del piano, sugli edifici esistenti nelle zone F3 sono ammessi interventi fino al restauro ed al risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d'uso dell'immobile.

Art. 108 - Aree per parcheggi pubblici (zone F4)

1. Sono le aree definite con la lettera d) dal DM 1444 del 2.4.68, art.3, sia esistenti che di progetto. Esse sono individuate con apposita campitura e sigla nelle tavole del RU ed oltre ai parcheggi pubblici, coperti o scoperti, in dette aree sono ammesse piccole strutture di informazione ed a servizio della mobilità.

2. In tali aree il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia.

3. I parcheggi pubblici possono essere realizzati in superficie oppure in uno o più piani, entro o fuori terra.

4. I parcheggi pubblici sono realizzati dal Comune, direttamente o mediante affidamento in concessione a privati. L'eventuale concessione è retta da apposita convenzione che ne stabilisce la durata e prevede il passaggio al Comune, al termine del termine temporale in essa

stabilito, degli impianti e delle aree. La convenzione può riservare ad uso privato una quota parte dei posti auto, in misura comunque inferiore al 50%.

5. Nei Piani Attuativi ed in tutti i casi ove prescritti, ma non dimensionati, dalle presente norme gli spazi di sosta o parcheggio pubblico vanno previsti, secondo le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree, nelle quantità specificate all'art.16 per i parcheggi pubblici.

6. Nelle zone dove i parcheggi sono già indicati sulle tavole del Regolamento Urbanistico, questi possono essere computati per la verifica degli standard; comunque è obbligatorio provvedere ad altri parcheggi nella misura eventualmente mancante per raggiungere la quantità minima risultante dalla applicazione dei parametri riportati al citato art. 16.

7. Fino all'attuazione delle previsioni del piano, sugli edifici esistenti nelle zone F4 sono ammessi interventi fino al restauro ed al risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d'uso dell'immobile.

3. PROVENIENZA E DIRITTI REALI DETENUTI

3.1 Titoli di proprietà e provenienza

AREE A

Area A1

Foglio 23 Particella 1499

Proprietà: per 1/1 Immobiliare Giovanna s.r.l. (00956790471)

Provenienza: atto di permuta del 30/06/2015 repertorio n. 40961, rogante notaio Rizzi Ruggiero Alberto, registrato in Pistoia, volume 1T, n. 1686.2/2015

Area A2

Foglio 23 Particella 1502:

Proprietà: per 1/1 Immobiliare Giovanna s.r.l. (00956790471)

Provenienza: atto del 26/09/1991 repertorio n. 96988, rogante notaio Noto A., registrato in Pescia, volume 1016 del 15/10/1991, n. 2846.1/1993

AREE B

Area B1

Foglio 29 Particella 570:

Proprietà: per 1/1 Immobiliare Giovanna s.r.l. (00956790471)

Provenienza: atto di compravendita del 02/09/2008 repertorio n. 36511, rogante notaio Rizzi Ruggiero Alberto, registrato in Pistoia, compravendita n. 2785.1/2008

Foglio 29 Particella 761:

Proprietà: per 1/1 Immobiliare Giovanna s.r.l. (00956790471)

Provenienza: atto di compravendita del 02/09/2008 repertorio n. 36511, rogante notaio Rizzi Ruggiero Alberto, registrato in Pistoia, compravendita n. 2785.1/2008

Foglio 29 Particella 765:

Proprietà: per 1/1 Immobiliare Giovanna s.r.l. (00956790471)

Provenienza: atto di compravendita del 02/09/2008 repertorio n. 36511, rogante notaio Rizzi Ruggiero Alberto, registrato in Pistoia, compravendita n. 2785.1/2008

Area B2

Foglio 29 Particella 763:

Proprietà: per 1/2 Immobiliare Giovanna s.r.l. (00956790471) e per 1/2 Tofanelli Carlo (TFNCRL34A01F384X)

Provenienza proprietà di 1/2: atto di compravendita del 02/09/2008, repertorio n. 36511, rogante notaio Rizzi Ruggiero Alberto, registrato in Pistoia, compravendita n. 2785.2/2008.

Si allegano alla presente le visure catastali relative alle suddette particelle.

4. CONSISTENZA IMMOBILIARE

4.1 Criteri applicati

Ai fini della presente stima, vista la Delibera della Giunta Comunale N° 47 del 31/03/2016, recante in oggetto *Indicazione dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno_2016*, che approva le determinazioni dei valori medi venali in comune commercio per le aree edificabili del Comune di Monsummano Terme, a valere per l'anno 2016 (vedasi delibera e tabella A allegate), per il calcolo della consistenza immobiliare delle aree oggetto di valutazione, è stato adottato il metro quadrato, come riportato nella tabella A, allegata e parte integrante della suddetta delibera.

