

-----S-----

Stima del valore venale di un'area non edificabile posta in Comune di Castagneto Carducci località Marina di Donoratico

Committente

Labronica S.r.l.

Via Toniolo, n. 9

Castagneto Carducci (LI)

C.F. e P. IVA 00738150499

Sommario

Premessa	2
Premessa	2
Caratteristiche proprie del bene da stimare	2
Richiami metodologici e assunti estimativi	2
<i>Richiami metodologici</i>	2
<i>Assunti estimativi e individuazione del valore venale</i>	3
Conclusioni	4

-----S-----

Premessa

Premessa

In data 19 ottobre 2012 l'Amministratore Delegato della Labronica S.r.l. con sede in Via Toniolo, n. 9 – Castagneto Carducci (LI) – C.F. e P. IVA 00738150499, società che gestisce il campeggio Belmare, incaricava il sottoscritto Dr. Gianni Moscardini, Agronomo con studio in via I° Maggio, n. 35 – 56021 Cascina (PI), iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Pisa al n. 536 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pisa di redigere una perizia di stima per la “*determinazione del valore venale di un'area non edificabile posta in Castagneto Carducci fraz. Marina di Donoratico*”, ciò al fine di ottemperare a quanto previsto all'art. 13 della convenzione in essere tra il Comune di Castagneto Carducci ed i proprietari delle aree interessate al Piano Attuativo denominato “Campeggi Belmare e Continental”.

Pagina | 2

Per concretizzare l'incarico, il sottoscritto, dopo aver preso visione del luogo e aver effettuato le necessarie indagini, ha provveduto a redigere il successivo parere in risposta al quesito postogli.

Caratteristiche proprie del bene da stimare

Trattasi di un'area di circa 35.245m² attualmente adibita in parte a pineta (*Pinus pinea* L. 1753) disetanea non specializzata nella quale si ritrovano anche alcune delle più comuni essenze arboree della macchia mediterranea quali il leccio (*Quercus ilex* L.) e altre piante del genere quercus.

Ai fini del piano attuativo questa viene indicata con la sigla UMI 5 (Unità Minima Intervento n. 3).

A seguito dell'intervento previsto nel piano, la UMI n. 5 resterà un'area a verde con spiccata valenza naturalistica e senza nessun intervento di natura costruttiva.

Richiami metodologici e assunti estimativi

Richiami metodologici

Si definisce, genericamente, area a verde uno spazio aperto, mediamente attrezzato, progettato o creato ad arte per finalità eterogenee (estetiche, ricreative, ambientali, di decoro, etc.) inserito in un tessuto urbanizzato.

Detta area, si caratterizza per la presenza di una componente vegetazionale al quale si associa una componente edilizia che, di norma, svolge una funzione accessoria o di completamento alla prima.

Questa può essere estremamente naturalistica, la dove l'artificialità costruttiva è pressoché inesistente o, costruita, la dove la parte costruttiva e di nuova realizzazione assume una rilevanza preponderante rispetto a quella naturalistica. La stessa area, può essere classificata in base alla funzione che deve soddisfare: da pubblico-ricreativa a privato-ricreativa fino a culturale scientifica (in quest'ultimo caso di parla di giardini storici e orti urbani).

Pagina | 3

Ciò che accomuna tutte le aree a verde, è che nessuna di queste può essere stimata applicando un criterio di stima del tipo "*sintetico-comparativo*" in quanto trattasi di beni immobili privi di un mercato immobiliare, tale da fornire al perito tecnico estimatore un valore di mercato corrente che giustifichi l'applicazione di un criterio basato esclusivamente sul raffronto dei valori di mercato derivanti dalla cessione di aree simili.

Nel caso specifico, nonostante l'area da stimare assuma i connotati di un'area a verde, non essendo in essa previsto nessun intervento di natura costruttiva, non può essere applicata una metodologia basata sull'*elaborazione, attraverso la media pesata, dei più probabili valori per la realizzazione di aree a verde, valori desunti questi sul libero mercato*. Ciò perché nessun intervento si rende necessario per l'area a verde.

Ciò premesso l'area deve per cause di forza maggiore essere stimata applicando una metodologia del tipo sintetico comparativa utilizzando come bene comparabile il valore unitario di compravendita di aree boschive, valore opportunamente corretto sulla base del maggior introito che può essere retratto dalla vendita del legname che si retrae dall'area in oggetto, legname che per la maggior parte è da opera.

Assunti estimativi e individuazione del valore venale

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'area in oggetto, area che si sviluppa su una superficie di 35.245m², sono stati analizzati i prezzi di compravendita di beni simili dai quali è emerso che il valore venale del terreno avente caratteristiche, opportunamente corretto in base al maggior reddito retraibile, è pari a € 1,50m².

Ciò premesso, il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è pari a € 52.867,50.

Conclusioni

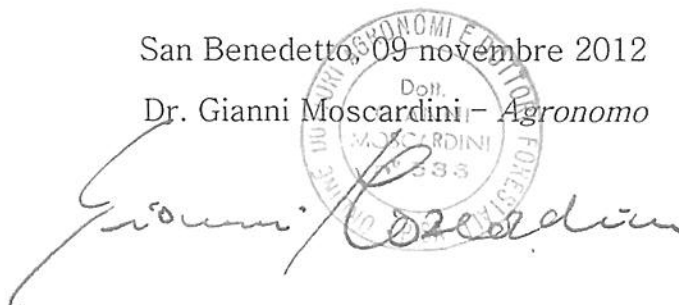
Pagina | 4

Il sottoscritto, nel rassegnare la presente relazione di stima volta ad individuare il più probabile valore di mercato dell'area meglio identificata come UMI n. 5 in 52.867,50 euro.

Ringraziando per la fiducia accordatami, resto a disposizione e porgo distinti saluti.

San Benedetto, 09 novembre 2012

Dr. Gianni Moscardini - Agronomo



The image shows a handwritten signature in dark ink, which appears to read 'Gianni Moscardini'. Overlaid on the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'Dott. MOSCARDINI', the number '333', and the words 'AGRONOMI FORESTALI' around the perimeter.