

PERIZIA ESTIMATIVA

Oggetto: Stima del valore di beni immobili caduti in successione di Tozzi
●●●●● deceduto a ●●●●● il ●●●●● 201●, posti in Comune di Lastra a
Signa via Di Vittorio n. 26-30

Il sottoscritto **Geom. Migliorini Gian Luca** nato a Firenze il 05/11/1958, con Studio in Lastra a Signa via Livornese 134/c, iscritto nell'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze al N. 2404/11, incaricato dall'avvocato Pier Francesco Marranci con studio in Firenze via G. Mazzini n. 18, di procedere alla stima del bene in oggetto caduto in successione di ●●●●● già proprietario dell'immobile di seguito descritto, accettava l'incarico e effettuava, in data 22/04/2025, il sopralluogo, nonché gli accertamenti necessari per acquisire ulteriori elementi utili all'aggiornamento della mia precedente relazione di stima del 02.11.2022.

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DEI BENI

Porzione di fabbricato artigianale in Lastra a Signa via G. Di Vittorio e precisamente:

- la piena proprietà di una unità immobiliare ad uso laboratorio al piano primo, con due accessi al piano terreno dai numeri civici 26 e 30, a mezzo di vani scala esclusivi, della superficie calpestabile di circa mq. 350, costituita da tre locali con annessi servizi igienici e accessori.

Confini: via G. di Vittorio, prop. ●●●●●, salvo se altri.

Nel Catasto Fabbricati del comune di Lastra a Signa quanto sopra è ancora iscritto a nome di ●●●●● proprietario per 1●, ed è rappresentatao nel foglio di mappa 9 dalla particella 1228 sub. 502, via G. di Vittorio n. 26-30, piano terreno e primo, categoria C/3, classe 5, consistenza catastale mq. 321, superficie catastale mq. 395 con la rendita di €. 1.492,04.

Nel Catasto Terreni il fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte, è rappresentato nel foglio di mappa 9 dalla particella 1228 quale Ente Urbano.

Quanto sopra pervenne: a ●●●●● per atto di divisione con la madre ●●●●● e ●●●●● e Tessa in virtù dell'atto di divisione rogato dal notaio G. Cerbioni di Lastra a Signa il 26/03/●●●●● Repertorio ●●●●●, registrato a Firenze il 10/04/2010 al n. ●●●●●.

- ●●●●● e ●●●●● a ●●●●● e ●●●●●, con una diversa consistenza per successione di Tozzi Mario nato a ●●●●● il 02/03/1900 e

deceduto a Firenze il 02/01/1997, Denuncia di Successione di Firenze n. 98 vol. 89 del 07/05/1998.

- a **Adolfo Barotti e Cozi Mario** detto bene pervenne da epoca di gran lunga precedente al ventennio.

Ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e L.R.T. 53/04 s.m.l., si precisa che il fabbricato, cui le unità immobiliari fanno parte fu edificato in virtù della Licenza di Costruzione n° 25 rilasciata dal comune di **Castellina Gine** il 15/02/1978 e successiva variante in corso d'opera n° 10 rilasciata il 07/10/1978.

Successivamente l'unità immobiliare sopradescritta, è stata oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Concessione Edilizia n° 60 rilasciata il 10/01/1983
- Autorizzazione per Variante in Corso d'Opera alla Concessione n° 69/1983 rilasciata l'11/07/1986
- Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 depositata il 10/06/1989 e registrata al n° 148.
- Comunicazione Inizio Lavori ai sensi dell'art. 6 comma 2 D.P.R. 380/01 s.m.i, depositata il 27/11/2014 protocollo n° 17850 registrata al n° 743.

VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto di aggiornare la mia relazione di stima del 02.11.2022, ha ritenuto opportuno esperire un ulteriore sopralluogo sopralluogo all'immobile in oggetto, effettuato il 22.04.2025, durante il quale ha potuto riscontrare che il locale era sgombro dalla gran quantità di prodotti della lavorazione, per cui ad oggi rimangono solo macchinari, scaffali e tutti gli arredi d'ufficio.

In questa situazione ho potuto constatare in modo più esaustivo la situazione, lo stato di manutenzione, le finiture e rilevare ulteriori elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

In particolare si precisa che nell'ultimo biennio, a seguito della conclamata crisi del comparto moda che ha interessato i principali marchi internazionali e tutto

l'indotto sia a Scandicci che nelle zone limitrofe da tempo vocate quasi esclusivamente nel settore pelletteria, anche il mercato immobiliare produttivo ha subito un forte rallentamento sia per le compravendite che per le locazioni. Tale rallentamento si evidenzia nel 2025 con la presenza di vari immobili produttivi in vendita da tempo, in particolare si è rilevata anche una vendita giudiziaria, andata deserta, di un immobile simile a quello oggetto di stima (piano primo in zona esclusivamente produttiva e con area esterna esclusiva destinata a posti auto).

Le indagini sono state effettuate tenendo conto dell'ubicazione e tipologia dell'unità immobiliare, nonché dello stato di manutenzione e conservazione

Dal sopralluogo effettuato ho rilevato che l'unità immobiliare è posta nell'abitato di Lastra a Signa in una zona con insediamenti in parte residenziali e in parte produttivi, il tutto ad una distanza di circa un chilometro dal centro cittadino.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è composto da due piani fuori terra e l'unità immobiliare in oggetto occupa il piano primo con accesso indipendente dal due vani scale esclusivi che si dipartono al piano terreno dalla via G. di Vittorio.

L'edificio, di cui l'unità immobiliare è parte, fu edificato nell'anno 1978 e precisamente con caratteristiche dell'epoca.

La copertura originariamente in eternit (cemento/amianto) risulta sostituita negli anni scorsi, mentre risulta che il controsoffitto interno sia ancora quello originario contenente fibre di amianto.

