**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE****Giudice Delegato dott.ssa ODELLO****CONCORDATO PREVENTIVO POZZI STEFANO Costruzioni****Srl****N. 5/12**

Relazione di consulenza tecnica del CTU. arch. CARLA

GHEZZI

Il sottoscritto dott. arch. Carla Ghezzi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con il n. 9285, con studio in Roma, via G.S. Roccatagliata n. 4, c.a.p. 00152 - Tel. 06.97746786, nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura in epigrafe dal G.D. dott.ssa ODELLO in data 08/05/12 - di cui è stata data preventiva ed anticipata comunicazione via telefono e tramite mail dal dott. Andrea D'Ovidio, Commissario Giudiziale dell'intestato concordato, in data 03/05/2012 - riceveva l'incarico di stimare il valore dei numerosi immobili all'attivo della società Pozzi Stefano S.r.l., situati nella provincia di Grosseto (Grosseto città e comuni di Porto S. Stefano, Castiglione della Pescaia, Monte Argentario, Magliano in Toscana, Scarlino, Gavorrano, Civitella Paganico) ed in quella di Perugia (Perugia città e comune di S. Martino in Campo).

RELAZIONE

La relazione si compone dei seguenti capitoli:

Svolgimento delle operazioni peritali

Risposte ai quesiti

Conclusioni

Allegati

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguire vengono riportate le successive fasi di svolgimento delle operazioni peritali riguardanti il giudizio in essere:

1 Nei giorni 2-16 maggio 2012 si sono svolti diversi colloqui con il Commissario Liquidatore dott. Andrea D'Ovidio, il quale ha ampiamente illustrato le problematiche inerenti il Concordato Preventivo in essere ed ha trasmesso al sottoscritto copia di n. 12 Relazioni di Perizia tecnico estimativa redatte dall'ing. Marcello Scifoni relativamente agli immobili di proprietà della società Pozzi Stefano Srl.

2 Il giorno 18 maggio 2012, dalle ore 8,30 e per l'intera giornata, è stato effettuato un sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di concordato, situate nella provincia di Grosseto, Comuni di Monte Argentario (località Pozzarello), Porto S. Stefano (località La Grotta), Magliano in Toscana (via XX Settembre), Grosseto città (via Belgio), Castiglione della

Pescaia (Località Fattoria delle Anatre e Quercia Mercata), Scarlino (località Seccatoio), Gavorrano (località Poveraccio e via Pio La Torre), Civitella Paganico (località Podere Madonnino).

Ad esso sono stati presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., il geom. Stefano Pozzi (Amministratore unico della POZZI Srl) ed il dott. Andrea D'Ovidio (Commissario Giudiziale).

In questa occasione si è proceduto ad una attenta ricognizione dei luoghi oggetto di causa, con l'ausilio del Commissario e del rappresentante legale della POZZI Srl, procedendo alla individuazione dei lotti e dei fabbricati che su questi insistono.

Di detti luoghi sono state scattate numerose fotografie (vedi All. 2-13).

3 Sempre nell'ambito delle operazioni peritali sono state eseguite una serie di visure e ricerche di mercato presso gli enti preposti ed agenzie immobiliari, al fine di determinare il valore più equo da attribuire agli immobili in oggetto.

RISPOSTE AL QUESITI QUESITI

Il quesito posto al sottoscritto CTU richiede la determinazione del valore commerciale dei beni immobiliari sopra descritti, con riferimento ai prezzi correnti.

La stima relativa agli immobili in questione, quindi, prevederà innanzitutto la ricerca dei dati relativi alle

quotazioni pubblicate ufficialmente nel periodo in esame, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare, quali l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la Rivista "Consulente Immobiliare" edita dal Sole 24Ore, l'Osservatorio di Mercato-Immobiliare, la rete di Agenzie della FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, combinata con ricerche sul territorio.

Il criterio valutativo adottato per la stima del più probabile valore commerciale attuale sarà quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima *sintetico-comparativa* relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento, come già premesso, ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

Per gli immobili in esame, ai fini di una corretta valutazione, è però necessario tenere presenti alcuni elementi generali.

In primo luogo, nella valutazione dei beni dovrà essere sicuramente presa in considerazione la loro collocazione in posizioni particolarmente amene, in zone dove sono comunque presenti nelle vicinanze infrastrutture e servizi diffusi come viabilità, luce elettrica, acquedotti, fognature ecc.: i suddetti elementi concorrono senza dubbio ad elevare il valore dei terreni.

A questo va aggiunto il valore commerciale dei fabbricati che

su questi terreni verranno realizzati, tenendo conto della loro potenzialità una volta completati.

Per la stima dei sopracitati lotti si è pertanto stabilito di determinare il valore dell'area di sedime per una quota pari al **33%** del valore commerciale finale degli edifici su di esse previsti. Infatti, come indicato da dati statistici ormai consolidati, il valore finale di un immobile viene così ripartito:

- **66%** del valore viene attribuito al costo di costruzione, comprendendo in questo il costo edificatorio (33%), l'incidenza del costo di acquisto dell'area e gli oneri fiscali relativi, gli oneri finanziari per un biennio sul costo iniziale dell'area, le spese di progettazione e direzione lavori, gli oneri di urbanizzazione primaria ex L. 10/77, ecc. (33%).
- **33%** del valore costituisce l'utile di impresa.

Sarà quindi necessario procedere preventivamente, per ogni terreno e per ogni zona di riferimento, alla determinazione del valore commerciale dell'edificio che su di esso avrebbe dovuto essere realizzato, desumendone la destinazione d'uso prevista dall'esame dei progetti approvati e calcolando successivamente, sulla base dell'importo ottenuto, il valore riferito prettamente al terreno (pari al 33% del valore totale).

Resta evidente che, nei casi in cui il progetto sia stato approvato ed i lavori siano stati iniziati (e ce ne sono diversi),

a tale cifra occorrerà aggiungere il valore delle opere già realizzate e detrarre gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, quelli da versare al Comune per il costo di costruzione, ecc., analizzando situazione per situazione.

Per la determinazione del valore degli edifici con destinazioni d'uso diverse (magazzini, posti auto, ecc.) infine, il prezzo dell'area ricavato verrà ulteriormente ridotto in base alle percentuali così come stabilite dalle prescrizioni contenute nel DPR 138/1998 e nella Norma UNI 10750 per le destinazioni d'uso non residenziali.

Di seguito si procede alla stima delle proprietà della Pozzi Stefano S.r.l., procedendo secondo la sequenza dei siti visitati in occasione del sopralluogo.

1 TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l." IN COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (GR), LOCALITA' POZZARELLO

IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE

I beni di cui trattasi sono situati nel Comune di Monte Argentario, in Località Pozzarello, all'ingresso di Porto Santo Stefano; il lotto si trova a qualche centinaio di metri dal mare, in zona collinare, all'interno di un Comprensorio residenziale servito da varie attività commerciali (vedi All. 2).

La zona è collegata tramite la Strada Provinciale 36, che dalle varie località del Monte Argentario conduce alla S.S. n. 1 Aurelia, asse principale di smistamento tra il nord ed il sud

d'Italia. La vicinanza con Porto Santo Stefano, importante centro turistico e commerciale, rende l'immobile particolarmente richiesto dai residenti della zona, che nel tempo stanno abbandonando il centro turistico del paese a favore delle più tranquille zone limitrofe. Il capoluogo di Provincia Grosseto dista circa 45 Km, mentre Roma può essere raggiunta percorrendo la S.S. n. 1 Aurelia per circa 160 km. La zona è anche servita dalla linea ferroviaria Roma - Grosseto con stazione di fermata nella vicina Orbetello Scalo.

Dal punto di vista del censimento catastale, i terreni risultano attualmente distinti con il seguente dettaglio:

- Terreni della superficie catastale di metri quadrati 1.150, censiti al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario al Foglio 17, particelle 203,142 e 141;
- Terreni della superficie catastale di metri quadrati 1.465, censiti al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario al Foglio 17, particelle 359, 137 e 134;
- Locale magazzino al piano terra, con area annessa di 319 metri quadrati catastali tra coperto e scoperto; il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio 17, particella 133, categoria C/2, mq. 68, rendita € 600,54;
- Terreni della superficie catastale di metri quadrati 1.030, censiti al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario al Foglio 17, particelle 139 e 140.

Il tutto a confine con strada vicinale della Forconata tratto Calvello - Rossi Alessandro, strada comunale.

I beni sono stati acquistati dalla società "Pozzi Stefano S.r.l." in data 12/07/2006 con Atto di Compravendita Repertorio n. 170232 a rogito Notaio dott. Giorgio Ciampolini.

DESTINAZIONE URBANISTICA E PROGETTO

Nell'ambito del Programma Integrato di Intervento promosso dal Comune di Monte Argentario denominato "Riqualificare Porto Santo Stefano", è stata firmata in data 19/12/2008 la Convenzione tra la Pozzi Stefano S.r.l. ed il Comune di Monte Argentario, per atto Notaio Giorgio Ciampolini, rep. n. 177134, racc. n. 54912, con la quale, sulle aree di proprietà della Società in Località Pozzarello, si è stabilito quanto segue:

- Costruzione di mc 5.640 di edilizia residenziale per un numero complessivo di circa n. 26 alloggi, dei quali n. 20 di edilizia libera e n. 6 di edilizia agevolata in affitto permanente;
- Costruzione di mc 860 di commerciale, direzionale, artigianale, dei quali mq 50 utili da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale;
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria totalmente a scomputo, per un importo stimato di € 393.332,00;
- Versamento degli oneri del costo di costruzione per un importo pari ad € 55.041,90;

- Assegnazione degli alloggi in edilizia agevolata al valore massimo del 4,5% del prezzo previsto dall'Amministrazione Comunale di €/mq 1.240,00.

Il Comune di Monte Argentario in data 29/12/2008 ha rilasciato alla Società "Pozzi Stefano S.r.l. - Grosseto" per le aree in oggetto:

- Permesso di Costruire Prot. 15735/06 per la realizzazione di un complesso residenziale con annessi spazi di destinazione commerciale e servizi alla persona;

- Permesso di Costruire Prot. 6502/07 per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

L'inizio lavori per le opere oggetto dei sopracitati Permessi di Costruire è stato formalizzato in data 29/12/2008 e successivamente è stata presentata richiesta di proroga in data 23/11/2011.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

I terreni de quo sono collocati in posizione amena, circondati dal verde delle pendici del Monte Argentario, prevalentemente boschive e con destinazione a Parco Naturale. Nella parte verso il mare, invece, la zona risulta densamente urbanizzata, con edifici di tipo intensivo economico popolare che, nonostante la tipologia edilizia, mostrano una qualità di costruzione conforme agli standard e risultano in buono stato di conservazione. La viabilità interna al Comprensorio è adeguata e vi è buona disponibilità di parcheggi pubblici e privati.

Il cantiere della Pozzi S.r.l. è già stato approntato: sono già stati eseguiti i baraccamenti e la recinzione provvisoria. I lavori sono stati iniziati ed allo stato attuale sono fermi; risulta già completato lo scavo del più grande dei due corpi di fabbrica previsti, fino al piano di imposta delle fondazioni.

Descrizione del progetto

Il progetto autorizzato dal Comune di Monte Argentario (fornito al sottoscritto su CD dalla Pozzi S.r.l.) consta di due corpi di fabbrica articolati su diversi livelli a formare una corte interna, con aree a verde e pedonali. Le tipologie residenziali sono sostanzialmente due: il bilocale ed il trilocale, per un numero di appartamenti complessivo pari a n. 21 per il fabbricato principale e n. 6 per il fabbricato secondario; su quest'ultimo sono previsti anche, al piano terra, n. 6 locali commerciali. La copertura è a tetto e completano le proprietà superfici esterne di vario genere e metrature (portici, terrazzi e giardini).

