

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

1

OGGETTO: Lotto 5 - rapporto di valutazione immobiliare di un'area di mq. **280** in zona D “*zone destinate ad attività produttive*” non soggetta a Piano Attuativo D5.4a, posta in Comune di Piombino (LI) località Montegemoli con accesso da via Po, distinta in Catasto Terreni al foglio **13** con la particella numero **1100**.



Estratto da Google Earth

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



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

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 al n. 76 e valutatore certificato a norma UNI 11558:2014 ICK/SC001 VIMCA/0536-2020 dal 10.12.2020.

INTESTAZIONE CATASTALE: Comune di Piombino con sede in Piombino (LI) C.F. 00290280494, proprietà 1000/1000.

DATI CATASTALI: foglio 13 1100, seminativo arboreo classe 2, mq. 280, R.D. Euro 1,50 R.A. Euro 0,87.

SOPRALLUOGO: 15 OTTOBRE 2025

DATA DELLA VALUTAZIONE: 02 DICEMBRE 2025

DATA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE: 02 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 mercato di un appezzamento di terreno di mq. 280** di proprietà comunale sito in località Montegemoli 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 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'AREA.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

L'area è ubicata in Comune di Piombino (LI) località Montegemoli in zona OMI E2. L'accesso carrabile avviene direttamente dalla via pubblica (via Po). Si tratta di una striscia di terreno pianeggiante, di forma trapezoidale irregolare avente una larghezza di media di circa m. 6,90 per una lunghezza di circa m. 40,50 adibita per circa 3/4 a verde e per circa un 1/4 (mq. 70 a spazi di parcheggio e viabilità con pavimentazione in conglomerato bituminoso come risulta dalla foto aerea e dalle foto a terra (allegati 3 e 4). Al momento del sopralluogo non ha riscontrato la struttura e/o tettoia o pensilina visibile nella suddetta foto aerea, ma solo opere di manutenzione della pavimentazione stradale.

TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE.

L'incarico non prevede la verifica dell'attuale titolarità presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Dalla visura storica per immobile emerge che la particella 1099 intestata al Comune di Piombino deriva da porzione della particella 537 indicata nel Decreto di Esproprio n. 3 del 29.3.1990 trascritto a Volterra (PI) il 31 maggio 1991 al numero n. 2569 del registro particolare.

SUSSISTENZA DI SERVITÙ: nessuna.

DESTINAZIONE URBANISTICA.

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con D.C.C. n. 13 del 25.03.2014, l'area di cui trattasi è riportata nelle N.T.A. all'art. 66 *“D5 ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali”*, in generale sono *“aree utilizzabili come parcheggio di superficie a servizio di attività produttive esistenti. Il suolo dovrà rimanere prevalentemente permeabile pur garantendo i fattori contro l'inquinamento del suolo e sottosuolo. E' ammessa la realizzazione di strutture per il deposito delle merci, per la riparazione ed il lavaggio dei mezzi, per gli uffici destinati al controllo del movimento e per*



