

Firmato digitalmente da

**carlo pasqui**

CN = pasqui carlo  
C = IT



**PASQUI STUDIO TECNICO**  
PROGETTAZIONE - SICUREZZA - SERVIZI TECNICI IMMOBILIARI

## **TRIBUNALE CIVILE DI SIENA**

PROCEDURA FALLIMENTARE R.G.F. 41/2015  
Giudice Delegato **Dott.ssa Marta Dell'Unto**  
Curatore Fallimentare **Dott. Leonardo Viciani**

### **FALLIMENTO**

Via Romana n. c. 21/23, Loc. Torrenieri, Montalcino (SI)  
P.I.: 00429550486

RELAZIONE DEL CONSULENTE ESTIMATORE RELATIVA  
AD UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA  
P.E. Carlo Pasqui

#### **PREMESSA**

Il sottoscritto P.E. Carlo Pasqui, libero professionista, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati di Siena al n. 188 ed all'elenco dei Consulenti tecnici del Giudice del Tribunale di Siena, avendo ricevuto dalla Curatela, su autorizzazione del G.D. del 25 agosto 2023, l'incarico di redigere la perizia estimativa del bene immobile di seguito descritto, presa visione degli atti, del fascicolo e dei documenti messi a disposizione, ha provveduto ad effettuare opportune verifiche degli stessi ed all'accesso presso i luoghi di indagine, riportando quanto segue nei successivi capi e paragrafi.

La presente perizia tratta la valutazione estimativa di un bene individuato catastalmente al Foglio 46, particella 1259, sub 5 e sub 6 del Comune di Montalcino, Provincia di Siena.

In data 8 settembre 2023, alla presenza della Curatela, è stato eseguito sopralluogo per la ricognizione dei luoghi dell'unità immobiliare e si è provveduto in tale sede agli opportuni rilievi e misurazioni con l'ausilio delle planimetrie catastali ed alla redazione di adeguata repertazione fotografica.

Firmato Da: PASQUI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 3404b929ade5a5df3fec4910cac91e50





### LIMITI ED ASSUNZIONI

La relazione di stima è formulata sulla base dei seguenti assunti:

- Non è stata verificata l'esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici e la loro efficienza;
- Non è stata verificata la conformità o l'adeguamento dell'immobile alle normative vigenti in materia energetica e di inquinamento;
- Le attività svolte sono riferite all'analisi delle caratteristiche dell'unità immobiliare e all'esame del mercato di riferimento, finalizzate alla determinazione del più probabile valore di mercato
- Le consistenze sono state verificate in sede di sopralluogo con lo stato di fatto dei luoghi tramite distanziometro laser "BOSCH GLM 40" n. matr. 611 300 350 con l'ausilio delle planimetrie catastali dell'immobile opportunamente scalate.
- La valutazione è stata condotta eseguendo un'analisi del mercato immobiliare locale per il segmento di appartenenza del bene, adattando i dati reperiti alle specifiche caratteristiche dell'immobile mediante opportune elaborazioni;
- È stata eseguita attività di accesso agli atti presso il Comune di Montalcino in merito ai titoli abilitativi, alle conformità urbanistiche ed edilizie, per via telematica presso





l'Agenzia delle Entrate e del Territorio in merito alla conformità catastale ed alla Conservatoria RR.II. in merito ad eventuali formalità;

- sono esclusi dalla presente stima altri beni non compresi nelle categorie sopra citate quali arredi e beni mobili di qualunque tipo.

### **DATI IDENTIFICATIVI**

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta in Via Romana n. c. 21/23, (S.R. 2 Cassia), Torrenieri, località del Comune di Montalcino, Provincia di Siena. Fa parte di una palazzina monofamiliare per civile abitazione la cui costruzione risale all'anno 1962, in struttura mista: cemento armato per pilastri e travi e muratura perimetrale con paramenti esterni in parte a mattone faccia vista ed in parte ad intonaco, gli orizzontamenti sono in latero cemento. È classificata catastalmente come "laboratorio per arti e mestieri" e veniva usata dalla società fallita come laboratorio e magazzino per i prodotti dell'attività vinicola, come si evince anche dalla presenza al proprio interno di residui imballaggi di produzione vinicola e di imbottigliamento.

