



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



VALUTAZIONE IMMOBILIARE E STIMA DEI VALORI DI MERCATO PER DETERMINARE IL CONGRUO PREZZO DI COMPRAVENDITA PER L'IMMOBILE POSTO IN LOC. FUGNANO

PREMESSA

L'immobile oggetto della presente relazione è un fabbricato in muratura composto da corpi di fabbrica di forma rettangolare sfalsati, con copertura a capanna, a destinazione d'uso industriale/artigianale, in Via di Fugnano, 3 di proprietà del Sig. C. B. nella sua qualità di unico titolare e proprietario della ditta individuale omonima azienda agricola attualmente distinto al Catasto Fabbricati Fog. 86 Part.1a 6 sub. 1 graffato al sub. 2 resede.

L'immobile si articola su un unico piano ed è stato realizzato in tempi diversi, la parte più vecchia è un edificio con struttura portante in muratura e struttura in acciaio (pilastri e capriate) con paramenti esterni in blocchi di argilla, la parte realizzata in ampliamento ha struttura in c.a.p. sia pilastri che travi e tamponamento sempre in precompresso, gli infissi sono in ferro e vetro.

L'immobile è stato oggetto dapprima, di compatibilità paesaggistica n° P/19/004 del 25/06/2019 P.E. 2018/663 e attestazione di conformità in sanatoria /19/007 del 25/06/2019 P.E. 2018/664, poi oggetto di lavori giusto SCIA prot. n.20111 del 15/09/2021 P.E. 2021/460 per l'esecuzione di opere di restauro e risanamento conservativo, previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica n. B/21/0018 del 23.03.2021.

Successivamente è stata inoltrata comunicazione di proroga (mesi 30) in data 13 settembre 2024 con nota prot. n. 0020673. La pratica risulta completata con note prot. 888 del 15.01.2026 e prot. 898 del 16.01.2026.

Le lavorazioni oggetto del suddetto titolo abilitativo prot. 20111 riguardavano, in sintesi, la parziale sostituzione del manto di copertura originariamente in eternit con pannello sandwich in lamiera preverniciata di colore grigio, alcune modifiche esterne e demolizione di un locale tecnico fatiscente, tinteggiature e alcune opere interne di demolizione e rifacimento tramezzi.

ZONA URBANISTICA e VINCOLI DI ZONA

Il presente fabbricato ricade nel vigente Piano Operativo Comunale in zona classificata TP: tessuti produttivi esistenti art. 42 delle NTA ed in aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 D.Lgs 42/2004.

ATTO DI PROVENIENZA

Tale immobile risulta di proprietà del Sig. B.C., da questi acquistato per un prezzo pari a € 445.000,00 con trascrizione del 10/12/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/12/2018 Repertorio n.: 70340 Rogante: PESCATORI ANDREA Sede: POGGIBONSI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7631.1/2018).



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato e del prezzo di compravendita dell'immobile in esame. Per valore di mercato si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che le due parti contraenti abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta. Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene. La stima viene eseguita nel presupposto che l'immobile sia libero da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere.

NOTA di definizione:

D/1 Opifici

- si intende per opificio uno stabilimento industriale utilizzato per precisi processi di trasformazione, ad esempio una raffineria, un complesso siderurgico, uno stabilimento chimico, ecc.; in tali stabilimenti è evidente che l'attività industriale si esplica prevalentemente **mediante l'utilizzo di impianti inamovibili** infissi nei fabbricati propriamente detti;
- i locali destinati a magazzino **annessi all'opificio** e utilizzati per **deposito** di macchine, materie prime, prodotti semilavorati, ecc. vanno accertati unitamente alla consistenza dell'azienda;
- i locali **annessi all'opificio** e destinati esclusivamente alla **sorveglianza** delle persone che entrano ed escono vanno accertati unitamente alla consistenza dell'azienda;