Si precisa che non sono state eseguite rilevazioni sul posto, ma si è assunta la superficie risultante dagli atti catastali.

PARTE II – PROCESSO ESTIMATIVO

5. SCOPO DELLA VALUTAZIONE

5.1 Finalità della stima

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il più probabile valore venale dell'attuale diritto di proprietà delle aree.

6. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

6.1 Criteri di stima adottati

Al fine di adottare il criterio più appropriato per determinare il più probabile valore venale dell'attuale diritto di proprietà delle aree sopradescritte (A1, A2, B1, B2), precisando che nel criterio adottato non verrà tenuto conto di eventuali servitù attive e passive esistenti, risulta opportuno sottolineare le seguenti considerazioni:

- le aree oggetto di stima sono inserite dalle previsioni urbanistiche all'interno de *La città della trasformazione*, tra le aree da assoggettarsi ad interventi di trasformazione della città esistente, *interventi di rigenerazione urbana* e *progetti di centralità*, come disciplinati dal Regolamento Urbanistico comunale;
- il Comune di Monsummano Terme con Delibera della Giunta Comunale N° 47 del 31/03/2016 ha approvato le determinazioni dei valori medi venali in comune commercio per le aree edificabili del Comune di Monsummano Terme, a valere per l'anno 2016 (vedasi delibera e tabella A allegate) e pertanto per determinare tali valori il Comune di Monsummano Terme ha effettuato un'indagine conoscitiva;
- I valori di cui all'allegato A della suddetta D.G.C. N° 47, riferiti all'anno 2016, tenendo conto che il lasso di tempo tra la determina (2016) ed oggi (inizi 2017), possono ritenersi invariati e vigenti; inoltre, essendo essi dei valori medi, si ritiene che il valore venale delle aree oggetto di stima possa essere maggiore, in virtù della particolarità delle previsioni urbanistiche delle aree stesse e del conseguente interesse che esse sono in grado di attrarre.
- vista la carenza, nella zona e nelle aree limitrofe, di aree aventi caratteristiche similari a quelle oggetto di stima, e quindi delle relative transazioni, non si ritiene significativo raccogliere i più recenti dati pubblicati dai borsini immobiliari che pubblicano questo genere di informazioni (Agenzia delle Entrate, FIAIP, Il Sole24Ore), in quanto essi sarebbero non pertinenti e, perciò, poco attendibili per il caso di cui trattiamo nella presente perizia.

Per tutte le ragioni sopracitate, si ritiene corretto e sufficiente adottare, quale metodo di stima per determinare il valore venale, l'attribuzione di valore al m² sulla base della succitata Delibera della Giunta Comunale N° 47 del 31/03/2016, che calibra i valori medi venali in comune commercio per le aree edificabili e non, in relazione alle destinazioni urbanistiche vigenti.

7. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

L'attuale valore venale, sarà quindi assegnato tenendo conto della superficie catastale dell'area su cui il diritto insiste. Pertanto, si riportano di seguito i dati relativi alle superfici complessive:

AREE A

Area A1 + Area A2 = 644+1.102=1.746 m² (proprietà esclusiva Immobiliare Giovanna)

AREE B

Area B1 = 140+2.352+13.660=16.152 m² (proprietà esclusiva Immobiliare Giovanna)

Area B2 = 707 m² (proprietà Immobiliare Giovanna per la quota di 1/2)

Sulla base dell'allegato A alla Delibera della Giunta Comunale N° 47 del 31/03/2016, si attribuiscono i seguenti valori al m²:

AREE A

zone RU rigenerazione urbana € 60,00 al m²

AREE B

zone F- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale € 50,00 al m²

Sulla base dei suddetti dati disponibili, si procede di seguito al calcolo del valore delle aree scoperte (V), moltiplicando i valori di cui all'allegato A della D. G.C. N° 47 del 31/03/2016, per le rispettive superfici catastali (S) delle aree e le percentuali di proprietà:

$$V_{\text{Aree A}} = (S_{\text{Aree A}} \times 60 \times 100\%) = (1.746 \times 60) = 104.760 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{Aree B1}} = (S_{\text{Aree B1}} \times 50 \times 100\%) = (16.152 \times 50) = 807.600 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{Aree B2}} = (S_{\text{Aree B2}} \times 50 \times 50\%) = (707 \times 50 \times 50\%) = 17.675 \text{ m}^2$$

$$V = V_{\text{Aree A}} + V_{\text{Aree B1}} + V_{\text{Aree B2}} = 104.760 + 807.600 + 17.675 = 930.035 \text{ €}$$

Valore della piena proprietà delle aree: V = € **930.035**

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto attribuisce ai beni sopra descritti, quale loro più probabile valore venale, la cifra di **€ 930.000 (novecentotrentamila/00)**.

Pistoia, 20/02/2017

Il tecnico incaricato
(Geom. Luca Spampani)
