



**AREA 3 - SERVIZI FINANZIARI E LAVORI PUBBLICI  
U.O. PATRIMONIO – DEMANIO – LL.PP.**

**Oggetto:** Ex scuola materna di Rimigliano sita in via Del Lago.  
Concessione in diritto di superficie.

PERIZIA TECNICO – ESTIMATIVA

**Immobile ad uso ricettivo-servizi parco in via Del Lago**

***Incarico e finalità della stima:***

Il sottoscritto perito, ha avuto incarico di eseguire la valutazione dell'immobile e dell'area pertinenziale sito in via Del Lago originariamente adibito a scuola materna convertibile così come disposto nell'atto di indirizzo dell'amministrazione comunale approvato con delibera G. C. n° 144 del 13/06/2017 ad uso ricettivo-servizi per il parco e cedibile in diritto di superficie per 50 anni rinnovabili per altri 49 previa rideterminazione del canone.

Lo scrivente allo scopo di acquisire elementi per la redazione della presente perizia ha preso visione della seguente documentazione:

- Delibera G.C. n° 144/2017
- Norme piano strutturale
- Documentazione catastale
- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Ha eseguito quindi un sopralluogo per la ricognizione dell'area, ha provveduto a verificarne le misurazioni e il grado di urbanizzazione della zona, per cui è nelle condizioni di rendere la seguente perizia, finalizzata alla determinazione del valore venale dell'area.

***Dati Catastali:***

L'immobile all'interno del mappale 83 del Foglio 2 della superficie catastale di mq. 1080.

***Destinazione Urbanistica:***

l'area è individuata nel vigente strumento urbanistico all'interno del sottosistema ambientale A2.1 pianura costiera di Rimigliano che prevede che per le proprietà pubbliche ivi presenti sono consentiti gli interventi conseguenti all'approvazione di progetti di opera pubblica. La norma urbanistica prevede tramite un'operazione di recupero e manutenzione straordinaria la realizzazione di una S.U.L. di 303,23 mq.

***Caratteristiche immobile ed area***

L'immobile oggetto della stima consiste in un edificio con annesso locale tecnologico adibito a scuola materna fino ad inizio degli anni 80 e poi non più utilizzato in accettabile stato di conservazione ma che evidenzia degradi dovuti all'incuria ed alla mancata manutenzione negli ultimi 30 anni e pertanto necessita di un importante intervento di manutenzione straordinaria.

L'immobile con una S.U.L. rilevata pari a complessivi mq. 248,57 è collocato all'interno di un lotto pertinenziale della superficie totale di 1080 mq.



Trattasi di un'area pianeggiante circondata da vegetazione di alto fusto.

L'area è servita da pubblico acquedotto ed energia elettrica è però priva di rete fognante.

Dovrà pertanto essere previsto un sistema di smaltimento locale.

## **Stima Immobiliare**

Per la stima dell'area da cedere bisogna innanzitutto capire il suo potenziale utilizzo ai fini commerciali in base alla sua localizzazione ed alle capacità edificatorie nonché tener conto della sua conformazione fisica ed i conseguenti interventi necessari per la trasformazione dell'area per il suo utilizzo ai fini edificatori.

Premesso quanto sopra passiamo quindi adesso alla determinazione del valore dell'immobile e dell'area pertinenziale area prendendo a base di riferimento i parametri massimi dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio per detta zona per le civili abitazioni quantificato in €. 2950 mq.

In considerazione che l'immobile, si trova ai margini di una viabilità pubblica nei pressi del parco di Rimigliano in zona ad alta valenza turistico-ambientale si prende a riferimento il valore massimo unitario sopra detto incrementato di un ulteriore 10% portando quindi il valore unitario dell'immobile ad €. 3.245,00/mq (2.950,00+10%)

Essendo però, in virtù dell'atto di indirizzo approvato dall'amministrazione comunale con la citata delibera G.C. n° 144/2017, possibile destinarlo solamente ad uso ricettivo e/o a servizi per il parco il valore deve essere ridotto del 11,5% riduzione ritenuta equa in relazione alla tipologia di utilizzo (ricettività turistica) riduzione determinata prendendo quale valore equo per un'attività ricettiva la media tra il valore max unitario di un'attività commerciale e quello di una residenza rilevato in aree limitrofe (zona B4 valore max commerciale €. 2150 e valore max residenziale €. 2800 valore medio €. 2475 pari al valore residenziale ridotto del 11,5%) e quindi il valore unitario di vendita dell'immobile ristrutturato è stimabile in €. 3.245,00 ridotto dell'11,5% e quando pari ad €. 2871,82/mq. Arrotondato ad €. 2900/mq.

