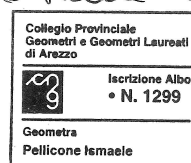

Oggetto: Perizia tecnica di stima di proprietà della Ge.Mi. s.a.s. di Ghinassi e Chioccioli posta in Comune di Laterina Pergine Valdarno, via Cinchio Berti n. 10

Richiedenti:
Ge.Mi. s.a.s. di Ghinassi e Chioccioli

RELAZIONE DI STIMA

Il Tecnico
Geom. Pellicone Ismaele



Capolona, 27/01/2026

Premessa

Il sottoscritto Geometra Pellicone Ismaele, residente in Subbiano (Ar), Via Fratelli Rosselli n. 21, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo al n. 1299, con studio in Capolona (Ar) viale Dante Alighieri n. 74/i, su incarico della Ge.Mi. s.a.s. di Ghinassi e Chioccioli dopo aver proceduto al sopralluogo ed eseguito tutti gli opportuni accertamenti e recepito tutti i certificati catastali, procede qui di seguito alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobiliari, situati nel Comune di Laterina Pergine Valdarno, via Cinchio Berti n. 10.

Oggetto della richiesta è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di proprietà dell'azienda.

Criterio di stima

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costruzione.

Il criterio di stima da applicare per determinare il valore dell'immobile in oggetto, si identifica con il valore di mercato, che è il più probabile prezzo che può venire scambiato in mercato di libero scambio del bene e che per questo ha la maggiore probabilità tra quelli possibili di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta.

La valutazione dell'unità immobiliare residenziale nel suo complesso può essere sviluppata solo facendo riferimento alla potenzialità delle superfici lorde (SIL), attraverso il metodo di stima del MCA – MARKET COMPARISON APPROACH.

Inoltre tale valutazione è stata parametrata riferendosi ai prezzi unitari al metro quadrato applicati per beni simili nel mercato immobiliare nel comune di Arezzo in zona semicentrale dell'abitato; tali prezzi unitari sono determinati partendo dal riferimento fornito dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Arezzo ed in particolare del Comune di Laterina Pergine Valdarno.

Di seguito si riportano la stima dell'unità immobiliare:

RAPPORTO ESTIMATIVO

- ***Anagrafica Perizia***

Proprietà

Ge. Mi. s.a.s. di Ghinassi e Chioccioli con sede in Laterina Pergine Valdarno (Ar), p.i. 01725880510, proprietà per l'intero.

Perito

Pellicone Ismaele iscritto al Collegio dei Geometri di Arezzo al n°1299.

- ***Oggetto di Stima***

Tipo di valutazione: Rapporto estimativo

Tipologia immobile: Fabbricato utilizzato per attività di tipo industriale

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione industriale posta in comune di Laterina Pergine Valdarno via Cinchio Berti n. 10 costituita da edificio indipendente su lotto singolo e costituito a piano terra da corte che circonda il fabbricato, ingresso, ampio laboratorio, officina e zona destinata a servizi e a piano primo raggiungibile con scala interna da disimpegno, uffici, archivio, magazzino e bagno.

Identificativi catastali: CF di Laterina Pergine Valdarno foglio 17 particella 834.

- ***Esito Valutazione***

Valore di mercato del lotto: € 260.000,00

Giudizio su commerciabilità: medio

- **Dettaglio dato immobiliare**

Unità di Stima			Dato catastale				Valore di mercato
Unità	Sup. comm.	Destinazione	Cat	Foglio	p.lla	Sub.	
Industriale	559	Industriale	D/7	17	834	-	€ 260.000,00

- **Identificazione del lotto immobiliare**

Ubicazione:

Unità immobiliare a destinazione industriale posta in comune di Laterina Pergine Valdarno via Cinchio Berti n. 10. L'edificio è raggiungibile percorrendo la viabilità pubblica che conduce alla corte esclusiva che circonda il fabbricato.

Descrizione consistenza:

Edificio indipendente su lotto singolo e costituito a piano terra da corte che circonda il fabbricato, ingresso, ampio laboratorio, officina e zona destinata a servizi e a piano primo raggiungibile con scala interna da disimpegno, uffici, archivio, magazzino e bagno.

