



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Complesso Immobiliare denominato ex inceneritore, in località Asca del Comune di Piombino (LI), Località Asca n.10 (talvolta PERIZIA DI TIPO FULL CON LIMITI

Tecnico: Geometra Lorenzo Tilli per STUDIO TRE FIRENZE

ID Pratica: N.D.

Data perizia: 23/02/2023

PROSPETTO RIASSUNTIVO

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

 DESTINAZIONE PRINCIPALE	 TIPOLOGIA	 SUPERFICIE COPERTA	 TIPO SUP.
Industriale-Artigianale	Capannone	3024,84	SEL
 PROPRIETA'			
Comune DI PIOMBINO (LI)			

UBICAZIONE IMMOBILE

Regione	Provincia	Comune	Agglomerato Urbano
Toscana	LI	Piombino	Località
Indirizzo			Piano
Località Asca n.10 (talvolta indicata come via della L'Asca)			-



Foto aerea localizzazione



Fotografia esterna

DESCRIZIONE

Compendio immobiliare comunemente denominato "ex inceneritore", ubicato in località Asca n.10, nei pressi della frazione di Fiorentina del Comune di Piombino, Provincia di Livorno, identificato al C.F. al foglio 48, dalla particella 627 dai subalterni 602 (categ. D1), 603 (categ.D7), 604 (categ.A/10) e 601 (b.c.n.c.). Premesso che: Con Delibera del Consiglio Comunale è stato approvato il nuovo Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliare 2022/2024;

Risultando il bene - peraltro attualmente inagibile - non più strumentale all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, giusti i disposti dell'art.58, comma 2 (secondo periodo) del DL 112/2008 (convertito in L.133/2008), secondo cui "La Delibera del C.C. di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili" per lo stesso è stato disposto il cambio di destinazione d'uso verso la funzione di tipo sanitario, tramite contestuale variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.6 della LRT 8/2012.

Numero di lotti del presente rapporto di valutazione

1

ESITO DELLE ANALISI

note

Conformità titolarità	POSITIVA	
Coerenza catastale soggettiva	POSITIVA	
Coerenza catastale oggettiva	NON RILEVABILE	
Rispondenza edilizia-urbanistica	NON RILEVABILE	
Stato di occupazione	LIBERO	Beni di proprietà di P.A., attualmente "liberi" e non agibili

note:

In relazione alle verifiche di rispondenza edilizio-urbanistica e catastale si segnala l'impossibilità di rendere le previste dichiarazioni; tale impedimento nasce dal fatto che, stante l'inagibilità del compendio (dichiarazione resa dal Servizio Tecnico del settore LL.PP. del Comune 29.04.2016), non è stato possibile esperire il sopralluogo di rito dall'intermo, ma solo dall'esterno (di tipo drive-by), con conseguente impossibilità di verifica dello stato dei luoghi.

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Base di valore principale richiesta dal committente

Valore di Mercato	€	640.000,00	in caso di più lotti si indica il valore complessivo
-------------------	---	------------	--

Altre basi di valore comprese nell'incarico

			in caso di più lotti si indica il valore complessivo
			in caso di più lotti si indica il valore complessivo
			in caso di più lotti si indica il valore complessivo
			in caso di più lotti si indica il valore complessivo

GIUDIZIO SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'ASSET *

Mediocre

Società incaricata	Valutatore	Data stima	Data Rapporto
Rete Aste	Geometra Lorenzo Tilli Studio Tre Firenze	20/02/2023	23/02/2023

TIPO DI PERIZIA RICHIESTA DALLA COMMITTENZA: FULL CON LIMITI

* Il **grado di commercialità** di un immobile è un parametro economico fondamentale per determinare il corretto valore di mercato; infatti con esso si stabilisce il grado di assorbimento che un bene immobile può possedere in uno specifico ambito territoriale nel quale lo stesso bene viene immesso. Tale giudizio è influenzato sia da fattori esogeni (le dinamiche di domanda ed offerta), che da fattori endogeni (la manutenzione/conservazione, l'unicità, la fungibilità/funzionalità, la composizione, la dimensione, l'esposizione ecc.). Altro fattore influente per il Committente può essere l'immediata o meno commerciabilità. Tra i molti casi di difficile commerciabilità si indicano, ad esempio: la presenza di interventi abusivi difficilmente sanabili e la provenienza per donazione.

Firmato digitalmente da

Lorenzo Tilli

O = Collegio dei
Geometri di
Firenze
C = IT

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

PERIZIA TIPO FULL CON LIMITI

LOTTO

UNICO

A- ANALISI PRELIMINARE



Fotografia di parte del complesso



Fotografia esterna scatta da via della L'Asca

1- INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI

DESTINAZIONE PRINCIPALE		eme poduttiva con possibilità di m		TIPOLOGIA	Capannone
Regione	Provincia	Comune		Agglomerato Urbano	
Toscana	LI	Piombino		Località	
Indirizzo				Piano	
Località Asca n.10 (talvolta indicata come via della L'Asca)				-	
ZONA	extra urbana		MODALITA' DI ACCESSO	esclusivo da strada pubblica	

Descrizione dell'edificato esistente

Compendio immobiliare comunemente denominato "ex inceneritore", ubicato in località Asca n.10, nei pressi della frazione di Fiorentina del Comune di Piombino, Provincia di Livorno, identificato al C.F. al foglio 48, dalla particella 627 dai subalterni 602 (categ. D1), 603 (categ.D7), 604 (categ.A/10) e 601 (b.c.n.c.). Impossibilitato ad eseguire il sopralluogo dall'interno per l'inagibilità del complesso immobiliare, che versa in pessimo stato conservativo, lo si descriverà come desumibile dalle vigenti planimetrie catastali.

