

Tribunale di Prato

Concordato Preventivo N. 16/2014

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXX

Giudice Delegato :

Dott.ssa Raffaella Brogi

Perizia di stima di immobili

(Cesana Torinese- fraz. S. Sicario)

Geom. Giuseppe Giunti

Via C. Livi, nc.4

59100 - Prato

SOMMARIO

1. Premessa	pag. 3
2. Descrizione degli immobili	pag. 3
3. Il criterio di valutazione adottato	pag. 8
4. Il valore dei beni	pag. 9

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Giunti, iscritto all'albo dei Geometri al n. 244, libero professionista con studio in Prato via C. Livi nc. 4, ha ricevuto l'incarico da Dott. Francesco Farnetani e Dott. Enrico Vivarelli, in qualità di liquidatori giudiziali del concordato preventivo di cui in epigrafe, di procedere alla valutazione peritale di immobili di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il sottoscritto perito dichiara di essere in grado di redigere la presente "Perizia", contenente il valore attribuito agli stessi ed il criterio di valutazione seguito, con la finalità di stabilire il valore economico ragionevolmente attribuibile agli immobili .

Il perito ritiene opportuno precisare di aver eseguito la presente dopo aver compiuto i rilievi, fotografie, assunte le informazioni presso l'amministrazione competente e quant'altro necessario per la stesura della presente.

2. DESCRIZIONE DEGL'IMMOBILI IN OGGETTO

LOTTO 1

Trattasi di appartamento per civile abitazione facente parte di un edificio condominiale denominato "Complesso Turistico Residenziale Clos de La Mais Residence R15" posto nel Comune di Cesana Torinese, frazione San Sicario, in via Clos De La Mais senza numero civico.

Il quartiere è posto al piano secondo individuato dall'interno n°31 e più precisamente trattasi della settima e ottava porta a destra per chi salendo le scale condominiali arriva sul pianerottolo stesso svolta a sinistra e inizia a percorrere il corridoio condominiale, ed è composto da due vani con angolo cottura, disimpegno, doppi servizi e terrazza.

Fa parte del quartiere un posto auto coperto posto al piano primo del medesimo fabbricato individuato dall'interno n°34 e più precisamente il settimo a sinistra per chi entra dalla passaggio a comune svolta a sinistra e percorre lo spazio di manovra.

CATASTO:

Detti beni al Catasto Fabbricati del Comune di Cesana Torinese sono rappresentati alla sezione urbana **MO** nel foglio di mappa **7** particella **60** subalterno **38**, P.2, categoria A/2, classe 2, vani 3,0, rendita catastale € 232,41 per appartamento; foglio di mappa **7** particella **60** subalterno **98**, P.1, categoria C/6, classe 2, mq 12, rendita catastale € 53,30 per il posto auto.

Il sottoscritto attesta quanto segue:

- che le planimetrie allegate alla presente relazione sono conformi alle ultime depositate agli atti del catasto ed sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto;
- che i dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto ed a quelli risultanti dalla situazione degli atti informatizzati dell'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cesana Torinese è emerso che il fabbricato di cui sono porzione i beni sopra descritti è stato edificato con le seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n°616 rilasciata in data 04/10/1977;
- Domanda di abitabilità rilasciata il 13/03/1981.

Alla data della presente il bene risulta conforme con gli strumenti urbanistici sopra riportati

PROVENIENZA:

Il bene sopra descritto è pervenuto all'attuale proprietà mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio Daniele Muritano di Empoli stipulato in

data 03/07/2013 rep. 32107 racc. 8443 registrato a Empoli in data 16/07/2013 al n. 3785 trascritto a Susa 16/07/2013 al n.3733 di R.P.

ISCRIZIONI:

Per il bene sopra descritto non risulta iscritta nessuna formalità.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

In merito a vincoli od oneri di carattere condominiale si fa presente che la società proprietaria alla data del 31/08/2016 è debitrice nei confronti del condominio di € 10.163,43.

Si fa presente che fanno parte dell'unità in oggetto i diritti proporzionali condominiali ed in particolare i locali tinteggiati di rosso di cui alla planimetria allegata nell'atto del Notaio Venanzio Ferraris del 18/05/1981 rep. 68257.

