

- RELAZIONE TECNICA -

Oggetto: stima di beni immobili di proprietà di CCIAA - Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pisa siti in Via della Stazione – Saline di Volterra (Pi)

Io sottoscritta ing. Cinzia Apicella, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pisa al n. 1689, ho ricevuto dalla CCIAA - Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Pisa, rappresentata dalla Dirigente Dott.ssa Marzia Guardati, l'incarico di svolgere la stima del più probabile valore di mercato dei beni di proprietà della committenza siti in Saline di Volterra (Pi) - Via della Stazione. Ho pertanto eseguito il rilievo degli immobili, oltre a sopralluoghi presso il Comune competente, l'Ufficio del Territorio, l'Ufficio della Conservatoria e l'Ufficio Tecnico del genio Civile, al fine di accertare la conformità e lo stato giuridico delle proprietà in oggetto.

Queste unità immobiliari si trovano ai limiti della zona urbanizzata della frazione di Saline del Comune di Volterra, come risulta dall'Allegato n. 1.

L'area confina (cfr. Allegato n. 2 – Documentazione fotografica - foto n. 1):

- A ovest con terreno di proprietà di ASA - Azienda Servizi Ambientali SpA, sul quale è stato realizzato il depuratore del paese;
- a nord con la strada che conduce al depuratore, recentemente venduta da CCIAA ad ASA;
- a est con proprietà di Ferrovie dello Stato;
- A sud con il botro di Santa Maria.

Una recinzione, costituita da rete metallica e paletti in ferro, circonda quasi tutta l'area, lasciando completamente libera la porzione di accesso (cfr. Allegato n. 2 – foto n. 2), mentre in alcuni punti non assolve più alla sua funzione (cfr. Allegato n. 2 – foto n. 3).

La zona è pianeggiante, tranne in parte della porzione sud che discende verso il botro.

Gli accessi, sia carrabile che pedonale, avvengono da Via della Stazione, strada secondaria e a fondo chiuso: termina infatti in corrispondenza dell'accesso a queste proprietà e alla strada privata che conduce al depuratore (costruzione in basso a sinistra, foto n.1).

La frazione di Saline è raggiungibile da una rete stradale che collega il paese ai vicini centri di maggiore importanza:

- a ovest con Cecina (e da qui con Livorno o Grosseto),

- a est con Volterra (e successivamente con Firenze),
- a nord con Pontedera e poi Pisa
- a sud con Pomarance e poi Massa Marittima,...

Queste strade sono percorribili anche con mezzi di grandi dimensioni, quindi anche camion o pullman possono raggiungere l'accesso dell'area in oggetto. In alternativa si può utilizzare l'esistente servizio di autobus o la linea ferroviaria che collega la stazione di Saline a quella di Cecina, quest'ultima posta sul tratto che mette in comunicazione Roma alle città del nord Italia.

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, l'area si trova nel **Sistema della Residenza – sottosistema R5: tessuti misti** e ricade inoltre nello **schema direttore SD7** (cfr. All'allegato n. 3); pertanto non è ammessa la nuova costruzione ma sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e conservazione. Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle commerciali, direzionali e turistico-ricettive.

Il Comune di Volterra sta predisponendo il nuovo Piano Strutturale, pertanto i proprietari di immobili nel Comune possono richiedere, presentando un'istanza, che i propri immobili siano rimossi da un certo schema direttore e rivalutati con altre destinazioni o interventi.

La stima in oggetto si riferisce alla situazione amministrativa attuale.

La proprietà è stata acquisita dalla CCIAA con atto di donazione, redatto dal Notaio Silvio Rossini di Pisa del 05/04/1938 registrato a Pisa il 07/04/1938 n. 912 vol. 177, con il quale il Comune di Volterra, rappresentato dal Podestà Ten. Col. Cav. Eugenio Lagorio, donava l'area per la realizzazione del mercato del bestiame (cfr. Allegato n. 4).

In riferimento all'estratto di mappa catastale del foglio 188 del Comune di Volterra (cfr. Allegato n. 5 e particolare riportato nella figura 1), i beni oggetto di stima sono rappresentati dalle particelle 880, 231, 232, 235, 168, 917, 80, 79, 226.

