

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Geom. Tonelli Antonio e Geom. Cesaretti Ernesto

Via della Madonnina n. 44 – 55012 Capannori – Lucca –

Tel. Uff. 0583- 42.90.48

Tel Mob. 348 5104432

e.mail : geom.antoniotonelli@gmail.com

e.mail : tonelli.cesaretti@gmail.com

PERIZIA GIURATA PER GIUDIZIO DI STIMA

FABBRICATO AD USO COMMERCIALE ALL'INGROSSO

Oggetto :

Perizia Giurata per giudizio di stima di un fabbricato ad uso commerciale all'ingrosso , posto a schiera con altri fabbricati artigianali ed industriali , sito in Comune di Ponsacco (PI) , via Sassari n. 10/A, di proprietà della società " . " part. IVA con sede in –

Procedura :

Tipologia Procedura :

Giudice Delegato :

Curatore :

22/2024 Nr

Liquidazione Giudiziale

Dott. Bruno Malagoli

Dott. Gian Luigi Galletta

Capannori 23.01.2025

Il Tecnico

Geom. Antonio Tonelli

La presente Perizia Giurata viene redatta dal sottoscritto Geometra **Antonio TONELLI**, nato a Capannori (LU) il 12.05.1951 Codice Fiscale TNL NTN 51E12 B648J , residente in Lucca, via di Picciorana n. 471, e domiciliato presso lo studio Professionale posto in Capannori (LU) , via della Madonnina n. 44 , iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca al n. 567 , abilitato all'esercizio della libera professione , con indirizzo di posta certificata antonio.tonelli@geopec.it nominato dal Tribunale di Cagliari in data 12.07.2024 nella procedura n. 22/2024 per redigere la stima relativamente all'immobile di proprietà della società " " , posto in Comune di Ponsacco (PI) , via Sassari n. 10/A , distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco (PI) nel Foglio di mappa n. 1 dal mappale n. 1614 sub. 7, e le sue pertinenze al fine di stabilire il valore del fabbricato sopra rappresentato da acquisire all'attivo della procedura .

Ciò premesso , il sottoscritto Geometra Antonio Tonelli, consapevole delle sanzioni penali , nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti:

ASTE
GIUDIZIARIE® **ASSEVERA**

Descrizione dei beni e valutazione :

Unità immobiliare avente destinazione commercio all'ingrosso, porzione di maggior capannone , sita al piano terra e precisamente la porzione centrale lato ovest con accesso dalla via Sassari , e composta da un vano magazzino/commercio all'ingrosso , un antibagno, un bagno, due locali ad uso sgombero, corredato da due resedi esclusive poste una sul lato nord con accesso da via Sassari ed una sul retro lato sud, il tutto posto in Comune di Ponsacco (PI) , via Sassari n. 10/A .

L'immobile in oggetto è meglio identificato nella planimetria e nell'elaborato planimetrico allegati.

L'unità immobiliare avente destinazione commercio all'ingrosso confina nel complesso con via Sassari, con beni distinti nel foglio di mappa 1 dai mappali n. 1614 sub. 3, n. 1614 sub. 5 , n. 1614 sub. 6 , n. 1539 salvo se altri o meglio di fatto.

Rappresentazione Catastale :

L'unità immobiliare avente destinazione commercio all'ingrosso risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco (PI) come segue :

- Foglio di mappa **n. 1** mappale **n. 1614 sub. 7** Cat. D/8 con la R.C. di €. 2.760,00 ;
(Il mappale 1614 sub. 7 deriva dal mappale n. 1614 sub. 4 per variazione degli spazi interni è stata presentata all'Agenzia del Territorio di Pisa ,Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco (PI) nuova planimetria catastale in data 12.04.2019 con prot. PI0022673) .
L'immobile come sopra descritto risulta conforme alla planimetria catastale presentata all' Agenzia del Territorio di Pisa , Catasto fabbricati di Ponsacco in data 15.04.2019 prot. PI0022673 .

