



**CESSIONE DI UNA PORZIONE DEL FABBRICATO
DESTINATO A CENTRO OPERATIVO COMUNALE NEL CAPOLUOGO**

RELAZIONE DI STIMA PER LA BASE D'ASTA

Premessa

Il centro operativo comunale è situato in via Cassia per Siena, 3 e fa parte di un complesso edilizio che oggi è composto da varie unità immobiliari. Catastralmente è identificato dalla particella n. 993 del Foglio di Mappa n. 41; vi si trovano:

- un alloggio in ordinaria locazione (sub. 501);
- due locali usati dai Carabinieri Comando Stazione Nucleo Forestale San Casciano in Val di Pesa come ufficio (sub. 502);
- un garage (sub. 503);
- un magazzino con serra (sub. 504);
- gli uffici di un distaccamento della Polizia Locale dell'Unione Comunale del Chianti Fiorentino (sub. 506);
- locali vari destinati a magazzino/deposito (sub. 510);

Nel 2013 il Comune ha venduto all'Arciconfraternita di Misericordia di San Casciano val di Pesa la porzione dei magazzini comunali corrispondente al sub. 511.

L'amministrazione intende oggi alienare anche il sub. 510.

Descrizione dell'unità immobiliare da cedere

L'immobile si compone di circa 196,00 mq utili al piano terra e 74 mq utili di soppalchi, per un totale complessivo di 270 mq utili.

Gli accessi a tale unità immobiliare sono molteplici (5 in tutto) ed avvengono tutti dalla corte interna ad uso comune con le altre unità immobiliari di contorno.

La struttura portante dell'immobile è in muratura portante; la copertura ha struttura lignea (capriate, travi, correnti e tavelloni); il manto è in tegole in marsigliesi. I pavimenti sono in elementi ceramici e in parte in cemento; gli infissi sono tutti in ferro; due ingressi mancano completamente di infissi e sono direttamente accessibili. L'impianto elettrico è essenziale; è presente un pilozzo allacciato all'acquedotto.

Il tutto è meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati consistenti in:

- elaborato planimetrico catastale;

-
- visura catastale;
 - pianta in scala dell'unità immobiliare.

Individuazione catastale e confini

L'unità immobiliare in cessione è individuata al catasto fabbricati del Comune di San Casciano in val di Pesa, foglio di mappa 41, p.lla 993, subalterno 510.

Confini: sul fronte nord/ovest con Arciconfraternita di Misericordia di San Casciano in val di Pesa, sul fronte sud/est con il Comune di San Casciano in val di Pesa (proprietà cedente), mentre sui fronti est e ovest con spazi esterni a comune.

Destinazione Urbanistica e vincoli

Piano Strutturale

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 15 novembre 2021 è stato approvato il nuovo Piano Strutturale Comunale, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014.

In data 01/12/2021 è stata convocata la Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 comma 3 del PIT/PPR e dell'art. 6 comma 7 dell'Accordo tra Ministero dei beni e delle attività culturali e Regione Toscana, al fine di concludere il procedimento di conformazione del nuovo Piano Strutturale al PIT/PPR. La Conferenza si è conclusa favorevolmente come da verbale trasmesso in data 17/01/2022.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del 7 febbraio 2022 è stato corretto un errore grafico di disallineamento del perimetro del territorio urbanizzato evidenziato in sede di Conferenza Paesaggistica conclusiva. (BURT n. 7 del 16 febbraio 2022).

Lo strumento approvato è stato trasmesso agli enti di cui all'art. 8, comma 1. La pubblicazione dell'avviso di approvazione dello strumento è stata effettuata, nei successivi quindici giorni dalla suddetta trasmissione, sul BURT n.7 del 16 febbraio 2022.

Il nuovo Piano Strutturale ha acquisito efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT sopra detta.