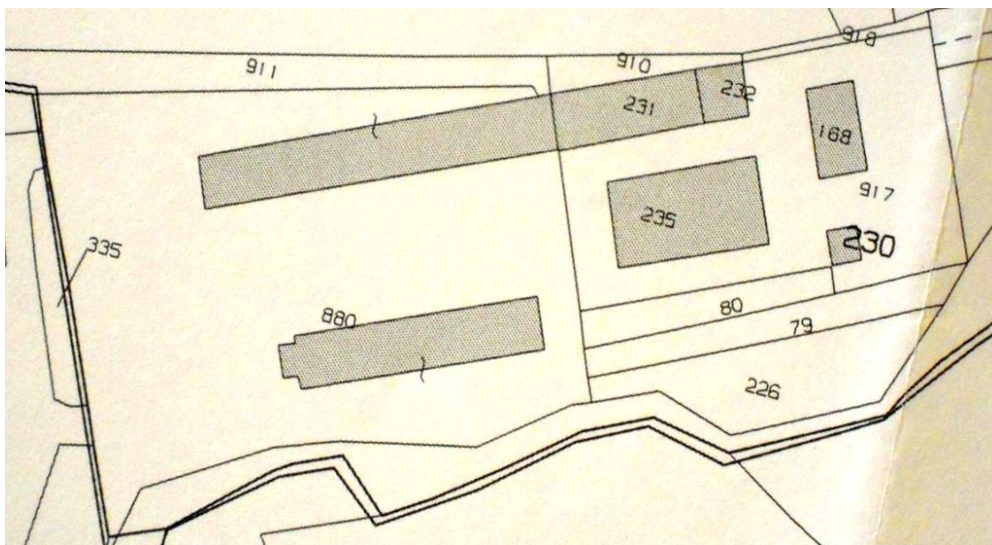


figura 1

Sulla particella 230 è presente un fabbricato costruito dal Comune di Volterra (che ne ha anche la proprietà), utilizzato come ricovero attrezzi per gli operatori ecologici che operano a Saline di Volterra; non rientra quindi nella disponibilità della CCIAA. Questo immobile si raggiunge da Via della Stazione attraversando la particella 917, proprietà della CCIAA; la Camera di Commercio e il Comune non hanno mai regolamentato modo e mezzi di questo transito.

Inizialmente, per il mercato del bestiame, furono realizzati dalla CCIAA, su progetto dell'Ing. Nannipieri, tecnico del Comune di Volterra, gli edifici che occupano le particelle 168, 235 e 231 (cfr. Allegato n. 6). Il mercato fu inaugurato il 06/06/1938 (come risulta da documenti presenti nell'archivio del Comune di Volterra). Successivamente il Consorzio Agrario Provinciale di Pisa, al quale la CCIAA aveva dato in utilizzo l'area e gli immobili, ha costruito (prima dell'anno 1967) il fabbricato che occupa la part. 232 e nel 1983 (in base alla concessione n. 783 del 06/05/1983 rilasciata dal Comune di Volterra) le due tettoie per il ricovero attrezzi insistenti sulla particella 880 (cfr. Allegato n. 7). Il Comune di Volterra, a seguito di un accordo con la CCIAA, ha costruito, e ne è attualmente proprietario:

- l'edificio sulla particella 230, attualmente magazzino per gli operatori ecologici;
- il primo piano dell'edificio sulla particella 168, destinato ad abitazione dell'allora custode del mercato.

(cfr. Allegato n. 8 e 9)

DESCRIZIONE DEI BENI

Si procede alla descrizione dei beni oggetto di stima, partendo dall'immobile più vicino all'ingresso all'area, posto ad est, e procedendo verso ovest.

PARTICELLA 168

Questa particella, di superficie catastale 120 mq, identifica l'edificio inizialmente destinato al piano terra a "servizi" dell'allora mercato del bestiame. Catastalmente l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra al foglio 188 part. 168 sub 3 ed è graffata insieme alle particelle 231 sub 1 e 235 sub 1 categoria E4 e rendita complessiva 2.970,00€ (cfr. Allegato n. 10, 11, 12).

L'accesso avviene da Via della Stazione attraversando la particella 917.

L'unità immobiliare ha dimensioni in pianta di circa 14,85m x 8,15m. La struttura portante è mista in pietra e laterizio intonacata, anche se all'esterno, porzioni di intonaco sono ormai inesistenti. (cfr. Allegato n. 2 - foto n. 4)

A breve la copertura sarà oggetto di manutenzione straordinaria per eliminare infiltrazioni di acque meteorologiche lamentate dall'inquilina del primo piano.

