

Relazione
di
Consulenza per stima immobiliare
(aggiornamento)

* * * * *

Incarico

Al sottoscritto:

- Arch. Giorgio Bruschi nato a Piombino (Li) il 15 marzo 1964, C.F. BRS GRG 64C15 G687D, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze al n° 4175, con recapito professionale in Firenze, Piazza Isidoro del Lungo 1;

Oggetto della stima :

l'aggiornamento della determinazione dell'eventuale valore di mercato attuale dell'immobili posti in comune di San Miniato loc. Ponte a Egola, sulla base degli indici urbanistici e potenzialità edificatoria a seguito dell'approvazione del 2° Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del cc. N. 60 del 07/08/2015, in via Diaz e in via Contrada Nuova in comune di San miniato.

Precisamente:

- 1) il terreno individuato al N.C.E.U. del comune di San Miniato nel foglio di mappa n° 24 nelle particelle n° 55, 56, 57. Via Diaz;
- 2); il terreno individuato al N.C.E.U. del comune di San Miniato nel foglio di mappa n° 27 nelle particelle n° 1211. Via Contrada Nuova snc.

Premesse

Il sottoscritto prima di giungere alle conclusioni in merito ai quesiti posti ha effettuato sia delle visure al PRG, e riscontro verbale con il tecnico del “settore edilizia privata” del Comune di San Miniato.

Sul terreno posto in via Diaz era stata precedentemente rilasciato un permesso a costruire n. 2006/609 del 19/05/2008 per la realizzazione di n. 18 alloggi, e comunicato l'inizio dei lavori edili in data 27/05/2008.

Purtroppo a seguito delle vicende che hanno interessato la società allora proprietaria i lavori non sono stati completati entro i tre anni di legge e non sono state rilasciate ulteriori proroghe da parte dell'amministrazione pubblica.

Pertanto oggi il permesso è decaduto e non è possibile completare le opere.

Inoltre l'amministrazione comunale ha proceduto alla revisione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico modificando la destinazione delle aree in esame.

Il Regolamento Urbanistico approvato dal comune, per l'immobile di via Diaz consente solamente il recupero delle superfici esistenti. Pertanto è possibile recuperare le superfici che erano presenti nell'edificio esistente, che nel progetto presentato a suo tempo, corrispondono all'incirca al solo livello del piano terreno, circa 506,00 mq. oltre all'interrato essendo questo già realizzato.

Per quanto riguarda invece il terreno di circa 1150 mq. posto in via Contrada Nuova, questo ha completamente perduto la sua capacità edificatoria, non essendo più valido il permesso a costruire per la realizzazione di 4 villette oltre accessori per circa 600 mq. di SUL.

Infatti il permesso a costruire n. 03/649 del 17/07/2003 non ha avuto proseguimento e pertanto è decaduto.

In data 10 marzo 2016, il Liquidatore Giudiziale della società CEMAR srl in liquidazione, nella persona del Dott. Alberto Carisio, ha presentato un'istanza per la richiesta di Variante Urbanistica per poter ripristinare la destinazione edificatoria del terreno posto in via Contrada nuova.

L'istanza presentata non è stata accolta dall'amministrazione comunale e pertanto non è inserita nel piano operativo vigente, il terreno risulta quindi inedificabile con destinazione a verde privato.

Conclusioni

In risposta riguardo il terreno posto in via Diaz:

Considerando che attualmente la possibilità edificatoria permette soltanto l'utilizzo della SUL (superficie Utile Lorda) esistente, di circa 506,00 mq. la valutazione è riferita soltanto a questa superficie, deve però tenere conto delle opere già realizzate e presenti nel cantiere, come il piano interrato destinato a garage, anche se non completato.

Nella valutazione, oltre alle oggettive considerazioni, relative alla contingente crisi del mercato immobiliare e alla difficoltà di collocare sul mercato appartamenti nuovi nel comune di San Miniato, deve essere anche considerata la necessità di intervenire con un nuovo progetto edilizio e la verifica e nuovo collaudo delle opere già realizzate che potrebbero risultare non conformi e pertanto necessitare di opere di adeguamento.

Le opere realizzate ad oggi sono state stimate a suo tempo in circa 130.000,00 euro.

