

OCC PRATO – Organismo di Composizione per la Gestione della Crisi da Sovraindebitamento

PROCEDIMENTO: n° 21/2022 a nome del sig. .

GESTORE DELLA CRISI : DOTT.SSA GABRIELLA ANSALDO

OGGETTO : RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER STIMA IMMOBILIARE



Indice

Premessa.....pag. 1

Lotto 1pag. 1

Lotto 2pag. 7

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Roberto Brugno, C.F.: BRG RRT 71T16 G999 Z, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Prato al n° 405 ed iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Prato al n° 161, incaricato dal gestore della crisi Dott.ssa Gabriella Ansaldo di valutare gli immobili ricaduti nel procedimento di cui all'oggetto, in data 14/07/2023 si è recato sul posto alla presenza del proprietario ed a seguito del sopralluogo agli immobili, delle ricerche eseguite rimette la seguente perizia di stima .

I beni immobili oggetto della presente per provenienza, ubicazione, conformazione e destinazione sono suddivisibili in 2 lotti distinti e separatamente vendibili .

LOTTO 1 – FABBRICATO USO COMMERCIALE AL PIANO

TERRA E PRIMO , UBICATO NEL COMUNE DI CASTELNUOVO

VAL DI CECINA (PI) VIA DELLA REPUBBLICA N° 113

Descrizione dell'immobile

Trattasi dei diritti di piena ed esclusiva proprietà su di una unità immobiliare ad uso commerciale al piano terra e primo di un più ampio fabbricato a prevalente uso residenziale di vecchissima costruzione .

L'unità immobiliare ha una superficie catastale di circa mq. 55 ed ha accesso diretto dal civico 113 di via della Repubblica per il negozio al piano terra e dal vano scale condominiale al civico 115 per il magazzino al piano primo.

L'unità immobiliare presenta internamente un ampio locale di circa 31 mq calpestabili al piano terra ad uso negozio, con botola di accesso al magazzino al piano primo di circa 18 mq calpestabili, e sempre al piano terra ha adiacente un piccolo locale ripostiglio di circa 5 mq calpestabili che evidentemente accoglieva / doveva accogliere un piccolo servizio igienico ed il relativo antibagno stante la predisposizione degli scarichi ivi presenti. Data l'epoca di costruzione del fabbricato e viste le sue caratteristiche costruttive lo stesso è sicuramente ampiamente anteriore al 1967 e quindi l'unità immobiliare si può dire certamente commerciabile .

Caratteristiche costruttive, rifiniture ed ubicazione

L'immobile, parte di un più ampio fabbricato a prevalente destinazione residenziale posto su una delle principali strade del comune di Castelnuovo Val di Cecina che collega il centro storico con la parte nuova del paese ed è quindi servito da una buona viabilità e presenta nelle vicinanze tutte le varie attività commerciali e tutti i servizi presenti nel comune; è stato realizzato sicuramente anteriormente al 1967, presenta una struttura portante in muratura massiccia di pietra a faccia vista con tamponamenti in muratura

ordinaria tipici dell'epoca, ha soffitti in parte a volta in laterizio faccia vista ed in parte piani intonacati, ha infissi esterni essenzialmente in ferro battuto verniciato e vetro ; i pavimenti sono assenti / in batturo di cemento al piano terra ed in cotto al piano primo ; l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile , presente in parte dell'unità immobiliare , è attualmente non più funzionante ed utilizzabile mancando una fornitura attiva ; l'impianto idraulico è praticamente assente e sono presenti solo le predisposizioni per quelli che si presume erano / dovranno essere gli scarichi del bagno . Non è presente impianto di riscaldamento ma nel vano scala condominiale è presente allaccio al teleriscaldamento a cui potenzialmente l'immobile potrebbe allacciarsi eseguendo le dovute opere e pagando il dovuto per l'allaccio.

Allo stato attuale sono presenti evidenti tracce d'umidità e di infiltrazioni d'acqua in diverse zone delle murature sulla parte retrostante del negozio ed il pavimento in varie porzioni dei locali è danneggiato o smantellato, gli infissi interni sono carenti.

All'interno dell'immobile sono inoltre presenti materiali vari che dovranno essere rimossi e smaltiti tramite adeguato intervento di bonifica, i cui costi sono cautelativamente preventivabili in circa € 1.000,00 .