Trattasi di compendio immobiliare di vetusta costruzione (anni '60) composto da plurimi corpi di fabbrica tra loro di diversa consistenza e funzione, già destinato a stabilimento per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, con il processo di incenerimento. In seguito una parte del fabbricato è stata utilizzata come deposito, officina riparazioni ed uffici del servizio di trasporto pubblico e, una volta dismessa anche tale funzione, è stato utilizzato per la raccolta ed il trattamento della carta da riciclare. Una parte del complesso immobiliare, per i locali ritenuti all'epoca agibili, è stata data in locazione a soggetti "tezi" nell'ottica di valorizzare il bene di proprietà dell'Amministrazione. Da qualche anno l'immobile risulta libero e, come anticipato, dichiarato inagibile. Il complesso immobiliare è inserito in un "lotto" di terreno avente sviluppo planimetrico sostanzialmente regolare, che corre parallelamente alla strada denominata via della L'Asca nell'omonima località.

L'accesso al compendio avviene da due principali ingressi insistenti sulla predetta via della L'Asca che conducono nell'area scoperta a comune distinta dal sub.601 della p.lla 627, fg.48; da tale utilità comune trovano accesso le porzioni immobiliari in seguito descritte.

Il fabbricato di maggior consistenza, avente articolato sviluppo plani-volumetrico, si erge parte su uno e parte su due

livelli fuori terra (di rilevante altezza), ed è contraddistinto (nelle vigenti planimetrie catastali) dalle lettere B, C, D, E ed F del subalterno 603, particella 627, Foglio 48. Detto edificio con il suo lato maggiore che corre lungo la richiamata via attestata a nord, si compone di:

- Scheda catastale n.2 - sub.603 - lettera B - Porzione a destinazione di laboratorio, posta al piano terra con copertura piana (terrazza praticabile), composta da ampio locale laboratorio oltre centrale termica. Da un confronto tra la vigente planimetria catastale ed i grafici della DIA - P.E. 871/2010, si evince che, in luogo della C.T. sono stati realizzati uno spogliatoio, un locale w.c., un locale doccia ed un deposito. Tale porzione (di "testa") è orientata ad est rispetto al più ampio edificio.

- Scheda catastale n.3 - sub.603 - lettera C - Porzione a destinazione di magazzino, disposta su due livelli (funzionalmente connessi dall'interno) e composta al piano terra da otto principali locali oltre accessori tra i quali è possibile descrivere solo l'ampio porticato esposto a sud per mancata indicazione in planimetria delle altre destinazioni dei vani. Al piano primo è presente un ampio locale tipo "open space" con copertura a volta. Tale porzione è orientata a nord-est rispetto al più ampio edificio.

- Scheda catastale n.4 - sub.603 - lettera D - Porzione a destinazione di magazzino/deposito, disposta su due livelli (funzionalmente connessi dall'interno) e composta al piano terra da tre principali locali (due dei quali di rilevante consistenza) oltre ulteriore locale con accesso indipendente dall'esterno. Al piano primo sono presenti tre locali usodeposito oltre accessorio. Tale porzione è orientata a nord, nella porzione centrale del più ampio edificio.

- Scheda catastale n.5 - sub.603 - lettera E - Porzione a destinata ad attività di "lavorazione", disposta su un sol piano (terra) con copertura a volta di rilevante altezza, composta da un unico ampio locale oltre accessori di minore altezza posti a quota di calpestio lievemente superiore rispetto alla maggior consistenza del piano. Tale porzione è orientata a sud, nella porzione centrale del più ampio edificio, sul tergo rispetto alla strada.

- Scheda catastale n.6 - sub.603 - lettera F - Porzione a destinata ad attività di "lavorazione", disposta su un sol piano (terra) con copertura a volta di rilevante altezza, composta da un unico ampio locale. Oltre all'accesso principale attestato ad est, tale porzione consta di un accesso pedonale attraverso una scala esterna dipartente dall'area scoperta a comune, nella parte esposta a nord. Questa porzione (di "testa") è orientata ad ovest, rispetto al più ampio edificio.

- Scheda catastale n.1 - sub.603 - lettera A - Porzione di più ampia uu.ii. individuata da un corpo di fabbrica indipendente, posto su distacco rispetto al fabbricato di maggiore consistenza, ad est dello stesso, con un lato in aderenza al confine. Detto manufatto, a destinazione di magazzino, si compone di due locali (uno dei quali di maggiore consistenza ed altezza) aventi accesso dall'area scoperta a comune.

- Scheda catastale n.7 - sub.603 - lettera G - Porzione di più ampia uu.ii. individuata da un piccolo corpo di fabbrica indipendente, posto su distacco ma in prossimità rispetto al fabbricato di maggiore consistenza, ad sud della porzione F (prima descritta). Detto manufatto, di "limitata" altezza" e del quale non è indicato l'uso (in planimetria), si compone di un solo locale.

- Unità immobiliare distinta dal sub.602, p.lla 627, fg.48 - Si tratta di una u.i.u. autonoma, posta ad est del fabbricato di maggiore consistenza, pressoché in fregio a via della L'Asca, ovvero della cabina di trasformazione dell'energia elettrica, composta da un unico vano di rilevante altezza.

- Unità immobiliare distinta dal sub.604, p.lla 627, fg.48- si tratta di una u.i.u. autonoma, desinata ad uffici e locali accessori, ovvero di un corpo di fabbrica indipendente, su distacco e ad ovest rispetto all'edificio di maggiore consistenza, con un lato in aderenza al muro di confine lungo via della L'Asca. L'edificio, che presenta uno sviluppo planimetrico di poligono irregolare, si ege su due piani fuori terra (terreno e primo) e trova accesso dall'area scoperta a comune di cui al sub.601 della p.lla 627, fg.48. Nella sua effettiva consistenza l'unità è così composta ad ogni singolo livello: piano terra un locale uso ufficio, un locale magazzino, due locali spogliatoio con relative docce (distinti per genere), un servizio igienico, un locale ripostiglio e spazio per disimpegno distributivo; sempre al livello, ma con accesso esterno indipendente, è presente un locale destinato a centrale termica. Al piano primo, funzionalmente connesso dall'interno per mezzo del vano scala, si trovano quattro locali uso ufficio, servizio igienico e spazio per disimpegno distributivo.

Quanto sinteticamente descritto, meglio si evince dalle allegare planimetrie catastali.