L'aspetto finale, come si evince dai rendering presentati, è gradevole e ben si inserisce nel contesto paesaggistico della zona.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Per la stima degli immobile in questione si è provveduto alla ricerca dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente ed alla loro conferma con indagini locali, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed

elaborazione dati del settore immobiliare, quali Fiaip, Banca Dati relativa alle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, M.I.-Mercato Immobiliare, Rivista "Consulente Immobiliare", ecc. (vedi All. 14).

Il valore di mercato unitario a metro quadrato, ottenuto mediando i valori medi di stima rilevati dalle fonti consultate, verrà moltiplicato per la superficie lorda vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata) dell'immobile, ricavata sulla base dei conteggi presenti nelle esistenti perizie di stima verificati, ove possibile, dal CTU sulle planimetrie di progetto fornite dalla Pozzi S.r.l.

Si procede quindi alla determinazione del valore commerciale di edifici residenziali e commerciali nella zona di cui trattasi, desumendo dall'importo così ottenuto il valore riferito prettamente al terreno (pari al 33% del valore totale), con gli opportuni incrementi e detrazioni.

Le risultanze delle indagini sopra indicate, per la zona "PORTO SANTO STEFANO, Località POZZARELLO" in esame, hanno rilevato che, per vendite frazionate di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto della presente stima sommaria, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori unitari:

- Il M.I. - MERCATO IMMOBILIARE indica il valore al nuovo per le abitazioni in **5.350,00 €/mq** per il residenziale e **6.850,00 €/mq** per il commerciale (vedi All. 14);

- Le quotazioni dall'AGENZIA DEL TERRITORIO riportano un valore minimo di 2.800,00 €/mq e massimo di 3.800,00 €/mq - valore medio 3.300,00 €/mq (vedi All. 14);
- Le quotazioni della rivista CONSULENTE IMMOBILIARE indicano un valore al nuovo in tre quote: 5.200,00-3.700,00-2.900,00 €/mq per le residenze - valore medio 3.933,00 €/mq e 3.500,00-2.100,00-1.500,00 €/mq per il commerciale - valore medio 2.366,00 €/mq (vedi All. 14).

La media dei tre valori porta ad una quotazione/mq di € 4.190,00.

Secondo quanto ricavato dalle quantità di progetto opportunamente verificate, la superficie commerciale ragguagliata (ottenuta applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso, livello di piano, esposizione, ecc.) degli immobili oggetto di causa è pari a 2420,99 mq.

Pertanto avremo:

$$\text{mq } 2.420,99 \times 4.190,00 \text{ €/mq} \times 0,33 = \text{€ } 3.347.502,87$$

A tale cifra occorre aggiungere il valore delle opere già realizzate (€ 140.000,00 per scavi di fondazione) e detrarre gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€ 393.332,00), quelli da versare al Comune per il costo di costruzione (€ 55.041,90, che e risultano tutti interamente versati e pertanto con un residuo nullo) ed i costi di

realizzazione dell'unità commerciale da cedere gratuitamente (€ 69.778,00).

In definitiva il valore delle aree, comprensive delle opere già realizzate risulterà:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 3.347.502,87 + \text{€ } 140.000,00 - \text{€ } 393.332,00 - \text{€ } \\ & 69.778,00 \\ & = \text{€ } 3.024.392,87 \end{aligned}$$

**2 TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l."
IN COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (GR), FRAZIONE PORTO
SANTO STEFANO - LOCALITA' LA GROTTA**

IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE

I terreni de quo sono situati nel Comune di Monte Argentario in Località La Grotta, nel centro abitato di Porto S. Stefano. Il lotto si trova più precisamente in via della Cacciarella n. 4, una strada che dal centro di Porto S. Stefano prosegue sulle pendici del promontorio dell'Argentario. La posizione panoramica può considerarsi unica; la visuale sul paese e su tutto il golfo è libera a 360 gradi senza alcun tipo di impedimento. Il lotto è circondato da unità abitative destinate ai turisti stagionali di gradevole aspetto e di alto livello di finitura (vedi All. 3).

I collegamenti viari sono rappresentati dalla Strada Provinciale 36, che dalle varie località del Monte Argentario conduce alla S.S. n. 1 Aurelia, asse principale di smistamento tra il nord ed il sud d'Italia.

Il capoluogo di Provincia Grosseto dista circa 45 Km, mentre Roma può essere raggiunta percorrendo la S.S. n. 1 Aurelia per circa 160 km.

La zona è anche servita dalla linea ferroviaria Roma - Grosseto con stazione di fermata nella vicina Orbetello Scalo.

Dal punto di vista del censimento catastale, i terreni risultano attualmente distinti con il seguente dettaglio:

- Vari appezzamenti di terreno della superficie catastale complessiva di mq 2.655, - di cui una parte edificabile per la superficie di mq. 1.955 circa ed una parte agricola per la superficie di mq. 700 circa - inseriti nel vigente Piano Regolatore Generale del detto Comune in zona "J" e "O1", censiti al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario al Foglio 11, particelle 61, 62 e 63 e al Foglio 6 con le particelle 784 (derivata dalla particella 104) e 785 (derivata dalla particella 108), con i redditi complessivi di 2,36 € dominicale e 1,68 € agrario. Il tutto confina con: residua proprietà della associazione venditrice, via della Cacciarella, Cooperativa "Il Portoncino".

I sopracitati beni sono stati acquistati dalla società "Pozzi Stefano S.r.l." in data 19/09/2007, per atto di compravendita Repertorio n. 13868/8291 a rogito Notaio dott. Costanza Sensi.

Sui terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario al Foglio 6 con le particelle 784 e 785 sono grava una servitù perpetua di condotta per fognatura (acque nere e

bianche), esercitata a mezzo di condotta del diametro di cm 40, costituita con atto a rogiti del Notaio Sergio Galgani di Orbetello in data 15/1211972, Repertorio n. 21013.

DESTINAZIONE URBANISTICA E PROGETTO

Il Comune di Monte Argentario ha rilasciato alla Associazione Opera Regina Mundi, relativamente alle aree residue ancora di sua proprietà nonché per le aree in oggetto acquistate dalla Pozzi Stefano S.r.l.:

- Concessione Edilizia Prot. 7423/98 in data 17/02/2000;
- Concessione Edilizia per esecuzione dei lavori edili in variante Prot. 3108/02 in data 06/02/2003;
- Concessione Edilizia per esecuzione dei lavori edili in variante Prot. 2791/05 in data 10/02/2005;
- Proroga alla C.E. 2791105 del 10/02/2005 in data 22/04/2008, con validità sino al giorno 08/0212009;
- Autorizzazione Paesaggistica per la realizzazione della III variante in corso d'opera alla C.E. 3938 del 22/03/1993 per l'adeguamento del fabbricato di proprietà sito in località La Grotta, Porto Santo Stefano;
- III Variante in corso d'opera alla C.E. 3938 del 22/03/1993 per l'adeguamento del fabbricato di proprietà sito in località La Grotta, Porto Santo Stefano, in data 13/11/2008.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

I terreni in perizia sono collocati, come già detto, in posizione

panoramica di qualità elevatissima, in zona già totalmente urbanizzata e costituiscono un lotto residuo non ancora edificato in un contesto di edifici turistico-residenziali. Il centro di Porto S. Stefano con tutte le attività commerciali dista poche centinaia di metri.

La viabilità e la disponibilità di parcheggi pubblici e privati nei mesi estivi di particolare afflusso turistico appare insufficiente a soddisfare le esigenze dei residenti.

Sul lotto in esame è già stata realizzata una struttura in cemento armato, che interessa anche il lotto confinante di proprietà dell'Associazione Opera Regina Mundi. La parte edificata consiste nella costruzione di tutte le opere di fondazione e di contenimento dei terreni e dei volumi interrati, compreso il solaio di piano terra. I lavori allo stato attuale sono fermi.

Descrizione del progetto

L'ultimo progetto di variante in corso d'opera autorizzato dal Comune di Monte Argentario in data 13/11/2008 (fornito al sottoscritto su CD dalla Pozzi Srl), consente la realizzazione di una volumetria di 6.337,08 mc con destinazione centro ricreativo ed uffici così suddivisa:

Piano interrato con destinazione garage: mq 496,58 x h
3,00 = mc 1.489,74

Piano terra con destinazione uffici mq 764,24 x h 3,00
= mc 2.292,72

Piano primo con destinazione uffici mq 327,02 x h 3,00

= mc 981,06

Piano primo con destinazione uffici mq 150,12 x h 3,40

= mc 510,40

Piano secondo con destinazione uffici mq 319,14 x h 3,30

= mc 1.053,16

Il progetto elaborato ricade per una percentuale del 60% all'interno delle aree di proprietà della Pozzi Stefano S.r.l. e per il restante 40% all'interno delle aree di proprietà dell'Associazione Opera Regina Mundi.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Per la stima degli immobile in questione si è provveduto alla ricerca dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente ed alla loro conferma con indagini locali, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare, quali Fiaip, Banca Dati relativa alle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, M.I.-Mercato Immobiliare, Rivista "Consulente Immobiliare", ecc. (vedi **All. 14**).

Il valore di mercato unitario a metro quadrato ricavato verrà moltiplicato per la superficie lorda vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata) dell'immobile, ricavata sulla base dei conteggi presenti nelle esistenti perizie di stima verificati, ove possibile, dal CTU sulle planimetrie di progetto fornite dalla Pozzi S.r.l.

Si procede quindi alla determinazione del valore commerciale di edifici per uffici nella zona di cui trattasi, desumendo dall'importo così ottenuto il valore riferito prettamente al terreno (pari al 33% del valore totale), con gli opportuni incrementi e detrazioni.

Le risultanze delle indagini sopra indicate, per la zona "PORTO SANTO STEFANO, Località LA GROTTA" in esame, hanno rilevato che, per vendite frazionate di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima sommaria, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori unitari:

- Il M.I. - MERCATO IMMOBILIARE non riporta valori per gli uffici;
- Le quotazioni dall'AGENZIA DEL TERRITORIO riportano un valore minimo di 1.700,00 €/mq e massimo di 2.450,00 €/mq - valore medio 2.075,00 €/mq (vedi All. 14);
- Le quotazioni della rivista CONSULENTE IMMOBILIARE non riporta valori per gli uffici.

Contattate alcune Agenzie Immobiliari locali della rete FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali - dagli esiti si è stabilito di assumere il valore massimo indicato dall'Agenzia del Territorio (2450,00 €/mq), incrementato del 20% in ragione dell'elevata qualità ambientale del sito, ottenendo ad una quotazione/mq di € 2.940,00.

Secondo quanto ricavato dalle quantità di progetto opportunamente verificate, la superficie commerciale ragguagliata (ottenuta applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso, livello di piano, esposizione, ecc.) degli immobili oggetto di causa è pari a 1.783,98 mq.

Pertanto avremo:

$$\text{mq } 1.783,98 \times 2.940,00 \text{ €/mq} \times 0,33 = \text{€ } 1.730.817,40$$

A tale cifra occorre aggiungere il valore delle opere già realizzate, consistenti nella struttura in cemento armato edificata fino al solaio del piano terra (mq 1.261,00) e pertanto valutate in misura percentuale del 35% sui costi di costruzione, stimati nella quota del 33% del costo globale al finito.

Pertanto si avrà:

$$\text{€ } 1.730.817,40 \times 0,35 = \text{€ } 605.786,08$$

Gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli da pagare al Comune per il costo di costruzione risultano già interamente versati e pertanto non occorre applicare alcuna detrazione.

