

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

OGGETTO: Lotto 3 - rapporto di valutazione immobiliare della ex scuola elementare di “*Franciana*” in Comune di Piombino (LI) località Franciana n. 12, distinta al Catasto dei Fabbricati al foglio **20** numero **103** senza subalterno.



Estratto dal Portale fototeca R.T.

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



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

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 20 numero 103, località Franciana n. 12, piano T-1, categoria B5, classe 2, consistenza metri cubi 2422 superficie catastale mq. 525, R.C. Euro 3752,57.

SOPRALLUOGO: 15 OTTOBRE 2025

DATA DELLA VALUTAZIONE: 10 DICEMBRE 2025

DATA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE: 14 DICEMBRE 2025

SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Il Comune di Piombino, tramite la società Rete Aste S.r.l. con sede in Livorno, ha convenuto di conferire al sottoscritto l'incarico di determinare il più probabile **valore di mercato della ex scuola elementare di "Franciana"** ubicata nell'omonima località al civico n. 12, 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, ACCESSO, DESCRIZIONE, CONSISTENZA E STATO DELL'IMMOBILE.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

Edificio con annessa area di pertinenza esclusiva, già adibito a scuola elementare, in Comune di Piombino (LI) località Franciana n. 12, elevato di un piano fuori terra e parzialmente su due piani nella parte prospiciente la strada pubblica dalla quale ha accesso diretto.

Il fabbricato è composto da ingresso, cinque aule, ampio corridoio per attività collettive, doppi servizi igienici, ambulatorio per visite mediche e centrale termica al piano terreno oltre ampio vano scale per il collegamento al soprastante ex alloggio per il personale, composto da bagno, corridoio, soggiorno con angolo cottura e camera al piano primo, confinante con strada comunale di Franciana, particella 126 su due lati e particella 16, salvo se altri. L'unità immobiliare è censita al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 20 numero 103, località Franciana n. 12, piano T-1, categoria B/5, classe 2, consistenza metri cubi 2422, superficie catastale mq. 525, rendita catastale euro 3.752,57.

La superficie commerciale ammonta a mq. 543,88 in cifra tonda **544** di cui: mq. **406** di superficie principale e mq. 22 del locale tecnico (C.T.) omogeneizzata al 40% pari a mq. **8,80** al piano terreno; mq. **63** di superficie principale al piano primo, oltre alla corte esclusiva esterna delimitata dall'attuale recinzione, avente una superficie di circa mq. 1428 (al netto dell'area di sedime) omogeneizzata al 10% fino alla superficie principale (mq. $469 \times 0,10 =$ **46,90**) e, per l'eccedenza, al 2% (mq. $959 \times 0,02 =$ mq. **19,18**). In Catasto Terreni la superficie catastale della particella 103 risulta di mq. 2.120 per cui, la superficie residua compresa tra il confine catastale è la rete, al netto dell'area di sedime di mq. 438, risulta di mq. 254.

La struttura perimetrale e le facciate esterne si presentano in normale stato di manutenzione. Da rifare completamente sono invece le finiture interne, gli impianti, servizi igienici e infissi che, oltre ad essere datati, presentano un elevato stato di degrado rilevabile dai rilievi fotografici allegati alla presente. Dagli atti ricevuti emerge che l'immobile è stato oggetto di lavori di



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

manutenzione straordinaria nel 1988 (pratica edilizia n. 252/88) e da ulteriori interventi di manutenzione all'esterno negli ultimi dieci anni, come risulta dal confronto tra le foto attuali e quelle allegate all'APE del 31.8.2015.

TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE.

