



**Sindaco**  
Luca Benesperi

**Segretario**  
Paola Aveta

**Patrimonio**  
Elena Santoro

**Stima**  
UOC 5/SU  
Andrea Di Filippo  
Marco Donnini  
Valentina Santini  
Andrea Nannini  
Graziana Cencetti  
Maria Angela Fattori

## PIANO ALIENAZIONI 2020

Comune di Agliana P.za della Resistenza, 1 51031 Agliana (PT) tel 05746781 fax 0574678200 [www.comune.agliana.pt.it](http://www.comune.agliana.pt.it) [urp@comune.agliana.pt.it](mailto:urp@comune.agliana.pt.it)

ALIENAZIONE DELL'AREA EDIFICABILE  
SITA IN  
VIA NERUCCI ANGOLO VIA CALAMANDREI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

DATA  
GENNAIO 2020



La presente relazione contribuisce a definire il valore del bene immobile di proprietà comunale ubicato in via Nerucci angolo via Calamandrei, che l'Amministrazione intende alienare nel quadro del pertinente Piano, allegato al Bilancio del 2020.

Il bene in questione è un'area libera, ora investita del ruolo di zona di completamento a destinazione produttiva.

La prima parte analizza lo stato di fatto del bene, la seconda ne indaga lo stato di diritto e la terza stima in prima approssimazione il valore di mercato, mentre risultano allegati una serie di documenti funzionali alle considerazioni svolte.

La presente relazione è stata richiesta dall'ufficio competente in materia di Patrimonio.



FOTO AEREA 2016 – SCALA 1:1000



RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'AREA DA VIA NERUCCI

### 1 - UBICAZIONE

L'immobile è un'area libera, trattata a verde e aperta a sud su via Nerucci in angolo con la via Calamandrei.

### 2 - CONSISTENZA

L'area risulta non coltivata e sistemata a prato ed è prospiciente il tratto finale ad ovest della via Gherardo Nerucci in località Settola nell'ambito della più ampia zona industriale presente sul territorio comunale.

Ai suoi confini sono presenti i seguenti stati di fatto :

- NORD: un fabbricato industriale ad altezza contenuta con fronte cieco;
- EST: area di pertinenza a verde di un fabbricato di tipo produttivo di rilevanti dimensioni;
- SUD: un'area a parcheggio pubblico, su cui è aperta una cabina elettrica con relativa area di pertinenza;
- OVEST: la via Piero Calamandrei.

Ai suoi confini si collocano le seguenti proprietà

- NORD: le società MAGLIFICIO ITES SRL e ARTICA DI TESI L. E C. SOCIETÀ IN NOME COLLETTIVO che risultano proprietarie di subalterni del fabbricato produttivo predetto;
- EST: la società CIOLINI LEONARDO S.A.S. DI CIOLINI FRANCESCA E PAOLO & C per quanto all'area di pertinenza dell'edificio produttivo collocato su tale confine;
- SUD: l'area a parcheggio pubblico di proprietà comunale;
- OVEST: la via Calamandrei di proprietà comunale, quantomeno fino alla mezzeria.

La consistenza effettiva dell'area perimetrata assomma a 2.204 mq, come misurati con sistemi GIS in dotazione all'Amministrazione Comunale.

Occorre porre all'attenzione che al confine sud/ovest dell'area insiste un pozzo idropotabile, dismesso dal gestore Publiacqua spa, come da corrispondenza allegata agli atti.

