

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

1

OGGETTO: Lotto 2 - rapporto di valutazione immobiliare di un terreno in Comune di Piombino (LI), frazione Riotorto, via Rosanna Benzi snc, foglio 57 particella numero 1048 di mq. 290.



Estratto dal Portale Fototeca della Regione Toscana

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

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.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

INTESTAZIONE E IDENTIFICATIVI CATASTALI: Comune di Piombino con sede in Piombino (LI)
C.F. 00290280494, proprietà 1/1, foglio 57 particella 1048, qualità giardino pubblico mq. 290.

SOPRALLUOGO: 15 OTTOBRE 2025

DATA DELLA VALUTAZIONE: 19 DICEMBRE 2025

DATA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE: 20 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 di un appezzamento di terreno ad uso giardino pubblico** sito in Comune di Piombino, frazione Riotorto, al fine di dar seguito alla Deliberazione del G.M. di Piombino n. 167 del 18.06.2025 per la vendita del medesimo. Il presente rapporto di valutazione immobiliare ha lo scopo di comunicare al lettore, nello specifico al committente, 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'AREA.

Il giardino pubblico è ubicato all'interno del centro abitato in via Rosanna Benzi, frazione Riotorto del Comune di Piombino - zona OMI E3. L'accesso è solo pedonale e può avvenire da via Benzi e da via Valnera mediante il viale pedonale pubblico.

Si tratta di un'area a verde, sostanzialmente pianeggiante, con qualche albero da frutto nella parte compresa tra il percorso pedonale interno al giardino e il marciapiede che fiancheggia via Benzi dalla quale è separato da un muretto con sovrastante parapetto in legno. Il percorso pedonale è caratterizzato da una pavimentazione in betonelle limitata da cordoli prefabbricati.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

E' invece acclive e coperta da solo erba la piccola porzione di terreno, compresa tra il predetto percorso pedonale interno e la particella 385, nella quale si notano solo due lampioni per la pubblica illuminazione. Il giardino pubblico presenta una forma trapezoidale della larghezza media di circa m. 12 e una lunghezza di circa m. 24. La superficie catastale risulta di mq. 290.

TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE

L'incarico non prevede la verifica dell'attuale titolarità presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Dall'atto di provenienza, rappresentato dalla cessione volontaria di terreni conseguente a procedimento di espropriazione, emerge che detto terreno è acquistato dal Comune di Piombino il 1° marzo 2007 con atto del Segretario Comunale Dott.ssa Maria Luisa Massai, repertorio numero 3566, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 2 aprile 2007 al numero 3251 del Registro generale e al n. 1895 del Registro particolare.

SUSSISTENZA DI SERVITÙ: nessuna.

VERIFICA INTERESSE CULTURALE ART. 12 D.L. 42/2004: Immobile non soggetto in quanto acquistato dal Comune di Piombino nel 2007.

PRESCRIZIONI: Il Responsabile del Servizio Immobili Comunali, con nota del 16.07.2025 (allegato 4) avente ad oggetto il terreno di cui trattasi, ha prescritto in casi di vendita: *“palo e corpo illuminante dovranno essere rimossi dall'acquirente in modo da poterli riutilizzare e provvedere a consegnarli al magazzino comunale; la linea di alimentazione (indicata in verde) dovrà essere scollegata queste operazioni dovranno essere effettuate previo sopralluogo con Ns. tecnico che indicherà nel dettaglio le modalità operative”*.

