



FABBRICATO DESTINATO A EX SCUOLA MATERNA AL BARGINO

RELAZIONE TECNICA E STIMA DEL VALORE

Valutazione speditiva del valore di mercato

Al fine di una programmazione economico finanziaria si tratta di stimare l'incidenza del ricavato dalla vendita del fabbricato esistente attraverso una valutazione basata sulla nuova destinazione urbanistica.

Per quest'ultima il riferimento del Piano Operativo comunale vigente è l'art. 148 delle NTA ed in particolare la scheda ATID 4.7 con cui si prevede la trasformazione dell'edificio attuale mediante ristrutturazione dell'esistente e/o demolizione dell'esistente e ricostruzione. La destinazione possibile è residenziale o commerciale.

La superficie utile attuale è di circa 175 m², con un ampio resede di rigiro di 650 m² circa, e ciò lo rende appetibile per una suddivisione in due unità immobiliari di 85 m² taglio medio, con resede esclusivo. La ricostruzione prevista dal PO vigente può arrivare a 500 mq di superficie coperta su due livelli

Per la ubicazione in ambito urbano, con tutti i vantaggi che ne consegue in ordine ai servizi pubblici, e contemporaneamente in prossimità al confine con la zona aperta agricola, ciò lo rende particolarmente appetibile ai fini di un mercato immobiliare di tipo residenziale, anche se per lo stesso immobile occorreranno interventi significativi di adeguamento strutturale.

Considerando l'intervento che massimizza il valore dell'immobile, ovvero la sua demolizione e ricostruzione con una superficie coperta complessiva di 500 mq, le valutazioni potrebbero essere le seguenti:

con il valore massimo OMI disponibile al momento (anno 2023, semestre 2) si avrebbe un valore di circa € 1.125.000,00 (= €/mq 2.250,00 x mq 500) da cui dovrebbe essere tolto il costo demolizione di circa € 65.000,00 (=€/mc 124,00 x mc (175x3)), gli oneri per gli smaltimenti per circa € 25.000,00 (= €/tn 25,29 x tn (175x3x1,8)), gli oneri per il costo di costruzione circa € 120.000,00 (= €/mq 298,23 x 500 mq x 80%), gli oneri di urbanizzazione per circa € 30.000,00 (=€/mc 21,73 x (500x2,7)) e il costo di costruzione di circa € 875.000,00 (=€/mq 1.750,00 x mq 500); tuttavia l'area può essere considerata di particolare interesse perché l'abitato del Bargino è ben servito con la superstrada e il lotto è al limite dell'abitato rivolto verso la campagna; per questo si può ipotizzare un valore medio di mercato (per il nuovo) di €/mq 2.600,00 superiore al valore OMI.

Quindi complessivamente il valore dell'immobile nuovo di 500 mq di SU potrebbe considerarsi di circa € 1.315.000,00 dal quale si dovrebbe sottrarre € 1.115.000,00 fra spese e oneri vari.

Le considerazioni di cui sopra inducono a ritenere che per tale immobile si può ipotizzare ragionevolmente un valore di mercato di **200.000,00** euro.



