

Per. Agr. Andrea Mulinacci
Via del Commendone - Loc. Aiali
58040 - ROSELLE T. (GR)
C. Fisc. MLN NDR 58R11 E202A
Iscri. Albo n. 311 anno 1988

PERIZIA DI STIMA VALUTATIVA

Committente: - [REDACTED]

Oggetto di valutazione e ubicazione:

- A) lotto di terreno edificabile della superficie catastale di mq. 1.923 posto in Comune di Grosseto "località Poggetti Nuovi" Via dello Zircone, ricadente in zona industriale/artigianale di Grosseto Nord facente parte del lotto identificato con il n. 14 del piano di lottizzazione;
- B) area urbana della superficie catastale di mq. 730 posta in Comune di Follonica zona industriale/artigianale a sud della città alla Via Aurelia, ricompresa nella zona fra la predetta Via Aurelia (con la quale confina) e la Via del Fonditore.

Identificazione catastale:

- il lotto di terreno edificabile in Comune di Grosseto di cui al soprastante punto - A) risulta rappresentato al Catasto Terreni del predetto Comune foglio 61 particella 229 (qualità seminativo, classe 2[^], superficie are 15 e ca. 5, redditi di €. 6,61 sia Dominicale che Agrario) particella 235 (qualità seminativo, classe 2[^], superficie are 1 ca. 25, redditi di €. 0,55 sia Dominicale che Agrario) e particella 238 (qualità seminativo, classe 2[^], superficie are 2 ca. 93, redditi di €. 1,29 sia Dominicale che Agrario) per una superficie catastale complessiva di are 19 e ca. 23;
- l'area urbana in Comune di Follonica di cui al soprastante punto - B) risulta rappresentata al Catasto Fabbricati del predetto Comune foglio 22 particella 153 (categoria area urbana, consistenza mq. 730, senza classe ne rendita perché area urbana).

Proprietà e provenienza:

quanto forma oggetto di stima risulta in piena proprietà alla [REDACTED] con sede Follonica, per essere alla stessa pervenuto:

- quanto al terreno edificabile di Grosseto, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gianemilio Franchini già di Grosseto del 19/01/2012 repertorio n. 1862 raccolta n. 1033 trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 24/01/2012 al n. 654 di reg. part.;
- quanto all'area urbana di Follonica, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Sergio Graziosi di Follonica del 23/04/2007 repertorio n. 30987 raccolta n. 13364 trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 03/05/2007 al n. 4202 di reg. part.

Situazione urbanistica indicata dai C.D.U. rilasciati dai competenti Uffici dei Comuni di Grosseto e di Follonica rispettivamente in data 18/01/2017 e 16/01/2017:

- il lotto di terreno di Grosseto è destinato dai vigenti strumenti urbanistici come segue:
 - P.S. - non è riportato nessun riferimento normativo nel C.D.U.
 - Regolamento Urbanistico - approvato e parzialmente riadottato con Delibere C.C. n. 48/2013, 35/2015, approvazione finale n. 115/2015 e successiva variante normativa approvata con D.C.C. n. 75 del 27/10/2016 - art. 171 "Ambiti sottoposti a Piani Attuativi e progetti unitari ed altri strumenti urbanistici di dettaglio equiparati" "P.d.L. art. 80/1C delle N.T.A." D.C.C. n. 95/2006 (assimilabile alla zona omogenea "D" di cui al D.M. 2/04/1968 n. 1444);

- l' area urbana di Follonica è destinata dai vigenti strumenti urbanistici come segue:
 - P.S. - approvato con D.C.C. n. 67/22.07.2005 - sistema ambientale della pianura di cui all' art. 44 delle Norme, sub-sistema della produzione di cui all' art. 47 delle Norme, U.T.O.E. industriale e artigianale di cui all' Art. 67 delle Norme;
 - Regolamento Urbanistico - approvato con D.C.C. n. 30/10.06.2011 B.U.R.T. n. 28/13.07.2011 aree RQ/Riqualificazione degli assetti e/o Ambientali di cui all' art. 4 delle norme, area di riqualificazione RQ08c di cui alla scheda indirizzi progettuali in allegato A – **Previsione scaduta in data 12/07/2016** – la disciplina al termine di scadenza quinquennale riportata nell' allegato A alla scheda indirizzi progettuali per l' RQ08c prevede che in caso di scadenza del termine dei cinque anni dalla data di approvazione del R.U. senza che sia intervenuta l' approvazione del progetto unitario e nelle more dell' approvazione dello stesso agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: edifici e/o complessi edilizi nell' area della zona industriale (art. 148).

Vincoli, formalità pregiudizievoli e garanzie reali risultanti dai registri immobiliari:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 24/01/2012 n. 79 di reg. part. e n. 851 di reg. gen., a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. sede Siena per €. 600.000,00 di cui €. 300.000,00 per capitale, relativa ad un mutuo fondiario con ammortamento in anni 10 concesso con atto ai rogiti del Notaio Gianemilio Franchini già di Scansano del 19/01/2012 repertorio n. 1864/1034;
- Convenzione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie stipulata fra il Comune di Grosseto e le ditte lottizzanti con atto ai rogiti del Notaio Giorgio Ciampolini già di Grosseto del 27/04/2007 repertorio n. 172965 raccolta n. 51533, trascritta in Conservatoria in data 10/05/2007 n. 4701 di Reg. Part. e n. 8040 di Reg. Gen.