Descrizione confini:

La proprietà confina con strada comunale, p.lla 230, p.lla 68, p.lla 67, p.lla 844, s.s.a.

Identificazione catastale:

Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno come segue:

Sezione A, foglio 17, particella 834, categoria D//7, rendita € 6.105,00.

Servitù:

Non risultano servitù apparenti.

Provenienza:

Gli attuali proprietari sono giunti nel possesso dei beni in forza dei seguenti titoli:

1. **Atto di compravendita del 10/02/2020 rogante Baldesi Alessandro repertorio n. 26977 registrato con nota 1672.1/2020 del 13/02/2020**

Non sono presenti titoli di provenienza nel ventennio precedente.

- **Identificazione unità di stima**

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO:

Localizzazione:

Comune: Laterina Pergine Valdarno
Provincia: Arezzo
Zona: Periferica

Tipo di contratto:

Compravendita

Livello degli scambi:

Medio

Forma di mercato:

Concorrenza monopolistica

Dimensione:

Media

Destinazione:

Destinazione attuale: Industriale
Destinazione alternativa: Industriale

Tipologia immobiliare:

1° livello: Fabbricato
2° livello: Capannone
Tipo costruzione: Usato

Tipologia Edilizia:

Tipologia Edilizia: Capannone
Tipologia Costruttiva: Cemento armato pref.

Caratteri della domanda e dell'offerta

Compratori: Azienda
Venditori: Azienda
Motivo dell'acquisto: Attività lavorativa
Intermediario: Agenzia

Livello del prezzo di mercato

Prezzo medio: 500,00 €/mq
Filtering: assente
Fase del ciclo imm.: recupero

Presenza infrastrutture e servizi

Presenza di struttura ricreative
Presenza di strada di media comunicazione

Indici di mercato

Rapporto complementare area/immobile: 0,30
Prezzo medio del terreno: 10,00
Saggio di capitalizzazione del livello di piano: 0,00
Saggio annuale di variazione dei prezzi immobili: 0,00

DATO IMMOBILIARE:**INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI****Tipo di misura:**

da planimetria catastale

Criterio misurazione delle superfici:

SIL: Superficie Interna Lorda

Superficie principale:

Totale superficie principale (mq): 443

Superfici secondarie annesse collegate:

	<i>Descrizione</i>	<i>Misura (mq)</i>	<i>Rapporto mercantile</i>
1.	Uffici/accessori	166	0,7

Superfici esterne:

Totale superficie esterna di proprietà (mq): 623

Superficie commerciale (mq):

559

Superficie convenzionale (mq):

559

CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE:**Caratteristiche quantitative:**

Anno costruzione: 2009
Livello di piano: 0
N. totale piani: 2
n. vani utili: 1 (laboratorio)
n. accessori: 14 (ufficio, magazzino, servizi)
data di stima: 01/2026

Impianti tecnologici:

Riscaldamento aut.: vetustà 17
Impianto elettrico: vetustà 17
Impianto idraulico: vetustà 17

Caratteristiche qualitative:

Inquinamento atmosferico: assente
Inquinamento acustico: assente
Inquinamento elettromagnetico: assente
Prospicienza edificio: normale
Prospicienza immobile: normale
Esposizione: discreta
Panoramicità: semipanoramico
Luminosità: discreta
Funzionalità: presente
Qualità finiture: discreta

Stato di manutenzione:

Edificio: discreto
Immobile: discreto

Stato locativo:

libero

STIMA:

Valore da stimare:

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costruzione.

Procedimento di stima:

MCA – MARKET COMPARISON APPROACH

Vedi tabella dei dati, tabella dei prezzi marginali e tabella di valutazione allegata

- **Stima lotto immobiliare**

Unità di stima 1:

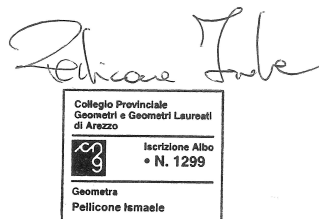
Fabbricato industriale con corte

Valore di stima del lotto:

€uro: 260.000,00 (duecentosessantamila/00)

Capolona, 27/01/2026

Geom. Pellicone Ismaele



MCA

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile da stimare
Prezzo di mercato (euro)	180.000	250.000		
Data (mesi)	0	0		0
Superficie principale (mq)	400	515		443
Superficie secondaria - Balcone (mq)				
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)				
Superficie secondaria - Portico (mq)				
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)				
Superficie secondaria - Soffitta (mq)				
Superficie secondaria - Accessori (mq)				166
Superficie secondaria - Rimessa agricola (mq)				
Superficie secondaria - Box Auto (mq)				
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)				
Superficie esterna (mq)	550	550		623
Servizi (n)	1	5		3
Stato di manutenzione edificio (n)	3	3		3
Stato di manutenzione immobile (n)	3	3		3

Rapporti mercantili	
Balcone	
Terrazzo	
Portico	
Sottotetto	
Soffitta	
Accessori	0,70
Rimessa agricola	
Box Auto	
Posto auto	

s=saggio annuale di variazione dei prezzi	-0,1
p=prezzo medio dei terreni	10
C=costo di costruzione a nuovo Servizi	€ 4.000
t=vetustà	

VALORE MEDIO DI MERCATO € 500

Tabella dei prezzi marginali

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	180.000,00	250.000,00	
Data (mesi)	-2.083,33		
Superficie principale (mq)	436,25	436,25	
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)	305,38	305,38	
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Superficie esterna (mq)	10,00	10,00	
Servizi (n)	4.000,00	4.000,00	
Stato di manutenzione edificio (€)	20.000,00	20.000,00	
Stato di manutenzione immobile (€)	20.000,00	20.000,00	

Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	180.000,00	250.000,00	
Data (mesi)			
Superficie principale (mq)	18.758,75	-31.410,00	
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)	50.692,25	50.692,25	
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Superficie esterna (mq)	730,00	730,00	
Servizi (n)	8.000,00	-8.000,00	
Stato di manutenzione edificio (€)			
Stato di manutenzione immobile (€)			
Prezzo corretto	€ 258.181,00	€ 262.012,25	€ -

Percentuali per comparable(%)	50%	50%	
-------------------------------	-----	-----	--

VALORE	€ 260.097	DIVERGENZA PERCENTUALE(%)	1,48
--------	-----------	---------------------------	------

Valore		PREZZO MEDIO UNITARIO	€ 453,81
--------	--	-----------------------	----------

arrot.	€ 260.000	(Calcolato con il metodo della stima monoparametrica)	
--------	-----------	---	--

		Scostamento dal Valore Medio di Mercato	-0,09
--	--	---	-------

Valore			
--------	--	--	--

perito	€ 260.000	Scostamento dal Prezzo Marginale della Superficie Principale	0,04
--------	-----------	--	------

Considerazioni finali

In considerazione delle valutazioni eseguite si riportano i valori degli immobili in perizia:

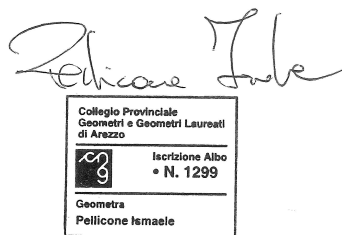
Lotto n. 1

Immobile in Laterina Pergine Valdarno, via Cinchio Berti n. 10

Valore di mercato del lotto: € 260.000,00

Il Tecnico
Geom. Pellicone Ismaele

Capolona lì 27/01/2026



🚩 Vedi qualche errore?

Segnalacelo per poterlo correggere e aiutare anche gli altri utenti.

[Facci sapere quale errore hai visto](#)



Torzini & Mugnaini

professionista
immobiliare torzini & mugnaini
mobiliare torzini & mugnaini
Arezzo



Capannone in vendita a Pergine Valdarno

Laterina Pergine Valdarno

180.000 €

400 m² | 450€/m²



Salva



Elimina



Condividi

Descrizione dell'inserzionista

Disponibile in Italiano | [Altre lingue](#) ▼

Pergine Valdarno - In zona produttiva a metà tra Arezzo e Valdarno vendesi locale artigianale di circa mq 400 su 2 livelli collegati tra loro da scala interna.

Al piano terra ampio laboratorio, magazzino, zona mensa e bagno.

Al piano primo 4 locali uso ufficio oltre ad ampia sala riunioni e 2 bagni.

Ampio piazzale privato ed ottima visibilità.

Richiesta: €180.000, 00 - Riferimento

Annuncio: T103.



Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **Immobiliare Torzini & Mugnaini** via chat.

Caratteristiche specifiche

400 m² commerciali

Buono stato

Distribuzione 10 locali

1 toilette o bagni

Classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente):  (IPE non indicato)

Dotazione

Riscaldamento

 Annuncio aggiornato 18 ore fa

[« Locali o capannoni a Pergine Valdarno - Presciano](#)

Posizione

Zona Pergine Valdarno - Presciano

Laterina Pergine Valdarno

Valdarno Aretino, Arezzo

🚩 Vedi qualche errore?

Segnalacelo per poterlo correggere e aiutare anche gli altri utenti.

[Facci sapere quale errore hai visto](#)



PROFESSIONE CASA AREZZO

s. di Barra Rosa e Betti

Arezzo
Danilo



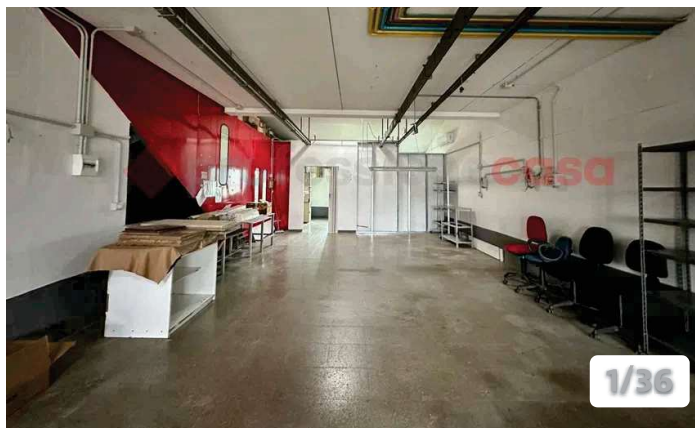
Locale in vendita in Via Impi

Ponticino, Laterina Pergine Valdarno

250.000 €

515 m2 | 485€/m²

Occasione



Salva



Elimina



Condividi

Descrizione dell'inserzionista

Disponibile in Italiano | [Altre lingue](#) ▼

NOSTRA ESCLUSIVA: Proponiamo a Ponticino in vendita un immobile artigianale di complessivi 523 mq, situato in posizione strategica e disposto su due livelli.

L'immobile, caratterizzato da due ingressi indipendenti e due fondi non comunicanti, si presenta come una soluzione ideale per attività artigianali o produttive che necessitano di spazi ben organizzati e funzionali. Il primo fondo è dotato di un ingresso con gabbia orafa, ideale per garantire sicurezza caratterizzato da due uffici, un ampio vano operativo oltre tre

servizi al piano rialzato. Al secondo livello, ulteriori tre vani utilizzabili come uffici e un servizio. Mentre il secondo fondo è caratterizzato da ingresso indipendente con gabbia orafa, un vano ampio, un servizio al piano rialzato e al piano superiore, un ufficio spazioso. Nella parte esterna è



Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **2B S.R.L. Di Barra Rosa E Betti Danilo** via chat.

Caratteristiche specifiche

515 m² commerciali

Buono stato

Distribuzione 11 locali

5 toilette o bagni

Situato al piano rialzato

Classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente):  (149 kwh/m³ anno)

Costruzione

Piano terra

Dotazione

Riscaldamento



Annuncio aggiornato 14 giorni fa

« [Locali o capannoni a Ponticino](#)

Posizione

Via Impiano

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/01/2026

Dati della richiesta	Comune di LATERINA PERGINE VALDARNO (Codice:M392A)
Catasto Fabbricati	Sezione LATERINA (Provincia di AREZZO)
	Foglio: 17 Particella: 834

