

**Perizia per determinare il valore venale in comune commercio dei beni posti nei Comuni di Montevarchi (AR) – Via Nuovi Mondì (già via Vespucci).**

Il sottoscritto geometra Roberto Gucciarelli, nato a Firenze il 25/05/1955 con studio in Firenze - via Pier Capponi, 16/r - codice fiscale GCC RRT 55E25 D612C - regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Firenze con il n. 2816/11 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze con il n. 4084, ha avuto incarico di procedere alla compilazione di una perizia per determinare il valore venale in comune commercio dei seguenti beni posti in Comune di Montevarchi (AR).

Il sottoscritto si recava in loco per praticare i rilievi ed assumere le informazioni occorrenti anche presso l'Ufficio Tecnico dello stesso Comune, operazioni tutte necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto al fine di mettersi in grado di consegnare la presente perizia.

**SITUAZIONE URBANISTICA :**

L' immobile, oggetto della presente perizia, fa parte di un'area residenziale in prossimità del centro del Comune di Montevarchi e destinata nel vigente R.U. ad "area di trasformazione residenziale (AT\_R16)" e realizzata in forza di Convenzione Edilizia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, opere ancora in fase di completamento.

**DESCRIZIONE DEL BENE E CRITERI DI MISURAZIONE :**

terreno edificabile di forma pressoché rettangolare pianeggiante, posto in Via A. Vespucci, di catastali mq. 1103,00 con capacità



edificatoria di mq. 639,59 di superficie utile lorda (S.U.L), dati dedotti dal Piano Attuativo allegato alla Lottizzazione.

Il terreno confina con Via Vittorio Bottego, con area adibita a verde pubblico e con gli altri lotti già edificati e facenti parte della lottizzazione.

La superficie utile lorda di cui sopra permette la realizzazione di cinque appartamenti di cui due di vani cinque ciascuno ed uno di vani tre al piano terreno e due appartamenti di vani cinque ciascuno al piano primo. Il tutto oltre accessori compresi giardini, cantine ed autorimesse e con caratteristiche architettoniche degli edifici adiacenti.

A tal fine in data 13/04/2011 è stato presentato al Comune di Montevarchi Servizio Edilizia permesso a costruire, pratica edilizia n. 2013/163 che in data 07/05/2013 ha avuto parere favorevole dalla Commissione Interna Pratiche Edilizie richiedendo integrazioni già consegnate in data 24/06/2013. Protocollo n. 23538.

Al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi detto bene è rappresentato nel foglio di mappa 7 dalle particelle 1386 e 1402

#### **CRITERI DI STIMA :**

La stima del bene in oggetto tiene conto dell'attuale situazione economica e soprattutto di quella immobiliare che ha fatto sì che specialmente nel medio Valdarno, ove appunto è collocato il bene in oggetto, si sia avuto dal 2005 in poi un forte incremento immobiliare inizialmente di carattere artigianale - industriale e conseguentemente residenziale tanto che attualmente esiste una forte offerta di immobili nuovi mentre la domanda è praticamente



inesistente, come anche le agenzie immobiliari del luogo, confermano.

Nell'esaminare poi in dettaglio il bene oggetto della presente stima si deve tener conto che lo stesso è posto all'interno di una lottizzazione ancora in parte da completare.

Per la stima, ho reperito i valori in comune commercio di immobili analoghi da agenzie immobiliari del luogo e confrontati con quelli rilevati da pubblicazioni specializzate (Consulente Immobiliare) e da dati OMI dell'Agenzia delle Entrate per immobili a destinazione residenziale in zona semicentrale ed inoltre, ho chiesto ad imprese edili del luogo quale fosse il più probabile valore di mercato.

Non ho tenuto in gran conto dei prezzi di vendita di analoghi cespiti cercando in atti di vendita, perché ritengo che le trattative ad essi afferenti siano state fatte in epoca in cui ancora non si erano avute le conseguenze della grave crisi economica attuale. C'era il rischio che le valutazioni fossero non rispondenti all'attuale mercato. Da metà del 2011 i prezzi di vendita sono fortemente calati.

Da quanto sopra ritengo che il valore del terreno in oggetto sia, tenuto conto anche delle limitazioni di cui sopra, da stabilirsi in Euro 550,00 al mq. di superficie edificabile (S.U.L.) in considerazione anche del fatto che è in zona praticamente già urbanizzata e che su questo lotto ci sarà un permesso a costruire già efficace. Per il ritiro di detto permesso dovranno essere versati i relativi oneri concessori afferenti al lotto stesso oltre la presentazione dei calcoli strutturali e di altra documentazione inerente il permesso stesso (certificazione energetica ecc...).

**STIMA :**



In forza di quanto sopra passiamo alla valutazione complessiva del bene:

terreno di catastali mq. 1103,00 con capacità edificatoria di mq. 639,59 di superficie utile lorda.

Mq. 639,59 x €/mq 550,00 = €. 351.774,50

Costi progettazione già assolti = €. 15.000,00

Totale €. **366.774,50**

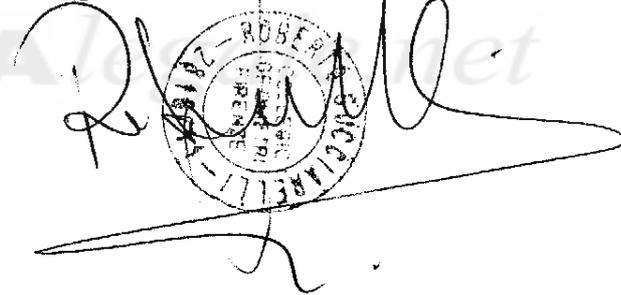
**Arrotondato a €. 367.000,00 (trecentosessantasettemila/00)**

Così il sottoscritto ritiene di aver soddisfatto l'incarico ricevuto.

Firenze, li 01 luglio 2013

Il perito

(geom. Roberto Gucciarelli)



A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text: "ROBERTO GUCCIARELLI", "INGEGNERE", "FIRENZE", "C.A.G. FIRENZE", and "11384/2013". A faint watermark "ASTALEGAL.NET" is visible in the background.

TRIBUNALE DI FIRENZE

VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2013 (duemilatredici) e questo di' ( ) del mese di luglio, avanti il Cancelliere sottoscritto e' personalmente comparso il sig. Roberto Gucciarelli, geometra nato a Firenze il 25/05/1955 con studio in Firenze via Pier Capponi 16/r, il quale presenta la perizia che precede, dichiarando di confermarla e ratificarla in ogni sua parte e di volerla asseverare mediante giuramento. Ammonito a norma di legge il richiedente giura ripetendo la formula :

GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE FUNZIONI COMMESSEMI E DI NON AVERE AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA'.

Letto, approvato e firmato.

IL CANCELLIERE

IL PERITO