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

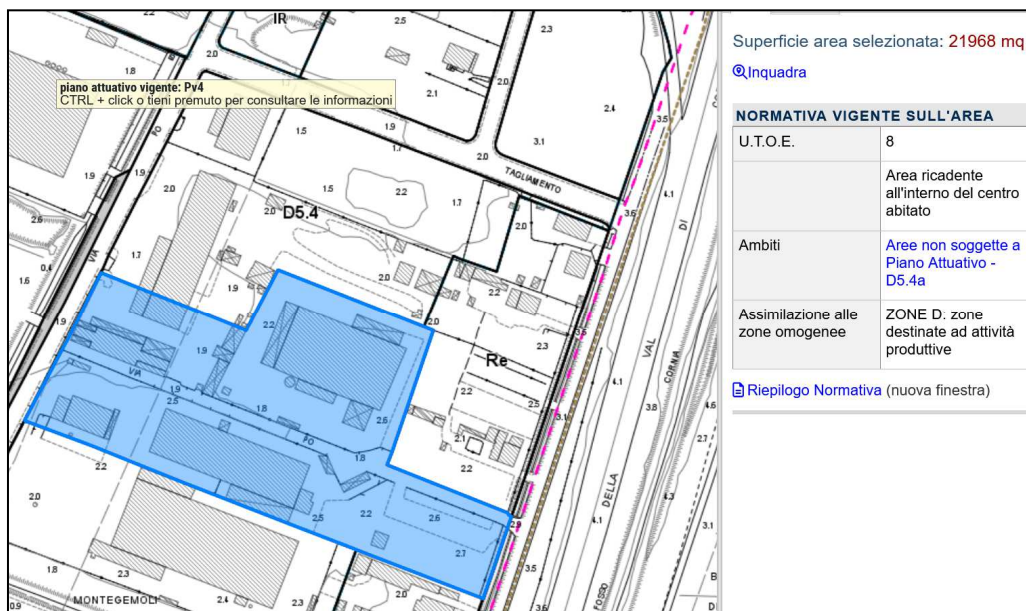
l'abitazione del personale di guardiania. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza addizioni. Non sono consentite attività commerciali di qualunque genere". L'ambito di zona è D5.4a - "ambito industriale, artigianale e commerciale di Montegemoli" – non soggetta a Piano Attuativo. Per le aree identificate con la sigla D5.4a con intervento diretto sono ammessi gli interventi di completamento in conformità ai parametri urbanistici stabiliti per le zone D5. Per i fabbricati esistenti sono comunque ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia (s). Per l'intero ambito produttivo la funzione commerciale è ammessa limitatamente alle seguenti tipologie: commercio all'ingrosso e depositi; commercio al dettaglio (fino alle media strutture di vendita) per merci a consegna differita, così come definita dalla vigente normativa regionale in materia di commercio; commercio di prodotti per i quali è consentita la vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso, così come previsto dalla vigente normativa regionale in materia di commercio; commercio al dettaglio di merci direttamente prodotte dall'attività manifatturiera/artigianale insediata. Per tutti gli interventi edilizi da realizzarsi nell'ambito produttivo di Montegemoli (interni o esterni al PIP) l'agibilità delle nuove strutture resta comunque subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica previsti dal vigente PIP e a quanto stabilito nelle norme di fattibilità geologica, idrogeologia e idraulica di cui al Titolo II, Capo III delle presenti NTA.

In particolare, l'art. 66 delle N.T.A. del R.U. "individua gli insediamenti produttivi artigianali esistenti e di nuova previsione rappresentati nelle tavole 2.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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



Stralcio tavola R.U. vigente

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE.

La norma sopra citata prevede, per tali aree, interventi diretti di completamento in: “*conformità ai parametri urbanistici stabiliti per le zone D5*”. I parametri richiamati e indicati a pagina 122 del R.U. sono sostanzialmente: rapporto di copertura: 0,5 mq/mq; altezza massima; ml. 10,00 per gli edifici ad uso produttivo, senza limiti per volumi tecnici e per installazione di carri ponte o altre strutture speciali.

L'art. 33 del R.E. prescrive che “*la distanza minima degli edifici da confini del lotto di pertinenza dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra gli edifici con parete finestra*” ovvero m. 5,00.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

Nel caso di specie la limitata larghezza della particella non consente alcuna concreta suscettibilità edificatoria anche se fosse unita all'adiacente particella 1099 (lotto 4).

Peraltro, la mancata previsione nella norma urbanistica del trasferimento della volumetria in altri lotti o nell'ambito della stessa UTOE non consente di poter prendere in considerazione la volumetria realizzabile, che resta possibili solo tra lotti confinanti. L'area può essere adibita a parcheggio di superficie a servizio di attività produttive esistenti o annessa a fondi limitrofi al fine di consentire la realizzazione di tettoie per il ricovero mezzi o, comunque quanto prescritto dalla norma.

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'adequata 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. Le vendite di terreni con potenzialità analoghe al subject, individuate nel segmento di mercato necessarie per l'applicazione del procedimento M.O.S.I. dell'Agenzia delle Entrate ed esplicito nell'omonimo Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, si riferiscono agli ultimi tre anni, salvo il comparabile A (Ca) che risale al 2020 ma rientra in un limite temporale ritenuto accettabile dalla letteratura estimativa. Di seguito si riportano le quattro vendite di terreni reperite, tre con la stessa destinazione urbanistica del subject, l'altra una con destinazione assimilabile.

