

3.11 A11) [REDACTED] –TERRENO EDIFICABILE COMMERCIALE E DIREZIONALE-SESTO FIORENTINO (FIRENZE)

3.11.1 LOCALIZZAZIONE DEL BENE

I beni in oggetto sono aree edificabili poste nel Comune di Sesto Fiorentino, provincia di Firenze, presso l'Aeroporto Amerigo Vespucci.

3.11.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta di aree edificabili con destinazione in parte Commerciale ed in parte Direzionale, poste su di una giacitura pianeggiante in zona di buon valore immobiliare, per entrambe le suddette destinazioni in quanto prossime sia all'Aeroporto di Firenze, Amerigo Vespucci, sia all'Autostrada Firenze-Mare. La zona è infatti da tempo appetibile in quanto edificata con centri commerciali, strutture ricettive, poli universitari, centro di ricerca CNR e centri direzionali di importanti società.

3.11.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

All'Agenzia del Territorio, sezione Catasto Terreni del Comune di Firenze, i beni risultano così individuati:

- foglio 54
-particelle edificabili 123-1445 mq. 7.670,00
-particelle residuali 53-54-992-1280-1398-1403-1409-
1414-1417-1428-1439-1446-1448-
1450-1452-1454-1456-1458-1525 mq. 19.781,00

Il tutto come risulta dalle visure e planimetrie catastali di cui alla raccolta allegata al presente documento.

3.11.4 SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Esiste una Convenzione stipulata tra la proprietà ed il Comune di Sesto Fiorentino in data 26-05-20006, Rep. N°49.189, Raccolta N°11.012 nella quale sono richiamate le norme urbanistiche vigenti ed i dettagli delle varie destinazioni ammesse, "Attività commerciali e direzionali UMI 11" e le superfici edificabili massime ammesse.

Il tutto come meglio riportato nella Convenzione inserita nella raccolta allegata alla presente relazione.

3.11.5 STIMA DEL BENE

La valutazione dei suddetti beni è stata quindi fatta sulla base delle superficie utili lorde ammesse per le varie destinazioni, con i valori indicati dall'OMI per tale zona, considerando l'incidenza del terreno sul costruito, pari al 20%. In particolare, per quanto riguarda la destinazione Direzionale, si considerano i valori minimi OMI, dal momento che si tratta di superfici complessive di grande entità.

Pertanto si hanno i seguenti valori:

- SUL commerciale mq. 3.835,00*E/mq. 2.700,00*0,20 =Euro 2.070.900,00
- SUL direzionale mq. 3.835,00*E/mq. 2.000,00*0,20 =Euro 1.534.000,00

Valore dei Beni =Euro 3.604.900,00

VALORE FINALE DEL BENE A11) =Euro 3.605.000,00

3.11.6 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

A.11

Immobile TERRENO EDIFICABILE COMMERCIALE E DIREZIONALE
Comune Sesto Fiorentino (Firenze)
Indirizzo zona Aeroporto Amerigo Vespucci

| | |
|--------------------|---|
| Descrizione | Terreno edificabile posto nel Comune di Sesto Fiorentino, prossimo all'Aeroporto Amerigo Vespucci, sulla strada di grande scorrimento che parte dall'autostrada Firenze Mare, con destinazione in parte direzionale e in parte commerciale. |
|--------------------|---|

| | |
|-----------------------------|---|
| Verifica urbanistica | Le cartattersitiche e le destinazioni delle aree in oggetto, sono state desunte dal certificato di destinazione urbanistica del Comune di Sesto Fiorentino. In tale certificato si desume che le aree edificabili sono inserite nel Piano Strutturale vigente con le seguenti destinazioni: "attività commerciali e direzionali UMI 11" in base alla Convenzione stipulata con il Comune n°27 del 20-04-2005. |
|-----------------------------|---|

| Descrizione catastale | Comune | Fg | particella | sub |
|-----------------------|------------------|----|---|-----|
| | Sesto Fiorentino | 54 | 123-1445 | |
| | Sesto Fiorentino | 54 | 53-54-992-1280-1398-1403-1409-1414-1417-1428-1439-1446-1448-1450-1452-1454-1456-1458-1525 | |

| | |
|------------------------------|--|
| Consistenza dell'area | I dati sono desunti dalle visure catastali |
| | mq. terreni vari 23.882,00 |

| | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| Consistenza edificabile | I dati sono desunti dalla perizia |
| | mq. |
| | commerciale 3.835,00 |
| | direzionale 3.835,00 |
| | residuale 16.212,00 |

| | | | | |
|---------------------------|---|-----------|------------|--------|
| Parametri di stima | I parametri di stima sono stati ripresi dall'OMI, valutando i costi di trasformazione, e valutando una incidenza dell'area pari al 20%, come da indicazioni suggerite anche dal Comune di Sesto Fiorentino. | | | |
| | | €/mq. | coef. Area | €/mq. |
| | commerciale | 2.700,00 | 0,20 | 540,00 |
| | direzionale | 2.000,00 | 0,20 | 400,00 |
| | residuale | 16.212,00 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | |
|---------------------------|-------------|-----------|--------|--------------|
| Calcolo del valore | | mq. | €/mq. | € |
| | commerciale | 3.835,00 | 540,00 | 2.070.900,00 |
| | direzionale | 3.835,00 | 400,00 | 1.534.000,00 |
| | residuale | 16.212,00 | 0,00 | 0,00 |

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Valore complessivo | 3.604.900,00 |
|---------------------------|---------------------|

3.11.7 FOTO

Per la documentazione fotografica, vedi la raccolta allegata al presente documento.