Occupava l'intera superficie in pianta del piano terreno, con due grandi aperture simmetriche che si affacciano su un piccolo resede di terreno ad uso piazzale per tutta la lunghezza del fronte strada, ad uso esclusivo, interposto tra la strada principale ed il fabbricato. Le due aperture sono del tipo commerciale, carrabili e molto ampie, con infisso a profili in metallo verniciato e tamponamenti trasparenti in vetro semplice, dotate di serrande metalliche a maglia aperta del tipo avvolgibile, in scarso stato manutentivo. L'unità si sviluppa internamente in un ampio locale con una sola finestra "alta", con altezza libera di circa ml 3,70, un locale accessorio retrostante di forma trapezoidale stretta e allungata, dotato di finestratura alta "a nastro" priva di vista e di affaccio, comunicante con il locale principale, usato presumibilmente come archivio, di altezza media circa ml 3,80, più un piccolo locale ad uso servizio igienico costituito da antibagno e bagno, di altezza media variabile da ml. 2,70 a 2,10 circa, in pessimo stato conservativo e non utilizzabile, ricavato in un vano sottoscala





(dalla cui scala si accede, in modo separato, all'unità immobiliare soprastante, adibita a civile abitazione, ed estranea alla presente valutazione). All'interno del vano principale e di quello retrostante è presente un impianto a termosifoni del quale non è dato sapere della sua efficienza, alimentazione e conformità; i pavimenti sono in mattonelle di graniglia murate a calce e le pareti interne sono ad intonaco a calce tradizionale tinteggiato di bianco. È presente un impianto elettrico di tipo industriale con cavi alloggiati in canalette esterne e plafoniere al neon a soffitto; non è stato possibile eseguire controlli specifici sull'impianto elettrico, che si presenta, almeno visivamente, in ordine e di recente fattura. Tutta l'unità immobiliare ha una superficie interna lorda di circa mq 143,90 e si presenta in precario stato manutentivo.

Esternamente, come precedentemente accennato, l'unità immobiliare è dotata, di un piccolo piazzale di sosta e manovra utile per il carico/scarico, per una superficie complessiva di circa 35,00 mq.

### **CENNI STORICI**

**Torrenieri** (*Turris Nerii* in Latino). È una frazione di Montalcino, nella provincia di Siena, in Toscana. Lungo l'antica Via Francigena o Romea sulla sponda destra del fiume Asso ebbe vita fra il IX e il X secolo il castello di Torrenieri, quando instaurato sotto la dominazione dei Franchi, il feudalesimo, si videro sorgere numerosi castelli feudali nel territorio senese. Il nome Turris Neri dà un indizio del primo fondatore che forse fu un Ranieri de' Signori di San Quirico, come ritiene Emanuele Repetti, oppure un Ranieri della potente famiglia dei Cacciaganti, secondo Giovanni Antonio Pecci; come ultima ipotesi Torre Nera, per il colore scuro della pietra con cui la torre è costruita, l'appellativo di "nera" potrebbe essere anche dovuto ad un incendio. Quale che sia la sua origine, comunque fu certo anteriore al mille come si rileva dall'itinerario percorso





nel 990 dall'arcivescovo di Canterbury Sigerico, quando succedendo nella sede londinese ad Edelgardo, si recò a Roma.

### ***Monumenti e luoghi d'interesse.***

#### *Chiesa di Santa Maria Maddalena*

L'intero paese di Torrenieri rientra all'interno della giurisdizione della parrocchia di Santa Maria Maddalena, appartenente all'arcidiocesi di Siena-Colle di Val d'Elsa-Montalcino, che insiste sull'omonima chiesa, situata nel centro cittadino. Presenta una semplice facciata in cotto. Ad unica navata, sull'altare del transetto sinistro è collocata la *Madonna col Bambino in trono*, scultura lignea dipinta, di Domenico di Niccolò dei Cori, databile tra il secondo e terzo decennio del XV secolo. Tra le altre opere si segnala, sulla parete destra, il dipinto con la *Madonna del Rosario e Santi* del primo quarto del XVII secolo, proveniente dalla compagnia di San Rocco.

#### *Viale delle Rimembranze*

Il viale delle Rimembranze è la strada che porta alla stazione ferroviaria; esso è dedicato ai 27 militari torrenieresi caduti durante la prima guerra mondiale. Lungo la carreggiata, si trovano 27 tigli, uno per ogni caduto, e vari pannelli relativi al significato del ruolo. I nomi di coloro che morirono durante entrambe le guerre sono riportati anche in una lapide al lato della chiesa.

#### *Altri edifici*

Ben più antico è il monastero di San Piero ad Asso nei dintorni di Torrenieri, un documento del 715 ne attesta la fondazione al re longobardo Ariperto, regnante fra il 653 ed il 661. La chiesa originale, della quale rimane qualche resto, fu abbattuta alla fine del XVIII secolo ed il materiale venne utilizzato per l'edificazione della nuova torre della cattedrale di Montalcino.





### **Infrastrutture e trasporti**

#### *Stazione ferroviaria*

Torrenieri si trova lungo la ferrovia Asciano-Monte Antico ed è servito da una propria stazione ferroviaria. La stazione venne inaugurata nel 1865 e, fino al 1872, anno in cui venne realizzato il tratto in direzione di Grosseto, rimase capolinea. Grazie al collegamento ferroviario, il paese divenne un importante polo produttivo della provincia di Siena; infatti, nel 1878, vi si stabilì l'industria Crocchi, dapprima specializzata nel ciclo industriale relativo all'olio, poi nella produzione di laterizi e infine di solfuro di carbonio. La stazione è stata dismessa dal regolare servizio viaggiatori e merci. Attualmente fermano solamente i treni turistici del Trenonatura.