Comune di San Casciano in Val di Pesa
Città Metropolitana di Firenze

Servizio Opere Pubbliche, Manutenzioni ed Edilizia Privata

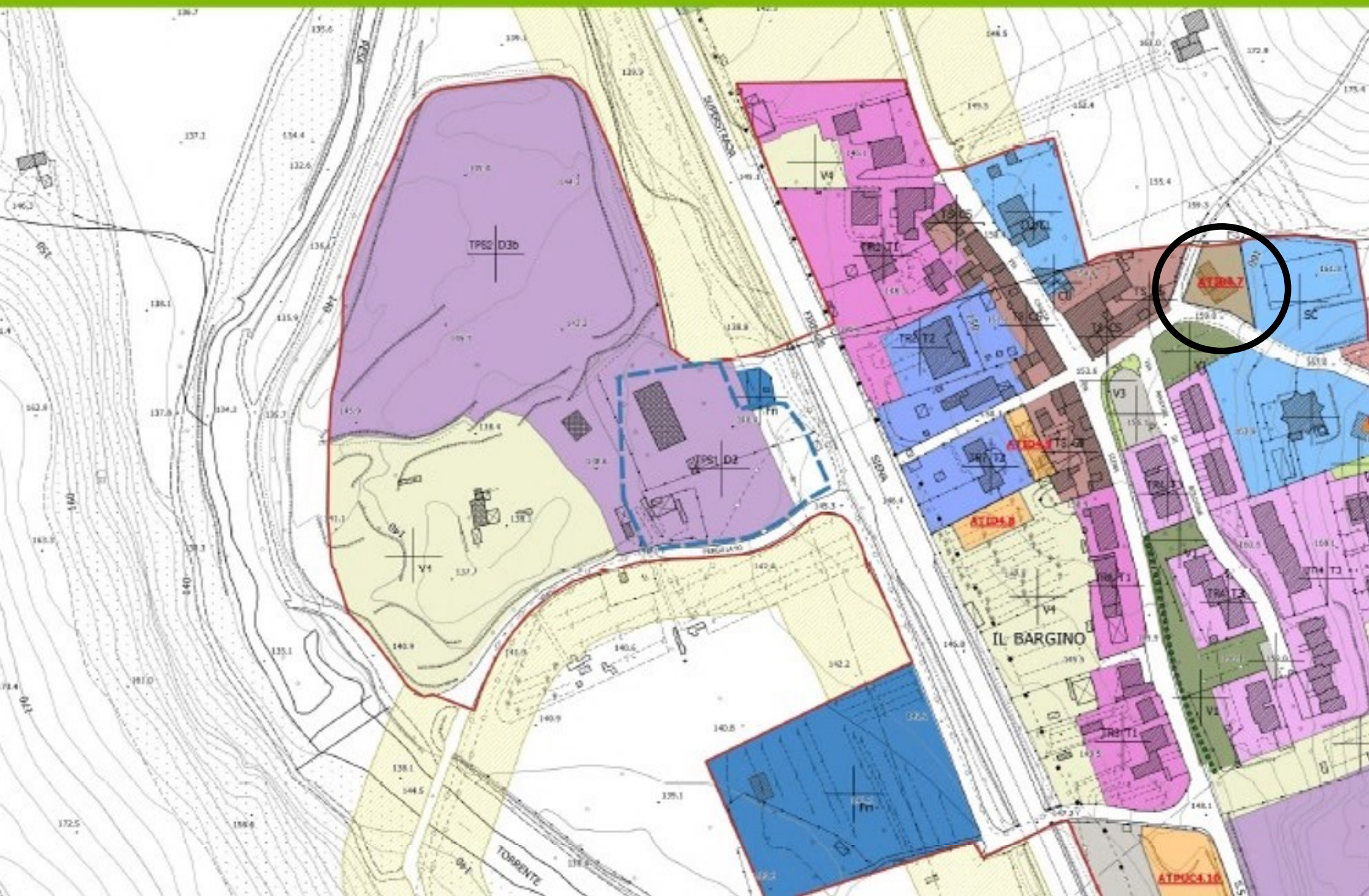


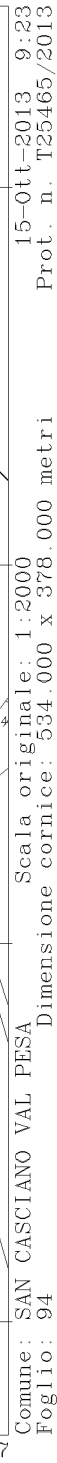
San Casciano in Val di Pesa lì ottobre 2024

il Tecnico
arch. Costanza Cacciatori

Allegati:

1. estratto dello strumento urbanistico (PO vigente)
2. estratto di mappa catastale
3. vecchie planimetrie catastali (da aggiornare)
4. visure catastali (F. 94 P. 257, sub. 3 e sub. 4)
5. pianta dei locali post adeguamento mensa
6. elenco immobili catastali
7. valori OMI più recenti







CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. CASCIANO V. PESA Via Loc. BARGINO Civ.