La valutazione che possiamo fare per la superficie consentita è quella di determinare il prezzo di vendita degli appartamenti ultimati, detraendo i vari costi da sostenere per la loro realizzazione, quali:

progettazione, costo di costruzione, ecc. ecc., che potremmo verosimilmente quantificare in complessivi euro 1.500,00/1.600,00mq.

Il prezzo di vendita medio che troviamo nella zona è purtroppo sceso ulteriormente in questi anni, inoltre l'attuale situazione socio-economica della zona si è andata ancora ad aggravare con il passare degli anni. Ad oggi si trovano abitazione con caratteristiche simili a valori che variano dai 1.000,00 ad un massimo di 1.500,00 euro/mq. con valori per le case esistenti ancora più bassi.

Questa situazione porta a determinare un valore ad oggi prossimo allo zero se addirittura negativo, essendo il valore di realizzo prossimo al costo di produzione del fabbricato, potremmo considerare come utile la presenza di alcune opere del piano interrato già realizzate.

Nella valutazione delle opere già realizzate dobbiamo detrarre l'onere per il ripristino delle strutture in cemento armato, che a distanza di anni dalla loro realizzazione necessitano inevitabilmente di interventi di adeguamento e ripristino che possono essere quantificati in circa 25/30.000,00 euro.

si ottiene quindi un risparmio di circa 100.000,00 euro sul costo di realizzazione dell'intervento.

Il potenziale sviluppatore di questo intervento immobiliare dovrà tener conto di un congruo margine operativo di guadagno sull'intervento, per compensare i rischi d'impresa ed ottenere un margine operativo.

Ipotizzando un'aspettativa di guadagno di almeno un 15/20 % sull'operazione immobiliare, possiamo così riassumere i valori:

Ricavo dalle vendite (max)	1.500/mq x 500 mq.	= €.	750.000,00
Costi di realizzo	1.500/mq. x 500 mq.	= €.	750.000,00
Opere già realizzate		= €.	-100.000,00
<u>Margine utile d'impresa</u>	<u>150 €. mq x 500</u>	<u>= €.</u>	<u>75.000,00</u>

Valore ipotetico dell'immobile €. 25/30.000,00 euro.

Ipotizzando di ottenere un modesto ricavo derivante dal garage interrato, possiamo stimare che questo permetta di compensare i maggiori oneri dell'impresa, oneri finanziari ecc.

In considerazione di quanto sopra esposto, possiamo valutare pertanto il valore dell'intervento di via Diaz in 30/40.000,00 euro.

Ad oggi dobbiamo tenere in considerazione oltre all'attuale congettura, anche il fatto che sono già stati effettuati numerosi tentativi di vendita tramite asta pubblica ma fino ad oggi tutti andati deserti sicuramente per la problematica economica derivata dei valori immobiliari della zona.

In merito alla valutazione del terreno posto in via Contrada Nuova:

Per questo terreno il valore di riferimento è difficile da quantificare, avendo perso la propria capacità edificatoria, il valore è praticamente stato azzerato dalla destinazione prevista dallo strumento urbanistico vigente.

L'unico eventuale interesse ad acquisire questa area, a parte un intervento pubblico, mediante esproprio o acquisizione per destinarla a verde pubblico,

potrebbe derivare dalle proprietà vicine, che potrebbero avere interesse a destinare quest'area per la realizzazione di un parcheggio o un giardino, altrimenti appare praticamente impossibile trovare una diversa collocazione di mercato.

Il valore del terreno ad oggi, può essere riferito a quello derivante dalla possibilità di un eventuale esproprio da parte dell'amministrazione pubblica per ricavare un giardino pubblico, anche se data l'attuale congettura economica e la situazione in cui vertono le amministrazioni locali gravate dal "patto di stabilità" e dalla cronica carenza di fondi è pressoché impossibile immaginare tale eventualità.

Considerando una superficie stimata di circa 950 mq. possiamo ipotizzare un valore al mq. di circa 15 euro che potrebbe essere indicativo del valore complessivo dell'area indicato in €. 14.250,00.

Al momento, sulla base di tutte le considerazioni sopra dette, possiamo indicare il valore del lotto "L" di via Contrada Nuova in €. 12.000,00. Considerando di applicare un abbattimento di un 20%.. rispetto alla valutazione di esproprio.

Firenze 31 ottobre 2023.

Il tecnico

(arch. Giorgio Bruschi)

