

Geom. Villani Fabrizio
Via G. Garibaldi 31/E
51028 San Marcello Piteglio (PT)

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA:

In data 23 ottobre 2017 con Determinazione n. 144 del Responsabile Unico della Funzione Forestazione dell'Unione dei Comuni Montani Appennino Pistoiese è stato affidato l'incarico professionale al sottoscritto Geom. Fabrizio Villani iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pistoia con il numero 854 e con Studio in San Marcello Piteglio frazione Maresca Via G. Garibaldi 31/E di redigere la stima del valore di compravendita degli immobili costituenti la "Ex Segheria di Mastrocarlo" in Comune di Abetone Cutigliano.

In data 24 ottobre 2017 ho provveduto a fare richiesta al Comune di Abetone Cutigliano per avere accesso agli atti amministrativi riguardanti tale complesso immobiliare;

In data 9 novembre 2017 ho eseguito il sopralluogo per prendere visione dei beni ed eseguire il rilievo fotografico dei beni oggetto di stima .

Tutto ciò premesso il sottoscritto, esaminati gli atti ed i documenti degli immobili oggetto di perizia espone quanto in appresso :

PROPRIETA':

REGIONE TOSCANA con sede in Firenze , codice fiscale 01386030488.

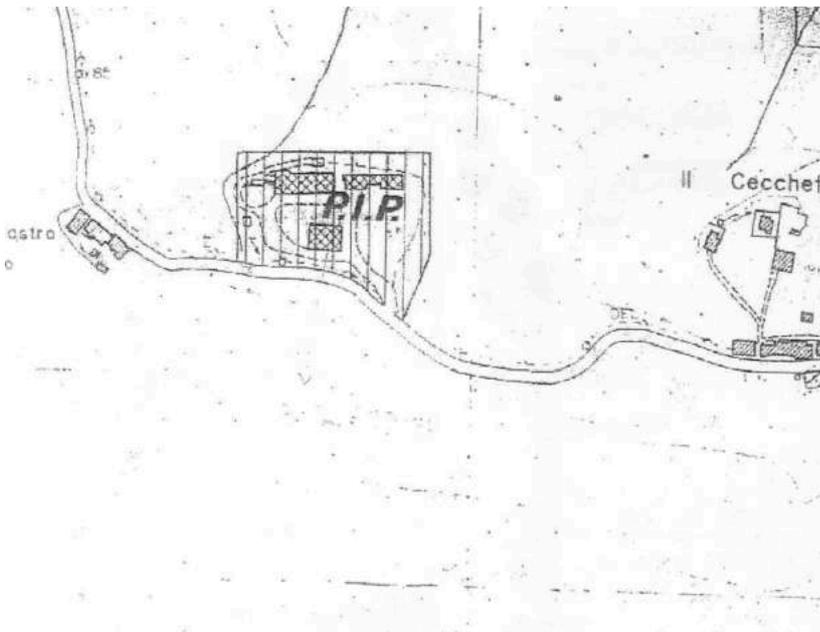
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI :

Complesso immobiliare, posto nel Comune di Abetone Cutigliano, località Mastrocarlo Via Brenne-

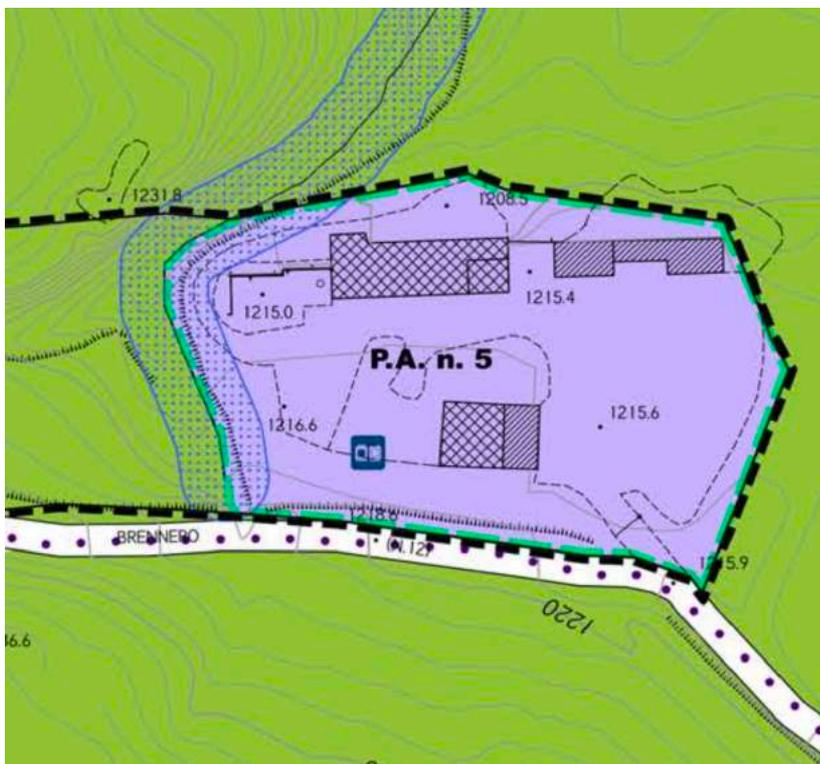


ro composto da tre corpi di fabbrica distinti e da circostante terreno pertinenziale al quale si accede direttamente dalla Strada Statale 12 dell'Abetone e del Brennero, il tutto tra i confini di : Regione Toscana su più lati, Strada Statale 12 dell'Abetone e del Brennero, salvo se altri .

Il terreno pertinenziale è inserito nel P.R.G. vigente del Comune in gran parte in zona P.I.P. ed in piccola parte in zona Forestale e panoramica mentre nel Piano Operativo Comunale adottato con deliberazione del C.C. 59 del 30/12/2016 ricade in gran parte in area a prevalente uso artigianale, commerciale direzionale di nuova previsione (piano attuativo n. 5) ed in piccola parte area boscata.

