

STIMA COSTI ACQUISIZIONE AREE																													
Circonvallazione San Casciano																													
NUOVO CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI San Casciano															ESPROPRIO DEFINITIVO			TERR.	OCCUP.	TEMPOR.	destinat. urbanistica	agricola	edificabile	edificata	Coltura in atto	Valore al mq	valore		
N°	DITTA	F <sup>5</sup>	Par.	Colt. Cat.	sup.cat.	Colt. Atto	Sup.Occ.	prez. un.	Inden. provis.	Sup.Occ.	prez-un.	Inden. annua																	
1	BOLDRINI Cristina	25	141	Uliveto 3	11.060	uliveto	2.996	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	territorio aperto zona E	X					ULIVETO	€ 3,80	€ 11.384,80								
2	San Casciano Costruzioni	25	45	ent-urb	37750	resed-urb	4.729	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	interno perimetro centro urbano			X	X		RESEDE										
	Società a responsabilità limitata in liquidazione					D/7							ambito di trasformazione art 110 ATRU ambito di recupero urbano						tettoia mq 800 da demolire di cui 400 da espropriare Resede da espropriare mq 4729 Costo demolizione di tutto il fabbricato escluso bonifica € 100.000 Svalutazione: Parte residua D7: 37.750 mq Appartamento A/2 sub 4 di mq.111					€ 818.580,07	€ 180.087,62				
3	Comune di San Casciano Val di Pesa	32	708	Uliveto 2	1770		300	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	territorio aperto zona E	X					pista pedociclabile	€ 30,00	€ 9.000,00								
		32	706	Uliveto 3	1965		1.251	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	area a prevalente funzione agricola						pista pedociclabile	€ 30,00	€ 37.530,00								
		26	149/a	Uliv Vlg 2	1935	STRADA							Art 63 - E1 ambito con valore paesaggistico e ambientale						STRADA	€ 0,00	€ 0,00								
			149/b	Uliv Vlg 2	1935		189	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Art 108 fasce di rispetto stradale						VERDE PUBBLICO E STRADA	€ 10,00	€ 1.890,00								
			149/c	Uliv Vlg 2	1935		274	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	interno perimetro centro urbano						PARCHEGGIO PUBBLICO	€ 40,00	€ 10.960,00								
		26	150/a	Uliv Vlg 2	6655		106	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Art 50. parcheggio pubblico						INCOLTO	€ 3,00	€ 318,00								
			150/b	Uliv Vlg 2	6655		78	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	interno perimetro centro urbano						PARCHEGGIO PUBBLICO	€ 40,00	€ 3.120,00								
			334/a	Uliveto 2	2687		371	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Art 58 ICPR attrezzature di interesse comune di progetto						INCOLTO	€ 3,00	€ 1.113,00								
			334/b	Uliveto 2	2687		165	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Art 50. parcheggio pubblico						INCOLTO	€ 3,00	€ 495,00								
		26	335	Uliveto 2	565		166	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Art 55 V3 verde di connettività urbana						INCOLTO	€ 3,00	€ 498,00								
		26	336	Uliveto 2	308		150	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	interno perimetro centro urbano						ORTO/INCOLTO	€ 4,50	€ 675,00								
		26	344/a	Uliv vlg 2	2497		166	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Art 58 ICPR attrezzature di interesse comune di progetto						INCOLTO	€ 3,00	€ 498,00								
			344/b	Uliv Vlg 2	2.497		18	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	interno perimetro centro urbano						uliveto rado	€ 3,50	€ 63,00								
			344/c	Uliv Vlg 2	2.497	STRADA							Art 108 viabilità di progetto																
			344/d	Uliv Vlg 2	2.497		984	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Art 56-V4 verde urbano pubbl e priva							?									
