



Comune di Sambuca Pistoiese (Provincia di Pistoia)

Indirizzo: Piazza Sandro Pertini, 1 - Sambuca Pistoiese (PT)

E-Mail comune@comune.sambuca.pt.it Sito web: <http://www.comune.sambuca.pt.it>

Tel. 0573/893716

Codice Fiscale 80009370471 - Partita IVA 00838200475

VARIAZIONE - PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DELL'ENTE - TRIENNIO 2025-2027.

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

PREMESSA

In esito all'attività di ricognizione del patrimonio immobiliare comunale, condotta sulla base della documentazione disponibile presso gli archivi e gli uffici competenti, sono emersi ulteriori immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione o dismissione. Tali beni, non ricompresi nell'elenco già approvato con il 'Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare 2025-2027', vengono pertanto inseriti nella presente proposta di variazione.

DESCRIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO

Di seguito si riporta la stima del più probabile valore di mercato inteso come importo puramente orientativo da indicare all'interno del Piano delle Alienazioni, rimandando a più dettagliate e approfondite Perizie di Stima che verranno redatte in occasione della predisposizione degli adempimenti per provvedere alle alienazioni medesime.

Premesso ciò, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione sono stati presi a riferimento:

- a) I dati ricavati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio –Ufficio Provinciale di Pistoia- I° semestre 2024;
- b) Listini reperiti sul web in particolare quelli dell'agenzia Immobiliare Borsino Immobiliare, con riferimento ad immobili con destinazione abitazione, commerciale e terziario direzionale;

I valori medi ottenuti dai riferimenti sopra riportati sono stati ponderati, facendo riferimento ai seguenti criteri di omogeneizzazione ritenuti esplicativi dei casi in esame:

- i. coefficiente di ubicazione: valori variabili da 0,90 ad 1,10 per tener conto della diversa apprezzabilità, legata all'ubicazione, tra l'edificio cui si riferiscono i dati di mercato e l'edificio del quale è richiesto il valore di mercato;
- ii. coefficiente di tipologia: valori variabili da 0,90 a 1,10 per tener conto delle diverse caratteristiche, sia architettoniche che edilizie, tra l'edificio cui si riferisce il dato di mercato e l'edificio del quale è richiesto il valore di mercato;
- iii. coefficiente di piano: valori variabili da 0,80 ad 1,10 per tener conto della diversa apprezzabilità, legata al livello di piano, tra l'edificio cui si riferiscono i dati di mercato e l'edificio del quale è richiesto il valore di mercato.
- iv. coefficiente di dotazione impiantistica: valori variabili da 0,60 a 1,00 per tener conto delle eventuali differenze nell'utilizzazione dell'immobile cui si riferisce il dato di mercato e l'edificio di cui è richiesto il valore di mercato, dovute sia alle caratteristiche costruttive che alla dotazione impiantistica (assenza o presenza di riscaldamento, impianti obsoleti ecc);
- v. coefficiente di stato manutentivo: valori variabili tra 0,60 e 1,00 per tener conto della diversa apprezzabilità legata allo stato manutentivo dell'unità cui si riferisce il dato di mercato rispetto a quello dell'unità immobiliare caratteristica e di eventuali necessità manutentive di cui necessita l'immobile;



Comune di Sambuca Pistoiese (Provincia di Pistoia)

Indirizzo: Piazza Sandro Pertini, 1 - Sambuca Pistoiese (PT)