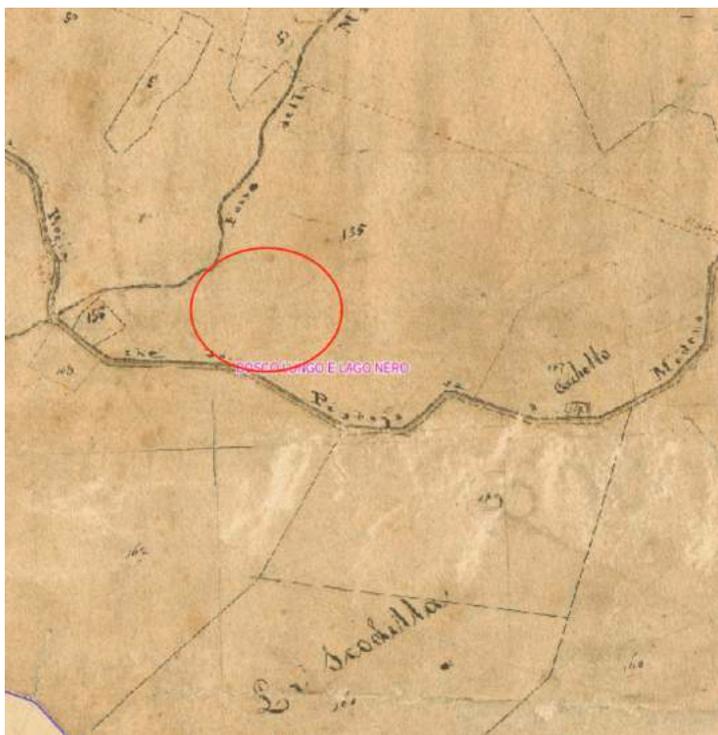


Estratto P.R.G. Vigente

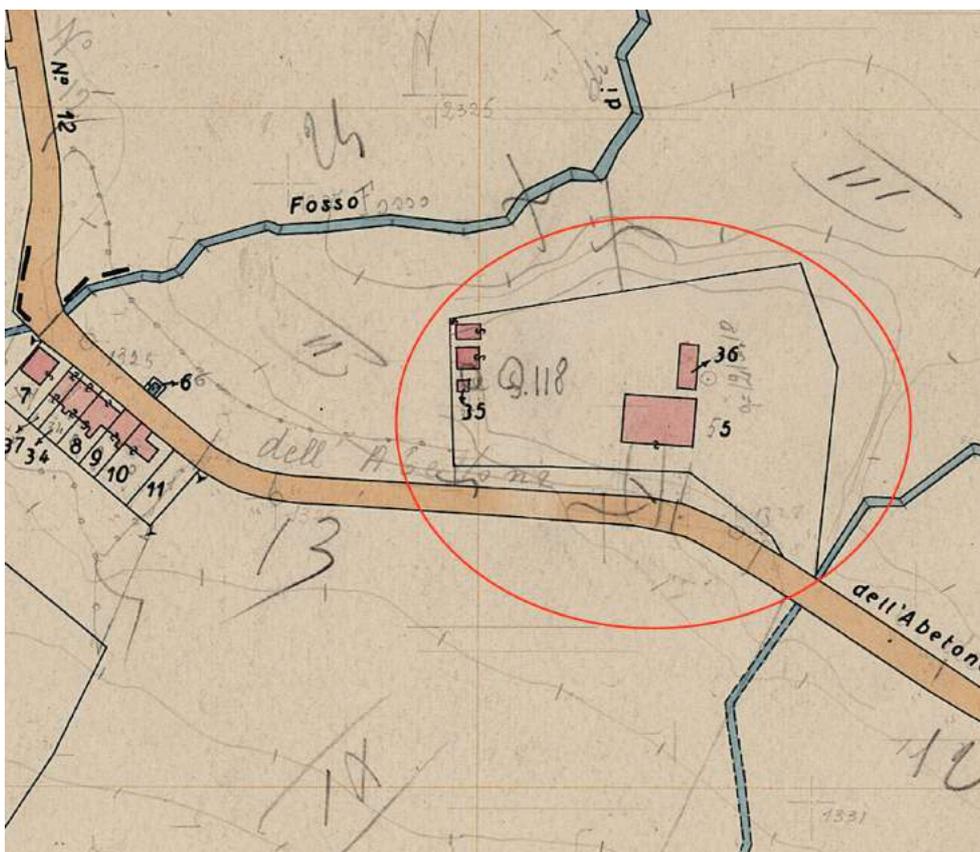


Estratto P.O.C. Adottato

La costruzione del complesso immobiliare della segheria di Mastrocarlo risale al primo dopoguerra ed è stata eseguita da personale della ex Azienda di Stato per le Foreste Demaniali su area precedentemente ospitante un campo di lavoro ad uso segheria per prigionieri di guerra . Successivamente il complesso ha subito quelle trasformazioni edilizie che lo hanno portato allo stato attuale. Di seguito si forniscono a solo scopo esemplificativo alcuni estratti cartografici ed estratti di voli risalenti a varie epoche con evidenziato il complesso e dai quali è possibile rilevare prima lo sviluppo dell'area .

