



## PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA TRO1a – BIVIO RONDELLI

### OGGETTO: STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL COMPARTO TRO1a

Premesso che:

- ai fini della procedura espropriativa, è necessario acquisire il valore di trasformazione dei terreni ricadenti nel comparto, per la determinazione dell'indennità di esproprio, con l'elaborazione di apposita stima sulla base del valore venale degli immobili e dei terreni
- a seguito di affidamento di incarico a professionista *Valutatore immobiliare certificato (UNI 11558:2014 Livello AVANZATO)*, Questa Amministrazione dispone di una stima riferita all'anno 2022 delle aree edificabili presenti sul territorio comunale, redatta per stabilire i valori minimi ai fini delle tariffe IMU;
- tale stima include anche la valutazione dell'Area di trasformazione *TRO1a Bivio Rondelli* la cui edificabilità è così dimensionata:
  - o residenziale SUL 14.500 mq.;
  - o socio sanitario/assistenziale SUL 6.000 mq.

Vista la Relazione del Responsabile del Procedimento per il Piano Attuativo T1a prot 46938 del 15.10.2024

Considerato che le valutazioni in merito alla procedura di stima di cui al prot 46938 si ritengono congruenti e applicabili al caso;

La metodologia estimativa adottata dal valutatore immobiliare incaricato, per determinare il più probabile valore di mercato, è quello della stima indiretta attuata attraverso procedimenti analitici, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio."

Pertanto il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore di mercato dei fabbricati e la somma di tutti i costi da sostenere, entrambi scontati all'attualità, che per l'area TRO1a risulta essere pari a 50,10 €/mq. quale valore unitario calcolato su una superficie di comparto pari a mq 77.000.

Tenuto conto che:

- la valutazione sopra richiamata è stata approvata con D.G.C. 357/2022;
- la metodologia utilizzata ricalca quella applicata dall'Agenzia delle Entrate in occasione di una precedente stima di aree di trasformazione al fine di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità di alcune particelle, e consequenzialmente l'indennità necessaria ad espropriarle;
- dalla data di approvazione della stima approvata con D.G.C. 357/2022 non sono variati i parametri urbanistici e la potenzialità edificatoria del comparto TRO1a;

Per i motivi sopra esposti il valore dell'area verrà determinato sulla base del Rapporto di valutazione allegato alla DGC 357 del 16.12.2022 nella quale viene stabilito il valore al mq dell'area di trasformazione





pari a 50.10 €/mq per una superficie di comparto prevista pari a mq 77.000 che attualizzata alla reale superficie di comparto, pari a mq. 74.743,00 risulta un valore di 51.62 €/mq.

Successivamente tale valore è stato aggiornato effettuando la rivalutazione secondo i parametri ISTAT, come di seguito specificato:

**Calcola le rivalutazioni monetarie**

Indagine Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Agosto 2024

Aggr.ne Indice generale (senza tabacchi)

Territorio Italia

Da mese: Gennaio Da anno: 2022

A mese: Agosto A anno: 2024

Somma: 51,62 Euro  Lire

**Calcola**

Gennaio 2022 - Agosto 2024

Coefficiente	Euro	Lire
1,115	57,56	111.452

## CONCLUSIONI:

Premesso quanto sopra, si ritiene che i valori unitari delle aree edificabili del Comparto Tr01a oggetto della presente valutazione possano essere sinteticamente riassunti nella seguente tabella:

Denominazione Comparto	Valore minimo area anno 2022	Coeff. aggiornamento ISTAT	Valore minimo area anno 2024
<b>TR01a</b>	51,62(€/mq.)	1,115	<b>57,56(€/mq.)</b>

PROPRIETA' NON ADERENTI AL CONSORZIO						
Mappale	Intestazione	Tipologia	Superficie	Valore unitario	Valore imponibile	Totali
2128	Soc. LATAVOLAROTONDA e Sig.ra Passero Luisa	Terreno edificabile	310,00 m <sup>2</sup>	57,56 €/ m <sup>2</sup>	17.843,60 €	
2129	Soc. LATAVOLAROTONDA e Sig.ra Passero Luisa	Terreno edificabile	240,00 m <sup>2</sup>	57,56 €/ m <sup>2</sup>	13.814,40 €	
2130	Soc. LATAVOLAROTONDA e Sig.ra Passero Luisa	Terreno edificabile	175,00 m <sup>2</sup>	57,56 €/ m <sup>2</sup>	10.073,00 €	
2139	Soc. LATAVOLAROTONDA e Sig.ra Passero Luisa	Terreno edificabile	125,00 m <sup>2</sup>	57,56 €/ m <sup>2</sup>	7.195,00 €	
2140	Soc. LATAVOLAROTONDA e Sig.ra Passero Luisa	Terreno edificabile	155,00 m <sup>2</sup>	57,56 €/ m <sup>2</sup>	8.921,80 €	
2141	Soc. LATAVOLAROTONDA e Sig.ra Passero Luisa	Terreno edificabile	70,00 m <sup>2</sup>	57,56 €/ m <sup>2</sup>	4.029,20 €	
<b>Sommano</b>				<b>1075,00 m<sup>2</sup></b>	<b>Sommano</b>	<b>61.877,00€</b>
2170	Soc. ALEISA s.r.l. e Sig. Asta Michele	Terreno edificabile	260,00 m <sup>2</sup>	57,56 €/ m <sup>2</sup>	14.965,60€	
<b>Sommano</b>				<b>260,00 m<sup>2</sup></b>	<b>Sommano</b>	<b>14.965,60€</b>