Piano Operativo

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 08 del 14 febbraio 2022 è stato approvato, ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014, il Piano Operativo comprensivo anche delle parti oggetto di adozione parziale di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 15 novembre 2021.

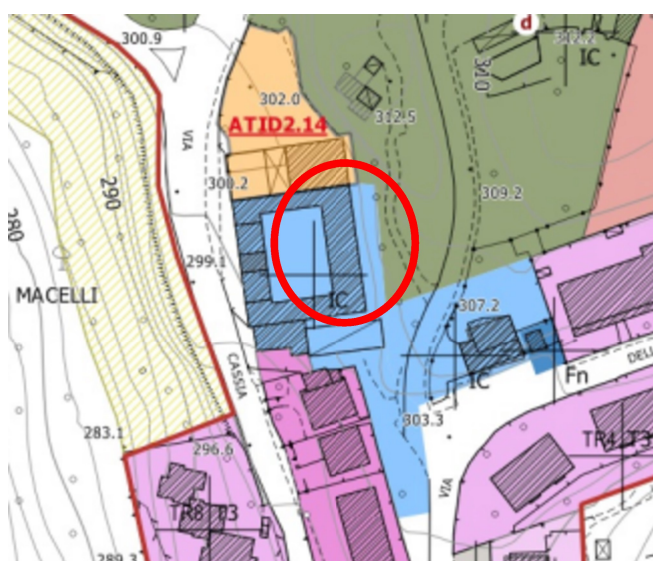
Lo strumento approvato è stato trasmesso agli enti di cui all'art. 8, comma 1. La pubblicazione dell'avviso di approvazione dello strumento è stata effettuata, nei successivi quindici giorni dalla suddetta trasmissione, sul BURT n. 11 del 16 marzo 2022.



Il nuovo Piano Operativo ha acquisito efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT sopra detta.

Di seguito gli estratti significativi del P.S. e P.O. vigenti riguardanti la porzione di immobile da alienare:

ESTRATTO P.O. VIGENTE (2022)



Servizi di uso pubblico e standard urbanistici

- SC - Aree per l'istruzione
- IC - Aree per attrezzature di interesse comune
- CU - Attrezzature religiose
- CL - Attrezzature culturali

estratto PO tav PO_PO_02_Centri Urbani:SanCasciano_Sud

estratto dell'art. 10, delle NTA del P.O. vigente

CAPO I – SERVIZI D'USO PUBBLICO E STANDARD URBANISTICI

Art. 10 - Dotazioni urbane di interesse locale - (D.M. n. 1444/68 art. 3)

1. Negli elaborati del PO sono individuate gli immobili di proprietà pubblica e/o di uso pubblico e gli immobili e le attrezzature di uso pubblico e/o di interesse generale di proprietà di Enti legalmente riconosciuti che operano nel settore culturale, sanitario, sportivo, sociale ed associativo, con la seguente articolazione:

1- SC - aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);

2- IC - aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - uffici P.T., protezione civile, ecc. - ed altre);

a) - **CU** - attrezzature religiose;

b) - **CL** - attrezzature culturali;

3- V1, V2, V3 – aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

4- P- parcheggi pubblici (art. 31 delle presenti norme)

2. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono attuati sulla base di quanto disciplinato dal Titolo I, Capo II della presente disciplina.

3. Immobili di proprietà pubblica

a) Sugli edifici esistenti di proprietà comunale, nel rispetto di quanto disciplinato dalle presenti norme, con particolare riferimento al Titolo V o da altre disposizioni di legge vigenti, sono consentiti i seguenti interventi:

- **M**: manutenzione ordinaria e straordinaria;
- **RRC**: restauro e risanamento conservativo;
- **REV1,2,3**: ristrutturazione edilizia conservativa;
- **RED1,2**: ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- **AV**: ampliamenti volumetrici in aderenza all'edificio di riferimento, a condizione che non superino il 50% della SE esistente.