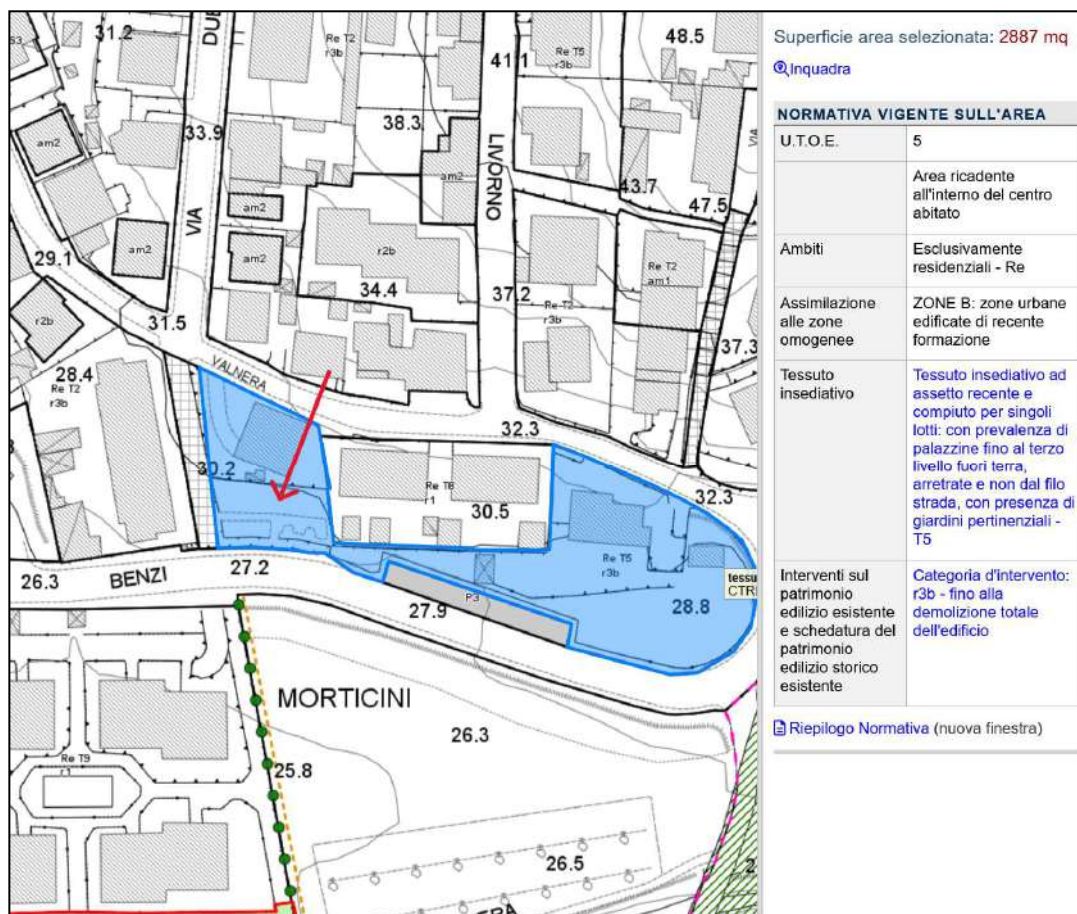
DESTINAZIONE URBANISTICA



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale approvato con D.C.C. n. 13 del 25.03.2014 l'area di cui trattasi ricade nell'UTOE 5 - *zona omogenea B (zone urbane edificate di recente formazione)* - con destinazione esclusivamente residenziale (Re), tessuto insediativo T5 e categoria di intervento r3b (ristrutturazione edilizia fino alla demolizione totale dell'edificio).



Stralcio tavola R.U. vigente

CONSIDERAZIONI

Nel parere di competenza del Settore 5 – Pianificazione Territoriale ed economica – del 4.4.2025 si legge: “*su tale particella non vigono altre particolari prescrizioni urbanistiche,*



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

compresa l'esclusione a vincolo come standard a verde pubblico ai sensi del DM 1444/1968, si esprime, per quanto di competenza parere favorevole all'eventuale alienazione del bene".

In relazione a quanto sopra si deduce che l'area, pur ricadendo in zona omogenea B, non è suscettibile di utilizzazione edificatoria e non è soggetta a vincolo di verde pubblico. Si tratta di un'area di pregio ubicata all'interno del centro abitato, in prossimità di edifici ad uso residenziale che può essere utilizzata come corte esclusiva o comune.

METODO DI STIMA.

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. In questo caso occorre, in primo luogo, individuare l'incidenza delle aree esterne dei comparabili presi in esame rappresentati dalla vendita di abitazioni con corte esclusiva attraverso il rapporto di complementarietà. In secondo luogo, occorre normalizzare i prezzi alla data della valutazione attraverso le quotazioni O.M.I. delle zone e semestri di riferimento e valutare le singole caratteristiche non superficiali di confronto, 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).

Rispetto a quanto indicato dal M.O.S.I., per determinare il prezzo implicito della sola superficie si calcola il **“rapporto di posizione”**, cioè la posizione del prezzo unitario della sola caratteristica superficiale rispetto al prezzo unitario medio dell'immobile nel suo complesso (che è formato dal prezzo implicito delle caratteristiche superficiali e di quelle non superficiali oltre che alle dotazioni – in questo caso, ad esempio, recinzioni, pozzi, sistema di drenaggio delle acque meteoriche, ecc.), attraverso il rapporto tra il minimo dei prezzi medi unitari corretti e la media degli stessi prezzi medi, come indicato dalla più recente letteratura



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

estimativa (All. 10 - M. Simonotti – “Valutazione Immobiliare Standard – Nuovi Metodi” Ed. Stimatrix – 2019 – pag. 117 e 118).

Sono stati poi determinati i prezzi impliciti delle altre caratteristiche non superficiali, come la vicinanza alle infrastrutture, centri abitati ed altro, che sono state assunte in funzione delle caratteristiche dei terreni. L'ultimo passaggio è stato quello di correggere i prezzi normalizzati con la differenza tra le caratteristiche del subject con quelle di ciascun comparabile in modo che tutti i beni comparabili alla fine abbiano le stesse caratteristiche del bene da stimare e quindi il prezzo corretto finale può essere ritenuto quello del subject.

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 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”.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

DATI RILEVATI NEL SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato è una parte del mercato immobiliare (sottomercato) composto da immobili con caratteristiche simili. Come già sopra accennato si riportano di seguito le vendite di villette e/o abitazioni con corte esclusive di cui si andrà a considerare solo il valore del terreno attraverso il rapporto di complementarietà $(c) = \text{valore del terreno} / \text{valore dell'immobile}$, con $(c) = 0,10$.

Comparabile A (Ca):

Zona OMI E3 - Atto del dott. David Morelli notaio in Piombino, repertorio n. 117382 del 20.2.2024, avente ad oggetto la vendita in Comune di Piombino frazione Riotorto, abitazione in villetta con circostante resede in proprietà esclusiva, foglio 57 numero 385. Prezzo dichiarato euro 230.000,00.

$V_t = 23.000,00$. Superficie catastale compreso area di sedime mq. 534.

