

COMUNE di CAPALBIO

Via Giacono Puccini n°32

58011 CAPALBIO (GR)

PERIZIA TECNICA DI STIMA

EX-SCUOLA DI "VALLERANA"

*sita nel Comune di Capalbio (GR) – Località "VALLERANA"
Strada di Monte Forcato n°3*



Dr. Luca CHERUBINI

ARCHITETTO

Via De' Barberi n°108 – GROSSETO – Tel/Fax 0564 / 411554
Cod.Fisc. CHR LCU 63H29 E202 Y

GROSSETO, NOVEMBRE 2024



PERIZIA TECNICA - ESTIMATIVA

Premessa

Il sottoscritto **Architetto Luca CHERUBINI**, libero professionista con Studio in Grosseto, Via De' Barberi n°108 – "Fabbr.2 – Scala B", iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggistici e Conservatori della Provincia di Grosseto al n°186, nel settembre 2018, veniva incaricato con Determina Dirigenziale n°384 del 11/09/2024, dal Comune di Capalbio (GR), con sede in Capalbio (GR), Via Giacomo Puccini n°32 –cod. fisc. 00 218 960 532-, in qualità di PROPRIETARIO, di redigere una *Relazione Tecnica-Estimativa* per la valutazione del COMPENDIO IMMOBILIARE costituito da: **FABBRICATO "EX- SCUOLA di VALLERANA"** distribuita su unico livello –piano terra- inserita in *CORTE ESCLUSIVA* di pertinenza di circa mq 1.596, con accesso dalla Strada di Monteforcato di cui al civico n°3 –Località "Vallerana"– Comune CAPALBIO (GR).

I suddetti immobili sono attualmente censiti al *Catasto dei Fabbricati* del Comune di Capalbio nel Foglio **1**, part.IIa **420**, sub. **1** e part.IIa **599**, sub. **1**, di proprietà del **COMUNE DI CAPALBIO**, con sede in Capalbio (GR) -cod. fisc. 00 218 960 532– per la PIENA PROPRIETÀ.

Al consulente veniva chiesto di:

- 1. Determinare il valore di mercato degli immobili, previa descrizione della loro consistenza, con l'indicazione degli esatti dati catastali ed urbanistici.**

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 19 marzo 2024 per poi proseguire in date successive.

* * * * *

Di seguito, si riassumono i dati necessari per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta e per rispondere al quesito formulato.

I.A) BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Al fine della descrizione e valutazione del bene oggetto della presente stima, vista la sua destinazione d'uso, la sua funzionalità ed ubicazione, si individua che l'immobile costituente il compendio immobiliare oggetto della presente memoria, costituito dal FABBRICATO e dalla CORTE ESCLUSIVA di pertinenza, è ubicato nel Comune di Capalbio (GR) e fa parte del *Nucleo insediativo della realtà rurale policentrica* di "VALLERANA", in particolare nella zona antistante la Strada di Monte Forcato (sulla sinistra per chi proviene dalla Strada della Sgrilla) dalla quale si accede alla corte esclusiva, nonché nella zona retrostante al fabbricato in cui viene svolta una attività di ristorazione posto sul crocevia fra la suddetta viabilità.

La zona è a prevalente funzione agricola e nelle immediate vicinanze dell'immobile è presente una attività di ristorazione svolta nel fabbricato costeggiato dalla Strada della Sgrilla.

I.B) LA LOCALITÀ – LA ZONA

- Il COMPENDIO IMMOBILIARE oggetto di stima (*EDIFICIO e corte di pertinenza*) è inserito e fa parte *Nucleo Urbano a carattere rurale* di "VALLERANA" sviluppato intorno all'incrocio tra la S.P. n°101 "della Sgrilla" e la S.C. di "Monte Forcato", servito dalla viabilità pubblica citata, ma non dalla rete fognaria pubblica, nonché in prossimità di attività di ristorazione e nelle vicinanze di varia aziende agricole che svolgono attività di agriturismo; per il *Nucleo Urbano a carattere rurale* di "VALLERANA" il R.U. vigente prevede opere di completamento.
- Il *Nucleo Urbano a carattere rurale* di "VALLERANA" è inserito nel territorio rurale della campagna che si sviluppa nella zona collinare compresa fra gli abitati di Manciano e Capalbio il quale dista circa km 23, caratteristico borgo medioevale a pochi passi dal mare. In circa 40 minuti d'auto (a km 40 di distanza) si può raggiungere le località e la costa del Monte Argentario (*Porto Santo Stefano e Porto Ercole*), famosi per gli antichi forti di origine spagnola. Ad uguale distanza, ma verso l'entroterra, si trovano gli abitati di Pitigliano, Sovana e Sorano, città del tufo, nonché le *Terme di Saturnia*. Molto più vicini invece, a circa km 25, il *Giardino dei Tarocchi* e le gettonate *spiagge* del litorale capalbiese e della Maremma.

Il territorio in cui è inserita la località in oggetto, è vario, con tratti originali che vedono estesi boschi della montagna, area di grande importanza naturalistica con una vegetazione varia e rigogliosa con numerose specie faunistiche rare e protette, luogo ideale per chi pratica trekking. La località ed il contesto in cui essa è inserita, è meta di turismo per vari periodi dell'anno ed è collegata con gli altri paesi presenti sul litorale tirrenico e l'entroterra, da una rete stradale che soddisfa le esigenze di traffico anche nei periodi più "affollati". I collegamenti con mezzi pubblici sono soddisfatti solamente da autobus di linea in quanto la località non è servita dalla linea ferroviaria.

- Nella zona ove è inserito il fabbricato e nelle vicinanze non esistono aree libere edificabili, in quanto si ricade, sotto l'aspetto urbanistico, nell'ambito del *Territorio Rurale*. La zona è appetibile ai fini residenziali, sia per residenza abitativa sia per residenza turistica, data la sua ubicazione, anche se per quello che riguarda le opere di urbanizzazione "secondaria" e la completa dotazione di servizi privati e pubblici, si deve raggiungere i vicini abitati di Capalbio e Orbetello.

I.C) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

- Il COMPENDIO IMMOBILIARE oggetto di stima (*EDIFICIO e corte di pertinenza*) risale all'inizio degli anni '50 ed era originariamente denominato "Scuola di Piancalcaia", attualmente identificato come "Ex-Scuola di Vallerana" del Comune di Capalbio (GR), ed è costituito da unico fabbricato sviluppato su unico livello (piano terra-rialzato) e dalla relativa *corte esclusiva* nella quale questo risulta inserito alla quale si accede direttamente dalla Strada di Monte Forcato, il cui ingresso è individuato dal numero civico 3.

La *corte esclusiva*, che ha una leggera pendenza sul fronte del fabbricato, è divisa in due porzioni separate (una delle quali antistante alla viabilità pubblica) da una striscia di terreno censita separatamente al *Catasto Terreni* di proprietà del *Demanio dello Stato* e non materializzata fisicamente, ma sulla quale grava servitù di passaggio a favore dell'immobile oggetto di stima.