### **FUNGIBILITÀ**

L'immobile, prescindendo dalla attuale congiuntura socio economica e dai suoi eventuali sviluppi, si presta principalmente per un uso commerciale, del tipo negozio o studio privato, considerata la sua consistenza e stante la sua collocazione di buon accesso e visibilità, sulla strada principale di scorrimento del paese, asse primario di collegamento dei siti turistici, culturali ed enogastronomici della Val d'Orcia. Qualora non ostino vincoli di tipo civilistico privato, amministrativo e ambientali, dei quali non è stata esperita indagine, potrebbe prestarsi facilmente anche ad una riconversione verso unità di civile abitazione.

### **DATI CATASTO FABBRICATI**

Comune di Montalcino (F402) (SI)

Foglio 46 Particella 1259 Subalterno 5

Foglio 46 Particella 1259 Subalterno 6

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C; Via Romana n. 21 Piano T

Variazione in soppressione del 01/01/2017, in atti dal 11/01/2017 – variazione territoriale – legge regionale 11 novembre 2016 n 78 proveniente dal comune di Montalcino F402 trasferito al comune di Montalcino sezione Montalcino M378A.(n.9./2017)





Comune di MONTALCINO (F402) (SI)

Foglio 46 Particella 1259 Subalterno 5

Foglio 46 Particella 1259 Subalterno 6

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/03/2011 Pratica n. SI0056582 in atti dal 14/03/2011

FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 41112.1/2011)

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 14/03/2011, prot. n. SI0056582

### Storia degli intestati dell'immobile - Provenienza

Dal

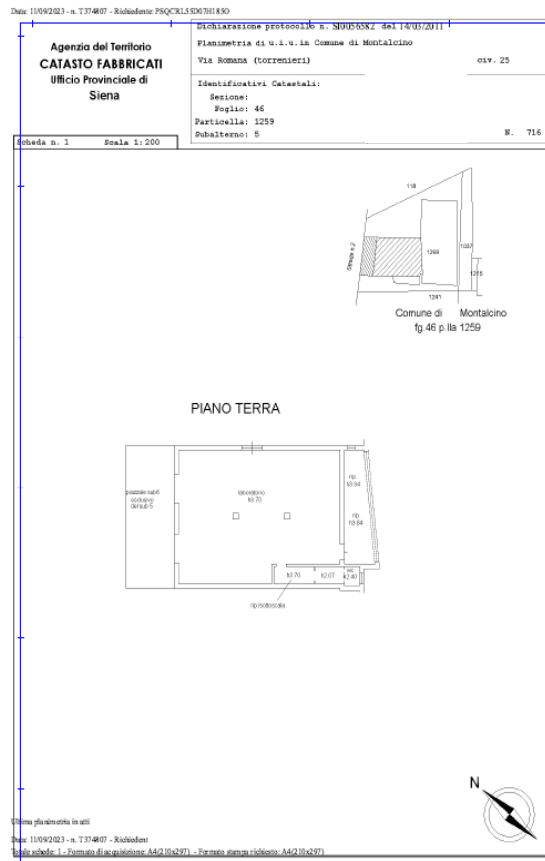
14/03/2011 al 14/04/2011 Diritto di: Nuda proprietà per 1/2 VOLTURA D'UFFICIO del 13/07/2007 Pubblico ufficiale CAMMAROTA, MONTALCINO (SI) Repertorio n. 2966 - REC. TRASC. 4676/07 Voltura n. 3969.1/2007 - Pratica n. SI0109734 in atti dal 23/08/2007

05/10/1955dal 14/03/2011 al  
14/04/2011Diritto di: Nuda proprietà per 1/2.

14/03/2011 al 14/04/2011 Diritto di: Usufrutto per 1/1 Frazionamento e fusione del 14/03/2011 - Pratica n. SI0056582 in atti dal 14/03/201 Frazionamento e fusione (n. 41112.1/2011)

Atto del 14/04/2011 Pubblico ufficiale CAMMAROTA EMMA Sede MONTALCINO (SI) Repertorio n. 6454 - RISOLUZIONE CONSENSUALE DI DONAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 2268.1/2011 Reparto PI di SIENA in atti dal 04/05/2011

dal 27/07/2011 al 11/01/2017 Diritto di: Proprietà per 1/1 - Atto del 27/07/2011 Pubblico ufficiale CAMMAROTA EMMA Sede MONTALCINO (SI) Repertorio n. 6603 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3923.1/2011 Reparto PI di SIENA in atti dal 29/07/2011.



