

PERIZIA GIURATA

relativa agli immobili di proprietà della società s.r.l.

Signa li, 04 Luglio 2019

Proprietà: on sede in Prato c.f

Il sottoscritto Geom. Pistolesi Marco Fabio, iscritto a Collegio dei Geometri della provincia di Prato al n° 151, con studio in Firenze Via Veneto n° 47, incaricato nel procedimento R.R. 27/2019 dal Giudice delegato alla procedura Dott.ssa Maria Novella Legnaioli di procedere alle stima di unità immobiliari di proprietà della Società s.r.l., dopo aver effettuato attenti sopralluoghi e le necessarie indagini ha redatto la seguente perizia.

Descrizione dei beni

Beni in proprietà per l'intero

A) Quota dell'intero di appartamento di civile abitazione posto i Sant'Antimo (NA) Via Clarelli n° 28, al piano primo, e più precisamente quello con ingresso sulla sinistra della parete antistante lo sbarco della scala condominiale, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, ripostiglio e bagno, oltre due terrazze sul retro.

B) Quota di 1/2 di proprietà di un rudere di un ex edificio agricolo, un tempo utilizzato come stalla/fienile posto in Dicomano (FI), frazione Corella, località Palagetta, in adiacenza al civico 102 della strada denominata frazione Corella, con annesso piccolo resede. Il fabbricato risulta avere un impronta di circa 26 mq con sviluppo ad un piano oltre seminterrato mentre il resede di pertinenza ha una superficie catastale di 75 mq. A detto fabbricato si accede attraverso una servitù di passo sulla corte identificata al Catasto Terreni con le particelle 112 e 105

Provenienza

L'unità immobiliare di cui sopra al punto A) è pervenuta all'attuale proprietà per la quota dell'intero in forza dell'atto di compravendita redatto dal Dott. Carlo Tafuri, Notaio in Napoli, redatto in data 27/06/2008 rep. 303952 registrato a Napoli il 27/06/2008 al n° 1T/13773.

L'unità immobiliare di cui sopra al punto B) è pervenuta all'attuale proprietà per la quota di 1/2 in forza dell'atto di compravendita redatto dal Dott. Andrea Simone, Notaio in Firenze, redatto in data 21/07/2004 rep. 74186

STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE
Geometra Marco Fabio Pistolesi

registrato a Firenze il 28/07/2004 al n° 5338. (

Individuazione catastale

I beni sopra descritti sono così identificati:

Il bene di cui al punto A) è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo nel Foglio di mappa 2, con il sub 9 della particella 1664, quale A/2 di classe 4 e consistenza di 4,5 vani e rendita di € 278,89:

Il bene di cui al punto B) è identificato al Catasto Terreni del Comune di Dicomano nel Foglio di mappa 11, con la particella 247, quale fabbricato da accertare della superficie di 75 ca privo di rendita e con la particella 248 quale seminativo arborato di classe 4 della superficie di 26 ca. In merito a detto fabbricato è da segnalare che risulta essere stato eseguita un accertamento d'Ufficio con l'inserimento in atti, al catasto fabbricati, del rudere con il sub 1 della costituita particella 304, quale C/2 di classe 3, della consistenza di 30 mq e con rendita di 113,10 mq. Si precisa che detto classamento d'ufficio rientra nelle normali operazioni di censimento dei fabbricati rurali che hanno perduto il requisito di ruralità. Tale classamento risulta a mio avviso superato dalla fatiscenza del fabbricato e richiederebbe una nuova denuncia per variane la destinazione quale unità collabente.

Conformità urbanistica

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, si relaziona che:

Unità di cui al punto A)

- il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare della presente è stato realizzato in difformità alla Concessione Edilizia n° 118/99 rilasciata in data 11/09/2002 e per tale ragione, per l'appartamento in oggetto è stata ottenuta dal Comune di Sant'Antimo la concessione in sanatoria ai sensi della Legge 326/2003 in data 23/10/2006 protocollo n° 161/C UTC/ 15 (domanda protocollo n° 161/C del 17/11/2004) e per il piano terreno, al quale è posto l'ingresso, è stata ottenuto il permesso a Costruire in data 05/10/2006 al n° 189/6 con chiusura lavori in data 20/03/2008 al protocollo n° 8681

Fabbricato di cui al punto B)

Si tratta di rudere di un fabbricato la cui ultimazione è precedente al 01/09/1967 e che successivamente non ha subito modifiche.