Si precisa inoltre che esiste a seguito della costruzione una convenzione stipulata dalla società costruttrice con il Comune di Cesana Torinese mediante atto ai rogiti del Notaio Venanzio Ferraris del 22/03/1975 rep. 53786 registrato a Susa in data 26/03/1975 al n. 621.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di certificazione energetica relativo all'unità immobiliare ad uso residenziale è stato redatto tenendo conto delle caratteristiche dell'involucro edilizio e dell'impianto termo-sanitario rilevate durante il sopralluogo o, per quanto non direttamente rilevabile, in funzione delle caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di costruzione dell'edificio.

L'unità immobiliare presenta un indice di prestazione energetica globale pari a 162,86 kWh/m2anno che la colloca nella classe C.

NOTA:

Si fa presente che l'immobile di cui sopra alla data odierna risulta utilizzata dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

*

LOTTO 2

Trattasi di appartamento per civile abitazione facente parte di un edificio condominiale denominato "Complesso Turistico Residenziale Clos de La Mais Residence R8" posto nel Comune di Cesana Torinese, frazione San Sicario, in via Clos De La Mais senza numero civico.

Il quartiere è posto al terra rialzato individuato dall'interno n°104 del fabbricato "B" e più precisamente e trattasi della sesta porta a destra per chi entrando nell'ingresso condominiale svolta a destra e inizia a percorrere il corridoio condominiale ed è composto da un vano e servizio igienico al piano terra rialzato; due vani con angolo cottura, servizio igienico e terrazzo al piano primo.

Fa parte del quartiere un posto auto coperto posto al piano interrato del fabbricato "A3" individuato dall'interno n°52 e più precisamente l'ultimo a destra per chi entrando dalla rampa percorre il corridoio comune di destra.

CATASTO:

Detti beni al Catasto Fabbricati del Comune di Cesana Torinese sono rappresentati alla sezione urbana **MO** nel foglio di mappa **7** particella **438** subalterno **5**, P.T-1°, categoria A/2, classe 2, vani 3,5, rendita catastale € 271,14 per appartamento; foglio di mappa **7** particella **438** subalterno **179**, S.2, categoria C/6, classe 2, mq 16, rendita catastale € 71,06 per il posto auto.

Il sottoscritto attesta quanto segue:

- che le planimetrie allegate alla presente relazione sono conformi alle ultime depositate agli atti del catasto ed sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto;

- che i dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto ed a quelli risultanti dalla situazione degli atti informatizzati dell'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cesana Torinese è emerso che il fabbricato di cui sono porzione i beni sopra descritti è stato edificato con le seguenti atti abilitativi:

- Licenza Edilizia P.E. n°484/1976 presentata il 30/04/1976 e rilasciata in data 20/10/1976;

- Domanda di abitabilità del 24/11/1978 e rilasciata il 15/01/1979.

Alla data della presente il bene risulta conforme con gli strumenti urbanistici sopra riportati

PROVENIENZA:

Il bene sopra descritto è pervenuto all'attuale proprietà mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio Daniele Muritano di Empoli stipulato in data 03/07/2013 rep. 32107 racc. 8443 registrato a Empoli in data 16/07/2013 al n. 3785 trascritto a Susa 16/07/2013 al n.3733 di R.P.

ISCRIZIONI:

Per il bene sopra descritto risulta iscritta la seguente formalità:

Iscrizione n. 480 R.P. del 12/03/2007 derivante da atto di Mutuo Fondiario stipulato ai rogiti del Notaio Bernardini del 26/02/2007 rep. 16764.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

In merito a vincoli od oneri di carattere condominiale si fa presente che la società proprietaria è debitrice nei confronti del condominio di € 13.278,62 comprensivo della gestione per l'anno 2016/17.

Si fa presente che fanno parte dell'unità in oggetto i diritti proporzionali condominiali ed in particolare le quote derivanti da tabelle millesimali allegate all'atto del Notaio Francesco Ferraris del 16/06/1988 rep. 4691 e la comproprietà pro-quota delle parti comuni dell'intero "Complesso Turistico Residenziale Clos de la Mais" di cui alla regolamentazione intercondominiale depositata con l'atto ai rogiti del Notaio Venanzio Ferraris del 30/07/1987 rep. 79754.