Comparabile A (Ca):

Zona OMI E2 - Atto della dott.ssa Beatrice Tortorella, notaio in Pisa, repertorio n. 626 del 12.11.2020 avente ad oggetto la vendita di un piccolo appezzamento di terreno in zona D5.4a attualmente adibito a piazzale, sito in Comune di Piombino, località Montegemoli, avente accesso da via Po della superficie catastale di mq. 3000, foglio 13 numero 1101 e 1102, seminativo arborato classe 2. Prezzo dichiarato euro 150.000,00.

Comparabile B (Cb):

Zona OMI E2 - Atto del dott. Gianluca Cristiani, notaio in Campiglia Marittima, repertorio n. 31171 del 18.06.2024 avente ad oggetto la vendita di un'area in zona D – IR destinata ad impianti per la distribuzione dei carburanti in Comune di Piombino, località Montegemoli, confinante con via Po e via Tevere, della superficie catastale di mq. 5265, foglio 13 numero 2251 seminativo classe 2. Prezzo dichiarato euro 105.530,00.

Comparabile C (Cc):



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

Zona OMI E2 - Atto della dott.ssa Laura Vicinanza, notaio in Piombino, repertorio n. 2674 del 30.06.2025 avente ad oggetto la vendita di un appezzamento di terreno di mq. 2770 in zona D5.4a, sito in Comune di Piombino, località Montegemoli, confinante con la via pubblica, foglio 13 numero 1957 e 1960, seminativo, classe 2. Prezzo dichiarato euro 60.000,00. Adibito a piazzale sterrato avente accesso da via Isonzo.

Comparabile D (Cd):

Zona OMI E2 - Atto della dott.ssa Laura Vicinanza, notaio in Piombino, repertorio n. 2695 del 7 luglio 2022 avente ad oggetto la vendita di un appezzamento di terreno di mq. 2873 in zona D5.4a, sito in Comune di Piombino, località Montegemoli, confinante con la via pubblica foglio 13 numero 2350 di mq. **2.500** e numero 2352 di mq. **38**, seminativo, classe 3. Prezzo dichiarato euro 58.000,00. Adibito a piazzale sterrato, avente accesso da via Isonzo.

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. 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 primo luogo sono stati normalizzati i prezzi di vendita alla data di valutazione del subject (bene da stimare) attraverso le quotazioni medie O.M.I. delle zone e dei semestri di riferimento.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

Per determinare il prezzo implicito della sola superficie è stato determinato il relativo **“rapporto di posizione”**, cioè la posizione del prezzo unitario della sola caratteristica superficiaria rispetto al prezzo unitario medio dell’immobile nel suo complesso *(che è formato dal prezzo implicito delle caratteristiche superficarie e da quelle non superficarie oltre che alle dotazioni – ad esempio, recinzioni, pozzi, sistema di drenaggio delle acque meteoriche, ecc.)*, che non è stato determinato assumendo il minimo dei prezzi medi, che può essere influenzato da caratteristiche negative che poi si ripercuoterebbero anche sul prezzo implicito della caratteristica superficiaria degli altri comparabili, ma attraverso il rapporto tra il minimo dei prezzi medi unitari corretti e la media degli stessi prezzi medi, come indicato dalla più recente letteratura estimativa (All. 11 - 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, l’estensione, la giacitura, l’accessibilità, la vicinanza ai centri abitati e la forma 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.

AGGIORNAMENTO TEMPORALE.

L’aggiornamento temporale ha lo scopo di portare alla data della valutazione i prezzi dei comparabili presi a riferimento. Il segno è positivo quando si verifica un incremento dei prezzi di mercato e negativo in caso contrario. In questo caso, sono state prese a riferimento le quotazioni OMI per la zona E2 – produttiva.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

Dal rapporto tra le quotazioni medie OMI per la zona E2 (produttiva) - 1° sem. 2025/ 1° sem. 2024 si ottiene il coefficiente temporale riferito al periodo considerato, come segue:

- Quotazione OMI E2 (produttiva) - 1° sem. 2025 max €/mq. 570 min. €/mq. 450 media €/mq. **510**.
- Quotazione OMI E2 (produttiva) - 2° sem. 2020 max €/mq. 550 min. €/mq. 440 media €/mq. **495**.