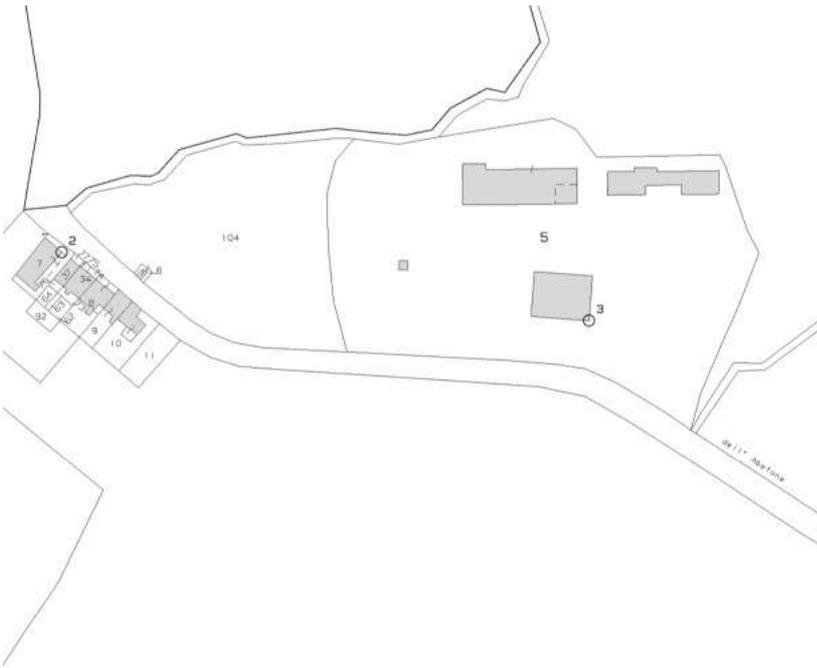


Estratto Catasto storico



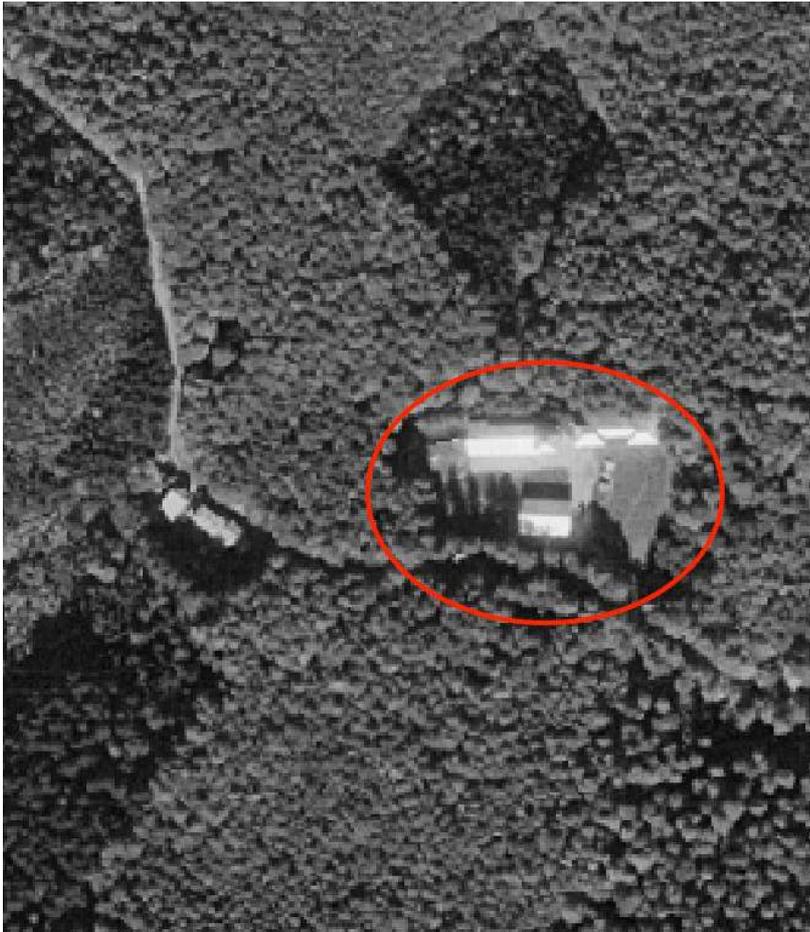
Estratto catastale all'impianto del N.C.T.

Estratto catastale attuale



Volo anno 1954

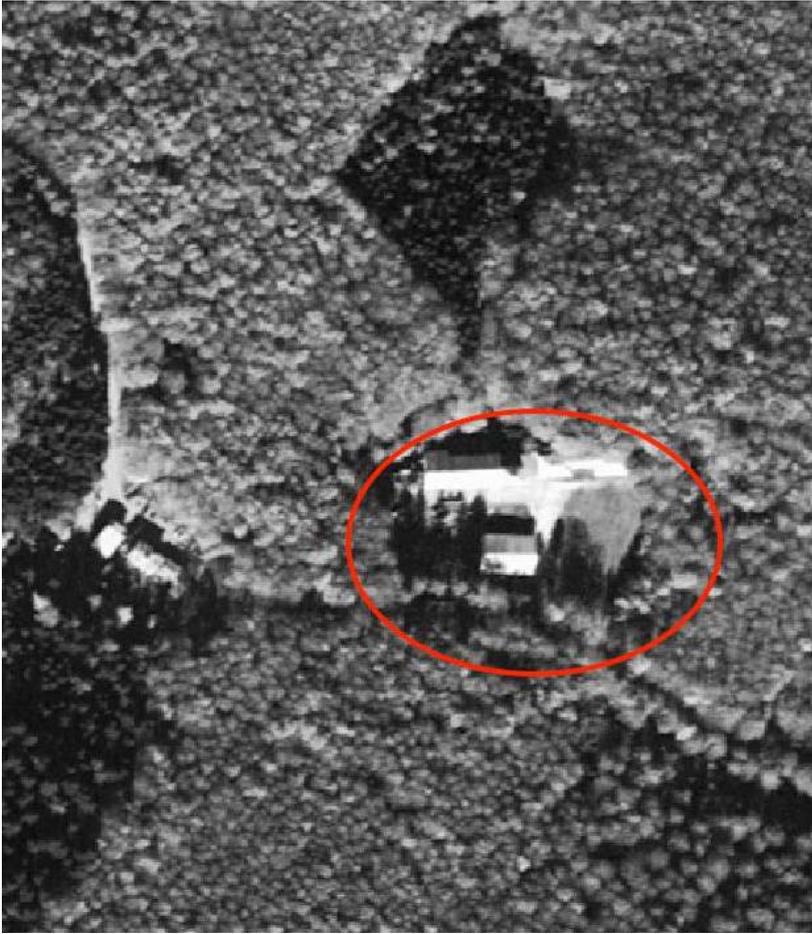




Volo anno 1978



Volo anno 1988



Volo anno 1996



Volo anno 2007



Volo anno 2010



Volo anno 2013

L'incarico ha per oggetto la stima del valore di compravendita di cinque lotti indicati dalla committenza e più esattamente :

LOTTO "A"

Fabbricato da terra a tetto elevato su tre piani fuori terra con ingresso dai civici 118 e 120 della Via Brennero costituito detto lotto da :

A1) Magazzino al piano terra con ingresso dal civico 120 composto da un unico vano avente altezza di ml. 4,20 ed accesso carrabile attraverso porta scorrevole in legno e vetro. Al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano quanto sopra risulta esattamente intestato ed è distinto alla sezione B in foglio 18 particella 5 subalterno 3, categoria C/2 classe prima , consistenza 52 mq, superficie catastale mq. 61, con rendita catastale proposta di € 72,51 giusta la planimetria catastale di variazione presentata in data 23 giugno 2017 al numero PT0041045 di protocollo.

A2) Appartamento con ingresso dal civico 118 della Via Brennero posto ai piani terra primo e secondo collegati tra loro attraverso scale interne e composto da ingresso, vano di sgombero , centrale termica e sottoscala al piano terra; disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, servizio igienico e due balconi al piano primo e da mansarda e due locali ad uso soffitta di altezza limitata al piano secondo ed ultimo. Al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano l'appartamento risulta esattamente intestato ed è distinto alla sezione B in foglio 18 particella 5 subalterno 2, categoria A/3 classe seconda , consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq. 177, con rendita catastale proposta di € 482,89 giusta la planimetria catastale di variazione presentata in data 23 giugno 2017 al numero PT0041045 di protocollo.

A3) Unità immobiliare oggi unità collabente e destinata precedentemente a magazzino. Al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano quanto sopra risulta esattamente intestato ed è distinto alla sezione B in foglio 18 particella 5 subalterno 4, categoria F/2 senza rendita giusto l'elaborato planimetrico allegato alla variazione catastale presentata in data 23 giugno 2017 al numero PT0041045 di protocollo.

E' compresa nella consistenza del lotto la corte pertinenziale della superficie di circa mq. 4.150 identificata catastalmente in foglio 18 particella 5 subalterno 1 quale bene comune non censibile ai subalterni 2,3 e 4 della medesima particella .

Si precisa che detta corte sarà gravata da diritto di passaggio a favore delle unità immobiliari distinte in foglio 18 particella 5 subalterno 5,6,7,8,9 e 10 e sulla residua proprietà Regionale per accedere alla aree forestali.