**3.12 A12) [REDACTED] – TERRENO EDIFICABILE PER
ATTREZZATURE ALBERGHIERE – SESTO FIORENTINO
(FIRENZE)**

3.12.1 LOCALIZZAZIONE DEL BENE

I beni in oggetto sono aree edificabili poste nel Comune di Sesto Fiorentino, provincia di Firenze, presso l'Aeroporto Amerigo Vespucci.

3.12.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta di aree edificabili destinate dal PRG per “*Attrezzature Alberghiere*”, poste su di una giacitura pianeggiante in zona di buon valore immobiliare per la destinazione stessa, in quanto prossime sia all'Aeroporto di Firenze, Amerigo Vespucci, sia all'Autostrada Firenze-Mare. La zona è infatti da tempo appetibile in quanto edificata con centri commerciali, altre strutture ricettive, poli universitari, centri di ricerca CNR, centri direzionali di importanti società.

3.12.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

All'Agenzia del Territorio, sezione Catasto Terreni del Comune di Firenze, i beni risultano così individuati:

- foglio _____ 54
-particelle edificabili 1447-1457-1459-1399 mq. 3.542,00

Il tutto come risulta dalle visure e planimetrie catastali di cui alla raccolta allegata al presente documento.

3.12.4 SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Esiste un Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sesto Fiorentino in data 10-04-2012, e quindi valido, dal quale si evince che le suddette aree edificabili sono inserite le Piano Strutturale come aree per “*Attività alberghiera UMI 10*”. Questa destinazione viene poi confermata dalla Convenzione stipulata tra la proprietà ed il Comune di Sesto n°27 del 20-04-2005. Inoltre esiste un progetto approvato dal Comune con Permesso di costruire n°222, Busta N.60/Anno 2008 per la realizzazione di un “*Edificio a destinazione alberghiera PL 13 F25 Comparto UMI 10*” per n°136 camere, oltre garages, spazi comuni, sale riunioni e ristorante, con tipologia “*4 stelle*”. Tale progetto risulta ad oggi scaduto ma potrà essere ripresentato e nuovamente autorizzato in quanto sono rimasti validi i parametri edificatori della zona.

Il tutto come meglio riportato nel Certificato e nelle Convenzione, inseriti nella raccolta allegata alla presente relazione.

3.12.5 STIMA DEL BENE

La valutazione del suddetto bene è stata quindi fatta sulla base del valore convenzionale attribuito a strutture alberghiere di tale tipologia, in tale zona, riferito al valore della singola "camera" e poi dando una incidenza del terreno pari al 20%.

Pertanto si hanno i seguenti valori finali:

- camere $n^{\circ}136 * E / camera 100.00,00 * 0,20 =$
Valore dei Beni =Euro 2.720.000,00

VALORE FINALE DEL BENE A12) =Euro 2.720.000,00

3.12.6 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE



A.12

Immobile TERRENO EDIFICABILE COMMERCIALE E DIREZIONALE
Comune Sesto Fiorentino (Firenze)
Indirizzo zona Aeroporto Amerigo Vespucci

| | |
|--------------------|---|
| Descrizione | Terreno edificabile posto nel Comune di Sesto Fiorentino, prossimo all'Aeroporto Amerigo Vespucci, sulla strada di grande scorrimento che parte dall'autostrada Firenze Mare, con destinazione alberghiera. |
|--------------------|---|

| | |
|-----------------------------|--|
| Verifica urbanistica | Le caratteristiche e le destinazioni delle aree in oggetto, sono state desunte dal certificato di destinazione urbanistica del Comune di Sesto Fiorentino. In tale certificato si desume che le aree edificabili sono inserite nel Piano Strutturale vigente con le seguenti destinazioni: "attività alberghiera UMI 10" in base alla Convenzione stipulata con il Comune n°27 del 20-04-2005. |
|-----------------------------|--|

| | | | | |
|------------------------------|----------------------------|----|---------------------|-----|
| Descrizione catastale | Comune | Fg | particella | sub |
| | Sesto Fiorentino | 54 | 1447-1457-1459-1399 | |
| | <i>terreni edificabili</i> | | | |

| | | | | |
|--------------------------------|---|--------------|-----------|------------------------|
| Consistenza dell'area | I dati sono desunti dalle visure catastali | | | |
| | | ed. albergh. | mq. | 3.542,00 |
| Consistenza edificabile | I dati sono desunti dalla perizia e dai progetti presentati al Comune e autorizzati (progetti ad oggi scaduti da ripresentare), precisando che all'interno dell'attività alberghiera sono previste n°136 camere, oltre ristorante, sale convegni etc. | | | |
| | | alberghiero | n° camere | 136,00 |
| Parametri di stima | I parametri di stima sono stati ripresi da stime analoghe perattività alberghiere simili in tale area. | | | |
| | | camera | €/mq. | coef. Area €/mq. |
| | | 100.000 | 0,20 | 20.000,00 |
| Calcolo del valore | | n° | €/mq. | € |
| | | camere | 136,00 | 20.000,00 2.720.000,00 |
| Valore complessivo | 2.720.000,00 | | | |

3.12.7 FOTO

Per la documentazione fotografica, vedi la raccolta allegata al presente documento.