Provenienza :

Il bene di cui sopra è pervenuto alla Società per i seguenti titoli:

- **Per i diritti di 1/1 la** ha acquistato i beni sopra descritti **dalla** . **con** atto di PERMUTA redatto dal Notaio Gloria BRUGNOLI di Livorno in data 05.05.2020 Rep. n. 5658/4195 trascritto a Livorno il 12.05.2020 al n. 3982 del Reg. Part.
- La Società . con atto ai rogiti del Notaio Gloria BRUGNOLI di Livorno in data 08/04/2021 Rep. n. 6647 Trascritto a Livorno in data 03.05.2021 al n. 5264 del Reg. Part. ha mutato la denominazione della società in
- La Società . con atto ai rogiti del Notaio Gian Luigi DE PAOLA di Livorno in data 31/05/2021 Rep. n. 9651 Trascritto a Livorno in data 03.06.2021 al n. 6840 del Reg. Part. ha mutato la denominazione della società in

Storico ventennale della Provenienza :

- Per i diritti di 1/1 alla Società sono pervenuti per acquisto fattone dalla società . con atto ai rogiti del Notaio Bianca CORRIAS di Livorno in data 20.07.2010

Rep. n. 30560 Trascritto a Livorno in data 09.09.2010 al n. 9207 del Reg. Part.

- Per i diritti di 1/1 alla Società sono pervenuti per acquisto fattone dalla società . con atto ai rogiti del Notaio Roberto ROMOLI di Firenze in data 25.01.2010 Rep. n. 30315 Trascritto a Livorno in data 02.02.2010 al n. 1129 del Reg. Part.

- Per i diritti di dei terreni su cui è stato costruito il capannone alla Società . sono pervenuti per acquisto fattone dalla società con atto ai rogiti del Notaio Mario MARINELLA di Pontedera (PI) in data 05.10.2007 Rep. n. 19208 Trascritto a Livorno in data 12.10.2007 al n. 11242 del Reg. Part.

- Per i diritti di dei terreni su cui è stato costruito il capannone alla Società sono pervenuti per acquisto fattone dai sigg.ri e , con atto ai rogiti del Notaio Francesco ANDOLFI di Santa Croce Sull'Arno (PI) in data 31.03.2004 Rep. n. 55356 Trascritto a Livorno in data 23.04.2004 al n. 4152 del Reg. Part.

- Per i diritti di dei terreni su cui è stato costruito il capannone sono pervenuti ai sigg.ri nato a) il e nata a , per acquisto fattone dal sig. con atto ai rogiti del Notaio Edda MICHELANGELI di Ponsacco (PI) in data 25.01.2001 Rep. n. 230341 Trascritto a Livorno in data 27.01.2001 al n. 804 del Reg. Part.

Iscrizioni Ipotecarie :

Iscrizione N. 1803 Reg. Part del 11.07.2023

- Il bene oggetto della perizia risulta gravato da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta dall' AGENZIA DELLE

ENTRATE -RISCOSSIONE di ROMA in data 11.07.2023
repetorio n. 1785/6123 Iscritta a Livorno in data 11.07.2023 al
n. 1803 Reg. Part.

Importo Capitale di €. 271.457,16

Importo Capitale + Spese Totale di €. 542.914,32

Iscrizione N. 655 Reg. Part del 15.03.2024

- Il bene oggetto della perizia risulta gravato da Ipoteca GIUDIZIALE iscritta dal GIUDICE DI PACE DI PISA in data 24.04.2023 repetorio n. 209 a favore della Società L con sede in .
Iscritta a Livorno in data 15.03.2024 al n. 655 Reg. Part. Importo Capitale di €. 1.251,79
Importo Capitale + Spese Totale di €. 6.000,00

Cessioni immobiliari effettuate dalla negli ultimi cinque anni :

