

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 7 Giugno 2024 di procedere all'accertamento, alla descrizione ed alla stima del valore di due unità immobiliari porzioni di un complesso commerciale situato in loc. Pianvallico Via Ilaria Alpi 26-27-28 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 porzioni di un complesso commerciale direzionale situato il località Pianvallico Via Ilaria Alpi 26-27-28, nel comune di Scarperia San Piero. Sull'atto di provenienza del 2012 si legge “due unità immobiliari collegate internamente da scala e ascensore-montacarichi, di cui una unità a destinazione commerciale al piano terra ed una ad uso magazzino al piano seminterrato, per una superficie per una superficie lorda complessiva di circa mq 1127 (millecentoventisette) con annesso resede di pertinenza esclusiva di mq 1425 (millequattrocentoventicinque)

PROPRIETA'

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Comune di Scarperia e San Piero a Sieve

1. Porzione di fabbricato urbano, foglio n. 11 particella 297, subalterno 500, piano terra, categoria D/8, classe x, consistenza x mq, superficie catastale x mq, Rendita 7650,00 euro.
2. Porzione di fabbricato urbano, foglio n. 11 particella 297, subalterno 501, piano seminterrato, categoria C/2, classe 3, consistenza 344 mq, superficie catastale 367 mq, Rendita 1527,89 euro.
3. Porzione di fabbricato urbano, foglio n.11 particella 297, sub. 502, piano terra e seminterrato, B.C.N.C. Bene comune non censibile, disimpegno, scala e ascensore a comune con i sub. 500 e 501.
4. Particella di terreno, Foglio n.11 particella 272, qualità seminativo, classe 1, superficie 31 mq, reddito domenicale 0,18 euro, reddito agrario 0,13 euro.
5. Particella di terreno, Foglio n.11 particella 307, qualità seminativo, classe 1, superficie 6 mq, reddito domenicale 0,04 euro, reddito agrario 0,02 euro.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE:

Le planimetrie depositate presso l'agenzia del territorio di Firenze in data 25/01/2013 con schede n.FI0037670 e subb. 500 e 501, risultano non corrispondenti allo stato dei luoghi attuale e pertanto lo scrivente non può attestarne la conformità ai sensi dell'art.19 comma 14 Legge 30 Luglio 2010 n.122. Si tratta di piccole modifiche interne funzionali all'attività che non incidono sulla consistenza degli immobili ma che per una corretta rappresentazione necessitano di essere riportate sulle planimetrie.

ATTI DI PROVENIENZA E ISPEZIONI IPOTECARIE:

Da una ispezione telematica effettuata il 01/10/2024 alla conservatoria dei registri immobiliari risultano i seguenti atti:

1. Trascrizione a favore del 02/01/2013 – Registro particolare 69 Registro Generale 107 _ Pubblico ufficiale Berretti Silvia Repertorio 6193 del 31/12/2012 – Atto tra vivi – Compravendita – Immobili siti in San Piero a Sieve – [REDACTED]
2. Trascrizione a favore del 02/01/2013 – Registro particolare 70 Registro Generale 108 _ Pubblico ufficiale Berretti Silvia Repertorio 6193 del 31/12/2012 – Atto tra vivi – Compravendita – Terreni siti in San Piero a Sieve – [REDACTED]
3. Trascrizione a favore del 02/01/2013 – Registro particolare 71 Registro Generale 109_ Pubblico ufficiale Berretti Silvia Repertorio 6193 del 31/12/2012 – Costituzione di servitù su Terreni siti in San Piero a Sieve – [REDACTED]

Trascrizione a favore di [REDACTED] 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 trasferiti da [REDACTED]

5. Trascrizione contro del 12/08/2019 - Registro particolare 25104 Registro Generale 34946 _ Pubblico ufficiale Renieri Marta Repertorio 11019/7218 del 02/08/2019 – scrittura privata con sottoscrizione autenticata di locazione ultranovennale - Immobili siti in Scarperia e San Piero in favore di [REDACTED]

6. Trascrizione contro del 29/04/2021 – Registro particolare 12678 Registro Generale 17940 _ Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Firenze Repertorio 3006/2021 del 06/03/2021 – Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione - Immobili siti in Scarperia e San Piero

7. 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.1266 rilasciato dal comune di San Piero a Sieve il 18.06.2010 con comunicazione di inizio lavori del 26/05/2011 prot.n. 5296 e successiva variante finale presentata il 19/12/2012 ai sensi dell'art. 142 della L.R. 01/2005. Successivamente gli immobili sono stati oggetto di modifiche interne di

modesta entità che non permettono di certificare la conformità urbanistica ma non ne inficiano la commerciabilità; modifiche per la cui regolarizzazione può essere presentata una CILA tardiva ai sensi del comma 5 dell'art. 6 bis del testo unico per l'edilizia DPR 380 del 6/06/2001 con conseguente aggiornamento catastale. In alternativa, vista la modesta entità dei manufatti, può essere effettuata una rapida rimessa in pristino.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Le due unità come risulta dal contratto di locazione in essere risultano occupate dalla società conduttrice e si trovano in ottimo stato di conservazione, con impianti a norma di legge perfettamente funzionanti.

Il piano terra è occupato da un negozio di abbigliamento/calzature mentre il piano seminterrato collegato al piano terra da un ascensore-montacarichi e da un vano scale è destinato a magazzino-deposito dell'attività soprastante.

Il negozio si articola su un fabbricato dalla forma irregolare che occupa l'intera sagoma della particella 297 la cui superficie complessiva lorda è di circa 770 mq .

Al suo interno trovano posto oltre un'ampia zona destinata alla vendita che occupa gran parte dell'immobile, servizi igienici, magazzini, locali tecnologici destinati agli impianti. Completa la consistenza una corte centrale la cui funzione si concretizza nel dare luce ed aria al cuore del negozio e un ampio loggiato antistante l'ingresso della superficie complessiva di 70 mq circa.

Il magazzino che, misura una superficie complessiva di 360 mq lordi circa, è costituito da un ampio locale dalla

forma rettangolare in cui trovano posto il vano che ospita l'ascensore/montacarichi attorno al quale si sviluppa il corpo scale e la zona uffici/servizi dove si trova un ufficio finestrato, un bagno wc anch'esso finestrato e una zona esposizione formata da due locali definiti da pareti mobili. Ad esso vi si accede da una rampa che diparte dall'area destinata a parcheggio condominiale.

STIMA DEL PIU PROBABLE 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 solamente due atti recenti riguardanti immobili facenti parte del compendio immobiliare in esame, aventi però superfici nettamente inferiori. Lo scrivente pertanto non avendo altri riferimenti attendibili in zona effettuerà la stima prendendo anche come riferimenti i valori desunti dalle tabelle OMI relative all'ultimo semestre del 2023.

Gli atti di trasferimento esaminati sono i seguenti:

1. Atto di compravendita del 17/07/2019 rep. 34140 con il quale l'attuale proprietà ██████ acquista un fondo ad uso negozio di mq 196 circa al prezzo di euro 190.000,00 dicasi centonovantamila euro oltre IVA di legge.
2. Atto di compravendita del 12/10/2020 con il quale l'attuale proprietà ██████ acquista un fondo ad uso negozio di mq 121 al prezzo di

euro 240.000,00 dicasi duecentoquarantamila euro oltre IVA di legge.

Le tabelle OMI riferite al secondo semestre del 2023 per la zona specifica PIAN VALLICO – PETRONA non riportano i valori di unità ad uso negozio bensì i valori minimi e massimi per immobili ad uso ufficio e magazzino.

Per trovare riferimenti relativi a negozi è necessario spostarsi nel centro abitato di Scarperia o San Piero a Sieve.

Nel redigere la stima lo scrivente, non avendo trovato riferimenti di beni simili oggetto di trattative recenti e per beni simili si intende immobili aventi medesima destinazione e caratteristiche nonché medesimo taglio di superficie con uno scarto del 10% massimo, stabilirà un valore a mq ricavato in parte dalla media dei valori tra gli atti di compravendita riportati e i valori desunti dalle tabelle OMI.

Dagli atti sopra citati risultano due valori a mq molto lontani tra loro. Dall'atto del 2019 risulta un valore medio a mq di circa 1000 euro oltre Iva di legge, mentre da quello del 2020 ne risultano 2000, sempre oltre IVA di legge. Le superfici degli immobili venduti sono di 190 mq per il primo e 120 mq per il secondo.

Si tratta di dimensioni molto lontane da quelle che caratterizzano i due immobili oggetto della presente perizia. L'unico dato che può interessare è che ad una maggiore superficie corrisponde un valore inferiore, anche se in questo caso la forbice di prezzo sembra essere troppo ampia e nel caso specifico in questione porterebbe ad una valutazione dell'immobile ad uso negozio ad una cifra inferiore ai 1000 euro a mq.

Le tabelle OMI riportano come valore massimo a mq per superfici medie situate nel centro abitato di San Piero e Scarperia 1750-1800 euro.

Per i magazzini invece il valore a mq per immobili situati nella zona specifica PIAN VALLICO – PETRONA va da un minimo di 400 ad un massimo di 800 euro a mq.