In definitiva il valore delle aree, comprensive delle opere già realizzate risulterà:

$$\text{€ } 1.730.817,4 + 605.786,08$$

$$= \text{€ } 2.336.603,49$$

**3 TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l."
IN COMUNE DI MAGLIANO IN TOSCANA (GR), VIA XX**

SETTEMBRE

IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE

I beni di cui trattasi, che risultano ancora intestate alla Società in quanto non ancora alienati, fanno parte di un complesso edilizio costruito dalla POZZI STEFANO S.r.l. situato nel Comune di Magliano in Toscana (GR), via XX Settembre, in prossimità dell'ingresso del paese. La zona ha destinazione prevalentemente abitativa e dista poche centinaia di metri dal centro storico di Magliano (vedi All. 4).

I collegamenti viari sono rappresentati dalla Strada Statale 323, che da Scansano conduce alla S.S. n. 1 Aurelia, asse principale di smistamento tra il nord ed il sud d'Italia e dalla Strada Provinciale 16, che conduce a Grosseto.

Il capoluogo di Provincia Grosseto dista circa 25 Km, mentre Roma può essere raggiunta percorrendo la S.S. n. 1 Aurelia per circa 150 km.

La zona è anche servita dalla linea ferroviaria Roma - Grosseto, con stazione di fermata nella vicina Albinia.

Dal punto di vista del censimento catastale, i terreni risultano attualmente distinti con il seguente dettaglio:

- N. 2 box auto, censiti in Catasto al Foglio 68, particella 441, sub. 47 e 48, Cat. C/6, Classe 8, mq 24, piano S1;
- N. 3 posti auto scoperti, censiti in Catasto al Foglio 68, particella 441, sub. 19, 21 e 22, Cat. C/6, Classe 3, piano T (mq 12+13+13).

Il terreno edificabile sul quale sono stati realizzati i beni oggetto della presente perizia sono stati acquistati dalla Società "Pozzi Stefano S.r.l." in data 17/12/2003 tramite atto di Compravendita Repertorio n. 159733/43136 a rogito Notaio dott. Giorgio Ciampolini.

DESTINAZIONE URBANISTICA E PROGETTO

Il Comune di Magliano in Toscana ha rilasciato alla Società "Pozzi Stefano S.r.l. - Grosseto" in data 11/07/2005 per le aree in esame:

- Concessione Edilizia Prot. 60210/03 per la realizzazione di un edificio di civile abitazione con n. 12 alloggi, ubicato sulla via XX Settembre;
- Permesso di Costruire Prot. 6790/05 per la variante alla C.E. n. 6021, per la realizzazione di un edificio per n. 12 alloggi.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il fabbricato de quo è collocato in posizione amena ed è prospiciente la strada che conduce al centro di Magliano in Toscana. Esso è stato costruito negli anni 2005/2006 ed è composto da un unico corpo di fabbrica di due piani fuori terra con copertura a tetto. Allo stato attuale risulta totalmente abitato e si presenta in buono stato di conservazione.

In adiacenza al fabbricato, sotto il livello stradale, è stata realizzata l'autorimessa dove sono ubicati i due box auto ancora di proprietà della Pozzi Stefano S.r.l. L'ingresso avviene

dall'esterno attraverso una comoda rampa carrabile. I due box auto risultano di facile accessibilità e di ampie dimensioni e sono dotati di serranda apribile manualmente.

I posti auto sono posizionati all'interno di una corte interna accessibile con passo

carrabile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Per la stima degli immobile in questione si è provveduto alla ricerca dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente ed alla loro conferma con indagini locali, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare, quali Fiaip, Banca Dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, M.I.-Mercato Immobiliare, Rivista "Consulente Immobiliare", ecc. (vedi **All. 14**).

Il valore di mercato unitario a metro quadrato, ottenuto mediando i valori medi di stima rilevati dalle fonti consultate - ragguagliato al **35%** per i box auto ed al **25%** per i posti auto scoperti - verrà moltiplicato per la superficie lorda vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata) dell'immobile, ricavata sulla base dei conteggi presenti nelle esistenti perizie di stima verificati, ove possibile, dal CTU sulle planimetrie di progetto fornite dalla Pozzi S.r.l.

Le risultanze delle indagini sopra indicate, per la zona "MAGLIANO IN TOSCANA - VIA XX SETTEMBRE" in esame,

hanno rilevato che, per vendite frazionate di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima sommaria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori unitari:

- Il M.I. - MERCATO IMMOBILIARE indica il valore al nuovo per le abitazioni in 3.000,00 €/mq (vedi All. 14);
- Le quotazioni dall'AGENZIA DEL TERRITORIO riportano un valore minimo di 1.150,00 €/mq e massimo di 1.650,00 €/mq - valore medio 1.400,00 €/mq (vedi All. 14);
- Le quotazioni FIAIP (AG. GIOVANNI MOTTURI) indicano un valore minimo di 1.400,00 €/mq e massimo di 1.800,00 €/mq - valore medio 1.600,00 €/mq (vedi All. 14).

La media dei tre valori porta ad una quotazione/mq di € 2.000,00.

Secondo quanto ricavato dalle quantità di progetto opportunamente verificate, la superficie commerciale degli immobili oggetto di causa è pari a 24 mq/cad per i box auto e 13 mq/cad per i posti auto scoperti.

Pertanto avremo:

$$\text{BOX} \quad \text{mq } 24 \times 2.000,00 \text{ €/mq} \times 0,35 = \text{€ } 16.800,00 \times 2 =$$

$$\text{€ } 33.600,00$$

$$\text{P. Auto} \quad \text{mq } 13 \times 2.000,00 \text{ €/mq} \times 0,25 = \text{€ } 6.500,00 \times 3$$

$$= \text{€ } 19.500,00$$

$$\text{TOTALE} \quad \quad \quad = \quad \quad \quad \text{€}$$

53.100,00

**4 TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l."
IN COMUNE DI GROSSETO (GR), VIA BELGIO, 50**

IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE

I beni di cui trattasi sono situati nel Comune di Grosseto (GR), via Belgio n. 50, nella zona periferica a nord della città (vedi **Al. 5**).

I collegamenti viari sono rappresentati dalla Strada Statale a quattro corsie n. 223 (E78), che collega Siena a Grosseto e dalla S.S. n. 1 Aurelia, asse principale di smistamento tra il nord ed il sud d'Italia, che dista circa 4 km ed è raggiungibile sia tramite la via Senese/SS223 che attraverso la via Aurelia Nord/SP152.

L'immobile dista circa 2 km dal centro storico di Grosseto e circa 75 km da Siena, mentre Roma può essere raggiunta percorrendo la S.S. n. 1 Aurelia per circa 190 km. La zona è anche servita dalla linea ferroviaria Roma - Grosseto e dista 1,6 km dalla stazione di Grosseto.

L'immobile oggetto della presente perizia riguarda una porzione di fabbricato costituita da un locale ad uso magazzino-autorimessa e servizio annesso, siti al piano terreno, int. 2 bis con ingresso dal civico n. 50 di via Belgio, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Grosseto alla Partita 10940, Foglio 89, particella 1538, sub 2, categoria C/2, Classe 6, consistenza 120 mq.

Il bene in oggetto confina con: corte in comune con il quartiere di abitazione soprastante, corte condominiale dei magazzini al piano interrato, Menchetti Lina, proprietà Dagelli.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 228 in data 26/05/1980 ed ha ottenuto la licenza di abitabilità in data 01/06/1982.

L'immobile, attualmente di proprietà della Pozzi Stefano S.r.l., fu acquistato in data 28/12/1987 tramite atto di compravendita Repertorio n. 66175/28169 a rogito Notaio dott. Germano Giorgetti.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile in esame è destinato ad attività artigianali con annesso abitazioni ed uffici e consta di tre piani fuori terra e copertura a falde; esso appare in buone condizioni di manutenzione.

La zona interessata è una porzione periferica di Grosseto, nel quadrante nord della cittadina, più precisamente nella zona compresa tra la SS 223 e la SP 152.

L'immobile in oggetto è un unico livello al piano terreno e l'accesso avviene tramite porta a vetri con serranda, posta sulla facciata del fabbricato di via Belgio.

Il locale è costituito da un unico ambiente, con annesso bagno di servizio, a pianta rettangolare, per una superficie complessiva di 120 mq; la parte più prossima all'ingresso ha

un'altezza di 3 m, mentre la restante, alta 6 metri, presenta un soffitto voltato a botte ed un soppalco con struttura in ferro e tavolato di legno.

Si evidenzia la presenza di vecchi infissi in alluminio anodizzato e vetro e serranda esterna in ferro con struttura in alluminio anodizzato.

Allo stato attuale l'immobile in oggetto risulta conforme alla sua destinazione d'uso di deposito/magazzino.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Per la stima dell'immobile in questione si è provveduto alla ricerca dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente ed alla loro conferma con indagini locali, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare, quali Fiaip, Banca Dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, M.I.-Mercato Immobiliare, Rivista "Consulente Immobiliare", ecc. (vedi **All. 14**).

Il valore di mercato unitario a metro quadrato, ottenuto mediando i valori medi di stima rilevati dalle fonti consultate - ragguagliato al 50% x 1,2 (coefficienti di omogeneizzazione relativi a posti auto coperti di proprietà esclusiva con annessi servizi) - verrà moltiplicato per la superficie lorda vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata) dell'immobile, ricavata sulla base dei conteggi presenti nelle esistenti perizie di stima verificati, ove possibile, dal CTU sulle

planimetrie di progetto fornite dalla Pozzi S.r.l.

Le risultanze delle indagini sopra indicate, per la zona "GROSSETO -VIA BELGIO" in esame, hanno rilevato che, per vendite frazionate di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto della presente stima sommaria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori unitari:

- Il M.I. - MERCATO IMMOBILIARE indica il valore al nuovo per le abitazioni in 3.000,00 €/mq (vedi All. 14);
- Le quotazioni dall'AGENZIA DEL TERRITORIO riportano un valore minimo di 1.300,00 €/mq e massimo di 1.800,00 €/mq - valore medio 1.550,00 €/mq (vedi All. 14);
- Le quotazioni della rivista CONSULENTE IMMOBILIARE indicano un valore al nuovo in zona semicentrale di 2.900,00.

La media dei tre valori porta ad una quotazione/mq di € 2.483,00.

Secondo quanto ricavato dalle quantità di progetto opportunamente verificate, la superficie commerciale dell'immobili oggetto di causa è pari a 120 mq.

Pertanto avremo:

$$\begin{aligned} & \text{mq } 120 \times 2.483,00 \text{ €/mq} \times 0,50 \times 1,2 = \\ & = \text{€ } 178.776,00 \end{aligned}$$

5 TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l."

**IN COMUNE DI COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
(GR), LOCALITÀ FATTORIA DELLE ANATRE**

IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE

L'appezzamento di terreno de quo è situato nel Comune di Castiglione della Pescaia in Località Fattoria delle Anatre, all'interno della Riserva Naturale "Diaccia Botrona" che circonda l'abitato di Castiglione della Pescaia. Il lotto si trova in prossimità del confine con la zona urbanizzata ed è raggiungibile attraverso un sentiero carrabile che partendo dal paese attraversa la pineta (vedi All. 6).

I collegamenti viari sono rappresentati dalla Strada Provinciale n. 3 che porta a Grosseto e conduce alla S.S. n. 1 Aurelia, asse principale di smistamento tra il nord ed il sud d'Italia. Il capoluogo di Provincia Grosseto dista circa 22 Km, mentre Roma, può essere raggiunta percorrendo la S.S. n. 1 Aurelia per circa 200 km. La zona è anche servita dalla linea ferroviaria Roma - Grosseto con stazione di fermata nella vicina Grosseto.