La Società ha eseguito negli ultimi cinque anni le seguenti cessioni :

- La società . ha acquistato beni posti in Livorno con atto ai rogiti del Notaio Gloria BRUGNOLI di Livorno in data 14.06.2018 Rep. 4022 e Trascritto a Livorno in data 20.06.2018 al n. 6701 del Reg. Part.
- I beni come sopra acquistati sono stati oggetto di **permuta** con beni posti in Comune di Ponsacco (PI) con la società con atto ai rogiti del Notaio Gloria BRUGNOLI di Livorno in data 05.05.2020 Rep. n. 5658/4195 trascritto a Livorno il 12.05.2020 al n. 3982 del Reg. Part.

-

Conformità Urbanistica :

L'intero complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte è stato edicato con i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Ponsacco (PI) :

- Concessione Edilizia n. 63/2007 , pratica Edilizia n. 244 del 27.09.2007 ;

- Variante alla C.E. sopra citata n. 19/2009 pratica Edilizia n. 170 del 09.07.2009 ;
- Attestazione di Agibilità del 30.07.2010 prot. 0012547 del Comune di Ponsacco (PI) ,
- D.I.A. prot. 4481 del 24.03.2011 per cambio di destinazione da Artigianale a Commerciale all'Ingrosso ;
- Attestazione di Agibilità presentata al Comune di Ponsacco (PI) in data 01.12.2014 con prot. N. 0017524;
- CILA presentata al Comune di Ponsacco (PI) in data 29.01.2018 prot. N. 2601 per la realizzazione di due locali di sgombero interni.

Certificazione Energetica :

- L'immobile come descritto nella presente relazione è dotato di Attestato di Prestazione Energetica , redatto dal Geom. Marco Ristori di Pontedera (PI) in data 15.04.2019 dal quale risulta che l'immobile appartiene alla Classe Energetica " F" , attestato inviato telematicamente alla Regione Toscana in data 15.04.2019 tramite portale SIERT . ID n. 28189 con scadenza in data 15.04.2029 .
La documentazione APE è allegata all'atto di permuta redatto dal Notaio Gloria BRUGNOLI di Livorno in data 05.05.2020 Rep. n. 5658/4195 trascritto a Livorno il 12.05.2020 al n. 3982 del Reg. Part.

Considerazioni e valutazione valore immobile :

Il fabbricato sopra descritto è situato in zona Industriale/Artigianale periferica , il fabbricato da sopralluogo effettuato risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive :

- La struttura portante dell'intero complesso di cui la porzione oggetto di perizia fa parte è realizzata in pilastri di c.a. prefabbricati con tamponatura in pannelli in c.a. prefabbricato , con divisione interna tra le varie unità immobiliari in muratura ;
- I tramezzi interni della zona a servizi igienici sono in muratura , mentre le divisioni interne per i locali ad uso ripostigli sono in cartongesso;
- La copertura del fabbricato è realizzata in pannelli in latero-cemento prefabbricati ;

- La pavimentazione dell'intero capannone è in cemento industriale , mentre la pavimentazione ed il rivestimento del bagno sono in mattonelle di cerameca ;
- I serramenti esterni sono in alluminio , i due ampi portoni per accedere alle aree esterne sono in acciaio ed alluminio ;
- Il fabbricato è provvisto di impianto elettrico industriale, ci sono all'interno celle frigorifere , non è provvisto di impianto termico di riscaldamento, ma per l'acqua calda nel servizio igienico è installato uno scaldabagno elettrico.
- I servizi igienici sono allacciati alla pubblica fognatura ;
- Le resede a nord è in parte pavimentata con mattonelle autobloccanti in cs. mentre la parte a sud è lasciata a verde;
- Il fabbricato è di recente costruzione in condizioni di manutenzione buone.
- Il fabbricato è attualmente locato alla ditta _____ con sede in _____ con _____ Codice Fiscale/ partita IVA n. _____ con il canone mensile di €. 1.100,00 (Euro millecento/00) pari ad €. 13.200,00 (Euro Tredicimiladuecento/00) annuali.