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

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

Dagli atti emerge che la costruzione della scuola risale ai primi anni '60 e non è pertanto soggetta alla verifica prevista dall'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

SUSSISTENZA DI SERVITÙ: nessuna.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato risulta sostanzialmente conforme all'elaborato grafico – tavola 73 – contenuto nella pratica edilizia numero 2746 del 1968 in quanto le lievi differenze metriche riscontrate rientrano nelle tolleranze previste dall'art. 133 comma 7 bis della L.R.T. n. 65/2014 riferite ad immobili realizzati prima del 24 maggio 2024, salvo l'apertura di un vano porta al piano terra, all'interno dell'edificio, tra il corridoio e il vano scale nonché la modifica a finestra della porta finestra prevista nella stanza al piano primo per l'accesso alla terrazza (ora lastrico solare non accessibile) priva di parapetto e/o ringhiera.

AGIBILITÀ: da produrre a cura del Comune;

APE: da rinnovare a cura del Comune (è scaduta il 31.08.2025);

IMPIANTI: dichiarazione/certificazione impianti allo stato d'uso da produrre a cura del Comune



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

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 da ritenere conformi allo stato di fatto, stante la lieve difformità riscontrata di seguito descritta “*assenza sul lato ovest del fabbricato di un piccolo ripostiglio indicato nella planimetria catastale in atti*”. Infatti, la consistenza per le categorie B è calcolata sulla base della volumetria lorda che, in questo caso, risulta di mc. 2422 comprensiva del volume lordo del piccolo ripostiglio apprezzabile in circa mc. 4 (*rilevabile solo dalla planimetria catastale*) da ciò ne consegue che l'incidenza volumetrica, pari allo **0,16%** dato da $\text{mc. (2422-2418) / 2418}$ si può ritenere NON RILEVANTE 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.

DESTINAZIONE URBANISTICA.

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con D.C.C. n. 13 del 25.03.2014, l'area di cui trattasi ricade in zona agricola E1, non avendo destinazione agricola si applica l'articolo 80 bis N.T.A. del Regolamento Urbanistico “*Regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non agricolo – per il quale sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia **r1, r3a, r3b** e di sostituzione edilizia*”.

L'articolo 24 del R.U. suddivide la ristrutturazione edilizia nelle sottocategorie sopracitate riferite alla gradualità delle opere nel rispetto dei caratteri tipologici, storici, ornamentali, distributivi degli edifici. In tutte le sottocategorie della ristrutturazione edilizia sono comunque



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

sempre ammessi: *“interventi di demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione entro i limiti della superficie esistente, anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;*

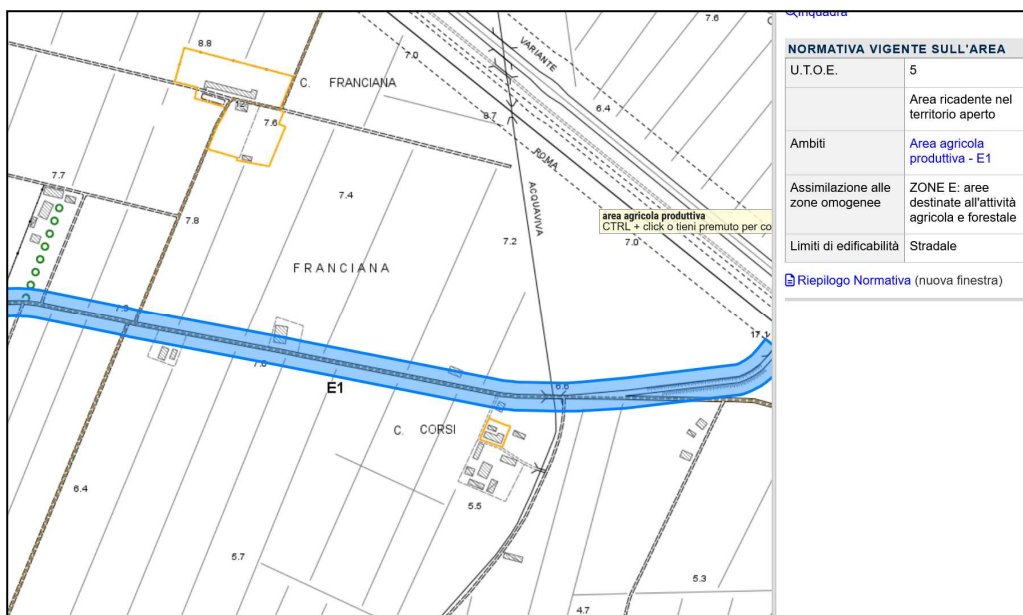
- interventi sulle pertinenze degli edifici, come regolate dalle presenti Norme;

