



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 18 DEL 11/03/2026

Oggetto: ACQUISTO IMMOBILE E ADIACENTE TERRENO IN LOC. FUGNANO.

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **undici** del mese di **marzo** alle ore **15:00**, nell'apposita Sala del Comune, a seguito di regolare convocazione effettuata dal Presidente, si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno.

Il Presidente Sig. VITI SILVIO, riconosciuta la validità dell'adunanza, accertato il numero legale dei Consiglieri presenti, dichiara aperta la seduta.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, risultano:

MARRUCCI ANDREA	Presente	LUCII LINDA	Presente
VITI SILVIO	Presente	TESTI ELEONORA	Presente
MUGNAINI DONELLA	Presente	BERTELLI BRUNELLO	Presente
KUZMANOVIC SRDAN	Presente	MARRUCCI MYRIAM	Presente
TORTELLI VALENTINA	Assente	TINACCI EMANUELA	Presente
TABANI SIMONE	Presente	LAVECCHIA ANTONIO	Assente
MORGANTI STEFANIA	Presente		

Assiste e cura la redazione del presente verbale il Segretario COPPOLA ELEONORA.

Sono inoltre presenti in qualità di Assessori Esterni: Guicciardini Niccolo', Morbis Daniela, Lingua Valeria.

Oggetto: ACQUISTO IMMOBILE E ADIACENTE TERRENO IN LOC. FUGNANO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata integralmente, nelle premesse e nel disposto, la Deliberazione GC n. 173 del 02/11/2023 con cui si dava mandato al settore LLPP e Servizi per il territorio di *procedere a individuare, per un periodo di almeno due anni rinnovabili, uno o più immobili da condurre in locazione, di idonea metratura, con destinazione idonea al ricovero dei beni mobili di interesse diretto dell'Amministrazione comunale, posto in San Gimignano e dotato di caratteristiche di accessibilità, logistica e custodia, a supporto dei locali posti in Fugnano già destinati a magazzino comunale;*

Dato atto che suddetta temporaneità era *"finalizzata a porre in atto le attività tecnico amministrative necessarie al reperimento di nuovi spazi idonei di proprietà, complementari all'attuale magazzino in loc. Fugnano";*

Dato atto che con la suddetta deliberazione si dava mandato al Settore LLPP e Servizi per il territorio di *"procedere, in caso di accertata indisponibilità di beni idonei dello Stato, all'attivazione delle procedure tecnico amministrative finalizzate all'individuazione nel Comune di San Gimignano di uno o più immobili (circa 400 mq complessivi) da condurre in locazione passiva per almeno anni 2 quale ricovero temporaneo di beni mobili a vario titolo detenuti dal Comune, con destinazione idonea al ricovero dei beni mobili di interesse diretto dell'Amministrazione comunale, posto in San Gimignano e dotato di caratteristiche di accessibilità, logistica e custodia";*

Dato atto che, in esecuzione di suddetto provvedimento, con Determinazione Dirigenziale n. 748 del 30/11/2023 si provvedeva, previa pubblicazione di avviso di manifestazione di interesse per l'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva quale ricovero di beni mobili a vario titolo detenuti dal Comune di San Gimignano, ad approvare le risultanze del verbale della commissione da cui emergeva che nei termini era pervenuta una sola manifestazione di interesse, in cui il Sig. B.C., era disponibile alla locazione di una porzione di fabbricato di circa 220mq, ubicato in San Gimignano, via di Fugnano n.3, distinto al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 86, particella 6 (prospiciente la detta via);

Dato atto che, in esito a suddetta determinazione, con contratto rep. n. 2489 del 30/11/2023 si stipulava con il Sig. B.C. contratto di locazione per anni 2 rinnovabile per ulteriori anni 2 per porzione dell'immobile;

Dato atto che, con nota prot. 24642/2025 il Sig. BC provvedeva a inviare formale disdetta del contratto che, tenendo conto del semestre di preavviso, avrebbe spostato al mese di gennaio la scadenza, dunque comunque con n. 2 mesi di proroga dei due anni previsti;

Vista la nostra nota prot. 24642 del del 02/12/2025 con cui questa Amministrazione chiedeva la possibilità di una proroga di un anno del contratto Rep. 2489/2023, al fine di consentire la più rapida individuazione di una soluzione alternativa;

