

TRIBUNALE DI MONTEPULCIANO

Fallimento S.E.L.P. n°03/2007 con sede a San Quirico D'Orcia

RELAZIONE TECNICA PERITALE

PREMESSO:

- che il giorno 30/10/2007 lo scrivente Dott. Arch. Fabio Fiorini residente in Montepulciano Via dell'Acquapuzzola n°13 , iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Siena al n°220, libero professionista con studio in Montepulciano Vicolo delle Case Vecchie n°2, veniva nominato C.T.U. dal Dott. Stefano Ilari curatore Fallimentare nominato dal Tribunale;
- che, dopo il giuramento di rito, venivano posti al perito estimatore i quesiti a cui diamo di seguito risposta.
 - che il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto di stima ed ha preso visione dello stato dei luoghi;
 - che sono state richieste ed ottenute presso il catasto terreni e fabbricati di Siena le planimetrie in scala 1:2000 dei terreni, la planimetria in scala 1:200 (busta) degli edifici, le visure catastali per soggetto e storici;
 - che il curatore Dott. Stefano Ilari, sulla base della manifestazione di interesse ricevuta per l'acquisizione dell'immobile in via frazionata, ha richiesto allo scrivente perito la revisione della originaria perizia sia in termini di aggiornamento dei valori che di fattibilità del frazionamento dell'immobile;
 - che dalla perizia originaria eseguita in data 30/10/2007 ad oggi 10 Ottobre 2019 si riscontra un profondo cambiamento delle condizioni di mercato e si procede ad una completa revisione della stessa rispondendo ad quesiti di seguito elencati:

1) Descriva sommariamente gli immobili indicando con riferimento a ciascun immobile i dati catastali ubicazione, confini.

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è situato all'interno dell'area definita urbanisticamente "zona artigianale-commerciale" di San Quirico D'Orcia in località Cerrecchio n°1 strada vicinale di Casa Bianca piano seminterrato, terra, primo e secondo e comprende edifici con destinazione commerciale, artigianale direzionale e relativi aree scoperte di lavorazione, stoccaggio e parcheggio.

L'area in esame è situata in prossimità del centro storico di San Quirico d'Orcia sul perimetro sud.

Complessivamente la superficie dell'area coperta, al lordo delle murature, risulta essere di circa mq. 3241,60 mq. e circa 3000 mq. di aree scoperte.

L'area con destinazione produttiva su cui sorge l'immobile è definita tale dagli strumenti urbanistici del Comune di San Quirico D'Orcia e gli edifici presentano destinazioni, commerciali, artigianali, direzionali con relative pertinenze.

I fabbricati risultano essere stati costruiti in fasi successive in relazione alle esigenze aziendali.

L'area risulta essere completamente recintata ed i fabbricati attualmente organizzati in :

aree scoperte di lavorazione, stoccaggio, e parcheggi;

uffici amministrativi con accesso dall'esterno;

area coperta semi-interrata ad uso parcheggio;

area ad uffici di coordinamento produttivo;

area a servizio per il personale, servizi igienici, spogliatoi, mensa;

cabina di verniciatura;

zona di produzione e lavorazione metalli;

cabina di trasformazione elettrica da 150kw di potenza;

Strutture dei fabbricati:

I corpi di fabbrica sono costituiti in parte da strutture portanti verticali in c.a. ed acciaio;

solai intermedi in latero-cemento, infissi in ferro ed alluminio, impianto elettrico di tipo esterno su canaletta, impianti idrici e fognari sottotraccia collegati alle fognature pubbliche.

L'impianto è dotato di carro ponte di sollevamento e trasporto.

Le finiture sono in relazione alla destinazione:

aree scoperte di lavorazione, stoccaggio, e parcheggi: in parte pavimentate in cemento con percorsi in asfalto;

uffici amministrativi con accesso dall'esterno; pavimentazioni in pietra, infissi in P.V.C., porte in laminato, rivestimenti in ceramica, termoconvettori di raffreddamento degli ambienti;

area ad uffici di coordinamento produttivo; pavimentazione in p.v.c., porte in tamburato, impianto di condizionamento, infissi in ferro verniciato.

area a servizio per il personale, servizi igienici, spogliatoi, mensa; pavimentazione in gress, porte in ferro verniciato, impianto di riscaldamento centralizzato, infissi in ferro verniciato.

