



GRIFOTEC

Dott. Geom. Gianni Pezzuolo
Dott. Geom. Stefano Biagiotti

STUDIO TECNICO ASSOCIATO



TRIBUNALE DI MONTEPULCIANO

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PROCEDURA FALLIMENTARE

N.° 2/05

Fallimento L.R. IMMOBILIARE s.r.l.

G.D. Dott. MASSIMO MERCALDO

C.T.U. Dott. Geom. STEFANO BIAGIOTTI

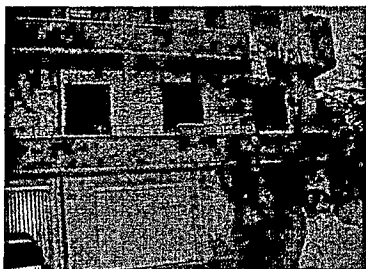
Udienza d'incarico	18/06/2007
--------------------	------------

Trattasi di appartamento con garage costruito in un complesso immobiliare, di 15 unità abitative, denominato "IL CIVETTAIO" sito in Torrita di Siena via Pietro Nenni, 53.



L'appartamento, che si sviluppa al piano terra, risulta essere stato venduto dalla società L.R. agli attuali proprietari al grezzo [senza impianti, pavimenti, finestre, intonaci e persiane] ed è

costituito da n. 4 vani, oltre accessori e resede esclusivo.



Il garage si trova al piano seminterrato con accesso dal retro dell'immobile.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Torrita di Siena ai seguenti identificativi:

Fog.	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
10	461	35 78	A/3	U	5,5 vani	468,68
10	461	91	C/6	2	37 m ²	139,50

I confini risultano essere:

area condominiale da più lati, s.s.a.

Immobile B.

Trattasi di locale destinato a mostra con garage e posto auto realizzato nel complesso immobiliare di via Mazzini.

Gli immobili de quo sono al rustico pertanto



senza infissi, impianti, intonaci, pavimenti, ecc.

Il locale mostra è costituito da due locali, un W.C. ed un porticato.

Il garage ha accesso da retro e comunicante con il porticato.

L'immobile è censito al catasto

fabbricati del comune di Torrita di Siena ai seguenti identificativi:



Fog.	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
20	147	18	In corso di definizione			
20	147	30	C/6	1	13 m ²	41,63
20	147	46 25	C/6	3	13 m ²	57,74

I confini risultano essere:

area condominiale da più lati, via Mazzini, Via Laretana, s.s.a.

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

Gli immobili risultano ben accatastati e i loro identificativi ben rappresentano l'immobile al catasto fabbricati.

- > Verifichi se gli immobili sono oggetto di comunione ex art. 177 c.c. e se su di essi sussistono diritti reali a favore di terzi e dica se gli immobili siano liberi, ovvero occupati, precisando in questo ultimo caso chi li occupi, quale sia il titolo dell'occupazione e, in caso di contratto d'affitto o

di locazione, quale sia la scadenza di tale contratto.

Immobile A.

L'immobile risulta di proprietà _____ ,
e _____ , in forza di SENTENZA
TRASLATIVA del Tribunale di Montepulciano.

L'immobile è occupato dal nucleo familiare di

Immobile B.

L'immobile risulta di proprietà L.R. IMMOBILIARE s.r.l. e non
risultano diritti reali a favore di terzi.

➤ Accerti:

- a) con riferimento alla legge su "condono edilizio" del
28/02/1985 n. 47, in quale epoca fu costruito l'immobile;
- b) gli estremi della licenza o concessione edilizia e la loro
conformità o meno agli strumenti urbanistici e la rispondenza
delle costruzioni alle previsioni della concessione;
- c) le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi
degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o
ristrutturazioni;
- d) se e con quale procedura e con quale spesa le eventuali
irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate.

Immobile A

L'immobile A risulta essere, oggi, conforme alle norme
urbanistiche.

E stato costruito con i seguenti titoli autorizzativi:

Concessione onerosa n. 42/00 del 10/05/2000 per la costruzione;

Concessione onerosa n. 42/00 del 10/05/2000 prot. 2337/2001 per variazione di intestazione;

Permesso di costruire in sanatoria n. 2 del 21/12/2007.

Immobile B

L'immobile B risulta essere, oggi, conforme alle norme urbanistiche anche se non ultimato.

Tale fabbricato risulta essere costruito in data precedente al 1967.