Descrizione delle previsioni di piano e dell'immobile potenzialmente realizzabile

Con Delibera del Consiglio Comunale è stato approvato il nuovo Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliare 2022/2024;

Risultando il bene - peraltro attualmente inagibile - non più strumentale all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, giusti i disposti dell'art.58, comma 2 (secondo periodo) del DL 112/2008 (convertito in L.133/2008), secondo cui "La Delibera del C.C. di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili" per lo stesso è stato disposto il cambio di destinazione d'uso verso la funzione di tipo sanitario, tramite contestuale variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.6 della LRT 8/2012;

In data 16.05.2022 al n°15 del registro è stato rilasciato dal Consorzio Società della salute Valli Etrusche - il parere favorevole alla richiesta del Comune di Piombino, inoltrata ai sensi del punto 8 della DGRT 995/2016, al fine di ottenere parere obbligatorio - ma non vincolante - relativamente alla concessione, o alienazione, di immobile, patrimonio comunale, da destinarsi a RSA.

Ciò detto e premesso, giusta la pubblicazione sul BURT n.46 del 16.11.2022, è stato approvato il D.U.P. - Modifica del piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari con effetto di variante urbanistica. Le modifiche urbanistiche contestuali alla approvazione della Variante al PA riguardano l'inquadramento urbanistico (PS d'Area, variante PSI, RU) che rimane invariato; la Variante consiste pertanto in una modifica normativa, alle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente Regolamento Urbanistico (art. 80 che disciplina il mutamento di destinazione d'uso di alcuni fabbricati collocati in ambito agricolo), come di seguito riportato (che si riporta come estratta dalle NTA modificate). Limitatamente al Comune di Piombino operano le seguenti regole specifiche:

Con riferimento al complesso immobiliare di proprietà comunale collocato in loc. Asca, oggetto della specifica Variante ai sensi dell'art. 6 della LRT n.8/2012 approvata con DCC, è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la funzione di tipo sanitario/assistenziale (comprese residenze per anziani, residenze sanitarie, ecc.). Per tale ambito il progetto dovrà essere eseguito, nel rispetto dei criteri di contestualizzazione con le zone agricole di cui al presente CAPO II "Il territorio rurale aperto" e della specifica normativa di settore, attraverso interventi fino alla ristrutturazione urbanistica senza incremento della volumetria esistente e ferme restando le altezze massime e la superficie coperta attuali. L'intervento è assoggettato ad approvazione preventiva di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi della normativa regionale vigente e alla valutazione di cui all'art. 10 delle presenti NTA.

In ossequio agli standard di valutazione, al fine di determinare l'odierno e più probabile valore di mercato dell'edificato esistente, alla luce delle odierne previsioni dello strumento di pianificazione territoriale si considererà - seppur seguendo il concetto dell'ordinarietà - il potenziale uso che presenta il massimo valore di trasformazione. L' "Highest and Best Use" (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Tale destinazione può essere quella attuale dell'immobile se il valore di mercato è maggiore dei valori di trasformazione degli usi alternativi, verificando i seguenti vincoli:

- Tecnico => fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- Giuridico => legalmente consentito;
- Di bilancio => finanziariamente sostenibile;
- Economico => più conveniente rispetto alla destinazione attuale.

In conclusione si considererà la potenziale destinazione di tipo sanitario/assistenziale indicata nella variante ai sensi dell'art. 6 della LRT n.8/2012; per le specifiche dimensionali dell'immobile potenzialmente realizzabile, l'analisi dei costi di intervento, le previsioni degli "orizzonti temporali" i metodi di stima utilizzati, le relative risultanze, le assunzioni, le assunzioni speciali e le condizioni utilizzate ai fini estimativi e previsionali, si rimanda a quanto riportato nell'allegato 1) al presente rapporto di valutazione.

Individuazione dei confini

Confinanti catastali, "a corpo unico", estratti dalla Banca dati dell'A.d.E. alla data del 15.02.2023 - A nord via della l'Asca; A sud p.lla 297 del fg. 48 proprietà Susini Marco (o suoi aventi causa) e p.lla 298 del fg. 48 proprietà Guerrieri Franca (o suoi aventi causa); Ad est p.lle 270 e 272 del fg. 48 proprietà Demanio dello Stato (o suoi aventi causa). Confinanti catastali s.s.a..

2- IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZE

2.1 TITOLARITA'

Proprietà

COMUNE DI PIOMBINO, con sede in Piombino (LI), via Ferruccio n°4, partita IVA 00290280494, quota di piena proprietà

Titolo di provenienza

Beni pervenuti infra maggior consistenza con atto di permuta da "Piombino Patrimoniale s.r.l."; atto Dott.ssa Maria Luisa Massai (Segretario Generale del Comune di Piombino) del 31/07/2012 rep.5672, registrato a Piombino (LI), il 13.08.2012, al n.27 serie 1 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Pisa - sezione distaccata di Volterra - il 27.08.2012 al n.4392 del Registro particolare (immobili 38, 39, 40 dell'unità negoziale 1 - sezione B).

L'incarico prevede la verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio?

SI



NO



in caso positivo vedere allegato relativo n° 7

L'incarico prevede la verifica di formalità pregiudizievoli gravanti sull'asset?

SI



NO



in caso positivo vedere allegato relativo n°

Eventuali annotazioni

Nell'atto di vendita a rogito notaio Bartolini del 16.02.1968 rep. 33898, veniva indicato che: "Il Comune acquirente prende atto che una striscia di terreno della larghezza di metri 6 lungo tutto il fronte della strada vicinale dovrà essere destinato ad ampliamento della strada stessa, dopodiché resterà gravata di servitù di transito con ogni mezzo a favore dei retrostanti terreni che da essa hanno accesso". Parimenti dal medesimo atto viene dato atto che "La venditrice è autorizzata per la sua restante proprietà ad allacciarsi alla tubazione dell'acquedotto comunale ed alla linea elettrica dello stabilimento costruito sul terreno con spese a suo carico e senza alcun onere per l'A.C. per quanto non contenuto nel presente atto, le parti confermano il contenuto del verbale bonario di accordo di cuiua lla Deliberazione del 26.12.1966..".

