



# COMUNE DI PRATO

U.O. ATTI IMMOBILIARI E ESPROPRI

**OGGETTO: NODO DI CAPEZZANA – POTENZIAMENTO CORSIA DI  
INGRESSO IN ROTATORIA DA OVEST.  
STIMA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO E DI  
OCCUPAZIONE TEMPORANEA**

## RELAZIONE DI STIMA

### AREE SCOPERTE EDIFICABILI RICADENTI NELLE UNITA' MINIME D'INTERVENTO (U.M.I.):

Con deliberazione di C.C. n. 43 del 23/06/2011 è stata approvata la Variante al Regolamento Urbanistico per modifica dell'assetto urbanistico del viale Leonardo da Vinci (Declassata) e localizzazione del Polo Espositivo Multifunzionale.

In particolare il Progetto Norma 11.2 Declassata riconfigura l'assetto urbanistico del viale Leonardo da Vinci e riqualifica alcune aree intorno al viale, all'interno del progetto sono individuati tre punti nodali lungo l'asse viario, i Nodi 1, 2, 3 della Variante. Alle aree ricomprese nel perimetro della suddetta variante sono riconosciuti specifici diritti edificatori ai sensi della perequazione urbanistica, delle premialità e delle compensazioni di cui agli artt. 15 e 29 bis del R.U.

Le quantità edificatorie attribuite alle U.M.I. (Unità Minima di Intervento) o ai comparti sono descritte nelle schede contenute nell'art. 109 – Progetto norma 11.2 Declassata del Regolamento urbanistico attualmente in vigore.

Gli immobili oggetto della presente stima interessati dal progetto "Nodo di Capezzana – Potenziamento corsia di ingresso in rotatoria da ovest" ricadono all'interno del Progetto norma 11.2 nel nodo 3.

### CRITERI ESTIMATIVI

Il valore di mercato al metroquadrato delle aree oggetto di esproprio viene determinato sulla base delle voci e costi sotto elencati, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio. Non essendo possibile utilizzare il metodo sintetico, che prevede la ricerca di atti di compravendita relativi a beni simili, visto che in zona il mercato di aree libere e da edificare è praticamente inesistente in quanto la stessa è sostanzialmente urbanizzata ed edificata. Quindi per la determinazione del valore di mercato delle aree si procederà con il metodo analitico (valore di trasformazione), basato comunque su elementi obiettivi e certificati. Per la valutazione delle aree interessate dal progetto saranno presi in considerazione tutti i costi che intervengono nel processo di trasformazione e sarà tenuto conto dell'esposizione finanziaria e del tempo necessario alla realizzazione dei fabbricati previsti dal R.U. sull'area medesima.

## COSTI DI TRASFORMAZIONE

La corretta formula da utilizzare nella presente stima risulta essere la seguente:

$$Vt = [Vpf - (K+P)]/qn$$

dove:

**Vt** = valore di trasformazione

**Vpf** = valore bene trasformato (valore ottenuto dalla vendita del bene)

**K** = costo di trasformazione

**P** = profitto

**q** = (1 + r)

**r** = saggio di sconto

**n** = tempo intercorrente tra il momento della stima, realizzazione e successiva vendita del complesso edilizio

Le voci e i costi che intervengono in una trasformazione tipica risultano essere le seguenti:

a) Costo del terreno	Vte
b) Costo di costruzione	Cc
c) Sistemazione esterna	Se
d) Onorari professionali	Op
e) Spese generali	Sg
f) Oneri urbanizzazione	Ou
g) Intermediazione immobiliare	Im
h) Oneri finanziari (esposizione)	Of
i) Costi beni invenduti	Bi
j) Profitto imprenditore	P

### Valore di mercato del fabbricato realizzabile

Il parametro da utilizzarsi per la valutazione è la superficie lorda vendibile che si ottiene dalla superficie lorda realizzabile detraendo le parti comuni a corredo del fabbricato e incrementando delle superfici vendibili non utili (ad es. le terrazze).

Il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale di nuova costruzione, all'attualità, è desunto dalle pubblicazioni dei valori O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre 2017.

### Onorari professionali

Vengono determinati con riferimento alle tariffe professionali vigenti per le attività previste per la realizzazione del complesso, vista la consistenza dell'intervento e la tipologia dei fabbricati.

### Contributo di costruzione

Il contributo di costruzione di cui all'art. 34 del Regolamento Edilizio del Comune di Prato è determinato applicando alle unità dimensionali di riferimento le tariffe contenute nella "tabella aggiornamenti annuali tariffe per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria" e tabella "aggiornamenti costi di costruzione" VALIDITA' ANNO 2018, aggiornate annualmente da parte dell'Amministrazione Comunale in base alle variazioni dell'indice ISTAT, secondo le schede predisposte dal Servizio Edilizia e Attività Economiche, in funzione della tipologia di intervento progettato.

**Spese generali, imprevisti ed eventuali varianti**

Vengono determinate in base alla tipologia dell'intervento, tenendo conto degli interessi e delle possibilità di imprevisti e varianti nell'esecuzione dei lavori, nel presente caso, vista la consistenza dell'intervento e la tipologia dei fabbricati.

**Spese di commercializzazione**

Vengono determinate con riferimento alle percentuali usualmente previste per la commercializzazione dei fabbricati secondo la consistenza dell'intervento.

