



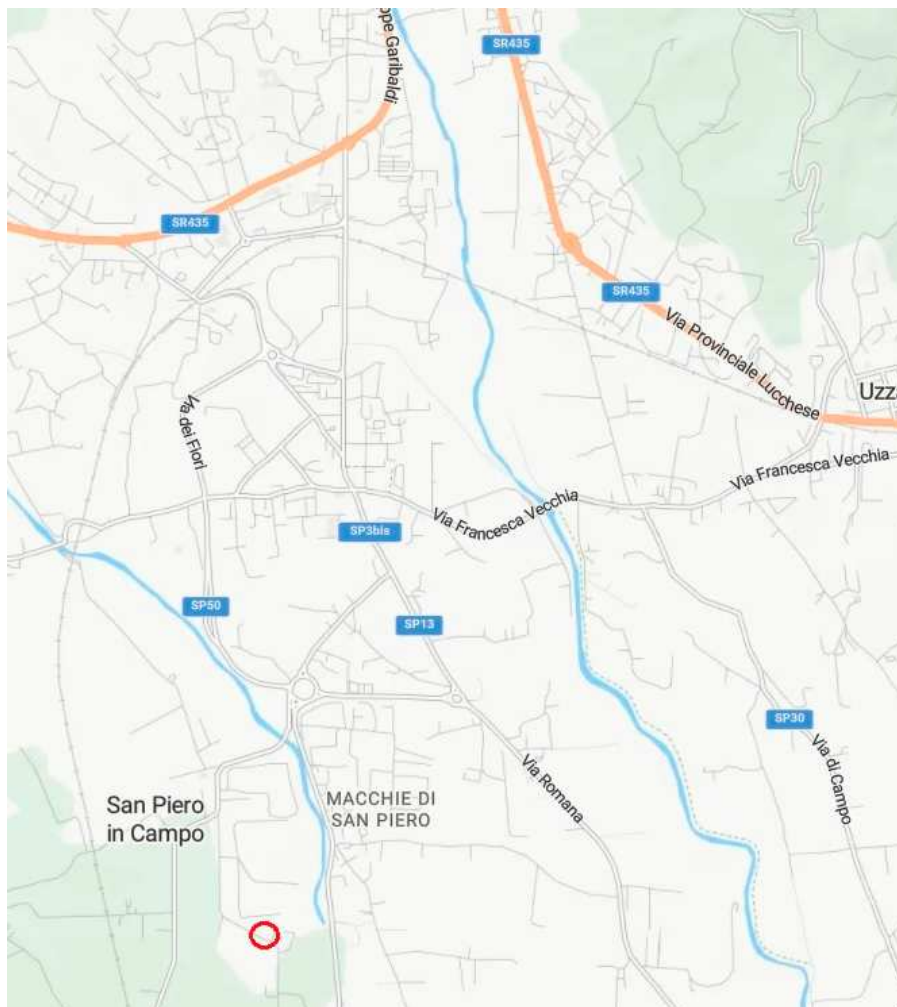
Città di Pescia

Servizio 2 -Servizi alla Persona e Gestione del Territorio

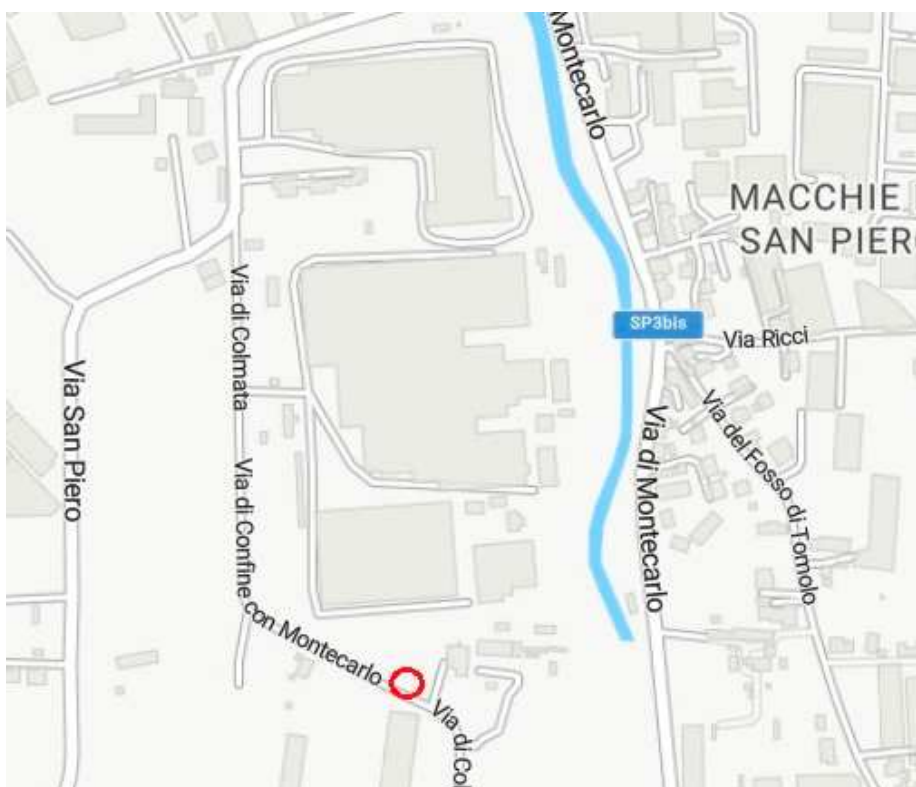
RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA TERRENO POSTO IN LOC. MACCHIE DI SAN PIERO