Complessivamente gli immobili negli ultimi anni per la scarsa manutenzione hanno subito un notevole degrado in special modo sulle coperture.

2) Qualora l'immobile non risulti accatastato, indichi i dati catastali del suolo sul quale risulta costruito il fabbricato.

Le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di San Quirico D'Orcia sono:

Foglio n°32 part.100 Sub. 4, cat. C/2 classe 1° consistenza mq. 59,00
rendita catastale €35,58;

Foglio n°32 part.100 Sub. 10 graffiato al sub.13, cat. D7, rendita catastale
€. 14326,51;

Foglio n°32 part.100 Sub. 11, cat. C/6, rendita catastale €. 140,99;

Le planimetrie catastali depositate presso il Catasto di Siena risultano conformi allo stato dei luoghi ad eccezione degli uffici sovrastanti la zona servizi mensa ecc. e di una parete divisoria che divide la zona di verniciatura dalla zona laboratorio

3) Verifichi la continuità delle trascrizioni risalendo sino alla prima trascrizione ultraventennale.

Foglio n°32 part.100 Sub. 4, cat. C/2 classe 1° consistenza mq. 59,00
rendita catastale €35,58;

planimetrie 1:200 presenti in catasto riferita ad un locale ad uso

magazzino interrato diviso in due ambienti

periodo di proprietà dal 02/10/2003 ad oggi

- **Proprietà S.E.L.P. s.r.l. con sede in San Quirico D'Orcia, trasformazione societaria C.F. 00801170523** in virtù di atto pubblico per notaio Sannino Domenico Maria con sede in Poggibonsi in data 2/10/2003 Repertorio 3099 Trascrizione n°3698.1/2003 in atti dal 3/11/2003;

periodo di proprietà dal 25/05/1999 al 02/10/2003

- **Proprietà S.E.L.P. s.r.l. con sede in Piancastagnaio C.F. 00801170523.** Frazionamento per trasferimento diritti di ristrutturazione del 25/05/1999 n°B01006.1/1999 in atti dal 25/05/99.

Foglio n°32 part.100 Sub. 10 graffato al sub.13, cat. D7, rendita catastale €.
14326,51;

periodo di proprietà dal 09/05/2003 ad oggi

- **Proprietà S.E.L.P. s.r.l. con sede in San Quirico D'Orcia C.F. 00801170523,** variazione toponomastica in data 9/05/2003 Repertorio 57749.1/2003 in atti dal 9/05/2003;

periodo di proprietà dal 24/12/2002 al 09/05/2003

- **Proprietà S.E.L.P. s.r.l. con sede in San Quirico D'Orcia C.F. 00801170523.** Variazione del Classamento 24/12/2002 n°53599.1/2002 in atti dal 24/12/2002.

periodo di proprietà dal 24/12/2001 al 24/12/2002

- **Proprietà S.E.L.P. s.r.l. sede in San Quirico D'Orcia C.F. 00801170523.** Diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento in atti dal 24/12/2001 n°4901.1/2001.

periodo di proprietà dal 02/10/2003 ad oggi

- **Proprietà S.E.L.P. s.r.l. con sede in San Quirico D'Orcia, trasformazione societaria C.F. 00801170523** in virtù di atto pubblico per notaio Sannino Domenico Maria con sede in Poggibonsi in data 2/10/2003 Repertorio 3099 Trascrizione n°3698.1/2003 in atti dal 3/11/2003;