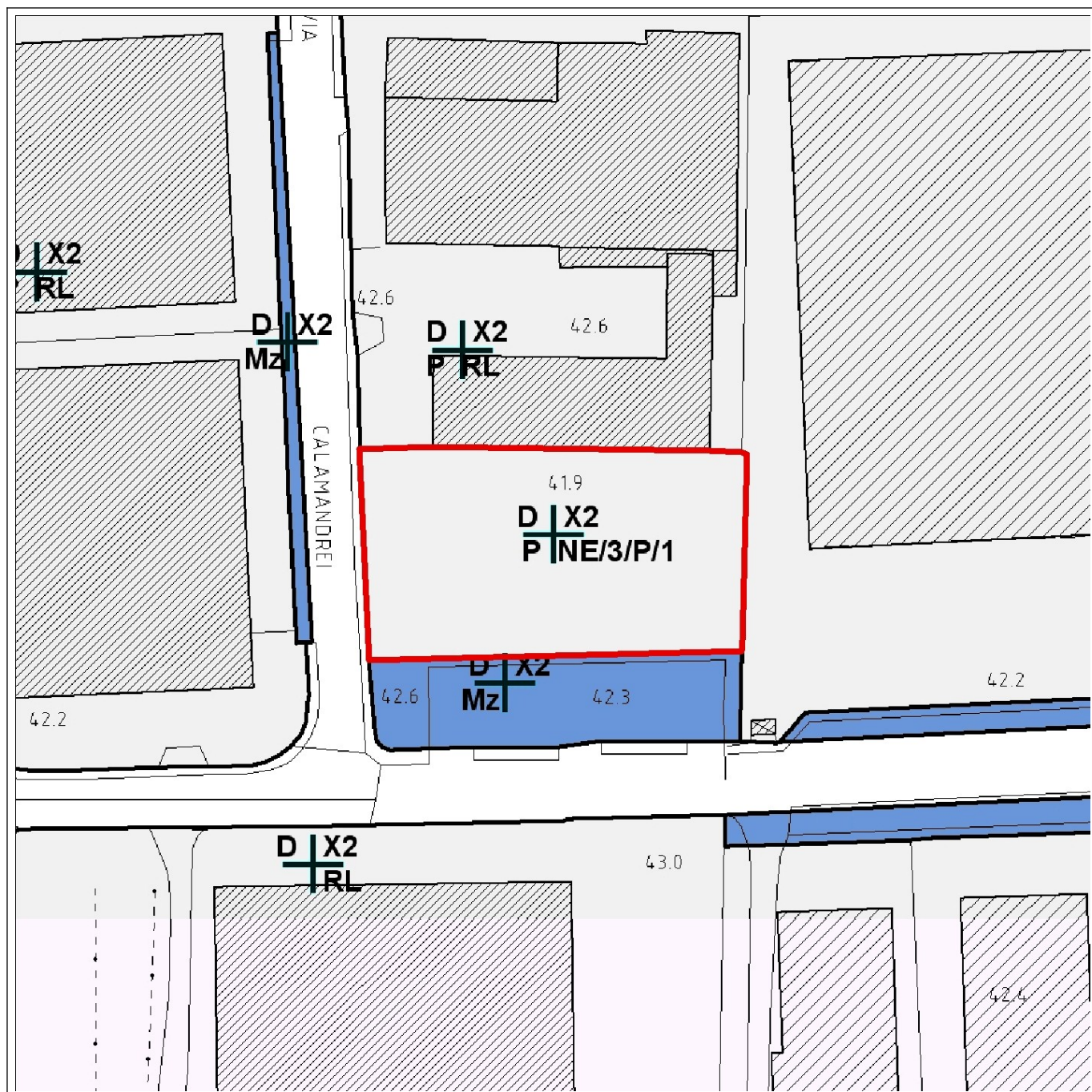
### 3 - DEMANIO

Si ritiene che tale bene faccia attualmente parte del Demanio Comunale, per cui risulta soggetto ad un regime, la cui principale caratteristica è la inalienabilità; esso infatti non può essere venduto e non può formare oggetto di diritti a favore di terzi, poichè vi si esercita l'uso pubblico, cioè la collettività ne può godere i benefici direttamente o indirettamente.

Al fine dell'alienazione esso quindi deve essere formalmente sdemanializzato ed entrare al far parte del Patrimonio dell'Ente: a sua volta tale Patrimonio si suddivide in Disponibile ed Indisponibile.