L'immobile oggetto di accertamento è costituito da un appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di ettari 5 are, 93 e 10 centiare, censito al Catasto Terreni del Comune di Castiglione della Pescaia alla Partita 11052, Foglio 109, particella 863. Il terreno, confinante con fosso, Proprietà Chigi e Proprietà Sartini, ha diritto di accesso dai terreni confinanti e dalla proprietà Chigi (mappali 10 e 21) provenendo dalla strada esistente.

I beni in oggetto sono stati acquistati dalla società "Pozzi Stefano S.r.l." in data 21/07/1999 tramite atto di compravendita Repertorio n. 144997/35534 a rogito Notaio dott. Giorgio Ciampolini.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il terreno de quo ha forma pressoché rettangolare, misura circa 6 ettari ed è destinato a pascolo. Presenta un andamento pianeggiante ed è inserito nella Riserva Naturale "Diaccia Botrona" di Castiglione della Pescaia. Su uno dei due lati lunghi è costeggiato da un ampio canale mentre sull'altro è prospiciente la pineta. Allo stato attuale risulta incolto e non sottoposto ad alcun tipo di manutenzione o pulizia.

Il terreno non è edificabile; nella realtà però il sito, trovandosi all'interno della Riserva Naturale "Diaccia Botrona", molto vicino all'abitato di Castiglione della Pescaia, se opportunamente risistemato, potrebbe presentare una potenzialità di sfruttamento dal punto di vista turistico e ricreativo, come area a verde e parco attrezzato per lo sport e per i giochi.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Il terreno in esame, non avendo capacità edificatoria ed essendo destinato a pascolo, può essere stimato come area agricola secondo i valori medi indicati nel D.P.R. 327/2001 fissati dalla Commissione Provinciale n. 1 del 28/01/2011 per la Regione Agraria 4 in Comune di Castiglione della Pescaia

(vedi **All. 15**).

Prendendo in considerazione, però, la potenziale la trasformazione dell'area a parco attrezzato per lo sport e per i giochi, la valutazione può essere effettuata utilizzando sempre i valori agricoli medi, ma prendendo come riferimento quelli relativi alla coltura più redditizia della zona, anche in questo caso fissati dalle tabelle emanate dalla Provincia di Grosseto per la Regione Agraria 4 e riferite al Comune di Castiglione della Pescaia. Ora nel caso specifico la coltura più redditizia è quella che nelle tabelle viene proprio identificata con il "parco o giardino" e che viene valutata in €/ha 32.472,00 (vedi **All. 15**).

A tale valore occorrerà, però, decurtare i costi di sistemazione delle aree a verde attrezzato che vengono valutati in:

- recinzione con paletti di legno e rete metallica
€/ha 4.000,00
- pulizia del terreno, livellamento e piantumazione
€/ha 7.000,00
- fornitura e posa attrezzature (panchine, cestini, giochi)
€/ha 5.000,00
- impianto di illuminazione con lampioncini
€/ha 6.000,00

Totale costi €/ha

22.000,00

Pertanto avremo:

Valutazione del suolo nudo

D.P.R. n. 327/2001 per l'anno 2010 - Regione Agraria n.4 -
Castiglione della Pescaia - Coltura più redditizia: "parco
giardino" €/ha 32.472,00

Superficie terreno: Ha 5,931

ha 5,931 x €/ha 32.472,00 = €

192.591,00

A detrarre i costi di trasformazione pari a:

ha 5,931 x €/ha 22.000,00 = €

130.482,00

Totale €

62.190,00

Secondo quanto riferito dal sig. Pozzi, € 62.000,00 ha
costituito il prezzo di acquisto dell'area stessa.

**6 TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l."
IN COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR), LOCALITÀ
QUERCIA MERCATA**

IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE

I beni di cui trattasi sono situati nel Comune di Castiglione
della Pescaia in Località Quercia Mercata, al km 16 della
Strada Provinciale delle Collacchie. Il lotto si trova a qualche
centinaio di metri dal mare, all'interno della pineta, in zona
non urbanizzata (vedi AU. 7).

I collegamenti viari sono rappresentati dalla Strada Provinciale
delle Collacchie, che unisce Castiglione della Pescaia con

Follonica. La vicinanza con il centro abitato di Castiglione della Pescaia (circa 8 km), importante località turistica sul mare, rende l'immobile particolarmente richiesto dai residenti stagionali estivi.

Il capoluogo di Provincia Grosseto dista circa 32 Km, mentre Roma, può essere raggiunta percorrendo la S.S. n.1 Aurelia per circa 200 km. La zona è anche servita dalla linea ferroviaria Roma - Grosseto con stazione di fermata nella vicina Grosseto.

Le aree in oggetto comprendono i seguenti immobili:

- Terreno edificabile in cui ha avuto luogo la demolizione di una casa di abitazione, costituita da cucina-soggiorno, due camere e servizio al piano terra, con annessa corte esclusiva di circa mq. 5.900, confinante con: fosso della Quercia Marcata, Strada Statale 322 delle Collacchie, Proprietà Zambernardi.

Il tutto censito al Nuovo Catasto Edilizio del Comune di Castiglione della Pescaia alla Partita 1004833, Foglio 61, particella 148, subalterni 1 e 2 - Categoria A/4, classe 4", vani 4,5.

I beni oggetto della presente perizia sono stati acquistati dalla società "Pozzi Stefano S.r.l." in data 28/09/1998 tramite atto di compravendita Repertorio n. 141623/33899 a rogito Notaio dott. Giorgio Ciampolini.

DESTINAZIONE URBANISTICA E PROGETTO

In data 02/05/2005 è stato rilasciato dal Comune di

Castiglione della Pescaia permesso di Costruire n. 426, che è stato successivamente rinnovato con variante in data 30/04/2009 per la demolizione della vecchia casa di abitazione e la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica costituito da due unità abitative.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il terreno de quo è collocato lungo la Strada Provinciale delle Collacchie, con accesso diretto carrabile in corrispondenza del km 16. L'area, che misura circa 5.900 mq, ha forma triangolare, presenta un andamento pianeggiante ed è inserita all'interno della pineta che costeggia il mare. Non risultano presenti altre abitazioni nelle immediate vicinanze.

I lavori sono stati iniziati ed allo stato attuale risultano fermi; è stato già completato lo scavo fino al piano di imposta delle fondazioni.

Descrizione del progetto

Il progetto autorizzato dal Comune di Castiglione della Pescaia consta di un corpo di fabbrica suddiviso in due unità abitative su due livelli, un piano interrato ed un piano terra.

Le unità abitative hanno copertura a tetto ed ampi spazi esterni per portici, terrazzi e giardini. Esse risultano così suddivise:

- al piano interrato garage e cantina;
- al piano terra un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno.

Da quanto si evince dagli elaborati di progetto, l'aspetto finale è gradevole e ben si inserisce nel contesto paesaggistico della zona.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Per la stima dell'immobile in questione, si è provveduto alla ricerca dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente ed alla loro conferma con indagini locali, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare, quali Fiaip, Banca Dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, M.I.-Mercato Immobiliare, Rivista "Consulente Immobiliare", ecc. (vedi All. 14).

Il valore di mercato unitario a metro quadrato, ottenuto mediando i valori medi di stima rilevati dalle fonti consultate, verrà moltiplicato per la superficie lorda vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata) dell'immobile, ricavata sulla base dei conteggi presenti nelle esistenti perizie di stima verificati, ove possibile, dal CTU sulle planimetrie di progetto fornite dalla Pozzi Srl.

Si procede quindi alla determinazione del valore commerciale di edifici residenziali e commerciali nella zona di cui trattasi, desumendo dall'importo così ottenuto il valore riferito prettamente al terreno (pari al 33% del valore totale), con gli opportuni incrementi e detrazioni.

Le risultanze delle indagini sopra indicate, per la zona

“CASTIGLIONE DELLA PESCAIA, Località QUERCIA MERCATA” in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima sommaria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori unitari:

- Il M.I. - MERCATO IMMOBILIARE indica il valore al nuovo per le abitazioni in 5.500,00 €/mq (vedi All. 14);
- Le quotazioni dall'AGENZIA DEL TERRITORIO riportano un valore minimo di 3.300,00 €/mq e massimo di 4.900,00 €/mq - valore medio 4.100,00 €/mq (vedi All. 14);
- Le quotazioni della rivista CONSULENTE IMMOBILIARE indicano un valore al nuovo in tre quote: 6.500,00-4.500,00-3.300,00 €/mq per le residenze - valore medio 4.766,00 €/mq (vedi All. 14).

La media dei tre valori porta ad una quotazione/mq di € 4.800,00.

Secondo quanto ricavato dalle quantità di progetto opportunamente verificate, la superficie commerciale ragguagliata (ottenuta applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso, livello di piano, esposizione, ecc.) dell'immobili oggetto di causa è pari 254,18 mq.

Pertanto avremo:

$$\text{mq } 254,18 \times 4.800,00 \text{ €/mq} \times 0,33 = \text{€ } 402.621,12$$

A tale cifra occorre aggiungere il valore delle opere già realizzate, consistenti nello scavo fino al piano fondazione e stimato in € 35.000,00. Gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli da pagare al Comune per il costo di costruzione risultano già interamente versati e pertanto non occorre applicare alcuna detrazione.

In definitiva il valore delle aree, comprensive delle opere già realizzate risulterà:

$$\text{€ } 402.621,12 + \text{€ } 35.000,00$$

$$= \text{€ } 437.621,12$$

7 TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l."
IN COMUNE DI SCARLINO (GR), LOCALITÀ SECCATOIO
IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE

I terreni sono situati nel Comune di Scarlino in Località Seccatoio, proprio all'ingresso del centro urbano del paese. La lottizzazione è ubicata in un area fortemente acclive compresa tra la Strada Panoramica della Rocca a monte ed il viale della Repubblica a valle (vedi **All. 8**).

I collegamenti viari sono rappresentati dalla Strada Provinciale del Puntone, che si ricollega in prossimità Gavorrano, tra Follonica e Grosseto, alla S.S. n. 1 Aurelia, asse principale di smistamento tra il nord ed il sud d'Italia.

Il mare, con il nuovo Porto Turistico, dista circa 7 km ed attraverso la strada litoranea delle Collacchie è possibile

raggiungere da un lato Castiglione della Pescaia e dall'altro Follonica.

Il capoluogo di Provincia Grosseto dista circa 44 Km, mentre Roma può essere raggiunta percorrendo la S.S. n. 1 Aurelia per circa 200 km. La zona è anche servita dalla linea ferroviaria Grosseto - Follonica con stazione di fermata a Gavorrano Scalo a circa 11 km da Scarlino.

Le aree in oggetto comprendono i seguenti immobili:

- Terreni della superficie catastale di 5.023 mq, censiti al Catasto Terreni del Comune di Scarlino al Foglio 49, p.lle n. 187, 188, 190, 645, 655.

I beni oggetto della presente perizia sono stati acquistati dalla società "Pozzi Stefano S.r.l." in data 19/10/2007 tramite atto di compravendita Repertorio n. 174216 a rogito Notaio Dr. Ciampolini Giorgio.

DESTINAZIONE URBANISTICA E PROGETTO

I terreni fanno parte del Piano di Lottizzazione Comparto Ci3 Località Seccatoio di Celestino, approvato con Delibera c.c. n. 1 del 16/01/2007.

In data 17/07/2007 è stata firmata la Convenzione con il Comune di Scarlino con Atto rep. n. 2632 registrato il 24/07/2007 n. 857, nella quale venivano quantificate totalmente a carico dei costruttori le opere di urbanizzazione primaria per un importo totale di € 809.639,23, a fronte di un volume massimo edificabile dell'intero Comparto pari a

10.000 mc ,corrispondente ad una superficie massima coperta di 3.000 mq.