Il fabbricato è realizzato in muratura di pietra e mattoni, con copertura a falde inclinate tipo logicamente "a capanna", con manto di tegole in laterizio e con pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni ad uno o due battenti, sono in alluminio anodizzato muniti di vetro semplice dotati di persiana in alluminio elettrotinteggiato ad eccezione delle finestre circolari poste sul retro; il portone di accesso principale, sottostante il piccolo portico, è in alluminio tinteggiato munito di vetro zigrinato in parte sfondato al momento del sopralluogo, mentre il portone di accesso posto sul retro è in legno; non sono presenti canali di gronda e discendenti. Le murature interne sono in laterizio con spessore pari a cm 10÷15 e sono rivestite, come quasi la totalità delle pareti interne, con intonaco civile tinteggiato.

L'edificio in oggetto, in disuso da anni, ha uno stato di conservazione scadente delle strutture e dei rivestimenti, oltre a presentare gravi deterioramenti degli intonaci, così come quello degli impianti, in merito ai quali non è stato possibile verificare l'effettiva funzionalità ed efficienza.

Sono presenti forti segni derivanti dall'inutilizzo, ma non legati all'umidità di risalita sulle murature che possono notare carenze costruttive.

I.D) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI – CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

- Il *FABBRICATO* è distribuito su unico livello fuori terra –piano terra-rialzato- con ingresso principale individuato dal numero civico 3 raggiungibile dalla *corte esclusiva* nella quale l'edificio risulta inserito alla quale si accede direttamente dalla Strada di Monte Forcato.

L'unità immobiliare, il cui portone principale è sottostante a piccolo *portico*, è costituita da ampio *ingresso centrale* dal quale si accede sulla destra all'*aula più ampia*, mentre frontalmente si trova un *anti-w.c.* ed il *w.c.*, e sulla sinistra a *corridoio* che consente l'accesso all'*aula più piccola*, alla *cucina* ed ad altro *w.c.*, oltre a raggiungere l'ingresso posto sul retro (per maggiori chiarimenti distributivi vedere *Allegato A.03*).

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

- superficie lorda Sl. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali) = in ct.	mq	119,03
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature = in ct.	mq	92,01
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)	H = ml	3,65
- Volume Costruito (*) → (mq 119,03 x ml 3,95) = in c.t.	mc	470,169
- vani - locali,	n°	3
- servizi igienici	n°	2
- portico = in c.t.	mq	4,79
- corte esclusiva = in c.t.	mq	1.596

(*): il dato volumetrico riportato è quello riferito al volume commerciale determinato con il criterio *vuoto per pieno*, non rispondente al volume urbanistico ammissibile, il cui calcolo deriva dall'applicazione della normativa regionale e comunale vigente.

• Il **COMPENDIO IMMOBILIARE** oggetto di stima, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE di **mq 160,13** così calcolata:

- Superficie Lorda	mq 119,03	pari a 1	= mq 119,03
- portico	mq 4,79	pari a ¼	= mq 1,20
- corte esclusiva	mq 1.596	pari a 1/40	= <u>mq 39,90</u>
SUPERFICIE COMMERCIALE Totale			= mq 160,13

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore del COMPENDIO IMMOBILIARE (Vedi *Allegato A.03*).

• I soffitti e le pareti dei singoli vani, eccetto modestissime porzioni di quelle dei servizi igienici e della cucina che sono rivestite con piastrelle, sono rivestiti con intonaco civile tinteggiato a tempera e presentano evidenti segni di infiltrazioni e/o umidità. La pavimentazione dell'intero immobile è in graniglia. I servizi igienici sono dotati di finestra fissa e sono installati apparecchi sanitari (lavabo e vaso) con rubinetterie cromate.

Gli infissi interni sono in legno laccato mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato muniti di vetro semplice dotati di persiana in alluminio elettrotinteggiato ad eccezione delle finestre circolari poste sul retro; il portone di accesso principale, sottostante il piccolo portico, è in alluminio tinteggiato munito di vetro zigrinato in parte sfondato al momento del sopralluogo, mentre il portone di accesso posto sul retro è in legno.

• **IMPIANTI** – Non è presente impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda era garantita dallo scaldabagno presente in cucina. Sono presenti impianti di acqua potabile municipale, di energia elettrica ambedue sotto traccia. Gli scarichi dei servizi igienici e della cucina sono collegati ad una fossa settica autonoma.

• **APPREZZAMENTI GENERALI** - Lo stato di manutenzione e conservazione dell'edificio, in disuso da anni, è scarsamente sufficiente e scadente in merito alle strutture ed ai rivestimenti, oltre a presentare gravi deterioramenti degli intonaci, così come quello degli impianti. Sono presenti evidenti segni di umidità e di ammaloramento nelle murature interne derivanti dall'inutilizzo, ma non legati all'umidità di risalita sulle murature.

I.E) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZA

• Il **COMPENDIO IMMOBILIARE** oggetto di stima, costituito da **FABBRICATO “EX- SCUOLA di VALLERANA”** inserito in **CORTE ESCLUSIVA** di pertinenza di circa mq 1.596, con accesso dalla Strada di Monteforcato di cui al civico n°3 –Località “Vallerana”–, risulta censito al **CATASTO FABBRICATI** del Comune di **Capalbio (GR)**, intestato a **COMUNE DI CAPALBIO**, con sede in Capalbio (GR) -Cod.Fisc. 00 218 960 532- per la PIENA PROPRIETÀ, ed è rappresentato nel Foglio di mappa **1**, particella **420**, sub. **1**, particella **599**, sub. **1**, Strada Monteforcato n°3, piano T, categoria cat. B/5, cl. U, consistenza catastale m³ 471, Sup. Catastale Totale mq 120, Rend. € 316,22.

• Il **COMPENDIO IMMOBILIARE** oggetto di stima, costituito da **FABBRICATO “EX- SCUOLA di VALLERANA”** inserito in **CORTE ESCLUSIVA** di pertinenza con accesso dalla Strada di Monteforcato di cui al civico n°3 –Località “Vallerana”–, il