Per la sostituzione della copertura che comprende anche il locale laboratorio attiguo di altra proprietà, In data 03/08/2010, fu depositata al comune di Lastra a Signa Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per intervento bonifica di copertura in Eternit.

Al momento del sopralluogo, ho rilevato che necessitano alcune opere di ripristino e manutenzione in particolare ai servizi igienici e agli impianti, ormai in disuso da alcuni anni, nonché rimozione di attrezzature non idonee.

In particolare risultano eseguite alcune opere nel vano scala "al nc. 26" per l'istallazione di un montacarichi apparentemente non idoneo all'uso di cui è destinato e pertanto da smontare con conseguente ripristino delle dovute strutture a suo tempo rimosse, comunque non è stata reperita documentazione idonea a confermare la legittimità e regolamento del montacarichi.

Altra opera da eseguire è la sostituzione e/o trattamento della soffittatura interna in pannelli contenenti amianto con conseguente posa di isolante termico.

Determinazione Valore

Dalle verifiche effettuate e da quanto sopra esposto, si rileva un mercato molto modesto riguardo trasferimenti di beni produttivi similari, vuoi per l'epoca di costruzione e la tipologia, vuoi per la particolare ubicazione in prossimità di insediamenti abitativi che ne limita sensibilmente l'utilizzo sia per la rumorosità che per le emissioni in atmosfera.

Si dà atto che nell'atto di divisione rogato dal notaio G. Cerbioni di Lastra a Signa il 26/03/2015, già citato, che a seguito di modifiche interne finalizzate ad una più idonea redistribuzione degli spazi, alle pagine "7" si citano le testuali parole "in caso di esondazione dovrà essere garantito l'accesso al piano superiore ai fini della sicurezza idraulica. Attualmente la comunicazione interna risulta indicata a mezzo di porta nel vano scala interno posto nella porzione tergale di destra del fabbricato"; tale nota risulta a servizio del locale laboratorio al piano Terreno terreno assegnato, con detto atto, a Tozzi Paolo nato a Firenze l'11/08/1963.

A) Verificati i valori del Osservatorio del Mercato Immobiliare, ultima pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate, per la zona del Comune in oggetto, in virtù della tipologia, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, della presenza o meno di accessori, in considerazione del particolare momento economico si è stimato un valore di €uro 600,00.= al metro quadrato, valore stimato per il comune considerato l'epoca di costruzione, la particolare ubicazione, nonché la completa mancanza di aree esterne sia per parcheggio che per resede/deposito.

B) Verificati i valori delle proposte di vendita di beni similari rilevati sul posto e da riviste specializzate del settore, per i locali produttivi in zona denominata "stagno" lottizzazione successiva agli anni "80" dello scorso secolo, appositamente destinata ad attività produttive, i suddetti valori sono stati ragguagliati in virtù dell'epoca di costruzione (1978), al fatto che la zona ove è ubicato è promiscua con molte abitazioni circostanti, dello stato di manutenzione, della carenza assoluta di aree esterne e/o parcheggi come sopra detto, adottati gli opportuni coefficienti di ragguaglio, considerata la sopra

citata tentata vendita giudiziaria e rapportato il valore con la tipologia di immobile e ubicazione, si determina un valore unitario di € 600,00.= al mq.

Per quanto sopra esposto, calcolata la SEL definitiva pari a mq. 355 compresa l'incidenza in percentuale degli accessori interni, mediati i valori sopra esposti ai punti "A" e "B" si è stabilito un valore complessivo arrotondato di € 213.000,00.=.

Dal presente valore devono essere detratte le opere di adeguamento e ripristino sopra descritte, aumentate dell'8% nell'ultimo biennio, stimate in:

- Rimozione soffittatura interna in Eternit e sostituzione con idonei pannelli coibentati, compreso smaltimento di altri materiali presenti (lana di roccia, ecc.), comprese le pratiche burocratiche per comune, ASL, ecc..
- soffitto mq. 340 = € 20.200,00
- pratiche amministrative ASL e Comunali = € 2.160,00.
- Smontaggio e smaltimento montacarichi, ripristino solaio e pratiche accessorie € 9.180,00
- Tamponamento definitivo scala interna € 540,00
- manutenzione impianti € 5.400,00
- manutenzione servizi igienici € 5.400,00
- € 42.880,00

Detratte le suddette spese per i suddetti lavori di adeguamento, **determino che il valore finale del laboratorio, nello stato di fatto al momento del sopralluogo (22/04/2025) libero e vacuo da persone e cose di ogni genere, è € 170.120,00.= (centosettantamila duecentoventi).**

Lastra a Signa lì 07 Luglio 2025


GIANLUCA MIGLIORINI
COLLEGIO GEOMETRI
FIRENZE
2404/11



Repertorio n. 22.253

VERBALE DI GIURAMENTO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno sette del mese di luglio (07.07.2025), in Lastra a Signa via Matteotti n.26, nel mio studio.

Avanti me dott. GIOVANNI CERBIONI Notaio in Lastra a Signa - iscritto nei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato -

è presente:

- Geometra MIGLIORINI Gian Luca nato a Firenze il 5 novembre 1958, con studio in Lastra a Signa via Livornese n.134/C, codice fiscale MGL GLC 58S05 D612G, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n.2404/11, della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, dichiarando di confermarla in ogni sua parte e chiedendo di asseverarla con giuramento. Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo verbale che ho letto al comparente che lo approva.

Scritto mediante elaboratore elettronico su pagine una di un foglio.

Lastra a Signa, via Matteotti n. 26/2, nel mio studio, oggi 07 lugli 2025

[Signature]
Giovanni Cerbioni

[Signature]
Gian Luca Migliorini

