

Tribunale di Siena

Sezione fallimenti

FALLIMENTO N. 45/2014

GIUDICEDELEGATO: Dott.ssa Marta dell'Unto

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Gabriele Lorini

SOGGETTO SPECIALIZZATO: ITAasse advisory services s.r.l.

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAI
GEOMETRI FRANCO GRASSINI E MICHELE CIOFI INERENTI AL
FALLIMENTO EDILGEST N. 45/14.

Il sottoscritto Franco Grassini [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Perito
Estimatore nominato per valutare il complesso immobiliare del fallimento in
epigrafe, di seguito espone alcune considerazioni in approfondimento della
precedente perizia depositata in data 20 dicembre 2019 ed integrata in data 19
febbraio 2020;

PREMESSO

- che il valore iniziale complessivo dell'intero premesso complesso immobiliare destinato a struttura ricettiva era stato stimato in € 5.450.000;
- che alla data del deposito della perizia, le norme urbanistiche prevedevano la possibilità di un ampliamento di n. 22 camere oltre le 98 esistenti e così per un totale di n. 120 camere;
- che ad oggi sono stati esperiti 9 tentativi di vendita con le relative riduzioni fino a giungere al prezzo a base d'asta di € 661.500,00 (seicentosessantunomilacinquecento virgola zero);

ESPONE

quanto appresso.

La presente Relazione integrativa si espone per aggiornare e chiarire alcuni aspetti Urbanistici modificati dal comune di Monteriggioni con Delibera C.C. n. 24 del 04 aprile 2024 ai sensi della L.R. n. 65/2014 e S.M.I. pubblicata sul

B.U.R.T. n. 17 del 24 aprile 2024 ha adottato il nuovo Piano Operativo che modifica alcuni aspetti Urbanistici e Funzionali inerenti all'area sulla quale insiste la costruzione attuale di cui al suddetto fallimento.

Il nuovo Piano Operativo, nella fattispecie è regolato dalle Norme Tecniche di Attuazione (vedasi allegato "A") a queste fa riferimento la Tavola n. 19 con la quale viene evidenziata con la sigla (AT4.04) la porzione di area sulla quale insiste la costruzione (vedasi allegato "B").

La parte sostanziale delle N.T.A. che riguarda la zona in oggetto si trova a pagina 124 delle medesime:

art. 131 Completamento della struttura ricettiva in località Rigoni (AT4.04)

al comma 1, riporta: ***“il progetto prevede il completamento dei lavori di realizzazione della struttura ricettiva, già compiuta per quanto riguarda la parte edilizia (complesso edificato comprensivo degli spazi per la ricettività e dei servizi correlati). Integrando gli spazi aperti a supporto dell'attività e le dotazioni pubbliche richieste”.***

Riporta inoltre:

Dimensionamento:

area di intervento (ST): 33.250 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: -

numero alloggi massimo: -

numero piani fuori terra massimo: -Indice di Copertura massimo: -opere ed attrezzature pubbliche:

-realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 3.400 mq.;

-realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 3.400 mq. (minimo 136 posti auto);

-opere come definite dal Protocollo di Intesa con il Comune sottoscritto nel 2001 e modificato nel 2007.

2.Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4.Vincoli e tutele:

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;

nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi).

5.Disposizioni specifiche:

Gli spazi aperti potranno essere dotati di sistemazioni e installazioni a carattere removibile per attività ricreative e sportive all'aperto, purché senza introduzione di ulteriori superfici impermeabili.

Gli spazi pubblici saranno realizzati nella fascia lungo la viabilità principale (S.P. 5 Colligiana); per il parcheggio pubblico è prevista una sistemazione con superfici permeabili o semipermeabili e la dotazione di alberature per l'ombreggiamento.

A prescindere dalla qualifica di area boscata, dovrà essere salvaguardata la porzione caratterizzata da vegetazione densa, predisponendo contestualmente fasce verdi alberate di filtro e di ambientazione lungo i margini del complesso.

Allo stato dei fatti, pertanto, nella zona identificata con la sigla (AT4.04) non risulta possibile aumentare nessuna volumetria. Si precisa che l'attuale prezzo a base d'asta pari ad € 661.500,00 (seicentosessantunomilacinquecento virgola zero), non subisce diminuzioni conseguenti alla modifica del P.O. operata dal comune di Monteriggioni (che di fatto impedisce la possibilità di ampliamento volumetrico) in quanto ormai assorbite dagli esperimenti di vendita susseguitisi nel tempo con le rispettive riduzioni di prezzo.

Si fa inoltre presente che al Piano Operativo possono essere effettuate le osservazioni entro la data del 23 giugno p.v. posticipata al 23 luglio 2024, quindi suscettibile di ulteriori modifiche.

Poggibonsi 22 Luglio 2024.

Il perito

Franco Grassini

Allegati:

“A” e “B”.