- la realizzazione di opere pertinenziali ed accessorie degli edifici esistenti, così come regolati dalle presenti norme;

- interventi di recupero dei sottotetti così come previsto dalla LR n. 5 del 8 febbraio 2010;

- i frazionamenti e gli accorpamenti di cui al successivo articolo 30 delle presenti Norme;

- i mutamenti di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito dalla disciplina del presente Regolamento Urbanistico”.



Estratto dal Portale fototeca R.T.

Le sottocategorie ammesse per tale immobile sono:

r1 Ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi, superfici e strutture



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

UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

La categoria r1 e assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) della LR 1/2005 fermo restando che non sono ammessi aumenti di volume e di superficie fatta eccezione per il tamponamento di logge, balcone e terrazze così come disciplinato al 44 successivo art. 31, e comprende:

- *il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;*
- *la organizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi, con modifica agli elementi strutturali orizzontali e verticali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano;*
- *realizzazione di nuove aperture e chiusura o variazioni di quelle esistenti, allorché non alterino la grammatica compositiva dei fronti.*

r3.a Ristrutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'edificio

La categoria r3.a e assimilata alle fattispecie di cui all'art.79 comma 2 lett. d) della LR 1/2005, e comprende:

- *le opere della categoria r1;*
- *la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;*

Non sono ammesse modifiche alla sagoma se non per tamponatura di logge, terrazze, tettoie, porticati, esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.

r3.b Ristrutturazione edilizia fino alla demolizione totale

La categoria r3.b e assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) punto 1 della LR 1/2005, e comprende:



- le opere della categoria r1;
- la demolizione completa dell'edificio, purché preordinata alla fedele ricostruzione, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'articolo 52 della L.R. 1/2005 ovvero dal regolamento edilizio comunale, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Entro sagoma e ingombro planivolumetrico sono altresì ammessi tamponamenti di logge, tettoie, terrazze e porticati esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico; sono inoltre ammesse modeste modifiche alle coperture che non comportino aumenti volumetrici.

CONSIDERAZIONI.

Il fabbricato già adibito a “Scuola elementare di Franciana” nella sua destinazione d'uso attuale non può avere alcuna appetibilità sul mercato immobiliare se non per la sua potenziale trasformazione tra gli usi previsti.

La scelta dell'HBU si riferisce a trasformazioni e utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico);
- Legalmente consentite (vincolo giuridico);
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio);
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico).



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

Nel caso di specie, considerato che la ristrutturazione edilizia è fisicamente possibile e legalmente consentita, si dovrà valutare se la trasformazione dell'immobile è finanziariamente sostenibile e economicamente conveniente ipotizzandone un uso residenziale in più appartamenti aventi una superficie utile non inferiore a mq. 45, come previsto dalle norme comunali e la stima dei costi di trasformazione.

In primo luogo occorre determinare il più valore di mercato della destinazione residenziale a nuovo e conseguentemente il prezzo unitario (€/mq.) della superficie principale.

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*”.

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.

Lo scopo della stima è determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato e dell'annessa area di pertinenza esclusiva nello stato in cui si trovano.

Come già sopra accennato, stante l'obsolescenza funzionale dell'immobile e la possibilità di trasformazione della destinazione d'uso nell'ambito della ristrutturazione edilizia, è da ritenere applicabile la stima in base al *Valore di Trasformazione*.