In ordine all'accertamento delle principali connotazioni morfologiche e tipologico – ubicazionali, nonché lo stato di consistenza delle unità immobiliari oggetto di stima si è, in questa sede, proceduto alla definizione più probabile valore venale alle medesime attribuibili tramite la contemporanea applicazione e successiva intermediazione dei sotto riportati procedimenti estimativi:

- Procedimento diretto (e/o sintetico comparativo) – Stima per parametri
- Procedimento analitico (e/o indiretto)
- Procedimento del costo di riproduzione deprezzato

La media dei risultati emergenti dall'applicazione dei tre metodi di stima può essere assunta, di regola, quale più probabile valore di mercato dell'immobile.

1. Metodo diretto.

Tale procedimento trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per rilevare prezzi storici certi, recenti ed in numero sufficientemente elevato da costituire una



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



scala di valori noti che permetta di inserire nel giusto “gradino di merito” l'immobile da valutare.

Nel caso specifico detto gradino risulta parametricamente rappresentato dal più probabile valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda V'u mediamente espresso dal mercato contrattuale della zona per immobili aventi caratteristiche tipologico – ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura analoghe a quelle degli immobili considerati.

Si procederà a prendere in esame:

- 1.a) i valori OMI opportunamente corretti;
- 1.b) calcolo del valore minimo venale ai fini catastali a partire dalla rendita;
- 1.c) valori desunti da compravendite su immobili simili;

2. Procedimento estimativo analitico e/o indiretto

In base all'orientamento aziendalistico generale, secondo il quale la sola stima patrimoniale non soddisfa il requisito della razionalità, tale metodo si basa sulla capitalizzazione della redditività annua/netta Rn o remunerazione che l'immobile da valutare è, ordinariamente e continuativamente, capace di produrre.

In accordo con tale metodo, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima viene calcolato secondo la seguente formula:

$$Vm2 = (Rn/r) + A - D$$

dove:

Vm2 = probabile valore di mercato dell'immobile;

Rn = reddito annuo/netto costante dell'immobile;

r = saggio di capitalizzazione;

A = Aggiunte eventuali;

D = Detrazioni eventuali.

3. Procedimento del costo di riproduzione deprezzato

Tale metodo è un procedimento di stima indiretto che consente di determinare il valore di un bene come somma dei prezzi dei diversi fattori impiegati nel processo che lo ha prodotto, in base al cosiddetto principio di sostituzione: “nessun investitore razionale è disposto a pagare per un bene immobiliare una somma superiore al costo di acquisto di un'area edificabile e ai costi necessari per realizzare un'immobile con utilità funzionalità simili”.

La formula generale da utilizzare per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$Vm3 = CA + CC + UP - D * (CC + UP)$$

dove:

Vm3 = probabile valore di mercato dell'immobile;

CA = costi di acquisto dell'area

CC = costi di costruzione diretti e indiretti

UP = utile del promotore sui costi di costruzione diretti e indiretti

D = coefficiente di deprezzamento per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e economica



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



Infine, si procede alla valutazione e all'interpolazione dei dati così ottenuti per la determinazione del giusto prezzo finale.

Dati dell'immobile:

Foglio 86, Particella 6, del Comune di San Gimignano, di categoria catastale D/1. Intero immobile con accesso plurimo esterno, superficie circa 1.350 mq.



Estratto di vista satellitare



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



Estratto catastale

1. METODO DIRETTO

1.a)

Estratti OMI riferiti alla zona di riferimento



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: SAN GIMIGNANO

Fascia/zona: Periferia/PARTE%20DELL%27ABITATO%20POSTA%20ESTERNAMENTE%20ALLA%20MURA%20MEDIOEVALI%20DI%20SAN%20GIMIGNANO