Occupazione e possesso

STATO DI POSSESSO

LIBERO

CARATTERISTICHE DEL TITOLO

INFORMAZIONI SUL TITOLO
(se fornito)

Data di registrazione

Data scadenza

Data trascrizione (se ultranovennale)

Canone mensile iniziale

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI

Comune censuario

Piombino								Sez.Territoriale	Sez.Urbana
								-	-
u.i.*	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	sup.cat. totale	sup.cat. escl. esterno	rendita €.
1	48	627	602	D/1	-	-	-	-	5166
u.i.*	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	sup.cat. totale	sup.cat. escl. esterno	rendita €.
2	48	627	603	D/7	-	-	-	-	18343
u.i.*	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	sup.cat. totale	sup.cat. escl. esterno	rendita €.
2	48	627	604	A/10	2	12,5	272	-	6391,15
u.i.*	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	sup.cat. totale	sup.cat. escl. esterno	rendita €.
u.i.*	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	sup.cat. totale	sup.cat. escl. esterno	rendita €.
u.i.*	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	sup.cat. totale	sup.cat. escl. esterno	rendita €.
u.i.*	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	sup.cat. totale	sup.cat. escl. esterno	rendita €.
u.i.*	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	sup.cat. totale	sup.cat. escl. esterno	rendita €.

* il numero di u.i. uguale è riferito a identificazione plurima della stessa (immobile graffiato)

dati derivati da:

costituzione del 13.12.2006 , pratica LI0115202, in atti dal 13.12.2006 n.1459.1/2006 e successive variazione toponomastica del 12.06.2013, pratica LI0099767, n.64191.1/2013 (per l'unità sub.602); variazione toponomastica del 12.06.2013, pratica LI0099768, n.641912.1/2013 (per l'unità sub.603); variazione toponomastica del 12.06.2013, pratica LI0099769, n.64193.1/2013 (per l'unità sub.604); per quest'ultima (sub.604) variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Presenza di BCNC con autonoma identificazione

SI



NO



DATI CATASTALI BCC (SE PRESENTI)

u.i.#	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	sup.cat. totale	sup.cat. escl. esterno	rendita €.
1	48	627	601						
u.i.#	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	sup.cat. totale	sup.cat. escl. esterno	rendita €.
u.i.#	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	sup.cat. totale	sup.cat. escl. esterno	rendita €.

il numero è il riferito al numero di u.i. dell'elenco sopra a cui l'immobile è comune

CATASTO TERRENI

Comune censuario

Sez.Censuaria

foglio	particella	sub.	porz.	qualità	classe	ha	a	ca	reddito domin. €.	reddito agrario €.
foglio	particella	sub.	porz.	qualità	classe	ha	a	ca	reddito domin. €.	reddito agrario €.
foglio	particella	sub.	porz.	qualità	classe	ha	a	ca	reddito domin. €.	reddito agrario €.
foglio	particella	sub.	porz.	qualità	classe	ha	a	ca	reddito domin. €.	reddito agrario €.
foglio	particella	sub.	porz.	qualità	classe	ha	a	ca	reddito domin. €.	reddito agrario €.

annotazioni:

2.3 CONFORMITA' CATASTALE (L. 122/2010)

COERENZA SOGGETTIVA	SI	note
COERENZA OGGETTIVA	Planimetria	Le difformità non obbligano all'aggiornamento.
	Dati	SI
	Elaborato Planimetrico	SI
	Mappa	SI
	Inapplicabilità D.L. 78/2010	

annotazioni:

La coerenza della mappa è relativa alla rappresentazione in essa del fabbricato ma non al suo corretto posizionamento per la verifica del quale occorrerebbe un rilievo topografico/strumentale non richiesto dall'incarico. Per quanto attiene la conformità oggettiva catastale la stessa non può essere resa appieno per i limiti nascenti dall'impossibilità di un sopralluogo se non di tipo "drive-by".

Il sottoscritto perito, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, come da risultanze sopra indicate, **DICHIARA** rispetto allo stato attuale dell'immobile

LA COERENZA CATASTALE

Nel caso di accertata irregolarità, i costi per la regolarizzazione dei dati e documenti catastali, compreso i costi dei diritti e delle eventuali sanzioni, sono sommariamente quantificabili in (escluso accessori di legge - IVA e Contributo Previdenziale -per prestazioni professionali)

- €

2.4 RISPONDEZZA EDILIZIA-URBANISTICA

tipologia documento	numero	data	descrizione/note
Delibera Comunale		00/00/1968	Ammodernamento dell'impianto per la raccolta rifiuti
Pratica Edilizia	3633/1972	27/03/1972	realizzazione piattaforma in profilato di ferro per manut. gru
Pratica Edilizia	3637/1972	05/04/1972	apertura sporto per ingresso automezzi scarico immondizia
Pratica Edilizia	3923/1973	29/03/1973	sistemazione capannone officina manutenzione mezzi
Pratica Edilizia	4106/1973	27/11/1973	sistemazione capannone officina manutenzione mezzi
Pratica Edilizia	4850/1978	00/00/1976	realizzazione carrozzeria ATM tramite modifiche ex incenerit.
Pratica Edilizia	5858/1980	00/00/1980	ristrutturazione ex locali ASIU per laboratorio lavorazione
abitabilità/agibilità	prot. 12264/2016		Certificato inagibilità completa dell'intero edificio
costruzione antecedente al 17/08/1942		SI	<input type="radio"/> NO <input checked="" type="radio"/>
costruzione antecedente al 01/09/1967		SI	<input checked="" type="radio"/> NO <input type="radio"/>

annotazioni:

n° doc 9 - Denuncia di Inizio Attività - P.E. 871/2010 depositata al protocollo il 20.10.2010, per restauro e risanamento con modifiche interne ed esterne. Comunicazione di inizio lavori assunta al protocollo dell'ufficio