Il Patrimonio Indisponibile presenta caratteristiche simili ai beni demaniali, ma con vincoli sensibilmente minori, è destinato ad un pubblico servizio ed è tutelato, ai sensi dell'art. 828 del CC, in quanto non può essere sottratto alla sua funzione pubblica, ma è possibile su di esso l'iscrizione di diritti reali che non contrastino con il suo fine primario.

Nell'ordinamento il Patrimonio Disponibile è invece l'insieme di beni non vincolati e disponibili alle più diverse forme di utilizzo: il fine di tale tipologia di beni non è strettamente correlato alla funzione pubblica svolta dall'Ente e pertanto oggetto di possibile alienazione, nel caso in cui la loro conservazione costituisca un onere eccessivo, per le finalità istituzionali.



ESTRATTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO – INGRANDIMENTO IN SCALA 1:1.000

### 1 - DESCRIZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito al Catasto Terreni nel Foglio n. 2 ai mappali 861 e 838 per porzioni, che dovrà essere opportunamente frazionato prima dell'alienazione, per cui si redige la presente stima.

In particolare dalle visure si rilevano i seguenti dati catastali essenziali:

| F. | PART. | QUALITA             | SUPERFICIE | RD    | RA    |
|----|-------|---------------------|------------|-------|-------|
|    |       |                     | mq         | €     | €     |
| 2  | 838   | SEMINATIVO ARBORATO | 2.703      | 18,37 | 18,15 |
|    | 861   | SEMINATIVO ARBORATO | 82         | 0,56  | 0,55  |

Per migliore intelligenza della descrizione catastale del bene si rimanda comunque alle visure storiche e al relativo estratto di mappa allegati alla presente relazione.

### 2 - PROVENIENZA

L'area è pervenuta al Comune per ATTO PUBBLICO del 19/12/1994 con voltura in atti dal 24/03/1995 e recante numero di Repertorio 72064, Rogante REGNI MARCO con Sede in PISTOIA e Registrazione n. 633.1/1995.

### 3 - RU - REGOLAMENTO URBANISTICO

La Variante Tematica e di Adeguamento al Regolamento Urbanistico, approvata con DCC 80/19, classifica il bene quale Zona di Completamento di tipo D, all'interno delle Aree del Polo del Settola, siglate X2, con destinazione Produttiva e tipo d'intervento di Nuova Edificazione per intervento diretto.

Infatti nelle aree libere, collocate in tessuti già completamente urbanizzati, quale quella oggetto della presente relazione, il Regolamento ha reso possibili piccoli interventi finalizzati al completamento, sia formale che funzionale del tessuto insediativo.

La disciplina di tali aree è definita nel dettaglio con apposite schede normative e di indirizzo progettuale dove sono indicati:

- il **Dimensionamento**;
- le **Destinazioni** d'Uso previste;
- le eventuali disposizioni di dettaglio per la realizzazione dell'**Intervento**;
- le eventuali aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione e le **Opere** o attrezzature pubbliche da realizzare nel rispetto dei Criteri Generali relativi agli Standard Urbanistici;
- la **Fattibilità** Geomorfologica, Idraulica e Sismica.

Occorre precisare che tali Interventi sono estesi obbligatoriamente all'intero perimetro, individuato sulle tavole del Regolamento Urbanistico e attuati attraverso la formazione diretta del titolo edilizio, in questo caso un Permesso di Costruire.

