



Verbale della riunione tenuta dalla Commissione Valutazioni Immobiliari il 17/09/2015.

=====

Alle ore 16,30 del giorno 17/09/2015 presso gli Uffici della Direzione Patrimonio si è riunita la Commissione Valutazioni Immobiliari per l'esame e la trattazione dei seguenti argomenti:

- 1) Via Pepi 41 -43 – indennità per canna fumaria su parete comune
- 2) Via Pietrapiana 84r – indennità per allacciamento scarichi condominiali
- 3) Terreno viuzzo di Gamberaia – valore a base asta
- 4) Via Vecchia di Pozzolatico – valore per acquisizione area

Presiede:

Dott.ssa Lucia Bartoli in qualità di Direttore del Patrimonio Immobiliare

sono presenti:

- Arch. Stefano Cerchiarini - Dirigente servizio gestione Patrimonio
- Geom. Fabio Capirossi - resp. P.O. Stime e Valutazioni
- Arch. Giuseppe Sangineto - resp. P.O. Gestione Tecnica Patrimonio Immobiliare

1) VIA PEPI 41 -43 – INDENNITÀ PER CANNA FUMARIA SU PARETE COMUNE

Esaminata l'istruttoria presentata dal geom. Capirossi (parte integrante del presente verbale), la Commissione concorda pienamente con i criteri, con i valori e con tutto quanto specificato.

Si ritiene pertanto di indicare quale indennità per quanto richiesto un **importo di € 24.000,00**

2) VIA PIETRAPIANA 84R – INDENNITÀ PER ALLACCIAMENTO SCARICHI CONDOMINIALI

Esaminata l'istruttoria presentata dal geom. Capirossi (parte integrante del presente verbale), la Commissione concorda pienamente con i criteri, con i valori e con tutto quanto specificato.

Si ritiene pertanto di indicare quale indennità per quanto richiesto un **importo di € 3.000,00**

3) TERRENO VIUZZO DI GAMBERAIA – VALORE A BASE ASTA

Esaminata l'istruttoria presentata dal geom. Capirossi (parte integrante del presente verbale), la Commissione concorda pienamente con i criteri, con i valori e con tutto quanto specificato.

Si ritiene pertanto di indicare quale valore a base asta un **importo di € 30.000,00**

4) VIA VECCHIA DI POZZOLATICO – VALORE PER ACQUISIZIONE AREA

Esaminata l'istruttoria presentata dal geom. Capirossi (parte integrante del presente verbale), la Commissione concorda pienamente con i criteri, con i valori e con tutto quanto specificato.

Si ritiene pertanto di indicare quale valore dell'area un **importo di € 690,00**

=====

In conclusione sono stati visti, concordati e condivisi pienamente i criteri e i valore indicati nelle quattro istruttorie degli argomenti all'ordine del giorno e che in sintesi sono stati riportati.

La Commissione Valutazioni Immobiliari Comune di Firenze Direzione Patrimonio

Dott.ssa Lucia Bartoli..... *Lucia Bartoli*

Arch. Stefano Cerchiarini..... *Stefano Cerchiarini*

Geom. Fabio Capirossi..... *Fabio Capirossi*

Arch. Giuseppe Sangineto..... *Giuseppe Sangineto*

ISTRUTTORIA PER LA COMMISSIONE VALUTAZIONI RELATIVA ALLA STIMA DELLA INDENNITA PER LA IPOTESI DI REALIZZAZIONE IN UNA CORTE INTERNA AL FABBRICATO DI VIA DEI PEPI 41 -43 DI UNA CANNA FUMARIA SU PARETE COMUNE

La presente istruttoria è per identificare l'indennità da richiedere alla proprietà del fondo posto in via dei Pepi 43 per l'appoggio su parete comune di una canna fumaria a servizio di un fondo privato

Tale richieste sono state formalizzate con note prot 82622 del 30.03.2015 e successiva integrazione prot. 110147 del 24.04.2015

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Il fabbricato posto in via dei Pepi 41 -43 ed identificato nel foglio di mappa 167 dalla particella 469 è costituito da più unità immobiliari di cui per la quasi totalità a destinazione abitativa di proprietà del Comune di Firenze.

Si tratta di una richiesta preventiva di appoggio su murature esterne comuni per la realizzazione di canna fumaria nella corte interna di proprietà del richiedente a servizio del proprio fondo attualmente censito in Categoria Catastale C/2 (magazzini).

A solo titolo indicativo e da misurazioni grafiche su planimetria catastale il fondo di propr. Brettagna risulta al piano terreno di una superficie lorda di circa 82 mq oltre a resede di circa 12 mq ed al piano interrato cantine per circa 30 mq.