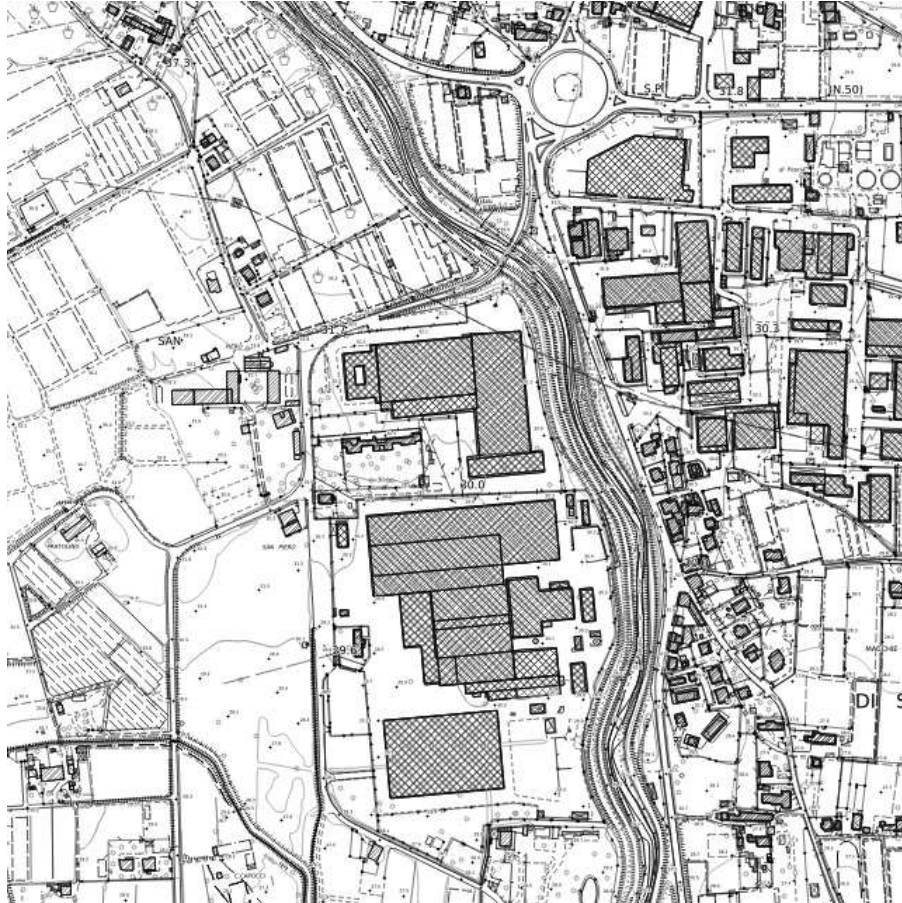
MACROLOCALIZZAZIONE



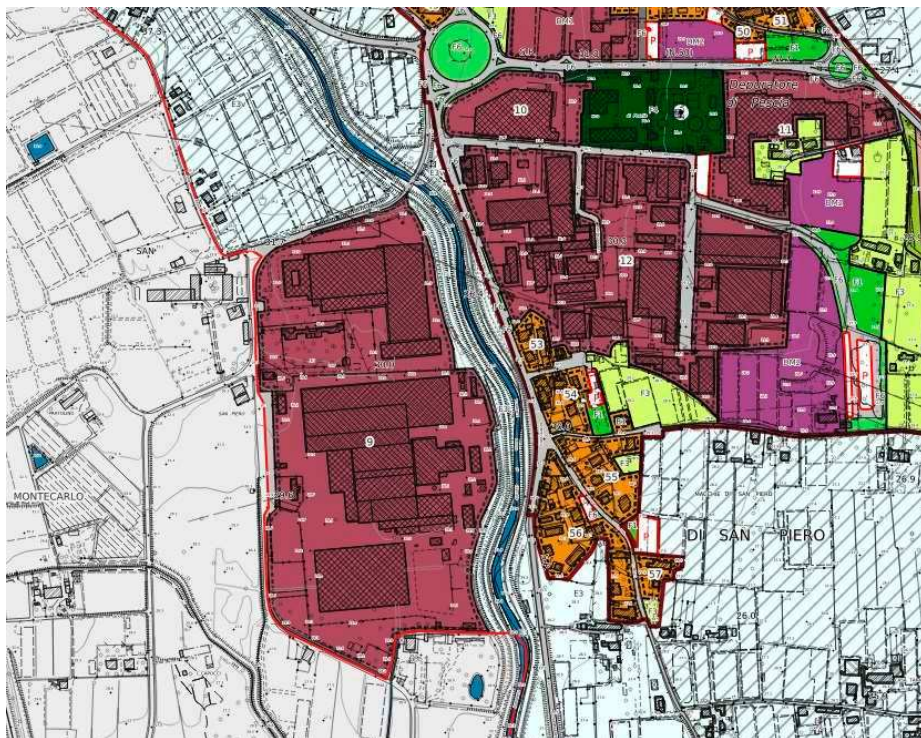
LOCALIZZAZIONE



AEREOFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO PO



UBICAZIONE

Il terreno oggetto di vendita è situato in Comune di Pescia, in loc. Macchie di San Piero, in una zona a carattere prevalentemente industriale, è posto a poca distanza dal centro abitato della loc. "Alberghi", risulta ben raggiungibile dalla autostrada Firenze-Mare da cui dista circa 6 km.

Si accede alla proprietà dalla Via di Confine di Montecarlo .

CONFINI

La proprietà confina con: proprietà Verallia Italia spa, Comune di Pescia, Via Confine di Montecarlo, s.s.a.

DESCRIZIONE

Trattasi di lotto edificabile di terreno pianeggiante con forma regolare, non recintato, della superficie catastale di mq.1300, ubicato in Pescia (PT) L'area è posta lungo la Via di Confine di Montecarlo in prossimità del confine col comune di Montecarlo e per un lato confina con un fosso di acqua pubblica (come identificato nel reticolo idrografico eseguito ai sensi della Legge Regionale n. 79 del 2012), in prossimità del confine sud- est è presente un palo della luce. Si specifica che parte della attuale viabilità pubblica risulta sempre particellata (Foglio 99, mappale 126) e intestata ad altro soggetto.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 99, dal mappale 410 quale ORT VIV FLO di classe 2 di mq.1300, con reddito dominicale € 108,97.- ed agrario € 50,35.

Quanto sopra descritto deriva per frazionamento della particella 257 del 25/10/1995 (n. 2336.2/1995).

