

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO

Oggetto

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare concesso a leasing alla soc. committente, si precisa che i valori di stima richiesti sono di natura liquidatoria e funzionali alla procedura.

Committente

- OMISSIS -

Consulente Tecnico

Geometra Alex Catolfi

Metodo di Stima:

Confronto Diretto

Data incarico

29/12/2025



COMMITTENTE

- OMISSIS -, sede legale in - OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS -, Partita IVA e codice fiscale - OMISSIS -.

PROPRIETARIO

- OMISSIS -, sede legale in - OMISSIS -, - OMISSIS -, Partita IVA e codice fiscale - OMISSIS -.

CONSULENTE TECNICO

Geometra Alex Catolfi, con studio nel Comune di MONSUMMANO TERME (PT), Via V. Veneto, 49, codice fiscale - OMISSIS -, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pistoia al numero 1865.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- Confronto Diretto



Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Geometra Alex Catolfi, avendo ricevuto incarico da - OMISSIS -, in data 29/12/2025, di redigere perizia di Confronto Diretto, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, avendo raccolto i dati necessari, ed esperiti gli opportuni accertamenti, in via preliminare è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili per questa stima preliminare è stato desunto dalla documentazione fornita dalla committenza e tramite ricerche dei documenti reperiti presso i competenti uffici pubblici.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Confronto Diretto, in relazione alla tipologia di immobile e alle caratteristiche degli stessi per arrivare ad un valore stimato corretto e coerente con il più probabile valore di mercato.

Il valore stimato è comunque suscettibile di variazione in funzione delle fluttuazioni del mercato immobiliare e della domanda presente; oltre che delle tempistiche di vendita.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

La presente stima immobiliare per comparazione è stata redatta con l'obiettivo di determinare il valore di mercato di un immobile in base a un confronto diretto con immobili simili trasferiti, situati nella stessa area o in aree analoghe e zone limitrofe.

Obiettivo

L'obiettivo di questa stima è fornire una valutazione affidabile e giustificata del valore di mercato dell'immobile in oggetto, tenendo conto delle variabili più influenti, tra cui la posizione, la tipologia, le dimensioni, lo stato di conservazione e le caratteristiche aggiuntive. L'analisi comparativa si propone di esaminare i dati disponibili riguardo a transazioni recenti di immobili simili in termini di tipo e destinazione d'uso, ma anche in relazione ad altri fattori contestuali che possano influenzare il valore di mercato, come l'andamento del mercato immobiliare locale e le condizioni economiche generali.

Metodo

Il processo di stima è stato eseguito mediante una selezione di immobili di riferimento (comparabili) che sono stati oggetto di transazioni recenti o che sono attualmente offerti sul mercato.

Fonti e Dati Utilizzati

Per l'elaborazione della stima sono stati utilizzati dati provenienti da fonti ufficiali, come registri immobiliari, agenzie immobiliari e banche dati di settore, oltre a informazioni raccolte tramite visite dirette agli immobili comparabili.

La stima pur essendo basata su informazioni quanto più precise e aggiornate, presenta delle limitazioni, in quanto i valori immobiliari possono variare anche in base a fattori imprevedibili o esterni, come modifiche nelle normative urbanistiche, fluttuazioni del mercato o cambiamenti economici locali. Pertanto, la stima fornita è un'approssimazione basata sui dati disponibili e deve essere considerata come indicativa, pur essendo fondata su un metodo consolidato e riconosciuto nel settore immobiliare.

In conclusione, questa stima mira a fornire una valutazione quanto più precisa possibile, basata su un'analisi comparativa rigorosa e obiettiva, contribuendo così a una decisione informata riguardo all'immobile in oggetto.



Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune:	SANTA CROCE SULL'ARNO (PI), 56029
Indirizzo:	Via Amerigo Vespucci, 6/8



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire le opportune indagini per riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio anche con procedura telematica SISTER, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali



SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Capannone Via Vespucci - Fabbricato sito nel comune di SANTA CROCE
SULL'ARNO (PI) Via Amerigo Vespucci ,6/8.