Codice zona: D1

Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

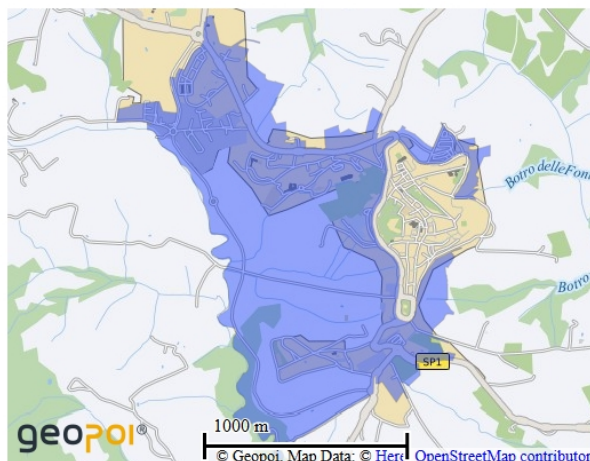
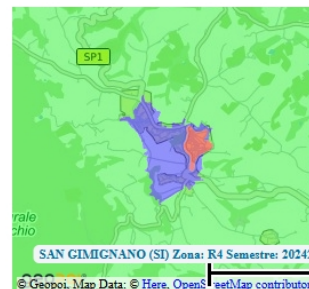
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	680	950	L	2,2	3,3	L
Capannoni tipici	Normale	740	1000	L	2,2	3,3	L
Laboratori	Normale	1300	1850	L	4,1	5,9	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO per l'immobile in oggetto, ai fini di una verifica di congruità con il prezzo proposto.

Si esegue dunque, sulla base delle planimetrie catastali reperite, una valutazione secondo le tabelle OMI, utilizzando come criteri dimensionali i parametri indicati dalle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili dell'Agenzia delle Entrate. La valutazione di mercato O.M.I. assume come parametro che contribuisce alla formazione del prezzo la superficie utile lorda, per uno stato di conservazione e manutenzione normale.

Rif. catastali	tipologia O.M.I.	valore mercato (min)	valore mercato (max)	codice	piano dell'immobile	coefficiente	superficie lorda (mq)	locali/mq mese min	locali/mq mese max	Totale valore di mercato (min)	Totale valore di mercato (max)
Foglio 86 particella 6	Capanno ne industriale	€ 680	€ 950	01_vani pr.	t	1	1360	2,2	3,3	€ 924.800,00	€ 1.292.000,00

Dall'analisi sopra riportata, si desume un valore di mercato non proporzionato al valore delle metodologie costruttive, allo stato di conservazione dell'immobile, nonché al prezzo di compravendita dell'atto di provenienza, attestato ad una cifra pari a € 445.000,00 con € 445.000,00 con trascrizione del 10/12/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/12/2018 Repertorio n.: 70340 Rogante: PESCATORI ANDREA Sede: POGGIBONSI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7631.1/2018).

Si ritiene pertanto di applicare fin da subito dei correttivi, ovvero, in base alla conformazione dei vani di cui alla planimetria catastale, verranno applicati dei coefficienti desunti dall'allegato C del Dp:R. 138 1998 per le categorie riferite a locali commerciali, per le destinazioni d'uso dell'immobile con questi giudicate compatibili (ovvero con la porzione "magazzino", i "bagni e locali accessori").

Si ha pertanto:

Rif. catastali	tipologia O.M.I.	valore mercato (min)	valore mercato (max)	codice	piano dell'immobile	coefficiente	superficie lorda (mq)	coefficiente	Totale valore di mercato (min)	Totale valore di mercato (max)
Foglio 86 particella 6	Capanno ne industriale	€ 680	€ 950	01_vani principali	t	1	880	1	€ 598.400,00	€ 836.000,00
Foglio 86 particella	Capanno ne industriale	€ 680	€ 950	02_vani access	t	1	480	0,5	€ 163.200,00	€ 228.000,00



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



6 e ori

tot

€	€
761.600,00	1.064.000,00
	0

In ultimo, poiché i prezzi OMI fanno riferimento a valori medi dati dal mercato, indifferentemente dalle diverse consistenze prese in esame, e poiché appare logico che un immobile di consistenza di poche centinaia di mq abbia un'incidenza di valore a mq maggiore rispetto ad uno di migliaia di mq, si applica il seguente coefficiente correttivo:

1 per immobili da 0 a 500 mq;
0,95 per immobili da 500 a 1000 mq;
0,9 per immobili da 1000 a 1500 mq;
0,85 per immobili da 1500 a 2000 mq;
0,8 oltre i 2000 mq.