Stato di possesso dell'immobile

Al momento del sopralluogo eseguito il 14/07/2023 l'immobile si presentava nella piena disponibilità del proprietario, libero da qualsiasi attività ed in disuso come riscontrabile dal servizio fotografico eseguito durante il sopralluogo che si allega .

Confini

Via della Repubblica, vano scala condominiale al civico 115, altre porzioni di altra u.i. della stessa proprietà, salvo se altri e/o diversi confini.

Dati catastali

L'immobile in oggetto è identificato e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, in giusto conto al sig.

nato a _____ () il _____, C.F.:

_____ , nel foglio di mappa 41, dalla particella 119, subalterno 16,

Categoria C/1, Classe 4, Consistenza mq. 37, Superficie Catastale mq 55,

Rendita catastale € 747,16, il tutto in virtù della planimetria catastale per variazione della destinazione da magazzino a negozio del 20/10/2010 pratica

n° PI0187025 in atti dal 20/10/2010; ai soli fini della continuità storica si

precisa che precedentemente l'unità immobiliare, nella sua destinazione a magazzino, era identificata dal subalterno 3.

La planimetria catastale citata, vista la circolare dell'Agenzia del Territorio n° 2/2010 si può ritenere conforme ai sensi del D.L. 78/2010 non essendo

presenti difformità influenti ai fini della rendita catastale.

Verifiche sulla regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile è stato edificato sicuramente in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente risulta essere stato interessato dalla Autorizzazione Edilizia

n° 948 del 09/03/1990 di cui alla pratica edilizia n° 8/1990 per sostituzione infisso di accesso e con tutto il fabbricato, dal Nulla Osta di cui alla pratica

edilizia n° 116/1979 per intonacare la facciata. Rispetto agli elaborati grafici

allegati ai suddetti titoli edilizi non sono state riscontrate difformità degne

presso varie agenzie immobiliari operanti nella zona d'ubicazione dell'immobile e di altri enti operanti nel settore come l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate ed immobiliare.it, esaminati con metodi di comparazione prezzi di vendite di unità immobiliari paragonabili, ha definito il valore per metro quadro così come viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima, ottenendo così la seguente valutazione :

Consistenze

- negozio al piano terra + magazzino al piano primo : mq. 55,00 circa

Valori

- negozio + magazzino : mq. 55,00 x €/mq 550,00 = € 30.250 arr. € 30.000

(OMI quota i negozi in stato normale da €/mq 640 a €/mq 900 stante lo stato di manutenzione e conservazione si è stimato un valore di €/mq di 550,00)

Valore complessivo = € 30.000

Costi in detrazione

Oneri di pulizia e bonifica: € 1.000,00

Spese per sanatoria: € 00,00

Spese catastali: € 00,00

Totale Costi € 1.000,00

Valore complessivo finale = € 30.000 – € 1.000,00 = € 29.000,00

Prezzo a base d'asta

Il suddetto valore può essere ulteriormente diminuito di circa un 15 % per stabilire il prezzo a base d'asta in quanto non vi sono particolari aggravii sul

bene se non quelli strettamente legati ai meccanismi della vendita all'asta.

Prezzo complessivo a base d'asta

€ 29.000,00 - 15% circa = € 24.650,00 arr. a € 24.000,00

Prezzo a base d'asta = € 24.000,00 (ventiquatromila/00)

**LOTTO 2 - FABBRICATO USO RESIDENZIALE AL PIANO PRIMO,
UBICATO NEL COMUNE DI CASTELNUOVO VAL DI CECINA
(PI) VIA DELLA REPUBBLICA N° 115**

Descrizione dell'immobile

Trattasi dei diritti di piena ed esclusiva proprietà su di una unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo con pertinenze al piano terra e secondo ammezzato di un più ampio fabbricato a prevalente uso residenziale di vecchissima costruzione .

L'unità immobiliare ha una superficie catastale di circa mq. 75 ed ha accesso dal vano scala condominiale al civico 115 di via della Repubblica .

L'unità immobiliare presenta al piano primo per circa 55 mq calpestabili un locale ingresso/cucina, un pranzo / soggiorno, due camere ed un wc ; al piano primo ammezzato con accesso dal vano scale condominiale è presente un locale cantina da dove aprendo una botola a pavimento si accede ad un altro locale cantina al piano terra per circa 9 mq calpestabili complessivi; al piano secondo ammezzato con accesso dal vano scala condominiale è presente un piccolo locale wc di proprietà per circa 2 mq calpestabili .