Nel particolare la disciplina urbanistica dell'intervento di Nuova Edificazione previsto, soggiace alle regole descritte nella seguente tabella:

| NE/3/P/1               | VIA CALAMANDREI                                                                       |              |               |                |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|----------------|
| <b>Dimensionamento</b> | SF = 2.204 mq                                                                         | H < 10,50 ml | SC ≤ 1.100 mq | SUL ≤ 2.200 mq |
| <b>Destinazione</b>    | Produttivo                                                                            |              |               |                |
| <b>Intervento</b>      | Realizzazione di piccolo capannone a completamento del complesso produttivo esistente |              |               |                |
| <b>Opere</b>           | -                                                                                     |              |               |                |

L'incremento di carico urbanistico sarà comunque subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard, secondo i disposti fissati nello specifico articolo del Regolamento Urbanistico in materia, anche se la scheda non individua particolari oneri connessi.

Si specifica che le modalità di attuazione dell'intervento sono particolarmente incise dalla normativa sul rischio idraulico, che in relazione alle acque sottratte alla naturale laminazione e alle impermeabilizzazioni impone il recupero di circa 330 mc con vasche interrate, oltre la posa del piano dell'edificio in posizione pari a quella degli edifici al contorno, comunque oltre il battente di transito previsto sul lotto, con adeguato franco di sicurezza.

Per una migliore comprensione delle norme da applicarsi si rimanda agli estratti allegati alla presente relazione e a quanto reperibile sulla pagina web: [https://maps1.ldpgis.it/agliana/?q=ru\\_approvazione](https://maps1.ldpgis.it/agliana/?q=ru_approvazione).

### 4 - CONFORMITÀ URBANISTICA

Si da atto, ai sensi della vigente normativa urbanistica, che l'area non risulta interessata da opere, se non per il suo trattamento a verde e quindi risulta libera da opere e beni.

### 0 - IL VALORE A BASE D'ASTA

Il valore da porre a base d'asta è fissato in **€ 231.000,00** (duecentotrentumila/00).

Per arrivare a tale stima si è preso a riferimento la stima del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU, prodotta dall'ufficio scrivente a fini istituzionali, ma occorre comunque considerare quanto segue.

### 1 - SEDI - SUPERFICIE

Grazie alla recente approvazione della Variante Tematica e di Adeguamento al Regolamento Urbanistico comunale, l'area è rientrata all'interno delle Aree di Tipo Produttivo di Nuova Edificazione per Completamento Edilizio, per cui si prevedono i parametri Urbanistici più approfonditamente argomentati nella seguente tabella, come ricavabili dalle pertinenti Norme Tecniche di Attuazione:

| SIGLA | PARAMETRO              | FORMULA   | UNITÀ | VALORE |
|-------|------------------------|-----------|-------|--------|
| ST    | Superficie Fondiaria   |           | mq    | 2.200  |
| SC    | Superficie Coperta     |           | mq    | 1.100  |
| NP    | Numero di Piani        |           | n     | 2      |
| SE    | Superficie Edificabile | SC x NP   | mq    | 2.200  |
| Hmax  | Altezza Massima        |           | ml    | 10.50  |
| V     | Volume Massimo         | SC x Hmax | mc    | 11.550 |

La tabella riferisce del parametro da utilizzare in stima con specifica determinazione, ma bisogna prendere atto che nella stragrande generalità dei casi, gli edifici, come quello che è possibile realizzare sul lotto, non presentano una superficie edificabile (SE) pari a due piani per intero: infatti al piano primo vengono generalmente sistemati uffici o archivi, che impegnano solo la parte frontale del fabbricato per una profondità di circa 10 ml, mentre la parte a laboratorio o deposito occupa il solo piano terra, magari utilizzando tutta l'altezza massima, grazie all'impiego di scaffalature o macchinari, che vi si rendano necessari.

