

## ***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°5/F – Siena (SI)*



***LOTTO n° 68***

***Imp. Decompressione Gas Metano - Piano Terra***

*Il Tecnico*

*Geom. Michele Innocenti*

Firmato digitalmente da

**MICHELE INNOCENTI**

**T = Geometra**

*Chiusi (SI), 04/09/2024*

## 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** ed a quello eseguito in data **28/08/2024**, 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 abbinare 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. Sono inoltre presenti alcuni immobili accessori potenzialmente a servizio del Fabbricato Condominiale, ai quali sono stati attribuiti dei Lotti specifici. L'immobile oggetto della presente Perizia è individuato come **Lotto n°68**.

### 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;”

#### Risposta:

L'immobile oggetto di vendita è costituito da una piccola **Corte Esterna** al piano **T** sulla quale è stato installato l'Impianto di Decompressione per il Gas Metano, utilizzato esclusivamente dall'Ente Gestore. L'ingresso avviene dal cancello pedonale posto sul muro in mattoni che delimita la proprietà Condominiale dalla prospiciente Strada dei Tufi. L'area esclusiva è delimitata da recinzione con rete plastificata su montanti metallici e dal suddetto muro di confine in mattoni.

L'immobile confina con la corte condominiale Sub. 117, e con la prospiciente Strada dei Tufi.

Esso risulta regolarmente accatastato al Catasto Fabbricati di Siena come sotto riportato, e lo stato di fatto è conforme alla Planimetria Catastale in Atti.

Area Esterna Esclusiva con Impianto di Decompressione Gas Metano al piano Terra

Foglio n°88, Particella n°11, Subalterno n°349, Cat. D/I, Rendita **14,00 €**.

**Quesito n°2:**

“Verifichi la continuità delle trascrizioni, risalendo sino alla prima ultraventennale a far data dalla dichiarazione di fallimento (18/12/2019);”

**Risposta:**

La Soc. Porta Tufi S.r.l. ha acquistato il compendio immobiliare identificato al Foglio n°88 Particella n°11 Subalterni n°6-7 in data 27/06/2005, ed a seguito della ristrutturazione iniziata nell'anno 2017 il complesso è stato suddiviso con nuovi Subalterni. I passaggi di proprietà intercorsi nel ventennio antecedente alla data della Dichiarazione di Fallimento sono rappresentati nel seguente prospetto riassuntivo:

1) 18/12/2019 Dichiarazione di Fallimento

Proprietà = Porta Tufi S.r.l.

Dati Catastali = Foglio n°88, Particella n°11, Subalterni dal n°9 al n°348;

2) 27/10/2011 Variazione Catastale

Proprietà = Porta Tufi S.r.l.

Dati Catastali = Foglio n°88, Particella n°11,

Variazione = da Subalterni n°6 e 8 a Subalterni da n°9 a n°348;

3) 24/01/2011 Variazione Catastale

Proprietà = Porta Tufi S.r.l.

Dati Catastali = Foglio n°88, Particella n°11,

Variazione = da Subalterni n°6 e 7 a Subalterni da n°6 e 8;

4) 27/06/2005 Passaggio di proprietà

Nuova Proprietà = Porta Tufi S.r.l.

Proprietà precedente = Azienda Ospedaliera Senese

Dati Catastali = Foglio n°88, Particella n°11, Subalterni n°6 e n°7;

5) 01/06/2005 Variazione Catastale

Proprietà = Azienda Ospedaliera Senese

Dati Catastali = Foglio n°88, Particella n°11

Variazione = da Subalterni n°1-2-3-4-5 a Subalterni da n°6 e 7;

6) 20/08/1998 Passaggio di proprietà

Nuova Proprietà = Azienda Ospedaliera Senese

Proprietà precedente = Comune di Siena (con vincolo all'U.S.L. Area Senese 30) per ½ e  
Isolani Rolando per 1/2

Dati Catastali = Foglio n°88, Particella n°11, Subalterni n°1-2-3-4-5.

**Quesito n°3:**

“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.*

*L’impianto pur ricadendo all’interno di un resede esclusivo è gestito dall’Ente erogatore del servizio.*

**Quesito n°4:**

“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. Conduttura 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 è 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. = 400,00 €*

*Costo Totale previsto per Comunicazione di Fine Lavori ed Agibilità = 500,00 €*

**Quesito n°5:**

*“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.

