
[REDACTED]

STIMA IMMOBILIARE

OGGETTO DELLA STIMA

L'oggetto della stima è un'immobile ad uso laboratorio artigianale sito nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), lottizzazione Macrolotto 1, in via dell'Industria nn. 7-9-11, di proprietà della Società [REDACTED] (C.F. e P.IVA [REDACTED]) con sede presso il medesimo indirizzo.

Oggetto della stima risulta essere, inoltre, un terreno tipo seminativo arborato posto nel Comune di Santa Maria a Monte, loc. Ponticelli, di proprietà dell'Azienda medesima.

IL TECNICO

[REDACTED]

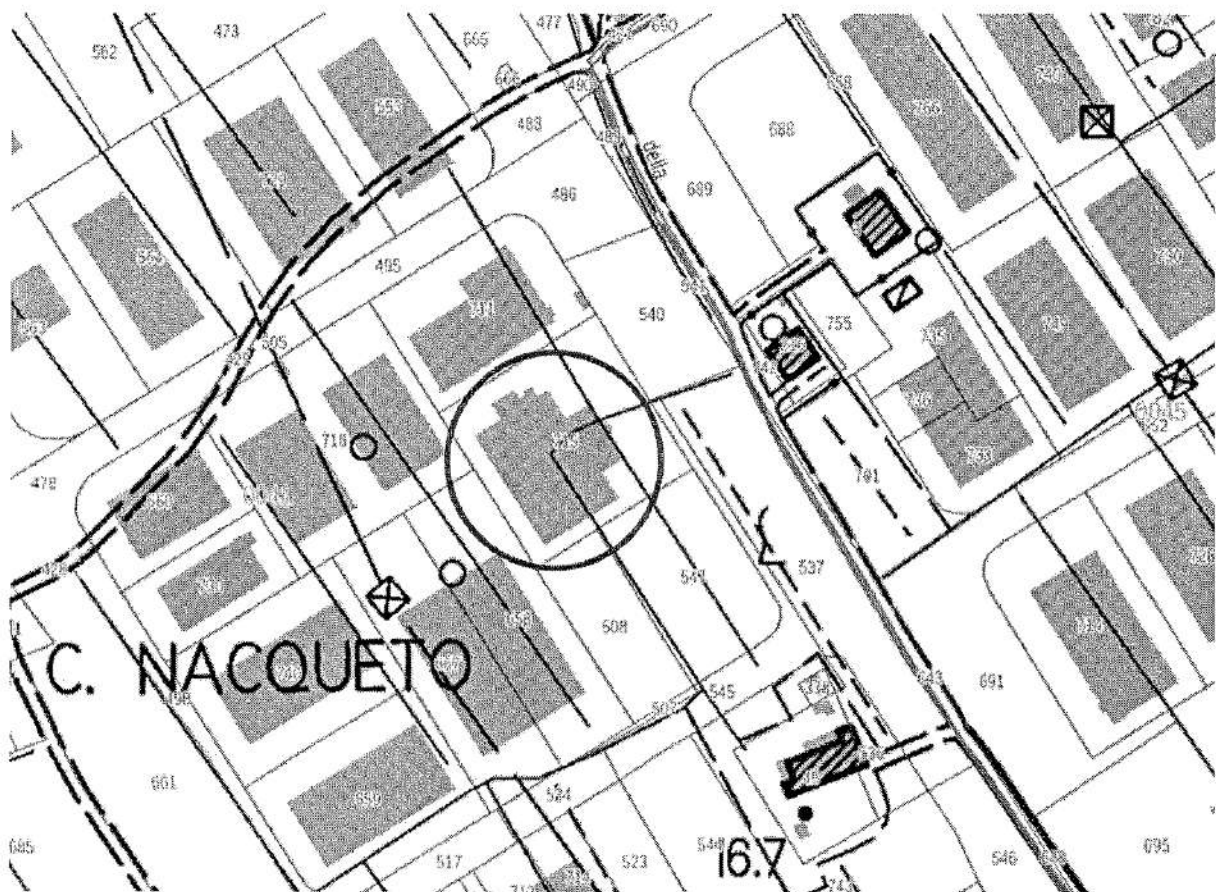
1. IMMOBILE AD USO LABORATORIO

1.1 DATI CATASTALI

Provincia di Pisa - Catasto Fabbricati - Comune di Castelfranco di Sotto (C1 13).

PAGINA | 1

Foglio	41	
Particella	715	
Subalterni	1	2
Categoria	D/1	Area urbana
Classe		
Consistenza		
Rendita	€ 14502,00	
Indirizzo	viale dell'Industria nn. 7-9-11	



Estratto mappa catastale da Geoscopio - Cartoteca (Regione Toscana)

1.2 SITUAZIONE URBANISTICA

I beni oggetto della stima sono perfettamente legittimi come da:

- Concessione edilizia n. 2687 prot. 36/00, rilasciata dal Comune di Castelfranco di Sotto il 20-05-2000 e relativa variante del 18-05-2002;

Attestazione di agibilità è stata rilasciata dal Comune di Castelfranco di Sotto in data 29-07-2002.

Risulta inoltre:

- Istanza n. 82 del 2014 e relativa variante n. 64 del 2016 presentata al SUAP del Comune di Castelfranco di Sotto per installazione di pannelli fotovoltaici e tettoie esterne.

L'unità immobiliare è conforme alle planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Pisa.

1.3 METODO DI STIMA ADOTTATO

Il metodo si basa sull'individuazione del prezzo medio di mercato di immobili nuovi, aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel Comune di Castelfranco di Sotto nell'area del Macrolotto (per le superfici di tipo artigianale) e sulla successiva correzione del suddetto prezzo, attraverso l'introduzione di coefficienti che tengano conto delle effettive caratteristiche dell'immobile oggetto della stima.

Per la definizione del prezzo a nuovo, sono state prese a riferimento le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relative al 2° semestre del 2019 dalle quali si evincono i seguenti dati:

Provincia	Pisa
Comune	Castelfranco di Sotto
Fascia/Zona	Periferica/ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE
Codice di zona	D1
Microzona Catastale	2
Tipologia prevalente	Capannoni tipici
Destinazione	Produttiva

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	PREZZO MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	390	570	L
Capannoni tipici	Normale	465	680	L
Laboratori	Normale	485	690	L

Data la natura dell'attività svolta all'interno dell'immobile, si farà riferimento alla tipologia "Laboratori".

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: PISA

Comune: CASTELFRANCO DI SOTTO

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

Codice zona: D1

Microzona: 2

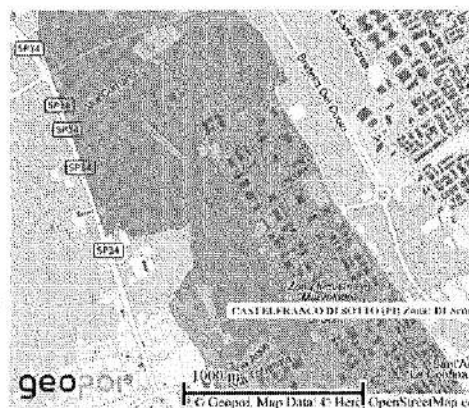
Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Merento (€/mq)		Superficie (I/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (I/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	390	570	L	2,4	3,3	N
Capannoni tipici	Normale	465	680	L	2,5	3,9	N
Laboratori	Normale	485	690	L	2,5	3,8	N

Stampa

Legenda



1.4 DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Il bene oggetto della stima è costituito da un edificio artigianale isolato ad uso laboratorio costruito nel 2002, sito nel Comune di Castel Franco di Sotto (PI), lottizzazione Macrolotto 1, in via dell'Industria nn. 7-9-11.

L'edificio è costituito da un volume su n.2 piani fuori terra con struttura prefabbricata e da una palazzina per i servizi adiacente, ma indipendente, realizzata in opera, su tre piani fuori terra, con chiusura esterna in vetrata continua.

Il bene è dotato di un'area esterna pertinenziale ad uso corte e/o resede.

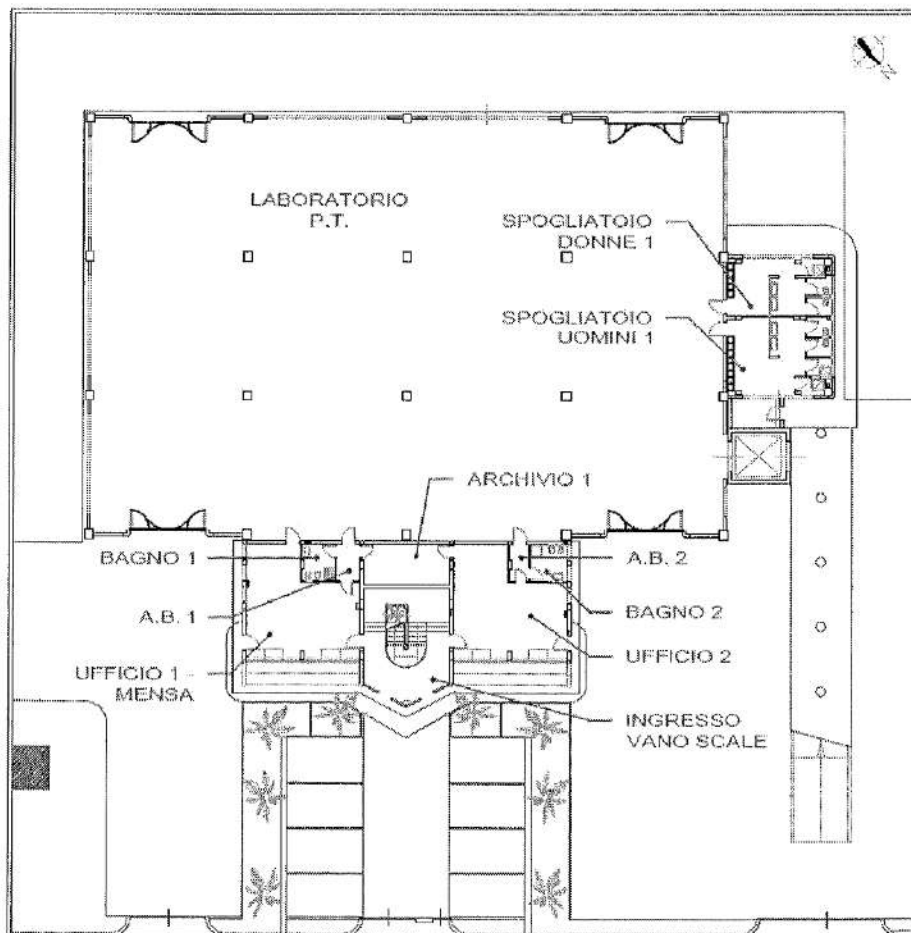
Al piano primo è possibile accedere attraverso il vano scale all'interno della palazzina servizi, oppure tramite montacarichi o per mezzo di una rampa carrabile.

Al piano terra risultano presenti, oltre al laboratorio, l'ingresso, locali ad uso ufficio o mensa, un archivio, spogliatoi e servizi igienici. Il piano mezzanino ospita altri locali ad uso ufficio, una sala riunioni, uno spazio per le visite mediche, due archivi ed altrettanti servizi igienici, mentre al piano primo, analogamente al piano terra, risultano presenti, oltre al laboratorio, la reception, locali ad uso ufficio, un'infermeria, spogliatoi, servizi igienici ed uno spazio di scarico collegato alla rampa carrabile.

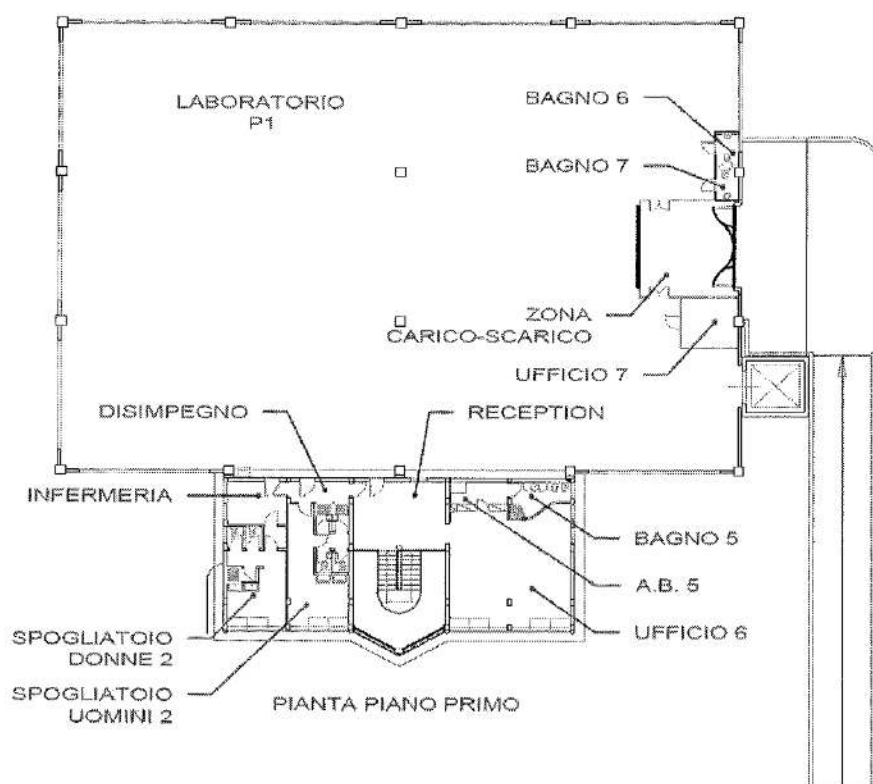
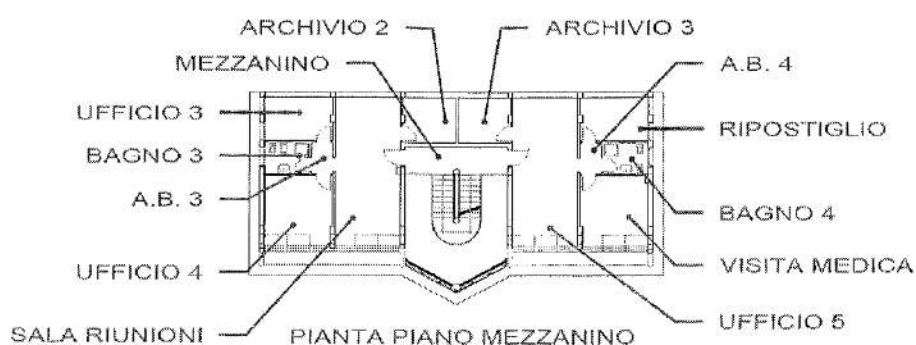


Individuazione immobile su immagine satellitare estratta da Google Maps

Si riportano di seguito le planimetrie dell'immobile con l'indicazione dei vari locali presenti ai vari piani.



PIANTA PIANO TERRA



L'immobile risulta caratterizzato dalle superfici lorde riportate nella tabella sottostante:

PIANO DI RIFERIMENTO	SUPERFICIE LORDA (mq)
PIANO TERRA	1460.8
PIANO MEZZANINO	199.81
PIANO PRIMO	1414.9
TOTALE (approssimato)	3075

Le pertinenze, consistono, invece, in:

PERTINENZA	SUPERFICIE NETTA (mq)
Corte e/o resede	2044.0
TOTALE	2044

Ogni piano risulta dotato di servizi e impianti tecnici/tecnologici funzionalmente indipendenti; in particolare l'immobile risulta dotato di:

- impianti termici (n. 9 caldaie ROBUR con potenza termica del focolare nominale pari a 34,20 KW + 4 caldaie IMMERGAS con potenza termica del focolare nominale pari a 24,4 KW + vari terminali di emissione tipo aria/aria);
- impianti di climatizzazione di tipo canalizzato nel laboratorio del piano primo (MITSUBISHI ELECTRIC PEFY-P250 28/31 KW + MITSUBISHI ELECTRIC PEFY-P500 (2x250) 56/62 KW);
- impianti di aspirazione in entrambi i laboratori;
- impianto antincendio alimentato dall'acquedotto cittadino e dalla rete degli scarichi delle acque piovane, presenta una vasca di accumulo e annessa stazione di pompaggio;
- impianto anti-intrusione;
- impianto di sollevamento meccanico (montacarichi);
- impianto fotovoltaico della potenza di picco di 100 kW (in merito a questo impianto verrà condotta una valutazione in termini di valore attualizzato dello stesso e in termini di contributo economico generato dal meccanismo "scambio sul posto al paragrafo 1.8)".

L'immobile risulta inoltre dotato di certificazione ambientale relativa all'attività precedentemente svolta al suo interno, ed attualmente interrotta, con validità fino all'anno 2018.

1.5 STATO DI CONSERVAZIONE

Complessivamente l'immobile si presenta in un ottimo stato di conservazione, dovuto ad una frequente manutenzione ordinaria e straordinaria, con impianti a norma e inerenti ai processi di lavorazione. Gli infissi sono in buone condizioni.

PARTI INTERNE

Internamente l'unità immobiliare si presenta in ottimo stato di conservazione. Le pavimentazioni, seppur di diversa tipologia, risultano omogenee ed in condizioni ottime. Le porte e le finestre, sono di buona fattura ed ottimamente conservate. I servizi igienici sono perfettamente funzionanti.

PAGINA | 7

IMPIANTI

Il funzionamento dell'impianto termico e la produzione di acqua calda ad uso sanitario, sono affidati ad ai generatori menzionati nel paragrafo precedente, che risultano perfettamente funzionanti, così come i sistemi di emissione (termosifoni e aerotermi).

L'alimentazione delle caldaie è garantita dall'allacciamento alla rete del gas ed il relativo contatore è posizionato in apposito alloggiamento all'esterno del fabbricato.

Sono inoltre presenti sistemi di tipo aria/aria, con pompa di calore e unità interne tipo split, che consentono il raffrescamento di alcuni ambienti, anch'essi perfettamente funzionanti.

Perfettamente funzionante risulta inoltre essere l'impianto di condizionamento di tipo canalizzato, così come gli impianti di aspirazione nei locali laboratori.

Il fabbricato risulta dotato di impianto anti-intrusione perfettamente efficiente.

La fornitura idrica è garantita dall'allaccio all'acquedotto comunale ed il relativo contatore è posizionato in un apposito alloggiamento all'esterno del fabbricato.

L'impianto antincendio risulta perfettamente funzionante.

La fornitura elettrica, attualmente attiva, è garantita dall'allaccio alla rete ENEL. Il relativo contatore, di nuova generazione, è posto all'esterno, al piano terra, in prossimità della recinzione.

Perfettamente funzionante risulta inoltre l'impianto fotovoltaico che è stato allacciato alla rete pubblica, il 22 luglio del 2014; da tale data è iniziata la produzione di energia elettrica, che in parte veniva direttamente utilizzata dall'Azienda proprietaria, ed in parte veniva immessa in rete, stornata mediante il meccanismo "SCAMBIO SUL POSTO" con un contributo economico.

L'impianto di sollevamento meccanico (montacarichi) risulta perfettamente funzionante.

Tutti gli impianti risultano inoltre dotati di relative Dichiarazioni di Conformità che ne attestano la rispondenza alle specifiche normative vigenti.

PARTI ESTERNE

Esternamente l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione. I tamponamenti non presentano alcun tipo di lesione, gli intonaci non evidenziano nessun fenomeno di ammaloramento ed anche le pitture sono in perfetto stato. I

serramenti esterni sono strutturalmente integri così come le varie porte e portoni di accesso. Le soglie ed i davanzali delle aperture non presentano lesioni o danni di alcun tipo.

Le pavimentazioni esterne, sia quella in gres del marciapiede perimetrale all'edificio, sia quella in autobloccanti di cls, sono in perfetto stato e non presentano alcun tipo di lesione o cedimento.

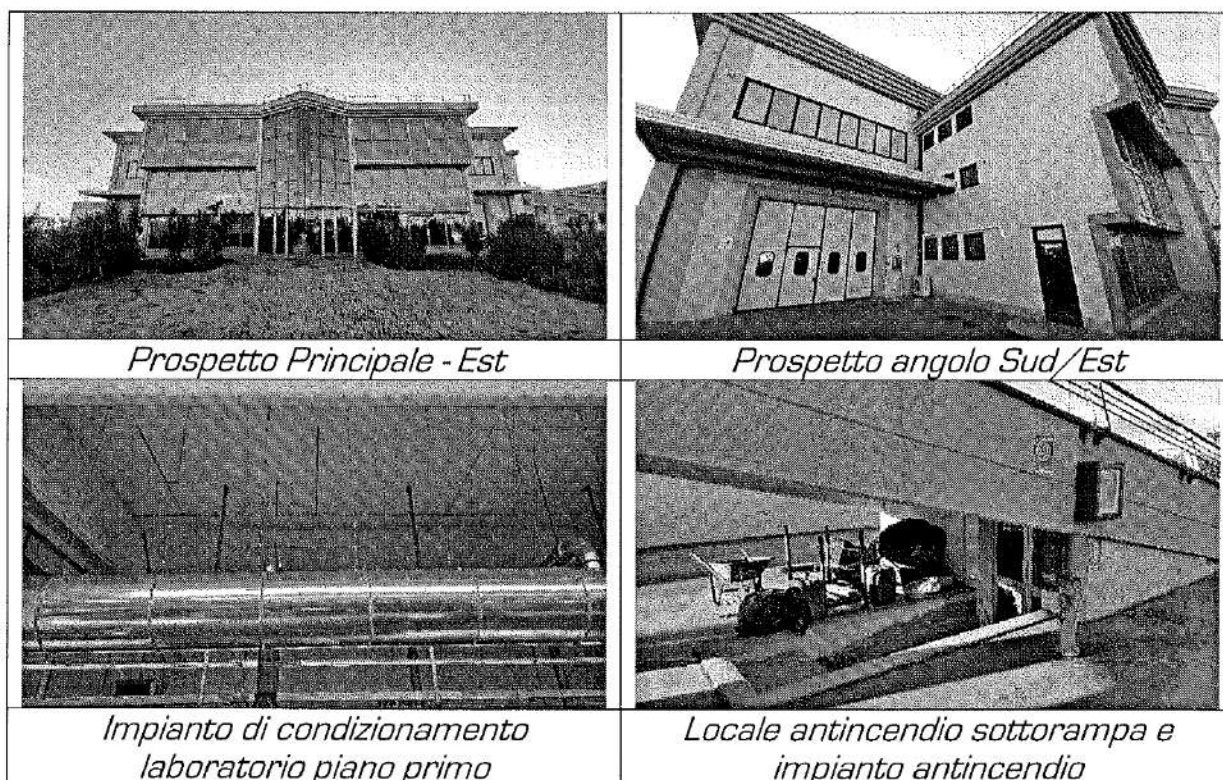
La recinzione in ferro verniciato, non presenta fenomeni di corrosione ed è perfettamente mantenuta, così come i muretti di confine della proprietà.

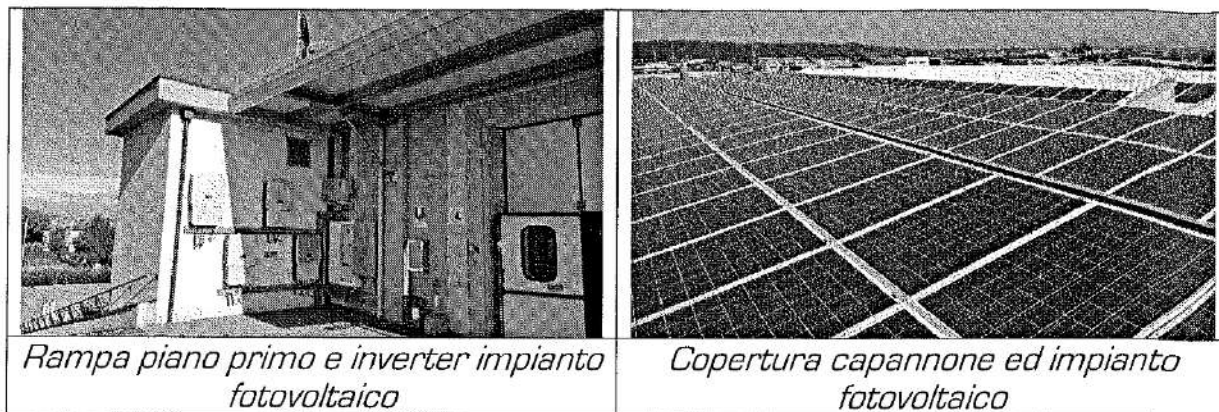
Il manto di copertura è integro ed esente da infiltrazioni d'acqua; la copertura risulta inoltre dotata di parapetti e sistemi anticaduta, in accordo a quanto riportato negli elaborati tecnici di copertura (ETC).

STRUTTURE

L'edificio, realizzato con struttura in cemento armato (in opera o prefabbricato), non presenta nel complesso alcun problema strutturale. Sia le strutture verticali che gli orizzontamenti, sono integri e non presentano alcun tipo di lesione.

1.6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Rampa piano primo e inverter impianto fotovoltaico

Copertura capannone ed impianto fotovoltaico

1.7 VALUTAZIONE IMMOBILE

DATI GENERALI

Anno della stima	2020
Oggetto della stima	Immobile ad uso artigianale (laboratorio)
Posizione immobile	Comune di Castelfranco di Sotto – Macrolotto 1
Anno costruzione edificio	2002
Condizioni generali dell'edificio	ottime
Servizi centralizzati	no
Montacarichi	si

CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Piani	2/3
Destinazione d'uso	artigianale
Servizi	4 bagni + 4 spogliatoi
Stato interno dell'unità immobiliare	ottimo

In base alle considerazioni riportate nei paragrafi precedenti in termini di età del fabbricato, descrizione e consistenza dei locali e degli impianti presenti al suo interno e all'ottimo stato di conservazione conseguente alle periodiche operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla quale si sommano le certificazioni e dichiarazioni di conformità in essere, si può fare riferimento al valore massimo per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relative al 2° semestre del 2019, associando ad ogni metro quadro lordo un valore di 690 €, cifra decurtata di una percentuale stimata del 10% in virtù del livello di qualità rilevato sull'immobile e sulle sue pertinenze.

Ne risulta:

	Sup. Lorda	Quotazione immobiliare	Coefficiente riduttivo per pertinenza	Coefficiente di età e manutenzione	Totale
Immobile	3075 mq	690 €/mq	/	0.9	1.909.575,00
Pertinenze	2044 mq	690 €/mq	0,2	0.9	253.864,80
QUOTAZIONE COMPLESSIVA					€ 2.163.439,80

PAGINA | 10

In virtù di quanto sopra esposto, la quotazione di mercato del bene stimato, viene arrotondata per difetto a **2.163.000 €** (duemilionicentosessantatremila/00).

1.8 VALUTAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

La presenza dell'impianto fotovoltaico genera la sussistenza di:

- un valore di mercato dell'impianto stesso, attualizzato al presente, in considerazione dell'anno di installazione (2014) e della vita utile propria dell'impianto stesso, stimabile in 25 anni (le valutazioni su tale aspetto verranno condotte riferendosi alla spesa sostenuta dall'azienda nel 2014, pari a € 150.000);
- una rendita generata dal meccanismo di "scambio sul posto" che comporta l'attribuzione da parte di ENEL di 0,08 € per ogni kWh immesso in rete, oltre al fatto che, in presenza di attività, una parte dell'energia prodotta viene destinata all'autoconsumo, comportando un risparmio alla proprietà stimabile in circa 0,20 € per ogni kWh prodotto dall'impianto stesso (le valutazioni su tale aspetto verranno condotte riferendosi ai dati di produzione dell'impianto fotovoltaico del 2016, pari a circa 150.000 kWh e considerando una percentuale di eventuale autoconsumo del 50%).

Nonostante l'assenza di attività lavorativa all'interno del capannone, l'impianto fotovoltaico risulta attivo e funzionante, quindi al momento tutta l'energia prodotta viene immessa in rete; verranno quindi differenziate le valutazioni in base a due casistiche;

- assenza di attività
- presenza di attività

ASSENZA DI ATTIVITA' LAVORATIVA				
	Spesa sostenuta nel 2014 per la realizzazione	Anni vita impianto	Coefficiente per riduzione	Totale

			vita utile	
Valore di mercato dell'impianto fotovoltaico	€ 150.000	6	$1 - 6 * (1/25) = 0,76$	€ 114.000
	kWh immessi in rete	Rendita unitaria	Totale	
Rendita per "scambio sul posto"	150.000	0.08€/kWh	€ 12.000	
TOTALE VALORE IMPIANTO + RENDITA				€ 126.000,00

PRESENZA DI ATTIVITA' LAVORATIVA				
	Spesa sostenuta nel 2014 per la realizzazione	Anni vita impianto	Coefficiente per riduzione vita utile	Totale
Valore di mercato dell'impianto fotovoltaico	€ 150.000	6	$1 - 6 * (1/25) = 0,76$	€ 114.000
	kWh immessi in rete	Rendita unitaria	Totale	
Rendita per "scambio sul posto"	$150.000 * 50\% = 75.000$	0.08€/kWh	€ 6.000	
Risparmio per autoconsumo	$150.000 * 50\% = 75.000$	0.20€/kWh	€ 15.000	
TOTALE VALORE IMPIANTO + RENDITA + RISPARMIO				€ 135.000,00

In conclusione si stima un valore di mercato attuale dell'impianto fotovoltaico pari a € 114.000.

A tale valore va sommata la cifra minima annuale di € 12.000 (resa economica per "scambio sul posto") in caso di assenza attività lavorativa o € 21.000 (resa economica per "scambio sul posto" + risparmio per autoconsumo) in caso di presenza di attività lavorativa.

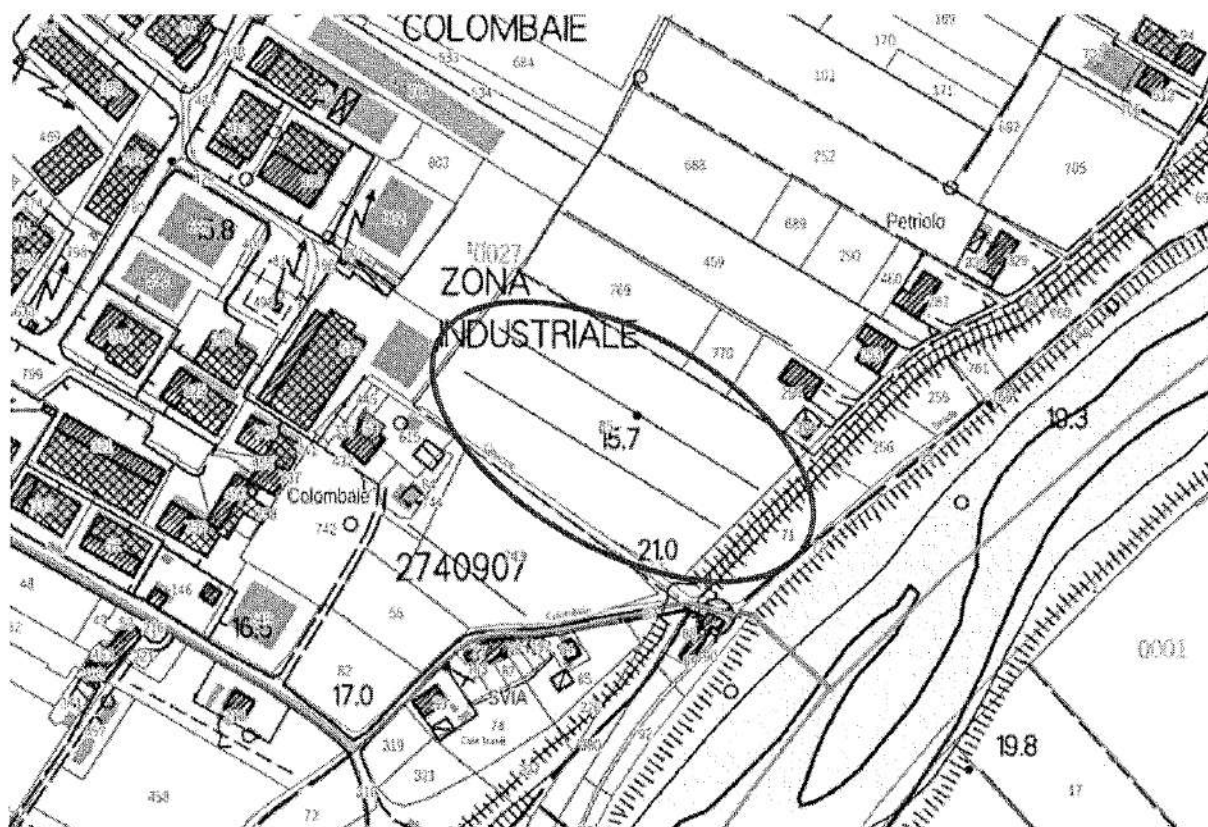
2. TERRENO SEMINATIVO ARBORATO

2.1 DATI CATASTALI

Provincia di Pisa - Catasto Terreni - Comune di Santa Maria a Monte (I232).

Foglio	27
Particella	85
Subalterni	/
Qualità	SEMINATIVO ARBORATO
Classe	1
Ha-are-ca	2 ha 25 are 60 ca
Reddito dominicale	€ 167,78
Reddito agrario	€ 87,38
Indirizzo	Località Colombaie - Santa Maria a Monte (PI)