INTESTATO

1	GE.MI. S.A.S. DI GHINASSI E CHIOCCIOLI sede in LATERINA PERGINE VALDARNO (AR)	01725880510*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 10/01/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		17	834				D/7				Euro 6.105,00	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 10/01/2018 L.R. N. 66/2017 proveniente dal comune di Laterina E468; trasferito al comune di Laterina Pergine Valdarno sezione Laterina M392A. (n. 6/2018)	
Indirizzo			VIA CINCHIO BERTI n. 10 Piano T-1										
Notifica		Notifica n. AR0112349/2010				Partita					Mod.58	-	
Annotazioni			di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M392 - Sezione A - Foglio 17 - Particella 834

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/02/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GE.MI. S.A.S. DI GHINASSI E CHIOCCIOLI sede in LATERINA PERGINE VALDARNO (AR)	01725880510*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/02/2020 Pubblico ufficiale BALDESI ALESSANDRO Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 26977 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1672.1/2020 Reparto PI di AREZZO in atti dal 13/02/2020	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/01/2026

Situazione degli intestati dal 10/01/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AL.PA.NA. PLASTICA DI BRONZI ALBERTO & C. - S.N.C.sede in LATERINA (AR)	00586690521*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 10/02/2020
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/12/2001 Pubblico ufficiale BALDESI ALESSANDRO Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 4339 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 14335.1/2001 Reparto PI di AREZZO in atti dal 20/12/2001	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Arezzo

Dichiarazione protocollo n. AR0149753 del 28/07/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Laterina
Via Berti Cinchio

Identificativi Catastali:
Sezione: 17
Foglio: 17
Particella: 834
Subalterno:

Compilata da:
Boncompagni Piero
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Arezzo
N. 1257

Scheda 1
Scala 1: 200

civ. 10

P.lla 68

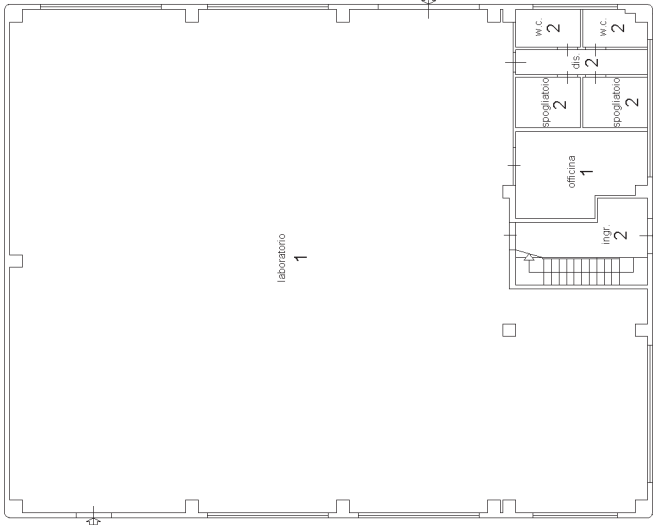
P.lla 67

P.lla 842

P.lla 230

P.lla 844

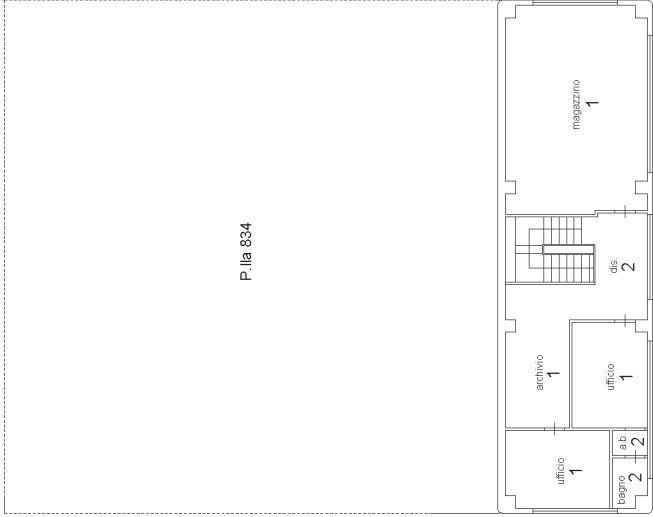
P.lla 834



Piano Terra
h. ml. 3.70

P.lla 836

P.lla 845



Piano Primo
h. ml. 3.00



Nord