

Tribunale di Prato
Concordato Preventivo N. 16/2014
XXXXXXXXXXXXXX
XXX
Giudice Delegato :
Dott.ssa Raffaella Brogi

Perizia di stima di immobili
(Castiglione della Pescaia-Punta Ala)

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. 5 |
| 4. Il valore dei beni | pag.6 |

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 XXXX XXXXXXXXXXXXX.

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

ABITAZIONE CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Castiglione della Pescaia, frazione Punta Ala, località il Porto, in via Cala del porto interno 37.

Il quartiere è posto al piano primo e fa parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato “Fabbricato BD” posto nel Comune di Castiglione della Pescaia, frazione Punta Ala, località il Porto, in via Cala del Porto, interno 37 facente parte del complesso residenziale denominato “ I Boboli” e più precisamente trattasi del primo a destra per chi sale le scale condominiali e arriva sul pianerottolo ed è composto da un vano (monolocale) con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e loggia.

CATASTO:

Detto bene al Catasto Fabbricato del Comune di Castiglione della Pescaia è rappresentati nel foglio di mappa **77** particella **1935** subalterno **85**, P.1, categoria A/2, classe 8, vani 1,5, rendita catastale € 445,44;

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 Grosseto Territorio.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Castiglione della Pescaia è emerso che il fabbricato di cui è porzione il bene sopra descritto è stato edificato con le seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n°4300/4427 e rilasciata in data 22/04/1982;
- Variante in corso d'opera n°4300/4427 P.G. protocollata al n. 2874 del 07/02/1986, rilasciata in data 29/06/1989;
- Abitabilità n°4300/4427 rilasciata il 31/05/1990.

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 Grosseto 16/07/2013 al n.5944 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 31/12/2016 è debitrice nei confronti del condominio di € 2.006,92.

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 172,35 kWh/m²anno che la colloca nella classe D.

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 similare.

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:

ABITAZIONE CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

prezzo da un minimo di € 3000,00 (tremila/00) ad un massimo di € 4000,00 (quattromila/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 € 3500,00 (tremilacinquecento/00).

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

4. IL VALORE DEI BENI

VALUTAZIONE

“ABITAZIONE”

Comune di Castiglione della Pescaia, Frazione di Punta Ala, località il Porto, via Cala del Porto interno 37.

Parametro usato: metro quadro.

Consistenza : 32,00 mq (compreso incidenza di accessori)

- Prezzo unitario medio : € 3.500,00 a mq

Valore stimato del bene € 112.000,00 (centodiecmila/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 € 2.006,92.

**

*

Pertanto il valore di stima totale del bene sopra riportati ammonta €
110.000,00 (centodiecimila/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, 28/03/2017

In fede

Geom. Giuseppe Giunti

Allegati:

- documentazione fotografica
- planimetria catastale
- visura catastale
- Variante in corso d'opera
- Abitabilità
- Documentazione Spese condominiali