

**Relazione di stima****1) Premessa**

Io sottoscritto Geom. Enrico Scheggi, in qualità di Istruttore Area Tecnica in servizio per l' U.C.M. Amiata Grossetana, mi appresto a redigere una relazione tecnico estimativa finalizzata ad individuare il più probabile valore di mercato di alcuni fondi (magazzini, negozio e cantine), siti in Corso Nasini n.9 nel Comune di Castel del Piano.

**2) Individuazione e descrizione dei beni**

I predetti fondi fanno parte di un complesso edilizio di vecchia costruzione ubicato in Corso Nasini n°9 nel Comune di Castel del Piano e sono catastalmente identificati come segue:

- Negozio con deposito e cantina posto al piano terra, catastalmente censito sul Foglio 32 – Particella 258 – Subalterno 21, Categoria C/1 , Classe 7 , Consistenza 71,00 mq, Superficie catastale 78,00 mq e rendita di € 1.419,07.
- Cantine e soppalco posti al piano primo (ammezzato), catastalmente censito sul Foglio 32 – Particella 258 – Subalterno 22, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 78,00 mq, Superficie catastale 89,00 mq e rendita di €145,02.



## UNIONE DEI COMUNI MONTANI AMIATA GROSSETANA

Comuni di: Arcidosso – Castel del Piano - Castell'Azzara – Roccalbegna - Santa Fiora - Seggiano – Semproniano



### Servizio X - Edilizia Privata Ed Ecologia

Vista ingresso negozio da Corso Nasini:



Ingresso al negozio da  
Corso Nasini

#### Breve descrizione dei fondi oggetto di stima:

Individuazione catastale piano terra : Foglio 32, Particella 258 , Sub. 21, Categoria C/1.

Il piano terra, con accesso diretto da Corso Nasini, è composto da un ingresso, negozio con ripostiglio, un deposito, una cantina e un altro ripostiglio sempre funzionali al negozio.

Individuazione catastale piano primo ammezzato : Foglio 32, Particella 258 , Sub. 22, Categoria C/2.

Al piano primo ammezzato si accede internamente dal Sub. 21 ed è composto da due cantine e un soppalco.

## UNIONE DEI COMUNI MONTANI AMIATA GROSSETANA

Comuni di: Arcidosso – Castel del Piano - Castell'Azzara – Roccalbegna - Santa Fiora - Seggiano – Semproniano



### Servizio X - Edilizia Privata Ed Ecologia

L'epoca di realizzazione dell'intero immobile e quindi anche della porzione in oggetto risulta antecedente al 1967.

La porzione oggetto di stima si trova in buono stato di conservazione.

#### 3) Scelta del criterio di stima

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima “ordinaria”. In relazione allo scopo della stima, tra i vari aspetti economici il più pertinente per la determinazione del congruo valore, è quello della ricerca del “valore di mercato”.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato fatto riferimento al valore medio riportato nelle tabelle del OMI ( Osservatorio Mercato Immobiliare ) ovvero la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con riferimento ai valori del 2° semestre 2024 ( ultimi dati disponibili ) nel Comune di Castel del Piano Zona Centrale/ Centro storico.

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**

**Provincia:** GROSSETO

**Comune:** CASTEL DEL PIANO

**Fascia/zona:** Centrale/CASTEL DEL PIANO - CENTRO STORICO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Magazzini | NORMALE            | 300                   | 540  | L                | 1,7                            | 2,5 | L                |
| Negozi    | NORMALE            | 740                   | 1000 | L                | 3,6                            | 5,1 | L                |

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

#### Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

## UNIONE DEI COMUNI MONTANI AMIATA GROSSETANA

Comuni di: Arcidosso – Castel del Piano - Castell'Azzara – Roccalbegna - Santa Fiora - Seggiano – Semproniano



### Servizio X - Edilizia Privata Ed Ecologia

## 5) Considerazioni e determinazione del più probabile valore di mercato

### 5.1) Negozio e locali funzionali- Sub. 21

Tenendo conto dello stato conservativo, per il negozio viene considerato un valore di mercato massimo di 1000,00 €/mq

**Valore di mercato** = 92,50 mq (superficie utile attuale presa dalle planimetrie in atti) x 1000,00 €/mq = **92.500,00 €**

### 5.2) Magazzini - Sub.22

Tenendo conto dello stato conservativo, per le cantine e il soppalco utilizzate/o come magazzini, viene considerato un valore di mercato massimo di 540,00 €/mq

**Valore di mercato** = 77,80 mq (superficie utile attuale presa dalle planimetrie in atti) x 540,00 €/mq = **42.012,00 €**

Tenendo conto della posizione in cui si trova l'immobile e considerato che la porzione in oggetto è parte di un complesso storico, si ritiene di applicare un aumento del valore di mercato del 10% ovvero di **13.451,20 €** ( 134.512,00 € + 10 % = 13.451,20 € ).

## 6) Conclusioni

Per quanto sopra si ritiene che il più probabile valore di mercato della porzione in oggetto sia di **€147.963,20 €** ( diconsi centoquarantasettemilanovecentosessantatre/ venti euro ).

Arcidosso lì 15/05/2025

Il Tecnico  
(Geom. Enrico Scheggi)

Allegati:

- planimetria in atti;
- visure catastali;



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Visura per soggetto  
limitata ad un comune

Data: 19/08/2021 - Ora: 11:26:20

Segue

Visura n.: T63774 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati al 19/08/2021

|                      |  |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | FAZZI STEFANO  |
| Soggetto individuato | Terreni e Fabbricati siti nel comune di CASTEL DEL PIANO ( Codice: C085) Provincia di GROSSETO<br>FAZZI STEFANO nato a CASTEL DEL PIANO il 17/11/1960 C.F.: FZZSFN60S17C085S |

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CASTEL DEL PIANO (Codice C085) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |      |            |            |           |        | DATI DI CLASSAMENTO |  |               |  | ALTRI INFORMAZIONI |             |  |
|----|---------------------|--------|------------|------|------------|------------|-----------|--------|---------------------|--|---------------|--|--------------------|-------------|--|
|    | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub. | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza         | Superficie Catastale   | Rendita       | Indirizzo  | Dati ulteriori     |             |  |
| 1  |                     | 33     | 313        | 3    |            |            | A/4       | 3      | 3,5 vani            | Totali: 55 m <sup>2</sup><br>Totali escluse aree scoperte**: 55 m <sup>2</sup> | Euro 162,68   | VIA SAN GIOVANNI n. 12 piano: 2;<br>VARIAZIONE TOponomastICA del<br>30/04/2020 protocollo n. GR0016831 in<br>atti dal 30/04/2020 VARIAZIONE<br>TOponomastICA D'UFFICIO (n.<br>4096.1/2020) |                    |             |  |
| 2  |                     | 32     | 258        | 21   |            |            | C/1       | 7      | 71 m <sup>2</sup>   | Totali: 78 m <sup>2</sup>  | Euro 1.419,07 | CORSO NASINI n. 9 piano: 1;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento<br>in visura dei dati di superficie.  |                    | Annotazione |  |
| 3  |                     | 32     | 258        | 22   |            |            | C/2       | 3      | 78 m <sup>2</sup>   | Totali: 89 m <sup>2</sup>  | Euro 145,02   | CORSO NASINI n. 9 piano: 1;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento<br>in visura dei dati di superficie.  |                    | Annotazione |  |
| 4  |                     | 33     | 313        | 8    |            |            | C/2       | 2      | 25 m <sup>2</sup>   | Totali: 27 m <sup>2</sup>  | Euro 38,73    | VIALE DEI MILLE n. 12 piano: 3;<br>VARIAZIONE TOponomastICA del<br>30/04/2020 protocollo n. GR0016833 in<br>atti dal 30/04/2020 VARIAZIONE<br>TOponomastICA D'UFFICIO (n.<br>4098.1/2020)  |                    | Annotazione |  |

Immobile 2: Annotazione:

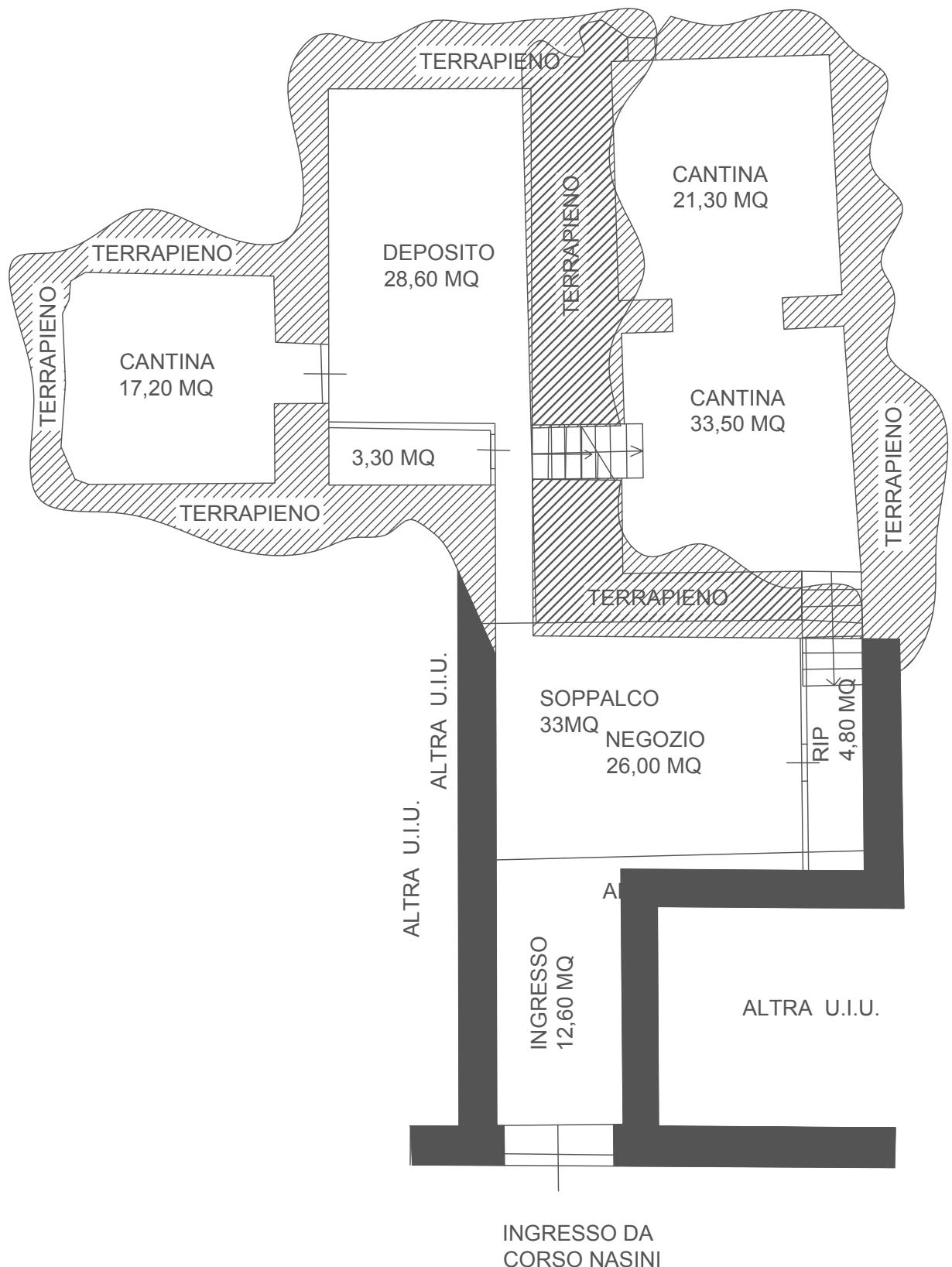
classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione:

classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

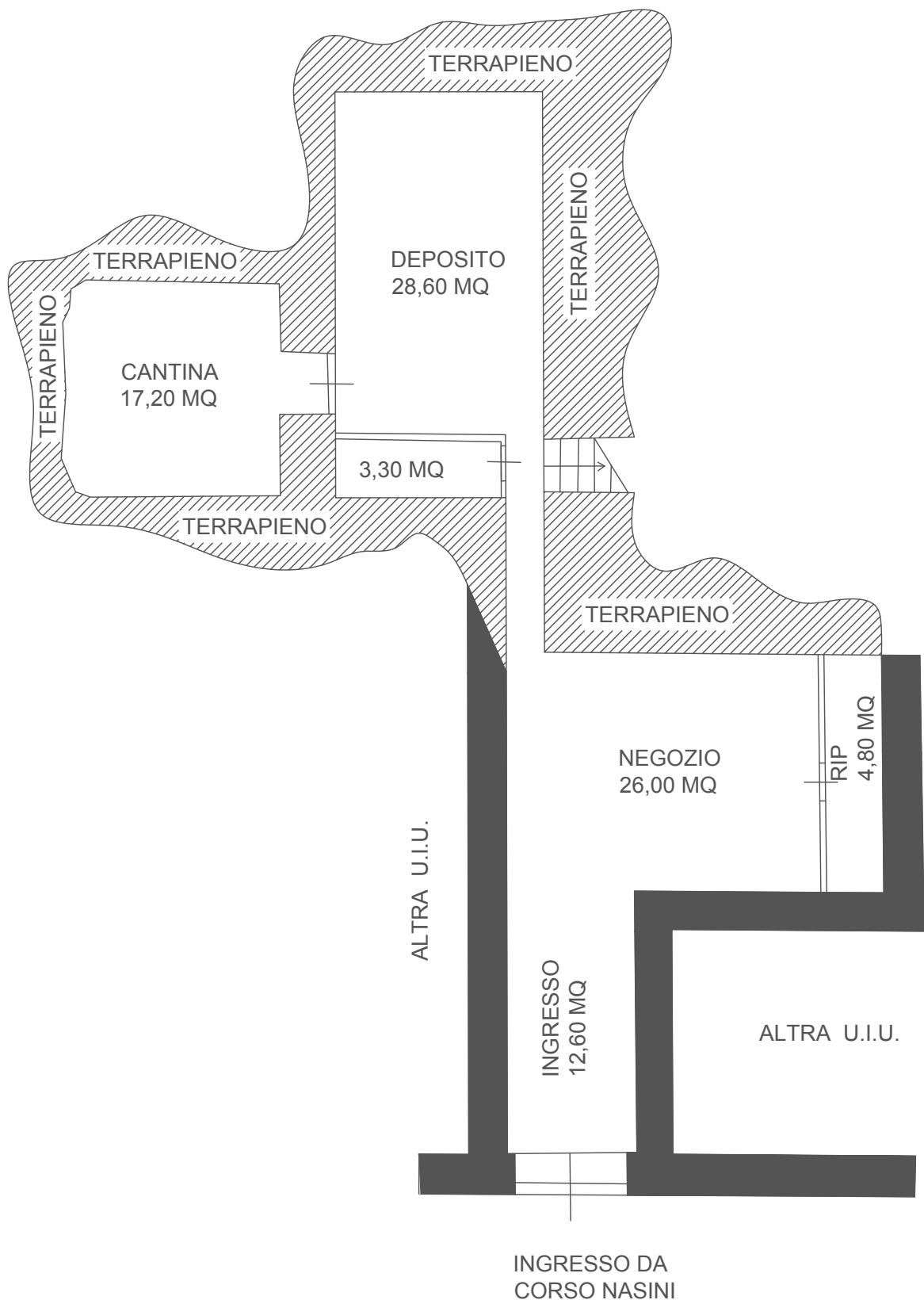
Immobile 4: Annotazione:

classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)



SOVRAPPOSIZIONE  
SUBALTERNI

PLANIMETRIA CATASTALE 2010



PIANO TERRA

1

PLANIMETRIA CATASTALE 2010