

## **RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

**di un compendio immobiliare con destinazione di “incubatrice di imprese”,  
posto nella zona industriale, via della Stazione, Frazione di Valpiana,  
Comune di Massa Marittima (Grosseto).**

**proprietà: Comune di Massa Marittima per il suolo,  
Grosseto Sviluppo S.p.a., proprietaria superficiaria.**

### **TECNICO INCARICATO**

\*\*\* \*\*

*Claudio Camilloni geometra*

Via Guglielmo Oberdan n°45 – 58100 Grosseto

Telefono /fax 0564 22390



Il sottoscritto Claudio Camilloni, geometra libero professionista iscritto con il n°347 all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Grosseto, con Studio in Grosseto, via Guglielmo Oberdan n°45, su incarico della Grosseto Sviluppo S.p.a., Società con sede in Grosseto, via Giordania n°227, si è recato in Massa Marittima al fine di verificare la situazione di fatto della proprietà posta in via della Stazione, località Valpiana, con lo scopo ultimo di valutare il più probabile valore di mercato delle relative unità immobiliari che la compongono.

Tale proprietà è costituita da un lotto di terreno facente parte della Lottizzazione (Piano) di Insediamenti Produttivi identificata come "Zona Territoriale Omogenea D2", su cui è stato edificato un complesso immobiliare urbanisticamente classificato come "*incubatore di Impresa*".

L'ubicazione del comprensorio è di un certo interesse per ciò che concerne la posizione toponomastica, trovandosi in un'area a prevalente andamento pianeggiante, con la presenza di pendii dolci e ben usufruibili, facilmente accessibile dall'arteria a scorrimento veloce (Strada Regionale n°439) che congiunge la fascia costiera (Follonica, distante circa Km. 11) con il centro di Massa Marittima (distante circa Km. 5) e oltre, ben servita al suo interno da una adeguata rete stradale.

La zona risulta soggetta al Vincolo Idrogeologico, mentre non risulta essere sottoposta a vincolo paesaggistico, né a vincolo del Sistema Regionale delle Aree Protette.

L'area su cui insiste il bene risulta essere pervenuta alla Grosseto Sviluppo S.p.a. in diritto di superficie dal Comune di Massa Marittima ai rogiti del Notaio Sergio Graziosi del 01 agosto 2003, registrato a Massa Marittima l'08 agosto 2003, con durata di anni 99 dalla data di stipula della convenzione.

Il complesso immobiliare oggi esistente risulta costruito in ossequio ai seguenti titoli abilitativi:

Concessione Edilizia n°89 del 26.08.2003 (Pratica Edilizia n°107/2003);

D.I.A. del 04.01.2008, protocollo n°56.

All'Agenzia delle Entrate di Grosseto, Catasto dei Fabbricati del Comune di Massa Marittima, il bene è così identificato:

Comune di Massa Marittima proprietario dell'area, Grosseto Sviluppo S.p.a. proprietaria superficiaria: Foglio 206, particella 146, subalterno 4, categoria D/7, rendita €. 5.403,00; Foglio 206, particella 146, subalterno 5, categoria C/1, classe 4°, consistenza mq. 78 (superficie catastale mq. 84), rendita €. 604,25.

\*\*\* \*\*

Prima di procedere con la stima richiesta, il sottoscritto ritiene opportuno evidenziare le modalità di valutazione assunte, al fine di dare una chiara e corretta visione del proprio operato.

In considerazione del momento specifico nel settore immobiliare, momento che ormai si protrae da un considerevole numero di annualità, lo stesso perito ha trascurato il calcolo del valore locativo sulla base di un potenziale canone, per mancanza di qualsiasi mercato di investimento sugli immobili in generale al fine di ottenere un equo reddito, tale da consentire riferimenti certi.

D'altronde non è pensabile effettuare il calcolo del valore delle costruzioni cui sommare quello del terreno, poiché si tratta di zona satura dove questo concetto non troverebbe nessuna pertinenza; si otterrebbe quindi come unico risultato un valore privo di correlazione con la realtà.

Ciò riferito, si è reputato idoneo determinare il valore degli immobili sulla base esclusiva del valore venale (prezzo di mercato o stima diretta).

Questo metodo corrisponde semplicemente al rapporto di equivalenza fra il bene immobile e la moneta; in altre parole il rapporto intercorrente fra "domanda" e "offerta" in libera

contrattazione, con riferimento al momento attuale; nel dettaglio e nel caso specifico, è stata misurata la superficie al netto delle murature perimetrali e degli ingombri interni dei vari ambienti e pertinenze, a cui è stato applicato un valore monetario unitario.

