

## PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Geometra Marco Talozzi, nato a Firenze il 30 Agosto 1961, con studio in Firenze Via A. Modigliani n°23, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n°2664/11, ha ricevuto incarico per giusta nomina del giudice delegato alla procedura dr.ssa Rosa Selvarolo del 21 aprile 2024 di procedere all'accertamento, alla descrizione ed alla stima del valore di due unità con destinazione commerciale situate in loc. Pianvallico Via Ilaria Alpi snc nel comune di Scarperia – San Piero

Avendo adempiuto al sopralluogo del cespite in esame, nonché a tutte le indagini tecniche conoscitive, si redige la seguente perizia giurata.

### OGGETTO

Si tratta di due unità immobiliari con destinazione commerciale, poste al piano terra di un complesso commerciale direzionale situato il località Pianvallico Via Ilaria Alpi snc, nel comune di Scarperia San Piero.

### PROPRIETA'

██  
██  
██

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano in giusto conto alla ditta intestata e sono così descritti:

1. foglio n. 11 particella 256, subalterno 551, categoria C/1, classe 3, consistenza 153 mq,

superficie catastale 159 mq, Rendita  
3.571,61 euro.

2. foglio n. 11 particella 256, subalterno 552,  
categoria C/1, classe 3, consistenza 151 mq,  
superficie catastale 158 mq, Rendita  
3.524,92 euro.

#### **DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE:**

L'attuale consistenza catastale deriva dal frazionamento della particella 510 che ha originato le due attuali 551 e 552.

Le planimetrie depositate presso l'agenzia del territorio di Firenze in data 14/04/2017 con schede n.FI0053245 e subb. 551 e 552, risultano corrispondenti allo stato dei luoghi attuale e pertanto lo scrivente ne attesta la conformità ai sensi dell'art.19 comma 14 Legge 30 Luglio 2010 n.122.

#### **ATTI DI PROVENIENZA E ISPEZIONI IPOTECARIE:**

Da una ispezione telematica effettuata il 06/06/2024 alla conservatoria dei registri immobiliari risultano i seguenti atti:

1. Trascrizione a favore del 21/03/2007 – Registro particolare 7946 Registro Generale 14152 – Pubblico ufficiale Berretti Silvia Repertorio 2343/1175 del 15/03/2007 – Atto tra vivi – Compravendita – Immobili siti in San Piero a Sieve
2. Trascrizione a favore del 16/03/2016 – Registro particolare 6413 Registro Generale 9571 – Pubblico ufficiale Berretti Silvia Repertorio 8049/5321 del 07/03/2016 – Atto tra vivi – Scissione di società – Immobili siti in Scarperia e San Piero

3. Trascrizione contro del 20/11/2019 – Registro particolare 32791 Registro Generale 46002 \_ Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 23191 del 05/11/2019 – Domanda giudiziale – Esecuzione in forma specifica - Immobili siti in Scarperia e San Piero
4. Trascrizione contro del 12/04/2024 – Registro particolare 10694 Registro Generale 14400 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 28 del 17/01/2024 – Atto giudiziario – Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

### SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso commerciale-direzionale di cui le unità sono porzione è stato costruito in ragione del Permesso di Costruire n.1228 del 12.05.2005 rilasciato alla soc. [REDACTED]

[REDACTED], per “realizzazione di centro commerciale e direzionale in località Pianvallico (P.I.P.) – Lotto F5, in seguito volturato alla soc. Il Borgo Nuovo SRL, con sede in San Piero A Sieve. Successivamente è stata presentata un variante finale ai sensi dell’art. 83 della LR 1/2005 per variazioni di divisioni interne e modeste modifiche ai prospetti ed alle sistemazioni esterne (pratica edilizia n.1228/V – Prot. SUAP n.2209 del 16.02.2007. In seguito è stato presentato certificato di Agibilità prot. SUAP n.3119 del 15.03.2007.

L’attuale consistenza delle due unità immobiliari deriva dal frazionamento dell’unità originaria acquistata da [REDACTED] il 15.03.2017. La pratica edilizia che legittima lo stato attuale è la SCIA n.2016/057 pratica SUAP n.88/2016 del 01.03.2016.

## **STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE**

Le due unità come detto derivano dal frazionamento di un corpo di fabbrica più ampio, sono quindi adiacenti ed hanno accesso da un porticato a comune prospiciente un ampio parcheggio. La seconda ha anche un accesso dal retro. Entrambe sono dotate di servizi igienici con antibagno e si presentano in buono stato di manutenzione.