Si precisa inoltre che esiste a seguito della costruzione una convenzione stipulata dalla società costruttrice con il Comune di Cesana Torinese mediante atto ai rogiti del Notaio Venanzio Ferraris del 22/03/1975 rep. 53786 registrato a Susa in data 26/03/1975 al n. 621.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di certificazione energetica relativo all'unità immobiliare ad uso residenziale è stato redatto tenendo conto delle caratteristiche dell'involucro edilizio e dell'impianto termo-sanitario rilevate durante il sopralluogo o, per quanto non direttamente rilevabile, in funzione delle caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di costruzione dell'edificio.

L'unità immobiliare presenta un indice di prestazione energetica globale pari a 160,77 kWh/m2anno che la colloca nella classe C.

NOTA:

Si fa presente che l'immobile di cui sopra alla data odierna risulta utilizzata dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

*

3. IL CRITERIO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Per giungere alla valorizzazione dei beni oggetto di stima, sono stati presi come riferimento il valore a metro quadro di mercato per beni con tipologia simile.

Da una indagine compiuta dal sottoscritto perito tramite richiesta diretta a studi tecnici, società di intermediazione immobiliare e intermediari immobiliari, è emerso che il prezzo nella zona in cui si trovano i beni, viene così considerato:

LOTTO 1

ABITAZIONE CESANA TORINESE RESIDENCE R15 APP. 31

prezzo da un minimo di € 1600,00 (milleseicento/00) ad un massimo di € 2400,00 (duemilaquattrocento/00) per metro quadrato.

Per la valutazione dei beni in oggetto, il presente perito ha escluso i due valori estremi, massimo e minimo ed ha determinato una media aritmetica semplice tra i residui valori, giungendo a determinare con una buona approssimazione un valore a metro quadro di **€ 2000,00 (duemila/00)**.

Moltiplicando il valore a metro quadro si determina il valore attribuibile ai beni.

LOTTO 2

ABITAZIONE CESANA TORINESE RESIDENCE R8 APP. 104

prezzo da un minimo di € 1600,00 (milleseicento/00) ad un massimo di € 2400,00 (duemilaquattrocento/00) per metro quadrato.

Per la valutazione dei beni in oggetto, il presente perito ha escluso i due valori estremi, massimo e minimo ed ha determinato una media aritmetica semplice tra i residui valori, giungendo a determinare con una buona approssimazione un valore a metro quadro di **€ 2000,00 (duemila/00)**.

Moltiplicando il valore a metro quadro si determina il valore attribuibile ai beni.

4. IL VALORE DEI BENI

VALUTAZIONE

LOTTO 1

ABITAZIONE CESANA TORINESE RESIDENCE R15 APP. 31

Parametro usato: metro quadro.

Consistenza : 55,00 mq (compreso incidenza di accessori)

- Prezzo unitario medio : € 2.000,00 a mq

Valore stimato del bene € **110.000,00 (centodiecimila/00)**.

Inoltre il sottoscritto, ritiene opportuno apportare alla suddetta stima le seguenti detrazioni:

- Spese da sostenere per saldare il debito verso il condominio così come indicato nella documentazione consegnata dallo studio dell'amministratore pari ad € 10.163,43.

Pertanto il valore di stima totale del bene sopra riportati ammonta € **100.000,00 (centomila/00)** per arrotondamento .

*

LOTTO 2

ABITAZIONE CESANA TORINESE RESIDENCE R8 APP.104

Parametro usato: metro quadro.

Consistenza : 66,00 mq (compreso incidenza di accessori)

- Prezzo unitario medio : € 2.000,00 a mq

Valore stimato del bene € **132.000,00 (centotrentaduemila/00)**.

Inoltre il sottoscritto, ritiene opportuno apportare alla suddetta stima le seguenti detrazioni:

- Spese da sostenere per saldare il debito verso il condominio così come indicato nella documentazione consegnata dallo studio dell'amministratore pari ad € 13.278,62.

Pertanto il valore di stima totale del bene sopra riportati ammonta € **120.000,00 (centoventimila/00)** per arrotondamento .

*

Il sottoscritto perito, in esecuzione del mandato conferitogli, in base alle risultanze delle verifiche eseguite rassegna la presente relazione scritta.

Prato lì, 31/03/2017

In fede
Geom. Giuseppe Giunti

Allegati:

- documentazione fotografica
- planimetrie catastali
- visura catastale
- Licenze edilizie
- Abitabilità
- Documentazione Spese condominiali