PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto geom. Loriano Fontanelli, con studio in Montelupo Fiorentino Via del Lavoro nc. 45 loc. Fibbiana, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al numero n. 2501/11, per incarico ricevuto dalla Soc. [redacted] redige la seguente perizia di stima al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del seguente immobile:

PROPRIETA':

-Soc. FRAER LEASING S.p.a., con sede in Bologna Via L. Berti n. 7, P. IVA 0182695042;

CONDUTTORI:

-Soc. [redacted] con sede in Montelupo Fiorentino Via delle Pratella n. 1, P. IVA [redacted]

DESCRIZIONE DEL BENE:

Trattasi di una porzione di fabbricato, ad uso laboratorio artigiano, ubicato in Comune di Montelupo F.n Via delle Pratella nc. 1, sviluppato al piano terreno, della superficie di mq. 2.845, composto da vari locali adibiti ad uso ufficio e alla maggior consistenza locali ad uso produttivo-laboratorio:

E' compreso inoltre un resede esclusivo, sui suoi tre lati dell'edificio, della superficie di mq. 2.470;

CONFINI:

Via delle Pratella, Soc. Immobiliare Nilor, Soc. Duemme, Soc. [redacted]

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo F.no quanto sopra trovasi regolarmente intestato e geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 11 dalle particelle:

-p.lla 1111 Sub. 500, Via delle Pratella 1, p. T, Categ. D/1, Rendita Catastale Euro 15.074,00;

-p.lla 1112 Via delle Pratella snc, p. T, Bene comune non censibile a comune dei Subb. 500-585 e dei Subb. da 511 a 533 compresi della palla 1111 (Cabina Enel);

-p.lla 1145, Via delle Pratella snc, p. T, Bene comune non censibile a comune dei Subb. 500-585 e dei Subb. da 511 a 533 compresi della palla 1111 (Cabina Enel);

In data 14/05/2025 e' stata approvata denuncia di variazione con procedura DOCFA alla Agenzia del Territorio di Firenze prot. n. FI0084704/2025 per diversa distribuzione degli spazi interni;

PROVENIENZA

Atto di C-V del 18/06/2018 rogato Notaio V. Gunnella di Firenze rep. 46692/24669, reg. a Firenze il 22/06/2018 al n. 19573 Serie 1T;

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo le vigenti norme urbanistico-edilizie, e agli effetti dell'art. 40 della Legge 28/02/85 n°47, ed ai sensi dell'art. 4 della Legge 04/01/68 n° 15, la parte dichiara dichiara che il costruzione fabbricato è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 2127 del 27/11/1974 e successiva variante n. 63 del 01/07/1977;

In data 26/11/1980 il Comune di Montelupo Fiorentino ha rilasciato Concessione Edilizia n. 571;

In data 12/12/1989 il Comune di Montelupo Fiorentino ha rilasciato Concessione Edilizia n. 1876;

Per alcune opere eseguite in difformità è stata rilasciata dal Comune di Montelupo Fiorentino Concessione Edilizia in Sanatoria in data 03/10/1997 registrata al n. 97/003645.

Per la suddivisione del comparto e l'ampliamento del fabbricato è stato approvato dal Comune di Montelupo Fiorentino un Piano di Fattibilità in data 19/09/2000 con Deliberazione Comunale n. 90;

Per la realizzazione di alcuni bagni e modifiche dei prospetti è stata presentata al Comune di Montelupo Fiorentino DIA Edilizia n. 29 in data 25/01/2001 e successiva Variante Finale in data 28/06/2003;

Per la realizzazione di una Cabina Elettrica di trasformazione il comune di Montelupo Fiorentino ha rilasciato Permesso a Costruire n. 21 in data 30/03/2005 e successiva Variante finale presentata in data 07/03/2007;

Per il rifacimento della copertura è stata presentata al Comune di Montelupo Fiorentino D.I.A. Edilizia n. 145 in data 06/05/2005 e successiva Variante finale in data 23/07/2007;

Per l'ampliamento e frazionamento del fabbricato è stato rilasciato:

-Permesso a Costruire n. 136/2007 in data 29/01/2007 (pratica 225/2005);

-Permesso a Costruire n° 222/2008 del 11/07/2008 (pratica 114/2008) e Variante finale con comunicazione di fine lavori in data 08/10/2009 prot. n. 9338;

In data 13/02/20205 è stata presentata al comune di Montelupo

Fiorentino CILA EDILIZIA TARDIVA reg. al n. 15/2025 prot. 3025, per modifiche interne al fabbricato ad uso artigianale;

VALORE DELL'IMMOBILE:

Criterio di stima adottati:

Per la valutazione si è adottato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, concentrati prevalentemente nel Comune di Montelupo Fiorentino e sono state analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato ;

Inoltre sono stati considerati alcuni elementi quali: ambiente economico – sociale, collegamenti stradali, servizi sociali e commerciali, accessibilità, funzionalità e stato di manutenzione, salubrità o insalubrità, efficienza energetica, possibilità di parcheggio.

Nello stesso tempo è stato fatto esplicito riferimento agli Strumenti Urbanistici ed i limiti previsti del Comune di Montelupo Fiorentino, Nel Regolamento Urbanistico vigente l'immobile si trova in Zona D 3.11 Aree Industriale - commerciale;

Secondo il Piano Operativo Comunale Adottato l'immobile ricade in zona D/1 Tessuto a prevalente destinazione produttivo - artigianale;

E' stata quindi, analizzata la presente situazione di mercato per giungere alla formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati.

In particolare si è determinato prima il valore unitario, dopo di chè il valore di mercato mediante moltiplicazione algebrica tra la misura e

la consistenza (espressa in mq,) e lo stesso valore unitario (espresso in Euro/mq,) e infine siamo giunti alla stima del bene applicando una percentuale di abbattimento sul valore di mercato calcolato per la vetustà dell'immobile.

Detta stima tiene conto senza dubbio delle oggettive e reali condizioni di conservazione in cui si trovano l' immobili.

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame – per interpolazione – i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI – Agenzia del Territorio, e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (agenzie immobiliari, banche dati relative a transazioni realmente avvenute, ecc.)

A seguito di tutto ciò si può considerare un valore di:

Valore immobile mq. 2.845,00 x 600,00 Euro/mq. = Euro 1.707.500,00

che si arrotonda:

TOTALE STIMA Euro 1.700.000,00-

Il valore periziato risente della situazione economica ed è da considerare congruo con il perdurare delle attuali condizioni di mercato, la destinazione d'uso e lo stato di conservazione.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver correttamente assolto l'incarico affidatogli.

In Fede

Geom. Loriano Fontanelli

lì, 22/07/2025