Il piano terra è suddiviso in vari vani (uno dei quali, di circa 12 mq, è occupato dal vano scala interno che conduce all'appartamento al primo piano) e ha altezza interna rilevata di circa 3,75 ml. Le mura interne mostrano la presenza di piccole tracce di umidità di risalita in alcuni punti e mancanza di tinteggiatura. Alcuni infissi esterni sono in buono stato di manutenzione, altri devono essere sostituiti. I pavimenti necessitano di sostituzione di alcuni elementi (anche se difficilmente potrebbero essere reperiti analoghi agli esistenti). Alcuni vani risultano ingombrati da materiali di scarto.

L'impianto elettrico è presente ma dovrà essere revisionato per adattarlo alle norme vigenti.

L'impianto idrico è presente, ma molto vetusto.

Questa unità immobiliare è conforme sia catastalmente che urbanisticamente.

PARTICELLA 235

Questa particella, di superficie catastale di 360 mq, identifica una delle costruzioni facenti parte dell'impianto originale costruito negli anni '30 e si raggiunge da Via della Stazione attraversando la particella 917. Catastalmente è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra al foglio 188 part. 235 sub 1 ed è graffata alla particella 168 sub 3 insieme alla particella 231 sub 1 categoria E4 e rendita complessiva di 2.970,00€.

La costruzione ha forma rettangolare con dimensioni in pianta rilevate di circa 23,75m x 14,10m , si sviluppa su un piano fuori terra ed ha copertura a tetto con altezza massima interna di circa 4,65m e minima di 4,15 m (cfr. Allegato 2 - foto n. 5). La struttura portante è costituita da telai in cemento armato (cfr. Allegato 2 - foto n. 6), la copertura è a capanna con solaio in laterocemento che sul lato sud è ricoperta da lastre di eternit che sporgono dal filo della parete esterna (cfr. Allegato 2 - foto n. 7); i tamponamenti, presenti su tutti i lati tranne quello nord, sono in laterizio intonacato. Attualmente lo stato di manutenzione non è buono: vi sono porzioni di ferri d'armatura scoperti e elementi di laterizio della copertura rotti e si notano infiltrazioni dal tetto in diversi punti. Lo spazio interno è pavimentato a cemento ma erba e materiali di scarto lo ricoprono in parte. (cfr. Allegato 2 - foto n. 8)

L'impianto elettrico presente deve completamente essere rifatto. (cfr. Allegato 2 - foto n. 9)

Questa unità immobiliare è conforme sia catastalmente che urbanisticamente.

Questo manufatto, considerata l'epoca di costruzione e i materiali utilizzati, dovrebbe essere maggiormente valorizzato, in quanto rappresenta un notevole esempio di telaio in cemento armato. Se fosse riportato allo stato originario, (cfr. Allegato 6) demolendo le pareti che lo hanno snaturato, si percepirebbe maggiormente la sua importanza per una differente utilizzazione.

PARTICELLA 231

Questa particella, di superficie catastale 227 mq, identifica l'edificio inizialmente destinato a stalle di sosta dell'allora mercato del bestiame e si raggiunge da Via della Stazione attraversando la particella 917. Catastalmente l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra al foglio 188 part. 231 sub 1 ed è graffata alla particella 168 sub 3 insieme alla particella 235 sub 1 categoria E4 e rendita complessiva di 2.970,00 €.

L'unità immobiliare, con dimensioni in pianta di circa 25,00m x 8,30m e altezza interna al colmo di circa 5,40 m, è suddivisa in tre grandi locali tra loro collegati ma con accesso diretto anche dall'esterno: attualmente però le aperture sul lato sud sono tamponate con mattoni dall'interno e ostruite da rovi dall'esterno, resta libero solo l'accesso del vano a ovest (cfr. Allegato n. 2 - foto n. 10). La costruzione ha struttura portante mista in pietre e laterizio e la copertura è del tipo a capanna con travi in cemento armato (cfr. Allegato n. 2 - foto n.11) con interposto laterizio sormontato da tegole, tranne che nella stanza ad ovest dove la copertura è in pannelli di eternit (e si prolunga poi nella tettoia confinante) (cfr. Allegato n. 2 - foto n.12). All'interno si notano infiltrazioni provenienti sia dal basso che dalla copertura, ma le travi principali in cemento armato del tetto si mostrano integre. Gli infissi delle finestre denotano la mancanza da tempo di manutenzione e devono essere sostituiti; all'interno le aperture non presentano porte, l'unica porta esterna (presente nel vano centrale) è in legno e necessita di manutenzione (cfr. Allegato n. 2 - foto n.13). Le porzioni visibili delle facciate mancano, in alcuni punti, di intonaco.