COMUNE DI S. CASCIANO IN VAL DI PESA

ELABORATO PLANIMETRICO

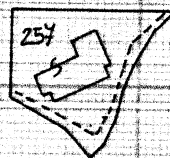
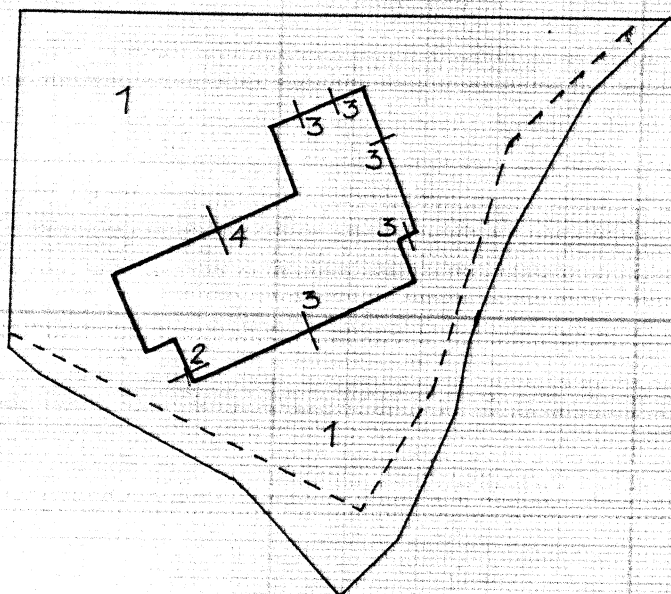
Tipo mappale n. del

Foglio 94 part. 257 sub 1: Resede comune non censibile ai sub. 3-4

Foglio 94 part. 257 sub 2: Locale centrale termica, bene comune non censibile ai sub. 3-4

Foglio 94 part. 257 sub 3: Scuola materna P.T.

Foglio 94 part. 257 sub 4:

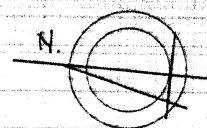


PLANIMETRIA N.C.T.
Scala 1:2000
Foglio n. 94

PIANO TERRENO

PLANIMETRIA SCALA 1:500

ORIENTAMENTO



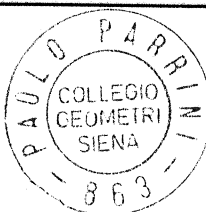
SCALA DI 1:500

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal GEOMETRA
PARRINI PAOLO (Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

della provincia di SIENA n. 863
data 06 MAG. 1996 Firma [Signature]



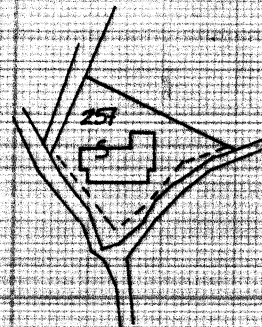
RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

F. 94
n. 257 sub.

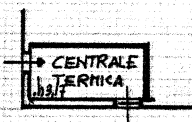


Planimetria di u.i.u. in Comune di S. CASCIANO V. PESA via Loc. BARGINO civ.