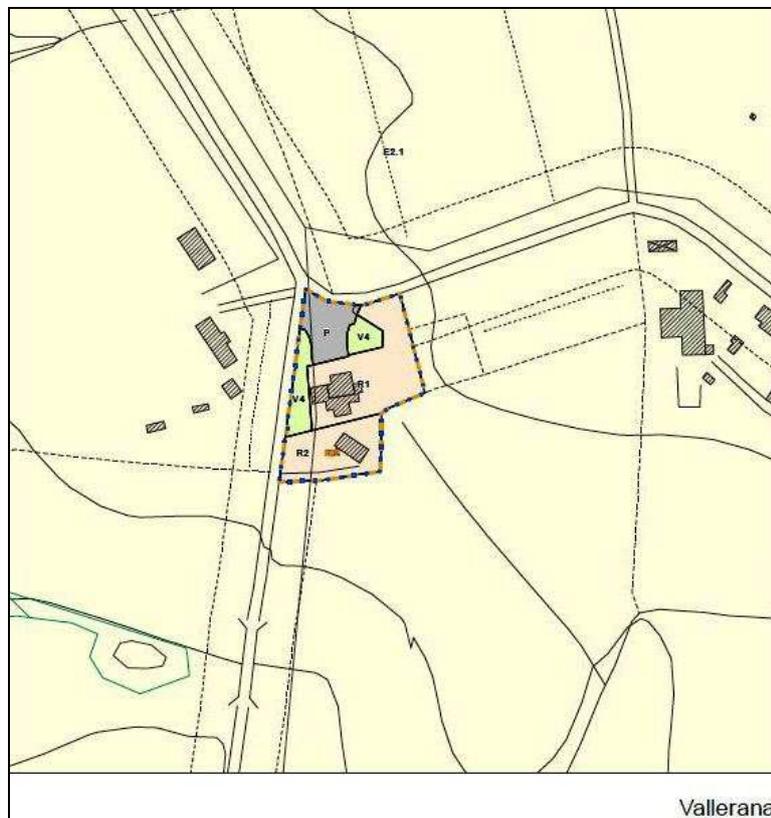
tutto censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Capalbio (GR)** nel Foglio di mappa **1**, particella **420**, sub. **1**, particella **599**, sub. **1**, è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA (Vedi *Allegato A.01*).

I.F) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

Per quanto riguarda la *NORMATIVA URBANISTICA*, il Comune di Capalbio è dotato di *Piano Strutturale* approvato con Delibera di C.C. n°25 del 03/07/2008, nonché di *Regolamento Urbanistico* approvato con Delibera di C.C. n°8 del 24/02/2012, pubblicato sul B.U.R.T. n°16 del 18/04/2012, oltre a successive *Varianti* di cui l'ultima è approvata con Delibera di C.C. n°35 del 23/09/2016.

Il **COMPENDIO IMMOBILIARE** de quo è soggetto alle seguenti disposizioni:

- in merito agli *Strumenti della Pianificazione Territoriale*, l'immobile de quo, in base al **PIANO STRUTTURALE** vigente nel Comune di Capalbio, ricadeo nell'*U.T.O.E. n°1 della Valle interna* in merito al quale l'Art. 29 della *Disciplina* del P.S. dettano disposizioni, indicazioni, obiettivi e azioni;
- in merito agli *Strumenti della Pianificazione Urbanistica*, l'immobile de quo, in base al **REGOLAMENTO URBANISTICO** vigente nel Comune di Capalbio ricade nel *Nucleo Insediativo della realtà rurale policentrica* di **VALLERANA**, di cui all'art. 55 delle *NORME* del R.U., nonché individuato nell'ambito dell'art. 57 – *Regole per i tessuti del sub sistema insediativo recente* quale *Intervento di Recupero Edilizio (re) comportanti nuovi alloggi – Destinazione d'uso 1 residenziale* con la sigla "re 2" per il quale si prescrive "*Loc. Vallerana - Completamento del lotto mediante recupero urbanistico dell'ex scuola con realizzazione di 2 nuovi edifici di complessivi mq. 440 di SUL (di cui parte da recupero e parte di nuova costruzione). (Scheda di P.S – Scheda n. 7) - L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti T2 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia (r1) senza addizioni volumetriche. Monetizzazione Aree per Standards Urbanistici i quali risultano soddisfatti da quelli presenti nella frazione da utilizzare per manutenzione del patrimonio pubblico*". Inoltre l'area in oggetto è regolamentata anche dall'art. 59 - *Regole per i "Nuclei Insediativi della realtà rurale policentrica"*, ... essendo inserita ed individuata nel "*Nucleo n°8 – Vallerana*".



I.G) CONFORMITÀ URBANISTICA-EDILIZIA

Il **COMPENDIO IMMOBILIARE** costituito da **FABBRICATO "EX- SCUOLA di VALLERANA"** inserito in *CORTE ESCLUSIVA* di pertinenza con accesso dalla Strada di Monteforcato di cui al civico n°3 –Località "Vallerana"–, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Capalbio (GR)** nel Foglio di mappa **1**, particella **420**, sub. **1**, particella **599**, sub. **1**, risulta già

esistente nell'anno 1954, come rilevabile dalla cartografia e dalle foto aeree regionali presenti nel *Geoscopio* della Regione Toscana, oltre a prendere atto che la consistenza attuale è pressoché coerente con la planimetria in atti al *Catasto Fabbricati* risalente agli anni 1963-1964.

In considerazione di quanto sopra, si è potuto riscontrare che lo stato attuale del COMPENDIO IMMOBILIARE in oggetto RISULTA LEGITTIMO.

I.H) STATO DI UTILIZZO

Il COMPENDIO IMMOBILIARE oggetto di stima, inteso nella sua totalità, al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, risulta non locato o in uso ad altri soggetti diversi dalla proprietà. In considerazione della finalità per cui è stata richiesto il presente elaborato peritale, da un punto di vista estimativo, il COMPENDIO IMMOBILIARE in oggetto sarà considerato LIBERO ad ogni effetto di legge.

I.I) VINCOLI

• Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, sull'area in cui ricade il COMPENDIO IMMOBILIARE in oggetto:

- ✚ NON GRAVANO *vincoli paesaggistici* ai sensi del D.L.vo n°42/2004 e ss.mm.ii.;
- ✚ NON GRAVA *vincolo idrogeologico* ai sensi del R.D. n°3267/1923 o in *Area boscata*;
- ✚ NON GRAVANO *vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità* puntiformi;
- ✚ NON GRAVANO *diritti demaniali* (di superficie o servitù pubbliche);

• La *CORTE ESCLUSIVA* facente parte del COMPENDIO IMMOBILIARE in oggetto, ha una leggera pendenza sul fronte del fabbricato ed è divisa in due porzioni separate (una delle quali antistante alla viabilità pubblica) da una striscia di terreno avente una superficie pari a mq 80, censita separatamente al *Catasto Terreni* con la particella 300 del Foglio 1 di proprietà del *Demanio Pubblico dello Stato*, con sede in Roma (RM) – Cod. Fisc. 97905300854 – in forza del dell'Atto Amministrativo *Decreto* del 04/01/1963 emesso dal Prefetto di Grosseto (GR) - Repertorio n°38776 – Registrato in data 23/01/1963 all'Ufficio del Registro di Grosseto (GR) al n°1756 - Voltura n. 2075.1/1989 in atti dal 17/07/1989.

Il terreno individuato catastalmente dalla suddetta particella, non è delimitato materialmente sul posto e la corte si presenta continua ed unica. Sul suddetto terreno di proprietà demaniale, in forza del sopra citato atto, grava *servitù di passo a sud a favore del Comune di Capalbio per accedere alla scuola di Piancalcaia*; pertanto, la suddetta *servitù di passo-passaggio* è a favore del COMPENDIO IMMOBILIARE oggetto di stima e viene trasferita contestualmente allo stesso.

I.L) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

I.L.A) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

• Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, e cioè nel Novembre 2024, si potrebbe verificare.