Dato atto che, a seguito di accordo fra le parti, il contratto di affitto scade a aprile 2026;

Ricordato che la stipula del contratto di affitto rispondeva alla necessità di individuare la migliore soluzione temporanea era *"finalizzata a porre in atto le attività tecnico*

amministrative necessarie al reperimento di nuovi spazi idonei di proprietà, complementari all'attuale magazzino in loc. Fugnano" (deliberazione GC n. 173 del 02/11/2023);

Dato atto che la capienza utile necessaria alle necessità dell'Ente si stima essere di circa 1200 mq;

Accertato dunque che risulta in scadenza il contratto di locazione suddetto e che, in esecuzione alla suddetta deliberazione, con nota prot. 2122/2026 il Settore LLPP e Servizi per il territorio ha provveduto a rinnovare la richiesta all'Agenzia del Demanio Direzione Territoriale Toscana Umbria circa la disponibilità di beni immobili di siffatte capienza e destinazione;

Dato atto che con nota prot. 2908/2026 l'Agenzia del Demanio comunicava che non vi sono, nel territorio del Comune di San Gimignano, immobili demaniali attualmente disponibili della dimensione indicata e da destinare all'uso richiesto;

Richiamata la determinazione dirigenziale n. 87 del 10/02/2026, con cui, nel prendere atto di quanto sopra, è stata avviata dal Settore LL.PP. e Servizi per il territorio un'indagine esplorativa del mercato, finalizzata alla formazione di un eventuale elenco di proposte ammissibili, al fine di procedere alle successive attività negoziali;

Dato atto che, nella scadenza prevista, è pervenuta unicamente la proposta di vendita del Sig. B.C. in atti prot. 4325 del 25/02/2026 relativa all'intero capannone posto in Via di Fugnano n.3, distinto al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 86, particella 6 (prospiciente la detta via), di cui, come detto, il Comune è già possesso di una parte, in forza del contratto di locazione rep. 2489 in scadenza;

Dato atto che la suddetta unica candidatura è pervenuta nei modi e nei termini previsti dall'avviso e che l'immobile è confacente alle necessità dell'Amministrazione, in ragione di collocazione strategica e sinergica rispetto all'attuale sede del Settore Manutenzioni, capienza e disponibilità, giacché in parte già nel pieno possesso dell'Amministrazione;

Dato atto altresì che l'importo offerto dall'attuale proprietario ammonta a Euro 670.000,00 oltre Iva nella misura dovuta, importo valutato congruo, stante anche l'indisponibilità di immobili nell'area con le suddette caratteristiche, come risulta da apposita perizia di stima allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A", che così testualmente recita:

- trattasi di 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 [...]attualmente distinto al Catasto Fabbricati Fog. 86 Part.la 6 sub. 1 graffato al sub. 2 resede", di superficie di circa 1350 mq;

- 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.

- il più probabile valore di mercato è pari a Euro 676.000,00;

Ricordato altresì che è in corso di realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale il parcheggio in loc. Fugnano e che risulta prevista una destinazione a parcheggio pubblico anche dell'area attualmente occupata dal Centro di raccolta rifiuti, nella più ampia ottica di potenziare, nei pressi della Nuova Circonvallazione, il sistema degli approdi;

Accertato che il Sig. B.C. si è reso disponibile con la medesima manifestazione di interesse a cedere all'Amministrazione Comunale anche la striscia di terreno, di dimensioni circa 1800 mq, posta fra il parcheggio in corso di realizzazione e l'immobile di proprietà;

Ritenuto che questa disponibilità alla cessione mediante compravendita costituisca per l'Amministrazione Comunale un'opportunità importante, che consenta l'immediata ricucitura dell'area posta fra l'immobile e l'attuale centro di raccolta anche in un'ottica di ampliamento del futuro parcheggio a monte, previa modifica della destinazione urbanistica in base alle normative di legge;

Accertato che per la suddetta particella di terreno (destinazione seminativo arborato) è stato concordato dalle parti un importo di Euro 6.000,00 oltre oneri fiscali di legge nella misura dovuta, importo congruo come da perizia di stima allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B";