Comparabile B (Cb):

Zona OMI R6 - Atto della dott.ssa Paola Capodarca notaio in Carmignano, repertorio n. 13953 del 4.4.2022, avente ad oggetto, la vendita in Comune di Piombino località Alturetta di un appartamento al piano terra con corte esclusiva, foglio 21 numero 175 sub. 608. Prezzo dichiarato euro 163.000,00.

$V_t = 16.300,00$. Superficie catastale compreso area di sedime mq. 277.

Comparabile C (Cc):

Zona OMI R6 - Atto del dott. David Morelli notaio in Piombino, repertorio n. 118963 del 27.11.2024, avente ad oggetto la vendita in Comune di Piombino, località Franciana, di abitazione in villetta, foglio 21 numero 47 sub. 607. Prezzo dichiarato euro 254.000,00.

$V_t = 25.400,00$. Superficie catastale compreso area di sedime mq. 245.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

Comparabile D (Cd):

Zona OMI R6 - Atto della dott.ssa Laura Vicinanza notaio in Piombino, repertorio n. 2412 del 25.03.2022, avente ad oggetto la vendita in Comune di Piombino località Franciana, di un appartamento con corte esclusiva, foglio 21 numero 177 sub. 604. Prezzo dichiarato euro 218.000,00.

Vt= 21.800,00. Superficie catastale compreso area di sedime mq. 694.

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. Dalla consultazione della banca dati è emerso che per la zona OMI R6 residenziale, riferita al Comune di Piombino, non sono disponibili le quotazioni del 1° e 2° semestre del 2022 ma solo quelle attuali riferite al 1° semestre 2025. Considerato che la zona presa in esame è analoga a quella del confinante Comune di Campiglia Marittima si prendono in esame tali quotazioni. Dal rapporto tra le quotazioni medie OMI si ottiene il coefficiente temporale per ogni comparabile: 1,03 per Ca e 1,12 per Cb, Cc e Cd, come descritto nella tabella di calcolo con procedimento M.O.S.I. (allegato 11).

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Dal prospetto di calcolo allegato “11” sulla base di tre dei quattro comparabili presi in esame si determina il più probabile valore dell'area in euro 20.221,70 (corrispondente ad un valore unitario di €/mq. 69,73). Al valore di stima dell'area va aggiunto il valore del giardino pubblico



il cui costo allo stato d'uso con riferimento alla tipologie edilizie DEI 2014, pagina 369 “*giardino pubblico*” si può quantificare in €/mq. 33,00.

Considerato che nel corso del sopralluogo non è stata notata l'irrigazione a pioggia (22,72% d'incidenza sul prezzo), né fognature (11,39% d'incidenza sul prezzo) e che l'impianto di illuminazione (10,79% d'incidenza su prezzo) deve essere recuperato a cura e spese dell'acquirente ne consegue che il prezzo unitario di €/mq. 33,00 deve essere considerato nella misura del 55,1% ovvero in €/mq. 18,18.

Considerato, altresì, che il terreno qualificabile come effettivo giardino pubblico è sostanzialmente circa la metà della superficie catastale, dovendo escludere la acclive compresa tra il percorso pedonale centrale e la particella 385, si determina il valore delle opere esistenti in €/mq. $18,18 \times \text{mq.} 145 = € 2.636,10$.

Infine la spese per la rimozione dei pali, della linea elettrica e il carico e trasporto al deposito comunale dei lampioni si quantifica a corpo in euro 650,00.

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore attuale della particella **1048** del foglio **57** della superficie catastale di mq. **290** è dato da: $€ 20.221,70 + € 2.636,10 - € 650,00 = € 22.207,80$ in cifra tonda euro **22.000,00**.

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



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

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

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 consentito al Comune di Piombino e/o alla società Rete Aste Real Estate S.r.l. con sede in Livorno la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento di valutazione.

Portoferraio, 20 dicembre 2025



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

Il tecnico valutatore

Geom. Franco PACINI



Allegati:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storica per immobile;
3. Rilievi fotografici del 15.10.2025;
4. Prescrizioni lampioni;
5. Localizzazione comparabili e subject;
6. Quotazioni OMI E3 1° semestre 2025 subject;
7. Quotazioni OMI E3 1° semestre 2024 comparabile;
8. Quotazioni OMI R6 1° semestre 2022 comparabile Comune confinante;
9. Quotazioni OMI R6 II° semestre 2024 comparabile;
10. Estratto da “*Valutazioni immobiliari Standard – Nuovi Metodi*” (M. Simonotti 2019 – Editore Stimatrix 2019 – pag. 117 e 118);
11. Tabella di calcolo dell’area con procedimento M.O.S.I;
12. Pag. 369 tipologie edilizie DEI.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

N=-37700

E=-53000

1 Particella: 1048



Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T41755/2025

Comune: (LI) PIOMBINO

Foglio: 57

18-Dic-2025 9:41:50



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/12/2025
Ora: 09:42:50
Numero Pratica: T42243/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/12/2025

Dati identificativi: Comune di PIOMBINO (G687) (LI)

Foglio 57 Particella 1048

Classamento:

Particella con qualità: GIARD PUB

Superficie: 290 m²

> Intestati catastali

> 1. COMUNE DI PIOMBINO (CF 00290280494)

sede in PIOMBINO (LI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

dall'impianto al 04/02/1986

Immobile predecessore

Comune di PIOMBINO (G687) (LI)

Foglio 57 Particella 138

Impianto meccanografico del 13/12/1974

dal 04/02/1986 al 31/08/2006

Immobile predecessore

Comune di PIOMBINO (G687) (LI)