La quota spettante alla POZZI STEFANO S.r.l. è di 3.348 mc.

I progetti edilizi per l'ottenimento del permesso di costruire non risultano essere ancora stati presentati al Comune di Scarlino, ma sono ottenibili.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

I terreni de quo costituiscono una porzione delle aree edificabili che compongono il Piano di Lottizzazione Comparto Ci3 in Comune di Scarlino.

Essi sono collocati in posizione amena e particolarmente panoramica e l'ubicazione nella parte alta del paese consente una vista assolutamente unica sulla vallata e sul mare. La loro conformazione però, adagiata sul ripido pendio roccioso della montagna, li rende non facilmente accessibili, nonostante la rete viaria che li circonda. La vicinanza con il Centro Storico del paese e con la Rocca Medievale contribuisce a rendere l'iniziativa immobiliare di interesse turistico da parte di residenti stagionali. Dal punto di vista paesaggistico e naturalistico la zona è considerata di particolare pregio.

Nella parte verso valle sono stati recentemente realizzati numerosi complessi residenziali, alcuni di essi ancora in fase di ultimazione, a segnalare l'esistenza di un mercato immobiliare presente e di una richiesta comunque attuale di alloggi per vacanze.

La tipologia edilizia ricorrente è quella di unità abitative indipendenti aggregate a schiera con terrazzamenti verso valle. L'area risulta attualmente libera, ad eccezione di un'unità poderale denominata "Seccatoio di Celestino", alla quale si accede da una viabilità privata.

Descrizione del progetto

All'interno del comparto si prevedono cinque lotti edificabili, articolati in modo organico secondo l'orografia del terreno e disposti su due file: la prima fila nella zona di monte dell'area di intervento ed alla quale si accede mediante la viabilità pedonale che diparte dalla strada della Rocca, la seconda fila, nella zona di valle dell'area di intervento ed alla quale si accede dalla viabilità carrabile di progetto.

Il progetto urbanistico approvato prevede la realizzazione di n. 20 unità abitative aggregate a schiera, ciascuna di due piani e di superficie complessiva di circa 150 mq. La tipologia edilizia è quella di unità singole su due livelli collegati tra loro da una scala interna con un soggiorno, una cucina, n.4 camere da letto e doppi servizi.

Le unità abitative hanno copertura a tetto ed ampi spazi esterni per terrazzi e giardini.

Nel rispetto degli standard urbanistici imposti dal Piano di Lottizzazione, sono distribuiti sulle aree parcheggi pubblici e privati adeguati alle esigenze dei futuri abitanti.

L'aspetto finale, come si evince dai rendering allegati al

progetto, è gradevole e ben inserito nel contesto paesaggistico della zona.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Per la stima relativa agli immobile in questione, si è provveduto alla ricerca dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente ed alla loro conferma con indagini locali, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare, quali Fiaip, Banca Dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, M.I.-Mercato Immobiliare, Rivista "Consulente Immobiliare", ecc (vedi **Al. 14**).

Il valore di mercato unitario a metro quadrato, ottenuto mediando i valori medi di stima rilevati dalle fonti consultate, verrà moltiplicato per la superficie lorda vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata) dell'immobile, ricavata sulla base dei conteggi presenti nelle esistenti perizie di stima verificati, ove possibile, dal CTU sulle planimetrie di progetto fornite dalla Pozzi Srl.

Si procede quindi alla determinazione del valore commerciale di edifici residenziali e commerciali nella zona di cui trattasi, desumendo dall'importo così ottenuto il valore riferito prettamente al terreno (pari al 33% del valore totale), con gli opportuni incrementi e detrazioni.

Le risultanze delle indagini sopra indicate, per la zona "SCARLINO, Località SECCATOIO" in esame, effettuate nel

mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto della presente stima sommaria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori unitari:

- Il M.I. - MERCATO IMMOBILIARE indica il valore al nuovo per le abitazioni in 3.100,00 €/mq per il residenziale (vedi All. 14);
- Le quotazioni dall'AGENZIA DEL TERRITORIO riportano un valore minimo di 1.250,00 €/mq e massimo di 1.750,00 €/mq - valore medio 1.500,00 €/mq (vedi All. 14);
- Le quotazioni della FIAIP - Agenzia Filippo Asta, Presidente Fiaip Grosseto - indicano un valore minimo di 2.500,00 €/mq e massimo di 2.800,00 €/mq - valore medio 2.650,00 €/mq (vedi All. 14);

La media dei tre valori porta ad una quotazione/mq di € 2.420,00, che si ritiene si debba arrotondare a € 2.500,00.

Secondo quanto ricavato dalle quantità di progetto opportunamente verificate, la superficie commerciale ragguagliata (ottenuta applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso, livello di piano, esposizione, ecc.) degli immobili oggetto di causa è pari 1.373,00 mq.

Pertanto avremo:

$$\text{mq } 1.373,00 \times 2.500,00 \text{ €/mq} \times 0,33 = \text{€ } 1.132.725,00$$

A tale cifra occorre detrarre gli oneri di urbanizzazione primaria, che per la quota spettante alla POZZI STEFANO S.r.l. ammontano ad € 271.067,00, nonché gli oneri sul costo di costruzione, che sono quantificati in € 129.282,00.

In definitiva il valore delle aree, comprensive delle opere già realizzate risulterà:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 1.132.725,00 + \text{€ } 271.067,00 - \text{€ } 129.282,00 = \\ & = \text{€ } 732.376,00 \end{aligned}$$

**8 TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l."
IN COMUNE DI GAVORRANO (GR), FRAZIONE BAGNO,
LOCALITA' PODERACCIO**

IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE

I terreni sono situati nel Comune di Gavorrano, Frazione Bagno, in Località Poderaccio, all'interno di un Piano di Lottizzazione "Comparto 1" che completa una zona già urbanizzata. Le aree sono ubicate nelle immediate vicinanze della Strada Provinciale n. 60 del Puntone, con nuovo accesso previsto attraverso la strada da realizzare a servizio dei vari Comparti (vedi All. 9).

I collegamenti viari sono rappresentati da un lato dalla vicina S.S. n. 1 Aurelia, asse principale di smistamento tra il nord ed il sud d'Italia e dall'altro dalla Strada Provinciale del Puntone, che conduce al mare in prossimità di Follonica.

Il capoluogo di Provincia Grosseto dista circa 37 Km, mentre

Roma può essere raggiunta percorrendo la S.S. n.1 Aurelia per circa 200 km. La zona è anche servita dalla linea ferroviaria Grosseto - Follonica con stazione di fermata a Gavorrano Scalo.

Le aree in oggetto comprendono i seguenti immobili:

- SUBCOMPARTO 1:

- Terreno in cui ha avuto luogo la demolizione di un piccolo fabbricato rurale con corte annessa, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Gavorrano al Foglio 82, particella 335 (LOTTO 1), di catastali mq 440;
- Terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 7.264, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Gavorrano al Foglio 82, particelle
 - 819, 830, 832, (LOTTO 1);
 - 816, 827, 833 (LOTTO 2);
 - 815 (LOTTO 3);
 - 814 (LOTTO 4);
 - 818 (LOTTO 5);
 - 828, 829, 831, 817, 820, 821, 822, 823, 824 (VIABILITA', PARCHEGGI, AREE PUBBLICHE).

SUBCOMPARTO 5:

- Terreno in cui ha avuto luogo la demolizione di due fabbricati rurali contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Gavorrano al Foglio 82, part.lla 564 (LOTTO 19) di catastali mq 682 e particella 836 di catastali mq 7;
- Terreno della superficie catastale complessiva di metri

quadrali 11.364, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Gavorrano al Foglio 82, particelle

- 773, 774, 765 (LOTTO 18);
- 776 (LOTTO 19);
- 763, 764, 771, 772 (LOTTO 20);
- 770 (LOTTO 21);
- 762, 767, 768, 769, 775 (VIABILITA', PARCHEGGI, AREE PUBBLICHE).

ALTRI SUBCOMPARTI:

- Terreno destinato a VIABILITA', PARCHEGGI ed AREE PUBBLICHE della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4.931, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Gavorrano al Foglio 82, particelle
 - 576, 790, 791, 794, 795, 796, 799,
 - 806, 810, 812,
 - 779.

I beni in oggetto sono stati acquistati dalla Società "Pozzi Stefano S.r.l." in data 11/10/2005 tramite atto di compravendita Repertorio n. 167270 a rogito Notaio Dr. Ciampolini Giorgio.

DESTINAZIONE URBANISTICA E PROGETTO

Il Comune di Gavorrano ha rilasciato alla Società "Pozzi Stefano S.r.l. - Grosseto" per le aree in oggetto:

- Permesso di Costruire n. 4422 Pratica 2007/62 per la costruzione di n. 2 fabbricati per 18 unità abitative - lotti 19

- 20 - 21, in data 12/02/2008;
- Permesso di Costruire n. 4247 Pratica 2005/18 per la realizzazione di opere di urbanizzazione nella lottizzazione SUBCOMPARTO 1- lotti 1- 2 - 3 - 4 - 5, in data 14/06/2005;
- Permesso di Costruire n. 4463 Pratica 2007/08, per lavori di variante in corso d'opera alla realizzazione di opere di urbanizzazione nella lottizzazione SUBCOMPARTO 1 - lotti 1 - 2 - 3 - 4 - 5, in data 22/07/2008 e relativa proroga per ultimare i lavori entro il 21/11/2010.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

I terreni sono collocati in posizione amena all'interno di un Piano di Lottizzazione già edificato con unità abitative di tipologia edilizia a villini a schiera ad uno o due piani e copertura a tetto. Le aree nei dintorni sono per lo più già urbanizzate, con edifici isolati di piccole dimensioni. La viabilità interna al Comprensorio è adeguata agli abitanti e sono previste aree da destinarsi a parcheggi pubblici e privati.

I due Subcomparti di proprietà della POZZI STEFANO S.r.l. ancora da realizzare sono il Subcomparto n.1 ed il Subcomparto n. 5. Il Subcomparto n. 1 è situato sull'estrema destra del Piano di Lottizzazione, in posizione dominante ed è composto da n. 5 Lotti individuati con i numeri 1, 2, 3, 4, 5 ancora interamente da realizzare con aree da urbanizzare. Il Subcomparto n. 5, viceversa, è situato sull'estrema sinistra del

Piano di Lottizzazione, è composto di n. 4 Lotti individuati con i numeri 18, 19, 20, 21, dei quali il n. 18 ancora interamente da edificare, il n. 19 con l'allestimento del cantiere predisposto e gli scavi di fondazione eseguiti, il n. 20 ed il n. 21 con strutture in cemento armato già realizzate e con opere di urbanizzazione quasi tutte completate.

I lavori allo stato attuale su tutti i Lotti in esame sono fermi.

Descrizione dei progetti

I progetti relativi ai Subcomparti n. 1 e n. 5 sono stati presentati al Comune di Gavorrano in tempi diversi e riguardano:

- Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria per un importo dei lavori pari ad € 753.805,00 (Permesso di Costruire n. 4247 e Variante n. 4463), consistente nella realizzazione di strade, acquedotti, fognature, pubblica e privata illuminazione, reti gas e telefono, opere a verde, arredo urbano e segnaletica stradale.
- Il progetto per la realizzazione di n. 2 fabbricati sui Lotti n. 19, 20, e 21 del Subcomparto n. 5, per n. 18 unità abitative al piano terra e n. 6 unità abitative al pianoprimo (permesso di Costruire n. 4422, I^ variante n. 4453, II^ Variante n. 4540).
- Il progetto presentato al Comune di Gavorrano in data 18/07/2011 prot. n. 8434 per la realizzazione di n. 1 fabbricato sul Lotto n. 18 del Subcomparto n. 5, per n. 3 unità

abitative al piano terra (permesso di Costruire in attesa di rilascio).