Nel processo di verifica si individuano un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Per quanto riguarda il COMPENDIO IMMOBILIARE oggetto di stima, si è rilevato che nella zona non è presente una sufficiente quantificazione di alienazione di beni simili da cui estrapolare direttamente i dati per essere utilizzati in un confronto diretto e relativa stima sintetico/comparativa.

La zona nella quale si trova l'immobile oggetto di stima è caratterizzata da un tessuto prettamente agricolo, dove sono presenti fabbricati risalenti agli anni '50 in parte di recente ristrutturazione o di recente realizzazione, ma con destinazione rurale.

Secondo quanto riportato nel *REGOLAMENTO URBANISTICO* vigente del Comune di Capalbio, l'area su cui ricade il COMPENDIO IMMOBILIARE oggetto di stima è interessata da un completamento che consentirebbe il recupero della SUL esistente e la realizzazione di nuova, al fine di ottenere *2 nuovi edifici di complessivi mq. 440 di SUL*.

La proprietà del COMPENDIO IMMOBILIARE oggetto di stima ha conferito allo scrivente incarico per eseguire una stima attuale, considerato che l'applicazione della norma prevista su tale zona, porterà ad un *Compendio Immobiliare* potenzialmente più appetibile, commerciabile e di maggior valore, si procederà nella stima del valore di trasformazione visto che tale trasformazione è tecnicamente realizzabile e legalmente consentita.

A tale scopo, per ottenere il valore dell'area edificata (Vt), che sarà oggetto di demolizione, ed edificabile, non solo per il recupero della SUL demolita, ma anche per il potenziale edificatorio conferitogli dal R.U.C. vigente, si procederà con il procedimento analitico di stima del valore di mercato del bene visto come somma del valore dell'area e del valore del fabbricato ($V_m = V_t + V_f$); il valore del fabbricato viene assimilato al costo di costruzione della volumetria totale (Cc), non sarà considerato il deprezzamento visto che l'immobile sarà demolito, ma il costo di demolizione del fabbricato attuale (Cd).

Tra i tre metodi di valutazione immobiliare individuati dagli Standard Europei, e cioè il Metodo del Confronto di Mercato, il Metodo Finanziario e Metodo dei Costi, vista la potenzialità dell'immobile e la carenza di beni comparabili presenti nel segmento di mercato di riferimento, si evince che l'approccio più idoneo da utilizzare è quello del Metodo dei Costi.

Per determinare il valore del COMPENDIO IMMOBILIARE in oggetto, si procede con il criterio di stima che si basa sul metodo dei *COSTI*, considereranno a tal fine, le informazioni assunte presso l'*AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio - SERVIZIO STIME*.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

I.L.B) MOTIVAZIONI - VALUTAZIONI

- Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (si considerano LIBERI), la consistenza delle unità, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Altresì, considerato che la *CORTE ESCLUSIVA* facente parte del COMPENDIO IMMOBILIARE in oggetto è divisa in due porzioni separate (una delle quali antistante alla viabilità pubblica) da una striscia di terreno avente una superficie pari a mq 80 di proprietà del *Demanio Pubblico dello Stato*, con sede in Roma (RM) – Cod. Fisc. 97905300854 –, si ritiene opportuno considerare che la SUL edificabile di pertinenza della proprietà in oggetto non sia quella complessiva prevista dal RUC vigente, ma quella decurtata della potenzialità edificatoria attribuibile al terreno di altra proprietà.

Pertanto, prendendo atto che la SUL attuale di proprietà del Comune di Capalbio è pari a mq 119,03, la SUL per il potenziale ampliamento risulta pari a mq 320,97. Considerato che il terreno di proprietà del *Demanio Pubblico dello Stato* ha una superficie pari a mq 80, questo partecipa, nell'ambito della perimetrazione individuata dal RUC, per una percentuale pari al 4,44 %, da cui deriva una potenzialità edificatoria pari a mq 14,25 di SUL attribuibile al terreno di altra proprietà.

In considerazione di quanto sopra, nell'ambito della stima del COMPENDIO IMMOBILIARE in oggetto, una potenzialità edificatoria complessiva (di cui parte da recupero e parte di nuova costruzione) pari a mq 425,75 di SUL, oggi S.E. per una volumetria lorda individuabile in mc 1.277,25.

Inoltre, nell'ambito della valutazione inciderà anche il fatto che la *CORTE ESCLUSIVA* facente parte del COMPENDIO IMMOBILIARE in oggetto è divisa in due porzioni separate e non presenta continuità di proprietà, anche se la striscia di terreno che la divide è grava da servitù di passo a favore della proprietà oggetto di stima.

“METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO (*Vrd*)”

Il metodo del **costo di produzione deprezzato** è utilizzato quando il mercato presenta uno scarso numero di transazioni, quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando gli edifici hanno caratteristiche particolari. Il procedimento del valore di riproduzione consente di valutare beni immobili attraverso la constatazione secondo cui i beni immobiliari *"valgono almeno quanto costa produrli"*. In particolare, il metodo è suggerito dalle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizia (2022, Associazione Bancaria Italiana – ABI) per stimare il costo di riproduzione di immobili specializzati o di altri immobili che sono raramente, o mai, venduti sul mercato. In altre parole si fa ricorso al metodo del costo quando la mancanza di attività di mercato preclude l'adozione del metodo comparativo e quando gli immobili da valutare non sono adatti al metodo della stima reddituale.

Il Valore di Riproduzione Deprezzato (*Vrd*) è composto delle seguenti parti (a + b - c):

- a) La stima del valore dell'area urbanizzata (*Vs*)
- b) La stima del costo di costruzione a nuovo (*Kpr*)
- c) La stima del deprezzamento (*D*), che in questo caso sarà individuato dal costo per la demolizione e conferimento a discarica autorizzata dell'edificio esistente

A) STIMA DEL VALORE DELL'AREA URBANIZZATA (*Vs*)

Ai fini del calcolo del valore dell'area urbanizzata si deve tener conto del costo dell'area desunto dalle indagini di mercato in cui concorrono diversi fattori quali la posizione, la morfologia, l'orografia e la vicinanza con le vie di comunicazione.

Si deve inoltre distinguere fra la superficie relativa alle aree edificate e l'area marginale (costituita dalle aree non edificate, aree a verde, campi, etc).

Si può riferire che nelle zone limitrofe a quella in cui sono ubicati i beni oggetto di stima, considerato che siamo nel territorio rurale e non sono previste aree edificabili per la realizzazione di edifici residenziali, possono essere ritenuti attendibili valori compresi fra i €/mq 40,00 e €/mq 70,00, mentre per le aree marginali aventi caratteristiche pressoché analoghe a quelle limitrofe possono essere ritenuti attendibili valori compresi fra i €/mq 4,00 e €/mq 7,00.

Considerato quanto sopra si ritiene di poter attribuire il valore unitario dell'area edificata pari a €/mq 50,00, e per l'area marginale un valore unitario pari a €/mq 5,00.