periodo di proprietà dal 24/12/2001 al 02/10/2003

- **Proprietà S.E.L.P. s.r.l. con sede in Piancastagnaio C.F. 00801170523.** Variazione ampliamento con diversa distribuzione degli spazi interni del 24/12/2001 n°4901.1/2001 .
periodo di proprietà dal 7/11/2001 al 24/12/2001
- **Proprietà S.E.L.P. s.r.l. con sede in Piancastagnaio C.F. 00801170523.** Variazione di Classamento del 7/11/2001 n°3942.1/2001 in atti dal 07/11/2001.
periodo di proprietà dal 25/05/1999 al 7/11/2001
- **Proprietà S.E.L.P. s.r.l. con sede in Piancastagnaio C.F. 00801170523.** Frazionamento per trasferimento diritti di ristrutturazione del 25/05/1999 n°B01006.1/1999 in atti dal 25/05/99.
- **Foglio n°32 part.100 Sub. 11, cat. C/6, rendita catastale € . 140,99;**
periodo di proprietà dal 09/05/2003 ad oggi
- **Proprietà S.E.L.P. s.r.l. con sede in San Quirico D'Orcia C.F. 00801170523,** variazione toponomastica in data 9/05/2003 Repertorio 57749.1/2003 in atti dal 9/05/2003;
periodo di proprietà dal 24/12/2002 al 09/05/2003
- **Proprietà S.E.L.P. s.r.l. con sede in San Quirico D'Orcia C.F. 00801170523.** Variazione del Classamento 24/12/2002 n°53599.1/2002 in atti dal 24/12/2002.
periodo di proprietà dal 24/12/2001 al 24/12/2002
- **Proprietà S.E.L.P. s.r.l. sede in San Quirico D'Orcia C.F. 00801170523.** Diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento in atti dal 24/12/2001 n°4901.1/2001.
periodo di proprietà dal 02/10/2003 ad oggi
- **Proprietà S.E.L.P. s.r.l. con sede in San Quirico D'Orcia, trasformazione societaria C.F. 00801170523** in virtù di atto pubblico per notaio Sannino Domenico Maria con sede in Poggibonsi in data 2/10/2003 Repertorio 3099 Trascrizione n°3698.1/2003 in atti dal 3/11/2003;
periodo di proprietà dal 24/12/2001 al 02/10/2003

- **Proprietà S.E.L.P. s.r.l. con sede in Piancastagnaio C.F. 00801170523.** Variazione ampliamento con diversa distribuzione degli spazi interni del 24/12/2001 n°4901.1/2001 .

periodo di proprietà dal 7/11/2001 al 24/12/2001

- **Proprietà S.E.L.P. s.r.l. con sede in Piancastagnaio C.F. 00801170523.** Variazione di Classamento del 7/11/2001 n°3942.1/2001 in atti dal 07/11/2001.

periodo di proprietà dal 25/05/1999 al 7/11/2001

- **Proprietà S.E.L.P. s.r.l. con sede in Piancastagnaio C.F. 00801170523.** Frazionamento per trasferimento diritti di ristrutturazione del 25/05/1999 n°B01006.1/1999 in atti dal 25/05/99.

- 4) Dica se l'immobile sia libero, ovvero occupato, precisando in quest'ultimo caso chi occupi, quale sia il titolo dell'occupazione e, in caso di contratto di affitto o di locazione, quale sia la scadenza di tale contratto.**

L'immobile risulta occupato in virtù del contratto di Affitto di ramo azienda redatto presso lo studio del Notaio Previti Francesco di Sarteano in data 11 Marzo 2007 Registrato a Montepulciano in data 16 Marzo 2007 n°321 sez 1 la società S.E.L.P. con sede in San Quirico d'Orcia e la Società Edilcentro Servizi SRL con sede in Chiusi (Si) via Saffi n°10 C.F. 01084950524.

La durata minima dell'allegato contratto di affitto è pari ad anni tre, con scadenza 11 Marzo 2010, con rinnovo automatico di altri tre anni qualora non subentri la disdetta di una delle parti almeno sei mesi prima della naturale scadenza.

5) Accerti:

- a) con riferimento alla legge sul “condono edilizio” del 28.02.1985 n°47, in quale epoca fu costruito l'immobile;**

L'immobile risulta essere stato costruito con la licenza edilizia n°9/74 del 13/04/1974 e secondo l'elenco di cui al punto successivo, è stato ampliato in fasi successive.

