

PERIZIA DI STIMA

RELATIVA AL VALORE DI BENE IMMOBILIARE COMMERCIALE DA ADIBIRE A FARMACIA COMUNALE, SECONDO LE SPECIFICHE FORNITE DALLA MASSA MARITTIMA MULTISERVIZI, SOGGETTO INTERESSATO ALL'ACQUISTO

PREMESSA

Il sottoscritto Per. Ind. Fabio D'Avino, Istruttore Tecnico del Settore 3 del Comune di Massa Marittima, ha ricevuto l'autorizzazione dal Settore G.A.R.U. dell'Unione di Comuni montana Colline Metallifere, previo parere positivo della Responsabile del Settore 3, Dott. Ing. Beatrice Parenti, a redigere una relazione di stima del più probabile valore di mercato di immobile a destinazione d'uso commerciale da destinare a nuova sede della Farmacia Comunale e sede degli Ausiliari del Traffico alle dipendenze della Società.

Sulla base dei criteri a cui deve rispondere l'immobile che sarà prescelto per l'acquisto, e dell'area cittadina entro la quale dovrà ricadere, deducibili sia dalla Delibera della Giunta Comunale n° 167 del 08.07.2010 che dalla nota della "Massa Marittima Multiservizi Srl" prot. n° 7729 del 13.05.2021 in relazione all'ubicazione richiesta da quest'ultima, alle caratteristiche dimensionali dell'immobile, ai servizi presenti (facilità di accessibilità e di parcheggio, presenza di altre attività commerciali, passaggio di mezzi pubblici, ecc.), lo scrivente ha acquisito tutti gli elementi utili alla determinazione di quanto richiesto, sia tramite sopralluogo cognitivo nell'area di interesse che per mezzo di indagine presso gli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per la stima del valore dell'immobile è opportuno fare riferimento ai valori più recenti presenti nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la Provincia di Grosseto, relativi alla Fascia B1/Centrale/Massa Marittima/Centro Storico, con anno di riferimento 2021, primo semestre, ultimo disponibile; la fascia prescelta è quella nella quale ricade il perimetro di interesse indicato dalla "Massa Marittima Multiservizi Srl".

Da un'analisi estesa anche alle offerte presenti attualmente sul mercato immobiliare di Massa Marittima, deducibili su siti specializzati quali casa.it, immobiliare.it, ma anche su quelli delle Agenzie Immobiliari locali, i dati riportati nelle tabelle della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate appaiono comunque congrui; infatti, in queste ultime si registrano delle oscillazioni effettive che vanno da € 500,00/mq ad € 1.450,00/mq.

A seguito di sopralluogo effettuato presso l'area indicata nella Delibera della Giunta Comunale nella nota della Società interessata all'acquisto citate in premessa, al fine di valutare la presenza di immobili commerciali in vendita aventi le caratteristiche richieste, e quindi verificarne il valore, ne è emersa una disponibilità fortemente limitata, tale da non offrire elementi utili alla presente perizia di stima.

Pertanto, al fine di quantificare il valore da attribuire all'immobile oggetto di stima, si ritiene corretto attenersi in toto al valore medio risultante dalle tabelle della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, citate in premessa.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Le tabelle della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate riportano un valore minimo pari a € 880,00/mq, ed un valore massimo pari a € 1.300,00/mq. Tenuto conto di quanto fin qui espresso, sulla base della richiesta di acquisizione di un immobile commerciale nuovo o totalmente ristrutturato a nuovo, si ritiene ragionevolmente congruo attribuire all'immobile oggetto della presente relazione almeno il valore di mercato massimo, pari ad € 1.300,00/mq, che include tutte le caratteristiche richieste, quali, in particolare, essere:

- di nuova costruzione o recuperato integralmente;
- completamente ultimato ed in possesso di Agibilità;
- conforme allo Strumento Urbanistico vigente;
- libero da persone e cose, immediatamente accessibile;
- non inferiore alla Classe Energetica "B".

Oltre alle caratteristiche dell'immobile, la zona in cui si trova dovrà avere:

- presenza di altre attività commerciali;
- facile accessibilità;
- presenza di parcheggi;
- passaggio di mezzi pubblici;

Al fine di stabilire un valore il più possibile aderente alla situazione del mercato immobiliare, va tenuto in considerazione che il valore massimo al metro quadrato indicato dalle tabelle della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate non si riferisce ad immobili sul mercato rientranti nella Classe Energetica "B", come richiesto dalla "Massa Marittima Multiservizi Srl", ma, nella migliore delle ipotesi, alla Classe Energetica "D".

Per questo motivo, si ritiene coerente e necessario incrementare il valore massimo derivante dalle tabelle della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate di € 100,00/mq.

Pertanto, si avrà:

VALORE AL METRO QUADRATO DELL'IMMOBILE (in cifra tonda): € 1.400,00/mq

Massa Marittima, 15.02.2021

Il Tecnico

Per. Ind. Fabio D'Avino

Documento informatico sottoscritto
con firma digitale, ai sensi del D. Lgs. n° 82/2005