Foglio 57 Particella 444

FRAZIONAMENTO in atti dal 04/02/1986 (n. 1272)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: PIOMBINO (G687) (LI)

Foglio 57 Particella 443

Foglio 57 Particella 138

dal 31/08/2006

Immobile attuale

Comune di PIOMBINO (G687) (LI)

Foglio 57 Particella 1048

FRAZIONAMENTO del 31/08/2006 Pratica n. LI0074161 in atti dal 31/08/2006 (n. 74161.1/2006)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: PIOMBINO (G687) (LI)

Foglio 57 Particella 829

Foglio 57 Particella 139

Foglio 57 Particella 1052

Foglio 57 Particella 1055

Foglio 57 Particella 1053

Foglio 57 Particella 1051

*Foglio 57 Particella 1042
Foglio 57 Particella 443
Foglio 57 Particella 1049
Foglio 57 Particella 1045
Foglio 57 Particella 1054
Foglio 57 Particella 1047
Foglio 57 Particella 1020
Foglio 57 Particella 1056
Foglio 57 Particella 1050
Foglio 57 Particella 1044
Foglio 57 Particella 1027
Foglio 57 Particella 444
Foglio 57 Particella 1046
Foglio 57 Particella 1043*

> Dati di classamento

dall'impianto al 04/02/1986

Impianto meccanografico del 13/12/1974

Immobile predecessore

Comune di **PIOMBINO (G687) (LI)**

Foglio **57** Particella **138**

Redditi: dominicale **Euro 49,98 Lire 96.768**

agrario **Euro 32,39 Lire 62.720**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **8.960 m²**

Partita: **4069**

dal 04/02/1986 al 17/07/1989

FRAZIONAMENTO in atti dal 04/02/1986 (n. 1272)

Immobile predecessore

Comune di **PIOMBINO (G687) (LI)**

Foglio **57** Particella **444**

Redditi: dominicale **Euro 11,94 Lire 23.112**

agrario **Euro 7,74 Lire 14.980**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **2.140 m²**

Partita: **4069**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **PIOMBINO (G687) (LI)**

Foglio 57 Particella 443

Foglio 57 Particella 138

dal 17/07/1989 al 07/09/1998

FRAZIONAMENTO del 17/07/1989 in atti dal 18/12/1989 (n. 156.8/1989)

Immobile predecessore

Comune di **PIOMBINO (G687) (LI)**

Foglio **57** Particella **444**

Redditi: dominicale **Euro 11,49 Lire 22.248**

Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/12/2025
Ora: 09:42:51
Numero Pratica: T42243/2025
Pag: 3 - Segue

agrario Euro 7,45 Lire 14.420

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **2.060 m²**

Partita: **12835**

 dal 07/09/1998 al 31/08/2006

Immobile predecessore

Comune di **PIOMBINO (G687) (LI)**

Foglio **57** Particella **444**

Redditi: dominicale Euro 6,64 Lire 12.852

agrario Euro 4,30 Lire 8.330

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **1.190 m²**

Partita: **13716**

 dal 31/08/2006 al 21/04/2008

Immobile attuale

Comune di **PIOMBINO (G687) (LI)**

Foglio **57** Particella **1048**

Redditi: dominicale Euro 1,62

agrario Euro 1,05

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **290 m²**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **PIOMBINO (G687) (LI)**

Foglio 57 Particella 634

TIPO MAPPALE del 07/09/1998 in atti dal 07/09/1998
(n. 981161.1/1998)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **PIOMBINO (G687) (LI)**

Foglio 57 Particella 829

FRAZIONAMENTO del 31/08/2006 Pratica n.
LI0074161 in atti dal 31/08/2006 (n. 74161.1/2006)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **PIOMBINO (G687) (LI)**

Foglio 57 Particella 829

Foglio 57 Particella 139

Foglio 57 Particella 1052

Foglio 57 Particella 1055

Foglio 57 Particella 1053

Foglio 57 Particella 1051

Foglio 57 Particella 1042

Foglio 57 Particella 443

Foglio 57 Particella 1049

Foglio 57 Particella 1045

Foglio 57 Particella 1054

Foglio 57 Particella 1047

Foglio 57 Particella 1020

Foglio 57 Particella 1056

*Foglio 57 Particella 1050
Foglio 57 Particella 1044
Foglio 57 Particella 1027
Foglio 57 Particella 444
Foglio 57 Particella 1046
Foglio 57 Particella 1043*

 dal **21/04/2008**

Immobile attuale

Comune di **PIOMBINO (G687) (LI)**

Foglio **57** Particella **1048**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **GIARD PUB** Superficie: **290**
m²

VERIFICA STRAORDINARIA del 21/04/2008 Pratica n.
LI0052653 in atti dal 21/04/2008 (n. 12583.1/2008)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di PIOMBINO (G687) (LI) Foglio 57 Particella 138

➤ **1. BARTALINI Enrico**
nato a PIOMBINO (LI)

1. Impianto meccanografico del 13/12/1974

 dall'impianto al 21/09/1971 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

➤ **2. BARTALINI Ferdinando**
(CF BRTFDN07S29F032J)
nato a MASSA MARITTIMA (GR) il 29/11/1907

 dall'impianto al 21/09/1971 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

➤ **1. BARTALINI Emanuela**
(CF BRTMNL42T57G687L)
nata a PIOMBINO (LI) il 17/12/1942

 dal 21/09/1971 al 26/06/1989
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