**Profitto dell'imprenditore**

Viene determinato con riferimento alla tipologia delle costruzioni ed alla zona di intervento, tenendo conto anche della particolare situazione attuale di mercato.

**Valore complessivo, saggio di sconto e durata della costruzione**

Il valore dell'area viene ottenuto dalla differenza tra il valore del complesso immobiliare realizzabile e gli oneri per realizzarlo alla fine degli interventi stessi, prevedendo il tempo necessario per l'intervento; nel presente caso due anni e relativo all'attuale tasso di sconto.

**INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA**

Ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. 327/01 nel caso di occupazione temporanea di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.

Nel progetto in parola si prevede di occupare temporaneamente per la durata di circa dodici mesi l'area distinta nel foglio di mappa 59 dalla particella 1686 per mq. 550.

**COMPUTO ESTIMATIVO IMMOBILI IN ESPROPRIO E OCCUPAZIONE TEMPORANEA:**

**1. CASINI NICOLA**

**Foglio di mappa 59 porzione particella 1681 per mq. 135**

**INDENNITA' DI ESPROPRIO**

Indennità di esproprio:

€ 46,05 x mq. 135 =

€ 6.216,75

Aumento 10% per cessione volontaria =

€ 621,68

(ai sensi dell'art. 37, c. 2, D.P.R. 327/2001 come mod.  
dall'art.2, c.89 L. n.244/07 "Finanziaria 2008")

**TOTALE INDENNITA' DA CORRISPONDERE  
IN CASO DI CESSIONE VOLONTARI**

**€ 6.838,43**

**2. TURI ELDA, LENZI ALESSANDRA, LENZI MICHELA**  
**Foglio di mappa 59 porzione particella 1684 per mq. 200**

**INDENNITA' DI ESPROPRIO**

Indennità di esproprio:

€ 46,05 x mq. 200 = € 9.210,00

Aumento 10% per cessione volontaria = € 921,00

(ai sensi dell'art. 37, c. 2, D.P.R. 327/2001 come mod.

dall'art.2, c.89 L. n.244/07 "Finanziaria 2008")

**TOTALE INDENNITA' DA CORRISPONDERE  
IN CASO DI CESSIONE VOLONTARIA**

**€ 10.131,00**

**3. VANNUCCHI ANNA MARIA, BIGAGLI MATTEO, BIGAGLI MICHELA**  
**Foglio di mappa 59 porzione particella 1686 per mq. 105 in esproprio e mq.  
550 in occupazione temporanea mesi 12**

**INDENNITA' DI ESPROPRIO**

Indennità di esproprio:

€ 46,05 x mq. 105 = € 4.835,25

Aumento 10% per cessione volontaria = € 483,53

(ai sensi dell'art. 37, c. 2, D.P.R. 327/2001 come mod.

dall'art.2, c.89 L. n.244/07 "Finanziaria 2008")

**INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA**

Indennità di occupazione:

€ 46,05 x mq. 505 x 12/144= € 2.110,63

Aumento 10% per cessione volontaria = € 211,06

**TOTALE INDENNITA' DA CORRISPONDERE  
IN CASO DI CESSIONE VOLONTARIA**

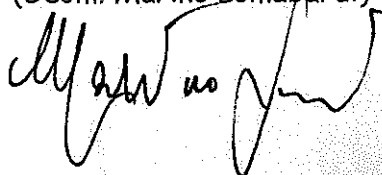
**€ 7.640,47**

**TOTALE COMPLESSIVO DELLE  
INDENNITA' DI ESPROPRIO ED  
OCCUPAZIONE TEMPORANEA =**

**€ 24.609,90**

Prato lì, 11/09/2018

L'ISTRUTTORE TECNICO  
(Geom. Marino Lombardi)



IL FUNZIONARIO TECNICO  
(Per agr. Manuele Bonciani)





PIANO PARTICELLARE  
ELENCO DITTE CATASTALI,

NODO DI CAPEZZANA - POTENZIAMENTO CORSIA DI INGRESSO IN ROTATORIA DA OVEST

PROGRESSIVO DITTA	PROGRESS. MAPPALE	N.C.T.	N.C.E.U.	DITTA	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE mq.	CATEGORIA	QUALITA'	CLASSE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	RENDITA	SUPERFICIE IN ESPROPRIO mq.	SUPERFICIE IN OCCUPAZIONE TEMPORANEA mq.
1	1	X		CASINI NICOLA - c.f. CSNNCL56H07G769I	59	1681	1.050,00		sem.arb.	3	4,61	2,71		135,00	
	1	X		TURI ELDA - c.f. TRULDE27P53H109U											
2	2	X		LENZI MICHELA - c.f. LNZMHL64R58G999G	59	1684	568,00		sem.arb.	2	3,52	1,76		200,00	
	3	X		LENZI ALESSANDRA - c.f. LNZLSN56M47G999J											
	1	X		VANNUCCHI ANNA MARIA - c.f.											
3	2	X		BIGAGLI MICHELA - c.f. BGGMHL71L43D612O	59	1686	8.078,00		sem.arb.	2	50,06	25,03		105,00	550,00
	3	X		BIGAGLI MATTEO - c.f. BGGMTT73S18D612M											



11/19/2018



Firmato da:

**Edoardo Bardazzi**

codice fiscale IT:BRDDRD76H21D612A

num.serie: 1785306

emesso da: InfoCert Firma Qualificata 2

valido dal 04/03/2016 al 04/03/2019