Data l'epoca di costruzione del fabbricato e viste le sue caratteristiche costruttive lo stesso è sicuramente ampiamente anteriore al 1967 e quindi l'unità immobiliare si può dire certamente commerciabile .

Caratteristiche costruttive, rifiniture ed ubicazione

L'immobile, parte di un più ampio fabbricato a prevalente destinazione residenziale posto su una delle principali strade del comune di Castelnuovo Val di Cecina che collega il centro storico con la parte nuova del paese ed è quindi servito da una buona viabilità e presenta nelle vicinanze tutte le varie attività commerciali e tutti i servizi presenti nel comune; è stato realizzato sicuramente anteriormente al 1967, presenta una struttura portante in muratura massiccia di pietra a faccia vista con tamponamenti in muratura ordinaria tipici dell'epoca, ha soffitti a volta e voltine in laterizio intonacati, ha infissi esterni essenzialmente in legno verniciato e vetro; i pavimenti sono in graniglia di cemento e graniglia di marmo nell'appartamento ed in tavolato di legno e/o cemento / terra per le cantine; l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, presente nell'appartamento ma non nelle cantine, è attualmente non più funzionante ed utilizzabile mancando una fornitura attiva; l'impianto idraulico di adduzione e di scarico è presente nei servizi igienici e nella cucina ma anche questi sono attualmente non più funzionanti mancando le forniture attive. Non è presente impianto di riscaldamento ma nel vano scala condominiale è presente allaccio al teleriscaldamento a cui potenzialmente l'immobile potrebbe allacciarsi eseguendo le dovute opere e pagando il dovuto per l'allaccio.

Allo stato attuale sono presenti evidenti tracce d'umidità e di infiltrazioni d'acqua in diverse zone dei soffitti e delle murature dei bagni con anche distacchi di intonaco da soffitti e murature. All'interno dell'immobile sono inoltre presenti arredi vari che dovranno essere rimossi e smaltiti

tramite adeguato intervento di bonifica, i cui costi sono cautelativamente preventivabili in circa € 2.500,00.

Stato di possesso dell'immobile

Al momento del sopralluogo eseguito il 14/07/2023 l'immobile si presentava nella piena disponibilità del proprietario, non abitato ma arredato come riscontrabile dal servizio fotografico eseguito durante il sopralluogo che si allega.

Confini

Via della Repubblica, vano scala condominiale al civico 115, altre porzioni di altra u.i. della stessa proprietà, salvo se altri e/o diversi confini.

Dati catastali

L'immobile in oggetto è identificato e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, in giusto conto al sig.

nato a _____ () il _____, C.F.:

_____ nel foglio di mappa 41, dalla particella 119, subalterno 4,

Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale mq 75,

Rendita catastale € 232,41, il tutto in virtù della planimetria catastale per

diversa distribuzione degli spazi interni del 31/10/2006 pratica n° PI0121140

in atti dal 31/10/2006. La planimetria catastale citata, vista la circolare

dell'Agenzia del Territorio n° 2/2010 non si può ritenere conforme ai sensi

del D.L. 78/2010 essendo presenti delle difformità influenti ai fini della

rendita catastale, per il suo aggiornamento si stima forfettariamente una spesa

di circa € 1000,00.

Verifiche sulla regolarità edilizia ed urbanistica



L'immobile è stato edificato sicuramente in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente risulta essere stato interessato con tutto il fabbricato dal Nulla Osta di cui alla pratica edilizia n° 116/1979 per intonacare la facciata . Rispetto agli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli edilizi non sono state riscontrate difformità degne di nota ed eccedenti le tolleranze di per cui si può attestare la commerciabilità e la conformità urbanistica dello stesso.

Estremi atto di provenienza

L'unità immobiliare costituente il lotto 2 è pervenuta al sig. _____ dalle sig.re _____ e _____, in data 12/06/2009 in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Cavallini Marco di Rosignano Marittimo repertorio 135664/9496, trascritto a Volterra il 06/07/2009 al n° 3273 di registro particolare . Non risultano all'attualità trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli .

Classe energetica

Per l'immobile non è disponibile l'Attestazione di Prestazione Energetica e all'attualità non è possibile redarla in considerazione delle descritte condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile e degli impianti che necessitano di un completo rifacimento, condizione che ai sensi della vigente normativa ne dispensano l'obbligo di dotazione.

Purché, come detto, attualmente non è possibile redigere l'APE, viste le caratteristiche tipologiche dell'immobile, lo stesso, in condizioni ordinarie potrebbe essere catalogabile presumibilmente in classe "G".

Stima dell'immobile

Per la determinazione del valore commerciale del bene il sottoscritto ha

determinato in base a parametri uniformemente adottati dagli operanti nel settore, la consistenza e quindi la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare in oggetto. Successivamente tenendo conto dell'ubicazione, delle caratteristiche costruttive ed architettoniche, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione mediocre, basandosi su indagini di mercato presso varie agenzie immobiliari operanti nella zona d'ubicazione dell'immobile e di altri enti operanti nel settore come l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate ed immobiliare.it, esaminati con metodi di comparazione prezzi di vendite di unità immobiliari paragonabili, ha definito il valore per metro quadro così come viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima, ottenendo così la seguente valutazione :

Consistenze

- abitazione + cantine ecc. : mq. 75,00 circa

Valori

- abitazione + cantine : mq. 75,00 x €/mq 730,00 = € 54.750 arr. € 54.000

(OMI quota i negozi in stato normale da €/mq 830 a €/mq 1100 e Immobiliare.it da €/mq 896 a €/mq 3183 stante lo stato di manutenzione e conservazione si è stimato un valore di €/mq di 730,00)

Valore complessivo = € 54.000

Costi in detrazione

Oneri di pulizia e bonifica: € 2.500,00

Spese per sanatoria: € 00,00

Spese catastali: € 1.000,00

Totale Costi € 3.500,00

Valore complessivo finale = € 54.000 – € 3.500,00 = € 50.500,00

Prezzo a base d'asta

Il suddetto valore può essere ulteriormente diminuito di circa un 15 % per stabilire il prezzo a base d'asta in quanto non vi sono particolari aggravii sul bene se non quelli strettamente legati ai meccanismi della vendita all'asta.

Prezzo complessivo a base d'asta

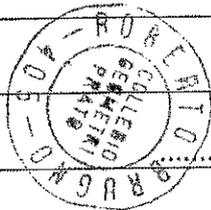
€ 51.000,00 – 15 % circa = € 42.925,00 arr. a € 42.000,00

Prezzo a base d'asta = € 42.000,00 (quarantaduemila/00)

Firmato digitalmente da

Prato li 25/10/2023

roberto brugno



Il Consulente Tecnico

(Geom. Brugno Roberto)

CN = brugno roberto
O = Collegio dei Geometri di Prato
T = Geometra
SerialNumber = TINIT-BRGRRT71T16G999Z
C = IT

Allegati :

- 1) Documentazione fotografica alla data del sopralluogo del 14/07/2023;
- 2) Visure catastali storiche degli immobili del lotto 1 e 2;
- 3) Estratto di mappa ed Elaborato planimetrico catastale;
- 4) Planimetrie catastali lotti 1 e 2;
- 5) Visure ipotecarie e note di trascrizione ;
- 6) Estratto quotazioni O.M.I. ed immobiliare .it per immobili commerciali e residenziali.

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI PISTOIA

VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA

R.G. N° 6944/2023

L'anno 2023 e questo di .05 del mese di .. DICEMBRE

avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario è personalmente comparso il

Geom. Brugno Roberto, nato a Prato il 16/12/1971, C.F. : BRG RRT 71T16

G999 Z, residente a Prato via Montalese 556/D, il quale chiede di asseverare

con giuramento la su estesa perizia di stima eseguita per conto del OCC Prato

procedimento n° 21/2022 “ ” nella persona del gestore

della crisi Dott.ssa Ansaldo Gabriella .

Il sottoscritto Funzionario Giudiziario, previe le ammonizioni di legge,

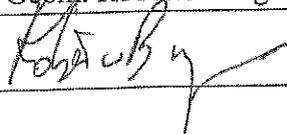
deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la

formula ”Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all’incarico affidatomi

al solo scopo di far conoscere a chi spetti la verità”.

Il perito

Geom. Roberto Brugno



Il Funzionario Giudiziario

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Brunella SIGNORINI

