

Tribunale di Siena

***Stima del valore degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare
(art. 107 L.F.)***

Fallimento "PORTA TUFI S.r.l. in liquidazione"

Sentenza n° 66/2019 – Fallimento n° 63/2019

Giudice Delegato Dott.ssa Valentina Lisi – Curatore Avv. Lara Morgantini

Ubicazione: Strada dei Tufi n°3 – Siena (SI)



LOTTO n° 63 Cantina al Piano S1

Il Tecnico

Geom. Michele Innocenti

.....

Chiusi (SI), 08/09/2021

Perizia di Stima

Il Sottoscritto **Geom. Michele Innocenti**, nato a Siena il 14/04/1975 e residente in Chiusi (SI) – Via Fiorenzuola n°5 – Libero Professionista, con Studio posto in Chiusi (SI) – Via Carlo Pisacane n°21 – Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al n°1013, a seguito della nomina avvenuta in data **24/02/2021** dal Curatore **Avv. Lara Morgantini**, ed a seguito del sopralluogo iniziale avvenuto in data **05/03/2021**, ha proceduto alla redazione della presente Stima Immobiliare per la Valutazione del Compendio Immobiliare oggetto del fallimento.

Premessa

La presente Perizia è stata redatta rispondendo ai quesiti posti dal Giudice Delegato **Dott.ssa Valentina Lisi** e seguendo puntualmente l'ordine con il quale essi sono stati formulati. Essendo il bene oggetto di stima costituito da numerose unità immobiliari si sono creati dei Lotti di Vendita composti principalmente dalle unità residenziali e direzionali, alle quali sono state abbinate le relative cantine ed i garage o posti auto. Mentre sono stati creati dei Lotti di Vendita specifici per i garage e posti auto rimanenti. Il Lotto di vendita della presente perizia è il n°63, ed è costituito da una **Cantina** al piano **SI**.

Elenco Quesiti Formulati e Relative Risposte

Quesito n°1:

“Eseguiti gli opportuni sopralluoghi ed esaminata tutta la documentazione, descriva gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento, indicandone l'ubicazione, almeno tre confini ed i relativi dati catastali; qualora gli immobili non risultino totalmente o parzialmente accatastati, indichi i dati del suolo sul quale risultano costruiti i fabbricati ed indichi se lo stato di fatto delle unità immobiliari è conforme o meno alle planimetrie catastali; specificando altresì se sussistono altri beni intestati alla società fallita Porta Tufi S.r.l.”

Risposta:

L'immobile che costituisce il presente Lotto di vendita risulta regolarmente accatastato e risulta conforme alla planimetria catastale in atti.

Cantina al piano SI

Foglio n°88, Particella n°11, Subalterno n°153, Cat. C/2, Classe 3, Mq. 2,00, Rendita 9,09 €

L'immobile confina con la cantina Sub. 152, con la cantina Sub. 154 e con il corridoio condominiale Sub. 343.

Quesito n°2:

“Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente censite.”

Risposta:

Non si è reso necessario effettuare aggiornamenti catastali in quanto la planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi.

Quesito n°3:

“Dica se degli immobili oggetto di vendita, la società fallita Porta Tufi S.r.l. ne risulti unica proprietaria o per quota indivisa.”

Risposta:

Per l'immobile oggetto di stima, la Soc. Porta Tufi S.r.l. risulta essere l'unica proprietaria.

Quesito n°4:

“Verifichi la continuità delle trascrizioni, risalendo sino alla prima ultraventennale a far data dalla dichiarazione di fallimento (18/12/2019), indicando analiticamente tutti i passaggi di proprietà succedutisi ed evidenziando altresì se medio tempore vi siano state variazioni dei dati catastali; rediga all'uopo un prospetto riassuntivo iniziando dall'acquisto a favore della fallita e procedendo a ritroso fino a coprire il ventennio utile.”

Risposta:

Per la presente si rimanda a quanto riportato nella risposta allo stesso Quesito sulla Perizia di carattere Generale.

Quesito n°5:

“Verifichi se alla data della trascrizione della sentenza di fallimento gravavano sugli immobili colpiti, diritti reali a favore di terzi; indichi altresì l'eventuale esistenza e durata di diritti personali di godimento, precisandone lo stato di possesso ed accertamento se l'immobile risulta libero od effettivamente occupato da terzi e l'esistenza o meno di un titolo di occupazione, con particolare riferimento a contratti registrati in data antecedente alla dichiarazione di fallimento.”