L'immobile è stato, successivamente alla sua costruzione, oggetto di opere edilizie con i seguenti titoli autorizzativi:

Comunicazione d'Inizio Attività prot. 5014 del 13/04/2001;

DIA prot. 13252 del 26/09/2002.

Attualmente sui due immobile non si sono riscontrate irregolarità che debbano essere sanate.

➤ Indichi se sul bene gravano vincoli artistici, storici, alberghieri e se vi sono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Immobile A

Sul bene in oggetto non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri e non vi sono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Immobile B

Sul bene in oggetto non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri e non vi sono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

➤ Dica se il trasferimento degli immobili comporti il pagamento da parte dell'aggiudicatario dell'IVA.

A parere dello scrivente il trasferimento degli immobili comporta il pagamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'IVA.

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

Criteri e procedimenti estimativi per la determinazione del valore ordinario di mercato.

Valore di mercato dell'intera proprietà:

Il criterio valore di mercato dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase d'incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standard "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione. Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato s'intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un

acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

Formula:

Valore = [ValoreMCA]

Variabile:

ValoreMCA

Descrizione-Procedimento:

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach MCA.

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili (comparabili) di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Superficie utilizzata¹:

La superficie utilizzata è l'interna lorda (SIL) che sinteticamente riguarda l'area di un edificio misurata lungo la faccia interna dei muri perimetrali su ciascun piano, includendo la superficie dei

¹ Codice delle valutazioni immobiliari, Tecnoborsa, Terza edizione, pag. 39.

muri interni dei tramezzi, le colonne, i pilastri ed escludendo lo spessore dei muri e le sporgenze esterne, i balconi esterni con lati aperti, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini, ecc. (gross internal area) (RICS,2004).

Rapporti mercantili²:

Il rapporto mercantile delle superfici Π_i riguarda il rapporto tra il prezzo marginale P_i di una superficie secondaria generica X_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo marginale p_1 della superficie principale X_1 .

Determinazione dei valori:

Immobile A

Determinazione superficie commerciale:

Superficie principale	mq. 64,94	x 1	=	mq. 64,94
Superficie terrazze	mq. 15,50	x 0,30=		mq. 4,65
Superficie garage	mq. 35,20	x 0,500		mq. 17,60
Resede esclusivo				<u>mq. 2,00</u>
Superficie commerciale				mq. 89,19

Il prezzo viene determinato considerando l'immobile al grezzo [così come richiesto dal curatore del fallimento].

Per la determinazione del prezzo di un immobile al grezzo si è considerata che l'incidenza delle opere di rifinitura sul valore, di mercato, del bene è del 50% , considerando che tale percentuale

² Prontuario delle stime immobiliari, Simonotti Marco, GEOVAL, pag. 31.

è anche l'incidenza sul complesso delle spese di costruzione³.

Valore del bene ad oggi considerandolo al grezzo:

$$V = \text{Superficie commerciale} \times \text{Prezzo/mq.} = \text{Mq. } 89,19 \times \text{€. } 1.500,00/\text{mq.} = \text{€. } 133.785,00$$

$$\text{Deprezzamento in quanto al grezzo pari al 50\%} = \text{€. } \underline{66.892,50}$$

$$V_{\text{immobileA}} = \text{€. } 66.892,50$$

Si tenga presente che i prezzi degli immobili nella provincia di Siena dal 2001 al 2006 hanno avuto un aumento di circa il 60%⁴.

Immobile B

Determinazione superficie commerciale:

Superficie principale	mq. 55,00	x 1	=	mq. 55,00
Superficie porticato	mq. 7,95	x 0,50=		mq. 3,98
Superficie garage	mq. 13,21	x 0,50=		mq. 6,61
Superficie posto auto	mq. 13,00	x 0,30=		mq. 3,90
Resede esclusivo				<u>mq. 2,00</u>
Superficie commerciale				mq. 71,49

Determinazione del prezzo:

Il prezzo viene determinato considerando l'immobile al grezzo.

Per la determinazione del prezzo di un immobile al grezzo si è considerata che l'incidenza delle opere di rifinitura sul valore, di mercato, del bene è del 50% , considerando che tale percentuale è anche l'incidenza sul complesso delle spese di costruzione⁵.