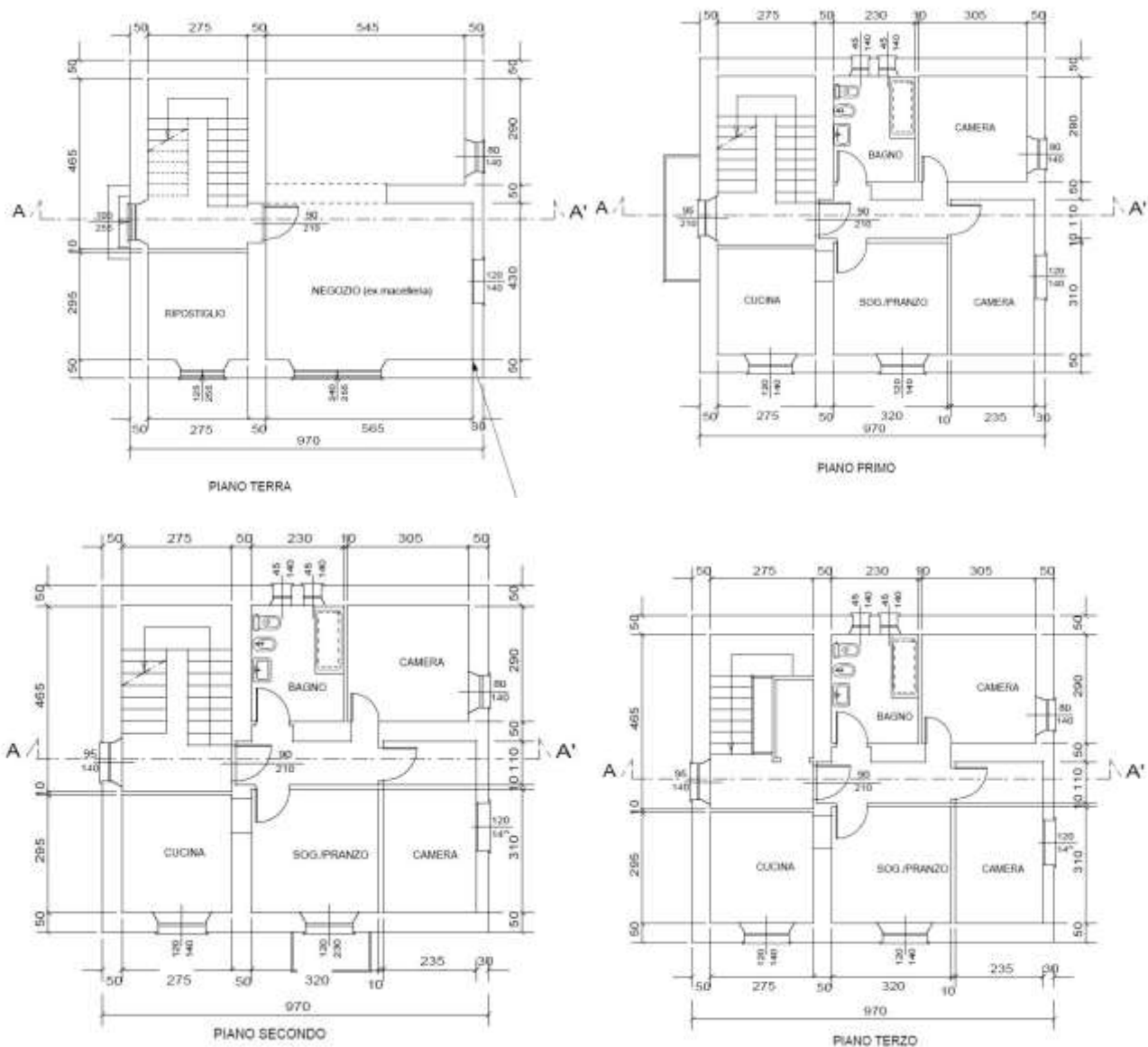
E-Mail comune@comune.sambuca.pt.it Sito web: <http://www.comune.sambuca.pt.it>

Tel. 0573/893716

Codice Fiscale 80009370471 - Partita IVA 00838200475

BENI IMMOBILI DA VALORIZZARE/ALIENARE: RICOGNIZIONE DELLO STATO DI FATTO E STIMA DEL VALORE PRESUNTO

A. Fabbricato da ristrutturare integralmente (negozio piano terra e un'abitazione al piano 1, un'abitazione al piano 2 ed un'abitazione al piano 3) – Località Taviano





Comune di Sambuca Pistoiese (Provincia di Pistoia)

Indirizzo: Piazza Sandro Pertini, 1 - Sambuca Pistoiese (PT)

E-Mail comune@comune.sambuca.pt.it Sito web: <http://www.comune.sambuca.pt.it>

Tel. 0573/893716

Codice Fiscale 80009370471 - Partita IVA 00838200475

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
11	565	1	F/2		66,19 mq		-	LOCALITA' TAVIANO piano T
11	565	1	F/2		69,19 mq		-	LOCALITA' TAVIANO piano 1
11	565	1	F/2		69,19 mq		-	LOCALITA' TAVIANO piano 2
11	565	1	F/2		69,19 mq		-	LOCALITA' TAVIANO piano 3

NEGOZIO da ristrutturare integralmente

Nella stima dell'unità immobiliare è compreso la quota parte proporzionale sulle parti comuni, compreso il terreno boschivo ad uso comune (identificato al Catasto Terreni foglio 11 mappale 112 di mq 880) accessibile dal vano scale a comune al terzo piano.