L'impianto elettrico è presente, ma deve essere rimesso completamente a norma.

La pavimentazione interna è in cemento, ormai non integro in vari punti. I locali non sono completamente vuoti: sono presenti materiale di scarto sparsi un po' ovunque. (cfr. Allegato n. 2 - foto n.14).

Non c'è traccia di impianto idrico.

Questa unità immobiliare è conforme sia catastalmente che urbanisticamente.

PARTICELLA 232

Questa particella, di superficie catastale 70 mq, identifica l'edificio realizzato dal Consorzio Agrario Provinciale di Pisa ed è in aderenza all'unità immobiliare costruita sulla particella 231 e, per accordi tra le parti, la proprietà è di CCIAA.

Catastalmente è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra al foglio 188 part. 232 categoria C/2 classe 5 consistenza 61 mq rendita 223,36 € (cfr. Allegato n. 13). All'Agenzia del Territorio la planimetria associata a questa unità immobiliare è errata in quanto riporta un immobile presente a Volterra in Via dei Ciliegini (cfr. Allegato n. 14) La proprietà dovrà procedere alla presentazione di una nuova planimetria per avere la conformità catastale.

Anche questa unità immobiliare non ha accesso diretto da via della stazione ma si raggiunge attraverso la particella 917. Inoltre, essendo attigua alla particella 231, è anche collegata internamente a questa.

Le dimensioni in pianta sono di circa 8,10m x 8,30 m e consiste solamente in un vano (cfr. Allegato n. 2 – foto 15).

La struttura portante è in laterizio con copertura a capanna di travi in cemento armato e laterizio. Lo stato di manutenzione della copertura è pessimo: nonostante le travi di copertura siano integre, vi sono infiltrazioni ovunque; addirittura in alcune parti manca proprio il laterizio di copertura lasciando libero accesso alla pioggia. (cfr. Allegato n. 2 – foto 16). Questa situazione ha provocato problemi ai muri perimetrali, i quali presentano anche umidità di risalita. Gli infissi sono costituiti da saracinesche o porte e finestre in legno e devono essere tutti sostituiti; anche il pavimento interno non è più integro.

Come per gli altri edifici, l'esterno è in parte coperto da vegetazione sparsa.

È da notare sulla facciata principale la presenza della scritta originale "Consorzio Agrario Provinciale Pisa" (le lettere "di" sono mancanti), che ha una sua valenza storica legata al contesto.

In Comune non esistono titoli abilitativi relativi a questo immobile, ma dato che è stato costruito prima del 1967 (come dimostrato da documento allegato alla concessione edilizia delle tettoie – cfr. Allegato n. 7), per le norme dell'epoca risulta conforme urbanisticamente.

PARTICELLA 917

Questa particella è censita al Catasto Terreni del Comune di Volterra al foglio 188 part. 917 area urbana di superficie catastale di 1536 mq (cfr. Allegato n. 15); da essa si accede a tutti i fabbricati precedentemente descritti, compresi quelli di proprietà del Comune di Volterra.

TERRENI

I terreni sono costituiti da n. 3 particelle poste nella porzione sud-est della proprietà e individuate al Catasto Terreni del Comune di Volterra al foglio 188

- Part. 80 di 230 mq di qualità pascolo di classe I con reddito dominicale di 0,07 € e reddito agrario 0,14 € (cfr. Allegato n. 16)
- Part. 79 di 320 mq di qualità bosco alto fusto classe I con reddito dominicale 0,50 € e reddito agrario 0,12 € (cfr. Allegato n. 17)
- Part. 226 di 520 mq di qualità incolto produttivo classe unica con reddito dominicale 0,13 € e reddito agrario 0,03 € (cfr. Allegato n. 18)

Per queste proprietà è stato richiesto, al Comune di Volterra, il certificato di destinazione urbanistica individuato con l'Allegato n.19.