Città  
di Follonica



SETTORE 3  
U.O.S. PIANIFICAZIONE  
DIRIGENTE ING. BEATRICE PARENTI  
[bparenti@comune.follonica.gr.it](mailto:bparenti@comune.follonica.gr.it)  
Area P.O. Urbanistica e Patrimonio  
RESPONSABILE P.O. ELISABETTA TRONCONI  
[etronconi@comune.follonica.gr.it](mailto:etronconi@comune.follonica.gr.it)

25/b	Soc. TI-BE di nesti Maresa & C. (da frazionare)	Terreno edificabile	80,00 m <sup>2</sup>	57.56 €/ m <sup>2</sup>	4.604,80€	
2173	Soc. TI-BE di nesti Maresa & C.	Terreno edificabile	1370,00m <sup>2</sup>	57.56 €/ m <sup>2</sup>	78.857,20€	
			<b>Sommano</b>	<b>1450,00m<sup>2</sup></b>		<b>Sommano</b>
1157	DAVITTI Danilo DAVITTI Illo e DAVITTI Roberto	Terreno edificabile	465,00 m <sup>2</sup>	57.56 €/ m <sup>2</sup>	26.765,40€	
			<b>Sommano</b>	<b>465,00 m<sup>2</sup></b>		<b>Sommano</b>
1156	FERRETTI Stefano	Terreno edificabile	315,00 m <sup>2</sup>	57.56 €/ m <sup>2</sup>	18.131,40€	
			<b>Sommano</b>	<b>315,00 m<sup>2</sup></b>		<b>Sommano</b>
1155	CHITI Marrico CHITI Mauro e ROMANZI Gianna	Terreno edificabile	310,00 m <sup>2</sup>	57.56 €/ m <sup>2</sup>	17.301,10€	
			<b>Sommano</b>	<b>310,00 m<sup>2</sup></b>		<b>Sommano</b>
			<b>Totale indennità di esproprio</b>	<b>3875,00 m<sup>2</sup></b>	<b>57.56€/ m<sup>2</sup></b>	<b>223.045,00€</b>
<b>VALUTAZIONE DELLE AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE</b>						
2062	Comune di Follonica	Terreno edificabile	675,00 m <sup>2</sup>	57.56 €/ m <sup>2</sup>	38.853,00€	
2172	Comune di Follonica	Terreno edificabile	760,00 m <sup>2</sup>	57.56 €/ m <sup>2</sup>	43.745,60€	
STRADA	Comune di Follonica	Terreno edificabile	65,00 m <sup>2</sup>	57.56 €/ m <sup>2</sup>	3.741,40€	
STRADA	Comune di Follonica	Terreno edificabile	230,00 m <sup>2</sup>	57.56 €/ m <sup>2</sup>	13.238,80€	
STRADA	Comune di Follonica	Terreno edificabile	1235,00m <sup>2</sup>	57.56 €/ m <sup>2</sup>	71.086,60€	
			<b>Sommano aree proprietà comunali</b>	<b>2965,00m<sup>2</sup></b>	<b>57.56€/ m<sup>2</sup></b>	<b>170.665,40€</b>

La presente stima verrà utilizzata nella procedura di esproprio e nello specifico per il calcolo dell'indennità di esproprio da corrispondere ai proprietari dei terreni non aderenti al consorzio, secondo le procedure e le modalità di cui al dpr 327/2001 e della LRT 30/2005 (Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità); il valore unitario delle aree da espropriare è stato applicato anche per la valutazione delle aree di proprietà comunale.

Follonica 18.11.2024

IL DIRIGENTE  
(Ing. Beatrice Parenti)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. N. 82/2005, del T.U. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografata; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici del Comune.



Comune di Follonica  
Largo Felice Cavallotti n° 1  
58022 Follonica (GR)  
Tel: +39 0566.59111  
C.F. 00080490535  
[www.comune.follonica.gr.it](http://www.comune.follonica.gr.it)