La struttura portante del fabbricato è in muratura in pietrame, i solai di piano sono in latero cemento come in latero cemento è il solaio di copertura, il manto di copertura è in lamiera zincata con copiose tracce di ossidazione. La facciata esterna è in pietra a faccia vista per quanto concerne il piano terra mentre è intonacata a civile e tinteggiata di colore bianco ed in parte rivestita in legno per i piani superiori. All'interno il fabbricato è in precario stato di manutenzione, in particolare il piano primo e secondo presentano tracce di infiltrazioni di acqua piovana in molti porzioni come si può notare anche dalla documentazione fotografica che segue. Gli impianti presenti nel fabbricato sono totalmente fuori uso e quindi inutilizzabili, la classe energetica della parte abitativa risulta dall'attestato di prestazione energetica redatto dal sottoscritto in data 15 novembre 2017 e trasmesso alla Regione Toscana attraverso il portale APACI in pari data numero di protocollo 0548137 dal quale risulta un EPgl,nren di 417,4260 kWh/mq anno e classe energetica G. Gli infissi sono in legno e vetro muniti di sportelloni sempre in legno. La porzione di fabbricato dove è ubicata l'unità collabente ha pareti in pietra ed è totalmente priva di copertura e di finiture .



Prospetto Principale



Retro (Unità Collabente)



Fronte e lato

Scale di accesso P. 1



Cucina piano primo





Servizio Igienico

Di seguito si indicano i dati dimensionali delle varie unità immobiliari che compongono il lotto :

Unità Immobiliare	Destinazione	Superficie Utile	Superficie Lorda
5 sub 2	Appartamento e mansarda	131,00 Mq	165,00 Mq.
5 sub. 2	Vani di sgombero e accessori	21,00 Mq.	25,00 Mq.
5 sub. 2	Soffitta	47,00 Mq.	51,00 Mq.
5 sub. 2	Balconi	8,00 Mq.	8,00 Mq.
5 sub. 3	Magazzino	51,00 Mq.	60,00 Mq.
5 sub. 4	Unità Collabente	192,00 Mq.	221,00 Mq.
5 sub. 1	Corte	4.150,00 Mq.	4.150,00 Mq.

La S.U.L. del fabbricato calcolata in conformità al D.P.G.R. 64R dell'11 novembre 2013 è pari a 446,00 Mq.

LOTTO "B"

Fabbricato da terra a tetto elevato su di un solo piano fuori terra con ingresso dal civici 110 e 112 della Via Brennero composto da vari locali ad uso artigianale con un piccola parte destinata alla vendita dei prodotti dell'Azienda locataria. Più precisamente il fabbricato è composto da una centrale termica destinata alla lavorazione dei prodotti, una cella frigo, tre locali ad uso laboratorio/magazzino, un locale ad uso confezionamento prodotti, un piccolo locale ad uso ufficio, un vano per esposizione e vendita dei prodotti dell'azienda, due servizi igienici con antibagno e corte esclusiva circostante il fabbricato. Al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano quanto sopra risulta esattamente intestato ed è distinto alla sezione B in foglio 18 particella 5 subalterno 5, categoria C/3 classe prima, consistenza 251mq, superficie catastale mq. 369, con rendita catastale proposta di € 1672,23 giusta la planimetria catastale di variazione presentata in data 23 giugno 2017 al numero PT0041045 di protocollo.

Si precisa che la corte esclusiva sarà gravata da diritto di passaggio a favore delle unità immobiliari distinte in foglio 18 particella 5 subalterno 6,7,8,9 e 10 e sulla residua proprietà Regionale per accedere alle aree forestali.

La struttura portante del fabbricato è in muratura in pietrame, il solaio di copertura è il legno ed il manto di copertura è in lamiera. La facciata esterna è in parte pietra a faccia vista ed in parte intonacata a civile senza tinteggiatura. All'interno il fabbricato è in normale stato di manutenzione, essendo sede dell'attività dell'azienda agricola forestale l'Erbolaio. Il fabbricato è privo dell'impianto di riscaldamento, la classe energetica risulta dall'attestato di prestazione energetica redatto dal sottoscritto in data 15 novembre 2017 e trasmesso alla Regione Toscana attraverso il portale APACI in pari data numero di protocollo 0548142 dal quale risulta un EPgl,nren di 589,0150 kWh/mq anno e classe energetica G. Gli infissi sono in parte in legno, in parte in metallo e vetro ed in parte in PVC e vetro. Il fabbricato presenta una lesione sulla parete est che fa presupporre un problema strutturale sulle fondazioni, sono inoltre presenti accentuate cretture sulla pavimentazione di alcuni locali con abbassamento della quota del pavimento nella parte nord del fabbricato. Detta problematica, sentita anche la conduttrice del fabbricato che ha provveduto al rifacimento di parte della pavimentazione, può essere ricondotta all'abbassamento del vespaio sottostante la pavimentazione che lungo la parete nord molto probabilmente fu eseguito su terreno di riporto. Il fabbricato è concesso alla Cooperativa Agricola Forestale l'Erbolaio - Società Agricola Cooperativa con un canone annuo di € 7.460,00.

Di seguito si indicano i dati dimensionali del lotto ed alcuni scatti fotografici:

Unità Immobiliare	Destinazione	Superficie Utile	Superficie Lorda
5 sub. 5	Laboratorio	239,00 Mq.	272,00 Mq.
5 sub. 5	Centrale termica	12,00 Mq.	13,00 Mq.
5 sub. 5	Corte	935,00 Mq.	935,00 Mq.

La S.U.L. del fabbricato calcolata in conformità al D.P.G.R. 64R dell'11 novembre 2013 è pari a 272,00 Mq.

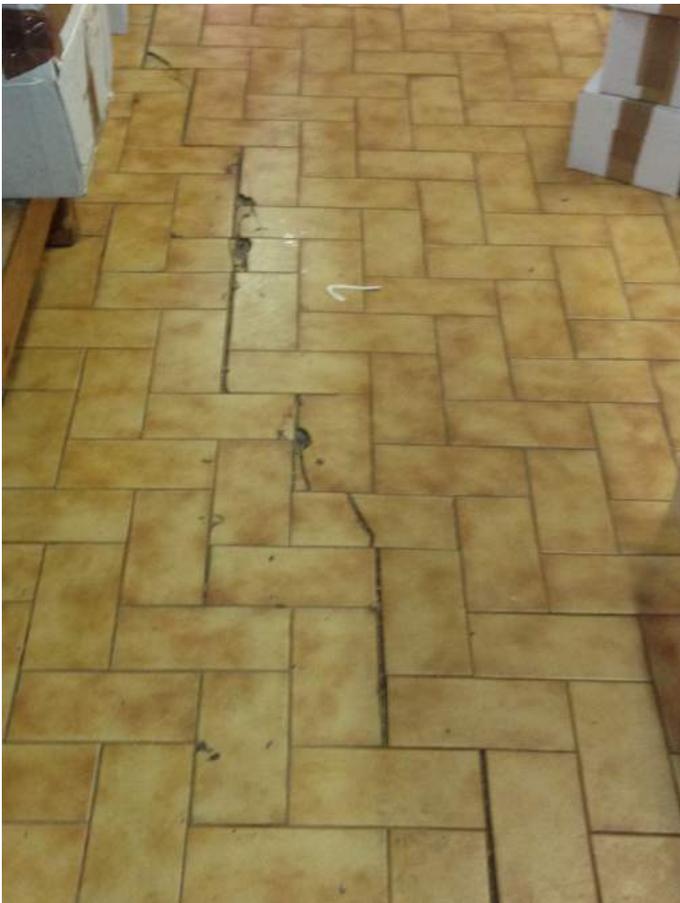
Prospetto Principale (lato sud)



Lato Est



Retro (Lato sud)



Interno (pavimentazione)

Lato Ovest



Lato Ovest da seminterrato

LOTTO “C”

Porzione del più ampio fabbricato destinato sede della ex segheria ed oggi con destinazione a magazzini posto su due piani fuori terra e due piani seminterrati .