PARTICELLA 880

Questa particella, di superficie catastale 4.860 mq, è stata edificata dal Consorzio Agrario Provinciale di Pisa il quale vi ha costruito, in base alla concessione edilizia n. 783 rilasciata dal Comune di Volterra il 06/05/1983, n.2 tettoie che attualmente sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra al foglio 188 particella 880

- Sub 2 categoria C/2 classe 1 consistenza 478 mq e rendita di 987,47€ (cfr. Allegato n. 20 e 21)
- Sub 3 categoria C/2 classe 1 consistenza 310 mq e rendita 640,41€ (cfr. Allegato n. 22 e 23)
- Sub 4 BCNC l'area a cui sono graffiati i fabbricati (cfr. Allegato n. 24);

per accordi tra le parti, anche queste costruzioni sono di proprietà della CCIAA.

Si precisa che sulle allegate planimetrie dei subalterni 2 e 3 è riportato il numero di particella 227 perché, successivamente alla presentazione di questi documenti, l'Agenzia del Territorio ha eseguito una "bonifica di ufficio" attribuendo a questa particella il numero 880.

La tettoia identificata con il subalterno 2, contigua alla particella 232, ha dimensioni in pianta di circa 58,85m x 8,15m e copertura a capanna con altezza massima in gronda di circa 5,00 m e altezza minima di circa 3,90 m.

La struttura portante è in acciaio e la copertura è costituita da pannelli di eternit poggianti su travi reticolari in acciaio (cfr. Allegato n. 2 - foto n.17); verso est parte della costruzione è tamponata (cfr. Allegato n. 2 - foto n.18).

La tettoia identificata con il subalterno 3 ha dimensioni in pianta di circa 40,5m x 8,15m e copertura a capanna con altezza massima in gronda di circa 5,30 m e altezza minima di circa 4,60 m. La struttura portante è analoga a quella del sub. 2. La tamponatura è presente su tutti i lati tranne quello rivolto verso il centro del piazzale (cfr. Allegato n. 2 - foto n.19).

Attualmente lo stato di manutenzione non è buono: i pannelli di eternit non si presentano integri e devono essere sostituiti. Non è presente traccia di impianto elettrico.

L'area a servizio delle tettoie è in parte pavimentata a cemento, ma sterpaglie sono presenti ovunque, addirittura raggiungono le costruzioni presenti (cfr. Allegato n. 2 - foto n.19 e 20).

Queste unità immobiliari non hanno accesso diretto da Via della Stazione ma solamente attraverso la particella 917.

La tettoia identificata con il sub 2 è conforme sia catastalmente che urbanisticamente.

L'altra costruzione invece presenta, sul lato ovest, una piccola costruzione in adiacenza (cfr Allegato n. 2 - foto n. 21 e 22) che è riportata nella planimetria catastale, ma non è legittimata da alcun titolo abilitativo in quanto non presente negli elaborati grafici della concessione edilizia n. 783 e per essa non sono presenti negli archivi del Comune di Volterra domande di condono o concessioni in sanatoria.

PROCEDIMENTO DI STIMA

La committenza ha espressamente richiesto la stima del più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti.

Questi immobili, nel loro complesso, rappresentano un insieme di beni molto eterogeneo per tipologie edilizie, possibilità di utilizzo e dimensioni per cui è risultato impossibile reperire sul mercato termini di paragone che possano permettere una stima unitaria.

Si procede pertanto ad una valutazione dei singoli immobili con una stima per confronto diretto con beni simili, per giungere poi alla valutazione dell'insieme per somma delle singole parti. Ciò è reso possibile dal fatto che i singoli beni presentano una loro autonomia funzionale e sono vendibili separatamente, anche se possono presentarsi per alcuni problematiche relative agli accessi. La particella 880 potrebbe essere dotata di accesso indipendente frazionando porzione della particella 917, ma per le altre costruzioni un accesso autonomo risulta difficile da realizzare.

La funzione per cui furono a suo tempo edificati questi fabbricati oggi non è più proponibile e le uniche possibilità di uso che le normative comunali ammettono, e che sono compatibili con la conformazione del costruito, sono:

- magazzino,
- rimessa di materiali e attrezzature varie,
- rimessa per automezzi,
- destinazione commerciale, artigianale e direzionale in genere.

In ogni caso, per tutti gli edifici sono necessari consistenti interventi di manutenzione e ristrutturazione, dato il cattivo stato di conservazione, dei quali si terrà conto nella valutazione.

Si è proceduto alla ricerca sul mercato di zona di immobili di recente compravendita con destinazione d'uso magazzini, rimesse, laboratori, autorimesse ma si è dovuto constatare una bassa vivacità del mercato, confermata anche da una conversazione informale con agenzie immobiliari di zona.