Firmato Da: PASQUI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC - SP.A. - NG CA 3 Serial#: 34048929a865ab0f31ec4910cac91e50





## Visura catastale



Direzione Provinciale di Siena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/01/2024  
Ora: 16:35:15  
Numero Pratica: T314514/2024  
Pag: 1 - Segue

### Catasto fabbricati Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/01/2024

Dati identificativi: Comune di MONTALCINO (M378A) (SI) Sezione MONTALCINO

Foglio 46 Particella 1259 Subalterno 5

Foglio 46 Particella 1259 Subalterno 6

#### Classamento:

Rendita: Euro 359,56

Categoria C/3<sup>a</sup>, Classe 4, Consistenza 118 m<sup>2</sup>

Indirizzo: VIA ROMANA n. 21 Piano T

Dati di superficie: Totale: 138 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 11/01/2017 LEGGE REGIONALE 11 NOVEMBRE 2016 N 78 proveniente dal comune di Montalcino F402; trasferito al comune di Montalcino sezione Montalcino M378A. (n. 9/2017)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

#### > Dati identificativi

Comune di MONTALCINO (M378A) (SI)

Sezione MONTALCINO

Foglio 46 Particella 1259 Subalterno 5

Foglio 46 Particella 1259 Subalterno 6

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 11/01/2017 LEGGE REGIONALE 11 NOVEMBRE 2016 N 78 proveniente dal comune di Montalcino F402; trasferito al comune di Montalcino sezione Montalcino M378A. (n. 9/2017)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTALCINO (M378A) (SI)

Foglio 46 Particella 1259

#### > Indirizzo

VIA ROMANA n. 21 Piano T

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 11/01/2017 LEGGE REGIONALE 11 NOVEMBRE 2016 N 78 proveniente dal comune di Montalcino F402; trasferito al comune di Montalcino sezione Montalcino M378A. (n. 9/2017)

Firmato Da: PASQUI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3404b929ade5a5d3fec4910cac91e50







Direzione Provinciale di Siena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/01/2024  
Ora: 16:35:15  
Numero Pratica: T314514/2024  
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 359,56  
Categoria C/3<sup>9</sup>, Classe 4, Consistenza 118 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 11/01/2017 LEGGE REGIONALE 11 NOVEMBRE 2016 N 78 proveniente dal comune di Montalcino F402; trasferito al comune di Montalcino sezione Montalcino M378A. (n. 9/2017)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 138 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 11/01/2017 Protocollo NSD n. LEGGE REGIONALE 11 NOVEMBRE 2016 N 78 proveniente dal comune di Montalcino F402; trasferito al comune di Montalcino sezione Montalcino M378A. (n. 9/2017)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 14/03/2011, prot. n. SI0056582

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

1. Atto del 27/07/2011 Pubblico ufficiale CAMMAROTA EMMA Sede MONTALCINO (SI) Repertorio n. 6603 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3923.1/2011 Reparto PI di SIENA in atti dal 29/07/2011

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

MONTALCINO (F402) (SI)  
Foglio 46 Particella 1259 Subalterno 6  
Foglio 46 Particella 1259 Subalterno 5

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/3: Laboratori per arti e mestieri

Firmato Da: PASQUI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3404b929ade5a5df3fec4910cac91e50