Più esattamente costituisce il lotto la porzione di fabbricato con ingresso dal civico 116 della Via Brennero composta, al piano terra, da un unico vano ad uso magazzino con due accessi carrabili posti lateralmente al fabbricato e corte esclusiva ed al piano primo da un vano (ex silos) accessibile soltanto attraverso una piccola scaletta in ferro .

Al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano l'unità immobiliare risulta esattamente intestata ed è distinta alla sezione B in foglio 18 particella 5 subalterno 6, categoria C/2 classe prima , consistenza 130 mq, superficie catastale mq. 139, con rendita catastale proposta di € 181,28 giusta la planimetria catastale di variazione presentata in data 23 giugno 2017 al numero PT0041045 di protocollo.

Si precisa che la corte esclusiva sarà gravata da diritto di passaggio a favore delle unità immobiliari distinte in foglio 18 particella 5 subalterno 7,8,9 e 10 e sulla residua proprietà Regionale per accedere alla aree forestali.

La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato, le tamponature in muratura ordinaria, i solai di piano e di copertura sono in calcestruzzo armato ed il manto di copertura è in lamiera zincata e presenta copiose tracce di ossidazione. La facciata esterna è in parte in calcestruzzo a faccia vista ed in parte intonacata e tinteggiata . Sulla copertura sono ancora presenti impianti di scarico della ex segheria. L'unità immobiliare è priva dell'impianto di riscaldamento e di servizi igienici . Gli infissi sono in ferro e vetro per quanto concerne le finestre mentre le porte di ingresso sono avvolgibili in metallo . All'interno il fabbricato, per l'uso a cui è destinato, si presenta in normale stato di manutenzione la pavimentazione è in cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Di seguito si indicano i dati dimensionali del lotto ed alcuni scatti fotografici:

Unità Immobiliare	Destinazione	Superficie Utile	Superficie Lorda
5 sub. 6	Magazzino piano terra	83,00 Mq.	100,00 Mq.
5 sub. 6	Ex Silos piano primo	47,00 Mq.	49,00 Mq.
5 sub. 6	Corte	260,00 Mq.	260,00 Mq.

La S.U.L. della porzione di fabbricato calcolata in conformità al D.P.G.R. 64R dell'11 novembre 2013 è pari a 149,00 Mq.

Lato ingressi carrabili



Retro



Fronte



LOTTO “D”

Porzione del più ampio fabbricato destinato sede della ex segheria ed oggi con destinazione a magazzini posto su due piani fuori terra e due piani seminterrati .

Più esattamente costituisce il lotto la seconda porzione di fabbricato partendo da destra guardando il fabbricato frontalmente . Detta porzione è composta da un unico vano ad uso magazzino oltre servizio igienico e corte esclusiva al piano terra.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano l’unità immobiliare risulta esattamente intestata ed è distinta alla sezione B in foglio 18 particella 5 subalterno 7, categoria C/2 classe prima , consistenza 114 mq. , superficie catastale mq. 132, con rendita catastale proposta di € 158,97 giusta la planimetria catastale di variazione presentata in data 23 giugno 2017 al numero PT0041045 di protocollo.

Si precisa che la corte esclusiva sarà gravata da diritto di passaggio a favore delle unità immobiliari distinte in foglio 18 particella 5 subalterno 8,9 e 10 e sulla residua proprietà Regionale per accedere alla aree forestali.

La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato, le tamponature in muratura ordinaria, i solai di piano e di copertura sono in calcestruzzo armato ed il manto di copertura è in lamiera zincata e presenta copiose tracce di ossidazione. La facciata esterna è in parte in calcestruzzo a faccia vista ed in parte intonacata e tinteggiata . L’unità immobiliare è priva dell’impianto di riscaldamento ed il servizio igienico è mancante dell’approvvigionamento idrico, . Gli infissi

sono in ferro e vetro. All'interno il fabbricato si presenta in normale stato di manutenzione essendo state eseguite le opere di frazionamento nell'anno 1995, la pavimentazione è in cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La porzione di fabbricato è concessa alla Cooperativa Agricola Forestale l'Erbolaio - Società agricola Cooperativa con un canone annuo di € 4.540,00 .

Di seguito si indicano i dati dimensionali del lotto ed alcuni scatti fotografici:

Unità Immobiliare	Destinazione	Superficie Utile	Superficie Lorda
5 sub. 7	Magazzino piano terra	114,00 Mq.	122,00 Mq.
5 sub. 7	Corte	94,00 Mq.	94,00 Mq.

La S.U.L. della porzione di fabbricato calcolata in conformità al D.P.G.R. 64R dell'11 novembre 2013 è pari a 122,00 Mq.



Ingresso



Interno



LOTTO “E”

Porzione del più ampio fabbricato destinato sede della ex segheria ed oggi con destinazione a magazzini posto su due piani fuori terra e due piani seminterrati .

Più esattamente costituisce il lotto la terza porzione di fabbricato partendo da destra guardando il fabbricato frontalmente . Detta porzione è composta da un unico vano ad uso magazzino oltre servizio igienico e corte esclusiva al piano terra.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano l’unità immobiliare risulta esattamente intestata ed è distinta alla sezione B in foglio 18 particella 5 subalterno 8, categoria C/2 classe prima , consistenza 114 mq. , superficie catastale mq. 132, con rendita catastale proposta di € 158,97 giusta la planimetria catastale di variazione presentata in data 23 giugno 2017 al numero PT0041045 di protocollo.

Si precisa che la corte esclusiva sarà gravata da diritto di passaggio a favore delle unità immobiliari distinte in foglio 18 particella 5 subalterno 9 e 10 e sulla residua proprietà Regionale per accedere alla aree forestali.