Non è stato possibile reperire sul mercato termini di confronto per gli immobili realizzati sulla particella 880 in quanto, pur essendo classificati catastalmente come C/2 (magazzini), in realtà risultano essere tettoie solo parzialmente chiuse; la loro stima, pertanto, viene svolta a valore di ricostruzione sommando al valore dell'area il costo di ricostruzione ammortizzato dei manufatti e dedotte le spese di manutenzione straordinaria.

In definitiva, sono state rintracciate solo n. 3 transazioni di immobili simili tra loro per

- ubicazione (al PT di maggior fabbricati posti in Via Borgo Lisci – principale via del Paese),
- accesso (indipendente da Via borgo Lisci)
- tipologia edilizia (edifici su fronte strada)

- tipologia costruttiva (muratura)
- destinazione d'uso (magazzini o depositi, negozio)
- stato di funzionalità all'uso (pronti per essere utilizzati nello stato in cui si trovano).

I risultati ottenuti sono riportati nella seguente tabella:

DESCRIZIONE	DATA	CATEGORIA	CLASSE	PREZZO (€)	SUP. (mq)
Locale ad uso magazzino (cfr. Allegato n. 25)	30/11/2016	C/2	8	15.000	27
Locale ad uso negozio (cfr. Allegato n. 26)	18/07/2017	C/1	7	38.000	45
Locale uso deposito (contratto solo consultabile negli uffici della Conservatoria perché redatto prima della meccanizzazione)	26/04/2012	C/2	5	5.800	12
			TOTALI	58.800	84

Risulta pertanto un prezzo unitario medio pari a 700 €/mq. Gli immobili reperiti sul mercato sono tutti ubicati sulla via principale del centro abitato, mentre quelli oggetto di stima si trovano in zona più decentrata, però, se ristrutturati, possono rappresentare, nel loro insieme, un nucleo commerciale che nella valutazione può compensare la caratteristica decentrata; si ritiene pertanto di poter utilizzare il prezzo medio unitario precedentemente determinato.

Si procede alla stima di ogni singolo bene.

PARTICELLA 917

Questa particella ha una superficie catastale di 1.536 mq. Il suo valore è calcolato in base al valore medio a mq di area di trasformazione che, per la zona di Saline, è pari a 15,00 €/mq (cfr. Allegato n. 27). Quindi risulta

$$1.536 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = \mathbf{23.040,00 \text{ €}}$$

Nella classe di confronto tutti gli immobili individuati non presentano pertinenze scoperte utilizzabili, mentre i fabbricati oggetto di stima possono usufruire di un'area in parte ad uso esclusivo e in parte di accesso che ne aumenta il valore; la valutazione di questa caratteristica viene eseguita ripartendo il valore dell'area in quota parte in base alla superficie di ognuno. Naturalmente saranno considerati anche gli immobili di proprietà del Comune di Volterra dato che anch'essi godono di questo beneficio.

NUMERO PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)	QUOTA PARTE (€)
168 sub 1– Piano Terra	121,00	3.140,84
235 sub 1	334,88	8.692,60
231 sub 1	207,50	5.386,15
232	67,23	1.745,11
168 – Piano 1° (proprietà Comune di Volterra)	121,00	3.140,84
230 (proprietà Comune di Volterra)	36,00	934,46
TOTALE	887,61	23.040,00

Tutti gli immobili oggetto di stima necessitano di interventi di manutenzione e restauro conservativo, in misura simile tra loro. Si è proceduto a redigere un computo metrico estimativo prendendo a riferimento il fabbricato edificato sulla particella 231, individuando tutti i lavori necessari a rendere questa costruzione funzionale all'uso. Il costo unitario così determinato, riferito al mq, è utilizzato anche per la stima degli altri immobili considerando compensabili gli interventi necessari in ogni costruzione.

I computi metrici estimativi utilizzati nella stima sono stati redatti con riferimento alle voci riportate nel Bollettino degli Ingegneri n. 5-6 del 2018 – aggiornamento maggio- agosto.