La prima unità della superficie utile di calpestio di 139 mq è formata da un unico locale dotato di servizio igienico con antibagno. Ha un solo lato libero sul quale si trovano i due sporti che danno accesso e luce all'unità stessa. Vi sono anche due ampi lucernari a soffitto che garantiscono ulteriore luce ed areazione al locale. La seconda unità avente una superficie utile di calpestio di 148 mq, adiacente alla prima, ha tre lati liberi, due accessi, uno sul fronte ed uno sul retro. Sulla terza parete, quella laterale, si trovano delle finestre che danno luce ed aria all'unità e alla zona servizi composta da un locale utilizzabile sia come ufficio che come spogliatoio e da un servizio igienico.

## **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo per beni simili oggetto di recenti trattative nelle rispettive zone di ubicazione. I valori rilevati sono stati confrontati con le tabelle OMI, la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate.

Da ricerche effettuate sul sito dell'agenzia del territorio, servizio della conservatoria dei registri immobiliari, risultano, negli ultimi 10 anni, tre passaggi di proprietà aventi per oggetto immobili con

caratteristiche simili facenti parte dello stesso complesso edilizio. L'ultimo passaggio di proprietà risale al 2023. Tali valori come sopra detto sono stati confutati con le tabelle OMI dalle quali risultano valori compresi tra i 1100 e 1550 euro. Tali valori emergono dalla consultazione delle schede aventi per oggetto immobili nella fattispecie classificati come Terziario – Uffici o Produttivo – Uffici. Vi è una ulteriore scheda che comprende immobili classificati commerciali – magazzini ma i valori sono talmente bassi, compresi tra i 400 e gli 800 euro a mq, che evidentemente non si riferiscono a questa tipologia di immobili.

Nel caso specifico, trattandosi di due unità dalla superficie lorda di circa 150 mq e 160 mq, vista la situazione di mercato e il particolare momento storico, ritengo, sulla base dei dati raccolti e sulla mia esperienza personale nel settore, ragionevole attribuire ad entrambi gli immobili il valore a corpo di 160 mila euro (centosessantamila) per un valore complessivo di 320.000,00 euro (trecentoventimila)

Si fa presente che in visura viene riportata la superficie catastale che è diversa dalla superficie reale sia calpestabile che lorda (compresa delle murature sia interne che esterne). La superficie catastale viene calcolata secondo dei criteri specifici e può non coincidere, come in questo caso, con la superficie commerciabile.

Quindi in sintesi:

#### Lotto 1

composto da unità ad uso commerciale descritta al catasto fabbricati del comune di Scarperia e San Piero a Sieve dai seguenti dati

foglio n. 11 particella 256, subalterno 551, categoria C/1, classe 3, consistenza 153 mq,

superficie catastale 159 mq, Rendita 3.571,61 euro.

Confini: parti comuni, [REDACTED] (sub. 509) [REDACTED] (sub. 508) [REDACTED] a destra rispetto all'ingresso (sub. 552), S.S.A.

Valore a corpo 160.000,00 (dicasi 160milaeuro)

## Lotto 2

composto da unità ad uso commerciale descritta al catasto fabbricati del comune di Scarperia e San Piero a Sieve dai seguenti dati

foglio n. 11 particella 256, subalterno 552, categoria C/1, classe 3, consistenza 151 mq, superficie catastale 158 mq, Rendita 3.524,92 euro.

Confini: parti comuni su tre lati, [REDACTED] a sinistra rispetto all'ingresso principale (sub. 551), S.S.A.

Valore a corpo 160.000,00 (dicasi 160milaeuro)

Sono comprese nella vendita di entrambi i lotti sopradescritti le proprietà pro-quota di tutte le parti del complesso considerati comuni per legge, consuetudine e destinazione, quali in particolare:

la terrazza al piano primo rappresentata al catasto fabbricati, quale bene comune non censibile (BCNC), nel foglio di mappa 11, particella 256, subalterno 540 (comune ai subalterni 508, 509, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 551 e 552 della stessa particella e foglio di mappa)

le logge e gli spazi esterni a comune rappresentati al catasto fabbricati, quali beni comuni non censibili (BCNC), nel foglio di mappa 11, particella 256, subalterno 541 (comuni ai subalterni dal 500 al 505



compresi, dal 507 al 532 compresi, dal 542 al 546 compresi, al 551 e al 552 della stessa particella e foglio di mappa)

Firenze, 06 06 2024

Geometra Marco Talozzi