E' ovvio che ai risultati richiesti con tale metodo si giunge dopo aver effettuato ricerche pertinenti e dopo aver determinato prezzi effettivamente riscontrati in operazioni di mercato simili, intendendo per "operazioni di mercato simili" unità immobiliari con ubicazione, caratteristiche del contesto ove sono inserite, consistenza, modalità costruttive dei fabbricati, stato di conservazione degli stessi, eventuale presenza di vincoli che potrebbero pregiudicarne la commerciabilità, del tutto simili a quanto oggetto della relazione in corso.

Nel caso specifico ciò è stato determinato dopo un attento riscontro con tutti gli elementi disponibili, dopo aver consultato tecnici esperti nel settore che operano in quelle specifiche zone, dopo aver consultato le Tabelle O.M.I. specifiche, rapportando infine le conclusioni con le convinzioni e la conoscenza dello scrivente.

Non si è reputato infine di attenersi all'eventuale valore convenzionato, poiché privo di correlazione con la realtà.

Al termine dell'esposizione appena fornita, si determinano quindi i seguenti valori di mercato:

<b>ubicazione</b>	<b>destinazione</b>	<b>tipologia</b>	<b>piano</b>	<b>Consist. mq.</b>	<b>valore unitario</b>	<b>valore parziale</b>
esterno	portico	legno	T	240,00	€. 150,00	€. 36.000,00
edificio	edificio "A"	prefabb.	T	337,70	€. 900,00	€. 303.930,00
edificio	edificio "B"	prefabb.	T	624,48	€. 750,00	€. 468.360,00
previsione	potenzialità edif.				a forfait	€. 18.000,00
					<b>TOTALE</b>	<b>€. 826.290,00</b>

NOTE:

- il portico è stato reputato accessorio del ristoro (BAR), quindi andrà ad incrementare il valore di tale unità;
- le are di pertinenza sono ricomprese nei valori unitari indicati.
- Esiste inoltre una potenzialità edificatoria ulteriore di circa mc. 9.600,00; ma, ad un esame più approfondito dell'area che costituisce il lotto, appare di difficile esercizio e comunque non proprio compatibile con lo

sfruttamento dell'intero volume (consentito); addirittura, in virtù del rispetto delle distanze dai confini, in virtù della disposizione dei manufatti oggi esistenti, sembrerebbe possibile realizzare un corpo in aderenza all'edificio attuale posto sul retro del lotto, con una possibilità edificatoria di circa mc. 1.200,00/1.800,00 (sulla scorta dell'altezza consentita, che si ritiene valida alla quota di mt. 7,00, ma che può raggiungere la quota di mt. 10,00).

**- Il valore dell'area non è calcolabile al momento, poiché deriva da un calcolo empirico che ogni Amministrazione Comunale adegua alle proprie esigenze di zona, avendo come base di riferimento solo delle linee guida Ministeriali.**

\*\*\* \*\*

Al termine dell'esposizione di cui sopra, si può quindi dichiarare che il valore complessivo dichiarato degli immobili dove la Grosseto Sviluppo S.p.a. è proprietaria superficiaria, fa riferimento ad un immediato realizzo, ma è pur vero che costituisce comunque la base per una collocazione sul mercato attraverso una conduzione calmierata delle dovute trattative.

Se a quel momento risulterà poi possibile procedere con vendite parziali derivate dal frazionamento dei vari corpi di fabbrica e/o addirittura delle singole unità immobiliari, si potrà verificare anche una parziale revisione dei valori, ma solo dopo aver ben individuato le singole unità nella loro consistenza fisica, numerica e metrica.

Al compimento di quest'ultima evenienza lo scrivente è a disposizione per collaborare a individuare le rispettive, specifiche quote e valori, dando indicazioni anche sull'incidenza delle pratiche di frazionamento urbanistico e di accatastamento, il cui gravare (oneri e diritti urbanistici, oneri e diritti catastali, prestazioni professionali) varierà in base ad un intervento ripartitore unitario o eseguito in più tempi e fasi, con gli importi occorrenti che varieranno sulle base del numero e della singola consistenza delle nuove unità che si andranno a formare.

Nel caso di frazionamento delle unità immobiliari si dovrà poi prevedere la nuova distribuzione degli impianti, evenienza di cui non è possibile dare notizie al momento, sia perché non a conoscenza della situazione attuale, sia perché, nel caso, dovranno operare

specifici operatori impiantisti.

Grosseto lì, 29 marzo 2018

Il perito estimatore (*Claudio Camilloni – geometra*)

*Claudio Camilloni*