b) Gli interventi di nuova edificazione, nel rispetto dei quantitativi dimensionali dati dal PO, sono indicati negli elaborati grafici del Piano e sono disciplinati dall'art.149 delle presenti norme.

c) Tutti gli interventi dovranno essere progettati nel rispetto di valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità architettonica rispetto all'edificio esistente ed il contesto di riferimento.

d) Gli interventi da effettuarsi su immobili sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono subordinati all'acquisizione della preventiva Autorizzazione Paesaggistica o, nel caso di beni culturali ai sensi della Parte Seconda Titolo I del "Codice", al preventivo nulla osta della Soprintendenza competente per il territorio, anche nelle more dell'eventuale procedimento di verifica di interesse culturale.

e) L'ulteriore nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa, nel rispetto delle modalità attuative date dal P.O e nel rispetto dei quantitativi dimensionali previsti dal Piano Strutturale.

4. Immobili e attrezzature di uso pubblico e/o di interesse generale di proprietà di Enti legalmente riconosciuti che operano nel settore culturale, sanitario, sportivo, sociale ed associativo.

a) Su tali immobili sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso ed attività di interesse generale e/o pubblico quali:

- strutture per il culto e/o servizi religiosi, centri parrocchiali;
- circoli ricreativi;
- attrezzature sanitarie;
- istituzioni e/o attrezzature culturali e formative;
- sedi di associazioni onlus;
- attrezzature sportive di interesse collettivo;
- residenze speciali attrezzate e/o strutture per anziani, disabili o indigenti;
- asili nido.

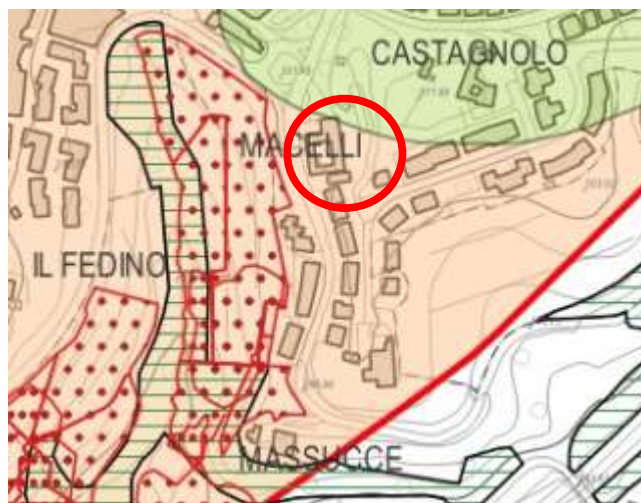
b) Nel rispetto di quanto disciplinato dalle presenti norme, con particolare riferimento al Titolo V, o da altre disposizioni di legge vigenti, sono consentiti i seguenti interventi:

- Per gli edifici esistenti all'interno del centro storico, sono consentiti gli interventi previsti dal tessuto di appartenenza rilevabile dagli elaborati grafici del Po relativi ai centri storici;
- Per gli altri edifici esistenti, sono consentiti i seguenti interventi:
 - **M**: manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - **RRC**: restauro e risanamento conservativo;
 - **REV1,2,3**: ristrutturazione edilizia conservativa;
 - **RED1,2**: ristrutturazione edilizia ricostruttiva;



- **AV:** ampliamenti volumetrici in aderenza all'edificio di riferimento a condizione che non superino il 10% della SE esistente.
- c) Gli interventi di trasformazione, nel rispetto dei quantitativi dimensionali dati dal PO, sono disciplinati dall'Allegato 1 Progetti Norma del PO.
 - d) Tutti gli interventi dovranno essere progettati nel rispetto di valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità architettonica rispetto all'edificato esistente ed il contesto di riferimento.
 - e) Gli interventi da effettuarsi su immobili sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono subordinati all'acquisizione della preventiva Autorizzazione Paesaggistica o, nel caso di beni culturali ai sensi della Parte Seconda Titolo I del "Codice", al preventivo nulla osta della Soprintendenza competente per il territorio, anche nelle more dell'eventuale procedimento di verifica di interesse culturale.
 - f) L'ulteriore nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa, nel rispetto delle modalità attuative date dal P.O e nel rispetto dei quantitativi dimensionali previsti dal Piano Strutturale.