- Il progetto presentato al Comune di Gavorrano in data 20/07/2011 prot. n. 8480 per la realizzazione di n. 5 fabbricati sui Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5 del Subcomparto n. 1, per n. 18 unità abitative (permesso di Costruire in attesa di rilascio).

Le tipologie residenziali sono sostanzialmente due: il bilocale ed il trilocale, disposti su uno o due livelli con copertura a tetto e box auto al piano interrato. I corpi di fabbrica sono aggregati in modo da costituire un villaggio circondato da spazi a verde e da viabilità di servizio con aree a parcheggio.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Per la stima relativa agli immobile in questione, si è provveduto alla ricerca dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente ed alla loro conferma con indagini locali, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare, quali Fiaip, Banca Dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, M.I.-Mercato Immobiliare, Rivista "Consulente Immobiliare", ecc (vedi **Al. 14**).

Il valore di mercato unitario a metro quadrato, ottenuto mediando i valori medi di stima rilevati dalle fonti consultate, verrà moltiplicato per la superficie lorda vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata) dell'immobile, ricavata sulla base dei conteggi presenti nelle esistenti perizie di stima

verificati, ove possibile, dal CTU sulle planimetrie di progetto fornite dalla Pozzi Srl.

Si procede quindi alla determinazione del valore commerciale di edifici residenziali e commerciali nella zona di cui trattasi, desumendo dall'importo così ottenuto il valore riferito prettamente al terreno (pari al 33% del valore totale), con gli opportuni incrementi e detrazioni.

Le risultanze delle indagini sopra indicate, per la zona "GAVORRANO, Frazione BAGNO, Località PODERACCIO" in esame, effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima sommaria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori unitari:

- Il M.I. - MERCATO IMMOBILIARE indica il valore al nuovo per le abitazioni in 2.450,00 €/mq (vedi All. 14);
- Le quotazioni dall'AGENZIA DEL TERRITORIO riportano un valore minimo di 1.800,00 €/mq e massimo di 2.700,00 €/mq - valore medio 2.250,00 €/mq (vedi All. 14);
- Le quotazioni della rivista CONSULENTE IMMOBILIARE indicano un valore al nuovo in tre quote: 2.500,00-1.800,00-1.500,00 €/mq per le residenze - valore medio 1.934,00 €/mq (vedi All. 14).

La media dei tre valori porta ad una quotazione/mq di € 2.210,00.

Secondo quanto ricavato dalle quantità di progetto opportunamente verificate, la superficie commerciale ragguagliata (ottenuta applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso, livello di piano, esposizione, ecc.) degli immobili oggetto di causa è pari a 1.883,10 mq per il Subcomparto 1 e 2.328,84 mq per il Subcomparto 5 (mq 4.211, 94 totali).

Pertanto avremo complessivamente per i due Subcomparti:

$$\text{mq } 4.211, 94 \times 2.210,00 \text{ €/mq} \times 0,33 = \text{€ } 3.071.767,84$$

A tale cifra occorre aggiungere il valore delle opere già realizzate (€ 385.946,31 - Subcomp, 5 - strutture in cemento armato relative ai fabbricati dei Lotti n. 20 e 21 e nei lavori di scavo delle fondazioni per quello del Lotto n. 19) e detrarre gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€ 61.210,00 ed € 80.026,00 = 141.236,00 totali) ed il costo di costruzione ancora da versare (€ 121.132 ed € 25.614,00 = € 146.746,00 totali).

In definitiva il valore delle aree, comprensive delle opere già realizzate risulterà:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 3.071.767,84 + \text{€ } 385.946,31 - 141.236,00 - \text{€ } \\ & 146.746,00 = \\ & = \text{€ } 3.169.732,15 \end{aligned}$$

9 TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l."

**IN COMUNE DI GAVORRANO (GR), FRAZIONE BAGNO,
LOCALITA' PODERACCIO, VIA PIO LA TORRE**

IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE

Il terreno è situato nel Comune di Gavorrano, Frazione Bagno, in Località Poderaccio, appena fuori dal Piano di Lottizzazione che completa una zona già urbanizzata. L'area è ubicata nelle immediate vicinanze della via Strada Provinciale n. 60 del Puntone e può sfruttare il nuovo accesso previsto nel Piano attraverso la strada da realizzare a servizio dei vari Comparti (vedi **All. 10**).

I collegamenti viari sono rappresentati da un lato dalla vicina S.S. n.1 Aurelia, asse principale di smistamento tra il nord ed il sud d'Italia e dall'altro dalla Strada Provinciale del Puntone, che conduce al mare in prossimità di Follonica.

Il capoluogo di Provincia Grosseto dista circa 37 Km, mentre Roma può essere raggiunta percorrendo la S.S. n. 1 Aurelia per circa 200 km. La zona è anche servita dalla linea ferroviaria Grosseto - Follonica con stazione di fermata a Gavorrano Scalo.

Le aree in oggetto comprendono i seguenti immobili:

- Terreno su cui insistono due piccoli manufatti, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Gavorrano al Foglio 82, particella 835 di mq 970 circa;
- Manufatto ad uso magazzino/deposito, censito in Catasto al Foglio 82, particella 835, sub. 4, Cat. C/2, Classe 5, mq 14;
- Manufatto ad uso magazzino/deposito, censito in Catasto al

Foglio 82, particella 835, sub. 5, Cat. C/2, Classe 8, mq 43.

I beni in oggetto sono stati acquistati dalla società "Pozzi Stefano S.r.l." in data 31/05/2007 tramite atto di compravendita Repertorio n. 13501 a rogito Notaio Dr. Costanza Sensi.

DESTINAZIONE URBANISTICA E PROGETTO

Il Comune di Gavorrano ha rilasciato alla Società "Pozzi Stefano S.r.l. - Grosseto" in data 2/10/2008 sull'area in oggetto Permesso di Costruire n. 4476 per la realizzazione di un edificio residenziale di n. 8 unità abitative. Successivamente, con lettera del 11/05/2009. prot. 5619 il Permesso di Costruire è stato sospeso.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il terreno è collocato in adiacenza alle aree del Piano di Lottizzazione di Bagno di Gavorrano, in parte già edificate ed in parte ancora da sviluppare. Le unità abitative presenti e previste nel Piano sono con tipologia edilizia a villini a schiera ad uno o due piani e copertura a tetto. Le aree nei dintorni sono per lo più già urbanizzate con edifici isolati di piccole dimensioni. La viabilità interna al Comprensorio è adeguata agli abitanti e sono previste aree da destinarsi a parcheggi pubblici e privati.

Il terreno confina su due lati con i Lotti n. 19 e n. 20 dei Comparti 4 - 5, sempre di proprietà della POZZI STEFANO S.r.l. e si presenta con un pendio abbastanza accentuato verso

La Strada Provinciale. Allo stato attuale risulta incolto e non utilizzato.

Descrizione del progetto

Il progetto presentato al Comune di Gavorrano per un edificio residenziale di n. 8 unità abitative ha ottenuto il Permesso di Costruire n. 4476 in data 2/10/2008.

Esso prevede la realizzazione di una palazzina di tre piani fuori terra più un piano interrato destinato a cantine, con copertura a tetto.

Non avendo la proprietà mai dato corso ai lavori, il Comune di Gavorrano, con lettera del 11/05/2009 prot. 5619, ha sospeso il Permesso di Costruire motivando la disposizione per la verifica della rispondenza urbanistica del progetto con le nuove regole di riassetto del territorio.

Le tipologie residenziali sono sostanzialmente due: il bilocale ed il trilocale, disposti su uno o due livelli. Non sono previsti box auto al piano interrato e parcheggi esterni.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Per la stima relativa agli immobile in questione, si è provveduto alla ricerca dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente ed alla loro conferma con indagini locali, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare, quali Fiaip, Banca Dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, M.I.-Mercato Immobiliare, Rivista "Consulente

Immobiliare', ecc (vedi **All. 14**).

Il valore di mercato unitario a metro quadrato, ottenuto mediando i valori medi di stima rilevati dalle fonti consultate, verrà moltiplicato per la superficie lorda vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata) dell'immobile, ricavata sulla base dei conteggi presenti nelle esistenti perizie di stima verificati, ove possibile, dal CTU sulle planimetrie di progetto fornite dalla Pozzi Srl.

Si procede quindi alla determinazione del valore commerciale di edifici residenziali e commerciali nella zona di cui trattasi, desumendo dall'importo così ottenuto il valore riferito prettamente al terreno (pari al 33% del valore totale), con gli opportuni incrementi e detrazioni. Si è valutato di poter mantenere al 33% il valore dell'area, nonostante il Permesso di Costruire sia stato sospeso, in ragione del fatto che, allo stato attuale, non sussistono fondate motivazioni che facciano presupporre un suo futuro rigetto.

Le risultanze delle indagini sopra indicate, per la zona "GAVORRANO (GR), Frazione BAGNO, Località PODERACCIO, VIA PIO LA TORRE" in esame, effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto della presente stima sommaria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori unitari:

- Il M.I. - MERCATO IMMOBILIARE indica il valore al nuovo per le abitazioni in 2.450,00 €/mq (vedi All. 14);
- Le quotazioni dall'AGENZIA DEL TERRITORIO riportano un valore minimo di 1.800,00 €/mq e massimo di 2.700,00 €/mq - valore medio 2.250,00 €/mq (vedi All. 14);
- Le quotazioni della rivista CONSULENTE IMMOBILIARE indicano un valore al nuovo in tre quote: 2.500,00-1.800,00-1.500,00 €/mq per le residenze - valore medio 1.934,00 €/mq (vedi All. 14).

La media dei tre valori porta ad una quotazione/mq di € 2.210,00.

Secondo quanto ricavato dalle quantità di progetto opportunamente verificate, la superficie commerciale ragguagliata (ottenuta applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso, livello di piano, esposizione, ecc.) degli immobili oggetto di causa è pari a 777,20 mq

Pertanto avremo:

$$\begin{aligned} & \text{mq } 777,20 \times 2.210,00 \text{ €/mq} \times 0,33 \\ & = \text{€ } 566.811,00 \end{aligned}$$

10 TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l."
IN COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO (GR), FRAZIONE
PAGANICO, LOCALITA' PODERE MADONNINO
IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE

I terreni (lotti 4 e 5) e le unità immobiliari de quo sono situati nel Comune di Civitella Paganico (GR), Frazione di Paganico, Località Podere Madonnino e fanno parte di un intervento urbanistico attuativo posto tra il cimitero e la strada statale Grosseto - Siena in zona decentrata rispetto al centro abitato della Frazione (vedi All. 11).

I collegamenti viari sono rappresentati dalla Strada Statale a quattro corsie n. 223 (E78), che collega Siena a Grosseto e alla S.S. n. 1 Aurelia, asse principale di smistamento tra il nord ed il sud d'Italia.

Il capoluogo di Provincia Grosseto dista circa 22 Km, Siena circa 50 km, mentre Roma può essere raggiunta percorrendo la S.S. n. 1 Aurelia per circa 210 km.

La zona è anche servita dalla linea ferroviaria Roma - Grosseto con stazione di fermata nella vicina Grosseto. La località è principalmente destinata ai residenti della Provincia grazie al fatto che risulta facilmente raggiungibile attraverso i collegamenti viari suddetti.

