

RELAZIONE TECNICA

1 – Incarico

La sottoscritta arch. Beatrice Bartali, iscritta all'Albo professionale dell'Ordine architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori di Pisa al n.1204,

redige la seguente relazione tecnica allo scopo di asseverare la conformità catastale e urbanistica del fabbricato ad uso artigianale commerciale, sito nel comune di Peccioli, Via San Giusto n.35, di proprietà _____, con sede in _____, nella frazione di _____, comune di _____ e di stimare il valore dell'immobile al 31/12/2023.

La perizia è stata eseguita nel modo più obiettivo possibile, tenendo presente che lo scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta.

2 – Premessa

Il bene oggetto della relazione tecnica si configura come ampio fabbricato a destinazione artigianale commerciale, costituito da due piani fuori terra, ubicato nel comune di Peccioli, via di San Giusto n.35.

3 – Identificazione catastale dei beni

L'immobile di cui in oggetto è come di seguito individuato:

- Fabbricato industriale ubicato a Peccioli, Via di San Giusto n,35, piani T-1, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Peccioli, foglio 83, particella 38, sub. 5, graffato al 9, categoria D/7 con rendita catastale di Euro 7,618,26, artigianale/commerciale.

Il tecnico altresì annota che anche una cabina elettrica, di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Peccioli, foglio 83, particella 38, sub. 5, categoria D/1 con rendita catastale di Euro 95,03 è parte della proprietà.

A completamento di quanto sopra si allegano:

- Allegato A - Elaborato planimetrico catastale

4 – Titolarietà dei beni

Dai certificati catastali i beni risultano intestati a:

_____, con sede in via _____, nella frazione di _____, comune di _____, partita
IVA _____, Numero REA _____.
in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante _____, nato a _____ il
_____, codice fiscale _____, residente a _____, Via _____, CAP _____.

5 – Conformità urbanistica

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in virtù della licenza edilizia n.19 rilasciata dal sindaco del comune di Peccioli in data 8 aprile 1968.

Con riferimento alla legge n.47 del 1985 e successive modifiche e integrazioni, in data 6/07/1988 il sindaco rilascia la concessione in sanatoria n.26, numero di pratica 522.

Alcuni lavori per il frazionamento del fabbricato vengono autorizzati dalla concessione edilizia n.914, pratica n.1648 del 20/10/1988 e successiva variante n.922, pratica n.1746 del 16/03/1989.

Il ripristino parziale di un tamponamento del deposito viene eseguito mediante autorizzazione n.1157 rilasciata in data 2/09/1994.

Per la ristrutturazione del laboratorio, la concessione edilizia n.1451, protocollata al n.6422 del 02/08/1995, viene rilasciata il 09/11/1995. Nel 1999 segue variante alla concessione, con il provvedimento n.856 del 14/04/1999.

Relativamente alle pratiche edilizie 1995/C/2450 e 1195/D/856 di cui sopra, segue agibilità del 03/06/1999.

La pratica edilizia 2016/AL/037, protocollo n.3289 del 06/05/2016 autorizza l'installazione di impianto fotovoltaico sulla copertura.

La SCIA, protocollata al n.11809 del 6/12/2018, autorizza la manutenzione straordinaria del fabbricato, prevenendo il tamponamento di una delle porte di accesso al fabbricato.

L'unità immobiliare ricade in un'area classificata dal vigente R.U. del comune di Peccioli (PI), come "Ambiti di recupero – Ambiti soggetti a piano di recupero – PdR 1 scheda norma 13 e nell'Adottato P.O. Del comune di Peccioli, come "Scheda Intervento n.18"- Piano di Recupero.

Dal confronto con lo stato dei luoghi e l'ultimo stato di progetto risultante dagli elaborati allegati alle pratiche edilizie suddette, non è emersa alcuna difformità.

6 – Descrizione dell'immobile

L'immobile si presenta come porzione di più ampio fabbricato industriale, composto due piani fuori terra e circondato da resede esclusivo su 3 lati. Si accede al resede esclusivo direttamente da Via San Giusto.