			346/a	Semin 3	498	STRADA	359	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	territorio aperto zona E	X					INCOLTO	€ 3,00	€ 2.952,00								
		26	346/b	Semin 3									area a prevalente funzione agricola						INCOLTO	€ 3,00	€ 1.077,00								
		26	341/a	Uliv Vlg 2	208	STRADA	81	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Art 63 - E1 ambito con valore paesaggistico e ambientale						Ex ULIVETO	€ 3,50	€ 213,50								
			341/b	Uliv Vlg 2	208	STRADA							Art 108 fasce di rispetto stradale																
		33	1667	Uliveto 2	3.816	STRADA							interno perimetro centro urbano																
		26	240	Uliv Vlg 3	40	STRADA							Art 108 viabilità di progetto																
		26	345	Uliv Vign 2	231	STRADA							Art 56-V4 verde urbano pubbl e priva																
		26	347	Semin 3	342	STRADA																							
													totale																
4	E-Distribuzione s.p.a	26	401	ent-urb	60	resed-urb	19	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	interno perimetro centro urbano						resede cabina enel	€ 40,00	€ 760,00								
				D/1-52,68									Art 58 ICPR attrezzature di interesse comune																
				redindata																									
5	MACCAFERRI Anna	26	186	Uliveto 2	1845	STRADA							interno perimetro centro urbano						ORTO	€ 6,50	€ 260,00								
	MACCAFERRI Francesca	26	151	Uliveto 2	70		40	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Art 43 ATP ambito trasformazione																
	MACCAFERRI Frank												Produttiva-Previsione oggetto di nuova adozione																
	MACCAFERRI Giuliana																												
	MACCAFERRI Margaret Buterbaugh																												
													totale																
6	CATENI Alessandra	26	328/a	Uliveto 3	4783		1.580	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	interno perimetro centro urbano						ULIVETO	€ 3,80	€ 6.004,00								
			328/b	Uliveto 3	4783		12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Art 43 ATP ambito trasformazione						ULIVETO	€ 3,80	€ 45,60								
		26	340/a	Uliv Vlg 2	1312		345	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Art 108 viabilità di progetto						ULIVETO	€ 3,80	€ 1.311,00								
			340/b	Uliv Vlg 2	1312		363	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Art 56-V4 verde urbano pubbl e priva						ULIVETO	€ 3,80	€ 1.379,40								
													totale																
7	CONTICELLI Nicolò	32	705	Uliveto 3	4783		509	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	territorio aperto zona E	X					ULIVETO	€ 3,80	€ 1.934,20								
													area a prevalente funzione agricola																
													Art 63 - E1 ambito con valore paesaggistico e ambientale																
													Art 108 fasce di rispetto stradale																
RIEPILOGO:																													
Indennità di esproprio (totali) € 1.092.149,19																													
Spese di registrazione, trascrizione, volturazione € 141.979,39																													
<b>TOTALE SPESA ESPROPRIATIVA € 1.234.128,58</b>																													
LOTTO part 45 ATTUALE SENZA STRADA DI PROGETTO																													
mq sul valore al mq valore																													
residenziale 7000 € 2.805,00 € 21.598.500,00																													
direzionale -servizio 2000 € 2.420,00 € 4.840.000,00																													
commerciale di vicinato 2000 € 2.640,00 € 5.280.000,00																													
turistico ricettivo 2475 € 2.805,00 € 6.942.375,00																													
edilizia residenziale sociale 2600																													
asilo 1500																													
<b>sommano ricavato operazione immobiliare 17575 € 38.660.875,00</b>																													
Costi demol. Al mc Costo demol.																													
fabbricato esistente mc (demolizione) 81000 € 25,00 € 2.025.000,00																													
costi di costruzione etto 75% € 28.995.056,25																													
Rimane valore terreno SCONTATO ATTUALITA' € 5.884.699,88																													
lotto mq totali 37396																													
valore al mq del lotto € 157,36																													
area da espropriare (stima senza deprezzamento) 4729 € 744.163,70																													
Indennità Con eventuale maggiorazione 10% € 818.580,07																													
VALORE AREA ALL'ATTUALITA' CON COMMERCIALIZZAZIONE FRA 7 ANNI - tasso del 3,8%																													
1,038000 1,038000 1,038000 1,038000 1,038000 1,038000 1,038000 1,298319																													
Valore terreno scontato dopo 7 anni € 7.640.218,75																													
Valore terreno scontato (periodo 7 anni) € 5.884.699,88																													