CONSIDERAZIONI E CONTEGGIO ESTIMATIVO

La possibilità di realizzazione di una canna fumaria in appoggio alla muratura comune condominiale appare propedeutica per un cambio di utilizzazione del fondo privato attualmente censito come magazzino.

In linea di diritto non si ritiene di entrare in merito alla possibilità di cambio di destinazione sul fondo privato che appare regolato dalla normativa urbanistica ed edilizia.

E' tuttavia evidente che nell'ipotesi di un cambio di destinazione a negozio o laboratorio del fondo di proprietà privata la presenza o meno di una canna fumaria conferisce al bene redditività diverse.

Considerando che il danno o minor valore degli alloggi comunali interessati dalla presenza in appoggio sulla muratura condominiale di una corte interna privata di una tubazione di canna fumaria appare difficilmente quantificabile, al fine di definire la indennità da richiedere si ritiene di ipotizzare il valore del bene privato per una utilizzazione commerciale con o senza canna fumaria

Secondo la suddivisione delle zone OMI il bene ricade nella zona B6 centro storico (stazione – san Lorenzo s. Ambrogio) ove tuttavia all'incrocio fra via pepi e via pietrapiana è evidenziata una zona B5

L'OMI riferito al 2° semestre 2014 per una utilizzazione a negozi riporta:

RIFERIMENTO. Semestre 2014/2										
Micr	Descrizione	Tipologia Edilizia	Stato	Val. Mercato (€/mq)		Sup	Val. Locazione (€/mq al mese)		Sup	Saggi o
				Min.	Max.		N/L	Min.		
B6	Centro Storico (S. Ambrogio)	negozi	normale	2500	6000	L	12,4	29,7	N	
B5	Centro Storico (Duomo)	negozi	normale	3000	7200	L	14,8	35,6	N	

In considerazione della localizzazione del fondo posto in una via secondaria in prossimità di una strada a forte flusso di passaggio pedonale una utilizzazione commerciale senza possibilità di somministrazione cibi ha sicuramente una redditività notevolmente inferiore.

Il valore dello stesso ipotizzando la situazione finale con o senza canna fumaria possa avere una differenza di valore di circa € 80.000,00

In considerazione che la canna fumaria va ad ingombrare la corte esclusiva del richiedente e tenendo conto dei costi per realizzarla e che la muratura ove appoggia è una muratura condominiale si ritiene di quantificare la indennità da richiedere in una percentuale di circa il 30% del maggior valore e pertanto **una indennità pari a € 24.000,00.**

I lavori per la esecuzione degli interventi e la precisa collocazione della canna fumaria dovranno essere definiti e concordati con Casa spa.

Settembre 2015

Il Responsabile P.O.
Stime e Valutazioni
Geom. Fabio Capirossi

**ISTRUTTORIA PER LA COMMISSIONE VALUTAZIONI RELATIVA ALLA STIMA DELLA
INDENNITA PER L'ALLACCIAMENTO ALLA COLONNA DI SCARICO DI UN FONDO POSTO IN
FIRENZE, VIA PIETRAPIANA 84R**

La presente istruttoria è per identificare l'indennità da richiedere alla proprietà del fondo posto in via Pietrapiana 84 r per l'allacciamento alla colonna di scarico condominiale di via Pietrapiana n.c. 40. Tale richieste sono state formalizzate con note prot 82625 del 30.03.2015 e successiva integrazione prot. 110149 del 24.04.2015

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Il fabbricato posto in via Pietrapiana 40 ed identificato nel foglio di mappa 167 dalla particella 550 è costituito da più unità immobiliari di cui per la parte abitativa risultano di proprietà del Comune di Firenze.

Al piano terreno sono presenti tre fondi di cui quello dei richiedenti insiste esclusivamente nell'ingombro della particella mentre gli altri due fondi commerciali solo per porzioni.

La richiesta di allacciamento alla colonna di scarico condominiale è per poter realizzare un servizio igienico nel fondo commerciale ad uso negozio di via Pietrapiana 84 r.

Per potersi allacciare alla colonna di scarico condominiale verrebbe installato in un locale di sbratto posto all'interno dell'abitazione comunale al piano primo una tubazione di scarico a vista, staffata a parete.

Tale locale di sbratto già ex latrina è raggiungibile da un cortile dell'abitazione comunale suddetta e si presenta in pessime condizioni.