La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato, le tamponature in muratura ordinaria, i solai di piano e di copertura sono in calcestruzzo armato ed il manto di copertura è in lamiera zincata e presenta copiose tracce di ossidazione. La facciata esterna è in parte in calcestruzzo a faccia vista ed in parte intonacata e tinteggiata . L’unità immobiliare è priva dell’impianto di riscaldamento ed il servizio igienico è mancante dell’approvvigionamento idrico, . Gli infissi sono in ferro e vetro. All’interno il fabbricato si presenta in normale stato di manutenzione essendo state eseguite le opere di frazionamento nell’anno 1995, la pavimentazione è in cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La porzione di fabbricato è concessa alla Società Il Baggiolo S.r.L. con un canone annuo di € 4.540,00 .

Di seguito si indicano i dati dimensionali del lotto ed alcuni scatti fotografici:

Unità Immobiliare	Destinazione	Superficie Utile	Superficie Lorda
5 sub. 8	Magazzino piano terra	114,00 Mq.	122,00 Mq.
5 sub. 8	Corte	94,00 Mq.	94,00 Mq.

La S.U.L. della porzione di fabbricato calcolata in conformità al D.P.G.R. 64R dell’11 novembre 2013 è pari a 122,00 Mq.

Fronte



Retro



LOTTO "F"

Porzione del più ampio fabbricato destinato sede della ex segheria ed oggi con destinazione a magazzini posto su due piani fuori terra e due piani seminterrati .

Più esattamente costituisce il lotto la quarta ed ultima porzione di fabbricato partendo da destra guardando il fabbricato frontalmente . Detta porzione è composta da due vani ad uso magazzino , servizio igienico, ripostiglio e corte esclusiva al piano terra oltre a ex cabina elettrica posta in fabbricato distaccato.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano l'unità immobiliare risulta esattamente intestata ed è distinta alla sezione B in foglio 18 particella 5 subalterno 9, categoria C/2 classe prima , consistenza 172 mq. , superficie catastale mq. 525, con rendita catastale proposta di € 239,84 giusta la planimetria catastale di variazione presentata in data 23 giugno 2017 al numero PT0041045 di protocollo.

Si precisa che la corte esclusiva sarà gravata da diritto di passaggio a favore delle unità immobiliari distinte in foglio 18 particella 5 subalterno 10 e sulla residua proprietà Regionale per accedere alle aree forestali.

La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato, le tamponature in muratura ordinaria, i solai di piano e di copertura sono in calcestruzzo armato ed il manto di copertura è in lamiera zincata e presenta copiose tracce di ossidazione. La facciata esterna è in parte in calcestruzzo a faccia vista ed in parte intonacata e tinteggiata . L'unità immobiliare è priva dell'impianto di riscaldamento ed il servizio igienico è mancante dell'approvvigionamento idrico, . Gli infissi sono in ferro e vetro. All'interno il fabbricato si presenta in normale stato di manutenzione essendo state eseguite le opere di frazionamento nell'anno 1995, la pavimentazione è in cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Sulla corte esclusiva è presente il centro di raccolta rifiuti del cessato Comune di Abetone costituito da un'area delle dimensioni di ml. 20,00 x 30,00 completamente recintata e pavimentata in parte a cemento ed in parte in conglomerato bituminoso. Detto centro di raccolta è stato eseguito con opera pubblica con un impegno di spesa complessivo di € 68.317,01 di cui € 31.248,64 a carico di Co.-Se.A. SPA finanziati con un contributo della Regione Toscana ed € 37.068,37 a carico del cessato Comune di Abetone .

La porzione di fabbricato è concessa al Comune di Abetone Cutigliano con un canone annuo di € 6.773,00 .

Di seguito si indicano i dati dimensionali del lotto ed alcuni scatti fotografici:

Unità Immobiliare	Destinazione	Superficie Utile	Superficie Lorda
5 sub. 9	Magazzino piano terra	162,00 Mq.	179,00 Mq.
5 sub. 9	Cabina Elettrica	23,00 Mq.	18,00 Mq.
5 sub. 9	Corte	3405,00 Mq.	3405,00 Mq.

La S.U.L. della porzione di fabbricato calcolata in conformità al D.P.G.R. 64R dell'11 novembre 2013 è pari a 179,00 Mq.

Fronte da est



Fronte e lato ovest



Ex cabina elettrica e recinzione centro di raccolta rifiuti



Centro di raccolta rifiuti



LOTTO "G"

Porzione del più ampio fabbricato destinato sede della ex segheria ed oggi con destinazione a magazzini posto su due piani fuori terra e due piani seminterrati .

Più esattamente costituisce il lotto la porzione di fabbricato ad uso magazzino posta al piano seminterrato primo ed al piano seminterrato secondo . Detta porzione è composta da alcuni vani ad uso magazzino, ufficio e servizio igienico al piano seminterrato primo e da un unico vano sempre ad uso magazzino al piano seminterrato secondo . E' compresa nella consistenza del lotto la corte esclusiva avente una superficie di circa mq. 1392.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano l'unità immobiliare risulta esattamente intestata ed è distinta alla sezione B in foglio 18 particella 5 subalterno 10, categoria C/2 classe prima , consistenza 506 mq. , superficie catastale mq. 736, con rendita catastale proposta di € 705,58 giusta la planimetria catastale di variazione presentata in data 23 giugno 2017 al numero PT0041045 di protocollo.

Si precisa che la corte esclusiva sarà gravata da diritto di passaggio a favore della residua proprietà Regionale per accedere alle aree forestali.

La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato, le tamponature in muratura ordinaria, i solai di piano e di copertura sono in calcestruzzo armato ed il manto di copertura è in lamiera zincata e presenta copiose tracce di ossidazione. La facciata esterna è in parte in calcestruzzo a faccia vista ed in parte intonacata e tinteggiata . L'unità immobiliare è priva dell'impianto di riscaldamento , il servizio igienico è mancante dell'approvvigionamento idrico. Gli infissi sono in ferro e vetro in pessime condizioni . All'interno il fabbricato si presenta in precario stato di manutenzione, la pavimentazione è in cemento/mattonelle gres e le pareti sono solo in parte intonacate , lo spazio interno è mal utilizzabile stante la presenza di alcune grosse pilastrature in conglomerato cementizio armato e stante la poca altezza tra pavimento e travi portanti, in particolare il piano seminterrato primo è di difficile accessibilità in quanto la porta di ingresso ha altezza limitata imposta anch'essa dal trave portante.

La porzione di fabbricato è concessa alla Società S.E.A. Società Edile Artigiana di remoti Danilo & C. S.n.C. con un canone annuo di € 6.210,00 .

Di seguito si indicano i dati dimensionali del lotto ed alcuni scatti fotografici:

Unità Immobiliare	Destinazione	Superficie Utile	Superficie Lorda
5 sub. 10	Magazzino	506,00 Mq.	595,00 Mq.
5 sub. 10	Corte	1392,00 Mq.	1392,00 Mq.

La S.U.L. della porzione di fabbricato calcolata in conformità al D.P.G.R. 64R dell'11 novembre 2013 è pari a 587,00 Mq.