Risposta:

E' stato accertato che l'immobile non è occupato da terzi, e che per esso non risultano contratti registrati antecedenti alla data del Fallimento o altri titoli che ne possano consentire il godimento a terzi.

Quesito n°6:

“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni il certificato di destinazione urbanistica.”

Risposta:

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale risulta quella Residenziale. Non trattandosi di terreno non necessita richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Quesito n°7:

“Accerti, con riferimento alle leggi sulla conformità edilizia-urbanistica, in quale epoca fu realizzato l’immobile, gli estremi del provvedimento abilitativo di costruzione, la sua effettiva conformità al medesimo ed agli strumenti urbanistici; le eventuali modifiche subite dal fabbricato nel corso del tempo, con gli estremi degli atti amministrativi che le hanno autorizzate; la presenza di irregolarità edilizie e/o urbanistiche, la procedura per la loro eventuale sanatoria e la presumibile spesa occorrente per ottenerla; l’esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.”

Risposta:

Il fabbricato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 ed acquistato dalla Società Porta Tufi S.r.l. in data 27/06/2005 è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- *Delibera Autorizzativa della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali del 22-10-2003;*
- *Piano di Recupero del 07/07/2005 ed approvato con Delibera Consiliare n°109 del 04-04-2006;*
- *Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Siena in data 27-10-2006;*
- *D.I.A. pratica n°44556 prot. 60793 del 30/11/2006;*
- *D.I.A. pratica n°47143 prot. 49879 del 09/10/2007;*
- *D.I.A. in Variante pratica n°49808 prot. 46051 del 05/08/2008;*
- *D.I.A. in Variante pratica n°51462 prot. 17525 del 30/03/2009;*
- *D.I.A. pratica n°51870 prot. 28601 del 20/05/2009 (Manut. Straord. Conduittura Fognaria);*
- *D.I.A. in Variante pratica n°53893 prot. 4790 del 26/01/2010;*
- *D.I.A. in Variante pratica n°55518 prot. 39588 del 21/07/2010 (Costruzione Autorimessa);*
- *D.I.A. in Variante pratica n°56764 prot. 61945 del 02/12/2010;*
- *D.I.A. in Variante pratica n°57885 prot. 17381 del 14/04/2011 (Variante Autorimessa);*
- *D.I.A. in Variante pratica n°58444 prot. 28799 del 14/06/2011;*
- *S.C.I.A. per completamento opere, pratica n°60510 prot. 6974 del 12-02-2012.*

Dalla verifica Urbanistica eseguita risulta che:

- *l’immobile risulta conforme agli strumenti urbanistici;*
- *l’immobile è conforme a quanto rappresentato nel progetto iniziale e/o alle successive varianti in corso d’opera.*

Per l’immobile oggetto della presente perizia non risulta effettuata la Comunicazione di Fine Lavori e la conseguente Attestazione di Agibilità. Essendo decaduti i termini di validità del titolo autorizzativo, l’Art. 149 della L.R. 65/2014 prevede una Sanzione Pecuniaria da 100,00 a 500,00 € per la mancata Attestazione.

Pertanto di seguito si individuano i costi per la Comunicazione di Fine Lavori e per l’Attestazione di Agibilità.

Costi per Comunicazione Fine Lavori e Attestazione Agibilità:

- Sanzione (presunta) = 100,00 €

- Spese Professionali compresa IVA e C.N.P. = 350,00 €

Costo Totale previsto per Comunicazione di Fine Lavori ed Agibilità = **450,00 €**

Non risulta necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Quesito n°8:

“Indichi se sui beni gravano vincoli o oneri artistici, storici, alberghieri, ovvero di natura condominiale che debbano restare a carico dell'Acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla altitudine edificatoria degli stessi beni e quelli che al contrario saranno cancellati ovvero risulteranno a lui opponibili; espliciti ancora se vi siano finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.”

Risposta:

La Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali, con Delibera del 22/10/2003 e trascritta al registro particolare con n°348 del 17/01/2004, ha dichiarato il compendio immobiliare in oggetto come fabbricato di “particolare interesse storico” ai sensi del D.Lgs. n°42 del 22/01/2004, ed assoggettato a vincolo con le conseguenti prescrizioni di cui alla sopra citata Delibera del 22/10/2003 e modificata con comunicazione della Soprintendenza di Siena in data 08/02/2011. Pertanto in esecuzione degli Articoli n°59 e successivi del D.Lgs. n°42/2004, Gli Atti di Compravendita degli immobili che compongono il fabbricato verranno notificati alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio delle province di Siena e Grosseto entro trenta giorni dalla data dell'Atto stesso. Il tutto al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti indicati nelle citate disposizioni.