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici delle aree in oggetto, così come calcolate nel paragrafo § *IC*, si ottiene:

Valore aree edificate: mq 425,75 x €/mq 50,00 = € 21.287,50

Valore aree marginali → mq (1.720 – 425,75) x €/mq 5,00 = € 6.471,25

Valore complessivo area urbanizzata: € 21.287,50 + € 6.471,25 = € 27.758,75

Costo complessivo dell'area urbanizzata (*Vs*): € 27.758,75

B) STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO (*Kpr*)

Il costo di costruzione a nuovo comprende il costo di costruzione (*Ktc*), gli oneri di urbanizzazione (*Ou*), gli oneri fiscali e amministrativi (*Of*), gli utili di impresa (*P*) e gli oneri professionali (*Op*) quali progettazione, direzione lavori, sicurezza, etc.

Di seguito si riporta il calcolo dei suddetti costi.

Costo di costruzione (*Ktc*)

In considerazione di quanto determinato nei precedenti paragrafi, ai fini della stima del COMPENDIO IMMOBILIARE in oggetto, si considererà una potenzialità edificatoria complessiva pari a mq 425.75 di SUL, oggi S.E. per una volumetria lorda individuabile in mc 1.277,25.

Per effettuare il calcolo del costo di ricostruzione si utilizza la "TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI A VALERE PER L'ANNO SOLARE 2024" pubblicata dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto e dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto, con validità dal 01/01/2024.

Per il COMPENDIO IMMOBILIARE in oggetto, viste le caratteristiche della zona e l'ubicazione della stessa, si ipotizza che gli interventi realizzabili potrebbero rientrare sia nella categoria "1.3.0 – Edifici residenziali signorili, ville e villini semplici" sia nella categoria "1.8.0 – Ville e abitazioni di lusso"; comparando i valori riportati nella suddetta tabella, si stima per manufatti di nuova costruzione un valore unitario pari a €/mc 640,00 vuoto per pieno.

In considerazione di quanto sopra si ottiene:

Valore nuovo volume edificato → mc 1.277,25 x 640,00 €/mc = 817.440,00

Costo di costruzione (Ktc): € 817.440,00

Calcolo del costo di urbanizzazione (Ou)

Gli importi degli oneri di urbanizzazione sono stati desunti dalla "Tabella per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione ai fini del rilascio dei titoli edilizi di cui al titolo VII capo I L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii." fornita dal Comune di Capalbio, valida per immobili di nuova edificazione residenziali in zona agricola come segue:

Urbanizzazione primaria: €/mc 8,75 - Urbanizzazione secondaria: €/mc 25,28

Totale oneri di urbanizzazione (primaria + secondaria): (8,75 + 25,28) €/mc = 34,03 €/mc

Volumetria: mc 1.277,25

Si ottiene: Costo oneri di urbanizzazione: mc 1.277,25 x €/mc 34,03 = € 43.464,82

Costo degli oneri di urbanizzazione (Ou): € 43.464,82

Calcolo oneri per costo di costruzione (Oc)

€/mq 331,03 x Superficie totale x 8% → €/mq 331,03 x mq 425,75 x 0,08 = € 11.274,88

Calcolo oneri professionali (Op)

Gli oneri professionali vengono calcolati nella misura del 6% dell'importo del costo di costruzione (Ktc) sopra calcolato, come segue:

€ 817.440,00 x 6% = € 49.046,40

Cassa di previdenza 4% = € 49.046,40 x 4% = € 1.961,86

IVA al 22% = (€49.046,40 + € 1.961,86) x 22% = € 11.221,82

Si ottiene: € 49.046,40 + € 1.961,86 + € 11.221,82 = € 62.230,08

Costo degli oneri professionali (Op): € 62.230,08

Calcolo oneri finanziari (Of)

Gli oneri finanziari vengono calcolati nella misura del 5% dell'importo del costo di costruzione (Ktc) comprensivi degli oneri professionali (Op) sopra calcolato, come segue:

€ (817.440,00 + 62.230,08) x 5 % = € 879.670,08 x 5% = € 43.983,50

Costo degli oneri finanziari (Of): € 43.983,50

Calcolo utile d'impresa (P)

Il profitto dell'imprenditore viene calcolato di norma nella misura del 10 % dell'importo del costo di costruzione (Ktc) sopra calcolato, come segue:

€ 817.440,00 x 10 % = € 81.744,00

Costo degli utili di impresa (P): € 81.744,00

 Si ottiene pertanto il valore del costo di costruzione a nuovo dei beni in oggetto come segue:

Costo di ricostruzione a nuovo (Kpr)

Pertanto la stima del **Costo di costruzione a nuovo (Kpr)** è pari a: $Kpr = Ktc + Ou + Oc + Op + Of + P$

→ € 817.440,00 + € 43.464,82 + € 11.274,88 + € 62.230,08 + € 43.983,50 + € 81.744,00 = € 1.060.137,28

Costo di ricostruzione a nuovo (Kpr): € 1.060.137,28

C) Stima del deprezzamento (D) - costo per la demolizione e conferimento a discarica autorizzata dell'edificio esistente

Nel caso in specie un ulteriore costo aggiuntivo è individuato dal costo per la demolizione e conferimento a discarica autorizzata dell'edificio esistente.

Per effettuare il calcolo del suddetto costo si utilizza il "PREZZARIO REGIONALE PER L'ANNO SOLARE 2024" pubblicato con Delibera Regionale n°1384 del 27/11/2023, per la Provincia di Grosseto.

Considerando la voce "Demolizione totale di fabbricati" comparando i prezzi riportati in funzione delle caratteristiche del fabbricato, nonché del conferimento a pubblica discarica del materiale di risulta, nonché che la volumetria dell'edificio da demolire è pari a mc 470,169, si ottiene:

mc 470,169 x € 51,95/mc = € 24.425,28

Stima Costo di demolizione – deprezzamento (D): € 24.425,28

STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE COMPLESSIVO

Per quanto visto sopra si ricava la stima del valore attuale della piena proprietà del COMPENDIO IMMOBILIARE in oggetto calcolato con il metodo del costo di produzione (a + b + c), dove:

- a) La stima del valore dell'area urbana (Vs): € 27.758,75
- b) La stima del costo di ricostruzione a nuovo (Kpr): € 1.060.137,28
- c) La stima del deprezzamento – costo della demolizione dell'esistente (D): € 24.425,28

Si ottiene: € 27.758,75 + € 1.060.137,28 + € 24.425,28 = € 1.112.321,31

arrotondabili a € 1.112.000,00

VALORE DEL COSTO DI COSTRUZIONE COMPLESSIVO = € 1.112.000,00

"METODO SINTETICO - COMPARATIVO"

In applicazione del metodo sintetico - comparativo di cui si diceva precedentemente, sono stati verificati i prezzi di mercato per immobili con destinazione ad abitazioni al quale si farà riferimento considerando ubicati nello stesso contesto in cui si trova il COMPENDIO IMMOBILIARE oggetto di stima.