Accesso al piano seminterrato primo



Accesso al piano seminterrato secondo



Magazzino Piano seminterrato secondo



Corte al Piano S2



Interni



Interni



Interni



Interni



CONFORMITA' URBANISTICA :

Il fabbricato costituente il lotto "A" e descritto ai punti A1), A2) e A3) è stato edificato in epoca anteriore al primo settembre 1967 . Non sono stati reperiti presso l'amministrazione Comunale di Abetone Cutigliano provvedimenti edilizi aventi ad oggetto tale immobile.

Il fabbricato costituente il lotto "B" è stato edificato in epoca anteriore al primo settembre 1967 e non è stato reperito alcun titolo edilizio per la costruzione. Successivamente è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria per le quali è stata presentata una Denuncia Inizio Attività ai sensi della Legge Regionale 52/99 in data 6 dicembre 2001 al numero 009688 di protocollo. Il fabbricato è stato dichiarato agibile dall'Architetto Barbara Bruni con Attestazione presentata in data 23 aprile 2002 protocollo 002957.

Il fabbricato comprendente i lotti "C", "D", "E", "F" e "G" è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967 e non è stato reperito alcun titolo edilizio per la costruzione.

Per la divisione del piano terra in quattro distinti lotti, per modifiche ai prospetti e per un piccolo ampliamento sul lato ovest è stata rilasciata dal cessato Comune di Abetone la Concessione Edilizia n° 22 del 28 luglio 1995.

Alcune modifiche interne eseguite dal Comune di Abetone al lotto "F" sono state eseguite in virtù della deliberazione della Giunta Comunale n° 264 del 25 novembre 1996.

Al piano seminterrato primo sono state eseguite alcune modifiche alle partizioni interne per le quali non è stato reperito alcun provvedimento edilizio .

Per tutte le unità immobiliari costruenti il fabbricato ex segheria non è stata reperita l'attestazione di agibilità.

Il centro di Raccolta Rifiuti insistente sul lotto "F" è stato realizzato nell'anno 2012 e per lo stesso è stata rilasciata dal cessato Comune di Abetone l'Autorizzazione Paesaggistica n° 2/2012 del 19 marzo 2012 (Pratica 2001/070). Il progetto per la costruzione è stato autorizzato con Deliberazione del Giunta Comunale n° 76 del 2 agosto 2012. Si rileva che le opere sono state eseguite in discordanza con le prescrizioni dettate nell'Autorizzazione Paesaggistica sopra citata .

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Ritengo che sia corretta e giustificata l'applicazione di due parametri di stima.

Ove possibile ho effettuato la stima in base al criterio del più probabile valore di mercato, per comparazione con prezzi pagati per beni analoghi a quello oggetto di stima, compravenduti in date recenti ed inoltre, sia per quanto riguarda i valori che i volume delle compravendite, per comparazione con la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate. Ho condotto un'indagine circa i prezzi di mercato di beni simili presso le agenzie immobiliari del loco e, in base anche all'esperienza personale, sono potuto arrivare alle determinazioni che seguono ai paragrafi successivi.

Valori di riferimento OMI (primo semestre 2017) :

Abitazioni di tipo economico in condizioni normali €/mq. 1650,00/1950,00

Laboratori in condizioni normali €/mq. 800,00/900,00.

Valori da Agenzie immobiliari da trattative di immobili di recente ristrutturazione in classe energetica "A" posto in Piazza delle Piramidi ad Abetone €/mq. 2.000,00 .

Negli altri casi , mancando beni con caratteristiche paragonabili ai beni in oggetto con i quali effettuare la comparazione ho utilizzato il procedimento della capitalizzazione del reddito .

In particolare ho usato il metodo della comparazione per l'area edificabile del lotto e per l'immobile costituente il lotto "A". Per il fabbricato costituente il lotto B ho usato entrambe le metodologie mentre per le porzioni di fabbricato che costituiscono i lotti "C", "D", "E", "F" e "G" , essendo questi privi totalmente di beni comparabili in zone assimilabili di tutto il territorio comunale, ho usato il metodo della capitalizzazione del reddito, usando come reddito annuo lordo il canone di concessione esistente fra l'Ente ed i vari soggetti utilizzatori. La formula usata per la determinazione del valore è la seguente : $V = Rn/r$ dove

V = Valore dell'immobile

Rn = Reddito annuo netto dato da Rl-Sg

r = Saggio di capitalizzazione

Rl = Reddito annuo lordo

Sg = Spese generali (spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, Tasse, Imposte, Sfitti ed inesigibilità, interessi ed oneri finanziari) .

Le spese generali, tenuto conto della vetustà e delle condizioni degli immobili sono state calcolate nella misura variabile tra il 40 ed il 55%; il saggio di capitalizzazione, viste anche le indagini condotte dall'Agenzia delle Entrate per i mercati delle principali città , è stato determinato al 3,5%.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

AREA EDIFICABILE

Come citato in premessa il terreno pertinenziale è inserito nel P.R.G. vigente del Comune in gran parte in zona P.I.P. ed in piccola parte in zona Forestale e panoramica mentre nel Piano Operativo Comunale adottato con deliberazione del C.C. 59 del 30/12/2016 ricade in gran parte in area a prevalente uso artigianale, commerciale direzionale di nuova previsione (piano attuativo n. 5) ed in piccola parte area boscata.

I parametri urbanistici del P.R.G. sono i seguenti :

Sc : 60% della superficie del lotto

H max = Massimo 2,00 oltre le altezze attuali dei fabbricati.

I parametri urbanistici del P.O.C. sono i seguenti :

Sup. territoriale dell'area P.I.P. = 10.020 Mq.

Superficie Utile Lorda destinata ad attività produttive = 7.920 Mq.

H max = 10,50 ml.

Di seguito il calcolo dell'indice residuo dell'area ottenuto scorporando dalla superficie utile lorda edificabile la superficie utile lorda dei fabbricati esistenti. La superficie utile lorda è stata calcolata in conformità al D.P.G.R. 64/R dell'11 novembre 2013.