Per permettere pertanto alla stima di essere relazionata alla realtà dei fatti e del mercato, occorre applicare un coefficiente K al valore SE, per ottenere la SEDI da porre in stima, come nella seguente tabella:

| SE       | COEFFICIENTE | SEDI            |
|----------|--------------|-----------------|
| A        | K            | B = A x K       |
| mq 2.200 | 0,75         | mq <b>1.650</b> |

### 2 - VOMI - PARAMETRO

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato dell'area edificabile in questione non si può che assumere come dato di partenza e riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul relativo sito internet nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

L'OMI è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, rappresentativi della realtà immobiliare esistente; tali quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie, aventi una data destinazione d'uso e site in una determinata zona omogenea. L'aggiornamento dei dati avviene ogni sei mesi, dopo l'elaborazione e validazione di schede di rilevamento, acquisite sul mercato locale, che in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie Immobiliari, Notai, Mediatori, Conservatorie, annunci su quotidiani e riviste specializzate ed in parte provengono anche da flusso interno di notizie, relative a stime dell'Ufficio Provinciale competente.

L'area in questione, che ricade nella UTOE 3 di cui al Piano Strutturale vigente, appartiene alla Zona Periferica di SPEDALINO (Codice di zona: D1), come ricavabile dal sito internet citato.

Dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni, si deve assumere la quotazione massima, in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di un terreno, su cui verrà realizzato un fabbricato di nuova costruzione, peraltro nella tipologia e destinazione oggi più richiesta dal mercato immobiliare e assumibile nella tipologia a Laboratorio.

Tali valori, estratti dalla banca dati in riferimento al primo semestre del 2019, distinti per zona, destinazione d'uso e relazionati a mq 1,00 di Superficie Edificabile, parificata per semplicità e natura della presente stima a quella Commerciale, sono riassunti nella tabella che segue:

| TIPOLOGIA        | STATO CONSERVATIVO | VALORE DI MERCATO |            |
|------------------|--------------------|-------------------|------------|
|                  |                    | €/ mq             |            |
|                  |                    | MINIMO            | MASSIMO    |
| CAPANNONI TIPICI | NORMALE            | 500               | 600        |
| LABORATORI       |                    | 700               | <b>900</b> |

### 3 - INCI - INCIDENZA

Per determinare il valore dell'area, si deve comunque aggiungere ai parametri sopra descritti, un "tertium" denominato Incidenza, con cui si intende la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

Mentre i parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle disposizioni normative del Regolamento Urbanistico, l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che ipotizziamo ai fini della presente stima nel **20%**, in virtù delle considerazioni, di seguito illustrate.

Infatti per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del DL 223/06, convertito dalla L 248/06, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza è determinato come percentuale non inferiore al 20% del valore complessivo degli stessi.

L'incidenza del valore del terreno assunta, risulta poi essere compresa tra valori (20-25%) normalmente applicati in zona. A parità di tipologia, tale parametro è fortemente relazionato alla città interessata: esso è infatti elevato, superando anche il 50% nelle città più importanti ed è invece basso nei Comuni più piccoli, dove può scendere anche al 15%. La dimensione contenuta, ma la localizzazione di Agliana al centro di una città lineare di oltre un milione di abitanti, fa propendere per un valore medio basso di questo parametro, quale quello assunto in premessa al presente paragrafo.

#### 4 - VAL - VALORE

Si ritiene di poter ricavare la stima del valore dell'area in oggetto alla presente relazione, mediante il procedimento cosiddetto "sintetico-comparativo a costo di trasformazione", secondo il quale il valore dell'area viene desunto dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato: la determinazione del valore del fondo può avvenire infatti sia con il metodo analitico-ricostruttivo, teso ad accertare il suo valore di trasferimento, sia con il metodo sintetico-comparativo, volto invece a desumere, dall'analisi di mercato, il valore commerciale dello stesso.

Si ritiene che il metodo sintetico-comparativo risulti preferibile, in quanto, riflettendo la situazione del mercato, offre indubbiamente, a differenza dell'altro metodo, risultati reali; la scelta del criterio, sintetico comparativo, è un assunto della presente relazione.