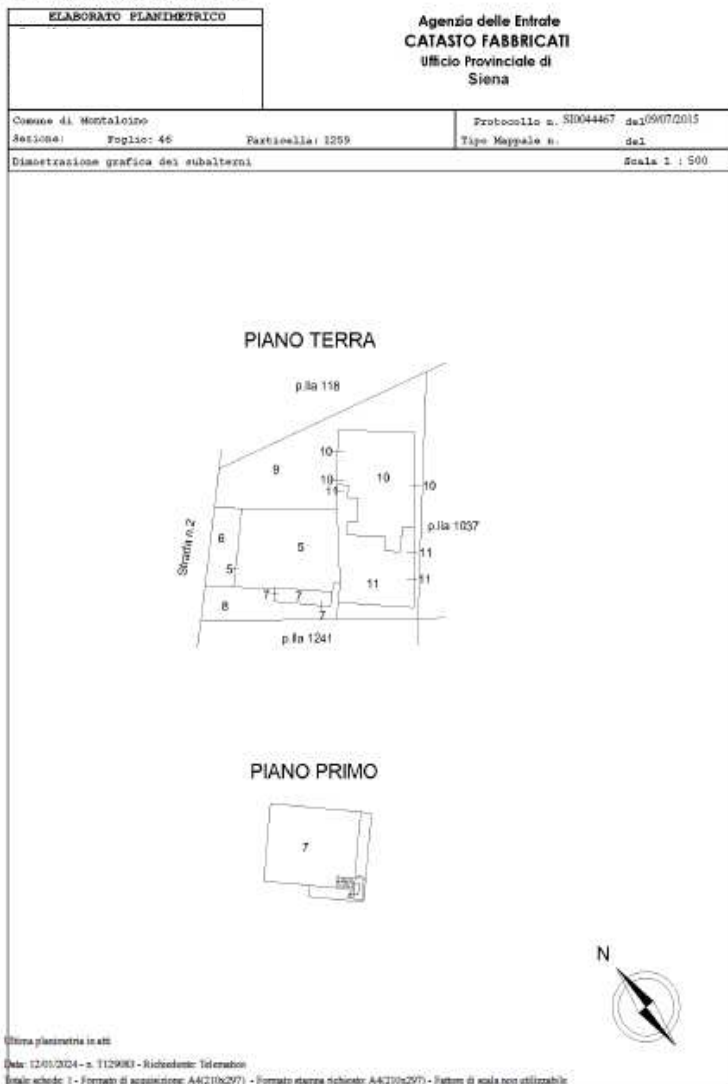


**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MONTALCINO		46	1259		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	via romana (torrenieri)	21	T			LABORATORIO
6	via romana (torrenieri)					CORTILE ESCLUSIVO DEL SUB 5
7	via romana (torrenieri)		T-1			ABITAZIONE
8	via romana (torrenieri)					CORTILE ESCLUSIVO DEL SUB 7
9	via romana (torrenieri)		T			BCNC AI SUB 10 E 11 RESEDE E PIAZZALE
10	via romana (torrenieri)	SNC	T			NEGOZIO
11	via romana (torrenieri)	SNC	T			LABORATORIO

Data: 12/01/2024 - n. 112903 - Richiedente: Telenabco



Firmato Da: PASQUI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3404b929ade5a5df3fec4910cac91e50



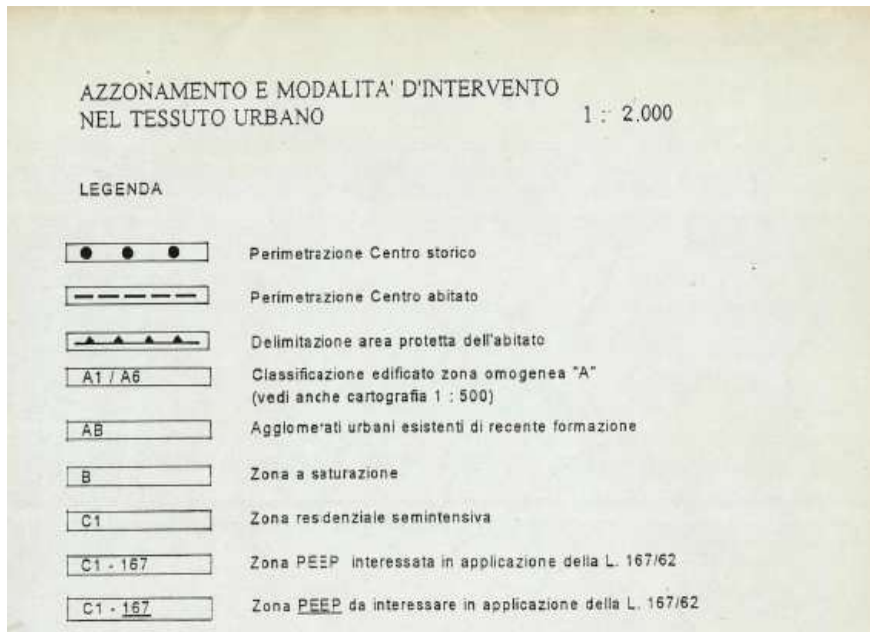


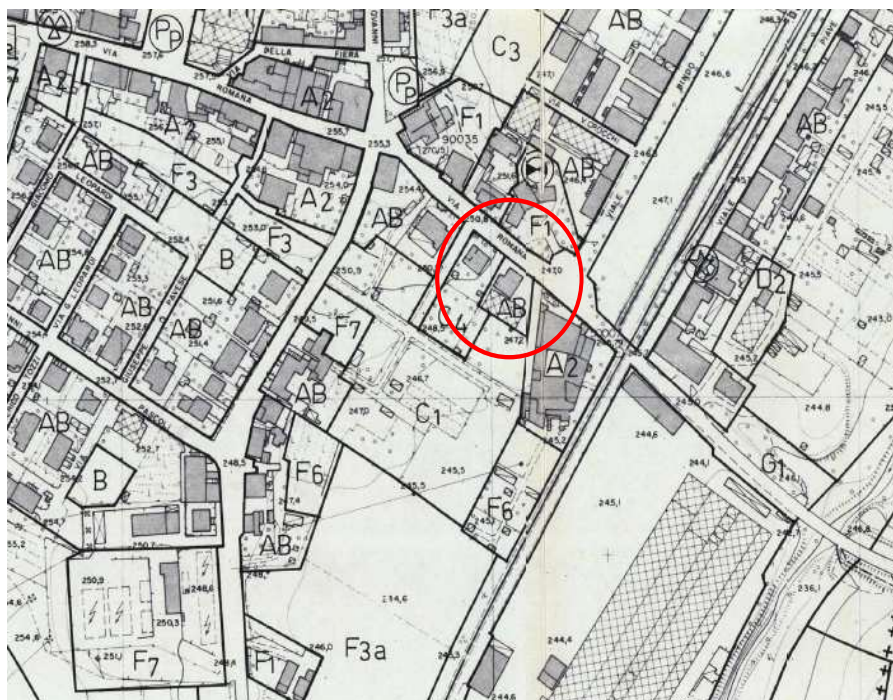
### Profilo Catastale



### Profilo urbanistico

Estratto dal vigente PRG approvato come da deliberazione del C.R. n. 91 del 29 febbraio 2000