Valore del bene ad oggi considerandolo al grezzo:

$$V = \text{Superficie commerciale} \times \text{Prezzo/mq.} = \text{Mq. } 71,49 \times \text{€. } 1.700,00/\text{mq.} = \text{€. } 121.533,00$$

³ Estimo Rurale e Civile, Virginio Panecaldo, Buffetti Editore, Edizione II, pag. 331.

⁴ Rivista del consulente Tecnico n. 4.2007 pag. 46.

⁵ Estimo Rurale e Civile, Virginio Panecaldo, Buffetti Editore, Edizione II, pag. 331.

Deprezzamento in quanto al grezzo pari al 50% = €. 60.766,50

V_{immobileB}

= €. 60.766,50

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

La presente relazione ha preso in considerazione due immobili per tali motivo lo scrivente ha ritenuto di predisporre un piano di vendita all'incanto in due lotti.

LOTTO 1 - Immobile A

Appartamento con garage costruito in un complesso immobiliare, di 15 unità abitative, denominato "IL CIVETTAIO" sito in Torrita di Siena via Pietro Nenni, 53.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Torrita di Siena ai seguenti identificativi:

Fog.	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
10	461	35 78	A/3	0	5,5 vani	468,68
10	461	91	C/6	2	37 m ²	139,50

Valore, attuale, del lotto 1

€. 66.892,50

LOTTO 2 - Immobile B

Trattasi di locale destinato a mostra con garage e posto auto realizzato nel complesso immobiliare di via Mazzini.

Gli immobili de quo sono al rustico pertanto senza infissi, impianti, intonaci, pavimenti, ecc.

I locale mostra è costituito da due locali, un W.C. ed un

porticato.

Il garage ha accesso da retro e comunicante con il porticato.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Torrita di Siena ai seguenti identificativi:

Fog.	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
20	147	18	In corso di definizione			
20	147	30	C/6	1	13 m ²	41,63
20	147	46 25	C/6	3	13 m ²	57,74

Valore, attuale, del lotto 2

€. 60.766,50

..o.o.o.o.o..

Nella Speranza di aver ben adempiuto all'incarico affidatomi e ringraziandoLa per la fiducia dimostratami rimango a Sua completa disposizione per chiarimenti e/o integrazioni in merito ; colgo l'occasione per ringraziarLa ed ossequiarLa.

In Fede.

Montepulciano li 15/04/2008



L'Esperto
Iscritto nell'albo dei G.T.U. del Tribunale di Montepulciano al n° 185
Dott. Geom. Stefano Biagiotti

Allegati:

- copia visure catastali;
- copia planimetrie catastali;
- copia concessioni edilizie.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

il 17/4/08

CANCELLIERE
Rosalia Macc.

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2007

Dati della richiesta	Denominazione: L R IMMOBILIARE S.R.L.
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di TORRITA DI SIENA (Codice: L303) Provincia di SIENA L R IMMOBILIARE S.R.L. con sede in TORRITA DI SIENA C.F.: 01012900526

1. Unità Immobiliari site nel Comune di TORRITA DI SIENA(Codice L303) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		20	147	18			in corso di definiz .			/		VIALE GIUSEPPE MAZZINI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/04/2003 n . 49089 .1/2003 in atti dal 14/04/2003 (protocollo n . 91098) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	L R IMMOBILIARE S.R.L. con sede in TORRITA DI SIENA	01012900526	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		del 16/07/2002 n. 46487.1/2002 in atti dal 16/07/2002 (protocollo n. 128509)	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2007

2. Unità Immobiliari site nel Comune di TORRITA DI SIENA(Codice L303) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		20	147	30			C/6	1	13 m ²	13/13	Euro 41,63	VIALE GIUSEPPE MAZZINI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/04/2003 n. 49091 .1/2003 in atti dal 14/04/2003 (protocollo n. 91100) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	L R IMMOBILIARE S.R.L. con sede in TORRITA DI SIENA	01012900526	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/08/2002 Voltura n. 4561 .1/2002 in atti dal 27/08/2002 (protocollo n. 00138727) Repertorio n. : 73240 Rogante: PREVITI Sede: SARTEANO COMPR	

3. Unità Immobiliari site nel Comune di TORRITA DI SIENA(Codice L303) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		20	147	25			C/6	3	13 m ²	18/18	Euro 57,74	VIALE GIUSEPPE MAZZINI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/04/2003 n. 49096 .1/2003 in atti dal 14/04/2003 (protocollo n. 91105) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
				46									