MAPPA N.C.T.
F. 94 PART. 251
SCALA 1:2000

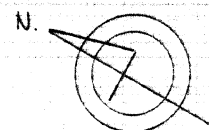
Prop.: ditta
intestata



Prop.: ditta intestata

PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



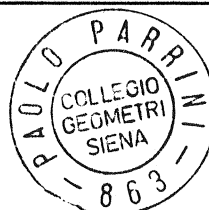
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
PARRINI PAOLO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di SIENA n. 863
data 06 MAG. 1996 Firma Paolo Parrini

Identificativi catastali
F. 94
n. 251 sub. 2



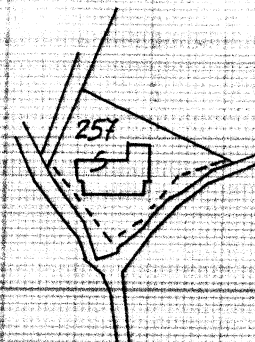
RISERVATO ALL'UFFICIO



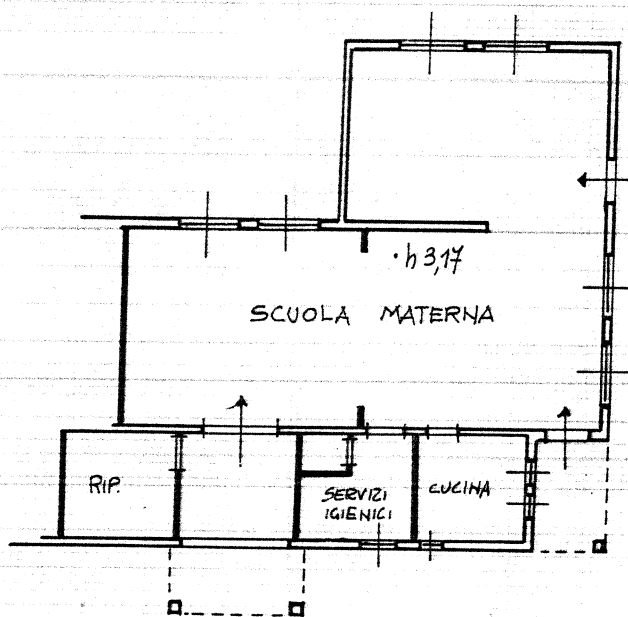
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
500

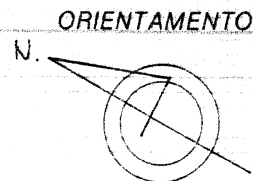
Planimetria di u.i.u. in Comune di S. CASCIANO V. PESA via LOC. BARGINO civ.



MAPPA N.C.T.
F. 94 PART. 257
SCALA 1:2000



PIANO TERRENO

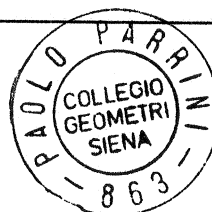


SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 94
n. 257 sub. 3

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
PARRINI PAOLO
Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di SIENA n. 863
data 06 MAG. 1996
Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

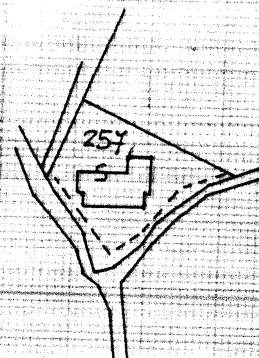


CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. CASCIANO V. PESA via LOC. BARGINO

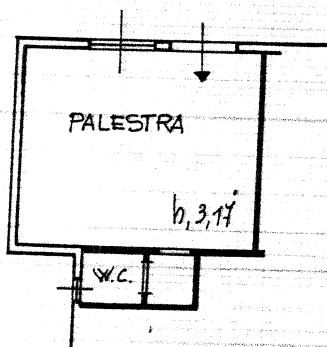
civ.



MAPPA N.C.T.
F. 94 PART. 257
SCALA 1:2000

Prop.: ditta intestata

Prop.:
ditta intestata

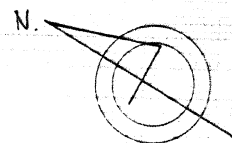


Prop.: ditta intestata

Prop.: ditta intestata

PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

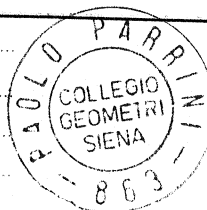
Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 94
n. 257 sub 4