2. TESTAMENTO PUBBLICO del 21/09/1971 Pubblico
ufficiale LOLLIO CARLO Repertorio n. 50901
Registrazione Volume 96 n. 465 registrato in data
01/04/1974 - Voltura n. 3473.1/1974 in atti dal
20/01/1987

➤ **2. BORGHETTI Italo**
(CF BRGTLI30S25A560N)
nato a BAGNI DI LUCCA (LU) il 25/11/1930

 dal 21/09/1971 al 26/06/1989
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

➤ **3. BORGHETTI Mara**
(CF BRGMRA24D45G804P)
nata a POMARANCE (PI) il 05/04/1924

 dal 21/09/1971 al 26/06/1989
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

➤ **4. MORI Fabrizio** (CF MROFRZ40T21E202T)
nato a GROSSETO (GR) il 21/12/1940

 dal 21/09/1971 al 26/06/1989
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

- **5. PROBANI Erzelinda ; Mar Bartalini**
nata a APIRO (MC) il 13/09/1919
📅 dal 21/09/1971 al 26/06/1989
Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di PIOMBINO (G687) (LI) Foglio 57 Particella 444

- **6. BARTALINI Emanuela**
(CF BRTMNL42T57G687L)
nata a PIOMBINO (LI) il 17/12/1942
📅 dal 21/09/1971 al 26/06/1989
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

- **7. BORGHETTI Italo**
(CF BRGTLI30S25A560N)
nato a BAGNI DI LUCCA (LU) il 25/11/1930
📅 dal 21/09/1971 al 26/06/1989
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

- **8. BORGHETTI Mara**
(CF BRGMRA24D45G804P)
nata a POMARANCE (PI) il 05/04/1924
📅 dal 21/09/1971 al 26/06/1989
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

- **9. MORI Fabrizio (CF MROFRZ40T21E202T)**
nato a GROSSETO (GR) il 21/12/1940
📅 dal 21/09/1971 al 29/12/1992
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

- **10. PROBANI Erzelinda ; Mar Bartalini**
nata a APIRO (MC) il 13/09/1919
📅 dal 21/09/1971 al 29/12/1992
Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto 2)

- **1. BARTALINI Enrico**
nato a PIOMBINO (LI)
📅 dal 04/02/1986 al 21/09/1971
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

- **2. BARTALINI Ferdinando**
(CF BRTFDN07S29F032J)
nato a MASSA MARITTIMA (GR) il 29/11/1907
📅 dal 04/02/1986 al 21/09/1971
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

- **1. BARTALINI Emanuela**
(CF BRTMNL42T57G687L)
nata a PIOMBINO (LI) il 17/12/1942
📅 dal 26/06/1989 al 29/12/1992
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 4)

- **2. BORGHETTI Luca Stefano ; Paolo**
(CF BRGLST61M22E715U)^{b)}
nato a LUCCA (LU) il 22/08/1961
📅 dal 26/06/1989 al 29/12/1992
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 4)

- **3. BORGHETTI Mara**
(CF BRGMRA24D45G804P)
nata a POMARANCE (PI) il 05/04/1924

3. FRAZIONAMENTO in atti dal 04/02/1986 (n. 1272

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/06/1989 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 1337 n. 39 registrato in data 23/08/1989 - Voltura n. 1768.1/1989 in atti dal 31/10/1989

Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **18/12/2025**
Ora: **09:42:51**
Numero Pratica: **T42243/2025**
Pag: **6 - Fine**

📅 dal 26/06/1989 al 29/12/1992
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 4)

➤ **1. BARDELLONI Claudio**
(CF BRDCLD67L07L019G)
nato a SUVERETO (LI) il 07/07/1967

📅 dal 29/12/1992 al 31/08/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 5)

➤ **2. BUSELLI Lorella**
(CF BSLLLL68S56G687T)
nata a PIOMBINO (LI) il 16/11/1968

📅 dal 29/12/1992 al 31/08/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 29/12/1992 Pubblico ufficiale NOT.LALLO
Sede PIOMBINO (LI) Repertorio n. 22747 - UR Sede
PIOMBINO (LI) Registrazione n. 128 registrato in data
18/01/1993 - Voltura n. 263.1/1993 in atti dal 14/04/1993

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PIOMBINO (G687) (LI) Foglio 57 Particella 1048

➤ **1. BARDELLONI Claudio**
(CF BRDCLD67L07L019G)
nato a SUVERETO (LI) il 07/07/1967

📅 dal 31/08/2006 al 01/03/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 6)

➤ **2. BUSELLI Lorella**
(CF BSLLLL68S56G687T)
nata a PIOMBINO (LI) il 16/11/1968

📅 dal 31/08/2006 al 01/03/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 6)

➤ **1. COMUNE DI PIOMBINO (CF 00290280494)**
sede in PIOMBINO (LI)

📅 dal 01/03/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)

6. FRAZIONAMENTO del 31/08/2006 Pratica n.
LI0074161 in atti dal 31/08/2006 (n. 74161.1/2006)

7. Atto del 01/03/2007 Pubblico ufficiale SEGRETARIO
GENERALE Sede PIOMBINO (LI) Repertorio n. 3566 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1895.1/2007
Reperto PI di VOLTERRA in atti dal 02/04/2007

Visura telematica

Legenda

- a) A5: Consorzio delle terre appressellate di piombino
b) Codice fiscale collegato BRGLCU61M22E715O