Tenuto ora conto che:

- la banca dati delle quotazioni immobiliari individua nel Comune di Capalbio (GR), per *Abitazioni civili* e per *Ville e/o Villini* in buono stato conservativo, nelle *zone rurali e piccoli centri abitati*, un valore di mercato che va da € 2.100,00 ad € 3.400,00 per mq di superficie commerciale, si ritiene pertanto di attribuire il valore medio di € 2.750,00/mq di superficie commerciale;
- la *corte esclusiva* del COMPENDIO IMMOBILIARE oggetto di stima, è divisa in due porzioni separate da una striscia di terreno censita separatamente al *Catasto Terreni* di proprietà del *Demanio dello Stato* e non materializzata fisicamente sulla quale grava servitù di passaggio a favore dell'immobile oggetto di stima, ma non costituisce continuità sotto l'aspetto della fruibilità delle due porzioni di corte oggetto di stima;
- il COMPENDIO IMMOBILIARE oggetto di stima in prossimità di un'attività di ristorazione;

ALLEGATO A.01

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2024

Visura n.: T220226 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CAPALBIO (Codice:B646)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 1 Particella: 420 Sub.: 1

INTESTATO

1	COMUNE DI CAPALBIO sede in CAPALBIO (GR)	00218960532*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 13/11/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		1	420 599	1 1			B/5	U	471 m ³	Totale: 120 m ²	Euro 316,22	VARIAZIONE del 11/11/2024 Pratica n. GR0088469 in atti dal 13/11/2024 AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 88469.1/2024)	
Indirizzo		STRADA MONTEFORCATO n. 3 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B646 - Foglio 1 - Particella 420

Codice Comune B646 - Foglio 1 - Particella 599

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/11/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CAPALBIO sede in CAPALBIO (GR)	00218960532*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 11/11/2024 Pratica n. GR0088469 in atti dal 13/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4752546.11/11/2024 AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 88469.1/2024)		

Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2024

Visura n.: T220226 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		1	420				B/5	U	471 m ³	Totale: 117 m ²	Euro 316,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		LOCALITA' CENTRO VALLERANA Piano T											
Notifica							Partita					Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		1	420				B/5	U	471 m ³		Euro 316,22	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/05/2013 Pratica n. GR0059529 in atti dal 31/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23864.1/2013)	
Indirizzo		LOCALITA' CENTRO VALLERANA Piano T											
Notifica							Partita					Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		1	420				B/5	U	471 m ³		Euro 316,22	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 15/07/2003 Pratica n. 81989 in atti dal 15/07/2003 (n. 6260.1/2003)	
Indirizzo		LOCALITA' VALLERANA Piano T											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		di stadio: sostituisce la particella n. 145 del fg. 1											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2024

Visura n.: T220226 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 15/07/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CAPALBIO sede in CAPALBIO (GR)	00218960532*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 11/11/2024
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 15/07/2003 Pratica n. 81989 in atti dal 15/07/2003 (n. 6260.1/2003)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/05/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	145				B/5	U	471 m ³		Euro 316,22 L. 612.300	VARIAZIONE del 13/05/1994 in atti dal 12/08/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 11409.2/1994)
Indirizzo				LOCALITA' VALLERANA Piano T								
Notifica		Notifica n. 1581/1998				Partita		65		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/05/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	145									VARIAZIONE del 13/05/1994 in atti dal 16/05/1994 MODIFICHE INTERNE (n. 11409.1/1994)
Indirizzo				LOCALITA' VALLERANA Piano T								
Notifica						Partita		65		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	145				B/5	U	471 m ³		L. 376	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo				LOCALITA' VALLERANA Piano T								
Notifica						Partita		65		Mod.58		-



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2024

Visura n.: T220226 Pag: 4

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CAPALBIOsede in CAPALBIO (GR)	00218960532*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 15/07/2003
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
GROSSETO

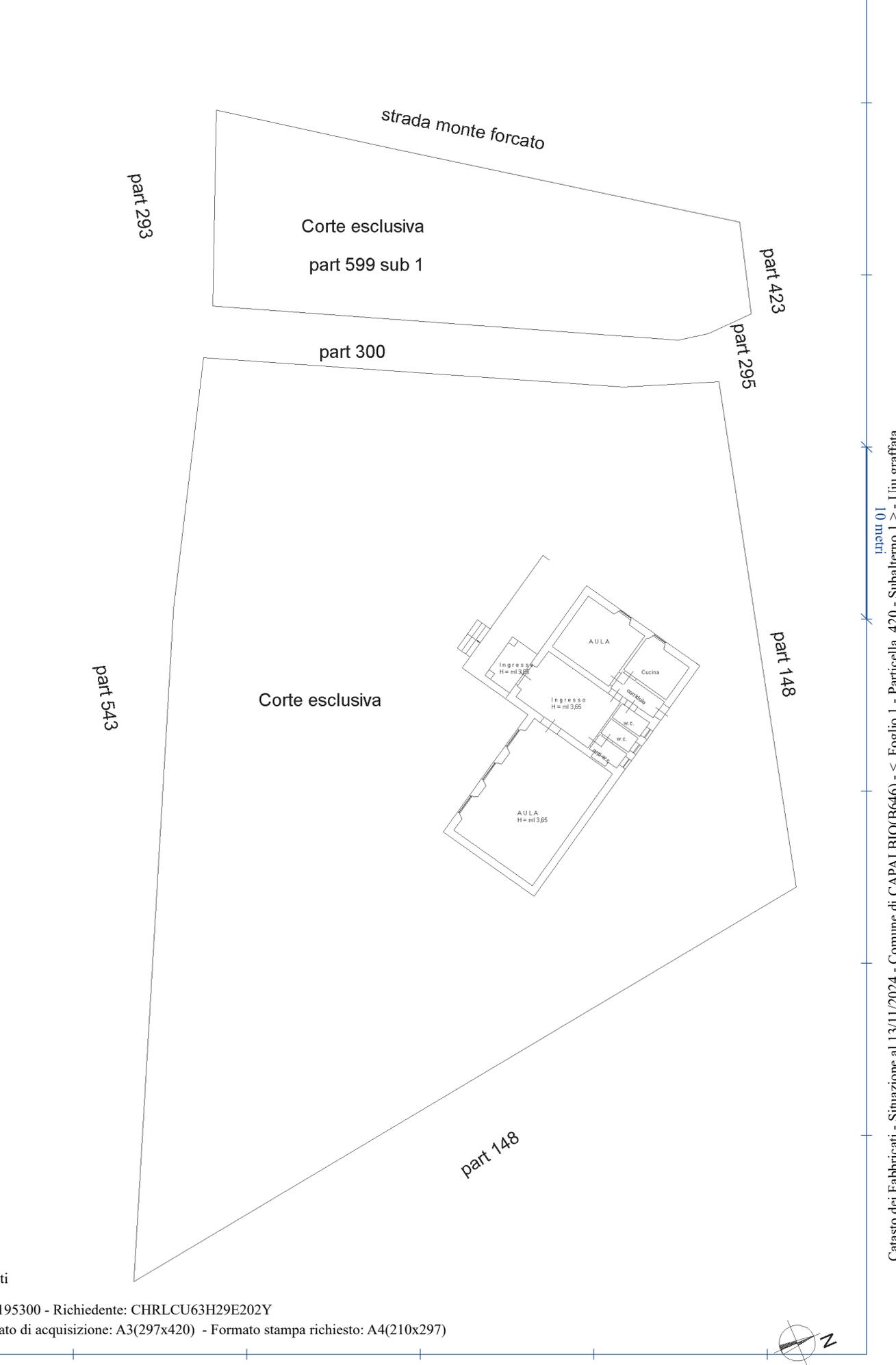
Dichiarazione protocollo n. GR0088469 del 11/11/2024
Comune di Capalbio
Strada Monteforcato