**ART. 55**

**AB - Agglomerati urbani esistenti di recente formazione**

Procedura d'intervento

Intervento edilizio diretto: (concessione edilizia singola). Destinazione: abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici e laboratori a carattere strettamente artigianale con esclusioni di attività rumorose e moleste.

Sono consentite demolizioni e ricostruzioni per volumi equivalenti a quelli demoliti.

Sono consentite sopraelevazioni per rendere abitabili soffitte esistenti con l'altezza minore di m. 3.

In ogni caso la sopraelevazione non potrà superare m. 1.

Nelle ricostruzioni e ristrutturazioni e anche nelle loro aree di pertinenza, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Negli eventuali lotti edificabili risultanti da precedenti interventi urbanistici preventivi, Piani di zona legge 167/62 o piani di lottizzazione convenzionati, l'edificazione è consentita con le norme dello strumento preventivo approvato. Nelle aree libere classificate AB non interessate da strumento preventivo, l'edificazione è consentita con le norme della zona C<sub>3</sub> di cui all'art. 59.

**ART. 59**

**C3 - Zona residenziale di completamento.** Procedura d'intervento diretto (concessione singola onerosa) secondo le norme vigenti

Sono le zone che per precedenti interventi pubblici o privati risultano già dotate di urbanizzazione primaria e ove l'assetto urbanistico è determinato.

Tipologia urbanistica: costruzioni plurifamiliari, in linea, a nuclei, a schiera o isolate.

Destinazione residenziale. Sono pure consentite le botteghe ed i laboratori artigiani purché con attività che non rechino disturbo e nocumento alla residenza.

Garages e annessi vanno ricavati nei seminterrati.

C.a. = 10%

- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria  
 $I_f = 2 \text{ mc/mq}$
- Rapporto massimo di copertura  $K = 30\%$
- Altezza massima  $H = 7,00 \text{ m.}$
- Altezza minima  $h = 3,00 \text{ m.}$
- Distanza minima dai confini (per edifici isolati)  $m. 5,00$
- Distanza da strade  $m. 5,00.$

## **SISTEMA DELLE CONFORMITÀ**

### **Conformità urbanistica**

Il PRG del Comune di Montalcino individua l'edificio nell'elaborato grafico soprastante come "AB - agglomerati urbani esistenti di recente formazione". Il comparto su cui sorge l'unità immobiliare di cui trattasi gode pertanto di una classificazione postuma assegnata





successivamente alla sua edificazione e ne ribadisce pertanto la legittimità “urbanistica” e la saturazione degli indici ivi previsti.

### **Conformità edilizia**

Dal punto di vista della conformità “edilizia” deve osservarsi che l’immobile è stato edificato in forza di licenza edilizia n. 5696 del 20 settembre 1962. Tale licenza fa riferimento ai grafici di progetto di cui si riporta in calce un estratto. Si può osservare che lo stato effettivamente realizzato e fedelmente rappresentato in planimetria catastale, non coincide con lo stato di progetto legittimamente autorizzato con il titolo sopra detto. Nel raffronto infatti si rilevano:

- un volume non presente nel progetto allegato alla licenza edilizia, (indicato in rosso nello stralcio allegato) costituito da un vano realizzato in aderenza ad una parete perimetrale dell’unità principale ed intercluso tra questa ed il confine di proprietà, di forma trapezoidale, stretta e allungata, già precedentemente individuato nella descrizione generale come presumibile vano ad uso “archivio”;
- leggere difformità distributive interne.