Pertanto sulla base dei dati che emergono dalle sopradette ricerche e basandomi sulla mia esperienza personale nel settore delle compravendite immobiliari ritengo congruo attribuire il valore di 1.000 euro (dicasi mille,00) a mq per il negozio e 500 (dicasi cinquecento) euro a mq per il magazzino.

Nei sopracitati valori sono inclusi i terreni di pertinenza ed il loggiato d'ingresso al piano terra. Per quanto riguarda le due particelle di terreno distinte dalle particelle 272 e 307 delle quali produco il certificato di destinazione urbanistica, data l'esiguità della superficie ritengo possano essere incluse nel valore complessivo del negozio al piano terra.

VALORE E DEFINIZIONE DELL'OGGETTO DI VENDITA

Riepilogando i valori saranno i seguenti:

Negozio mq 760 circa a euro mq 1000 = 760.000,00

Magazzino mq 360 circa a euro mq 500 = 180.000,00



Considerando anche i resedi di pertinenza e le superfici accessorie come il loggiato di ingresso al piano terra nonché i possibili scarti di misure derivanti dall'utilizzo di strumenti di rilevazione elettronici ritengo di attribuire un valore complessivo a corpo di 800.000,00 euro per il negozio al piano terra e 190.000,00 per il magazzino al piano seminterrato.

Sono incluse nella vendita anche le servitù di passaggio pedonale e carrabile sulle particelle di terreno 299-301-308 così come descritto sull'atto di provenienza del 31.12.2012 rep. 6193, pagine 5-6, e come riportato anche sul progetto di scissione, pagina 2, allegato

all'atto di scissione di società del 16.03.2016 meglio evidenziate sull'allegato "A" estrapolato dall'atto del 2012 e allegato alla presente.

Sono esclusi dalla vendita l'impianto per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica da fonte solare ubicato sulla copertura del fabbricato oltre ad impianti elettrico e di illuminazione ad esso collegati come risulta da atto di vendita rogato notaio Marta Renieri del 18/10/2019 rep. n.11160.

Quindi in sintesi:

- 
- ASTE
-
- GIUDIZIARIE®
- 
- ASTE
-
- GIUDIZIARIE®
1. unità ad uso commerciale descritta al catasto fabbricati del comune di Scarperia e San Piero a Sieve dai seguenti dati

foglio n. 11 particella 297, subalterno 500, categoria D/8, Rendita 7.650,00 euro.

Confini: [REDACTED] (part. 301), propr. [REDACTED] (part. 230), [REDACTED] (part. 299), Stessa proprietà (sub. 501) S.S.A.

Valore a corpo 800.000,00 (dicasi ottocentomilaeuro)

2. unità ad uso magazzino descritta al catasto fabbricati del comune di Scarperia e San Piero a Sieve dai seguenti dati

foglio n. 11 particella 297, subalterno 501, categoria C/2, classe 3, consistenza 344 mq, superficie catastale 367 mq, Rendita 1527,89 euro.

Confini: [REDACTED] (part. 299), stessa proprietà (sub. 500) su più lati, s.s.a.

Valore a corpo 190.000,00 (dicasi centonovantamilaeuro)

3. Particella di terreno, Foglio n.11 particella 272, qualità seminativo, classe 1, superficie 31 mq, reddito domenicale 0,18 euro, reddito agrario 0,13 euro.

Confini: Stessa proprietà (part. 297) [REDACTED] (part. 230) Stessa proprietà (part. 307), S.S.A.

4. Particella di terreno, Foglio n.11 particella 307, qualità seminativo, classe 1, superficie 6 mq, reddito domenicale 0,04 euro, reddito agrario 0,02 euro.

Confini: Stessa proprietà (part. 272) [REDACTED] (part. 230) Stessa proprietà (part. 297), [REDACTED] (part. 308), S.S.A.

Pertanto il valore complessivo dei beni incluse le particelle di terreno 272 e 307 sarà di 990.000,00 euro (dicasi novecentonovantamila euro)

Firenze, 01 10 2024

Geometra Marco Talozzi

Elenco degli allegati

1. Fotografie
2. Elenco Subalterni
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetria sub. 500
5. Planimetria sub. 501
6. Estratto di mappa con servitù di passo
7. Certificato di destinazione urbanistica
8. Estratto di mappa
9. Estratto di mappa (dettagli)
10. Visura sub. 500
11. Visura sub. 501
12. Visura p. 272
13. Visura p. 307
14. Visura p. 299
15. Visura p. 301
16. Visura p. 308