Dato atto che, con nota prot. 4480 del 27/02/2026 il proprietario ha accettato l'offerta di Euro 6.000,00 per la porzione di terreno di cui sopra;

Dato atto che l'operazione nel suo complesso non necessita alcun frazionamento e che complessivamente determina un onere finanziario di Euro 676.000,00 oltre oneri fiscali di legge nella misura dovuta e oltre spese di registrazione e trascrizione, a carico dell'Amministrazione Comunale;

Dato atto infine che il proprietario, in ragione dell'immediata disponibilità dell'immobile richiesta dal Comune di San Gimignano ha richiesto nella candidatura un tempo congruo (12 o 18 mesi) per lo svuotamento dello stesso dal materiale di proprietà;

Ritenuto di poter acconsentire alla richiesta, stabilendo che nel contratto di compravendita sia consentito quanto sopra per una sola porzione dell'immobile valutata idonea agli scopi nel breve termine dall'Ufficio Manutenzioni e dall'Ufficio Lavori Pubblici, per un tempo massimo di 12 mesi prorogabile al massimo per ulteriori 6 mesi, dando mandato al Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il territorio e al Segretario generale, ciascuna per le rispettive competenze, di dare adeguata disciplina nel contratto, a garanzia dell'Ente;

Ritenuto che nel complesso l'operazione di cui al presente provvedimento risulti oltremodo utile e opportuna, in quanto:

- l'Amministrazione è a oggi locataria di una parte dell'immobile, le cui caratteristiche tipologiche (dimensioni, collocazione, recente recupero della copertura e rinnovata agibilità dei locali) e la strategicità della collocazione lo rende particolarmente idoneo a soddisfare le esigenze dell'Amministrazione;
- l'acquisizione dell'immobile evita all'Ente la necessità di effettuare il trasloco delle attrezzature attualmente ivi allocate in forza del contratto di locazione in scadenza;
- la porzione di terreno posta fra suddetto immobile e il parcheggio pubblico in corso di realizzazione su area di proprietà del Comune, costituisce una ricucitura fondamentale su via di Fugnano per le proprietà dell'Ente, oltre a determinare, nel breve termine, la possibilità, previa variante allo strumento urbanistico vigente, di ampliare il parcheggio in corso di realizzazione;
- l'operazione costituisce un ulteriore tassello al raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione del patrimonio esistente, da attuarsi mediante interventi di riqualificazione e incremento dei servizi pubblici;

Dato atto altresì che nell'attuale quadro normativo, è venuto meno, con riferimento agli acquisiti immobiliari degli enti territoriali, l'obbligo di attestazione di congruità del prezzo di

acquisto da parte dell'Agenzia del Demanio previsto dall'art. 12, comma 1-ter, del decreto legge n. 98/2011, i cui effetti a decorrere dal 2020, sono cessati;

Ritenuto dunque opportuno di dare mandato al Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il Territorio di attivare per le proprietà immobiliari di cui trattasi, tutte le procedure tecniche finalizzata agli atti di compravendita dell'immobile e della porzione di terreno attigua di cui trattasi, al fine di non dover ulteriormente prorogare il contratto di locazione e consentire al più rapida immissione in possesso nell'altra porzione di fabbricato;

Dato atto che l'importo di Euro 676.000,00 oltre oneri fiscali di legge nella misura dovuta e oltre spese di registrazione e trascrizione trova la necessaria copertura finanziaria nel BP 2026;

Acquisiti, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, i pareri favorevoli espressi dal responsabile competente in ordine alla regolarità tecnica e dal responsabile dei servizi finanziari per la regolarità contabile;

Uditi gli interventi come da verbale di seduta;

Tutto ciò premesso.