VINCOLI PAESAGGISTICI



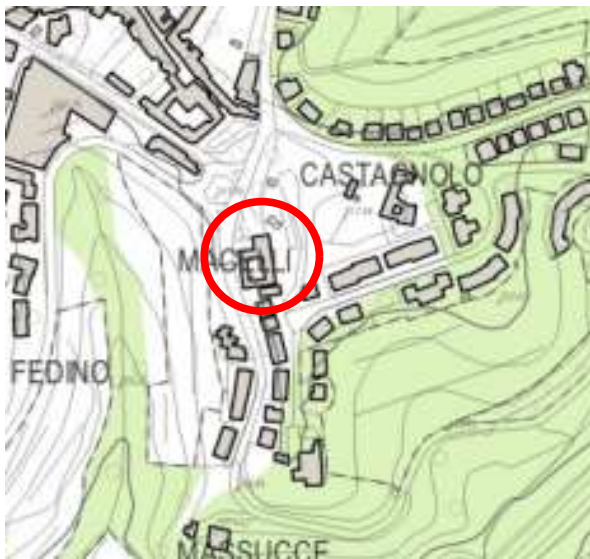
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.Lgs 22 gennaio 2004, 42 e s.m.i. (Codice del Paesaggio) come graficizzati a titolo prescrittivo dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale approvato D.C.R.T. n. 37/2015

-  Zona lungo la supestrada Firenze-Siena soggetta a vincolo paesaggistico con D.M-23/03/1970 G.U. 101 del 1970 tipologia d
-  Zona soggetta a vincolo paesaggistico con D.M.31/01/1966 G.U. 60 del 1966 tipologia c e d
-  Zona soggetta a vincolo paesaggistico con D.M.31/05/2001 G.U. 200 del 2001 tipologia c e d

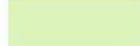
estratto Tav. PS_QC_13_Carta del patrimonio culturale_NO

l'immobile ricade in atrea soggetta a vincolo paesaggistico imposto con D.M. 31/05/2001

ALTRI VINCOLI



Altri vincoli

-  Limite amministrativo comunale
-  Aree sottoposte a vicolo cimiteriale (Del. C.C. n.34 del 24/05/2006 e Del. C.C. n.18 del 15/03/2010) - aggiornato
-  Vincolo minerario, L.R. toscana 35/2015
-  Vincolo idrogeologico, R.D.L. n.3267 del 1923

Non sussistono altri vincoli

estratto Tav. PS_QC_14_Altri vincoli_NO

VERIFICA INTERESSE CULTURALE AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS 42/2004 SMI

La verifica dell'interesse culturale ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 smi svolta presso il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e Soprintendenze interessate, ha dato esito negativo come esplicitato con la nota dello stesso Ministero prot. 9523 del 06/06/2012.

Pertanto non vi sono obblighi di tutela ai sensi del D. lgs. 22/01/2004 n° 42, parte seconda, ivi comprese le prescrizioni di cui all'art.12 e all'art. 56 del medesimo decreto, e quindi alienabile senza ulteriore autorizzazione ministeriale.



Valore della base d'asta

La superficie complessiva lorda da cedere, ammonta a circa 240 mq a cui si sommano i circa 100 mq lordi dei soppalchi.

Il valore commerciale per magazzini (laboratori) rilevato dall'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, per la zona centrale/Capoluogo, zona B1, nel semestre 2023/2¹ oscilla fra i 450 ÷ 800 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale; mentre il valore commerciale per magazzini commerciali nello stesso periodo di cui sopra oscilla fra i 500 ÷ 800 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale.