edilizia in data 23.11.2010, al n°32029. Oltre a quanto sopra, sulla scorta della fornita dalla committenza, si rappresenta quanto segue in relazione all'epoca di realizzazione del complesso immobiliare:
Con contratto di appalto n.2446 del 22.04.1953 la Società Alberto Cecchini assunse il servizio della N.U. della città per la durata di 10 anni, prorogato poi con successivi atti per fino alla fine del 1979;
sulla scorta di detto contratto di appalto n.2446 la predetta Società costruì a proprie spese, su terreno di proprietà comunale, il complesso all'epoca costituito da celle per il deposito e la fermentazione dei rifiuti, impianto per la cernita dei rifiuti, gruppo di porcaie per allevamento suini con rifiuti freschi; ed una casa a p.t. per uffici e servizi. Successivamente, in considerazione del fatto che l'impianto, così come progettato, era divenuto dimensionalmente e funzionalmente carente alle esigenze, la Società Cecchini presentò in data 20.12.1964 un progetto di ammodernamento e adeguamento dell'impianto di smaltimento dei rifiuti solidi (impianto Hubert, costruzione impianto svuotamento e disinfezione bidoni, nastri per trasferimento rifiuti al forno di incenerimento, forno completo, impianti per smistare la parte commestibile dei rifiuti per l'allevamento dei suini + varie opere murarie e trasformazione edificio esistente con sopraelevazione per spogliatoi e casa custode); il primo stralcio del progetto venne approvato con Delibera C.C. n.243 del 26.07.1965. I lavori furono affidati a trattativa privata alla Società Cecchini con contratto di appalto n.6243 del 21.02.1968. Durante l'esecuzione delle opere fu ravvisata la necessità di mettere al riparo l'impianto Hubert, previa costruzione di adeguati capannoni; inoltre a seguito di mutate esigenze fu studiata una modifica alla seconda parte dell'impianto (parte destinata all'allevamento dei suini). A tal proposito la più volte richiamata società Cecchini presentò nel 06.08.1968 un nuovo progetto rielaborato dell'intero impianto suddividendolo in due parti:
1) la prima parte interessa solo il Comune, e le opere fanno riferimento alla realizzazione dell'impianto tecnologico fino al forno e relative opere murarie;
2) la seconda parte interessa solo la Società Cecchini e non viene finanziata dal Comune. Questa parte, che prevedeva l'uso di rifiuti freschi per l'allevamento dei suini, viene completamente modificata e sostituita con opere murarie e tecnologiche destinate al recupero delle materie riutilizzabili.

Il sottoscritto perito, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, come da risultanze sopra indicate, **DICHIARA** rispetto allo stato attuale dell'immobile

Non verificabile per i limiti
dell'impossibilità di esperire un
sopralluogo all'interno del compendio

Nel caso di accertata irregolarità, si specifica che le difformità edilizie verificate sono:

Nel caso di accertata irregolarità, i costi per la regolarizzazione dei luoghi, compreso i costi dei diritti e delle eventuali sanzioni, ovvero in caso di insanabilità i costi per il loro ripristino, sono sommariamente quantificabili in (escluso accessori di legge - IVA e Contributo Previdenziale -per prestazioni professionali)

Limiti alla verifica edilizia e annotazioni:

La due diligence edilizia dell'edificato esistente è stata espletata in base alla documentazione fornita dalla Committenza; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del perito. Lo scrivente non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata. In assenza di un certificato di destinazione urbanistica, per quanto attiene le previsioni dello strumento di pianificazione territoriale, lo scrivente farà espresso riferimento alla documentazione fornita dalla committenza ed a quanto desunto dal sito web dell'Amministrazione all'indirizzo https://www.comune.piombino.li.it/pagina18637_regolamento-urbanistico-darea.html, alla data del 10.02.2023

2.5 VINCOLI (come rilevabili dal titolo)

Nessun vincolo rilevabile dai titoli di provenienza. In relazione ai vincoli sull'area/edificio, si sono rilevati:

Fonte: Con Deliberazione GRT n°421 del 26.05.2014, pubblicata sul BURT Parte Seconda n°22 del 04.06.2014, è stata approvata la classificazione sismica regionale, relativa all'aggiornamento dell'allegato 1 (elenco dei comuni) e dell'allegato 2 (mappa) della Deliberazione GRT n°878 dell'8 ottobre 2012. La Classificazione sismica dell'area è "zona sismica 4".

Fonte - PGRA - Mappa della Pericolosità da alluvione fluviale e costiera, sito web:

<https://geodataserver.appenninoseptentrionale.it/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5df4e2dc9f79431ea89eef064912c45a>; la zona a pericolosità idraulica Dominio Fluviale risulta essere P1.

annotazioni:

2.6 CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTI

impianto	tipologia	alimentazione	dichiarazione conformità
Riscaldamento	Dagli allegati APE (subb.603 e 604) messi a disposizione dalla committenza si evince la presenza di riscaldamento		Non richiesta dal tipo di incarico
Elettrico	Non verificabile in assenza di sopralluogo interno		Non richiesta dal tipo di incarico
Idrosanitario	Non verificabile in assenza di sopralluogo interno		Non richiesta dal tipo di incarico
Gas	Non verificabile in assenza di sopralluogo interno		Non richiesta dal tipo di incarico
Condizionamento	Non verificabile in assenza di sopralluogo interno		
altri impianti			
CLASSE ENERGETICA INDICATA NELL'A.P.E.	G	DATA INVIO DICHIARAZ.	si veda allegati

annotazioni:

In assenza di sopralluogo, giusti i limiti e le condizioni già espresse in precedenza, in relazione alla presenza dell'impianto di riscaldamento le informazioni si sono desunte dagli attestati di prestazione energetica forniti dalla committenza ed allegati al presente rapporto di valutazione.

2.7 VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Presenza Condominio Costituito	Non rilevante	Regolamento Condominiale	Non specificato
Tabelle millesimali	Non rilevante	Millesimi Generali competenza	

Quota ordinaria

Spese straordinarie deliberate

annotazioni:

Trattasi di complesso immobiliare di uniproprietario

2.8 LIMITI AGLI ACCERTAMENTI

Si assumono come esatti i documenti messi a disposizione dello scrivente; da ciò deriva che il tutto deve essere considerato quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia dei beni, senza avallo di eventuale sanabilità di eventuali abusi che dovessero manifestarsi o messa in pristino dei luoghi. In relazione alle verifiche di rispondenza edilizio-urbanistica e catastale si segnala l'impossibilità di rendere le previste dichiarazioni; tale impedimento nasce dal fatto che, stante l'inagibilità del compendio (dichiarazione resa dal Servizio Tecnico del settore LL.PP. del Comune 29.04.2016), non è stato possibile esperire il sopralluogo di rito dall'intermo, ma solo dall'esterno (di tipo drive-by).