Con la seguente votazione resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale:

Il Consigliere Brunello Bertelli non partecipa alla votazione;

Presenti n. 10;

Votanti n. 10;

Favorevoli n. 8; (Marrucci A.; Viti; Kuzmanovic; Mugnaini; Tabani; Morganti; Lucii; Testi)

Contrari n. 0;

Astenuti n. 2; (Marrucci M.; Tinacci;)

DELIBERA

1. Di approvare le premesse che qui si intendono integralmente riportate;
2. Di procedere, per quanto in premessa motivato, all'acquisto del fabbricato in muratura di superficie di circa 1350 mq, a destinazione d'uso industriale/artigianale, in Via di Fugnano, 3 [...] attualmente distinto al Catasto Fabbricati Fog. 86 Part.Ia 6 sub. 1 graffato al sub. 2 resede", composto da corpi di fabbrica di forma rettangolare sfalsati, con copertura a capanna, articolato su un unico piano e già occupato per circa 200mq da parte dell'Amministrazione Comunale giusto contratto di locazione Rep. 2489/2023 per l'importo offerto di Euro 670.000,00, prezzo congruo come da relazione tecnica, allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";
3. Di procedere altresì, per quanto in premessa motivato, all'acquisizione del terreno identificato al foglio di mappa n. 86 particella 1367, di superficie circa 1800 mq per l'importo di Euro 6.000,00, prezzo congruo in base alla relazione tecnica di stima, allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B";
4. Di acconsentire alla richiesta del proprietario, in ragione dell'immediata disponibilità dell'immobile richiesta dal Comune di San Gimignano, di disporre di un tempo congruo per lo svuotamento dello stesso dal materiale di proprietà;
5. Di stabilire che nel contratto di compravendita sia consentito quanto al precedente punto per una sola porzione dell'immobile valutata idonea dall'Ufficio Manutenzioni

- e dall'Ufficio Lavori Pubblici e per un tempo massimo di 12 mesi prorogabile al massimo per ulteriori 6 mesi, dando mandato al Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il territorio e al Segretario Generale, ciascuna per le rispettive competenze, di dare adeguata disciplina nel contratto, a garanzia dell'Ente;
6. Di dare atto che nell'attuale quadro normativo, è venuto meno, con riferimento agli acquisiti immobiliari degli enti territoriali, l'obbligo di attestazione di congruità del prezzo di acquisto da parte dell'Agenzia del Demanio previsto dall'art. 12, comma 1-ter, del decreto legge n. 98/2011, i cui effetti a decorrere dal 2020, sono cessati;
 7. di dare mandato al Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il Territorio di attivare per le proprietà immobiliari di cui trattasi, tutte le procedure tecniche finalizzata agli atti di compravendita dell'area di cui trattasi, al fine di non dover ulteriormente prorogare il contratto di locazione;
 8. Di dare atto che l'importo trova la necessaria copertura finanziaria nel BP 2026;

Successivamente;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con la seguente votazione resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti n. 10;

Votanti n. 10;

Favorevoli n. 8; (Marrucci A.; Viti; Kuzmanovic; Mugnaini; Tabani; Morganti; Lucii; Testi)

Contrari n. 0;

Astenuti n. 2; (Marrucci M.; Tinacci;)

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'imminente scadenza del contratto di locazione.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Presidente

VITI SILVIO

Il Segretario

COPPOLA ELEONORA



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. la 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 giusti 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
OMURA%20MEDIOEVALI%20DI%20SAN%20GIMIGNANO

Codice zona: D1

Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

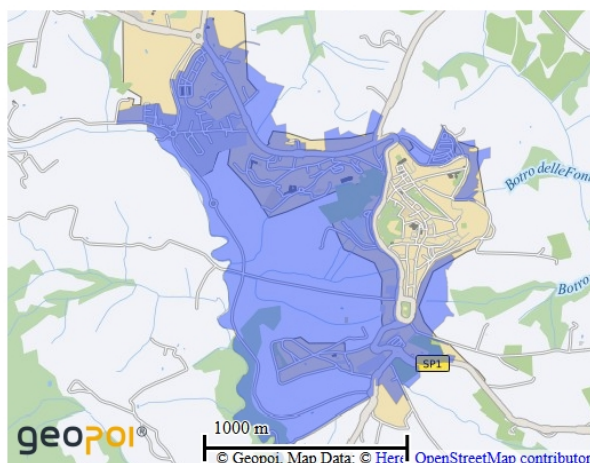
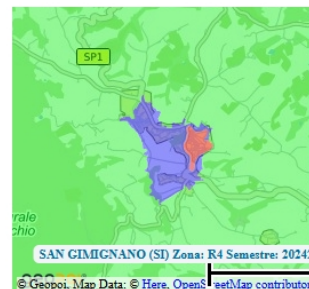
Destinazione: Residenziale

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:

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

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



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 PER L'IMMOBILE POSTO IN LOC. FUGNANO DI PROPRIETÀ DEL SIG. B. C.