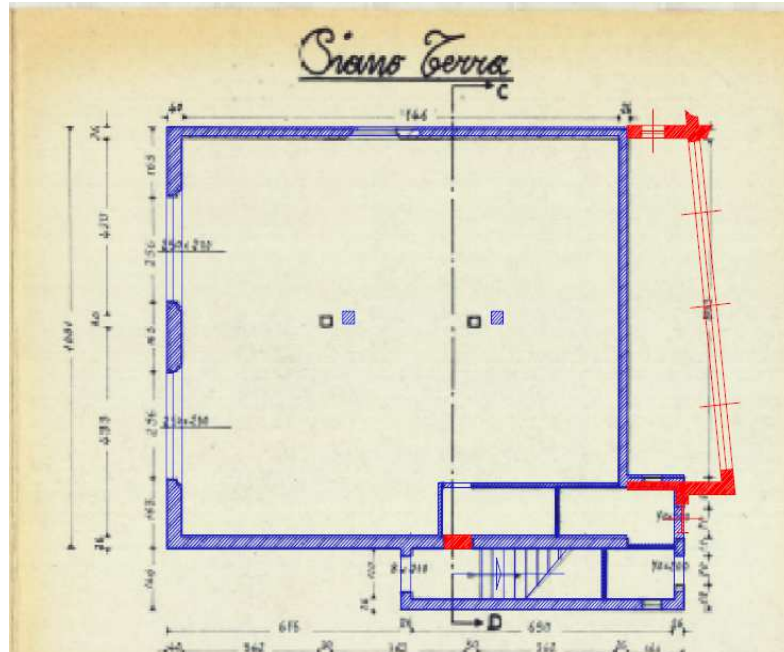
Dalla documentazione esaminata e dalle informazioni assunte presso il personale tecnico del Comune di Montalcino non è stato possibile stabilire se tale volume sia stato abusivamente realizzato contestualmente all’originaria opera licenziata oppure in una fase successiva. Si deve comunque ritenere, in merito a questo punto, la parziale non conformità edilizia.

Essendo l’assetto territoriale del Comune di Montalcino in una delicata fase di transizione sia per la vetustà e inadeguatezza dello strumento urbanistico vigente, sia per l’indisponibilità di quello attualmente in fase di completamento, il sottoscritto non è stato in grado di ottenere sufficienti chiarimenti circa la “sanabilità” della difformità descritta e degli eventuali strumenti che possano essere adottati allo scopo. Ai fini della valutazione economica saranno pertanto prese in considerazione tre possibili ipotesi:

- Lo stato di fatto
- L’acquisizione di conformità tramite sanatoria



- L'acquisizione di conformità tramite rimessione allo stato di progetto



**Opere assentite realizzate**  
**Opere difformi realizzate**

### Agibilità

Sull'unità immobiliare di cui trattasi è stato rilasciato certificato di abitabilità dal sindaco di Montalcino con atto del 13 novembre 1963

### REPERTAIONE FOTOGRAFICA







## **PREGIUDIZI**

### **Iscrizioni e trascrizioni**

1. IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario per € 180.000,00 a favore  
- Foglio 46 Particella 1259  
Subalterni 5 e 6
2. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo per € 150.000,00 a favore  
Firenze - Foglio 46 Particella 1259 Subalterni 5 e 6
3. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore  
(AP) - Foglio 46 Particella 1259 Subalterni 5 e 6

### **Situazione locativa**

Il compendio immobiliare oggetto di relazione di stima risulta attualmente libero.

## **VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

Valutare un immobile non è mai compito facile poiché i computi teorici devono confrontarsi con i casi reali che mai si ripetono in maniera automatica nelle proprietà di luogo, di tempo, di posizione, tipologiche, di genere, di stato manutentivo e molte variabili ancora, talché la letteratura ufficiale in materia propone sempre metodi che potranno portare a stabilire valori che possiamo definire sicuramente attendibili, presunti o comunque probabili anche se non matematicamente esatti.

I metodi più comunemente usati in tali contesti sono il metodo dell'MCA (market comparison approach) metodo comparativo che deve essere effettuato sulla base di dati metrici certi e prezzi di compravendite reali di unità immobiliari del medesimo segmento immobiliare di quelle oggetto della perizia e il metodo finanziario che adotta i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale (capitalizzazione diretta o capitalizzazione finanziaria).

In questa fattispecie, il problema da risolvere è ulteriormente complicato dalla presenza di una parziale difformità del bene oggetto di valutazione.





Considerato che il contesto mercantile in cui è inserito il bene non risulta particolarmente vivace, non presentando quindi molti campioni di confronto della tipologia ricercata, lo scrivente ritiene di poter correttamente stabilire un valore di stima più attendibile dall'uso simultaneo dei due metodi sopra descritti e dalla media dei valori ottenuti, confrontata anche con i valori ufficiali OMI, detraendo poi i presumibili oneri negativi ascrivibili ai procedimenti sanatori delle opere non conformi.

#### Comparabili di prezzo e di reddito

Provenienza dati	Tipologia	Localizzazione	Sup. mq	Valori di vendita		Valori di locazione	
				Totale	€/mq	€/anno	€/mese
Casa.it	Laboratorio	Monteroni A.	150,00	180.000,00	1.200,00	9.600,00	800,00
Casa.it	Laboratorio	Buonconvento	280,00	364.000,00	1.300,00	21.600,00	1.800,00
Casa.it	Laboratorio	Buonconvento	360,00	352.800,00	980,00	18.000,00	1.500,00

L'analisi ha evidenziato uno stock di immobili offerti in vendita nella zona di riferimento per la destinazione d'uso in oggetto. L'analisi per la destinazione d'uso di riferimento ha permesso di riscontrare delle offerte di vendita che oscillano tra i 1.000,00 Euro/mq e i 1.300,00 Euro/mq per un valore medio di Euro 1.150,00/mq e delle offerte di affitto che oscillano tra i 50,00 ed i 77,00 Euro/mq/anno per un valore medio di Euro 63,50/mq/anno.