Per l'immobile in oggetto è stato estratto il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio –Ufficio Provinciale di Pistoia-I° semestre 2024 (ultimi dati reperibili) ottenendo:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PISTOIA

Comune: SAMBUCA PISTOIESE

Fascia/zona: Centrale/TAVIANO

Codice di zona: 02

Microzona catastale su 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	350	450	L	1,8	2,3	L
Negozi	NORMALE	850	1000	L	5,2	6,1	L

Il Listino dell'agenzia Immobiliare Borsino Immobiliare riporta:

 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo Euro 611	Valore medio Euro 657	Valore massimo Euro 703	Valuta questo immobile



Comune di Sambuca Pistoiese (Provincia di Pistoia)

Indirizzo: Piazza Sandro Pertini, 1 - Sambuca Pistoiese (PT)

E-Mail comune@comune.sambuca.pt.it Sito web: <http://www.comune.sambuca.pt.it>

Tel. 0573/893716

Codice Fiscale 80009370471 - Partita IVA 00838200475

Considerando le due valutazioni sopra riportate, si è ritenuto opportuno, considerando lo stato di fatto dell'immobile prendere a riferimento i valori minimi ed effettuarne la media:

Valore di mercato minimo OMI	€ 850,00
Valore di mercato minimo Agenzia immobiliare Borsino Immobiliare	€ 611,00
Valore Medio (€/mq sup.lorda)	€ 730,50

Valutazione del coefficiente di omogenizzazione:

Ubicazione	Tipologia	Piano	Dotazione impiantistica	Stato Manutentivo	COEFFICIENTE OMOGENIZZ.
1,00	0,90	1,00	0,60	0,60	0,32

Applicando il coefficiente di omogenizzazione al valore di Mercato Medio si ottiene:

Valore Medio (€/mq sup.lorda) € 233,76

Moltiplicando il valore medio di mercato per la consistenza pari a 66,19 mq (nel caso specifico assimilabile alla superficie lorda a seguito di verifica metrica in sito), si ottiene il più probabile valore di mercato pari a € 15.472,57 ed in cifra tonda **€ 15.475,00 per il negozio al piano terra da ristrutturare integralmente.**

ABITAZIONI da ristrutturare integralmente

Nella stima dell'unità immobiliare è compreso la quota parte proporzionale sulle parti comuni, compreso il terreno boschivo ad uso comune (identificato al Catasto Terreni foglio 11 mappale 112 di mq 880) accessibile dal vano scale a comune al terzo piano.

Per l'immobile in oggetto è stato estratto il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio –Ufficio Provinciale di Pistoia-I° semestre 2024 (ultimi dati reperibili) ottenendo:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PISTOIA

Comune: SAMBUCA PISTOIESE

Frazione: Centrale/MARANO

Codice di zona: 02

Microzona catastale n. 2

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	
Abitazioni civili	NORMALE	750	950	L	2,5	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE II	700	850	L	2,5	3	L
Box	NORMALE	400	500	L	1,8	2,5	L



Comune di Sambuca Pistoiese (Provincia di Pistoia)

Indirizzo: Piazza Sandro Pertini, 1 - Sambuca Pistoiese (PT)

E-Mail comune@comune.sambuca.pt.it Sito web: <http://www.comune.sambuca.pt.it>

Tel. 0573/893716

Codice Fiscale 80009370471 - Partita IVA 00838200475

Il Listino dell'agenzia Immobiliare Borsino Immobiliare riporta:

**Abitazioni** in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 662	Valore medio Euro 678	Valore massimo Euro 694	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------

Considerando le due valutazioni sopra riportate, si è ritenuto opportuno, considerando lo stato di fatto dell'immobile prendere a riferimento i valori minimi ed effettuarne la media:

Valore di mercato minimo OMI	€ 700,00
Valore di mercato minimo Agenzia immobiliare Borsino Immobiliare	€ 662,00
Valore Medio (€/mq sup.lorda)	€ 681,00

Valutazione del coefficiente di omogenizzazione:

Ubicazione	Tipologia	Piano	Dotazione impiantistica	Stato Manutentivo	COEFFICIENTE OMOGENIZZ.
0,90	0,90	0,85	0,60	0,60	0,25

Applicando il coefficiente di omogenizzazione al valore di Mercato Medio si ottiene:

Valore Medio (€/mq sup.lorda) € 170,25

Moltiplicando il valore medio di mercato per la consistenza pari a 69,19 mq (nel caso specifico assimilabile alla superficie lorda a seguito di verifica metrica in sito), si ottiene il più probabile valore di mercato pari a € 11.779,60 ed in cifra tonda **€ 11.780,00 per ogni abitazione da ristrutturare integralmente.**

IL VALORE COMPLESSIVO DELLE TRE UNITÀ ABITATIVE RISULTA PARI A € 35.340,00. CONSIDERANDO ALTRESÌ L'UNITÀ AD USO NEGOZIO, IL VALORE TOTALE COMPLESSIVO DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE DA RISTRUTTURARE INTELGRAMENTE È STIMATO IN € 50.815,00.

Sambuca Pistoiese, 04.10.2025

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Arch. Francesco Copia
(documento sottoscritto con firma digitale)