Relazione peritale

Le aree oggetto di valutazione risultano avere una buona accessibilità in quanto entrambe orograficamente situate in pianura e servite da strade asfaltate che rendono possibile anche l' accesso con automezzi pesanti, nonché una buona posizione logistica trovandosi entrambe nella periferia delle rispettive città. La loro destinazione come risulta dagli strumenti urbanistici vigenti dei rispettivi comuni di competenza risulta essere quella di aree ricadenti in zona per la realizzazione di edifici di carattere industriale/artigianale (capannoni e strutture similari) anche se soltanto per il terreno di Grosseto è prevista la realizzazione di un fabbricato ad uso industriale/artigianale nei limiti e nelle tipologie previste dalle norme urbanistiche, mentre per l' area urbana di Follonica risulta essere scaduta la previsione di indirizzo progettuale per la presentazione e l' approvazione di un progetto unitario di riqualificazione della zona e pertanto attualmente detta area risulta priva di potenzialità edificatoria.

Relativamente al terreno di Grosseto è da far presente quanto segue:

per ogni lotto, che come risulta dal P.d.L. redatto ai sensi dell' art. 80/1C' N.T.A. è di mq. 4000, viene consentita l' edificabilità per non più del 50% della superficie totale, e l' edificio realizzato non deve avere una altezza media superiore a 7 metri; per ogni lotto è prevista la realizzazione, nel corpo dell' edificio da costruire, di un solo alloggio con superficie non superiore a mq. 80 da adibire al servizio di guardiania.

Relativamente all' area urbana di Follonica è da far presente quanto segue:

detta area potrebbe avere qualche interesse, oltre che da parte di eventuali soggetti esterni, anche e soprattutto da parte delle proprietà dei fabbricati industriali/artigianali esistenti nella zona e ad essa limitrofi, per adibirla a parcheggio ampliando così la superficie della loro corte pertinenziale, oppure come area espositiva scoperta.

E' utile comunque ricordare per una corretta valutazione che se anche qualche anno fa il mercato immobiliare (sia quello residenziale che quello per le attività produttive) risultava essere abbastanza florido, il verificarsi ed il perdurare della crisi economica di questi anni generalizzata in tutti i

settori ha portato ovviamente anche il settore delle compravendite immobiliari a versare in una condizione di forte difficoltà come dimostrato dal trend tendenziale di questi ultimi anni che riferisce di una avvenuta forte contrazione nel numero delle transazioni e di una consistente diminuzione del valore commerciale del patrimonio immobiliare che è arrivato attualmente a raggiungere una diminuzione valutabile intorno al 20-30% di media rispetto al valore di sei/sette anni fa.

Metodo di stima e unità di misura adottati:

- fra i metodi di stima utilizzabili per addivenire ad una valutazione quanto più possibile realistica che possa essere di riferimento ad una eventuale vendita possibilmente realizzabile in tempi ragionevoli, è stato scelto ed utilizzato quello della comparazione diretta e cioè quello del più probabile valore di mercato dei beni, comparando gli immobili oggetto di valutazione con immobili recentemente compravenduti che per tipologia, destinazione e ubicazione risultino similari fra loro ed inoltre utilizzando per il terreno di Grosseto, quale contro prova, la comparazione fra il valore commerciale al metro quadrato del costruito decurtando da questo il costo di costruzione comprensivo degli oneri concessori e della progettazione. Quale unità di misura per il calcolo del valore è stato scelto il metro quadrato.

Valutazione economica finale:

- Calcolo del valore di stima per il lotto edificabile di Grosseto

Valore commerciale al mq.: € 235,00 - Superficie complessiva del terreno: mq. 1.923

- Calcolo valore di stima totale:

(valore commerciale al mq. x la superficie totale del terreno) € 451.905,00

* Contro prova

Valore commerciale al mq. del costruito: € 1.000,00 – costo complessivo di costruzione al mq.: € 600,00 – superficie edificabile complessiva: mq. 961,50 – valore commerciale al mq. dell' area rimanente scoperta dopo la costruzione a servizio del costruito: € 70,00 – superficie totale non edificabile: mq. 961,50

- Calcolo valore di stima totale:

(valore al mq. del costruito meno il valore al mq. del costo di costruzione) x (superficie complessiva effettivamente edificabile) + (valore al mq. dell' area rimanente scoperta dopo la costruzione x la superficie complessiva dell' area non edificabile) € 451.905,00

- Calcolo del valore di stima per l' area urbana di Follonica

Valore commerciale al mq.: € 135,00 – Superficie totale dell' area: mq. 730

- Calcolo del valore di stima totale:

(valore commerciale al mq. x la superficie totale dell' area) € 98.550,00

*** Valore finale di stima complessivo degli immobili oggetto di valutazione:**

(valore totale terreno edificabile Grosseto + valore totale area urbana Follonica) € 550.455,00

Grosseto, 03/02/2017

Per. Agr. Andrea Mulinacci

Via del Commandone - Loc. Alati

58040 - ROSELLI T. (GR)

C. Fisc. MLN NDR 58R11 E202A

scr. Albo n. 31 anno 1988