Le aree in oggetto comprendono i seguenti immobili:

- N. 1 appartamento censito in Catasto al Foglio 153, particella 474, sub. 9 Cat. A/2, Classe 2, vani 4,5, Piano T/S1, con annesso posto auto scoperto censito in Catasto al Foglio 153, particella 474, sub. 6, Cat. C/6, Classe 3, mq 13 piano T;
- N. 1 box auto, censito in Catasto al Foglio 153, particella

469, sub. 38, Cat. C/6, Classe 6, mq 23, piano S1;

- N. 14 posti auto scoperti, censiti in Catasto al Foglio 153, particella 473, sub. 3, 4, 5 e particella 475, sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, Cat. C/6, Classe 3, piano T.

I terreni dei quali fanno parte gli immobili attualmente di proprietà della Pozzi Stefano S.r.l. furono acquistati in data 10/12/2002 tramite atto di compravendita Repertorio n. 21540/10389 a rogito Notaio Dr. Abbate Antonio.

Nell'atto di Convenzione stipulato con il Comune di Civitella Paganico in data 10/12/2002, rep. n. 21542, registrato a Grosseto in data 24/12/2002, trascritto alla Conserv. Reg. Imm. di Grosseto il 24/12/2002 al n. 19701 RGO e al n. 13877 RPF, venivano quantificati i contributi da versare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESTINAZIONE URBANISTICA E PROGETTO

Il Comune di Civitella Paganico ha rilasciato alla Società "Pozzi Stefano S.r.l. Grosseto" per le aree ancora da edificare:

- Concessione Edilizia n. 7, pratica edilizia n. 2170/2002, 10 data 03/04/2003, per eseguire le opere di urbanizzazione primaria;
- Permesso di Costruire n. 16, pratica edilizia n. 2323/2006, in data 06/11/2006 per eseguire i lavori di costruzione di un edificio residenziale nel lotto n. 4 di Paganico;
- Permesso di Costruire n. 17, pratica edilizia n.

2324/2006, in data 06/11/2006 per eseguire i lavori di costruzione di un edificio residenziale nel lotto n. 5 di Paganico;

- Permesso di Costruire n. 10, pratica edilizia n. 2243/2007, in data 02/10/2007 per eseguire i lavori di variante alla realizzazione del fabbricato nel lotto n. 6 di Paganico via della Vallina;

- Proroga in data 26/02/2010 per eseguire i lavori di cui al Permesso di Costruire n. 16, pratica edilizia n. 2323/2006, relativi alla costruzione di un edificio residenziale nel lotto n. 4 di Paganico;

- Proroga in data 26/02/2010 per eseguire i lavori di cui al Permesso di Costruire n. 17, pratica edilizia n. 2324/2006, relativi alla costruzione di un edificio residenziale nel lotto n. 5 di Paganico.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

I terreni sono gli ultimi due lotti da edificare all'interno, come già detto, di un Piano di Lottizzazione già interamente realizzato.

Le costruzioni esistenti all'interno della lottizzazione sono di tipo residenziale, articolate in blocchi da due/tre piani fuori terra con copertura a tetto.

Le aree nei dintorni sono urbanizzate ed anch'esse prevalentemente a carattere abitativo. La viabilità interna al Comprensorio è adeguata agli abitanti ed ampia è la

disponibilità di parcheggi pubblici e privati.

I fabbricati esistenti mostrano uno standard qualitativo di costruzione adeguato alle moderne tecnologie e risultano in buono stato di conservazione.

I lavori sono stati iniziati ed allo stato attuale risultano fermi. Dall'esame dei luoghi sono visibili i ferri di armatura dei pali di fondazione per entrambi i fabbricati da edificare sui due lotti.

L'appartamento già realizzato ed ancora di proprietà della Pozzi Stefano S.r.l. è situato al piano terra e piano seminterrato del fabbricato costruito sul Lotto n. 6.

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra e da un piano interrato con copertura a tetto. I prospetti sono intonacati e tinteggiati e gli infissi esterni sono in legno con vetro camera.

Detto appartamento è costituito da un soggiorno, una camera ed un bagno al piano terra e da due locali con un WC al piano seminterrato. I piani sono collegati tra di loro da una scala interna. Le finiture sono di livello corrente: pavimenti in monocottura, rivestimenti in maioliche smaltate, porte interne in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

Il box auto restante è situato nell'autorimessa interrata del fabbricato realizzato sul Lotto n. 2, mentre i posti auto scoperti ancora invenduti sono distribuiti lungo la strada di lottizzazione, n. 3 di fronte al Lotto n. 2 e n. 13 di fianco al

Lotto n. 6.

Descrizione del progetto

Complessivamente, il Piano di Lottizzazione sviluppa una volumetria realizzabile di mc. 9.000, suddivisa in n. 7 lotti, dei quali i lotti n.4 e n. 5 ne sviluppano mc. 1.358,00 ciascuno.

I suddetti lotti si trovano in posizione laterale rispetto all'asse longitudinale della lottizzazione. I due edifici hanno altezze variabili; la parte centrale si articola su tre piani fuoriterra e un sottotetto, mentre le volumetrie ai due lati consistono in due piani fuori terra e un sottotetto. Gli edifici sono dotati di un piano interrato per i garages.

Le unità abitative presenti sono complessivamente n. 10 per ciascun fabbricato di varia superficie.

La superficie a parcheggio privato misura mq. 226,00 per ciascun fabbricato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Per la stima relativa agli immobile in questione, si è provveduto alla ricerca dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente ed alla loro conferma con indagini locali, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare, quali Fiaip, Banca Dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, M.I.-Mercato Immobiliare, Rivista "Consulente Immobiliare", ecc (vedi **All. 14**).

Il valore di mercato unitario a metro quadrato, ottenuto mediando i valori medi di stima rilevati dalle fonti consultate, verrà moltiplicato per la superficie lorda vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata) dell'immobile, ricavata sulla base dei conteggi presenti nelle esistenti perizie di stima verificati, ove possibile, dal CTU sulle planimetrie di progetto fornite dalla Pozzi Srl.

Si procede quindi alla determinazione del valore commerciale di edifici residenziali e commerciali nella zona di cui trattasi, desumendo dall'importo così ottenuto il valore riferito prettamente al terreno per il terreno (pari al 33% del valore totale), con gli opportuni incrementi e detrazioni.

Le risultanze delle indagini sopra indicate, per la zona "CIVITELLA PAGANICO (GR), Frazione PAGANICO, Località PODERE MADONNINO" in esame, effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto della presente stima sommaria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori unitari:

- Il M.I. - MERCATO IMMOBILIARE indica il valore al nuovo per le abitazioni in 2.550,00 €/mq (vedi All. 14);
- Le quotazioni dall'AGENZIA DEL TERRITORIO riportano un valore minimo di 880,00 €/mq e massimo di 1.250,00 €/mq - valore medio 1.065,00 €/mq (vedi All. 14);

- Le quotazioni della FIAIP - Agenzia Sara Franceschi - indicano un valore di 2.400,00 €/mq (vedi All. 14).

La media dei tre valori porta ad una quotazione/mq di € 2.005,00.

Valutazione dei terreni Lotti n. 4 e 5

Secondo quanto ricavato dalle quantità di progetto opportunamente verificate, la superficie commerciale ragguagliata (ottenuta applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso, livello di piano, esposizione, ecc.) degli immobili oggetto di causa è pari a 1585,20 mq

Pertanto avremo:

$$\text{mq } 1585,20 \times 2.005,00 \text{ €/mq} \times 0,33 = \text{€ } 1.048.847,58.$$

A tale cifra occorre aggiungere il valore delle opere già realizzate, che riguardano l'esecuzione delle fondazioni su pali dei due fabbricati. Tale valore è stato quantificato in € 150.000,00. Le opere di urbanizzazione risultano già realizzate e gli oneri sul costo di costruzione risultano già versati e pertanto non occorre applicare alcuna decurtazione.

In definitiva il valore delle aree, comprensive delle opere già realizzate risulterà:

$$\text{€ } 1.048.847,58 + \text{€ } 150.000,00 =$$

$$= \text{€ } 1.198.847,58$$

Valutazione dell'appartamento al piano terra del fabbricato

Lotto n. 6

Secondo quanto ricavato dalle quantità di progetto opportunamente verificate, la superficie commerciale ragguagliata (ottenuta applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso, livello di piano, esposizione, ecc.) dell'immobile in esame è pari a 80,00 mq

Pertanto avremo:

$$\begin{aligned} & \text{mq } 80,00 \times 2.005,00 \text{ €/mq} = \\ & = \text{€ } 160.400,00 \end{aligned}$$

*Valutazione del box auto al piano interrato del fabbricato
Lotto n. 2*

Secondo quanto ricavato dalle quantità di progetto opportunamente verificate, la superficie commerciale dell'immobile in esame è pari a 26,00 mq, che verrà ragguagliata al 35% per i box auto.

Pertanto avremo:

$$\begin{aligned} & \text{mq } 26,00 \times 2.005,00 \text{ €/mq} \times 0,35 = \\ & = \text{€ } 18.245,00 \end{aligned}$$

Valutazione di n. 14 posti auto esterni

Secondo quanto ricavato dalle quantità di progetto opportunamente verificate, la superficie commerciale dell'immobile in esame è pari a 13,00 mq/cad, che verrà ragguagliata al 25% per i posti auto esterni.

Pertanto avremo:

$$\text{mq } 13,00 \times 2.005,00 \text{ €/mq} \times 0,25 \times 14 =$$

= € 91.227,50

**11 TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l."
IN COMUNE DI PERUGIA (PG), VIA DEL BELLOCCHIO, 28-30
IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE**

L'unità immobiliare in esame fa parte di un complesso edilizio costruito dalla COBE COSTRUZIONI S.r.l., situato nel Comune di Perugia in via del Bellocchio 28 - 30.

Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale nel quartiere denominato "Banca d'Italia" (vedi All. 12).

I collegamenti viari sono rappresentati dalla Superstrada a quattro corsie E45 che collega l'Umbria con le Marche ed il Lazio. Roma può essere raggiunta percorrendo la S.S. E45 e l'Autostrada A1 con ingresso ad Orte per circa 170 km. La zona è anche servita dalla linea ferroviaria Roma - Perugia con stazione di fermata a Perugia Centrale.

L'immobile de quo è costituito da un appartamento sito al 7° piano, scala B dello stabile sito in via del Bellocchio n.28 - 30, con relativo box auto sito nell'autorimessa al 2° piano interrato.

Gli immobili sono così censiti in Catasto:

- Appartamento: Foglio 251, part. 2656 sub. 80, Cat. A/2, Classe 5, vani 6
- Box auto: Foglio 251, particella 2656, sub. 157, Cat. C/6, Classe 5, mq 29.

Il Comune di Perugia ha rilasciato alla Società COBE

COSTRUZIONI S.r.l., in data 11/06/1994, Concessione Edilizia n. 1230, in data 10/07/1995 successiva Variante n. 1316 ed in data 13/02/1997 Concessione in Sanatoria n. 197 per la realizzazione del fabbricato residenziale/commerciale del quale fa parte l'immobile in perizia.

Il bene oggetto della presente perizia è stato acquistato dalla Società POZZI STEFANO S.r.l. in data 05/05/1998 tramite atto di compravendita n. 27901, Repertorio n. 279411 a rogito Notaio Dr. Leonardo Pecchioli.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile in perizia è ubicato in un quartiere residenziale abbastanza recente, situato poco distante dal centro di Perugia e fa parte di un complesso edilizio di più corpi di fabbrica destinato ad appartamenti, uffici e negozi. Esso ed è composto da una torre di 11 piani fuori terra tutta destinata ad appartamenti, con due piani interrati destinati ad autorimesse. Le facciate sono rivestite in pietra e la copertura è a terrazzo. I due corpi scale sono serviti da n. 2 ascensori ciascuno e sono pavimentati in marmo granito.