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
PARRINI PAOLO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di SIENA

data 06 MAG. 1996 Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **07/10/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/10/2024

Dati identificativi: Comune di **SAN CASCIAO IN VAL DI PESA (H791) (FI)**

Foglio **94** Particella **257** Subalterno **3**

Busta mod.58: **50159**

Classamento:

Rendita: **Euro 970,94**

Categoria **B/5^a**, Classe **U**, Consistenza **470 m³**

Indirizzo: VIA CASSIA PER SIENA Piano T

Dati di superficie: Totale: **153 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2012 Pratica n. FI0285811 in atti dal 22/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 69602.1/2012)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN CASCIAO IN VAL DI PESA (H791) (FI)**

Foglio **94** Particella **257** Subalterno **3**

COSTITUZIONE del 13/05/1996 in atti dal 10/12/1999 (n. 133326.1/1996)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN CASCIAO IN VAL DI PESA (H791) (FI)**

Foglio **94** Particella **257**

> **Indirizzo**

VIA CASSIA PER SIENA Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2012 Pratica n. FI0285811 in atti dal 22/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 69602.1/2012)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 970,94**
Categoria **B/5^a**, Classe **U**, Consistenza **470 m³**

COSTITUZIONE del 13/05/1996 in atti dal 10/12/1999
(n. 133326.1/1996)

> **Dati di superficie**

Totale: **153 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
13/05/1996, prot. n. 133326

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI S. CASCANO IN VAL DI PESA**
(CF 00793290487)
sede in SAN CASCANO IN VAL DI PESA (FI)
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 13/05/1996 in atti dal
10/12/1999 (n. 133326.1/1996)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) B/5: Scuole, laboratori scientifici

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **07/10/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/10/2024

Dati identificativi: Comune di **SAN CASCIAO IN VAL DI PESA (H791) (FI)**

Foglio **94** Particella **257** Subalterno **4**

Busta mod.58: **50159**

Classamento:

Rendita: **Euro 243,77**

Categoria **B/5^a**, Classe **U**, Consistenza **118 m³**

Indirizzo: VIA CASSIA PER SIENA Piano T

Dati di superficie: Totale: **45 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2012 Pratica n. FI0285812 in atti dal 22/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 69603.1/2012)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN CASCIAO IN VAL DI PESA (H791) (FI)**

Foglio **94** Particella **257** Subalterno **4**

COSTITUZIONE del 13/05/1996 in atti dal 10/12/1999 (n. 133326.1/1996)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN CASCIAO IN VAL DI PESA (H791) (FI)**

Foglio **94** Particella **257**

> **Indirizzo**

VIA CASSIA PER SIENA Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2012 Pratica n. FI0285812 in atti dal 22/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 69603.1/2012)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 243,77**
Categoria **B/5^a**, Classe **U**, Consistenza **118 m³**

COSTITUZIONE del 13/05/1996 in atti dal 10/12/1999
(n. 133326.1/1996)

> **Dati di superficie**

Totale: **45 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
13/05/1996, prot. n. 133326