Foto 1 - vista panoramica dalla strada pubblica



Foto 2 - vista dal vialetto pubblico



Foto 3 - vista dal vialetto pubblico



Foto 4 - vista del terreno oggetto di stima



Foto 5 - vista dal vialetto pubblico



CITTÀ DI PIOMBINO

(Provincia di Livorno)

Medaglia d'Oro al Valor Militare

Via Ferruccio, 4 - CAP 57025 Piombino (LI)

tel. 0565 63111 – pec. comunepiombino@postacert.toscana.it – P.IVA 00290280494

SETTORE 4 - LAVORI PUBBLICI

a Settore 2 - Finanza, Controllo
e Patrimonio
c.a. geom. Sarah Boscaglia

Oggetto: Vendita terreno di proprietà comunale ubicato in Via R. Benzi Fraz.
Riotorto – Catasto Terreni Fg. 57 Part. 1048

Illuminazione Pubblica – prescrizioni

In riferimento al terreno di proprietà comunale individuato come da oggetto si precisa che insistono linee interrato e apparecchi di illuminazione facenti parte dell'impianto di Illuminazione Pubblica del Comune di Piombino.

Come evidenziato di seguito nella immagine l'area interessata ha due lampioni installati (numero 82 e 83 nell'immagine in allegato) ed è presente una linea di alimentazione (indicata in verde)

In caso di vendita della suddetta particella dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- palo e corpo illuminante dovranno essere rimossi dall'acquirente in modo da poterli riutilizzare e provvedere a consegnarli al magazzino comunale
- la linea di alimentazione (indicata in verde) dovrà essere scollegata
- queste operazioni dovranno essere effettuate previo sopralluogo con Ns. tecnico che indicherà nel dettaglio le modalità operative



Il Responsabile del Servizio Immobili Comunali
Ing. Luca Cavazzuti

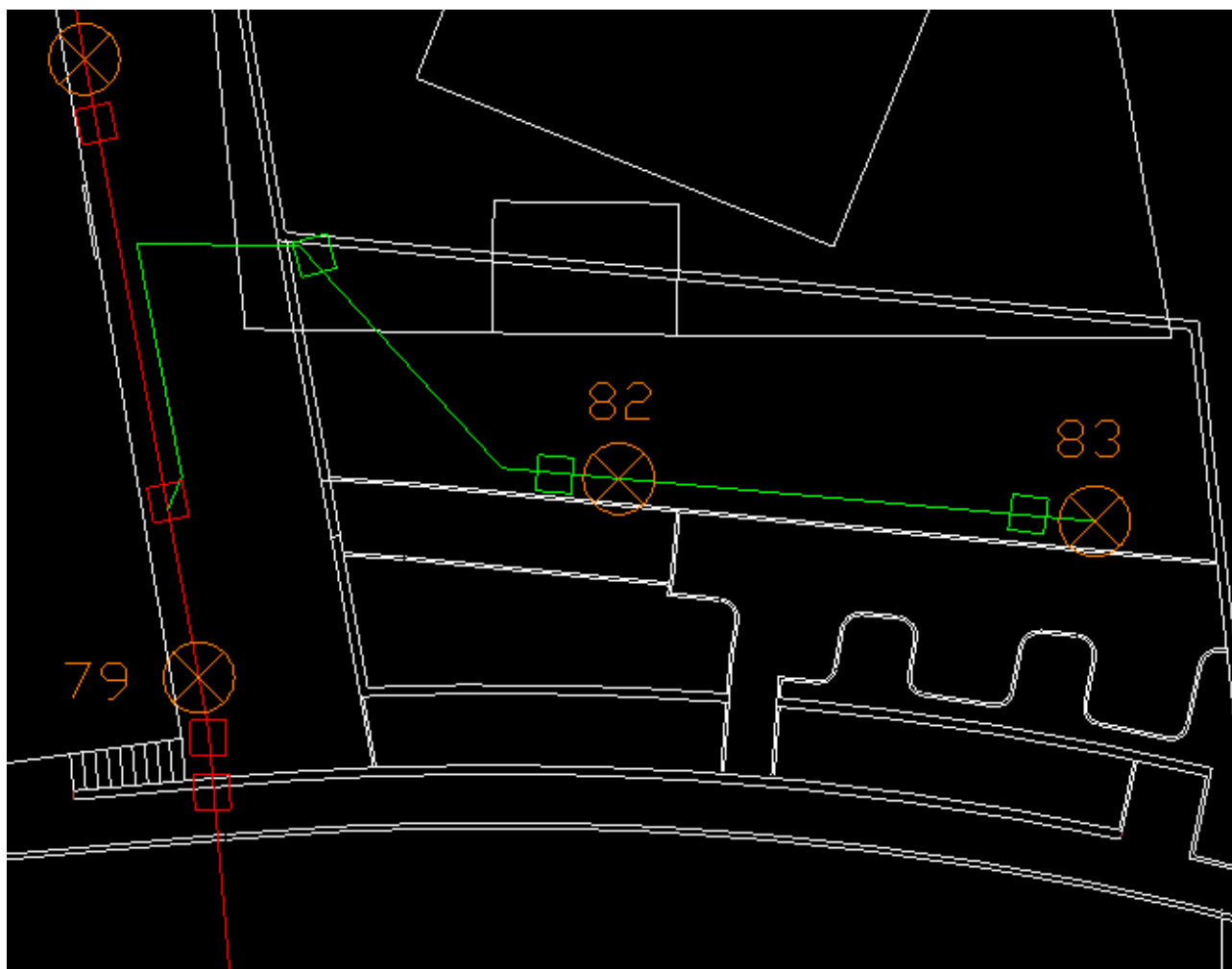


Figura 1: Schema della Illuminazione Pubblica

Localizzazione comparabili e subject
Comune di Piombino - Subject : Riotorto foglio 57 n. 1048





Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: LIVORNO
Comune: PIOMBINO
Fascia/zona: Suburbana/RIOTORTO
Codice di zona: E3
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1900	L	5,7	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1200	L	3,9	5,5	L
Box	NORMALE	600	850	L	3	4,3	L
Ville e Villini	OTTIMO	1700	2250	L	8,3	11,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: LIVORNO
Comune: PIOMBINO
Fascia/zona: Suburbana/RIOTORTO
Codice di zona: E3
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1850	L	5,5	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	790	1150	L	3,7	5,2	L
Box	NORMALE	590	840	L	3	4,3	L
Ville e Villini	OTTIMO	1650	2200	L	8	11,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: LIVORNO

Comune: CAMPIGLIA MARITTIMA

Fascia/zona: Extraurbana/LOC. BOTRO AI MARMI - LOC. BISERNO - LOC. MONTE PITTI - POGGIO ALLE VIGNE - PUEDRAIA

Codice di zona: R5

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1600	L	5,5	7,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1950	L	6,3	9,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: LIVORNO

Comune: PIOMBINO

Fascia/zona: Extraurbana/R7 - FABBRICIANE - POPOLONIA STAZIONE- LOC.VIGNALE -LE CAPANNE - CAMPO AL PERO- MUSCHIONE - MASSONCELLO

Codice di zona: R7

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1700	L	6,1	8,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

MARCO SIMONOTTI

Valutazione Immobiliare Standard **NUOVI METODI**

S T I M A T R I X

Questo rapporto mercantile è riferito al segmento di mercato dell'immobile da valutare e può assumere valori minori, maggiori ed eguali all'unità secondo l'apprezzamento del mercato per la superficie secondaria rispetto a quella principale.

La misurazione delle superfici degli immobili è opportuno che si svolga secondo gli standard di misura metrica, tuttavia in loro assenza nel **MCA** si può ricorrere a criteri pratici, avendo cura di mantenere lo stesso criterio per misurare le superfici dell'immobile oggetto di stima e degli immobili di confronto, al fine di assicurare una sostanziale parità di condizioni.

7.5.2.1 Prezzo marginale

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è calcolato dal corrispondente prezzo medio moltiplicando per il rapporto di posizione (**paragrafo 7.5.2**). Occorre tenere presente che il prezzo medio ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie dell'immobile è un prezzo al lordo degli effetti delle altre caratteristiche quantitative e qualitative sul prezzo medesimo. In mancanza di statistiche sul mercato immobiliare, il calcolo del rapporto di posizione è generalmente svolto con accorgimenti metodologici. In presenza di due o più dati di immobili di confronto, il calcolo del rapporto di posizione può essere aggirato ponendo il prezzo marginale pari al prezzo medio minimo tra i prezzi medi determinati per ciascuno degli immobili di confronto; con questo artificio si intende simulare l'esito di un rapporto di posizione minore dell'unità e, per quanto possibile, scontare gli effetti delle altre caratteristiche immobiliari diverse dalla superficie commerciale sul prezzo medio lordo.

Il calcolo diretto del rapporto di posizione può essere risolto come rapporto tra:

- il prezzo medio minimo e il prezzo medio massimo dei prezzi medi determinati per ciascuno degli immobili di confronto;
- il prezzo medio minimo e la media dei prezzi unitari medi degli immobili di confronto se il campo di variazione dei prezzi medi è ampio.

Nelle circostanze meno favorevoli e in presenza di un solo immobile di confronto, il rapporto di posizione è posto pari indicativamente all'incidenza percentuale delle caratteristiche superficiali sul prezzo totale dell'immobile, considerando l'effetto atteso sul prezzo delle altre caratteristiche diverse da quella superficiale: all'aumentare del numero e della rilevanza di queste caratteristiche il rapporto di posizione diminuisce. Il rapporto di posizione può essere mutuato, ricorrendo le condizioni, da altri segmenti di mercato e può essere sottoposto all'analisi di sensitività.

Il rapporto di posizione può essere calcolato con un procedimento estimativo (*paragrafo 9.6*) e con un procedimento statistico quando si dispone di un campione sufficientemente numeroso di dati di immobili simili.

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si può svolgere in base alle superfici interne ed esterne dell'immobile da valutare e alla disponibilità di dati e di informazioni di mercato.