Nello specifico il fabbricato è sottoposto ai seguenti vincoli:

- *Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.L. n°42/2004 del 22/01/2004 Art.136, in quanto edificio di particolare interesse storico-artistico.*
- *Vincolo Monumentale Elementi Areali, Ln 1089/1939 D.Lgs 42/2004 Art. 10 e 11.*

La cartografia dei suddetti vincoli è consultabile all'Allegato “3” della Perizia Generale.

Quesito n°9:

“Dica se il trasferimento degli immobili acquisiti all'attivo del fallimento è soggetto al pagamento dell'I.V.A. da parte dell'aggiudicatario.”

Risposta:

La Vendita è soggetta ad I.V.A..

Quesito n°10:

“Elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) delle quali andrà ordinata la cancellazione.”

Risposta:

Dopo aver eseguito la verifica in modalità telematica si riportano le seguenti Iscrizioni per le quali dovrà essere ordinata la cancellazione. Per l'elenco completo delle Iscrizioni e Trascrizioni di tutti gli immobili si rimanda alla Risposta fatta sulla Perizia di carattere Generale.

Anno 2005 – Iscrizione n°2542 del 06/09/2005 (Relativa al Complesso Immobiliare)

A Favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Contro: PORTA TUFİ S.r.l.

Oggetto: Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Fondiario – Tot. 54.400.000,00 €

Immobile n°1 - Comune di Siena Strada dei Tufi n°1

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°6

Immobile n°2 - Comune di Siena Strada dei Tufi n°1

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°7

Anno 2015 – Iscrizione n°339 del 20/03/2015 (Relativa agli immobili in oggetto)

A Favore: CONDOMINIO PALAZZO DEI TUFİ

Contro: PORTA TUFİ S.r.l.

Oggetto: Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo n°281 – Tot. 66.801,03 €

Immobili - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°153

Anno 2020 – Trascrizione n°930 del 19/02/2020 (Dichiarazione di Fallimento)

A Favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA'
PORTA TUFİ S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Contro: PORTA TUFİ S.r.l. IN LIQUIDAZIONE

Oggetto: Sentenza Dichiarativa di Fallimento

Immobili- Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°153

Quesito n°11:

“Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, e la loro rispondenza alla vigente normativa, e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.”

Risposta:

Non essendo stato possibile accedere all'interno dell'immobile non è possibile attestare la presenza di impianti e verificarne il funzionamento.

Quesito n°12:

“Determini il valore attuale dei beni acquisiti all'attivo del fallimento, indicando i criteri di stima seguiti, considerata anche l'incidenza negativa delle eventuali irregolarità accertate.”

Risposta:

Di seguito si riporta la relativa Perizia di Stima del Lotto di Vendita, costituito esclusivamente da una **Cantina**.

Metodo di Stima Applicato

La determinazione del Valore Finale viene eseguita mediante l'attribuzione dei coefficienti di differenziazione per ogni immobile. Inoltre alle superfici accessorie viene attribuita una percentuale di ragguglio per rapportarle a quelle dell'unità principale. Così facendo sarà determinata una superficie totale unica alla quale sarà applicato il più probabile Valore Commerciale della zona.

Valutazioni in merito all'andamento del Mercato Immobiliare

Le quotazioni di mercato per gli immobili presenti nell'area di riferimento sulla quale sono presenti i beni oggetto di Perizia, derivanti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, hanno evidenziato i valori di seguito riportati.

Valori Medi Compravendita OMI (2° Semestre 2020):

Abitazioni Civili = **2.400,00 / 3.200,00 €/Mq** lordo (Stato Conservativo Normale)

Box = **1.700,00 / 2.300,00 €/Mq** lordo (Stato Conservativo Normale)

Posti Auto Coperti = **1.100,00 / 1.450,00 €/Mq** lordo (Stato Conservativo Normale)

Prezzo Medio Valori OMI per le Abitazioni civili	2.800,00 €/mq
Prezzo Medio Valori OMI per i Box	2.000,00 €/mq
Prezzo Medio Valori OMI per i Posti Auto Coperti	1.275,00 €/mq

Oltre alla consultazione dei Valori OMI, sono state consultate varie Agenzie Immobiliari per un confronto sui valori commerciali di immobili simili presenti in zona. Dalle stesse Agenzie è giunta conferma dell'allineamento dei valori di mercato con quelli riportati dalla banca dati OMI, il tutto imputabile all'attuale crisi del mercato immobiliare, che pur in lieve ripresa non ha generato ad oggi particolari rialzi dei valori immobiliari.