PROVENIENZA

Il terreno è pervenuto al Comune di Pescia tramite Atto del Segretario Comunale del 22/04/1982, Repertorio n. 12208 - Registrato a Pescia Volume n. 226 n. 1647 in data 18/05/1982 .

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area identificata nel Foglio di mappa 99 dalla particella 410 risulta avere la seguente destinazione urbanistica: nel Piano Operativo del Comune di Pescia, approvato con Delibera Consiliare n. 49 del 20/07/2022 e pubblicato sul BURT n. 42 del 19/10/2022 e vigente dal 19/11/2022, risulta in Zona DM1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette a intervento diretto in quanto dotate di opere di urbanizzazione disciplinata dall' art. 26.7 NTA .

DATI URBANISTICI

UTOE 7. Le due Pescie; Sistema della Pianura; ST 3.3 Sottosistema Pianura delle due Pescie; Interno al limite urbanizzato.

Zona DM1; Macchie di San Piero; Id lotto n. 9; IF mq/mq= 1; IC= 60%; Hmax= NP 10,5 metri/Hesistente.

VINCOLI E SERVITÙ:

Fascia di rispetto stradale come disciplinata dall'art. 16.3 delle NTA e D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada);

Vincolo di inedificabilità assoluta entro i 10 mt dai corsi di acqua pubblica (r.d. n. 523/1904 e LRT. n. 41/2018);

CONDIZIONI DI VENDITA (Come da condizioni generali di vendita allegate al bando)

L'immobile viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova , così come posseduto dal Comune Pescia, con le relative destinazioni urbanistiche, con tutti i vincoli e con ogni annesso o connesso, uso e diritto, accesso, recesso, adiacenze o pertinenze, manifesti o non manifesti, servitù attive o passive se ed in quanto esistenti e possano legalmente competere. La vendita viene fatta a corpo e non a misura; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita o nella determinazione del prezzo di gara, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge.

PREZZO DI VENDITA

Il prezzo di vendita, come da perizia di stima del 05/12/2023 redatta dall' arch. Anna Maria Maraviglia, Ing. Gianluca Frateschi e geom. Emanuele Tompetrini, è pari ad € 110.000,00 (centodiecimila/00).