Identificativi Catastali:
Sezione: 1
Foglio: 1
Particella: 420
Subalterno: 1

Compilata da:
Cherubini Luca
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Grosseto
N. 186

Planimetria
Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti



RELAZIONE TECNICA DI STIMA - ALLEGATI

EX-SCUOLA Loc. "Vallerana" - propr. COMUNE di CAPALBIO (GR)

ALLEGATO A.02

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

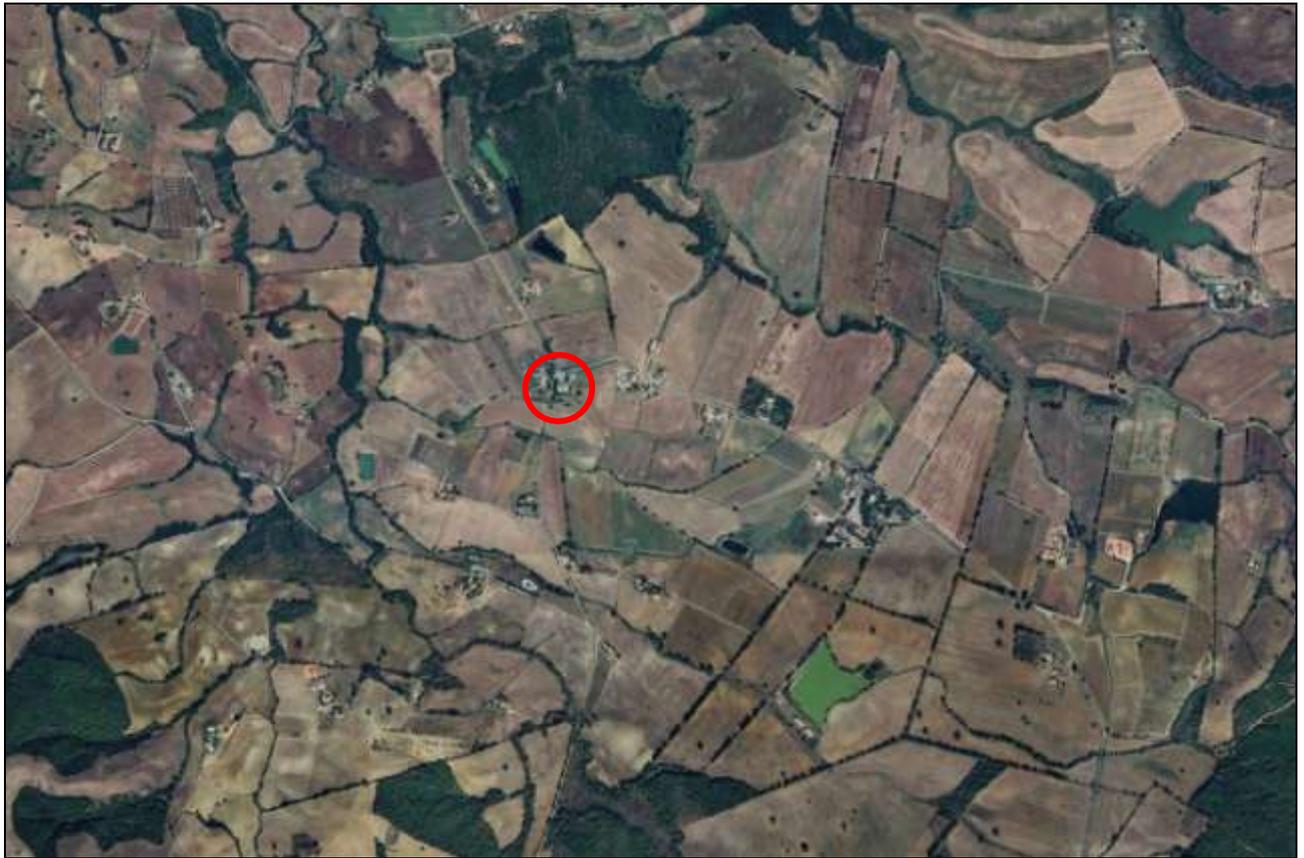


Foto "A" – Foto Aerea con individuazione del "Nucleo insediativo della realtà rurale policentrica" di "VALLERANA" di cui il COMPENDIO IMMOBILIARE fa parte



Foto "B" – Foto Aerea con individuazione del COMPENDIO IMMOBILIARE facente parte del "Nucleo insediativo della realtà rurale policentrica" di "VALLERANA"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto "C" – Foto Aerea con individuazione del COMPENDIO IMMOBILIARE facente parte del "Nucleo insediativo della realtà rurale policentrica" di "VALLERANA"



Foto "D" – Foto Aerea con individuazione del COMPENDIO IMMOBILIARE oggetto di vendita



Foto "1-2" – Viste del COMPENDIO IMMOBILIARE dalla *Strada di Monte Forcato*



Foto "3-4" – Viste dell'FABBRICATO dalla *corte esclusiva*



Foto "5-6" – Viste dell'FABBRICATO dalla *corte esclusiva*



Foto "7-8" – Viste dell'FABBRICATO dalla *corte esclusiva*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto "9-10" – Viste dell'FABBRICATO dalla corte esclusiva



Foto "11" – Vista dell'FABBRICATO dalla corte esclusiva Foto "12-13" – Viste dell'Ingresso