N.B.: i dati inseriti nel presente report sono riferiti alla data del sopralluogo

Firmato digitalmente da

Lorenzo Tilli

O = Collegio dei
Geometri di
Firenze
C = IT

B - DESCRIZIONE DELL'ASSET IMMOBILIARE**3 - DESCRIZIONE DEL BENE E DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE****3.1 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

Caratteristiche superficiali	Tipologia	SEL mq.	VOL. mc.	SIN mq.	R.M.
Superficie coperta, art.15 D.P.G.R. 39/R/2018 (mq) La S.C. non contempla la superficie dei locali tecnici	Sub. 603, p.lla 627, fg. 48	2877,4			1,00
	Sub.604, p.lla 627, fg.48	147,44			1,00
Volume edificabile (o edificato), art.23 D.P.G.R. 39/R/2018 (mc)	Sub. 603, p.lla 627, fg. 48		22500,51		
	Sub.604, p.lla 627, fg.48		824,95		
Superficie esterna	Balcone				
	Terrazza				
	Lastrico solare				
	Area esterna				
	Area esterna separata				
Superficie accessori indiretti	Cantina				
	Soffitta				
	Locale deposito esterno				
	Vani tecnici				
	Autorimessa				
	Posto auto coperto				
	Posto auto scoperto				
Superficie area a comune (sub.601) calcolata per detrazione tra la superficie del mappale e la sup. coperta	Beni Comuni Censibili				
	Area esterna	8970			

SUPERFICIE COMMERCIALE (coperta)

Asset Immobiliare mq.	3024,84	tipo di superficie di riferimento	SEL
Asset Immobiliare e parti comuni mq.	0	tipo di superficie di riferimento	

I dati metrici sopraindicati sono derivati da *

Planimetria catastale.

* la diversa modalità di calcolo della superficie è in funzione del tipo di prestazione richiesta, come specificato alle note relative ai limiti dell'incarico ricevuto

Specifica dei termini	Tipo di superficie di riferimento:	SEL = Superficie Esterna Lorda	- SIL = Superficie Interna Lorda
		SIN = Superficie Interna Netta	
	R.M. = Rapporto mercantile		
	Superficie Commerciale = Sommatoria delle SEL/SIL (come specificato - secondo usi locali) per i rispettivi rapporti mercantili		

3.2 DOTAZIONI E CARATTERISTICHE DELL'ASSET

3.2.1 Altre caratteristiche non superficiali

composizione	Stante l'entità dei beni costituenti il compendio, si rimanda per le specifiche al paragrafo 1) - descrizione dell'edificio esistente - indicando, di seguito, le sole principali informazioni desumibili dal sopralluogo esterno e da documentazione fotografica attinenti gli interni fornita dalla committenza. Pur descrivendo sommariamente le finiture, si rappresenta che, ai fini estimativi, sarà considerata la mera consistenza complessiva dell'edificio esistente (a prescindere pertanto dalle attuali finiture e dotazione impiantistica). Quanto di seguito riportato riguarderà - a corpo unico - tutto il compendio immobiliare.		
Livello di piano	piano terra e primo	Numero servizi igienici	6
Anno costruzione/ristrutturaz.	si rimanda al paragrafo dati edilizi	Stato di manutenzione	Scarso

3.2.2 Finiture

Pavimenti edificio principale	Battuto di cemento	Pavimenti edificio uso uffici	Monocottura e gres
Rivestimenti cucina/cottura	Non verificabile	Rivestimenti bagni	Non verificabile
Porte interne edificio principale	Non verificabile	Porte interne edificio uso uffici	Non verificabile
Portoncino e portali carrabili	Metallo/vetro	Serramenti esterni	PVC
Tipo di vetro per finestre	Non verificabile	Pavimentazioni balconi/terrazze	Non verificabile
Sanitari bagno principale	Non verificabile	Sanitari locali docce	Non verificabile
Altro 1		Altro 2	
Altro 3		Altro 4	

3.2.3 Impianti

Tipo Riscaldamento	Dagli allegati APE (subb.603 e 604) messi a disposizione dalla committenza si evince la presenza di riscaldamento	Alimentazione riscaldamento	Non verificabile
Tipo corpi scaldanti	Non verificabile	Tipo caldaia	Non verificabile
Condizionamento	Non verificabile	Impianto elettrico	Non verificabile
Impianto idrosanitario	Non verificabile	Alimentazione acqua calda	Non verificabile
Impianto telefonico	No verificabile	Impianto TV	Non verificabile
Altro		Altro	
Altro		Altro	

annotazioni: Impossibilitato ad esperire verifiche di rito in assenza di sopralluogo interno.

Si è descritto solo quanto possibile desumere dalla documentazione messa a disposizione dalla committenza

3.3 DOTAZIONI E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE

3.3.1 Caratteristiche di consistenza e vetustà

Tipo fabbricato	Altro (specificare)	Posizione fabbricato	Isolato
Anno o epoca costruzione	anni '60 del novecento	Anno ristrutturazione	si veda dati edilizi
Piani fuori terra	2	Piani entro terra	0
Stato di manutenzione	Scarso	n° di scale	plurime
n° u.i. presenti	3	di cui appartamenti n°	si veda descrizione

3.3.2 Altre caratteristiche

Strutture portanti verticali	Cemento armato-muratura portante	Solai	Latero-cemento
Tipologia copertura	Non rilevabile	Struttura copertura	Non rilevabile
Manto di copertura	Non rilevabile	Stato copertura	Scarso
Facciata principale	Intonaco tinteggiato	Stato facciata	Scarso
Portone di accesso		Area scoperta a comune	Parte in asfalto, parte in materiale stabilizzato
Muratura recinzione	Parte in pietra, parte intonacata, parte in pannelli prefabbricati	Cancelli di accesso	In metallo
Altro		Altro	
Altro		Altro	

3.3.3 Dotazioni e impianti condominiali

Portineria		Alloggio portiere	
Ascensore		Montacarichi	
Riscaldamento		Alimentazione caldaia	
Autoclave		Allarme/impianto sicurezza	
Citofono		Videocitofono	
Corte condominiale		Cancello accesso automat.	
Posti auto non assegnati		Piscina condominiale	
Recinzione		Altro	
Altro		Altro	

3.3.4 Parti comuni incidenti sul valore e relativi millesimi

Locali	Millesimi	Locali	Millesimi

annotazioni:

3.4 LIMITI ALLE VERIFICHE DA SOPRALLUOGO

Come già riportato, si evidenzia nuovamente i limiti del rapporto di valutazione nascenti dall'impossibilità di eseguire un sopralluogo dall'interno per la dichiarata inagilità del complesso immobiliare, visionato esclusivamente con un sopralluogo esterno di tipo "drive-by"

N.B.: i dati inseriti nel presente report sono riferiti alla data del sopralluogo

4 - CONTESTO GENERALE DELLA ZONA DI UBICAZIONE DELL'ASSET

4.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Destinazione prevalente	Agricola	Tipologia preval. fabbricati	fabbricati non intensivi
Vicinanza attività commerciali	Scarsa	Vicinanza uffici pubblici	Scarsa
Vicinanza edifici culto	Scarsa	Vicinanza scuole	Scarsa
Dotazione mezzi pubblici	Scarsa	Facilità parcheggio	Sufficiente
Vicinanza centri sanitari	Sufficiente	Vicinanza Farmacie	Sufficiente

Vicinanza centri sportivi	Buona	Presenza elementi inquinamento	SI
Intensità traffico	Bassa	Presenza aree verdi	Sufficiente
Altro		Giudizio sulla posizione	appena sufficiente

4.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio è ubicato in una zona agricola, in località Asca, a breve distanza (circa 1 Km) dalla Frazione "Fiorentina", a circa 4 Km dal capoluogo comunale ed a circa 6 Km dal Presidio ospedaliero "Villa Marina" di Piombino. La zona è caratterizzata da un tessuto edilizio rado e non intensivo a destinazione rurale ed ex rurale, con presenza di alcuni edifici a destinazione produttiva. La viabilità di accesso, dipartente dalla principale Strada Provinciale della Principessa, è di modesta estensione in ampiezza. Per quanto è stato possibile verificare in fase di sopralluogo, la zona risulta servita da mezzi di trasporto pubblico locale seppur le fermate non siano prossime al compendio in oggetto.

annotazioni:

Poiché tale aspetto assume rilevanza ai fini estimativi, quale ulteriore assunzione e limite, lo scrivente con un mero sopralluogo di tipo drive-by non ha potuto verificare "de visu" l'eventuale presenza di materiali inidonei/sostanze inquinanti che abbiano rilevanza "ambientale". In assenza di specifiche indagini (piano di caratterizzazione ambientale) utile a determinare l'eventuale entità dei costi nascenti dalla bonifica/messa in sicurezza del sito, lo scrivente non avendo informazioni utili, non considererà tale aspetto che, in ipotesi, potrebbe avere rilevanza ai fini estimativi.

4.3 QUOTAZIONI OMI DI ZONA

Comune				Zona OMI	Semestre
destinazione		tipologia	stato conservativo	sup.mercato	sup.locazione
valori di mercato (€/mq)		valori di locazione (€/mq)		saggi di fruttuosità	
minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo

annotazioni:

Le quotazioni O.M.I. non possono intendersi come sostitutive della stima ma solo quale ausilio per una verifica di massima del valore determinato in un processo estimale rispetto ai dati che formano l'intervallo espresso dall'Osservatorio per la specifica zona, destinazione, tipologia immobiliare e stato conservativo,

Precisazioni:

Nelle perizie di tipo Desktop e Drive By, che non prevedono sopralluogo interno, le caratteristiche superficiali e la composizione dell'u.i. oggetto di stima sono in genere desunte da elaborati grafici forniti dal Committente o acquisiti dal valutatore

La perizia di tipo Desktop, senza sopralluogo interno e esterno, non prevede la descrizione delle caratteristiche dell'u.i. e del fabbricato di cui fa parte e, qualora presenti, sono ricavate da altra perizia se l'incarico è relativo ad un aggiornamento.

La perizia di tipo Drive By, senza sopralluogo interno, non prevede la descrizione delle caratteristiche dell'u.i. e, qualora presente, è ricavata da altra perizia se l'incarico è relativo ad un aggiornamento.

Firmato digitalmente da

Lorenzo Tilli

O = Collegio dei
Geometri di
Firenze
C = IT

ID Pratica

N.D.

ID Perizia

N.D.

RICHIEDENTE

Comune di Piombino

C - VALUTAZIONE DELL'ASSET IMMOBILIARE**5 - VALUTAZIONE****5.1 RIFERIMENTO VALUTAZIONE**

Il Committente ha richiesto specificatamente una valutazione riferita a:

Base di valore principale		Valore di Mercato	
Altra base di valore		Altra base di valore	
Altra base di valore		Altra base di valore	
Analisi investimento immobiliare		HBU	
L'incarico prevede che la valutazione faccia riferimento alla data:		20.02.2023	

Per valore di mercato si intende "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". (Definizione indicata alla Standard Europeo EVS1)

5.2 METODOLOGIA DI STIMA - APPROCCI E METODI ADOTTATI

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Alla luce dei risultati ottenuti nella ricerca di mercato di dati immobiliari di beni presi a confronto appartenenti allo stesso segmento di mercato, ovvero in carenza degli stessi con extra-dati (come meglio specificato più avanti nei limiti alla valutazione), la stima avverrà con:

5.2.1. VALORE ALLA DATA RICHIESTA

Metodo FINANZIARIO e nello specifico Analisi del flusso di cassa scontato

5.2.2. VALORE BENE TRASFORMATO (NEL CASO DI HBU O ASSET IN SVILUPPO)

Metodo FINANZIARIO e nello specifico Capitalizzazione finanziaria

Per quanto riguarda lo sviluppo dell'analisi estimativa, compreso l'identificazione del segmento di mercato e degli eventuali comparables, vedasi allegati

5.3 ASSUNZIONI E LIMITI ALLA VALUTAZIONE**5.3.1. ASSUNZIONI**

Si rimanda a quanto espressamente già indicato ed a quanto riportato nell'apposito allegato 1.

Il prezzo base d'asta (o valore di mercato con assunzione) include in sé la riduzione per la mancanza di garanzia prevista dall'art. 568 c.p.c. intendendo con ciò eventuali esborsi o minor valore per la presenza di vizi/servitù e quant'altro possa incidere sullo stesso.

5.3.2. LIMITI

Le caratteristiche immobiliari oggetto di confronto sono state rilevate dall'atto di compravendita e dall'elaborati ad esso allegati ed interpretate dallo scrivente sulla base della propria esperienza. La veridicità di quanto indicato in atto è elemento fondamentale per la correttezza della stima.

Firmato digitalmente da

Lorenzo Tilli

O = Collegio dei
Geometri di
Firenze
C = IT

ID Pratica

N.D.

ID Perizia

N.D.

RICHIEDENTE

Comune di Piombino

D - CONCLUSIONI**RISULTATO ANALISI VALUTATIVA**

VALORE DI MERCATO DETERMINATO	€	640.000,00	seicentoquarantamila/00
SPESE PER REGOLARIZZAZIONI (EVENTUALI)	€	-	
ALTRE SPESE DA DECURTARE (EVENTUALI)	€	-	
VALORE DI MERCATO ALLA DATA RICHIESTA	€	640.000,00	seicentoquarantamila/00
ALTRI VALORI RICHIESTI (AL NETTO DI SPESE)			

annotazioni:

GIUDIZIO DEL VALUTATORE SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA' DELL'ASSET

Mediocre

Motivazioni del giudizio:

L'intervento di sviluppo immobiliare prevede la preventiva approvazione di un progetto unitario convenzionato, ai sensi della vigente normativa Regionale, nonché la valutazione dello stesso con riferimento all'art.10 delle NTA; attualmente la determinazione dell'odierno e più probabile valore di mercato si fonda - in assenza di progetto (anche di massima) - su una mera ipotesi di sviluppo, utile ai soli fini estimativi, che dovrà essere verificata anche nel rispetto del contesto agricolo cui si trova, giusta l'odierna previsione dello strumento di pianificazione. Parimenti le consistenze sulle quali si sono fondate le ipotesi estimative sono frutto non di un rilievo puntuale ma di quanto è stato possibile evincere dalla sola documentazione catastale. Anche l'analisi dei costi di intervento è stata sviluppata in assenza di piani di caratterizzazione ed indagini geotecniche che avrebbero potuto dare un contributo di maggior dettaglio ai fini estimativi. Sempre ai fini dell'ipotesi estimativa si è assunto che la struttura potenzialmente realizzabile (RSA modulo base), operi in regime di accreditamento ed autorizzazione (giuste le Leggi, Regolamenti e delibere di Giunta Regionale in materia); procedure - queste - che dovranno essere svolte preliminarmente all'apertura dell'immobile in ipotesi realizzabile. La zona di ubicazione, seppur goda di quiete, è posta "a margine" rispetto ai principali servizi ed esercizi commerciali. Tutti questi necessari approfondimenti e verifiche contribuiscono ad implementare l'orizzonte temporale con il quale può essere realizzato l'intervento incidendo, ad avviso dello scrivente valutatore, sull'appeal di mercato dell'iniziativa stessa.

Perito:

Geometra Lorenzo Tilli per STUDIO TRE FIRENZE

firma:

timbro:

Firmato digitalmente da

Lorenzo TilliO = Collegio dei Geometri di Firenze
C = IT**DICHIARAZIONE ai sensi degli IVS/EVS e Linee Guida ABI**

Il sottoscritto perito, in accordo agli standard etici e professionali, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in conflitto di interesse e di aver svolto l'incarico con indipendenza, obiettività ed imparzialità
- Di sapere che la presente valutazione può essere sottoposta a riesame
- Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni ed alle condizioni riportate

- Di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale dove è ubicato e collocato l'immobile.

Dati e qualifiche dello stimatore:

Valutatore (*titolo, nome e cognome*): Geometra Lorenzo Tilli per STUDIO TRE FIRENZE

Iscritto all'Ordine/Collegio Geometri Provincia di Firenze n° 4197/13

Certificazione/qualificazione REV-IT/CNGeGL/2023/27 – valido sino al 30.11.2023

Certificazione Valutatore Immobiliare (UNI 11588:2014) IMQ-VI-n°1606003, livello professionale avanzato, valido sino al 30.05.2028

Data conferimento incarico 25/01/23

Data consegna documentazione per lo svolgimento dell'incarico 25/01/2023 - 07/02/2023

Data del sopralluogo 04/02/23

Data della valutazione 20/02/23

Data del rapporto 23/02/23

Documentazione fornita dal cliente:

Atti di provenienza

Planimetrie catastali

Delibere Consiglio Comunale e parere ai sensi del p.8 DGRT 995/2016

Pratiche Edilizie

Dichiarazione di inagibilità

Documentazione fotografica interna

Documentazione acquisita dal valutatore:

Estratto di mappa

Visure catastali

Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Estratto dello strumento di pianificazione territoriale

Allegati:

1 - Analisi dei costi di intervento e valutazioni (criteri e metodi)

2 -Documenti catastali (mappa, visure, planimetrie ed elaborato planimetrico)

3 - Documentazione fotografica

4 - Pratiche edilizie e dichiarazione inagibilità

5 - Estratto dello strumento di pianificazione terrioriale

6 - Provenienza

7 - Continuità trascrizioni

Firmato digitalmente da

Lorenzo Tilli

O = Collegio dei
Geometri di
Firenze
C = IT