Considerazioni per la stima

Unità immobiliare di cui al punto A)

Si tratta di un'unità immobiliare di tipo ordinario, posta al piano primo di un edificio condominiale a destinazione mista residenziale e commerciale, posto nella periferia del Comune di Sant'Antimo, dotato di ascensore, ma privo di aree esterne comuni.



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Geometra Marco Fabio Pistolesi

Nella zona dove sorge l'edificio in oggetto sono presenti edifici prevalentemente a destinazione residenziali e commerciali, ma sono presenti anche alcuni edifici produttivi di medie dimensioni.

Il fabbricato in oggetto presente caratteristiche in linea con gli altri edifici residenziali realizzati nello stesso periodo e l'unità immobiliare in oggetto si presenta in buono stato di conservazione con tutti gli impianti perfettamente funzionanti.



Fabbricato di cui al punto B)

Il fabbricato in oggetto risulta ad oggi essere ormai un rudere avvolto dalla vegetazione, privo di copertura e con le murature perimetrali parzialmente crollate. Al fabbricato, che in origine era un fienile/stalla (come risulta dalla scheda descrittiva legata al vigente RUC) si accede grazie ad un diritto di passo attraverso una corte di proprietà di terzi.

Il fabbricato originario è stato inserito negli elenchi degli edifici rurali, allegati al RUC, e classificato quale "Volume secondario di classe 9 di interesse storico testimoniale" all'interno dell'Ambito della Conca di Corella e del Valico Appenninico".

STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Geometra Marco Fabio Pistolesi

Il fabbricato benchè ridotto ad un rudere risulta, alla luce di quanto disposto dalla Norme di Attuazione del RU vigente, ricostruibile nella consistenza originaria e con le stesse caratteristiche tipologiche di finitura.



Stima

A) Unità immobiliare ad uso residenziale posta in Sant'Antimo (NA):

85 mq lordi circa oltre 20 mq di terrazze.

Valore di € 1.300,00/mq tenendo conto nella determinazione dello stesso della presenza delle terrazze

Si determina il valore complessivo in $1300,00 \text{ €/mq} \times 85 \text{ mq} = \text{€ } 110.500,00$;

Si arrotonda il valore di stima in € 110.000,00

B) Rudere con piccolo resede in Dicomano (FI):

26 mq lordi oltre seminterrato, con annesso resede di 75 mq.

Tenuto conto del fatto che il fabbricato risulta praticamente un rudere inutilizzabile e che per il suo recupero è necessario provvedere alla completa ricostruzione, la stima si è effettuata in base alla capacità edificatoria.

Nella stima si è considerato che il fabbricato potrà essere ricostruito con una destinazione accessoria e non residenziale.

Volume stimato 130 mc circa

Valore al mc edificabile pari a € 80,00

Si determina il valore complessivo in $80,00 \text{ €/mc} \times 130 \text{ mq} = \text{€ } 10.400,00$;

Si arrotonda il valore di stima in € 10.000,00 per l'intero.

Allegati

-Visure, planimetria catastale e estratto di mappa

In fede

Geometra Marco Fabio Pistolesi



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE
Geometra Marco Fabio Pistolesi

GIUDICE DI PACE DI PISTOIA N° Cronol. 2138/19

Verbale di giuramento di perizia

L'anno 2019 il giorno 4 del mese di Luglio nella Cancelleria del Giudice di Pace di Pistoia.

Dinanzi al Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso il Signor Marco Fabio Pistolesi nato a Firenze il 11 Giugno 1963 della cui identità personale io Cancelliere sottoscritto sono certo, 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 presta giuramento pronunciando la formula:

" Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità".

Letto, confermato, sottoscritto.