Pertanto, in ultimo, si avrà:

Valore minimo OMI € 761.600,00 x 0,9 = **€ 685.440,00**

Valore massimo OMI € 1.064.000,00 x 0,9 = **€ 957.600,00**

Appare dunque non privo di logica che il prezzo di compravendita sia frutto di una ponderata valutazione di prezzo che tenga conto anche dei successivi metodi di determinazione, andando a colmare le discrepanze riscontrate con opportuni criteri correttivi.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



1.b)

Attuazione dell'inverso della determinazione della rendita catastale, ovvero, prendendo come unità di misura la rendita catastale stessa, saranno applicati i coefficienti di legge che conducono al valore venale minimo ai fini fiscali.

Si ricorda innanzi tutto che:

- le categorie speciali e particolari **non** sono articolate in classi di merito;
- alle categorie speciali e particolari **non** corrispondono quadri tariffari: la rendita viene determinata cioè stimando **direttamente** l'unità e non – parametricamente - facendo riferimento a tariffe d'estimo (vedi l'art. 10 della Legge 1249/39);
- infine per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare **non si accerta la consistenza**. Infatti, il classamento di un'unità immobiliare a destinazione *ordinaria* comprende quindi i dati relativi a categoria, classe e consistenza e la rendita catastale è riferita al quadro tariffario relativo ad un comune (o ad una zona censuaria comunale) mentre il classamento di un'unità immobiliare a destinazione *speciale o particolare* comprende soltanto la categoria e la rendita, determinata mediante stima diretta dell'immobile.

Ne si deduce che, essendo a conoscenza della rendita catastale per l'immobile di cui trattasi, corrispondente ad una cifra pari a € 7.309,26 (vedi visura catastale), si dovrà procedere alle operazioni inverse per rideterminarne i relativi valori di mercato tramite i coefficienti di legge.

Valore venale, saggio di redditività e rendita catastale

Il corretto calcolo della rendita catastale, in caso di stima diretta, dovrebbe essere eseguito con le seguenti modalità:

1. determinazione del reddito annuo lordo **ascrivibile all'immobile (non all'azienda)**;
2. determinazione del reddito **netto** (ovvero del reddito al lordo delle imposte e al netto di spese e perdite eventuali);
3. determinazione del **saggio** di redditività;
4. calcolo del **valore** dell'immobile attraverso la formula:

$$\text{valore venale} = \text{reddito netto (rendita catastale)} / \text{saggio di redditività.}$$

Essendo a conoscenza della rendita catastale, si moltiplica la stessa per l'aumento del 5% e per il coefficiente di 60. Si avrà:

$$\text{valore venale} = (\text{€ } 7.309,26 \times 1,05) \times 60 = (\text{€ } 7.674,72) \times 60 = \text{€ } 460.500,00 \text{ arrotondato}$$

Rispetto al metodo 1, risultano evidenti le macroscopiche differenze tra i due sistemi di valutazione.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



1.c)

Metodo indiretto per comparazione.

Tale metodo propone di assumere a confronto i valori di locazione desumibili da un simile immobile, di proprietà del Comune di San Gimignano, posto nelle immediate vicinanze con quanto desunto dal metodo 1 precedentemente elencato, al fine di verificarne la compatibilità di prezzo ed eventualmente applicarvi adeguati correttivi.