Nel caso di specie, per la stima, è stato considerato:

a favore:

- l'ubicazione all'interno del centro abitato del Capoluogo e lungo una strada regionale facilmente accessibile;
- la destinazione urbanistica per attrezzature di interesse collettivo la quale consente tre gradi di ristrutturazione edilizia conservativa previsti dal PO vigente e due gradi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;

contro:

- che l'intervento di ampliamento volumetrico in aderenza non è possibile perché l'immobile non viene ceduto con un proprio resede esclusivo;
- che la consistenza legittima lorda ammonta a circa 240 mq;
- lo stato attuale necessita di una ristrutturazione generalizzata (impianti, finiture, ecc).

Tutto ciò considerato si può sostenere che il valore da applicare potrebbe essere, ragionevolmente, pari a 700,00 €/mq di superficie lorda. Quindi, considerati 240 mq lordi, il valore complessivo di tutta la parte da cedere potrebbe assumere un valore arrotondato di **170.000,00** Euro da porre a base d'asta.

San Casciano in val di Pesa lì ottobre 2024

il Tecnico
Arch. Costanza Cacciatori

Allegati:

1. - estratto di mappa catastale;
2. - elaborato planimetrico catastale;
3. - visure catastali (f.41 P.993 sub. 510, sub. 511);
4. - pianta in scala dell'unità immobiliare;
5. - valori OMI disponibili alla data del 07/10/2023 (commerciale e produttivo).

¹ Ad oggi (12/09/2022) è il dato disponibile più recente.