Nell'attribuzione del più probabile prezzo di mercato si è tenuto conto della posizione panoramica e di quella strategica in cui è collocato il complesso immobiliare, nonché della dotazione di un'area condominiale esterna di particolare pregio, dotata di area giochi, parco e percorsi carrabili e pedonabili interni. Area esterna e dotazioni funzionali e di parcheggio esclusivo che consentono di individuare il complesso immobiliare come realtà unica rispetto alle costruzioni presenti in zona.

Pertanto alla luce delle precedenti considerazioni viene individuato il più probabile prezzo di mercato in **990,00 €/mq** per gli immobili ad uso Cantina.

Valutazione CantinaStato di conservazione e manutenzione

Non essendo stato possibile accedere al suo esterno si può soltanto verificare il buono stato manutentivo dell'infitto di accesso.

Impianti Tecnologici

Non è stato possibile verificare l'esistenza e la tipologia degli impianti interni, anche se per analogia con le altre cantine adiacenti è ipotizzabile la presenza di un punto luce interno con presa di corrente sul punto di comando.

Finiture Interne

Anche se non è stato possibile visionare l'interno della cantina si ipotizza una pavimentazione in gres porcellanato e pareti in muratura intonacate e tinteggiate, come il resto degli immobili della stessa tipologia.

Materiali da rimuovere

Non è stato possibile verificarne la presenza.

Coefficienti di differenziazione per la Cantina	Valore del coefficiente
PIANO – S1 (Primo piano interrato del Fabbricato)	1,00
Coefficiente Globale (derivante dal prodotto dei singoli coefficienti)	1,00

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda – SEL

Calcolo Superficie Commerciale	Piano	Superficie Lorda	Perc. di Incidenza	Superficie Commerciale
Cantina	S1	3,00	100%	3,00
Superficie Commerciale Totale				3,00

Prezzo di mercato attribuito	990,00 €/mq
------------------------------	-------------

Prezzo di mercato ragguagliato	990,00 €/mq x 1,00 = 990,00 €
--------------------------------	-------------------------------

Valore attribuito alla Cantina	3,00 mq x 990,00 €/mq = 2.970,00 €
--------------------------------	-------------------------------------------

Importo opere di completamento da realizzare	0,00 €
----------------------------------------------	--------

Importo Dichiarazioni di Rispondenza degli Impianti da redigere	0,00 €
-----------------------------------------------------------------	--------

Importo per Attestazione Agibilità e Fine Lavori	- 450,00 €
--------------------------------------------------	------------

Importo per Regolarizzazione Urbanistica e/o Paesaggistica	0,00 €
------------------------------------------------------------	--------

Valore Stimato per l'intero Lotto di Vendita allo stato dei luoghi	2.520,00 €
--------------------------------------------------------------------	-------------------

Valore Stimato Definitivo (con arrotondamento per eccesso)	3.000,00 €
------------------------------------------------------------	-------------------

Quesito n°13:

“Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.”

Risposta:

L'immobile oggetto di Perizia non risulta non Sanabile, e pertanto non si rende necessario indicare il valore del solo terreno.

Quesito n°14:

“Nel caso di pluralità di immobili, indichi la convenienza della vendita a lotti, indicando proprietà, composizione e valore di ciascuno dei medesimi.”

Risposta:

Per la presente si rimanda a quanto riportato nella risposta allo stesso Quesito sulla Perizia di carattere Generale.

Quesito n°15:

“Alleggi alla relazione scritta una planimetria degli immobili o la copia della planimetria catastale, nonché i certificati catastali, oltre ad idonea documentazione fotografica ritraente gli esterni e gli interni degli immobili.”

Risposta:

Si allegano alla presente perizia all'Allegato “B”:

- *Visura Catastale dell'immobile;*
- *Planimetria Catastale dell'immobile.*

Si allegano alla presente perizia all'Allegato “C”:

- *Documentazione Fotografica degli Esterni;*
- *Documentazione Fotografica degli Interni.*

Elenco Allegati

Costituiscono parte integrante della presente Stima tutti i documenti inclusi negli Allegati di seguito elencati:

Allegato “A” – Tabella riepilogativa delle Opere Incompiute da decurtare dal valore del Lotto;

Allegato “B” – Visura e Planimetria Catastale;

Allegato “C” – Documentazione Fotografica degli esterni e degli interni.

Il Tecnico

Geom. Michele Innocenti

.....