IMMOBILE 1:

Si assume a confronto il seguente immobile: Foglio 70, Particella 229, subalterno 9, categoria catastale D1. Superficie utile 1159 mq su due piani e 1270 mq di superficie commerciale. Prezzo di compravendita : € 427.500,00 con atto rep. 31/2016 del 11.04.2016;

Il suddetto immobile possiede simile stato di conservazione, epoca di realizzazione paragonabile con l'immobile oggetto di stima.



Estratto vista satellitare dell'immobile



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



Estratto di mappa catastale

Dividendo la cifra di compravendita per i mq complessivi dell'immobile, si ottiene:
 $\text{€ } 427.500,00 : 1.300 \text{ mq} = 329,00 \text{ €/mq.}$

Tale valore risulta essere al di sotto dei minimi OMI riferiti alla zona di riferimento.

IMMOBILE 2

Ai fini del presente metodo 3 di comparazione per indagine di mercato per operazioni di compravendita su immobili di simili consistenze e destinazioni d'uso, si ricorda che il capannone industriale oggetto di stima è stato da questi acquistato per un prezzo pari a € 445.000,00 con trascrizione del 10/12/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/12/2018 Repertorio n.: 70340 Rogante: PESCATORI ANDREA Sede: POGGIBONSI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7631.1/2018).

Dividendo la cifra di compravendita per i mq complessivi dell'immobile, si ottiene:
 $\text{€ } 445.000,00 : 1.360 \text{ mq} = 327,00 \text{ €/mq.}$

CONCLUSIONI:

Non appare privo di logica dunque, da un confronto tra i valori del prezzo di compravendita degli immobili 1 e 2, entrambi aventi simile consistenza, metodologia costruttiva, epoca di realizzazione e ubicazione contermina, desumere che il valore unitario per singolo metro quadrato di superficie commerciale lorda, possa attestarsi ad una cifra pari a **328,00 €/mq** ovvero l'interpolazione lineare avente come massimo il valore di 329,00 €/mq e come minimo il valore di 327,00 €/mq.

Valore di mercato: $328,00 \times 1360 = \text{€ } 446.000,00$ arrotondato



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



VALUTAZIONE ED INTERPOLAZIONE DEI DATI DI CUI AI METODI 1, 2, 3, PER LA DETERMINAZIONE DEL GIUSTO PREZZO

Si riportano a sistema, i risultati estrapolati dallo sviluppo dei tre metodi valutativi poc'anzi illustrato:

RISULTATI PRODOTTI DALLE VALUTAZIONI DI CUI AL METODO 1

1.a) valore minimo di mercato	€ 685.440,00
1.b) valore massimo di mercato	€ 957.600,00

RISULTATI PRODOTTI DALLE VALUTAZIONI DI CUI AL METODO 2

2) valore di mercato	€ 460.500,00
----------------------	---------------------

RISULTATI PRODOTTI DALLE VALUTAZIONI DI CUI AL METODO 3

3) valore di mercato	€ 446.000,00
----------------------	---------------------

Si procede pertanto all'interpolazione lineare dei valori di cui ai punti 1.a), 1.b), 2), 3), per determinare il valor medio ritenuto più congruo per l'immobile in oggetto, eliminando il valore più basso dato dal punto 3) in quanto ritenuto di minore attendibilità in quanto afferente compravendite avvenute prima dell'anno 2020.

$(€ 685.440,00 + € 957.600,00 + € 460.500,00) / 3 = € 700.000,00$ arrotondato

P.1. PREZZO RITENUTO PIÙ CONGRUO: € 700.000,00



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



2. Procedimento estimativo analitico e/o indiretto

Da atto rep. 2490/2023 di locazione tra Comune di San Gimignano e Sig. B.C. risulta che una porzione di capanno in locazione di 220 mq genera una redditività annuale di 12.000 euro ovvero 4,54 € / (mese per mq).

