

Perizia di Stima

FALLIMENTO IMMOBILIARE LEONARDO S.R.L.
N.26/2020 R.F. TRIBUNALE DI AREZZO – SENTENZA N.27/2020



Il sottoscritto **Geom. Ricci Alessio**, con studio tecnico in San Giovanni V.no AR), Corso Italia n°219 iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Arezzo al n°772, è stato incaricato dalla Avv. Barbara Giannotti di redigere la presente perizia riguardante l'immobile ubicato in Loro Ciuffenna via Lama snc, identificato al catasto fabbricati di detto comune in foglio n. 69 part. 1320 subalterno 1, ai fini della possibile alienazione degli stessi.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale presso l'agenzia delle entrate – ufficio del territorio di Arezzo, oltre alle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loro Ciuffenna, il giorno 19 Giugno 2023 ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione dei beni, loro provenienza, servitù, patti speciali, ecc.
- 2) Consistenza e descrizione dell'immobile;
- 3) Apprezamenti generali e destinazione urbanistica;
- 4) Scelta del criterio di stima
- 5) Valutazioni
- 6) Conclusioni generali;

1.0) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI, SERVITU',ECC.

1.1) Individuazione dei beni

L' immobile è posto nel Comune di Loro Ciuffenna, in via Lama snc, (F.69 part.1320 sub.1) costituiti da una porzione del lotto n.3 della lottizzazione residenziale "I Toci" con soprastante una struttura in cemento armato con solai in laterizio ad uso residenziale.

E' implicito nella tipologia del progetto stesso il reciproco diritto, servitù di appoggio e o aderenza, in particolare in questo caso di comunione del muro centrale che divide le proprietà (il subalterno 1 ed il subalterno 2 di altra proprietà), con la seguente intestazione:

- Immobiliare Leonardo s.r.l. con sede in Arezzo via Madonna del Prato n.131 c/o Studio Giani Arrigucci costituita in Italia con atto 21 Maggio 2010 num. Iscr. Imp. Di Arezzo n.02040800514. proprietaria per 1/1.

Tali unità immobiliari risultano censite in foglio n. 69:

- particella 1320, subalterno 1, F/3 (in corso di costruzione).

Tale peculiarità rende indispensabile il coinvolgimento dell'altra proprietà per edificare questa in oggetto.

PROVENIENZA:

L'immobile in oggetto è pervenuto alla "Immobiliare Leonardo S.R.L. con sede in Arezzo" a seguito di atto pubblico Notaio Cirianni Francesco del 04/04/2012 repertorio n.15314 reg. ad Arezzo al n. 3851.1/2012 , acquisito dal Sig. _____ il quale lo aveva in proprietà a seguito di atto pubblico del 03/07/2008 ai rogiti del Notaio Massimiliano Ebner di Terranuova B.ni repertorio n.1487 dalla Sig.ra _____ che lo aveva avuto in proprietà con atto pubblico di iridistribuzione aree ai rogiti del Notaio R. Pisapia del 14/05/2008 rep. N.50735 reg a Montevarchi il 23/05/2008 al n. 1288 ; la Sig.ra _____ è divenuta proprietaria in seguito alla successione in morte di _____ del 21/07/2007 reg. A Montevarchi in data 10/04/2008 Vol. 523 n. 3 .

Infine la Sig.ra _____ ne è divenuta proprietaria in seguito alla successione per causa di morte della Sig.ra _____ del 27/02/1974 reg. a Montevarchi il 7/08/1974 volume 51 n.190 .

2.0) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1) Consistenze

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali:

- Locali a cantine e garage (piano seminterrato) circa mq; 101
- Superficie terreno complessiva circa mq 400;

2.2) Descrizione e peculiarità.

Trattasi di immobili posti Comune di Loro Ciuffenna, in via Lama snc, (F.69 part.1320 sub.1) costituiti da una porzione del lotto n.3 della lottizzazione residenziale "I Toci" con soprastante una struttura in cemento armato con solai in laterizio ad uso residenziale, edificata allo stato grezzo sino al solo piano terra di un edificio previsto quadrifamiliare; l'oggetto della nostra perizia è circoscritto alla porzione sulla dx per chi guardi dalla via Lama con resede esclusivo circostante lo stesso immobile (F.69 part.1320 sub.1) e con un lato in aderenza ad altra proprietà.

I locali sono privi di qualsivoglia impianto e o pavimentazione.

Il lotto è completamente recintato con un muro in cemento armato.

Come sopra già accennato sulla comunione del muro centrale, questo implica due possibilità, la prima che chi lo acquista per completarlo cerchi la disponibilità dell'altro proprietario confinante alla compartecipazione della realizzazione della parete centrale oppure la seconda possibilità è quella più onerosa se il confinante non possa o non voglia partecipare non partendo nel medesimo momento al completamento dell'edificio e quindi sostenere tutto il costo di realizzazione anche della parete a comune.

Il Permesso a costruire è scaduto e pertanto dovrà essere di nuovo richiesto; pertanto saranno da corrispondere al comune la differenza tra gli oneri di urbanizzazione già pagati e quelli in uso al momento del nuovo rilascio oltre alla percentuale relativa al costo di costruzione sulle opere.

Quota parte delle opere di completamento rimaste per la lottizzazione eventuali, visto che ancora non è stata eseguita la cessione delle opere relative alla urbanizzazione primaria in quanto da completare .

3.0) - APPREZZAMENTI GENERALI E DESTINAZIONE URBANISTICA

L'edificio a destinazione residenziale, si trova in buone condizioni di manutenzione, tali da poter mantenere tutte le opere ivi realizzate e sulle stesse completare l'edificio previsto.

4.0) - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore degli'immobili ai fini della loro alienazione, ritengo giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

5.0) - VALUTAZIONI

Stima basata sul metodo di confronto di immobili simili.

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano da € 350,00 a € 700,00 circa al metro quadrato a seconda del grado di manutenzione e avanzamento lavori.

Tenuto conto delle caratteristiche attuali e degli interventi necessari da eseguire sugli immobili, si ritiene che per tali motivazioni possa essere stimata, nel caso specifico, la seguente valutazione:

- Cantine e garage (piano 1s) circa mq; 101 x € 400,00/mq = € 40.400,00
- Superficie terreno complessiva circa mq 400; x € 50,00/mq = € 20.000,00
- **TOTALE** **EURO** = € 60.400,00

6.0) - CONCLUSIONI GENERALI

Per quanto concerne il più probabile valore del bene di cui si tratta il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale degli immobili alla data della presente consulenza, cioè al 30 giugno 2023 è di Euro 60.400,00 (Euro sessantamilaquattrocento/00).

San Giovanni V.no, li 18/10/2023

Il tecnico



Allegati:

- Elaborato Planimetrico;
- Elenco Immobili;
- Visure catastali;
- Estratto catastale;