In primo luogo, si procede all'applicazione del confronto di mercato del subject (bene da stimare) rispetto ai comparabili presi in esame, come illustrato nel prospetto di calcolo allegato 10, previo aggiornamento temporale e valutazione delle caratteristiche di confronto mediante M.C.A. (Market Comparison Approach) determinando il più probabile prezzo di mercato unitario della superficie principale. Nella tabella allegato 11 si riportano i più probabili **“Ricavi”** di mercato del fabbricato ristrutturato.

In secondo luogo si stimano i tutti **“costi di produzione”** (ristrutturazione, spese tecniche, oneri comunali e profitto del promotore) ritenendo l'operazione realizzabile nell'arco temporale di un anno non si procede all'operazione del flusso di cassa scontato dell'immobile da rivalificare.

DATI RILEVATI NEL SEGMENTO DI MERCATO.

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

Le vendite di immobili ad uso residenziale con potenzialità analoghe al subject (*nella sua ipotizzata trasformazione*), individuate nel segmento di mercato e necessarie per l'applicazione



del procedimento M.C.A., si riferiscono ad un periodo temporale accettabile dalla letteratura estimativa.

Comparabile A (Ca):

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 annessa e pertinenziale corte esclusiva, foglio 21 numero 175 sub. 608, categoria A/2 classe 2, consistenza vani 4 superficie catastale totale mq. 74, escluse aree scoperte mq. 64. La superficie commerciale ammonta a mq. 74 di cui: mq. 64 di superficie principale e mq. 244 per l'area esterna omogenizzata al 10% fino alla superficie principale e al 2% per l'eccedenza. Classe energetica A/1. Dagli atti si rilevano recenti lavori di ristrutturazione che portano ad assumere un livello di manutenzione (3) ottimo anche in considerazione della classe energetica. Prezzo dichiarato euro 163.000,00.

Comparabile B (Cb):

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 di vecchia costruzione, elevata di due piani fuori terra, tra loro collegati a mezzo di una scala interna, con antistante resede in proprietà esclusiva e terrazza la piano primo, foglio 21 numero 47 sub. 607, categoria A/3 classe 3, consistenza vani 6,5 superficie catastale totale mq. 132, escluse aree scoperte mq. 111. La superficie commerciale ammonta a mq. 131,13 di cui: mq. 111 di superficie principale, mq. 33 di terrazza omogenizzata al 25% fino a mq. 25 e al 10% per l'eccedenza, mq. 210 per l'area esterna omogenizzata al 10% fino alla superficie principale e al 2% per l'eccedenza. Immobile ante ' 67, cambio d'uso risalente al



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

condono del 1985. Si assume un livello di manutenzione (3) ottimo in considerazione alla classe energetica F. Prezzo dichiarato euro 254.000,00.

Comparabile C (Cc):

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 al piano terra con locali di sgombero e un locale caldaia sottotetto e corte esclusiva, foglio 21 numero 177 sub. 604, piano T-1, categoria A/2 classe 2, consistenza vani 4,5 superficie catastale totale mq. 135, escluse aree scoperte mq. 113. La superficie commerciale ammonta a mq. 137,84 di cui: mq. 113 di superficie principale, mq. 11 per il locale di sgombero sottotetto accessibile dall'intero omogenizzata al 50% e mq. 515 per l'area esterna omogenizzata al 10% fino alla superficie principale e al 2% per l'eccedenza. Si assume un livello di manutenzione (3) ottimo in relazione alla classe energetica F. Prezzo dichiarato euro 218.000,00.