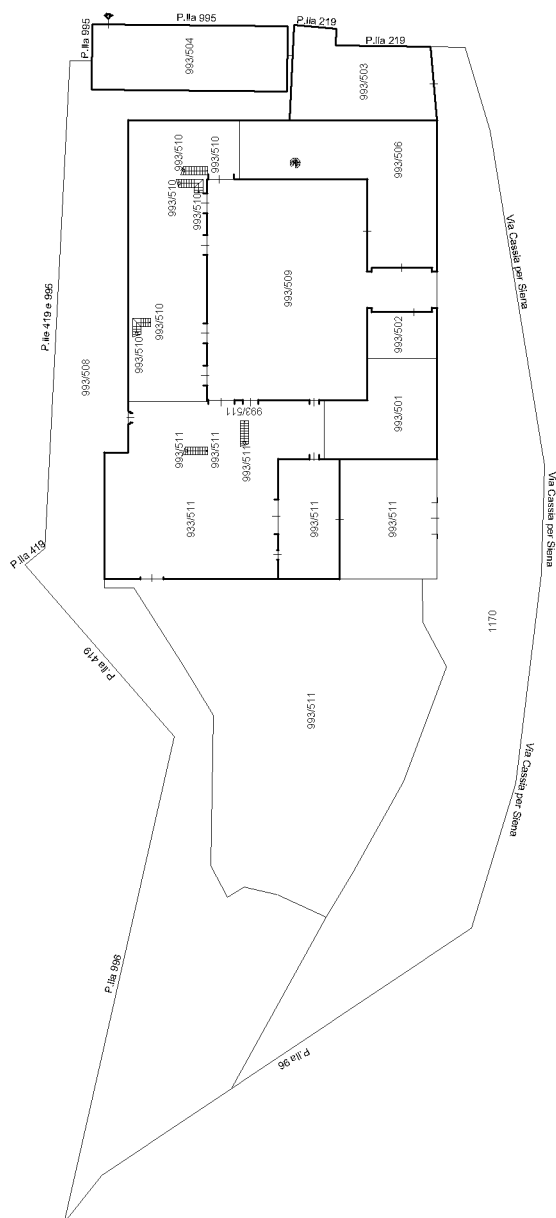
N=37200

E=-11900

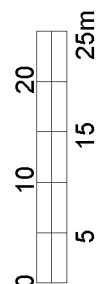
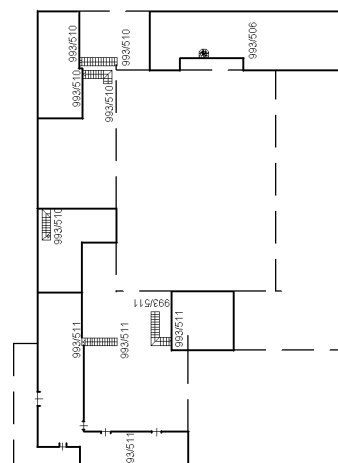
1 Particella: 993

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Cerrone Rossano	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Firenze	N. 4420
Comune di San Casciano In Val Di Pe	Sezione: Foglio: 41	Particella: 993	Prp 829049 n. 29/11/2012	del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. 290605 del 26/11/2012 Scala 1 : 500			

PIANO TERRA



PIANO SOPPALCO



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **21/12/2021**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/12/2021

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

Foglio **41** Particella **993** Subalterno **510**

Classamento:

Rendita: **Euro 999,09**

Categoria **C/2^a**, Classe **4**, Consistenza **265 m²**

Indirizzo: VIA CASSIA PER SIENA Piano T

Dati di superficie: Totale: **328 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2013 Pratica n. FI0276686 in atti dal 29/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 132369.1/2013)

> Dati identificativi

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

Foglio **41** Particella **993** Subalterno **510**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/11/2012 Pratica n. FI0299491 in atti dal 29/11/2012 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 77366.1/2012)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **41** Particella **993**

> Indirizzo

VIA CASSIA PER SIENA Piano T

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/11/2012 Pratica n. FI0299491 in atti dal 29/11/2012 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 77366.1/2012)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 999,09**
Categoria **C/2^a**, Classe **4**, Consistenza **265 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2013
Pratica n. FI0276686 in atti dal 29/11/2013
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 132369.1/2013)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **328 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/11/2012, prot. n. FI0299491

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (CF 00793290487)

Sede in SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/11/2012
Pratica n. FI0299491 in atti dal 29/11/2012
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 77366.1/2012)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita' immobiliare abitativa

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/12/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/12/2021

Dati identificativi: Comune di SAN CASCIAO IN VAL DI PESA (H791) (FI)
Foglio 41 Particella 993 Subalterno 511

Classamento:

Rendita: Euro 1.394,95
Categoria C/2^a, Classe 4, Consistenza 370 m²

Indirizzo: VIA CASSIA PER SIENA Piano T

Dati di superficie: Totale: 549 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2013 Pratica n. FI0276686 in atti dal 29/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 132369.1/2013)

> **Dati identificativi**

Comune di SAN CASCIAO IN VAL DI PESA
(H791) (FI)
Foglio 41 Particella 993 Subalterno 511

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/11/2012 Pratica
n. FI0299491 in atti dal 29/11/2012 FRAZIONAMENTO
E FUSIONE (n. 77366.1/2012)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SAN CASCIAO IN VAL DI PESA
(H791) (FI)
Foglio 41 Particella 993

> **Indirizzo**

VIA CASSIA PER SIENA Piano T

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/11/2012 Pratica
n. FI0299491 in atti dal 29/11/2012 FRAZIONAMENTO
E FUSIONE (n. 77366.1/2012)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.394,95**
Categoria **C/2^a**, Classe **4**, Consistenza **370 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2013
Pratica n. FI0276686 in atti dal 29/11/2013
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 132369.1/2013)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **549 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/11/2012, prot. n. FI0299491

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

> 1. ARCICONFRATERNITA DELLA MISERICORDIA DI SAN CASCIANO VAL DI PESA (CF 80002950485)

Sede in SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto
1)

1. Atto del 11/12/2013 Pubblico ufficiale D'ALFONSO
MARIA Sede SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)
Repertorio n. 13627 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A
TITOLO ONEROSO Trascrizione n. 23813.1/2013
Reperto PI di FIRENZE in atti dal 17/12/2013