Superficie principale. Dati il prezzo di mercato dell'immobile e le superfici interne (principale e secondarie), il prezzo marginale della superficie principale è pari a:

$$p_1 = \frac{P}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i} \cdot \sigma$$

STIMA IMMOBILE CON PROCEDIMENTO M.O.S.I.
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN TERRENO SITO IN PIOMBINO DI PROPRIETA' COMUNALE
TABELLA

Allegato 11

DATI SUBJECT							
Comune	Piombino				Foglio catastale	57	
Zona OMI	E2	Qualità Cat.		Superf. Catastale	290	data valore	19/12/25

DATI COMPARABILI E VERIFICA AMMISSIBILITA' (TABELLE A+B+C)													
		Ca	Cb		Cc		Cd		Ce	Cf	SUBJECT		
fonte	Atto	Compravendita	Compravendita		Compravendita		Compravendita						
	Notaio	David Morelli	Paola Capodarca		David Morelli		Laura Vicinanza						
	Repertorio	117382	13953		118963		2412						
dati riferimento	data	20/02/24	04/04/22		27/11/24		25/03/22						
	Prezzo rilevato	€ 23 000,00	€ 16 300,00		€ 25 400,00		€ 21 800,00						
	Comune	Piombino	Piombino		Piombino		Piombino				Piombino		
	Fg catastale/pc.	57/385	21/175 sub. 608		21/47 sub. 607		21/177 sub. 604				57/1048		
	zona OMI	E3	R6		R6		R6				E3		
	Superf.catast	534	277		245		694				290		
	semestre riferimento	1/2024	1/2022		2/2024		1/2022				2/2025		
QUOT. OMI	min epoca comp	€ 1 300,00	€ 1 300,00		1200,00		€ 1 300,00						
	max epoca comp	€ 1 850,00	€ 1 600,00		1700,00		€ 1 600,00						
	min epoca subject	€ 1 350,00	€ 1 350,00		1350,00		€ 1 350,00				€ 1 350,00		
	max epoca subject	€ 1 900,00	€ 1 900,00		1900,00		€ 1 900,00				€ 1 900,00		
caratteristiche confronto	Accessibilità	ottima	2	ottima	2	normale	1	ottima	2			ottima	2
	Giacitura	piana	2	piana	2	piana	2	piana	2			piana	2
	Estensione	normale	1	ottima	2	ottima	2	normale	1			ottima	2
	Vicinanza infrastrutture	ottima	2	ottima	2	ottima	2	ottima	2			ottima	2
	Vicinanza centri abitati	ottima	2	scarsa	0	scarsa	0	scarsa	0			ottima	2
	Forma	regolare	2	regolare	2	regolare	2	regolare	2			regolare	2
valori normalizzati	coeff.corr epoca (Ke)	1,03	1,12		1,12		1,12						
	coeff.corr zona (Kl)	1,00	1,00		1,00		1,00						
	prezzo unit.rilevato	€ 43,07	€ 58,84		€ 103,67		€ 31,41						
	prezzo unit.omogeniz	€ 44,44	€ 65,95		€ 116,19		€ 35,20				rapporto posizione pr.min/media prezz		
	prezzo tot.omogeniz	€ 23 730,16	€ 18 267,24		€ 28 465,52		€ 24 431,03						
	rapporto posizione	53,79%	53,79%		53,79%		53,79%				53,79%		
	prezzo marg. sola sup.	€ 23,90	€ 35,47		€ 62,50		€ 18,94						

TABELLA

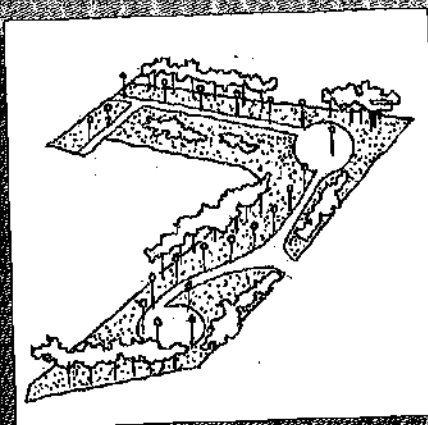
caratteristica	Klc	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
<i>minimo p.unit</i>	1	€ 23,90	€ 35,47	€ 62,50	€ 18,94		
<i>Accessibilità</i>	10%	€ 2 300,00	€ 1 630,00	€ 2 540,00	€ 2 180,00		
<i>Giacitura</i>	10%	€ 2 300,00	€ 1 630,00	€ 2 540,00	€ 2 180,00		
<i>Estensione</i>	6%	€ 1 380,00	€ 978,00	€ 1 524,00	€ 1 308,00		
<i>Vicinanza infrastrutture</i>	6%	€ 1 380,00	€ 978,00	€ 1 524,00	€ 1 308,00		
<i>Vicinanza centri abitati</i>	6%	€ 1 380,00	€ 978,00	€ 1 524,00	€ 1 308,00		
<i>Forma</i>	8%	€ 1 840,00	€ 1 304,00	€ 2 032,00	€ 1 744,00		

media prezzi corretti accettabili	€ 69,73
superficie commerciale ragguagliata subject	290
valore bene	€ 20 221,70

I OPERE ESTERNE

1

Giardino
pubblico



369

S.i.
10.500 m²

Tempi
6 mesi

Costo dell'opera al m²
€ 33,00

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e stradosamenti	13.032,00	3,73
02	Sottofondi e rinterri	21.121,00	6,04
03	Coltivo e formazione prato	71.830,00	20,54
04	Piantumazione	18.725,00	5,35
05	Cordoni in calcestruzzo	14.980,00	4,28
06	Pavimentazioni	40.895,00	11,69
07	Attrezzatura verde	12.133,00	3,47
08	Impianto illuminazione pubblica	37.749,00	10,79
09	Fognatura	39.846,00	11,39
10	Irrigazione a pioggia	79.468,00	22,72
Costo Totale		349.779,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²

€ 33,00

349.779,00 / 10.500