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/R7, residenziale, riferita al Comune di Piombino, non sono disponibili le quotazioni del 1° e 2° semestre del 2022 e 2023 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 le quotazioni della OMI R6/R7 di detto Comune.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

Dal rapporto tra le quotazioni medie OMI si ottiene il coefficiente temporale riferito al periodo considerato, come segue:

- Quotazione OMI R6 (residenziale - civile) 1° sem. 2025 max €/mq. 1850 min. €/mq. 1350 media €/mq. **1600**
- Quotazione OMI R6 (residenziale - civile) 1° sem. 2022 max €/mq. 1600 min. €/mq. 1300 media €/mq. **1450**

Variazione nel periodo: €/mq. $(1600 - 1450) / 1450 \times 100 = 10,3457\% / 3 = 3,45\%$ pari a **0,0345** 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 fuori dai centri storici pari ad euro 405,00 su metro quadrato di superficie utile.

La superficie lorda del subject ammonta a mq. 477,80 di cui: mq. 469 per la superficie principale e mq. 22 omogenizzata al 40% per il locale accessorio. La superficie utile si calcola riducendo dell'80% la SUL con muri di spessore ordinario fino a cm. 50, in questo caso, risulta pari a mq. 382 in cifra tonda.

Dal prodotto mq. 382 x €/mq. 405,00 si ottiene un costo di euro 154.710,00 in cifra tonda 150.000,00 che equivale al costo per il passaggio da livello 1 a livello 3 e, conseguentemente in euro 75.00,00 per il passaggio da livello 1 a 2 o da livello 2 a 3.



DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

1) Stima dei ricavi

Dalla media dei risultati su tre comparabili presi in esame si determina con il metodo del M.C.A. il più probabile valore unitario di mercato della superficie principale dell'immobile **“ristrutturato”** come illustrato nel prospetto di calcolo allegato **“10”**.

Nel prospetto di calcolo, allegato **“14”**, si riportano i ricavi ipotizzati ottenuti dal prodotto della superficie principale delle singole unità immobiliari vedi per il valore unitario €/mq. **1.590,00** nonché il valore delle aree esterne.

2) Stima dei costi

Il costo di ristrutturazione di euro/mq. **848,40** è stato determinato con il sistema applicativo CRESME allegato **“13”** riservato agli iscritti alla Cassa Nazionale Geometri, riferiti al Comune di Piombino. Le spese tecniche e generali sono computate nella misura del 10% sui costi.

Gli oneri comunali di urbanizzazione primaria, seconda e contributo sul costo di costruzione sono stati desunti dalle tabelle vigenti approvate con determinazione dirigenziale n. 1520 e 1522 del 17/12/2024. Il profitto del promotore è calcolato nel 15% di tutti i costi di cui sopra.

3) Valore di trasformazione

Dal prospetto di calcolo (allegato 14) emerge che il valore di trasformazione, dato dalla differenza tra i ricavi e costi risulta di euro 255.161,41. Considerato che il processo di riqualificazione può concludersi entro un anno non si procede all'operazione del flusso di cassa ma solo all'attualizzazione del valore mediante fattore di sconto con saggio 0,03. Il valore di trasformazione del fabbricato e dell'annessa area di pertinenza risulta in cifra tonda di euro **250.000,00**.



CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'ex scuola elementare di Franciana determinato in base al valore di trasformazione risulta di euro **250.000,00**.

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 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;



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

- 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'immobile 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, 14 dicembre 2025

Il tecnico valutatore

Geom. Franco PACINI

Allegati:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storico-catastale F. 20 n. 103;
3. Catastale su foto aerea;
4. Rilievi fotografici;
5. Planimetria catastale f. 20 n. 103;
6. Localizzazione comparabili e subject;
7. Quotazioni OMI 1° semestre 2025 Piombino;
8. Quotazioni OMI 1° semestre 2025 Comune confinante;
9. Quotazioni OMI 1° semestre 2022 Comune confinante;
10. Planimetria generale contorno fabbricato e rete;



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

11. Prospetto di calcolo M.C.A. F. 20 n. 103;
12. Planimetria generale ipotesi di trasformazione;
13. Costi di ristrutturazione in base al Cresme;
14. Prospetto di calcolo in base al valore di trasformazione.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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