-

**Quesito n°6:**

“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 TUFU 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 2020 – Trascrizione n°930 del 19/02/2020 (Dichiarazione di Fallimento)**

*A Favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA'*

*PORTA TUFU S.R.L. IN LIQUIDAZIONE*

*Contro: PORTA TUFU 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°349*

**Quesito n°7:**

“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:**

*All'interno della Corte Esclusiva è collocata la sola Cabina di Decompressione del Gas Metano e non vi sono altri impianti.*

**Quesito n°8:**

“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, e valuti la possibilità di una vendita in blocco”

**Risposta:**

*Di seguito si riporta la relativa Perizia di Stima dell'Immobile costituito esclusivamente da un Impianto di Decompressione GAS Metano su Corte Esclusiva.*

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 ragguaglio 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 2023):

Abitazioni Civili = 2.250,00 / 3.300,00 €/Mq lordo (Stato Conservativo Normale)

Abitazioni Signorili = 3.700,00 / 5.100,00 €/Mq lordo (Stato Conservativo Normale)

Box = 2.000,00 / 2.600,00 €/Mq lordo (Stato Conservativo Normale)

Posti Auto Coperti = 1.250,00 / 1.700,00 €/Mq lordo (Stato Conservativo Normale)

Prezzo Medio Valori OMI per le Abitazioni civili	2.775,00 €/mq
Prezzo Medio Valori OMI per le Abitazioni signorili	4.400,00 €/mq
Prezzo Medio Valori OMI per i Box	2.300,00 €/mq
Prezzo Medio Valori OMI per i Posti Auto Coperti	1.475,00 €/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.

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.

Rispetto ai valori OMI riportati nelle precedenti perizie dello scorso anno, è possibile constatare un leggero aumento del prezzo su tutte le tipologie di immobili assimilabili a quelle presenti sul compendio immobiliare.

Considerando comunque l'unicità del complesso sul quale sono ubicati gli immobili si attribuiscono i seguenti valori di mercato:

- Immobili Residenziali = 3.500,00 €/mq
- Immobili ad uso Garage = 2.300,00 €/mq
- Immobili ad uso Posto Auto Coperto = 1.500,00 €/mq

Alla luce delle precedenti considerazioni viene attribuita una percentuale di ragguaglio di circa 5% rispetto al prezzo di mercato degli immobili residenziali, considerando solo il valore della Corte Esclusiva. Pertanto si individua il più probabile prezzo di mercato in 175,00 €/mq per la sola Corte Esclusiva.

### Valutazione della Corte Esclusiva

#### Stato di conservazione e manutenzione

La corte esclusiva è delimitata sul lato strada da un muro a mattoni e cancello d'ingresso pedonale, mentre sugli altri tre lati è separata dalla corte condominiale del fabbricato mediante rete metallica di colore verde. Lo stato di manutenzione dell'area e della recinzione è buono.

#### Impianti Tecnologici

L'unico impianto presente è la Cabina di Decompressione del GAS Metano.

#### Finiture Interne

La pavimentazione della corte è con terreno naturale e gradini di accesso in muratura.

#### Materiali da rimuovere

Non sono stati rilevati materiali da rimuovere.

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

<b>Calcolo Superficie Commerciale</b>	<i>Piano</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Perc. di Incidenza</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
<i>Corte Esterna Esclusiva</i>	<i>T</i>	<i>13,50</i>	<i>100%</i>	<b>13,50</b>
<b>Superficie Commerciale Totale</b>				<b>13,50</b>

<i>Prezzo di mercato attribuito</i>	<i>175,00 €/mq</i>
-------------------------------------	--------------------

<b>Valore attribuito alla Corte Esclusiva</b>	<b>13,50 mq x 175,00 €/mq = 2.362,50 €</b>
---	--

<b>Importo opere di completamento da realizzare</b>	<b>-0,00 €</b>
---	----------------

<b>Importo Dichiarazioni di Rispondenza degli Impianti da redigere</b>	<b>- 0,00 €</b>
--	-----------------

<b>Importo per Attestazione Agibilità e Fine Lavori</b>	<b>-500,00 €</b>
---	------------------

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

<b>Valore Stimato per l'immobile in Oggetto</b>	<b>1.862,50 €</b>
---	-------------------

<b>Valore Stimato Definitivo (con arrotondamento per eccesso)</b>	<b>2.000,00 €</b>
---	-------------------

*Per quanto riguarda la possibilità di “Vendita in Blocco” dei tre immobili oggetto delle Perizie, non si ravvisano impedimenti tecnici alla vendita in un unico Blocco.*

**Quesito n°9:**

“Allegli 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.*

### ***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.*

*Il Tecnico*

*Geom. Michele Innocenti*

.....

Firmato digitalmente da

**MICHELE INNOCENTI**

**T = Geometra**