Il tasso di capitalizzazione lordo estratto dal rapporto tra il valore medio dei redditi unitari e il valore medio dei prezzi unitari di offerta è pari a **0,0543**

Al fine di attribuire il più congruo valore unitario, si è proceduto infine all'analisi dei valori OMI (Osservatorio mercato immobiliare) per le destinazioni in esame:





Provincia: SIENA  
Comune: MONTALCINO  
Fascia/zona: Extraurbana/Territorio a vocazione agricola

Tipologia	Stato conservativo	Val. Mercato (€/mq)		Sup. lorda	Val. Locazione (€/mq x mese)		Sup. lorda
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	285,00	400,00	L	1,1	1,9	L
Negozi	Normale	1.250,00	1.600,00	L	5,6	8	L
Pensioni e assimilati	Normale	1.250,00	1.600,00	L	5,3	7,8	L

#### Computo del valore per Approccio Comparativo del Mercato

Valore medio rilevato: Euro 1.150,00/mq

Superficie lorda: mq 143,90

Decremento per stato di conservazione: 0,90

Applicando il metodo comparativo, il Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a **Euro 148.936,50**

#### Computo del valore per Capitalizzazione Diretta

La capitalizzazione diretta converte in modo diretto il reddito dell'immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

Vista la mancanza di dati puntuali circa i costi da sostenere per la gestione dell'immobile in analisi, nella presente stima viene capitalizzato il reddito lordo annuo dell'immobile considerando il tasso di capitalizzazione lordo, secondo la seguente formula:

$$V = R_L * \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

Ai fini valutativi sono stati assunti i seguenti parametri:

- durata del reddito (n) pari a 100 anni;
- saggio di capitalizzazione lordo (i) pari a **0,0543**
- reddito annuo lordo ( $R_L$ ) pari a: € (63,50\*0,80)\*mq143,90 = **Euro 7.310,12**





Applicando il metodo della capitalizzazione diretta, il Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a **Euro 133.942,17**

### Conclusioni

A seguito delle elaborazioni sopra sviluppate possiamo giungere ai seguenti risultati:

1- Valore di mercato medio risultante :  $(148.936,50 + 133.942,17) / 2 =$  Euro 141.439,33  
**(Arrotondato per difetto Euro 141.000,00 centoquarantunomila,00)**

2- Valore di immediato realizzo :  $(148.936,50 + 133.942,17) / 2 * 0,85 =$  Euro 120.223,43  
**(Arrotondato per difetto Euro 120.000,00 centoventimila,00)**

### Computo del valore in ipotesi di sanatoria o di ripristino dello stato di progetto

I costi computati, da applicare a deconto dei valori sopra ottenuti, sono calcolati in via teorica tenendo a riferimento il Prezzario LL.PP. della Toscana per opere similari, per quanto concerne le spese professionali si è fatto riferimento a tariffe forfetarie medie applicate da professionisti in incarichi simili sulla Provincia di Siena, per gli oneri e le sanzioni non essendo stato possibile accedere alle tariffe del Comune di Montalcino si è fatto riferimento ai valori tabellari applicati mediamente dai comuni limitrofi della Provincia di Siena come Monteriggioni e Siena; ogni capitolo di spesa è stato prudenzialmente maggiorato di circa il 30%.

### Ipotesi dell'istituto della sanatoria edilizia

1. Urbanizzazione primaria e secondaria: € 70,00 * 2 * mq 19,70 .....	= € 2.758,00
2. Sanzioni.....	= € 1.000,00
3. Costo di costruzione: € 300,00 * mq 19,70.....	= € 5.910,00
4. Onorario Tecnico.....	= € 1.500,00
Totale costi.....	= € 10.668,00

3 - Valore risultante:  $141.000,00 - 10.668,00 =$  Euro 130.332,00  
**(Arrotondato per difetto Euro centotrentamila,00)**





**Ipotesi della demolizione**

1. Opere di demolizione con mezzi meccanici e conferimento a pubblica  
discarica, escluso opere di bonifica rifiuti speciali, mc 74,86 \* € 65,00/mc = € 4.865,90
2. Oneri o Sanzioni.....= € 1.000,00
3. Oneri smaltimento rifiuti.....= € 2.000,00
4. Onorario Tecnico .....= € 1.500,00
- Totale costi.....= € **9.365,00**

**4 - Valore risultante: 141.439,33 - 9.365,00 = Euro 132.074,33  
(Arrotondato per difetto Euro centotrentaduemila,00)**

In evasione all'incarico conferitomi, grato per la fiducia accordata.

Monteriggioni 7 dicembre 2023

Il Perito Estimatore  
P.E. Carlo Pasqui

Firmato Da: PASQUI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3404b929ade5a5df3fec4910cac91e50