Pescia, lì 16/05/2024

ISTRUTTORE DIRETTIVO

dott. Alessandro Fontana



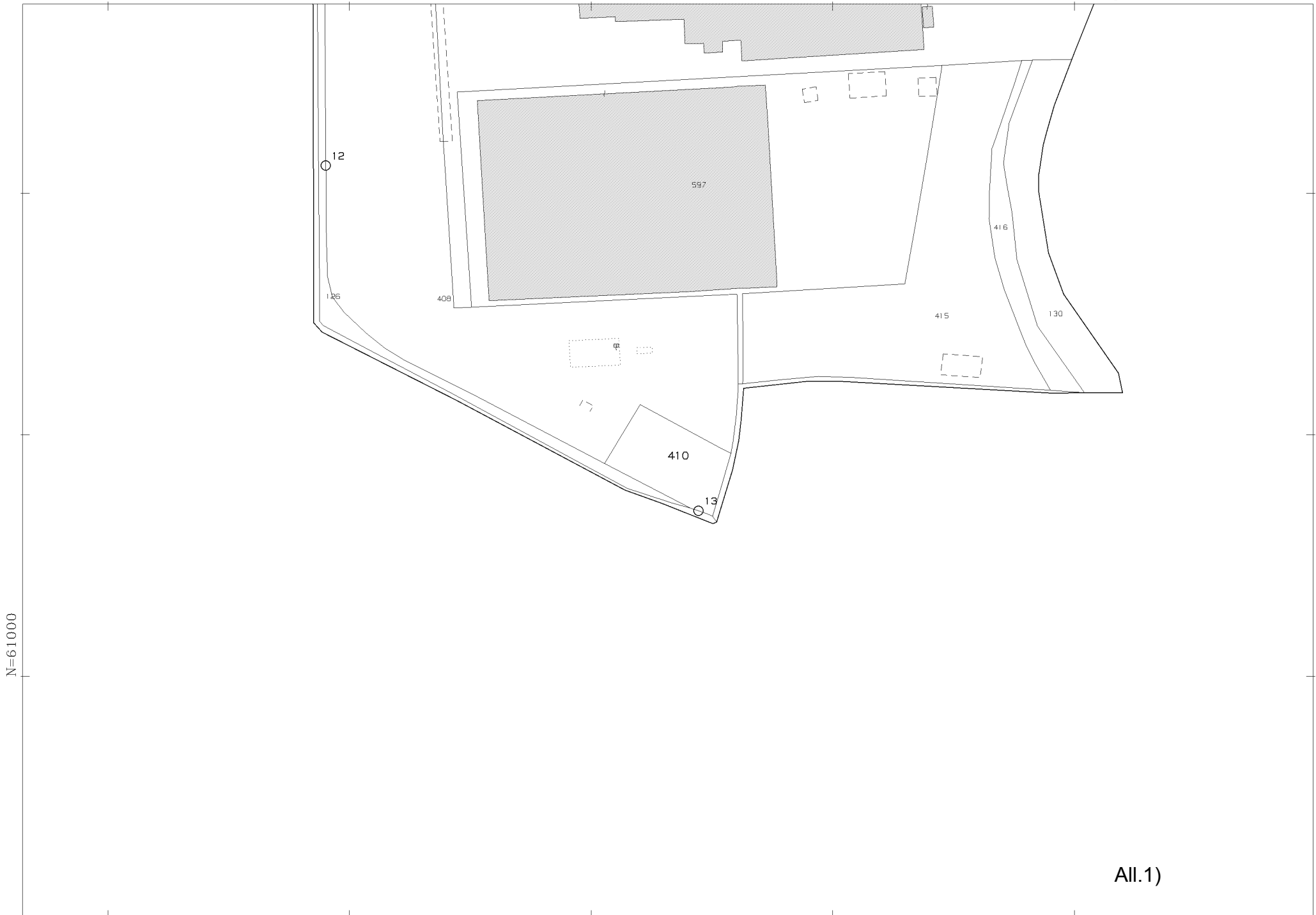
ALESSANDRO
FONTANA
20.05.2024
07:50:51 UTC

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

dott.ssa Alessandra Galligani

INDICE ALLEGATI

- All.n.01 Estratto di Mappa Catastale;
- All.n.02 Visura Catastale;
- All.n.03 Documentazione fotografica;
- All.n.04 Perizia di Stima



N=61000

E=-52300

All.1)

1 Particella: 410

Comune: (PT) PESCIA
Foglio: 99

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Protocollo pratica T7927/2024

10-Mag-2024 8:6:18

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/05/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/05/2024

Dati identificativi: Comune di **PESCIA (G491) (PT)**
Foglio **99** Particella **410**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 108,97 Lire 210.990**
agrario **Euro 50,35 Lire 97.500**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: P7R^a) A8^b) B1^c)

Particella con qualità: **ORT VIV FLO** di classe **2**
Superficie: **1.300 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 25/10/1995 in atti dal 25/10/1995 (n. 2336.2/1995)

> **Dati identificativi**

Comune di **PESCIA (G491) (PT)**
Foglio **99** Particella **410**
Partita: **13182**

FRAZIONAMENTO del 25/10/1995 in atti dal 25/10/1995 (n. 2336.2/1995)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 108,97 Lire 210.990**
agrario **Euro 50,35 Lire 97.500**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: P7R^a) A8^b) B1^c)

Particella con qualità: **ORT VIV FLO** di classe **2**
Superficie: **1.300 m²**

FRAZIONAMENTO del 25/10/1995 in atti dal 25/10/1995 (n. 2336.2/1995)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI PESCIA (CF 00141930479)
sede in PESCIA (PT)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. FRAZIONAMENTO del 25/10/1995 in atti dal
25/10/1995 (n. 2336.2/1995)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

- a) P7R: Pozzi - dislivello geodetico da 30 fino a 35 metri
- b) A8:
- c) B1: Consorzio di bonifica di 1a categoria del padule di fucecchio





Terreno posto in Loc. Macchie di San Piero distinto al Catasto Terreni foglio n. 99 mappale n. 410 di superficie catastale mq. 1292 di proprietà comunale.