PARTICELLA 168

Ha una superficie rilevata di 14,85m x 8,15m = 121,0 mq e una superficie commerciale di

$$121 \text{ mq} - 12 \text{ mq (scale interne per accesso al piano primo)} = 109,00 \text{ mq}$$

Si giunge pertanto ad un costo unitario pari a 590 €/mq (cfr. Allegato n. 28), quindi ad un valore di circa

$$700 \text{ €/mq} - 590 \text{ €/mq} = 110 \text{ €/mq}$$

$$109 \text{ mq} \times 110 \text{ €/mq} = 11.990 \text{ €}$$

Considerando anche la quota parte della particella 917, si giunge ad un valore di

$$11.990 \text{ €} + 3.140,84 \text{ €} \cong 15.130 \text{ €}$$

Alla valutazione così ottenuta si deve aggiungere la spesa, già stanziata, per i lavori di manutenzione straordinaria della copertura, che ammontano a 22.407,96 €. In definitiva l'immobile ha un valore finale di

$$15.130 \text{ €} + 22.407,96 \text{ €} \cong \mathbf{37.500 \text{ €}}$$

PARTICELLA 235

Ha una superficie commerciale rilevata di 23,75m x 14,10m = 334,88 mq

Anche questa unità immobiliare ha bisogno di un intervento di manutenzione equivalente a quello riportato nel computo metrico estimativo all'Allegato n. 28, perciò il prezzo unitario risulta

$$700 \text{ €/mq} - 590 \text{ €/mq} = 110 \text{ €/mq}$$

pertanto si giunge ad un valore di stima

$$334,88 \text{ mq} \times 110 \text{ €/mq} \cong 36.8000 \text{ €}$$

Considerando anche la quota parte della particella 917, si giunge ad un valore finale di

$$36.800 \text{ €} + 8.692,60 \text{ €} \cong \mathbf{45.500 \text{ €}}$$

PARTICELLA 231

Ha una superficie commerciale rilevata di circa 25,00 m x 8,30 m = 207,50 mq.

Dal computo metrico estimativo, riportato come Allegato n. 28, risulta un costo per lavori di ristrutturazione pari a 590 €/mq, pertanto il prezzo unitario è di

$$700 \text{ €/mq} - 590 \text{ €/mq} = 110 \text{ €/mq}$$

pertanto si giunge ad un valore di stima di

$$207,50 \text{ mq} \times 110 \text{ €/mq} = 22.825 \text{ €}$$

Considerando anche la quota parte della particella 917, si giunge ad un valore finale di

$$22.825 \text{ €} + 5.386,15 \text{ €} \cong \mathbf{28.200 \text{ €}}$$

PARTICELLA 232

Ha una superficie commerciale rilevata di circa 8,10 m x 8,30 m = 67,23 mq

Questa costruzione necessita degli stessi lavori della particella 231, pertanto si ha un costo per lavori di ristrutturazione pari a 590 €/mq, pertanto il valore unitario è di

$$700 \text{ €/mq} - 590 \text{ €/mq} = 110 \text{ €/mq}$$

pertanto si giunge ad un valore di stima di

$$67,23 \text{ mq} \times 110 \text{ €/mq} = 7.395 \text{ €}$$

Considerando anche la quota parte della particella 917, si giunge ad un valore finale di

$$7.395 \text{ €} + 1.745,11 \text{ €} \cong \mathbf{9.100 \text{ €}}$$

TERRENI

Questi beni si valutano in base al VAM riferito all'anno 2017 nella Provincia di Pisa (cfr. Allegato n. 29).

Le particella n. 79 e 80 sono classificate rispettivamente come "bosco alto fusto" e "pascolo", ma, secondo il loro stato attuale e la loro destinazione d'uso, devono essere riclassificate come incolto produttivo, pertanto si procede alla loro valutazione secondo tale classificazione.

I risultati sono riportati nella tabella seguente

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	VAM (€/ha)	VALORE (€)	ARROTONDAMENTO (€)
Part. 80	230	1.278	29,39	29,40
Part. 79	320	1.278	40,90	41,00
Part. 226	520	1.278	66.46	66,50
			TOTALE	137,00

PARTICELLA 880

Le tettoie realizzate sulla particella 880 possono usufruire di una grande attinenza scoperta, pavimentata in cemento per di circa 1.500 mq. Quest'area viene valutata in base al valore medio a mq di area di trasformazione che, per la zona di Saline, è pari a 15,00 €/mq (cfr. Allegato n. 27), aggiungendo poi il costo di realizzazione della pavimentazione ammortizzato per tenere conto del logorio pregresso e dello stato di manutenzione. Quindi si ha