CONSIDERAZIONI E CONTEGGIO ESTIMATIVO

La più probabile indennità da richiedere si propone di individuarla come la somma del danno subito dall'appartamento del Comune di Firenze per la presenza della tubazione a vista nel locale di sbratto e la quota di spettanza per l'allacciamento dell'U. I. alla rete di scarico.

Trattandosi di un locale di sbratto in pessime condizioni di manutenzione la presenza di una piccola tubazione di scarico per un tratto breve della parete e comunque fino al raggiungere la colonna di scarico condominiale, anche essa a vista all'interno del locale si propone a corpo in € 1.500,00

Per determinare la quota di spettanza per l'allacciamento dell'U.I. alla rete di scarico si ipotizzano in € 15.000 comprensivi di iva ed oneri professionali i costi per realizzare una nuova fossa biologica con relative canalizzazioni di tipo condominiale. Trattandosi all'attualità di un impianto esistente viene applicato un coeff. 0,7 per vetustà. Il valore attuale stimato in € 10.500,00 viene ripartito in percentuale relativa alla quota di spettanza dell'unità richiedente.

La percentuale è stata ricavata dai valori catastali delle U.I. che insistono sulla particella.

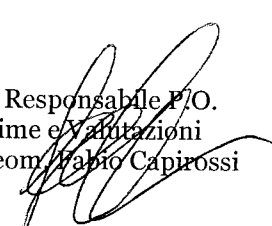
Dai conteggi risulta una quota di spettanza in cifra tonda di € 1.500,00

In conclusione per la richiesta di allacciamento alla fossa biologica condominiale si propone una indennità complessiva di € 3.000,00.

Appare evidente che successivamente all'allacciamento l'U.I. richiedente partecipa in quota parte alle spese condominiali riferite allo scarico (vuotatura fosse e riparazioni straordinarie parti comuni)

Settembre 2015

Il Responsabile P/O.
Stime e Valutazioni
Geom. Fabio Capirossi



ISTRUTTORIA PER LA COMMISSIONE VALUTAZIONI IMMOBILIARI PER L'ALIENAZIONE DEL TERRENO POSTO IN FIRENZE, VIUZZO DI GAMBERAIA.

L'istruttoria seguente ha lo scopo di portare a conoscenza della Commissione Valutazioni Immobiliari le più ampie informazioni per eseguire la stima del valore di mercato a base d'asta di un terreno posto in Firenze, più precisamente sul Viuzzo di Gamberaia.

caratteristiche generali del terreno

Il terreno, della superficie di circa 2.550 mq. attualmente boschivo è ubicato in una delle più belle zone collinari di Firenze, tra la via della torre del Gallo in loc. Arcetri e la collina di S. Margherita a Montici, orientato ad Est con pendenza degradante dal Piazzale verso il viuzzo di Gamberaia.

L'immobile è costituito da un appezzamento di terreno di forma quasi rettangolare al quale si accede da uno slargo sul Viuzzo di Gamberaia, dal civico n° 6, tramite un cancello pedonale posto sul muro in pietra al confine tra il terreno e la viabilità. A pochi metri dall'ingresso addossato al muro perimetrale si trova un piccolo manufatto in muratura ad uso deposito attrezzi, oltre ad una tettoia realizzata in onduline e struttura lignea adibita anch'essa a deposito.

Il terreno si trova su un pendio a prevalente media pendenza; grazie ad una scala realizzata su una scarpata a pochi metri dall'ingresso, si accede ad una parte pianeggiante adibita a giardino ed ad orto con attualmente un manufatto in legno; la rimanente porzione di terreno è ricoperta di vegetazione spontanea incolta con piante di alto fusto. Il tutto è recintato con rete a maglia sciolta su paletti in ferro, a delimitazione del viuzzo di Gamberaia vi è un muro in pietra.

I piccoli e precari manufatti esistenti per i quali non è stato rintracciato nessun atto abilitativo dovranno essere demoliti dall'acquirente.

Sul terreno risulta che insistono opere di captazione dell'acqua sorgiva che sgorga poi nella vasca di raccolta alla base del muro di sostegno in pietra sul viuzzo di Gamberaia, di fronte al cancello pedonale di ingresso al terreno. Allo stato attuale non vi è costituita la servitù di acquedotto in quanto la proprietà è dello stesso Comune di Firenze.

Confina a Nord/est ed ad est con il viuzzo di Gamberaia e proprietà privata, con tutti gli altri orientamenti con proprietà privata.

Attualmente il bene è occupato abusivamente

Inquadramento Urbanistico:

a livello del Piano Strutturale e regolamento urbanistico l'area risulta inserita in zona "Sub sistema della collina coltivata", sulla quale insiste il vincolo ambientale di cui al D.M. del 5/11/1951.