Ubicazione

Comune:	SANTA CROCE SULL'ARNO (PI), 56029
Indirizzo:	Via Amerigo Vespucci , 6/8
Piano:	T-1

Descrizione e confini

Il fabbricato è composto al piano terra da tre ambienti ad uso laboratorio, da due uffici e dalla zona servizi. Il piano primo che si sviluppa su porzione lato nord al quale si accede da due scale interne e da due scale esterne posizionate sui lati minori, troviamo 4 vani ad uso ufficio due bagni e corridoi di collegamento. Fa parte inoltre del compendio anche il resede sui quattro lati, di cui tre confinanti con le proprietà limitrofe ed uno, quale accesso al bene con la via pubblica

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
- OMISSIS -	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	SANTA CROCE SULL'ARNO
Foglio:	12
Mappale:	381
Categoria:	D/7
Rendita catastale:	6.442,80 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Laboratori	NORMALE	455,00	650,00	Lorda	2,40	3,40	Lorda

Stato di conservazione e manutenzione

Il fabbricato risulta essere in buono stato di manutenzione ed attualmente utilizzato.

Impianti tecnologici

Gli impianti presenti sono funzionali all'attività attualmente svolta e rispondono alle attuali normative in materia in relazione alla loro utilizzazione e costruzione/ristrutturazione.



Stato Reale e Catastale

L'u.i.u. risulta correttamente censita a catasto fabbricati in categoria D/7 e correttamente intestata. Il tutto come rappresentato nella planimetria catastale per variazione di diversa distribuzione degli spazi interni del 06/06/1986 n. 497.1/1986.

Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Roberto Rosselli di San Miniato - Ponte a Egola - Via Bachelet 10 in data 14/01/2014, repertorio 42112, raccolta 19085, registrato a San Miniato in data 30/01/2014 al n. 278, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa in data 30/01/2014 00:00:00 al n. 1127 R.P..

Certificazioni

Certificazione Energetica, redatta da Ing. Marco Fioravanti in data 02/01/2026.

Si precisa che gli attestati afferenti al fabbricato sono scaduti in quanto redatti in data 09/12/2013 con scadenza decennale.

Note

I dati riportati sono basati sulle informazioni desunte dalla documentazione consegnata dalla committenza, precisando che per la stima definitiva verrà effettuato un sopralluogo dettagliato e approfondito, con particolare riguardo alla conformità edilizia e urbanistica.



VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:
Capannone Via Vespucci.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	Superficie			Totale Superficie
Laboratorio piano terra	650,00			650,00
Uffici PT – ragguagliata al laboratorio	150,00			150,00
Uffici P1 – ragguagliata al laboratorio	390,00			390,00
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie totale		1.190,00
		Superficie commerciale		1.190,00

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	Superficie			Totale Superficie
terrazzi	10,00			10,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30%)		Superficie totale		10,00
		Superficie commerciale		3,00

Superfici scoperte - Piazzale (10%)		Superficie totale		1.200,00
		Superficie commerciale		120,00

Superficie commerciale				1.313,00
------------------------	--	--	--	----------

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	455,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	650,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	552,50 €
Valore medio unitario stimato (€/m2)	600,00 €

NOTE

Il valore di stima utilizzato è quello al mq di superficie lorda comparato tra un'analisi di mercato, con i valori dichiarati nelle compravendite di edifici simili e mediato anche con il valore medio dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate. Si fa inoltre presente che dalle ricerche effettuate non ci sono stati molteplici atti di trasferimento a titolo oneroso per cui tale parametro è soltanto indicativo ma non è possibile utilizzarlo in maniera univoca; pertanto il valore stimato è un'unione dei vari valori ricavati dalle analisi e ricerche svolte.

CALCOLO DEL VALORE OMI



Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2$$

Valore normale unitario OMI = 552,50 €

Valore OMI = 725.432,50 €

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		725.432,50 €
Valore medio di mercato	= 552,50 € x 1,00 x 1.313,00 m ²	725.432,50 €
Valore per confronto diretto	= 600,00 € x 1,00 x 1.313,00 m ²	787.800,00 €

Valore stimato	787.800,00 €
Valore stimato (Arrotondato):	790.000,00 €



CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geometra Alex Catolfi, con studio in MONSUMMANO TERME (PT), Via Vittorio Veneto 49, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pistoia al numero 1865, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 790.000,00 € (diconsi euro settecentonovantamila/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

MONSUMMANO TERME, 02/01/2026



Geometra Alex Catolfi

ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

- Atto di provenienza
- Visura storica catastale
- Estratto di mappa catastale
- Planimetria catastale