Variazione nel periodo: €/mq. $(510 - 495) / 495 \times 100 = 3,03\%$ pari a 0,03. Coefficiente: $1 - 0,97 =$ **1,03** per il comparabile A (Ca).

- Quotazione OMI E2 (produttiva) - 1° sem. 2025 max €/mq. 570 min. €/mq. 450 media €/mq. **510**;
- Quotazione OMI E2 (produttiva) – da 2024 a 1° sem. 2025 max €/mq. 570 min. €/mq. 450 media €/mq. **510**.

Nessuna variazione nel periodo, coefficiente: **1,00** per i comparabili: B (Cb), C(Cc) e D(Cd).

CARATTERISTICHE DI CONFRONTO.

Le caratteristiche di confronto prese in esame nel presente rapporto di valutazione sono l'accessibilità, la giacitura, l'esposizione, la vicinanza alle infrastrutture, la vicinanza ai centri abitati e la forma geometrica.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Dal prospetto di calcolo allegato “12”, sulla base dei quattro comparabili presi in esame, si determina il più probabile valore dell'area in euro **6.720,00** (corrispondente ad un valore unitario di €/mq. 24,00).

Al valore di stima dell'area va aggiunto il valore della parte pavimentata il cui costo deprezzato allo stato d'uso si può quantificare in circa €/mq. **35,00** al metro quadrato come segue:



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

A) Stima del costo a nuovo in base al prezziario regionale delle opere pubbliche 2025:

- Scavo: $10,55 \text{ €/mc} \times 0,30 \text{ m.} = \text{€/mq. } 3,17$
- Fondazione stradale: $\text{€/mc. } 41,37 \times 0,30 = \text{€/mq. } 12,41$
- Conglomerato di base fino a cm. 6: €/mq. 24,47;
- Conglomerato di base da cm. 6 a cm. 8: $\text{€/mq. } 3,88 \times 4 = \text{€/mq. } 15,52$.

Totale euro/mq. 55,57.

B) Stato d'uso della pavimentazione stradale:

- Costo a nuovo €/mq. $(24,47 + 15,52) = \text{€/mq. } 40,09$
- Costo deprezzato stato d'uso 50% $V_{ef}/V_{ut} = \text{€/mq. } 20,05$

C) Stima del valore della pavimentazione alla stato d'uso:

- €/mq. $(3,17 + 12,41 + 20,05) = \text{€/mq. } 35,63$ in cifra tonda €/mq. 35,00.

Considerato che la superficie pavimentata è di circa mq. 70 il valore allo stato d'uso risulta di euro **2.450,00**.

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore attuale della particella **1100** del foglio **13** della superficie catastale di mq. **280** è dato dalla somma $\text{€ } 6.720,00 + \text{€ } 2.450,00 = \text{€ } 9.170,00$ in cifra tonda euro **9.000,00**.

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.

Le indagini in sito non sono state estese alla verifica dei confini né alla qualità del suolo e sottosuolo.

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 stima.

CLAUSOLA



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

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;
2. Visura storica per immobile;
3. Catastale su foto aerea;
4. Rilievi fotografici del 15.10.2025;
5. Localizzazione comparabili e subject;
6. Quotazioni OMI E2 1° semestre 2025 subject;
7. Quotazioni OMI E2 2° semestre 2020 comparabile;
8. Quotazioni OMI E2 1° semestre 2024 comparabile;
9. Quotazioni OMI E2 2° semestre 2022 comparabile;
10. Quotazioni OMI E2 1° semestre 2022 comparabile;
11. Estratto da *“Valutazioni immobiliari Standard – Nuovi Metodi”* (M. Simonotti 2019 – Editore Stimatrix 2019 – pag. 117 e 118);
12. Prospetto di calcolo dell'area con procedimento M.O.S.I.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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