Inquadramento Catastale:

All'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Firenze, il terreno è contraddistinto nel Comune di Firenze, catasto terreni, dalla particella n° 60 della superficie di m.q. 2.550, qualità Prato, classe 2° Reddito dominicale Euro 13,17 e reddito agrario €. 4,61 intestato in giusto conto al Comune di Firenze.

Considerazioni e calcolo estimativo:

Il terreno in oggetto è posizionato in una zona di pregio del territorio Fiorentino ed è accessibile direttamente dalla viabilità ordinaria (viuzzo di Gamberaia). Anche tale area non appare essere diretta pertinenza di fabbricati, potenzialmente interessati sono i confinanti per i quali l'acquisizione di tale area è sicuramente utile per la complementarietà dei terreni di proprietà.

Non si tiene conto dei piccoli e precari manufatti esistenti per i quali non è stato rintracciato nessun atto abilitativo e dovranno essere demoliti.

Volendo definire un valore del bene a base asta si deve tenere conto della prevalente utilizzazione agricola del bene; considerando tuttavia il contesto la posizione i beni circostanti ed in generale tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene congruo proporre un valore di €. 12,00 a metro quadro.

Il valore unitario proposto moltiplicato per la consistenza del terreno (mq. 2.550) assomma ad un valore complessivo di €. 30.600,00 che in cifra tonda, trattandosi di asta pubblica viene indicato in € 30.000,00

Conclusioni: Per quanto sopra si propone come valore a base asta un importo pari ad € 30.000,00, fermo restando che, contestualmente alla cessione dovrà su tale terreno essere costituita una servitù di acquedotto.

Firenze, li Settembre 2015

Il Responsabile
P.O. STIME E VALUTAZIONI
Geom. Capirossi Fabio

**Istruttoria per la stima del terreno utilizzato per il ripristino di parte della via Vecchia di
Pozzolatico e della spalletta del ponte sul torrente Ema.**

caratteristiche generali del terreno : Il terreno, della superficie di circa 230 mq. attualmente arbustivo è ubicato in via vecchia di pozzolatico all'intersezione con il torrente Ema e costituisce per la maggior consistenza in parte scarpata a sostegno della spalletta del ponte, in parte scarpata e strada della via vecchia di pozzolatico, oltre al canale di raccolta delle acque pluviali alla base della succitata scarpata. A causa della frana a seguito della piena del torrente, sull'area è stato ricostruito il muro di sostegno al ponte sul torrente e sono state realizzate opere di scolo. L'immobile è costituito da un appezzamento di terreno di forma pressoché triangolare accessibile dalla strada e dal terreno circostante.

Inquadramento Urbanistico: a livello del Piano Strutturale e regolamento urbanistico l'area risulta inserita in zona "Sub sistema del Fiume Arno, greve e del torrente Ema", sulla quale insiste il vincolo ambientale di cui al D.M. del 5/11/1951.

Inquadramento Catastale: All'agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Firenze, il terreno è contraddistinto nel Comune di Firenze, catasto terreni, nel foglio n. 153 dalla particella n° 109 della superficie di m.q. 230, qualità Bosco alto, classe 2°, Reddito dominicale Euro 0,24 e reddito agrario €. 0,04 intestato in giusto conto ai sigg.ri:

- ✦ Manetti Grancini Marialisa n. a Firenze il 24/4/1948;
- ✦ Manetti Grancini Oberto n. a Firenze il 14/4/1958 ;

Considerazioni e calcolo estimativo: Il terreno in oggetto è di scarsissimo valore in quanto di fatto costituisce la scarpata della strada di via Vecchia di Pozzolatico. Constatato che i lavori interessano la parte più consistente della particella e la residua porzione è proseguimento della scarpata della strada e canale di raccolta delle acque alla base della scarpata, La Direzione Nuove infrastrutture e Mobilità ritiene vantaggioso acquisire l'intera particella, considerata anche la piccolissima dimensione della stessa.

Inoltre, considerando che la proprietà è privata, che il proprietario ha acconsentito bonariamente all'occupazione, e che l'Amministrazione non ha interesse ad instaurare un contenzioso si ritiene congruo adottare per la stima del prezzo di acquisizione, dei complessivi mq. 230, un valore di €. 3,00/mq. per un importo complessivo di €. 690,00.

Firenze, li Settembre 2015

Il Responsabile
P.O. STIME E VALUTAZIONI
Geom. Capirossi Fabio