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	COSTO UNITARIO (€/mq)	VALORE (€)	COEFF. VETUSTÀ	VALORE finale (€)
Superficie pertinenza	4.050	15,00				60.750
Superficie pavimentata	1.500		18,30	27.450	-15%	23.350
					TOTALE	84.100

Dal computo metrico estimativo, riportato all'Allegato n. 30, si è ricavato il costo di ricostruzione per ciascuna tettoia, che andrà corretto in base al coefficiente di vetustà valutato considerando la vita residua dei manufatti rapportata alla vita media ordinaria. Queste costruzioni sono state realizzate nel 1983 e si trovano una (sub 2) in condizioni peggiori dell'altra (sub 3), ciò è dovuto al fatto che la prima ha struttura portante in ferro verniciato, oggi deteriorato, e l'altra ha una struttura portante in ferro zincato. Si deve poi considerare il costo per la rimozione e lo smaltimento dei pannelli in eternit presenti in copertura. Si giunge pertanto ai valori riportati nella seguente tabella:

<i>DESCRIZIONE</i>	<i>COSTO da computo</i>	<i>COEFF. VETUSTÀ</i>	<i>VALORE corretto (€)</i>	<i>DETRAZIONE (rimozione pannelli eternit)</i>	<i>VALORE finale (€) arrotondato</i>
Sub 2 - tettoia grande	54.486,42	-25%	40.864,82	14.088,69	26.800
Sub 3 - tettoia piccola	54.500,78	-15%	46.325,66	9.464,85	36.900
Sub 4 - piazzale					84.100
				TOTALE	147.800

CONCLUSIONI

Tutti i valori precedentemente stimati sono riassunti nella tabella seguente:

IDENTIFICATIVO PARTICELLA	DESCRIZIONE	VALORE (€)
168 sub 3	Edificio principale	37.500
235 sub 1	Magazzino con struttura in c.a.	45.500
231 sub 1	Vecchie stalle di sosta	28.200
232	"Consorzio"	9.100
800 sub 2, sub 3, sub 4)	Tettoie e area scoperta	147.800
Terreni (part. 79, 80, 226)	incolto produttivo	137
TOTALE		268.237

La sottoscritta, con la presente relazione composta da n. 13 pagine e n. 30 allegati, ritiene di aver adempiuto fedelmente all'incarico assegnato e rimane comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento .

Il Tecnico Incaricato

- ALLEGATI -

- ALLEGATO 1 – planimetria generale
- ALLEGATO 2 – planimetria generale
- ALLEGATO 3 – piano strutturale
- ALLEGATO 4 – trascrizione e contratto Notaio Silvio Rossini di Pisa del 05/04/1938
- ALLEGATO 5 – estratto di mappa catastale
- ALLEGATO 6 – copia foto d'epoca
- ALLEGATO 7 – concessione n. 786 del 06/05/1983 e collaudo presentato al genio Civile
- ALLEGATO 8 – visura particella 168 sub 2
- ALLEGATO 9 – visura storica particella 230
- ALLEGATO 10 – visura storica particella 168 sub 3 con graffate le particelle 231 sub 1 e 235 sub 1
- ALLEGATO 11 – elaborato planimetrico particella 168, 231 235
- ALLEGATO 12 – planimetria catastale particella 168 sub 3 e particelle 231 sub 1 e 235 sub 1
- ALLEGATO 13 – visura storica particella 232
- ALLEGATO 14 – planimetria catastale “errata” particella 232
- ALLEGATO 15 – visura storica particella 917
- ALLEGATO 16 – visura storica particella 80
- ALLEGATO 17 – visura storica particella 79
- ALLEGATO 18 – visura storica particella 226
- ALLEGATO 19 – certificato di destinazione urbanistica particelle 80, 79, 226
- ALLEGATO 20 – visura storica particella 880 sub 2
- ALLEGATO 21 – planimetria catastale particella 880 sub 2
- ALLEGATO 22 – visura storica particella 880 sub 3
- ALLEGATO 23 – planimetria catastale particella 880 sub 3
- ALLEGATO 24 – visura storica particella 880
- ALLEGATO 25 – contratto del 30/11/2016
- ALLEGATO 26 – contratto del 18/07/2017
- ALLEGATO 27 – valori medi di mercato aree fabbricabili
- ALLEGATO 28 – computo metrico estimativo lavori di manutenzione
- ALLEGATO 29 – VAM - valori agricoli medi anno 2017
- ALLEGATO 30 – computo metrico estimativo lavori di ricostruzione tettoie