Per determinare il valore dell'area, seguendo il criterio illustrato, occorre quindi considerare i seguenti dati :

**SEDI** - Superficie Edificabile quale somma della Superficie Edificabile realizzabile;

**VOMI** - Valori unitari delle superfici edificabili per tipologia di destinazione;

**INCI** - percentuale di Incidenza del valore dell'area, rispetto al valore del fabbricato, stabilita pari al 20 %.

In relazione a quanto sopra si ricava dunque il valore complessivo del fabbricato realizzabile sull'area oggetto della presente stima come determinato nella seguente tabella:

| SEDI<br>A | VOMI<br>B   | SEDI x VOMI<br>C = A x B |
|-----------|-------------|--------------------------|
| mq 1.650  | 900,00 €/mq | € 1.485.000,00           |

Una volta definito questo valore per arrivare alla determinazione del valore del terreno occorrerà applicare la percentuale di incidenza, stabilita nel 20%, al valore del fabbricato ultimato, come precedentemente definito, dal che si evince:

| SEDI X VOMI<br>A | INCI<br>B | VAL<br>C = A x B    |
|------------------|-----------|---------------------|
| € 1.485.000,00   | 0,20      | <b>€ 297.000,00</b> |

#### 5 - SPESE

A completare il quadro delineato dalla presente relazione si ritiene opportuno stimare il valore degli oneri dovuti al comune per l'intervento di nuova edificazione, così come raffigurato e posto a base della stima di valore dell'area e da detrarre dal valore sopra assunto in quanto esso incide sul valore dell'area sul mercato.

##### 5.1 - STANDARD

L'incremento di carico urbanistico, determinato dal nuovo edificio, è subordinato alla verifica dell'adeguata disponibilità di aree a standard, secondo i disposti fissati nell'art. 1.1.2.5 del citato Regolamento, che deve essere assolto attraverso opere tese alla riqualificazione della via Nerucci, ma può essere in linea generale determinato secondo il prospetto che segue:

| NORMA                  | SF       | FORMULA         | STANDARD |
|------------------------|----------|-----------------|----------|
| 5 mq ogni 100 mq di SF | mq 2.200 | 2.200 / 100 x 5 | mq 110   |

La superficie necessaria ottenuta depone per la possibilità di monetizzare le stesse, infatti la norma ammette che *...le aree a standard, come sopra determinate, possono essere monetizzate fino ad un massimo di 200 mq...* ed il costo di tale monetizzazione assomma al valore deducibile nella seguente tabella, per quanto al regolamento comunale in materia di realizzazione diretta di opere pubbliche:

| SUPERFICIE | VALORE UNITARIO | TOTALE             |
|------------|-----------------|--------------------|
| mq 110     | €/ mq 103,29    | <b>€ 11.361,29</b> |

##### 5.2 - ONERI

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione necessari al rilascio del permesso quale titolo idoneo a edificare sull'area, risulta essere pari a quanto determinato secondo la seguente tabella, desunta da quelle comunali in materia:

| ONERI           | TARIFFA     | SE       | TOTALE             |
|-----------------|-------------|----------|--------------------|
| U1 – PRIMARIA   | 17,00 €/mq  | mq 1.650 | € 28.050,00        |
| U2 – SECONDARIA | 15,58 €/ mq |          | € 25.707,00        |
| TOTALE          | 32,58 €/ mq |          | <b>€ 53.757,00</b> |

##### 5.3 - TOTALE

L'ammontare delle spese da versare comunque al Comune per ottenere il Permesso di Costruire, che incidono pertanto sul valore dell'area e sono da porre a detrazione del valore assunto con i paragrafi precedenti, assommano a quanto deducibile dalla seguente tabella:

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| MONETIZZAZIONE STANDARD | € 11.361,90        |
| ONERI DI URBANIZZAZIONE | € 53.757,00        |
| <b>TOTALE</b>           | <b>€ 65.388,90</b> |

## 6 - CONCLUSIONI

In base alle opportunità fornite dalla disciplina urbanistica e la detrazione delle spese sopra calcolate, è ragionevole stimare il valore prudenziale da porre a base d'asta per l'alienazione del bene pari al suo valore di mercato, assunto nella seguente tabella con gli arrotondamenti del caso, come da considerazioni effettuate nella presente relazione ed in base ad una prima approssimazione per difetto.