VALUTAZIONE DEL VALORE DELLA PORZIONE DI PARTICELLA 1367 ATTIGUA AL FABBRICATO

Dati: Foglio 86, particella 1367, a destinazione seminativo arborato, per una superficie complessiva di 1800 mq.

Per la determinazione del giusto valore dell'area di cui trattasi, si procede alle seguenti valutazioni:

- a) I Valori Agricoli Medi per gli appezzamenti di terreno a destinazione seminativa arborata ubicati nella Provincia di Siena, nella regione agraria n. 2 “*Val d'Elsa*” forniti dall'Agenzia delle Entrate, propongono un valore unitario di 12.038,00 €/ettaro. Si desume che il valore per la superficie in oggetto, seguendo tali parametri, si attesterebbe ad una cifra pari a circa la metà della cifra sopra ricavata.
- b) Il valore dell'appezzamento di terreno può essere calcolato assumendo la superficie del fabbricato attiguo, in mq, moltiplicata per un coefficiente di omogeneizzazione, di cui all'Allegato C del D.P.R. 138 del 1998 ovvero: (...) *superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite(...).* fabbricato viene assunto dal contratto rep. 70.340 del 12/12/2018 con cui è stato acquistato l'immobile: $435.000,00/1360 = 319,85$ Euro/mq.

Per determinare il giusto criterio di attribuzione del prezzo, pare congruo operare alla media aritmetica dei seguenti valori così ottenuti:

a) $12.038,00 \text{ €/ettaro} \times 18\% (\text{percentuale equivalente di superficie del lotto}) = 2.200,00 \text{ € arrotondato}$

b) $\text{Superficie dell'appezzamento} \times 2\% \text{ coefficiente di omogeneizzazione} \times 319,85 \text{ €/mq}$
Sia ha dunque:
 $1.800,00 \text{ mq} \times 0,02 \times 319,85 \text{ €/mq} = \text{€ } 11.500,00 \text{ arrotondato.}$

PERTANTO: $(2.200,00 \text{ €} + \text{€ } 11.500,00)/2 = \text{€ } 6.850,00$

L'ISTRUTTORE TECNICO DIRETTIVO
Arch. Samuele Tornesi



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 248/2026 del SERVIZIO LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI ad oggetto: ACQUISTO IMMOBILE E ADIACENTE TERRENO IN LOC. FUGNANO. si esprime ai sensi dell'art.49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

02/03/2026

Sottoscritto dal Responsabile
(PERRONE VALENTINA)
con firma digitale



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SETTORE SETTORE SERVIZI FINANZIARI, MOBILITA' E FARMACIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 248/2026 ad oggetto: ACQUISTO IMMOBILE E ADIACENTE TERRENO IN LOC. FUGNANO. si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarita' contabile.

Note:

04/03/2026

Sottoscritto dal Responsabile
(GAMBERUCCI MARIO)
con firma digitale



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

Relazione di Pubblicazione

Delibera di Consiglio N. 18 del 11/03/2026

LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI

Oggetto: ACQUISTO IMMOBILE E ADIACENTE TERRENO IN LOC. FUGNANO. .

La su estesa delibera viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

li, 13/03/2026

Il Responsabile della Pubblicazione
(COPPOLA ELEONORA)
*(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)*



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

Certificato di Esecutività

Deliberazione del Consiglio Comunale N. 18 del 11/03/2026

LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI

Oggetto: ACQUISTO IMMOBILE E ADIACENTE TERRENO IN LOC. FUGNANO. .

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 26/03/2026

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
COPPOLA ELEONORA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

Certificato di Avvenuta Pubblicazione

Deliberazione di Consiglio Comunale N. 18 del 11/03/2026

Oggetto: ACQUISTO IMMOBILE E ADIACENTE TERRENO IN LOC. FUGNANO. .

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 13/03/2026 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267 e la contestuale comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

Li, 02/04/2026

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
COPPOLA ELEONORA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)