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

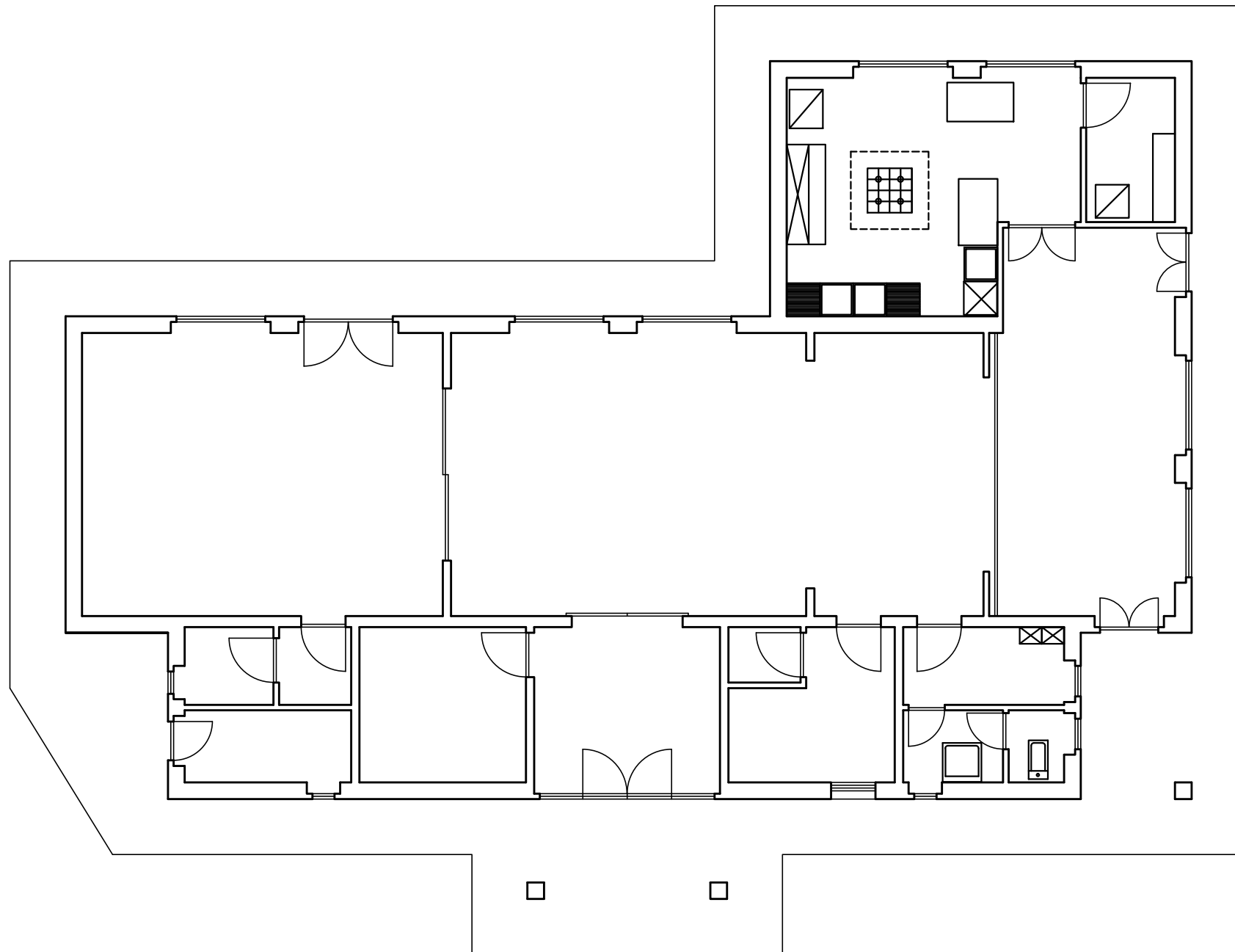
> **1. COMUNE DI S. CASCIANO IN VAL DI PESA**
(CF 00793290487)
sede in SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 13/05/1996 in atti dal
10/12/1999 (n. 133326.1/1996)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) B/5: Scuole, laboratori scientifici



Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2024

Dati della richiesta: siti nel comune di SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (H791) (FI) Foglio 94 Particella 257

Immobili 2.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

1	Foglio 94 Part. 257 Sub. 3	Categoria B/5 ^a) Classe U Consistenza 470 mc Rendita Euro 970,94	VIA CASSIA PER SIENA Piano T
2	Foglio 94 Part. 257 Sub. 4	Categoria B/5 ^a) Classe U Consistenza 118 mc Rendita Euro 243,77	VIA CASSIA PER SIENA Piano T

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) B/5: Scuole, laboratori scientifici

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2250	L	5,1	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1750	L	3,5	5	L
Ville e Villini	NORMALE	2200	3000	L	6,8	9,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

[Torna alla pagina di ricerca](#)