Non risultano richieste di condono edilizio presentate al Comune di San Quirico D'Orcia.

b) gli estremi della licenza o concessione edilizia e la conformità o meno agli strumenti urbanistici e la rispondenza delle costruzioni alle previsioni della concessione;

le strutture esistenti sono state realizzate in virtù delle seguenti autorizzazioni comunali:

- licenza edilizia n°9/74 del 13/04/1974;
- licenza edilizia n°15/75 del 29/03/1975;
- concessione edilizia n° 26/82 del 10/07/1982;
- concessione edilizia n° 77/83 del 25/07/1963;
- concessione edilizia n° 20/84 del 30/05/1984;
- richiesta in data 14/07/1984 agibilità parziale per porzione di fabbricato

rilasciata;

- concessione edilizia n° 31/87 del 14/04/1987;
- richiesta in data 17/07/1988 agibilità per porzione di fabbricato;
- concessione edilizia n° 52/00 del 22/01/2001;
- concessione edilizia n° 51/00 del 15/05/2001;
- concessione edilizia n° 13/99 bis del 14/05/2002;
- concessione edilizia n° 13/99 bis del 22/10/2002;
- concessione edilizia n° 14/03 bis del 22/05/2003;
- richiesta di concessione edilizia n° 105/03 respinta in data 22/12/2003;

c) le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni;

Le autorizzazioni edilizie presenti in Comune risultano conformi alla situazione reale riscontrata, fatta eccezione per un locale ufficio del personale, realizzato soppalcando il locale mensa.

I materiali che compongono il soppalco e le tamponature interne laterali sono in pannelli composti e facilmente smontabili.

Nelle planimetrie depositate presso il Catasto di Siena risulta mancante un muro divisorio del laboratorio rispetto alla zona verniciatura come segnalato nelle planimetrie catastali allegate.

d) se e con quale procedura e con quale spesa le eventuali irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate;

Il soppalco ad uso ufficio del personale non autorizzato, urbanisticamente può essere smontato o sanato con una pratica in sanatoria, possibile in

quanto la tipologia di abuso è conforme agli strumenti urbanistici vigenti.

Il costo per entrambe le operazioni è di circa 9500,00 €.

La correzione alle planimetrie catastali per riportare la parete esistente nelle planimetrie depositate è di circa 1500,00€.

7) indichi se sul bene gravano vincoli artistici, storici o alberghieri e se vi siano finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

Sul bene non gravano vincoli di carattere storico ecc. ma l'area ricade all'interno del Parco Naturale della Val D'Orcia e quindi soggetto al parere di competenza ambientale della Soprintendenza di Siena.

8) Dica se il trasferimento degli immobili pignorati comporti il pagamento da parte dell'aggiudicatario dell'IVA.

Essendo l'attuale proprietà dell'immobile una società s.r.l. la vendita dell'immobile comporta il pagamento dell'I.V.A..

9) Elenchi con riferimento a ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione.

a. **Ipoteca volontaria iscritta a Montepulciano R.P. n°753 e R.G. 3612 del 7 Agosto 2002 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena Merchant- Banca per le piccole e Medie imprese S.P.A. e contro la ditta S.E.L.P. s.r.l. con sede in San Quirico d'Orcia P.I.V.A. 00801170523** per la somma complessiva di euro 1.034.000,00 (unmillionetrentaquattromila) a garanzia della restituzione della somma di euro 517.000,00 (cinquecentodiciassettemila);

b. **Ipoteca volontaria iscritta a Montepulciano R.P. n°85 e R.G. 324 del 22 Gennaio 2005 a favore Banca Toscana S.P.A. e contro la ditta S.E.L.P. s.r.l. con sede in San Quirico d'Orcia P.I.V.A. 00801170523** per la somma complessiva di euro 3.000.000,00 (tremilioni) a garanzia della restituzione della somma di euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila);

c. **Ipoteca volontaria iscritta a Montepulciano R.P. n°691 e R.G. 3116 del 13 Giugno 2006 a favore Banca di Cianciano Terme Credito Cooperativo Val D'Orcia-Amiata Soc. Coop. e contro la ditta S.E.L.P. s.r.l. con sede in San Quirico d'Orcia P.I.V.A. 00801170523 per la somma complessiva di euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila) a garanzia della restituzione della somma di euro 885.022,87 (ottocentottantacinquemilaventidue/87);**

9) Determini il valore attuale dei beni indicando i criteri di stima.

