

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

1

OGGETTO: Lotto 1 - rapporto di valutazione immobiliare di un fondo commerciale in Comune di Piombino (LI) via Vittorio Emanuele II n. 56, distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio 81 numero 214 subalterno 603.



Estratto dal Portale fototeca R.T.

COMMITTENTE: Comune di Piombino (LI), codice fiscale 00290280494.



Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020

UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Studio Tecnico Geom. Franco Pacini

Piazza Cavour n. 18 – 57037 PORTOFERRAIO

pacifra1960@gmail.com - franco.pacini@geopec.it

Tel. 0565918159 – Cell. 335 315339

Codice fiscale: PCN FNC 60B27G912P

Partita Iva: 00796800498

TECNICO REDATTORE: Geom. Franco Pacini iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 758, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno e valutatore certificato a norma UNI 11558:2014 ICK/SC001 VIMCA/0536-2020 dal 10.12.2020.

2

INTESTAZIONE E IDENTIFICATIVI CATASTALI: Comune di Piombino con sede in Piombino (LI) C.F. 00290280494, proprietà 1/1 - foglio 81 numero 214 subalterno 603, Corso Vittorio Emanuele Secondo n. 54, piano Terra.

SOPRALLUOGO: 15 OTTOBRE 2025

DATA DELLA VALUTAZIONE: 27 NOVEMBRE 2025

DATA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE: 2 DICEMBRE 2025

SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Il Comune di Piombino ha convenuto di conferire al sottoscritto, tramite la società Rete Aste S.r.l. con sede in Livorno, l'incarico di determinare il più probabile **valore del diritto di proprietà del fondo commerciale** sito in via Vittorio Emanuele II n. 56 al piano terra di un fabbricato condominiale, al fine di dar seguito alla Deliberazione del G.M. di Piombino n. 167 del 18.06.2025. Il presente rapporto di valutazione immobiliare ha lo scopo di comunicare al lettore, nello specifico alla committenza, il più probabile valore di mercato, confermare le finalità della valutazione, esporre il procedimento, le assunzioni poste alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

UBICAZIONE, DESCRIZIONE, CONSISTENZA E STATO DELL'IMMOBILE.

Fondo commerciale in Comune di Piombino (LI) Corso Vittorio Emanuele II numeri 54, 56 e 58, costituente porzione dell'edificio condominiale e precisamente: negozio, attualmente



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020

Studio Tecnico Geom. Franco Pacini

Piazza Cavour n. 18 – 57037 PORTOFERRAIO

pacifra1960@gmail.com - franco.pacini@geopec.it

Tel. 0565918159 – Cell. 335 315339

Codice fiscale: PCN FNC 60B27G912P

Partita Iva: 00796800498

3

locato, al piano terreno composto da locale di vendita, retro-negozio e servizio igienico, confinante con Corso Vittorio Emanuele II, via Mozza e Comune di Piombino, salvo se altri, censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 81 numero 214 subalterno 603, Corso Vittorio Emanuele Secondo n. 54, piano Terra, categoria C/1, classe 11, consistenza mq. 42 Rendita catastale euro 1902,32. La superficie commerciale del negozio ammonta a mq. 50 di cui: mq. 41 di superficie principale e mq. 17 di retro-negozio e servizio, direttamente collegata con il locale principale, omogeneizzata al 50%.

Il fondo risulta in ottimo stato di conservazione evidentemente a seguito del recente intervento di manutenzione straordinaria di cui all'attività di edilizia libera del 24.3.2017 (pratica n. 44/2017), le parti condominiali visibili come le facciate necessitano di manutenzione.

TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE.

L'incarico non prevede la verifica dell'attuale titolarità presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

CONTRATTI DI AFFITTO/LOCAZIONE:

Il fondo commerciale di cui trattasi risulta locato dal 12.01.2017 al giorno 11 gennaio 2023 (per sei anni) al canone annuo di euro 7.800,00 oltre IVA in rate mensili anticipate di euro 650,00 ciascuna oltre IVA.

VERIFICA INTERESSE CULTURALE ART. 12 D.L. 42/2004

La Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le provincie di Pisa e Livorno, in risposta alla nota del Comune di Piombino protocollo numero 1787 del 13.01.2023, con nota pec 55378 del 20.11.2023 ha comunicato che il *“fondo non rientra tra i beni di cui all'articolo 10, comma 1, del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii”*.

SUSSISTENZA DI SERVITÙ: nessuna.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020

Studio Tecnico Geom. Franco Pacini

Piazza Cavour n. 18 – 57037 PORTOFERRAIO

pacifra1960@gmail.com - franco.pacini@geopec.it

Tel. 0565918159 – Cell. 335 315339

Codice fiscale: PCN FNC 60B27G912P

Partita Iva: 00796800498

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il negozio risulta conforme alla CILA presentata al Comune di Piombino in data 24.03.2017 e registrata al protocollo n. 9011 (pratica 2017/44), tuttavia occorre verificare eventuali titoli edilizi precedenti o, in mancanza le risultanze catastali di primo impianto come, previsto dall'art. 133 comma 7 bis della L.R.T. n. 65/2014.

AGIBILITÀ: da produrre a cura del Comune;

APE: da produrre a cura del Comune;

IMPIANTI: dichiarazione/certificazione, autorizzazione allo scarico in fognatura, da produrre a cura del Comune

CONFORMITÀ CATASTALE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, come aggiunto dall'articolo 19 del D.L. n. 78/2010, dal sopralluogo e dalle indagini espletate è emerso che:

- I dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto e che in copia si allega;
- I dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto e, in particolare, non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- L'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare.

BASI DI VALORE ADOTTATE.

Il valore di mercato si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta e, cioè, sulla quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita con il probabile



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020

acquirente che prende piena conoscenza del bene, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Gli standard internazionali di valutazione, in base al dettato dell'art. 4 comma 1, punto 76) del regolamento (EU) 575/2013, definiscono il valore di mercato come segue: << 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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni>>.

Gli elementi “comparabili” si desumono dalle compravendite che rappresentano il momento conclusivo di una determinata contrattazione, fatti salvi gli immobili a destinazione speciale o, nel caso in cui non sia possibile adottare il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach) per carenza di “comparabili”.

DATI RILEVATI NEL SEGMENTO DI MERCATO.

Il segmento di mercato è una parte del mercato immobiliare (sottomercato) composto da immobili con caratteristiche simili.

Le vendite di negozi con potenzialità analoghe al subject, individuate nel segmento di mercato e necessarie per l'applicazione del procedimento M.C.A., si riferiscono ad un periodo temporale: recente (entro i tre anni) per i comparabili “A” e “B”; per il comparabile “C” del 2021 pur essendo superiore ai tre anni tale limite è ritenuto accettabile dalla letteratura estimativa.

Comparabile A (Ca):

Zona OMI B1 - Atto del dott. David Morelli notaio in Piombino, repertorio n. 119203 del 23.12.2024 avente ad oggetto, nella 2° vendita, un fondo commerciale al piano terra in Comune



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020

Studio Tecnico Geom. Franco Pacini

Piazza Cavour n. 18 – 57037 PORTOFERRAIO

pacifra1960@gmail.com - franco.pacini@geopec.it

Tel. 0565918159 – Cell. 335 315339

Codice fiscale: PCN FNC 60B27G912P

Partita Iva: 00796800498

di Piombino, via Garibaldi n. 4, foglio 81 numero 49 sub. 1, categoria C/1 classe 9, consistenza mq. 26. La superficie commerciale del negozio ammonta a mq. 34 di cui: mq. 30 di superficie principale e mq. 4 di retro-negozio direttamente collegato con il locale principale, omogeneizzata al 50%. Prezzo dichiarato euro 62.000,00.

6

Comparabile B (Cb):

Zona OMI B1 - Atto del dott. David Morelli notaio in Piombino, repertorio n. 119791 del 01.04.2025 avente ad oggetto la vendita di un fondo commerciale con servizio igienico al piano terra, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione tale da dover essere ristrutturato, in Comune di Piombino, Corso Vittorio Emanuele II n. 50, foglio 81 numero 223 sub. 13, categoria C/1 classe 8 mq. 46. La superficie commerciale del negozio ammonta a mq. 50 di cui: mq. 48 di superficie principale e mq. 2 del servizio igienico, direttamente collegato con il locale principale, omogeneizzata al 50%. Prezzo dichiarato euro 60.000,00.

Comparabile C (Cc):

Zona OMI B4 - Atto del dott. David Morelli notaio in Piombino, repertorio n. 112405 del 08.09.2021 avente ad oggetto la vendita di un fondo commerciale, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione tale da dover essere ristrutturato (*nella relazione tecnica allegata all'atto si rilevano opere di manutenzione nel 2001, 2010 e 2018*), composto da due vani per la vendita, magazzino, disimpegno, ripostiglio e bagno al piano terra in Comune di Piombino, piazza Antonio Gramsci n. 1, foglio 79 numero 287sub. 603 unito al 601, categoria C/1 classe 10 mq. 133. La superficie commerciale del negozio ammonta a mq. 155 di cui: mq. 132 di superficie principale e mq. 23 per il magazzino, corridoio e servizio igienico direttamente collegati con il locale principale omogeneizzata al 50%. Prezzo dichiarato euro 280.000,00.

METODO DI STIMA.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari identifica le metodiche estimative appropriate per l'applicazione dei principali procedimenti o metodi secondo la dottrina estimativa ed i principi valutativi adottati negli standard internazionali. I dati acquisiti, anche se riferiti a terreni, consentono di procedere all'applicazione del confronto di mercato del subject rispetto ai comparabili presi in esame come illustrato nel prospetto di calcolo allegato, previo aggiornamento temporale, valutazione delle caratteristiche di confronto, omogeneizzazione del prezzo unitario, alla stessa stregua del procedimento del M.O.S.I. adottato dall'Agenzia delle Entrate e, dichiarato dalla stessa, derivato dal M.C.A. (Market Comparison Approach).

In prima istanza, quindi, sono stati normalizzati i prezzi di vendita alla data di valutazione ed alla localizzazione del subject (bene da stimare).

AGGIORNAMENTO TEMPORALE.

L'aggiornamento temporale ha lo scopo di portare alla data della valutazione i prezzi dei comparabili presi a riferimento attraverso le quotazioni medie O.M.I. delle zone e dei semestri di riferimento. Il segno è positivo quando si verifica un incremento dei prezzi di mercato e negativo in caso contrario. In questo caso l'aggiornamento temporale dei comparabili "A" e "B" è trascurabile essendo il periodo trascorso inferiore ad un anno e che gli ultimi i dati disponibili per l'aggiornamento risalgono al primo semestre 2025.

Per il comparabile "C" risalente al secondo semestre 2021 sono state prese a riferimento le quotazioni OMI per la zona B4.

Dal rapporto tra le quotazioni medie OMI per la zona B4 (commerciale) - 1° sem. 2025/ 2° sem. 2021 si ottiene il coefficiente temporale riferito al periodo considerato, come segue:

- Quotazione OMI B4 (commerciale) - 1° sem. 2025 max €/mq. 900 min. €/mq. 1200 media €/mq. **1050**



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020

- Quotazione OMI B4 (commerciale) - 2° sem. 2021 max €/mq. 840 min. €/mq. 1100 media €/mq. **970.**

Variazione nel periodo: €/mq. $(1050 - 970) / \text{€}/\text{mq. } 970 \times 100 = 8,247\% / 4 = 2,06\%$ pari a **0,02** saggio annuo.

STATO DI MANUTENZIONE.

Nel Market Comparison Approach la caratteristica dello stato di manutenzione viene apprezzata secondo la scala ordinale: 1 (scadente), 2 (normale) e 3 (ottimo). L'importo dei lavori può essere stimato a corpo, oppure rilevato da prezzari di settore o determinato analiticamente con computo metrico-estimativo. Nel caso di specie si prende a riferimento la tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi 2021 dell'Ordine degli Architetti di Grosseto per ristrutturazione funzionale tipologica di tipo **“leggero”** in edifici compresi nei centri storici pari ad euro 624,00 su metro quadrato di superficie utile.

La superficie lorda del fondo (subject) ammonta a mq. 58 di cui: mq. 41 per zona di vendita e mq. 17 (ragguagliati al 50%) per il retro-negozio. La superficie utile viene di norma calcolata riducendo dell'80% la SUL con muri di spessore ordinario (fino a cm. 50) che, in questo caso, risulta pari a circa mq. 46.

Dal prodotto mq. 46 x €/mq. 624,00 si ottiene un costo di euro 28.704,00 in cifra tonda 30.000,00 che equivale al costo per il passaggio da livello 1 a livello 3 e, conseguentemente in euro 15.000,00 per il passaggio da livello 1 a 2 o da livello 2 a 3.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Dal prospetto di calcolo allegato **“8”**, dalla media dei risultati ottenuti su due dei tre comparabili presi in esame, si determina il più probabile valore di mercato del negozio libero da locazione in euro **90.000,00** che corrisponde ad un prezzo unitario di circa €/mq. **1.800.**



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020

Studio Tecnico Geom. Franco Pacini

Piazza Cavour n. 18 – 57037 PORTOFERRAIO

pacifra1960@gmail.com - franco.pacini@geopec.it

Tel. 0565918159 – Cell. 335 315339

Codice fiscale: PCN FNC 60B27G912P

Partita Iva: 00796800498

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato del negozio libero da locazione risulta di euro **90.000**. Considerato che un acquirente non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di dare occorre verificare se il saggio di capitalizzazione diretta (lo) lordo risulti uguale o superiore al 7% percentuale ritenuta necessaria per poter escludere la riduzione del valore del bene stimato per effetto della locazione in essere.

Visto che:

- il reddito lordo annuo ritraibile dalle 12 mensilità anticipate risulta di euro 7.800;
- il saggio di capitalizzazione diretta, ottenuto dal rapporto: € 7.800 / € 90.000 risulta dell'8,66%.

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto non procede alla valutazione dell'immobile occupato essendo il saggio ottenuto maggiore del saggio limite imposto (7%).

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le varie indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il rapporto di valutazione si basa sull'analisi dei dati forniti dal committente e/o dalle parti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del valutatore. Il presente rapporto è conforme agli International Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari V edizione 2018 edito da Tecnoborsa.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020

Studio Tecnico Geom. Franco Pacini

Piazza Cavour n. 18 – 57037 PORTOFERRAIO

pacifra1960@gmail.com - franco.pacini@geopec.it

Tel. 0565918159 – Cell. 335 315339

Codice fiscale: PCN FNC 60B27G912P

Partita Iva: 00796800498

10

Il sottoscritto attesta che la valutazione è stata eseguita conformemente al Codice delle Valutazioni Immobiliari e che le deroghe alle procedure estimative previste derivano espressamente dai limiti dell'incarico ricevuto dal committente, con particolare riferimento alla verifica di conformità edilizio-urbanistica, catastale e alla titolarità.

Il sottoscritto attesta inoltre che:

- La versione dei fatti presentata nel Rapporto di valutazione è corretta in base alle effettive conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Non ha alcun interesse diretto o indiretto nell'immobile o nei diritti reali oggetto della stima;
- È in possesso dei requisiti formali previsti per lo svolgimento della professione;
- Possiede l'esperienza e la competenza necessaria nonché la conoscenza sufficiente del mercato locale ove sono ubicati gli immobili in relazione alla categoria del subject da valutare;
- Ha ispezionato personalmente l'area oggetto della presente perizia.

CLAUSOLA

È vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento di valutazione e ogni riferimento allo stesso o alla stima in essa contenuta, salvo il committente.

Portoferraio, 2 dicembre 2025

Il tecnico valutatore

Geom. Franco PACINI

Allegati:

1. Estratto di mappa;



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020

Studio Tecnico Geom. Franco Pacini

Piazza Cavour n. 18 – 57037 PORTOFERRAIO

pacifra1960@gmail.com - franco.pacini@geopec.it

Tel. 0565918159 – Cell. 335 315339

Codice fiscale: PCN FNC 60B27G912P

Partita Iva: 00796800498

2. Visura storico-catastale;
3. Rilievi fotografici;
4. Localizzazione comparabili e subject;
5. Planimetria catastale f. 81 n. 214 sub. 603;
6. Quotazioni OMI B4 1° semestre 2025 comparabile;
7. Quotazioni OMI B4 2° semestre 2021 comparabile;
8. Prospetto di calcolo M.C.A.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020