(Il contratto di affitto stipulato in data 06.05.2020 ha la durata di anni sei ed era precedentemente stato stipulato tra la società in data 01.02.1019 registrato a Livorno in data 23.01.2019 al n. 513 Serie 3) ;

Si precisa che gli impianti elettrici e di allarme, oltre i divisori in cartongesso dei ripostigli, sono stati realizzati dall'attuale conduttore dichiarando , come si evince dai permessi edilizi , di aver eseguito le opere a sue spese compreso la richiesta dei permessi presentati in Comune di Ponsacco (PI) e relativi alla CILA presentata al Comune di Ponsacco (PI) in data 29.01.2018 prot. N. 2601 per la realizzazione di due locali di sgombero interni.

La porzione di capannone oggetto della seguente perizia ha una superficie complessiva di mq. 240 con una altezza interna di mt. 6,60 ;
La resede nord pavimentata in parte con autobloccanti ed ha una superficie di mq. 102,00 circa , mentre la resede a sud ha una superficie di mq. 52,00 circa.

Il prezzo al mq. catastale di un capannone con le caratteristiche simili è da considerare €. 580,00/mq. (Euro. Cinquecentottanta/mq) per la superficie commerciale lorda .

Il valore di mercato per quel prezzo è rilevato dalla media OMI della zona per attività produttive (anche se il Capannone ha subito il cambio di destinazione in Commerciale all'Ingrosso però l'ubicazione dell'immobile è quella produttiva e le caratteristiche tecniche costruttive e di localizzazione sono quelle della destinazione originaria)

Pertanto considerata la superficie commerciale lorda del capannone con le sue pertinenze, come di seguito calcolata :

Sup. Lorda Capannone	mq. 240,00 x 100%	= Sup. mq. 240,00
Sup. Lorda Resede pavimentata	mq. 102 x 10%	= Sup. mq. 10,20
Sup. Lorda Resede a verde	mq. 52 x 5%	= Sup. mq. 2,60
Sup. Commerciale Totale		mq. 252,80

Il valore del complesso immobiliare con le sue pertinenze ammonta, Sup. Lorda mq. 252,80 x €. 580/mq. = €. 146.624,00 . = arrotondato per difetto ad **€. 146.000,00 . = (Euro: Centoquarantaseimila/00)**

Contratti di Vendite Comparative di Beni Immobili simili :

Il prezzo come sopra calcolato è stato quantificato in €. 580,00 al mq (Euro Cinquecentottanta/mq). facendo riferimento oltre che alla media dei valori OMI anche da informazioni di vendite fatte nella zona e con ricerche di atti stipulati per capannoni simili ubicati nel complesso industriale di cui la porzione oggetto di stima fa parte, e che sono i seguenti :

- Capannone Artigianale rappresentato nel foglio di mappa n. 1 dal mappale n. 1614 sub. 3 di mq. 240 - Venduto per €. 116.000,00 con costo a mq. €. 483,33/mq. con atto ai rogiti del Notaio Roberto ROMOLI di S. Giuliano Terme (PI) in data 05.10.2023 Rep. n. 48014 Trascritto a Livorno in data 10.10.2023 al n. 12120 del Reg. Part.



- Capannone Artigianale rappresentato nel foglio di mappa n. 1 dal mappale n. 1614 sub. 2 di mq. 180 - Venduto per €. 85.000,00 con costo a mq. €. 472,23/mq. con atto ai rogiti del Notaio Angelo D'ERRICO di Ponsacco (PI) in data 15.03.2021 Rep. n.58035 Trascritto a Livorno in data 17.03.2021 al n. 3120 del Reg. Part.



Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto .

Il Tecnico

Geom. Antonio Tonelli