Valutazione dei Beni

Per la valutazione dei beni di cui sopra facciamo riferimento ai valori di mercato presenti nella zona sul mercato immobiliare per beni simili ed oggetto di recenti compravendite nelle aree circostanti.

Tenuto conto quindi della consistenza del fabbricato, del grado di finitura, dell'ubicazione di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche che possono influire sulla valutazione, dello stato dei luoghi e della domanda, con particolare attenzione alle potenzialità di trasformazione urbanistica che il bene presenta.

La stima viene eseguita facendo riferimento ad un prezzo medio di mercato di beni simili completamente ristrutturati, il coefficiente di riduzione introdotto tiene conto dello stato di conservazione e della qualità e quantità dei lavori necessari per la trasformazione in un bene finito, con aggiornamento all'anno 2018.

Considerato il degrado degli edifici e le numerosi interventi necessari per riportare i beni ad un efficiente stato di manutenzione si ritiene che la stima prenda in considerazione i prezzi di mercato minimi descritti dall'omi indicati nella tabella sottostante.

Provincia: SIENA

Comune: SAN QUIRICO D ORCIA

Fascia/zona: Suburbana/AREA PRODUTTIVA DI SAN QUIRICO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	265	380	L	0,9	1,3	L	
Capannoni tipici	NORMALE	290	410	L	1	1,3	L	

In considerazione delle valutazioni precedenti, considerato assenza anche di tipo strutturale ed architettonici dei manufatti si ritiene che il prezzo da adottare per la stima sia pari a 265€/mq.

Calcolo del Valore analitico per destinazione d'uso					
Beni di proprietà: S.e.l.p. s.r.l.					
Suddivisione in relazione alle superfici	mq.	Coef. di riduz.		Costo €/mq.	
Sup. Laboratorio di lavorazione	2894,00	1,00	2894,00		
Autorimessa interrata	145,70	0,60	87,42		
Magazzino interrato	59,00	0,50	29,50		
Uffici amministrativi	143,00	1,10	157,30		
Corte esterna scoperta	3000	0,10	300		
Sup. convenzionale			3.468,22	€ .250,00	€ .919.078,00
Riduzione necessarie accatastamento regolarità urbanistica ecc. oneri negativi				€ 10.350,00	- € 10.350,00
Riduzione per le opere di ristrutturazione necessarie . oneri negativi				€ 130.000,00	- € 130.000,00
Valore complessivo allo stato dei luoghi					€ .726.705,00

Complessivamente il valore attribuibile al bene si può definire pari a:

Complessivamente €.726.700,00 diconsi

(settecentoventiseimilasettecento)

11) In caso di immobili, predisponga un piano per la vendita all'incanto in uno o più lotti, indicando il valore dei singoli lotti.

Vista la difficoltà che si sono verificate nel tempo per una vendita in un unico lotto, si ritiene che il liquidatore possa procedere alla vendita in lotti frazionati, compatibilmente con il rispetto delle normative edilizie ed urbanistiche. In merito al prezzo di vendita da applicare nelle trattative con i singoli acquirenti che si propongono, si può considerare un prezzo stimabile al mq. pari a $726.700,00 / 3468,22 = 209,53\text{€}/\text{mq}$.

Riassumendo quindi ci sembra congruo eseguire delle vendite in forma frazionata in relazione alle richieste ricevute da alcuni interessati proponendo un prezzo di vendita riferito al mq. di superficie utile lorda secondo la definizione riportata nella L.R. 65/2014 specificato nel regolamento di attuazione pubblicato nel BURT n°39/R del 24/07/2018 moltiplicato per il prezzo di $209,53\text{€}/\text{mq}$.

12) In caso di presenza di terreno, produca il certificato di destinazione urbanistica.

L'area su cui sorge l'edificio è di stretta pertinenza dello stesso come meglio risulta dalla documentazione fotografica che segue.

La destinazione urbanistica è meglio descritta dall'estratto di P.R.G allegato.

Ritenendo con ciò adempiuto all'incarico affidatomi e rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento rassegno la presente relazione redatta su 11 (undici) pagine.

Montepulciano 10-10-2019

Il Perito estimatore

Dott.Arch. Fabio Fiorini

Allegati:

1- Visure storiche catastali e ipotecarie: