

PERIZIA ESTIMATIVA

Oggetto: Stima del valore di beni immobili caduti in successione di [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] già proprietario dell'immobile di seguito descritto, accettava l'incarico e effettuava, in data 20/10/2022, il sopraluogo, nonché gli accertamenti necessari per acquisire tutti gli elementi utili alla redazione della presente relazione di stima.

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. [REDACTED] salvo se altri.

Nel Catasto Fabbricati del comune di Lastra a Signa quanto sopra è attualmente iscritto a nome di [REDACTED] proprietario per 1/1, 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 [REDACTED] per atto di divisione con la madre [REDACTED] e i fratelli [REDACTED] in virtù dell'atto di divisione rogato dal notaio G. Cerbioni di Lastra a Signa il 26/03/2017 Repertorio 1195, registrato a Firenze il 10/04/2015 al n. 6472.

- [REDACTED] con una diversa consistenza per successione di [REDACTED] e



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.

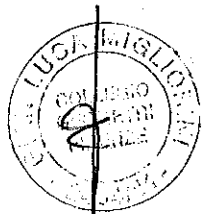
In particolare risultano eseguite alcune opere nel vano scala "al nc. 26" per l'istallazione di un montacarichi apparentemente non idoneo all'uso di cui è destinato e pertanto da rimuovere con ripristino delle dovute strutture rimosse, comunque non è stata reperita documentazione idonea a confermare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

Altra opera da eseguire è la sostituzione e/o trattamento della soffittatura interna in pannelli contenenti amianto.

Determinazione Valore

Dalle verifiche effettuate, 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 [REDACTED]

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, si è stimato un valore di €uro 700,00.= al metro quadrato, valore stimato fra minimo e massimo 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 simili rilevati da riviste specializzate del settore, per i locali produttivi in tale zona ragguagliati in virtù dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione, della carenza assoluta di aree esterne e/o parcheggi come sopra detto, adottati gli opportuni coefficienti di ragguaglio si determina un valore unitario di €uro 660,00.=

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 €uro 241.500,00.=.

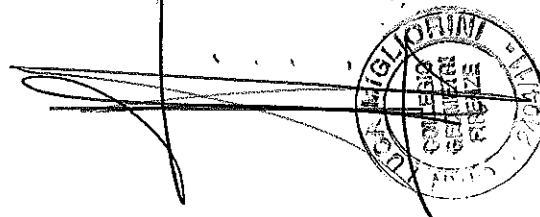
Dal presente valore devono essere detratte le opere di adeguamento e ripristino sopra descritte, stimate in:

- 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	= €.	18.700,00
- pratiche amministrative ASL e Comunali	= €.	2.000,00.
- Smontaggio e smaltimento montacarichi, ripristino solaio e pratiche accessorie	€.	8.500,00
- Tamponamento definitivo scala interna	€.	500,00
- manutenzione impianti	€.	5.000,00
- manutenzione servizi igienici	€.	5.000,00
	€.	39.700,00

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 (20/10/2022) è € 201.700,00.= (duecentomilasettecento).**

Lastra a Signa lì 2 Novembre 2022



Repertorio n. 16251

VERBALE DI GIURAMENTO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno sette del mese di novembre (07.11.2022), 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:

- [redacted] con studio in Lastra a Signa via Livornese n.134/C, codice fiscale [redacted] 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.

[Handwritten signature]
Giovanni Cerbioni

[Handwritten signature]