S.U.L. fabbricati esistenti

Lotto A	Mq.	446,00
Lotto "B"	Mq.	272,00
Lotto "C"	Mq.	149,00
Lotto "D"	Mq.	122,00
Lotto "E"	Mq.	122,00
Lotto "F"	Mq.	179,00
Lotto "G"	Mq.	587,00
TOTALE	Mq.	1.877,00

S. Terr. in PA5 per ciascun lotto esclusa l'area di sedime dei fabbricati esistenti

Lotto A	Mq.	3.924,00
Lotto "B"	Mq.	915,00
Lotto "C"	Mq.	260,00
Lotto "D"	Mq.	94,00
Lotto "E"	Mq.	94,00
Lotto "F"	Mq.	2.560,00
Lotto "G"	Mq.	1.050,00
TOTALE	Mq.	8.897,00

S. Terr. in PA5 per ciascun lotto comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati esistenti

Lotto A	Mq.	4.250,00
Lotto "B"	Mq.	1.200,00
Lotto "C"	Mq.	315,00
Lotto "D"	Mq.	145,00
Lotto "E"	Mq.	145,00
Lotto "F"	Mq.	2.625,00
Lotto "G"	Mq.	1.340,00
TOTALE	Mq.	10.020,00

Calcolo della S.U.L. ammissibile residua

Superficie territoriale totale	Mq.	10.020,00
S.U.L. max ammissibile	Mq.	7.920,00
S.U.L. esistente	Mq.	1.877,00
S.U.L. edificabile residua totale	Mq.	6.043,00
S.U.L. residua lotto "A"	Mq.	2.563,15
S.U.L. residua lotto "B"	Mq.	723,71
S.U.L. residua lotto "C"	Mq.	189,97
S.U.L. residua lotto "D"	Mq.	87,45
S.U.L. residua lotto "E"	Mq.	87,45
S.U.L. residua lotto "F"	Mq.	1.583,12
S.U.L. residua lotto "G"	Mq.	808,15

Si precisa che i lotti "C", "D" ed "E", vista la conformazione e l'entità della corte pertinenziale, gravata tra l'altro da servitù di passaggio sono impossibilitati ad utilizzare l'indice residuo del lotto.

Il terreno pertinenziale del lotto "G", vista la sua conformazione e posizione, la distanza dai confini da mantenere e la servitù di passaggio di cui sarà gravato risulta di difficile utilizzazione fondiaria. Si precisa inoltre che gli interventi di nuova edificazione sono soggetti all'approvazione di piano attuativo e relativa convenzione.

Alle aree edificabili, tenuto conto della conformazione dei vari lotti, che, come sopra detto, questi saranno gravati da servitù di passaggio e del costo delle opere di urbanizzazione che andranno eseguite, ho attribuito i seguenti valori:

Tabella riassuntiva del valore delle aree edificabili di ciascun lotto

Denominazione del lotto		Superficie edificabile	Valore unitario	Valore area
Lotto A	Mq	3.924,00	32,00 €	125.568,00 €
Lotto "B"	Mq	915,00	32,00 €	29.280,00 €
Lotto "C"	Mq	260,00	5,00 €	1.300,00 €
Lotto "D"	Mq	94,00	0,00 €	0,00 €
Lotto "E"	Mq	94,00	0,00 €	0,00 €
Lotto "F"	Mq	2.560,00	43,00 €	110.080,00 €
Lotto "G"	Mq	1.050,00	10,00 €	10.500,00 €
TOTALE	Mq	8.897,00		276.728,00 €

Il valore unitario del terreno pertinenziale edificabile del lotto "F" è stato maggiorato di € 11/mq in quanto una porzione dello stesso, circa mq. 600, risulta pavimentato e completamente recintato con le opere citate nella conformità urbanistica

FABBRICATI O PORZIONI DI FABBRICATO ESISTENTI

- Lotto "A" - Comparazione

Destinazione		Superficie lorda	Valore unitario	Valore
Appartamento e soffitta	Mq.	165,00	600,00 €	99.000,00 €
Vani di sgombero ed accessori	Mq.	25,00	270,00 €	6.750,00 €
Soffitta	Mq.	51,00	60,00 €	3.060,00 €
Balconi	Mq.	8,00	300,00 €	2.400,00 €
Magazzino Piano terra	Mq.	51,00	450,00 €	22.950,00 €
Unità Collabente	Mq.	221,00	70,00 €	15.470,00 €
TOTALE	Mq.	521,00		149.630,00 €

- Lotto "B"

Comparazione

Destinazione		Superficie lorda	Valore unitario	Valore
Laboratorio	Mq.	272,00	390,00 €	106.080,00 €
Centrale termica	Mq.	13,00	156,00 €	2.028,00 €
TOTALE	Mq.	285,00		108.108,00 €

Capitalizzazione del reddito

Reddito lordo	Spese Generali	Reddito netto	r	Valore
7.460,00 €	45%	4.103,00 €	3,5%	117.228,57 €

- Lotto "C"

Capitalizzazione del reddito

Reddito lordo	Spese Generali	Reddito netto	r	Valore
3.650,00 €	40%	2.190,00 €	3,5%	62.571,43 €

- Lotto "D"

Capitalizzazione del reddito

Reddito lordo	Spese Generali	Reddito netto	r	Valore
4.540,00 €	40%	2.724,00 €	3,5%	77.828,57 €

- Lotto "E"

Capitalizzazione del reddito

Reddito lordo	Spese Generali	Reddito netto	r	Valore
4.540,00 €	40%	2.724,00 €	3,5%	77.828,57 €

- Lotto "F"

Capitalizzazione del reddito

Reddito lordo	Spese Generali	Reddito netto	r	Valore
6.773,00 €	40%	4.063,80 €	3,5%	116.108,57 €

- Lotto "G"

Capitalizzazione del reddito

Reddito lordo	Spese Generali	Reddito netto	r	Valore
6.210,00 €	55%	2.794,50 €	3,5%	79.842,86 €

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI DI CIASCUN LOTTO

Denominazione lotto	Valore Fabbricati	Valore aree edificabili	Totale
LOTTO "A"	149.630,00 €	125.568,00 €	275.198,00 €
LOTTO "B"	112.668,29 €	29.280,00 €	141.948,29 €
LOTTO "C"	62.571,43 €	1.300,00 €	63.871,43 €
LOTTO "D"	77.828,57 €	0,00 €	77.828,57 €
LOTTO "E"	77.828,57 €	0,00 €	77.828,57 €
LOTTO "F"	116.108,57 €	110.080,00 €	226.188,57 €
LOTTO "G"	79.842,86 €	10.500,00 €	90.342,86 €
TOTALE	676.478,29 €	276.728,00 €	953.206,29 €

CONCLUSIONI

Ritengo che alla data odierna il valore totale del complesso immobiliare meglio sopra descritto, tenuto conto delle pertinenze, della vetustà dei beni, del mercato immobiliare del luogo e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia pari ad € 955.000,00 (novecentocinquantacinquemila/00) come meglio specificato nella tabella che segue.

LOTTO "A"	275.000,00 €	Duecentosettantaconquemila/00
LOTTO "B"	140.000,00 €	Centoquarantamila/00
LOTTO "C"	65.000,00 €	Sessantacinquemila/00
LOTTO "D"	80.000,00 €	Ottantamila/00
LOTTO "E"	80.000,00 €	Ottantamila/00
LOTTO "F"	225.000,00 €	Duecentoventicinquemila/00
LOTTO "G"	90.000,00 €	Novantamila/00
TOTALE	955.000,00 €	Novecentocinquantacinquemila/00

San Marcello Piteglio 01 dicembre 2017

IL TECNICO