A piano terra si distinguono due accessi, uno commerciale, che affaccia sulla sala di attesa e l'altro di servizio, che mette direttamente in collegamento il piazzale esterno con la zona del laboratorio per facilitare le manovre di scarico/carico della merce.

A piano terra dell'immobile si trovano una zona di laboratorio, locale caldaia, ripostiglio, oltre uno spogliatoio con due wc e tre diversi vani magazzino. La zona del piano terra dedicata ad uffici si compone invece di sala di attesa, sala riunioni, ufficio, wc ed archivio oltre il disimpegno.

Il piano primo, collegato al piano terra da una lunga scala ad un'unica rampa è composto da due ampi uffici, due wc, un ripostiglio, disimpegno e una grande terrazza.

L'unità immobiliare confina con proprietà di Gronchi Franco, Marchetto, salvo altri.

7 – Stima

Il valore di mercato dei beni in oggetto è determinato assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie lorda e, come prezzo unitario al metro quadrato, quello ottenuto rielaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate e dal Borsino immobiliare FIMAA (valori riferiti talvolta al primo e talvolta al secondo semestre 2020).

Banca dati OMI

Anno: 2023 – 2° semestre

Comune: Peccioli

Fascia/Zona: E1/Suburbana/FABBRICA

Destinazione: Produttivo

Capannoni tipici: 280 – 370 €/mq (da considerarsi superficie lorda)

Borsino immobiliare FIMAA

Anno: 2023

Località: Peccioli

Zona: Fabbrica

Capannoni tipici: 172,00 – 336,00 €/mq (da considerarsi superficie lorda)

Capannoni produttivi: 154,00 – 334,00 €/mq (da considerarsi superficie lorda)

Ai fini della presente stima si assume come parametro di riferimento il valore di Euro/mq 300,00.

Superficie lorda piano terra totale: 971,30 mq

Superficie lorda piano primo totale: 329,80 mq

Superficie lorda totale: 1'301,60 mq

Valore unitario: 300,00 €

Valore complessivo: 390'480,00 €

Lo scrivente tecnico ritiene tuttavia adeguato considerare che gran parte del fabbricato è occupato dalla zona uffici e che il valore non può essere a equiparato al parametro di riferimento per la sola destinazione d'uso "Produttivo".

Purtroppo la zona omogenea di riferimento della banca dati OMI non fornisce alcun valore per la destinazione d'uso "Terziario".

Qui di seguito si riportano i valori di riferimento della banca dati OMI per la destinazione "Commerciale" della stessa zona omogenea, i valori di riferimento della banca dati OMI per la destinazione commerciale "Terziario" per la zona omogenea centrale/capoluogo e i valori di riferimento per la destinazione "Uffici" del Borsino immobiliare FIMAA.

Banca dati OMI

Anno:2023 – 2° semestre

Comune: Peccioli

Fascia/Zona: E1/Suburbana/FABBRICA

Destinazione: Commerciale

Capannoni tipici: 610 – 770 €/mq (da considerarsi superficie lorda)

Banca dati OMI

Anno:2023 – 2° semestre

Comune: Peccioli

Fascia/Zona: B1 Centrale/CAPOLUOGO

Destinazione: Terziario

Uffici: 750 – 1100 €/mq (da considerarsi superficie lorda)

Borsino immobiliare FIMAA

Anno: 2023

Località: Peccioli

Zona: Fabbrica

Uffici: valore minimo 555,00 €/mq - valore medio 705,00 €/mq - valore massimo 854,00 €/mq
(tutti questi valori sono da considerarsi superficie lorda)

Ai fini della presente stima si assume come parametro di riferimento il valore di Euro/mq 570,00.

Zona laboratorio/magazzino :

Superficie lorda piano terra totale: 820,75 mq

Valore unitario per la parte destinata a laboratorio e magazzino: 300,00 €

Zona uffici :

Superficie lorda piano terra totale: 150,50 mq

Superficie lorda piano primo totale: 329,80 mq

Superficie lorda totale: 480,30 mq

Valore unitario per la parte uffici: 570,00 €

Valore complessivo:

246'225,00 € (parte produttiva) +

273'771,00 € (parte uffici)

519,996,00 €

Montopoli in Val d'Arno, 27/04/2024

Arch. Beatrice Bartali