Foto "14-15-16" – Viste dell'Aula



Foto "17-18-19" – Viste dell'Anti-wc – del W.C. – del Corridoio



Foto "20-21" – Viste dell' Aula e della Cucina

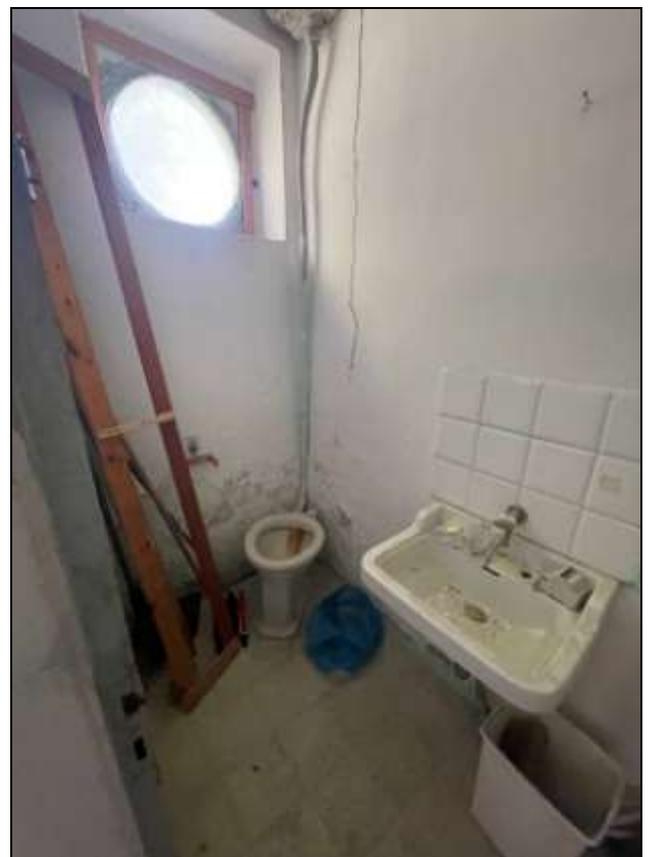


Foto "22-23" – Viste della Cucina e del W.C.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA - ALLEGATI

EX-SCUOLA Loc. "Vallerana" - propr. COMUNE di CAPALBIO (GR)

ALLEGATO A.03

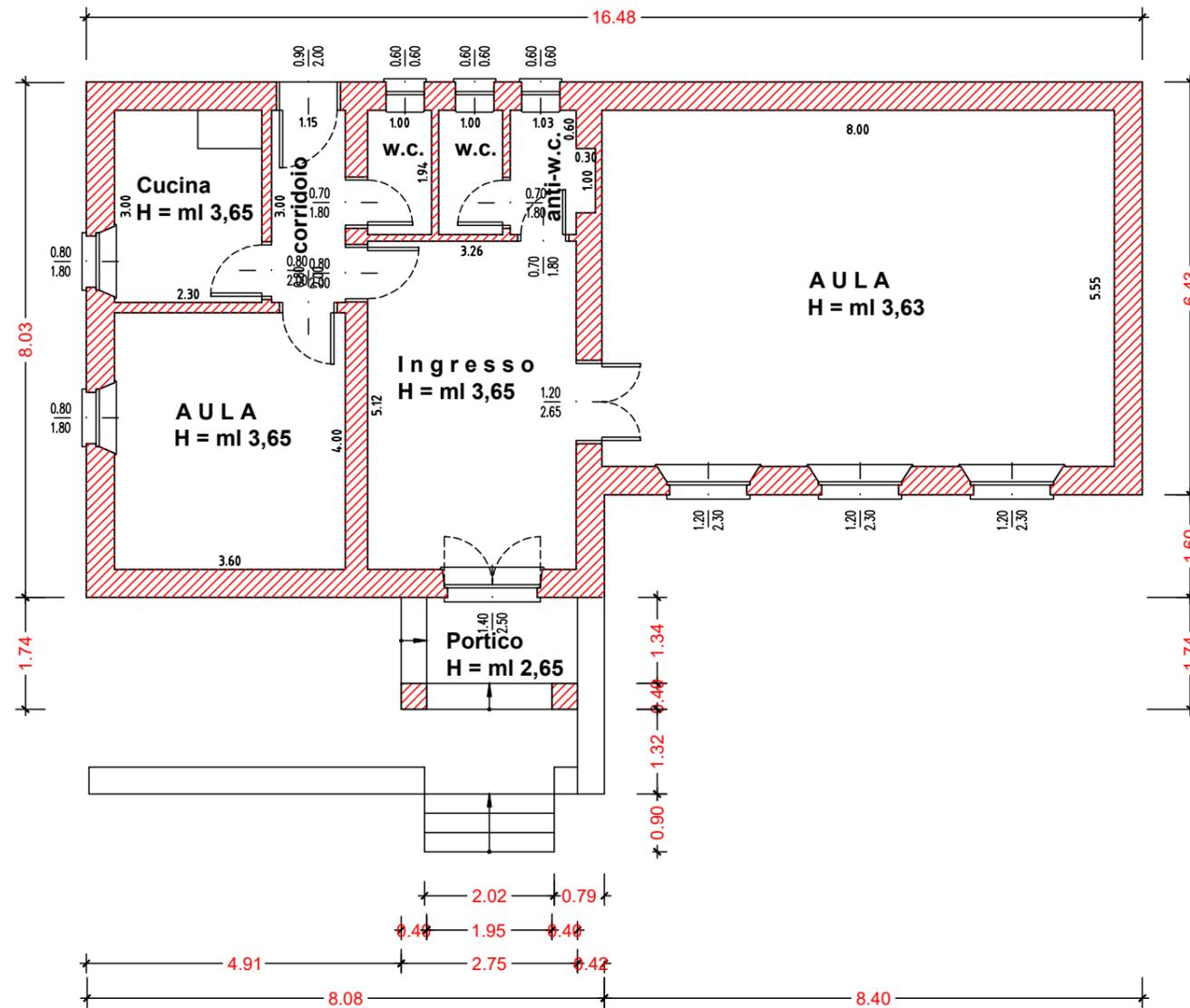
**RILIEVO STATO ATTUALE
COSTITUZIONE LOTTO DI VENDITA**

Comune di CAPALBIO - Località VALLERANA

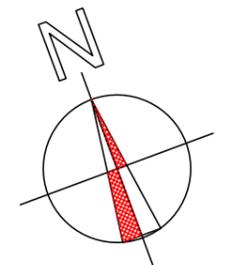
Strada di Monte Forcato n°3

PIANTA - Piano TERRA

Catasto dei Fabbricati - Fig. 1 part.IIIa 420 sub. 1 - part.IIIa 599 sub. 1



Luca Cherubini



scala 1:100

strada monte forcaio

part 293

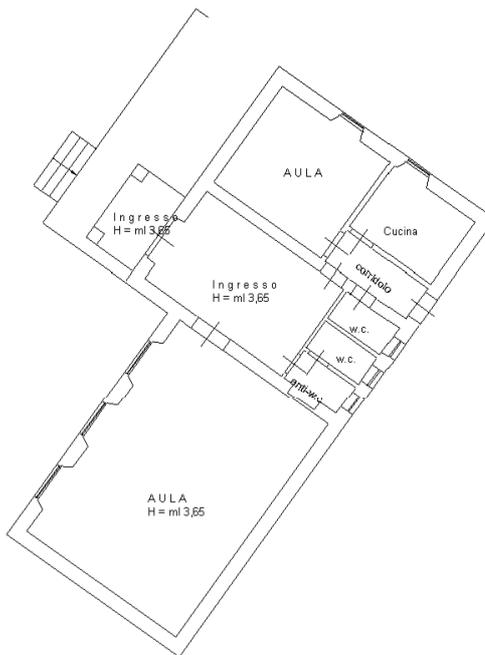
Corte esclusiva
part 599 sub 1

part 423

part 300

part 295

Corte esclusiva



part 543

part 148

part 148