- RELAZIONE DI STIMA -

In data 29/11/2023 la dirigente del Servizio 2 "Servizi alla persona e gestione del territorio" dott.ssa Alessandra Galligani, ha nominato ai sensi dell'art.3 comma 4 del Regolamento Comunale sull'alienazione degli immobili, la seguente Commissione Tecnica, composta dai tecnici Anna Maria Maraviglia, Gianluca Frateschi e Emanuele Tompetrini, per la determinazione del valore venale del seguente terreni :

Terreno posto in Loc. Macchie di San Piero distinto al Catasto Terreni foglio n. 99 mappale n. 410 di superficie catastale mq. 1292 di proprietà comunale ,

e

Terreno posto in Loc. Macchie di San Piero distinto al N.C.E.U. foglio n. 99 mappale n. 124, valore della trasformazione del diritto di superficie in proprietà di un'area P.I.P. su cui insiste l'edificio industriale Verallia spa via Confine di Montecarlo

Nel Piano Operativo Comunale vigente i terreni , hanno destinazione urbanistica " DM1" Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale /produttivo di recente formazione soggette ad intervento diretto art. 26.7 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Premesso che:

La presente Commissione Tecnica ha effettuato in data 29/11/2023 un sopralluogo presso le aree oggetto di stima;

Il criterio di stima consiste nel determinare il più probabile prezzo che può avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi;

La Commissione dopo aver effettuato gli opportuni accertamenti e raccolto la necessaria documentazione presso l'Ufficio Provinciale di Pistoia dell'Agenzia del Territorio (Catasto), l'Osservatorio Immobiliare OMI, gli annunci di vendita delle Agenzie Immobiliari, la Conservatoria dei RR.II. di Pescia e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pescia, è in grado di riferire quanto segue:

Prendendo ad esame i vari criteri di stima, nel caso di specie, trattandosi di immobile situato in zona centrale, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie diffuse nella zona in questione, si ritiene applicabile quale criterio di stima quello relativo al valore di mercato; il valore di mercato è il criterio di stima maggiormente ricorrente nella pratica professionale, visto che è solitamente utilizzato per la valutazione di beni che formano oggetto di compravendita.

- Descrizione del terreno di proprietà comunale , dati catastali, provenienza -

The image shows two handwritten signatures in blue ink. To the right of the signatures is a blue circular stamp. The stamp contains the text 'COMUNE DI PESCIA' around the perimeter and 'AGENZIA DEL TERRITORIO' in the center. There is also a signature written over the stamp.

La zona in cui ricade l'area è situata in zona periferica in prossimità con il confine con il Comune di Montecarlo e collegata con la viabilità esistente.

Il tutto risulta rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pescia nel foglio di mappa n. 99, alla particella 410, Particella con qualità: ORT VIV FLO di classe 2- (vedi visura allegata);

- Superficie dell'area pari mq. 1300

- Accertamenti urbanistici -

L'area risulta avere la seguente destinazione urbanistica nel PO del Comune di Pescia approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.49 del 20/07/2022, pubblicato sul BURT n.42 del 19/10/2022 e vigente dal 19/11/2022:

- Tutta l'area in Zona DM1 "*Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette ad intervento diretto in quanto dotate di opere di urbanizzazione*", disciplinata dall'art. 26.7 delle NTA di cui si riporta le specifiche:

26.7 – DMI- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette a intervento diretto in quanto dotate di opere di urbanizzazione

1. Corrispondono alle parti degli insediamenti a carattere commerciale e/o produttivo, frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità, tradotti in S.E. e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria, con le precisazioni di cui al comma 3.;

b) industriale e artigianale:

1. attività manifatturiere per la produzione di beni:

2. attività di spedizione e trasporto;

3. artigianato di servizio;

5. impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti;

6. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;

2. pubblici esercizi;

3. medie strutture di vendita;

4. grandi strutture di vendita con le precisazioni di cui al comma 3;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;

2. attrezzature sociali e culturali;

3. attrezzature scolastiche professionali;

4. attrezzature sanitarie ed assistenziali;

5. strutture associative;

6. attrezzature per lo spettacolo;

The bottom right corner of the document features several handwritten signatures in blue ink. To the right of these signatures is a circular official stamp of the Comune di Pescia, containing the text 'COMUNE DI PESCIA' and 'CATASTO'.