Considerato un coefficiente di riduzione a compensazione per le maggiori quantità coinvolte pari a 0,85 per un totale di 3,86 € / (mese per mq) si ha $R_n = R(u)_n \times S$ commerciale $\times 12 = 3,86 \times 1360 \times 12 = 63.000,00$ €/anno (arrotondato).

Il saggio di capitalizzazione tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della zona, nonché dello stato di conservazione, si può stimare in una percentuale pari al 6,80%.

Si è dunque pervenuti alla seguente quantificazione del valore di mercato (alla data attuale) dell'immobile oggetto di stima

$$V_m = R_n / r$$

$$V_m = € 63.000,00 / 6,80\% = € 927.000,00 \text{ (arrotondato)}$$

Le risultanze di apposite indagini conoscitive ed informative esperite, nonché consultando il già nominato "Osservatorio dei valori immobiliari" è emerso che il canone locativo/netto-mensile per unità di mq - mediamente e attualmente ritraibile per fabbricati ubicati nella stessa zona e aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli dell'immobile in trattazione può assumersi pari a:

$$R(u)_n = 2,30 \text{ € / (mese per mq)}$$

Tale parametro di redditività unitario è calcolato al netto delle spese per la formazione del reddito in questione (imposte, manutenzione, servizi, sfitto ed inesigibilità, assicurazioni, amministrazione, ammortamento e perpetuità).

La redditività annuale netta dell'immobile oggetto di stima, risulta dalla formula seguente:

$$R_n = R(u)_n \times S \text{ commerciale} \times 12 = 2,30 \times 1360 \times 12 = 37.500,00 \text{ €/anno (arrotondato).}$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della zona, nonché dello stato di conservazione, si può stimare in una percentuale pari al 6,80%.

Si è dunque pervenuti alla seguente quantificazione del valore di mercato (alla data attuale) dell'immobile oggetto di stima

$$V_m = R_n / r$$

$$V_m = € 37.500,00 / 6,80\% = € 551.000,00 \text{ (arrotondato)}$$

Riepilogo calcoli per trovare saggio di capitalizzazione medio (procedimento analitico):

Descrizione	Valore
Reddito Annuale	63.000,00 €
Saggio di capitalizzazione	6,80%
Valore Stima	€ 927.000,00



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



Descrizione	Valore
Reddito Annuale	37.500,00 €
Saggio di capitalizzazione	6,80%
Valore Stima	€ 551.000,00

Valore medio trovato: € 740.000,00

P.2. PREZZO RITENUTO PIÙ CONGRUO: € 740.000,00



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



3. Procedimento del costo di riproduzione deprezzato

Tale procedimento estimativo si incentra sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione.

Costo di Acquisto dell'Area

Si è proceduto inizialmente a quantificare il costo dell'area su cui sorge il fabbricato oggetto di stima.

Agenzie immobiliari ed esperti operanti nel settore hanno riferito che le offerte di vendita di terreni destinati ad attività produttive destinate ad uso industriale e produttivo di San Gimignano, oscillano, in funzione delle caratteristiche ubicazionali e dimensionali, da 2,50 €/mq a 7,00 €/mq.

Si è dunque pervenuti alla seguente stima del costo dell'area su cui è sito l'immobile oggetto di stima:

$$CA = 3,20 \text{ €/mq} \times 3.046 \text{ mq} = \text{€ } 10.000,00 \text{ arrotondato}$$

In merito al fabbricato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con particolare riferimento alla dimensione, si ritiene congruo adottare, per la determinazione del più probabile valore di ricostruzione del fabbricato in oggetto, i seguenti valori unitari:

Descrizione	Costo unitario €/mq
Capannone (Officina, Magazzino e corpi accessori)	€ 600,00

I valori dei costi unitari di costruzione tengono conto delle seguenti voci di costo:

- ⌚ costo di costruzione delle Superfici Coperte: costituito dalla somma dei costi occorrenti per realizzare il fabbricato oggetto di stima e calcolato tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture e impianti;
- ⌚ costo di sistemazione delle Superfici Esterne: costi occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio;
- ⌚ oneri di Urbanizzazione;
- ⌚ onorari professionali: rientrano in tale ambito tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo;
- ⌚ costi per allacciamenti ai pubblici servizi: costi che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica;
- ⌚ spese generali: costi sostenuti dall'investitore e non direttamente riconducibili alla costruzione, generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa dell'investitore;



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



⌚ spese di commercializzazione: costi per la promozione legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente attività pubblicitaria, propagandistica, studi preventivi del mercato immobiliare, provvigioni degli intermediari immobiliari.