L'appartamento è situato al piano settimo della scala B ed è individuato con il numero di interno 33. Esso è composto da due camere da letto, un pranzo/soggiorno, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, due bagni e due balconi. Il box auto è ubicato nell'autorimessa posta al secondo piano interrato ed è

individuato con il numero di interno P47.

Le finiture interne dell'appartamento possono essere classificate di tipo standard, con pavimenti in legno nelle camere da letto ed in monocottura negli altri ambienti, bagni e cucina rivestiti in ceramica, infissi in legno. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano e di videocitofono.

Le condizioni di manutenzione sono buone.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Per la stima relativa agli immobile in questione, si è provveduto alla ricerca dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente ed alla loro conferma con indagini locali, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare, quali Fiaip, Banca Dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, M.I.-Mercato Immobiliare, Rivista "Consulente Immobiliare", ecc. (vedi **All. 14**).

Il valore di mercato unitario a metro quadrato, ottenuto mediando i valori medi di stima rilevati dalle fonti consultate, verrà moltiplicato per la superficie lorda vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata) dell'immobile, ricavata sulla base dei conteggi presenti nelle esistenti perizie di stima verificati, ove possibile, dal CTU sulle planimetrie fornite dalla Pozzi Srl.

Si procede quindi alla determinazione del valore commerciale

di edifici residenziali e commerciali nella zona di cui trattasi, con gli opportuni incrementi e detrazioni.

Le risultanze delle indagini sopra indicate, per la zona "PERUGIA (PG), VIA DEL BELLOCCHIO, 28-30" in esame, effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima sommaria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori unitari:

- Il M.I. - MERCATO IMMOBILIARE indica il valore medio per le abitazioni in 1.850,00 €/mq (vedi All. 14);
- Le quotazioni dall'AGENZIA DEL TERRITORIO riportano un valore minimo di 1.500,00 €/mq e massimo di 2.200,00 €/mq - valore medio 1.850,00 €/mq (vedi All. 14);
- Le quotazioni tratte da Agenzie locali REMAX indicano un valore minimo di 1.600,00 €/mq e massimo di 1.800,00 €/mq - valore medio 1.700,00 €/mq (vedi All. 14);
- Le quotazioni della rivista CONSULENTE IMMOBILIARE indicano un valore per abitazioni recenti in zona semicentrale di 2.100,00€/mq.

La media dei tre valori porta ad una quotazione/mq di € 1.875,00.

Valutazione dell'appartamento

Secondo quanto ricavato dalle quantità di progetto opportunamente verificate, la superficie commerciale ragguagliata (ottenuta applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso, livello di piano, esposizione, ecc.) dell'immobile in esame è pari a 98,00 mq

Pertanto avremo:

$$\begin{aligned} & \text{mq } 98,00 \times 1.875,00 \text{ €/mq} = \\ & = \text{€ } 183.750,00 \end{aligned}$$

Valutazione del box auto

Secondo quanto ricavato dalle quantità di progetto opportunamente verificate, la superficie commerciale dell'immobile in esame è pari a 29,00 mq, che verrà ragguagliata al 35% per i box auto.

Pertanto avremo:

$$\begin{aligned} & \text{mq } 29,00 \times 1.875,00 \text{ €/mq} \times 0,35 = \\ & = \text{€ } 19.031,25 \end{aligned}$$

12 TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l." IN COMUNE DI PERUGIA (PG), FRAZIONE DI S. MARTINO IN CAMPO

IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE

L'unità immobiliare de quo fa parte di un complesso edilizio costruito dalla COBE COSTRUZIONI S.r.l. situato nel Comune di Perugia, frazione di San Martino in Campo, via 1° Maggio. La località è situata in prossimità di Perugia ed è composta da

nuclei abitativi destinati ai residenti della zona (vedi **Al. 13**).
I collegamenti viari sono rappresentati dalla Superstrada a quattro corsie E45, che collega l'Umbria con le Marche ed il Lazio. Il capoluogo di Provincia Perugia dista circa 10 Km, mentre Roma può essere raggiunta percorrendo la s.s. E45 e l'Autostrada A1 con ingresso ad Orte per circa 170 km. La zona è anche servita dalla linea ferroviaria Roma - Perugia con stazione di fermata nella vicina Perugia.

L'immobile oggetto della presente perizia, di proprietà della POZZI STEFANO S.r.l. è costituito da un box auto con retrostante locale cantina, censito in Catasto al Foglio 370, particella 1348, sub. 66 categoria C/6.

Il Comune di Perugia ha rilasciato alla Società COBE COSTRUZIONI S.r.l. in data 30/05/1997 Concessione Edilizia n. 817 per la realizzazione del fabbricato residenziale/commerciale del quale fa parte l'immobile in perizia.

Il bene in oggetto è stato acquistato dalla Società POZZI STEFANO S.r.l. in data 12/05/1999 tramite atto di compravendita n. 33638, Repertorio n. 253989, a rogito Notaio Dr. Giancarlo Antoniani.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile in perizia è collocato in un nuovo quartiere residenziale all'ingresso dell'abitato di San Martino in Campo ed è composto da due

corpi di fabbrica tra di loro collegati da una piastra, ciascuno di 5 piani fuori terra ed un piano interrato; le facciate sono intonacate, la copertura è a tetto e l'immobile appare in buone condizioni di manutenzione.

Il box auto con la retrostante cantina si trova all'interno dell'autorimessa posta al piano interrato. Esso risulta facilmente accessibile attraverso un'ampia rampa carrabile con ingresso dal piazzale esterno.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Per la stima relativa agli immobile in questione, si è provveduto alla ricerca dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente ed alla loro conferma con indagini locali, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare, quali Fiaip, Banca Dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, M.I.-Mercato Immobiliare, Rivista "Consulente Immobiliare", ecc. (vedi **All. 14**).

Il valore di mercato unitario a metro quadrato, ottenuto mediando i valori medi di stima rilevati dalle fonti consultate, verrà moltiplicato per la superficie lorda vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata) dell'immobile, ricavata sulla base dei conteggi presenti nelle esistenti perizie di stima verificati, ove possibile, dal CTU sulle planimetrie fornite dalla Pozzi Srl.

Si procede quindi alla determinazione del valore commerciale

di edifici residenziali e commerciali nella zona di cui trattasi, con gli opportuni incrementi e detrazioni.

Le risultanze delle indagini sopra indicate, per la zona "PERUGIA (PG), frazione di S. MARTINO IN CAMPO" in esame, effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima sommaria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori unitari:

- Il M.I. - MERCATO IMMOBILIARE indica il valore medio per le abitazioni in 1.850,00 €/mq (vedi All. 14);
- Le quotazioni dall'AGENZIA DEL TERRITORIO riportano un valore minimo di 1.050,00 €/mq e massimo di 1.400,00 €/mq - valore medio 1.225,00 €/mq (vedi All. 14);
- Le quotazioni tratte da Agenzie locali REMAX indicano un valore minimo di 1.200,00 €/mq e massimo di 1.300,00 €/mq - valore medio 1.250,00 €/mq (vedi All. 14).

La media dei tre valori porta ad una quotazione/mq di € 1.385,00.

Valutazione del box auto con retrostante cantina

Secondo quanto ricavato dalle quantità di progetto opportunamente verificate, la superficie commerciale dell'immobile in esame è pari a 86,00 mq, che verrà

ragguagliata al 35% per i box auto.

Pertanto avremo:

$$\text{mq } 86,00 \times 1.358,00\text{€}/\text{mq} \times 0,35 =$$

$$= \text{€ } 40.875,80$$

In conclusione, si fa comunque presente che ogni giudizio di stima ha carattere puramente previsionale, non rappresentando il prezzo di vendita dell'immobile, che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti che può concretizzarsi in una somma anche sensibilmente diversa dal valore di stima, in relazione al particolare e contingente momento economico dei contraenti.

Tale valore sopra determinato, inoltre, risulta valido nell'ipotesi che l'immobile:

- sia libero da persone e cose;
- non sia soggetto a vincoli o ad oneri di qualsiasi genere e natura.

CONCLUSIONI

Dall'esame di tutti gli elementi raccolti nello svolgimento delle operazioni peritali emerge chiaramente che gli immobili oggetto del presente giudizio di stima, come meglio descritti ed individuati nella risposta al quesito, valgono, nel loro complesso, la somma di **€ 12.272.635,75**.

A seguire si riporta uno schema riassuntivo dei contenuti elaborati per ciascun immobile per i due comuni di

riferimento (Grosseto e Perugia):

ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- 1) Verbale di sopralluogo.
- 2) TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l." IN COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (GR), LOCALITA' POZZARELLO: individuazione dell'area da Google Maps; documentazione fotografica; planimetria catastale.
- 3) TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l." IN COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (GR), FRAZ. PORTO SANTO STEFANO - LOCALITA' LA GROTTA: individuazione dell'area da Google Maps; documentazione fotografica; estratti di progetto; planimetrie catastali.
- 4) TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l." IN COMUNE DI MAGLIANO IN TOSCANA (GR), VIA XX SETTEMBRE: individuazione dell'area da Google Maps; documentazione fotografica; planimetrie catastali.
- 5) TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l." IN COMUNE DI GROSSETO (GR), VIA BELGIO, 50: individuazione dell'area da Google Maps; documentazione fotografica; planimetria catastale.
- 6) TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l." IN COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR),

LOCALITÀ FATTORIA DELLE ANATRE: individuazione dell'area da Google Maps; documentazione fotografica; planimetria catastale.

- 7) TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l." IN COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR), LOCALITÀ QUERCIA MERCATA: individuazione dell'area da Google Maps; documentazione fotografica; estratti di progetto; planimetria catastale.
- 8) TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l." IN COMUNE DI SCARLINO (GR), LOCALITÀ SECCATOIO: individuazione dell'area da Google Maps; documentazione fotografica; estratti di progetto; planimetria catastale.
- 9) TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l." IN COMUNE DI GAVORRANO (GR), FRAZIONE BAGNO, LOCALITÀ PODERACCIO: individuazione dell'area da Google Maps; documentazione fotografica; estratti di progetto; planimetria catastale.
- 10) TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l." IN COMUNE DI GAVORRANO (GR), FRAZIONE BAGNO, LOCALITÀ PODERACCIO, VIA PIO LA TORRE: individuazione dell'area da Google Maps; documentazione fotografica; estratti di progetto; planimetrie catastali.
- 11) TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l." IN COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO (GR), FRAZIONE

PAGANICO, LOCALITA' PODERE MADONNINO:
individuazione dell'area da Google Maps;
documentazione fotografica; estratti di progetto;
planimetrie catastali.

- 12) TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l."
IN COMUNE DI PERUGIA (PG), VIA DEL BELLOCCHIO,
28-30: individuazione dell'area da Google Maps;
documentazione fotografica; planimetrie catastali.
- 13) TERRENI DI PROPRIETA' DELLA "POZZI STEFANO S.r.l."
IN COMUNE DI PERUGIA (PG), FRAZIONE DI S. MARTINO
IN CAMPO: individuazione dell'area da Google Maps;
documentazione fotografica; planimetria catastale.
- 14) Listini ufficiali QUOTAZIONI IMMOBILIARI utilizzati per
la stima.
- 15) Valori Agricoli Medi della provincia di Grosseto,
annualità 2010..

Il sottoscritto, ritenendo di aver esaurientemente risposto al
quesito proposto, rimette alla S.V. Ill.ma il presente elaborato
peritale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale
chiarimento.

Roma, 30 giugno 2012

Il C. T.U. dott. arch. Carla

Ghezzi