

### 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.



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.

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

**5) Considerazioni e determinazione del più probabile valore di mercato****5.1) Negozi 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;

**Visura per soggetto**  
 limitata ad un comune  
 Situazione degli atti informatizzati al 19/08/2021

Data: 19/08/2021 - Ora: 11.26.20

Segue

Visura n.: T63774 Pag: 1

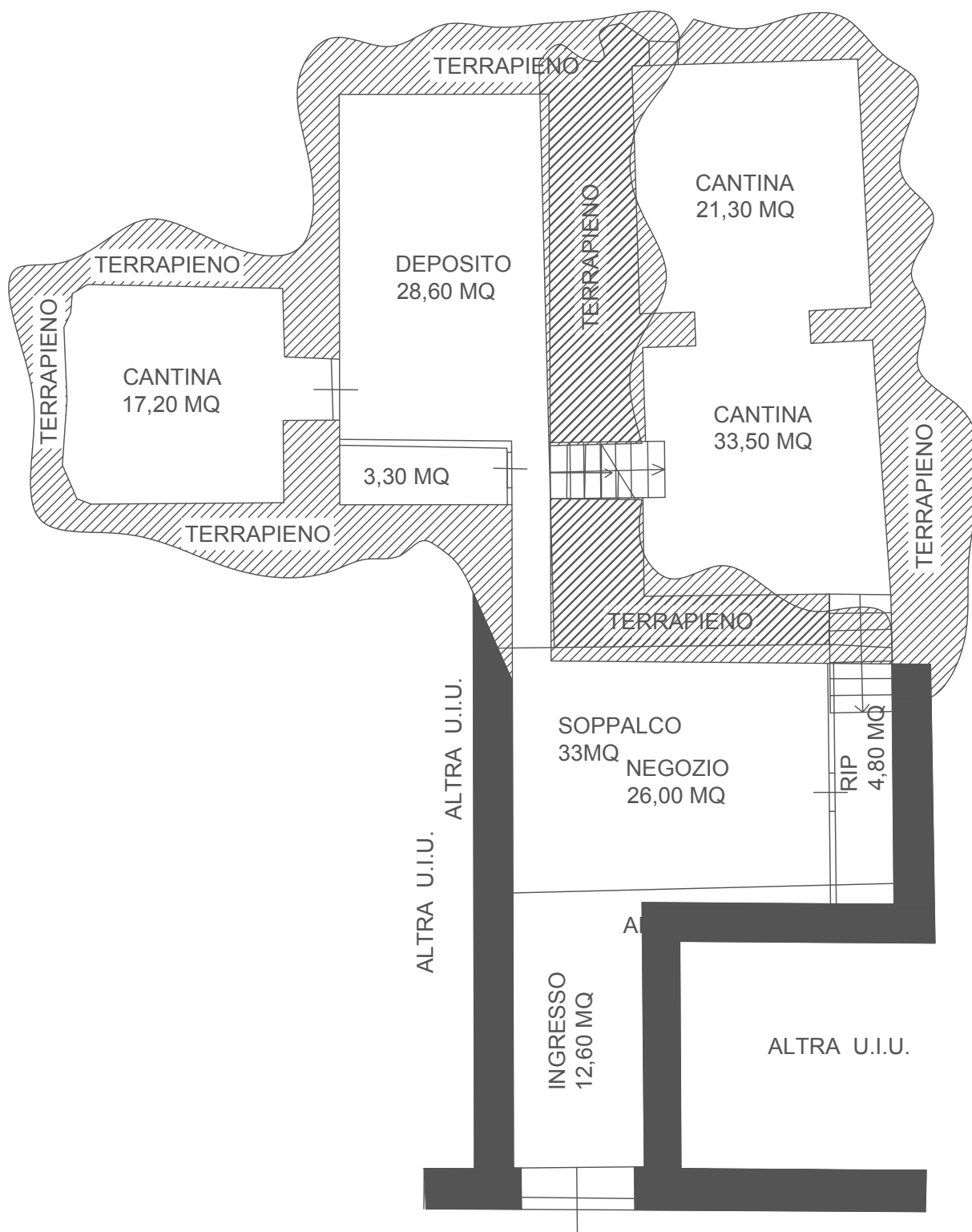
Dati della richiesta	FAZZI STEFANO
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CASTEL DEL PIANO ( Codice: C085) Provincia di GROSSETO FAZZI STEFANO nato a CASTEL DEL PIANO il 17/11/1960 C.F.: FZZSFN60S17C085S

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

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CASTEL DEL PIANO(Codice C085) - Catasto dei Fabbricati												ALTRE INFORMAZIONI	
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Indirizzo	Dati ulteriori
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	Urbana	33	313	3			A/4	3	3,5 vani	Totale: 55 m² Totale escluse aree scoperte**: 55 m²	Euro 162,68	VIA SAN GIOVANNI n. 12 piano: 2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2020 protocollo n. GR0016831 in atti dal 30/04/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4096.1/2020)	
2		32	258	21			C/1	7	71 m²	Totale: 78 m²	Euro 1.419,07	CORSO NASINI n. 9 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		32	258	22			C/2	3	78 m²	Totale: 89 m²	Euro 145,02	CORSO NASINI n. 9 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		33	313	8			C/2	2	25 m²	Totale: 27 m²	Euro 38,73	VIALE DEI MILLE n. 12 piano: 3; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2020 protocollo n. GR0016833 in atti dal 30/04/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4098.1/2020)	Annotazione

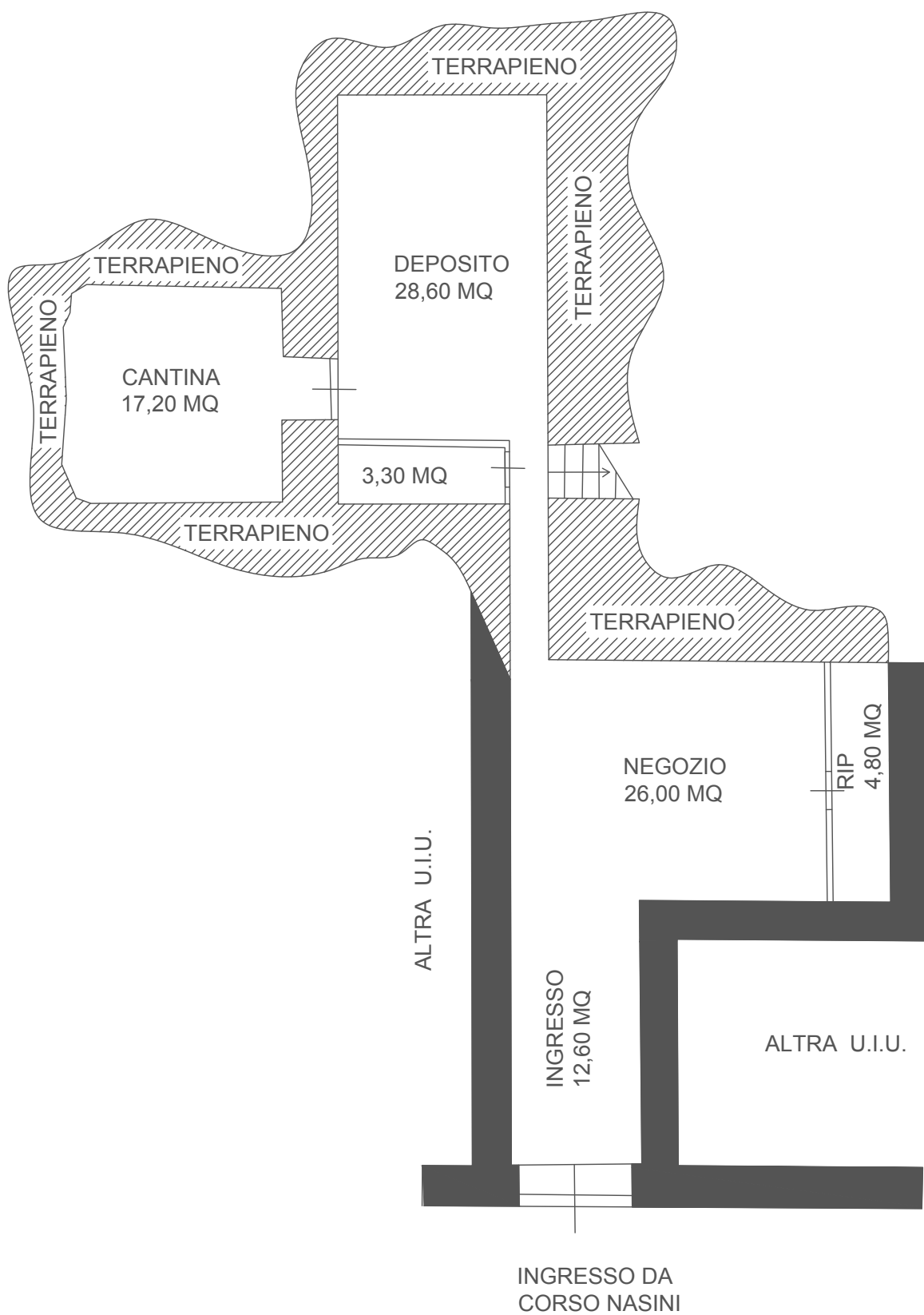
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
 Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
 Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)





SOVRAPPOSIZIONE  
SUBALTERNI

PLANIMETRIA CATASTALE 2010



PIANO TERRA

1

PLANIMETRIA CATASTALE 2010