7. attrezzature sportive;
11. attrezzature tecnologiche;;
12. mobilità meccanizzata;
f) commerciale all'ingrosso e depositi;

3. La funzione residenziale di cui al punto a)1 è consentita nei limiti di un alloggio per ogni unità commerciale e/o produttiva a servizio delle funzioni prevalenti o superiore se ad uso foresteria secondo le necessità. Sono fatte salve le destinazioni residenziali esistenti anche se superiori al parametro sopra enunciato; la funzione commerciale c) 4 è subordinata alle procedure di cui all'art.26 della L.R. 65/2014.

4. Per gli edifici esistenti a carattere produttivo o commerciale è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione volumetrica e la Sostituzione edilizia possono prevedere ampliamenti nei limiti dimensionali di cui al comma 1, la Ristrutturazione Urbanistica, presupponendo interventi organici anche sulle opere di urbanizzazione, deve essere eseguita con un P.R. come definito all'art.11, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9, con la predisposizione di una nuova scheda norma TUm da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b e con eventuale contestuale variante al P.O., se necessaria.

5. In caso di lotti saturi è permessa, per esigenze funzionali e di adeguamento a normative di sicurezza e tecnologiche, l'Addizione Volumetrica "una tantum", per ciascuna unità produttiva e/o commerciale, nel rispetto delle distanze e degli altri parametri urbanistici, pari al 5% della S.E. esistente, anche in deroga all'IC, ma fermi restando l'altezza massima e le distanze dai fabbricati, dalle strade e dai confini previste.

6. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14.

7. Sono consentiti gli incentivi energetici fino ad un massimo del 10% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art.20,

8. Gli interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e e degli obbiettivi specifici di cui all'art.27.

9. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art.16.

10. Per gli edifici esistenti di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03b sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18.

- Considerazioni e stima -

Per la stima c'è da considerare che non sono stati reperiti atti di compravendita similari nei terreni limitrofi e quindi si è proceduto ad una valutazione con il valore ai fini IMU di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 235 del 27/10/2020 mediante la formula seguente :

Valore Area = (V.mq (MICR) RIVALUTATO X MQ area) X Zona UTE x C.Tip. X C.lim

Inoltre sul lotto è presente una fascia di rispetto di :

- Fascia di rispetto stradale di mq 20
- Fascia di rispetto idrico di mq 10

CALCOLO VALORE AI FINI IMU DEL TERRENO POSTO NEL FOGLIO N. 99 PARTICELLA 410.

(Delibera di G.M m. 235 del 27/10/2020).



SU SUPERFICIE MQ. 1300

V_{mq} (tab. 1) = 75,76 €/mq. (Valore medio)

rivalutazione ISTAT periodo Gennaio 2020/Ottobre 2023 = 1,289

Zona UTE (Tab. 2) = 0,90

C.t.p (Tab. 3) = 1,2 (IF= 1,00 mq/mq)

C.l.m (Tab. 4) = 0,80 (inedificabilità parziale per fasce di rispetto stradale)

Valore a mq = $(75,76 \times 1,289) \times 0,90 \times 1,2 \times 0,80 = \text{€ } 84,37$

Valore area ai fini IMU = $84,37 \times 1300 = 109.681 \text{ €}$ arrotondato a **€. 110.000,00**

Pescia, li 05/12/2023



La Commissione Tecnica

Arch. Anna Maria Maraviglia

Ing. Gianluca Frateschi

Geom. Emanuele Tompetrini