A partire dai costi di costruzione unitari e dalla superficie dell'immobile si è dunque determinato il totale dei costi di costruzione diretti e indiretti:

Unità	Superficie (mq)	Costo unitario €/mq	Costo di costruzione €/mq
Capannone	1360	€ 600,00	€ 816.000,00
Totale			€ 816.000,00

Utile del Promotore

L'utile del promotore sui costi di costruzione, costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'investimento immobiliare.

Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia di fabbricato, l'andamento locale del mercato, la tipologia di operazione immobiliare, si ritiene possa essere valutata, nel caso in esame, pari al 25%.

Si è dunque pervenuti alla seguente quantificazione dell'Utile del Promotore sui costi di costruzione:

$$UP = 15\% * CC = 15\% * € 816.000,00 = \mathbf{€ 122.000,00 \text{ arrotondato}}$$

Deprezzamento

Nel corso della sua vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico, detto Deprezzamento, che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile.

Di conseguenza, nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta individuato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo (la somma dei costi di costruzione CC più l'utile del promotore UP), occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato.

Per determinare il coefficiente di deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere, in relazione alla vetustà e all'obsolescenza economica e funzionale, si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = (A + 20)^2 / 140 - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento;

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

Il fabbricato ha circa 30 anni di vita (vedasi data di impianto meccanografico nella Visura storica catastale allegata alla presente), corrispondente a circa il 60% del naturale ciclo di



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



vita che normalmente per fabbricati industriali e uffici di pari caratteristiche viene indicato in 50 anni.

Si può assumere pertanto $D = 37,00 \%$.

Valore del bene (procedimento del costo di riproduzione deprezzato)

Alla luce dei risultati ottenuti, dalla formula seguente, si ottiene il valore complessivo del bene oggetto di stima:

$$Vm3 = CA + CC + UP - D * (CC + UP) = € 816.000,00 + € 122.000,00 - 37,00 \% * € 938.000,00 = € 590.000,00$$

P.3 PREZZO RITENUTO PIÙ CONGRUO: € 590.000,00



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



4. Valore finale

Si riporta di seguito il riepilogo delle stime effettuate nonché il valore peritato finale degli immobili.

STIMA CON PROCEDIMENTO DIRETTO O SINTETICO-COMPARATIVO

P1. PREZZO RITENUTO PIU' CONGRUO € 700.000,00

STIMA CON PROCEDIMENTO ANALITICO E/O INDIRETTO (PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

P.2. Rn / r PREZZO RITENUTO PIÙ CONGRUO: € 740.000,00

STIMA CON PROCEDIMENTO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

P.3. CA + CC + UP – D * (CC + UP) PREZZO RITENUTO PIÙ CONGRUO: € 590.000,00

In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del complesso immobiliare oggetto in esame, da porre come prezzo base per le trattative di vendita, è stato valutato, applicando la media aritmetica dei valori di mercato ottenuti mediante il procedimento estimativo diretto (o sintetico-comparativo), il procedimento estimativo indiretto (per capitalizzazione del reddito) e il procedimento estimativo del costo di riproduzione deprezzato.

Si è dunque pervenuti alla seguente quantificazione finale:

VM FINALE = (P.1. + P.2. + P.3.) / 3 = € 676.000,00 arrotondato

San Gimignano
19.01.2026

Arch. Samuele Tornesi