Per la determinazione del valore del terreno pertinenziale prenderemo a riferimento il valore dell'immobile ridotto al 5% per una superficie pari alla S.U.L. e ridotto al 2% della parte rimanente utilizzando i criteri di stima elaborati dalla cui al consulta interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della provincia di Siena.

I valori di vendita dell'immobile ristrutturato e destinato a ricettività e/o servizi per il parco e dell'annessa area pertinenziale pertanto sono così stimati:

valore immobile	€.	2.900 x 303,23	=	€.	879.367,00		
valore terreno mq. 1080-303,3 = mq 776,77							
(€.	2.900 x 303,23 x 0,05) + (€.	2.900 x (776,77 - 303,23) x 0,02)		=	€.	71.433,67	
					<b>SOMMANO</b>	<b>€.</b>	<b>950.800,67</b>

Per la stima del valore di vendita dell'immobile nello stato attuale devono essere però detratti i costi di recupero e ristrutturazione dell'immobile comprensivo dell'utile d'impresa quantificabile nel 15% del costo dell'intera operazione di ristrutturazione.

Tali costi sono così stimati:

Ristrutturazione parti esistenti €. 950/mq

Nuova realizzazione €. 1.300/mq

Oneri comunali:

Costo costruzione 10% dei costi complessivi di realizzazione

oneri urbanizzazione €. 21,29/mc

spese tecniche 10% costi costruzione

oneri finanziari 10% (stimando in 2 anni il tempo di realizzazione)



# COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111

Sito Web: [www.comune.sanvincenzo.li.it](http://www.comune.sanvincenzo.li.it)

Posta Certificata: [comunesanvincenzo@postacert.toscana.it](mailto:comunesanvincenzo@postacert.toscana.it)



Bandiera Verde



Bandiera Blu

Avremo pertanto i seguenti costi per la ristrutturazione dell'immobile:

ristrutturazione	mq. 248,57x950	= €.	236.141,50		
nuova costruzione	mq. 54,51x1300	= €.	<u>70.863,00</u>		
	sommano	€.	307.004,50	€. 307.004,50	
Costo costruzione	€.	307.004,50 x 10%	= €.	30.700,45	
spese tecniche	€.	307.004,50 x 10%	= €.	<u>30.700,45</u>	
	sommano	€.	61.400,90	<u>€. 61.400,90</u>	
			SOMMANO	€. 368.405,40	
Oneri finanziari	€.	368.405,40 x 10%	= €.	36.840,54	
Totale costi	€.	307.004,50 + €.	61.400,90 + €.	36.840,54 = €.	405.245,94
Utile d'impresa	€.	405.245,94 x 15%	= €.	<u>60.786,89</u>	
		TOTALE	€.	466.032,83	

## Valori Vendita immobile

Per determinare il valore di vendita dell'immobile al prezzo di vendita dell'edificio ristrutturato ed ampliato vanno detratti i costi di trasformazione comprensivi dei costi finanziari e l'utile d'impresa quindi avremo il seguente valore:

$$€. 950.800,67 - €. 466.032,83 = €. 484.767,84$$

Poiché la volontà dell'amministrazione è quella di concedere in **diritto di superficie per 50 anni** con acquisizione finale dell'immobile ivi realizzato, salva fatta la possibilità di un rinnovo per ulteriori 49 anni previa rideterminazione del canone, il valore viene ridotto al 60% (percentuale considerata congrua in relazione alla contenuta durata temporale del diritto di superficie) e quindi un valore pari ad **€. 290.860,70** (€. 484.767,84 x 60%) **arrotondato ad €. 291.000,00**

In fede

li 01/09/2017

U.O. Patrimonio - LL. PP. - Demanio

Il Responsabile  
(geom. Vinicio Meini)