PAGINA | 12



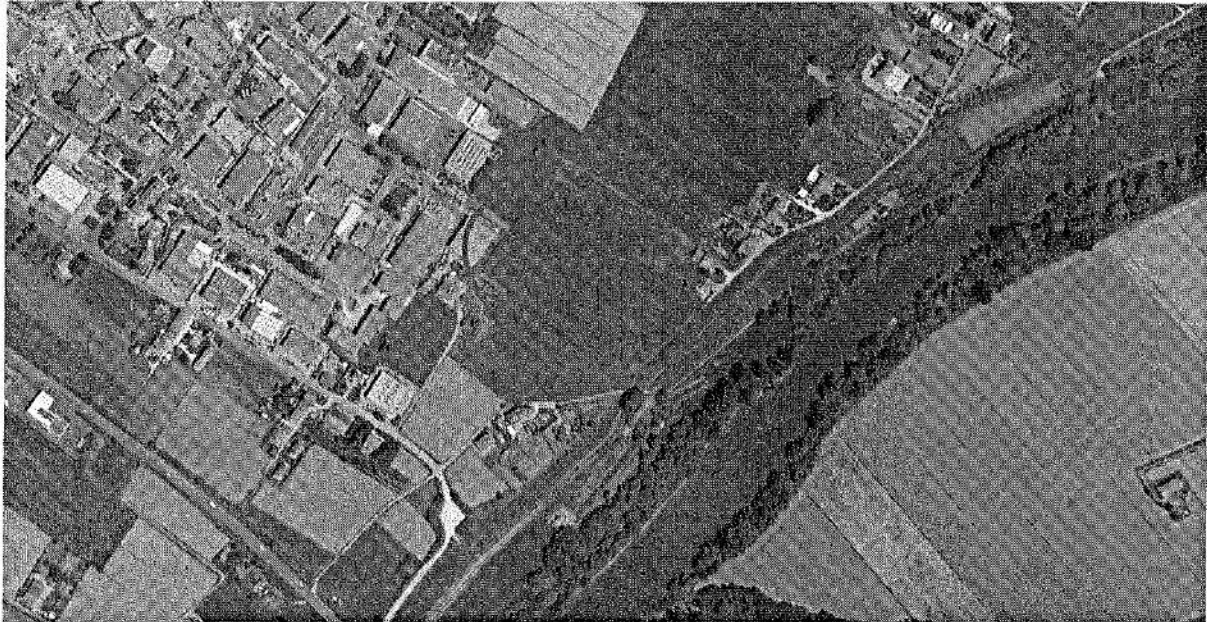
Estratto mappa catastale da Geoscopio - Cartoteca (Regione Toscana)

2.2 METODO DI STIMA ADOTTATO

Il metodo si basa sull'individuazione del prezzo medio di mercato di terreni, aventi la stessa destinazione qualità e localizzati nel Comune di Santa Maria a Monte (PI).

2.3 DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Il bene oggetto della stima è costituito da un terreno con qualità seminativo arborato, sito nel Comune di Santa Maria a Monte (PI), localizzato dai dati satellitari lat. 43°41'30.7"N long. 10°42'55.3"E .



Individuazione immobile su immagine satellitare estratta da Google Maps

2.4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

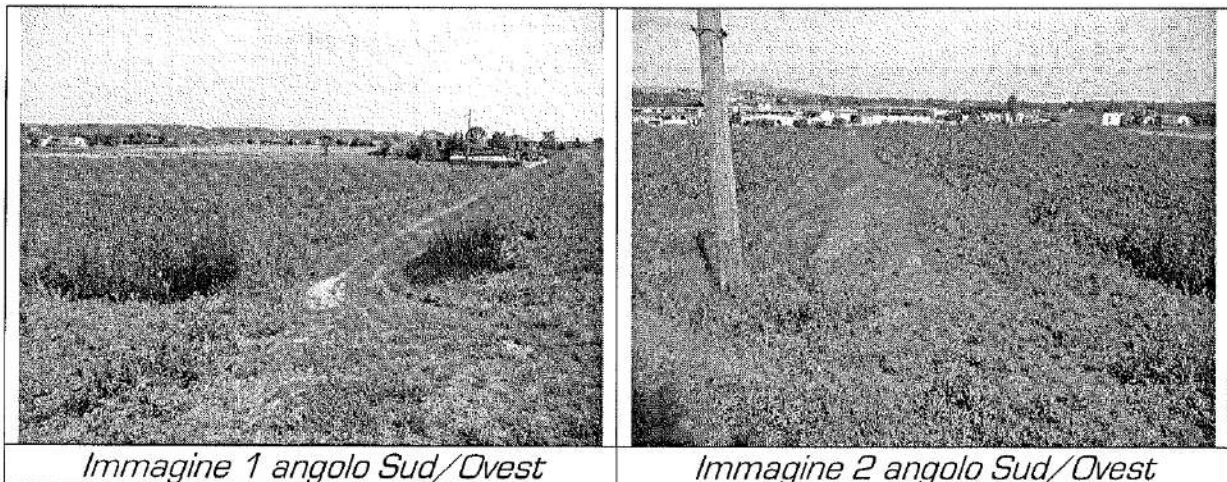


Immagine 1 angolo Sud/Ovest

Immagine 2 angolo Sud/Ovest

2.5 VALUTAZIONE IMMOBILE

DATI GENERALI

Anno della stima	2020
Oggetto della stima	Terreno seminativo arborato
Posizione immobile	Santa Maria a Monte

Si può fare riferimento ad indagini di carattere immobiliare ed ai valori medi relativi agli atti di compravendita di terreni di analoga qualità, ubicati in prossimità di aree industriali/artigianali, associando ad ogni metro quadro lordo un valore di 5 €.

PAGINA | 14

Ne risulta:

	Sup. Lorda	Quotazione immobiliare	Totale
Terreno	22560 mq	5 €/mq	112.800,00
QUOTAZIONE COMPLESSIVA			€ 112.800,00

In virtù di quanto sopra esposto, la quotazione di mercato del bene stimato, viene arrotondata per difetto a **112.000 €** [centododiecimila/00].

Empoli, li 06 Ottobre 2020

IL TECNICO