> 2. COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (CF 00793290487)

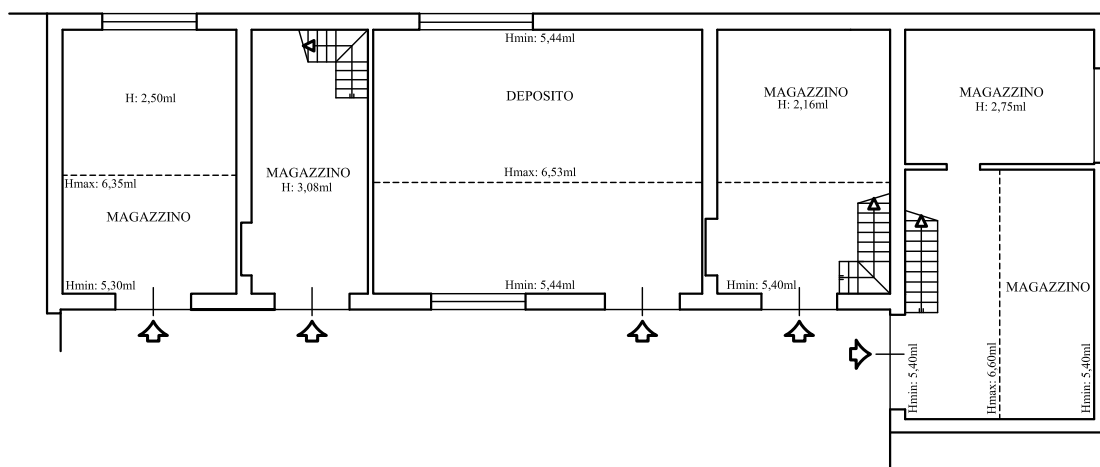
Sede in SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)
Diritto di: Usufrutto per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

Visura telematica esente per fini istituzionali

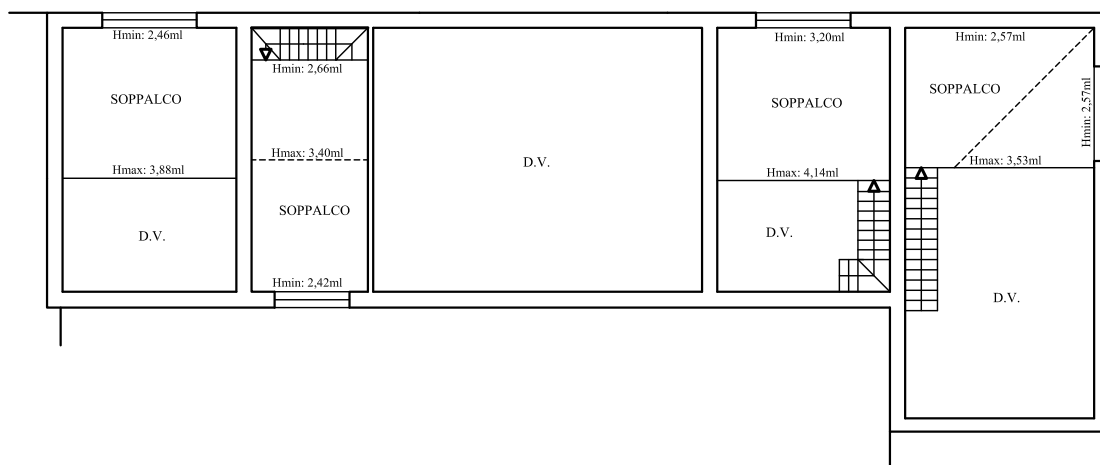
Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita' immobiliare abitativa

PIANO TERRA



PIANO SOPPALCO



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	450	800	L	2,2	3,9	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

genda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

La 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](#)

[ritorna alla pagina di ricerca](#)