|                             |                  |                     |
|-----------------------------|------------------|---------------------|
| RICAVI                      | A                | € 297.000,00        |
| SPESE                       | B                | € 65.388,00         |
| <b>VALORE A BASE D'ASTA</b> | <b>C = A - B</b> | <b>€ 231.612,00</b> |
| CONSISTENZA                 | D                | 2.200 mq            |
| VALORE UNITARIO             | E = C / D        | 105,00 €/mq         |

Tuttavia, per la verifica di tale valore si è interrogato una serie di operatori di mercato, che normalmente frequentano l'Ufficio e che hanno in buona sostanza confortato il valore derivato dalla stima in quanto nella generalità dei casi hanno riferito un valore inferiore a € 150,00 al mq di Superficie Fondiaria.

Il risultato della consultazione informale, ma efficace ai fini della presente stima, è riassumibile nella seguente tabella

| OPERATORE                        | VALORE                   | NOTE                   |
|----------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Tecnico Privato - Ingegnere      | 150 €/mq                 | Operante su Prato      |
| Tecnico Privato - Geometra       | 125 €/mq – oneri e opere | Operante su Agliana    |
| Tecnico Pubblica Amministrazione | 150 €/mq                 | Operante su Montemurlo |
| Tecnico Privato - Geometra       | 150 €/mq                 | Operante su Agliana    |
| Agenzia Immobiliare              | 120 €/mq                 | Operante su Agliana    |
| Tecnico Privato - Geometra       | 120 €/mq (prudenziale)   | Operante su Agliana    |

Il valore riferito, che può essere considerato rilevante, è dovuto anche all'effetto "domino", che il mercato degli immobili a destinazione produttiva sta subendo, a causa della forte espansione dei magazzini con destinazione a commercio all'ingrosso in atto nei macrolotti pratesi; infatti le aziende manifatturiere sono oggi indotte a collocarsi in ambiti meno costosi, quali dapprima Montemurlo e ora anche nella Provincia di Pistoia.

## 7 - POSTSCRIPTUM

Si precisa che la presente stima è redatta in via funzionale alla proposizione del relativo valore nel Bilancio 2020 e che per redigerla l'Amministrazione, appositamente interpellata al riguardo, ha ritenuto che non sia necessaria l'iscrizione all'albo professionale, confermando quanto alla nota prot. 10416 del 14/05/2018.

Si crede con quanto sopra di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni a me commesse avendo eseguito accertamenti, visure, misurazioni e quanto altro necessario.

La presente stima non assurge a parere di regolarità tecnica, ai sensi del D.Lgs 267/00, ma si pone quale sola definizione del corrispettivo richiesto.

Tanto si doveva ai fini di proficua collaborazione tra Uffici di questo Comune, restando salve le competenze in merito da parte di Unità diverse dalla scrivente.

|                                                                                                |                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|                                                                                                | <b>ALLEGATO A - ESTRATTO DATI CATASTALI</b>              |
| A1 - Estratto di Mappa Catastale con individuata l'area interessata (scala 1:2.000)            |                                                          |
| A2 - Visura Catastale della particella 838 del Foglio 2 del CT di Agliana                      |                                                          |
| A3 - Visura Catastale della particella 861 del Foglio 2 del CT di Agliana                      |                                                          |
|                                                                                                | <b>ALLEGATO B - ESTRATTO NTA REGOLAMENTO URBANISTICO</b> |
| B1 - Estratto della Tavola 3 con individuata l'area interessata (ingrandimento scala 1:1.000)  |                                                          |
| B2 - Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico (prelievo da SIT) |                                                          |
| B3 - Estratto della Relazione Geologica di Fattibilità relativamente all'intervento            |                                                          |