

Geom. Scarpelli Francesco

Progettazione - Topografia - Catasto - Consulenze Tecniche - Sicurezza

TRIBUNALE DI SIENA Cancelleria Fallimentare

Fallimento N. 19/2010 – EDILSENESE S.r.l.

Giudice Delegato – Dott. Marianna Serrao

Curatore Fallimentare – Dott. Massimiliano Fabbrini

Relazione peritale degli immobili (APPARTAMENTO, CANTINE E GARAGE)
posti in Sovicille – Loc. San Rocco a Pilli – Via G. da Verrazzano

U.I. censite al Catasto Fabbricati: Foglio di Mappa N. 80, Particella N. 1041, Sub. 23,43 – 7 – 8 – 9

Valutazioni riferite al 18/12/2018

Scarpelli Francesco - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525

Studio Tecnico in Firenze - Via G. del Pian dei Carpini N 96/78 - CAP 50127 - Firenze **Recapiti** : Tel. +39 055 4378491 - Fax. N. +39 055 4378528 - Mobile +39 338 2734767

Studio Tecnico in Siena - Via Senese N. 186 - CAP 53036 - Poggibonsi (SI) **Recapiti**: Mobile +39 338 2734767

francesco.scarpelli@arsagendi.it – francesco.scarpelli@pec.arsagendi.it - francesco.scarpelli@geopec.it

Indice

1 – Premessa	Pag. 02
1.1 – Introduzione	Pag. 02
1.2 – Struttura ed introduzione alla perizia	Pag. 02
2 – Indagini tecniche e stima dei beni	Pag. 02
2.1 – Identificazione dei beni	Pag. 02
2.1.1 – Ubicazione ed accessibilità	Pag. 02
2.1.2 – Descrizione catastale e confini	Pag. 03
2.2 – Trascrizioni, iscrizioni, annotazioni sui beni oggetto di perizia	Pag. 05
2.3 – Descrizione dei beni	Pag. 07
2.3.1 – Descrizione sommaria	Pag. 07
2.3.2 – Consistenza dei beni	Pag. 08
2.4 – Uso ed occupazione degli immobili	Pag. 13
2.5 – Accertamenti di carattere urbanistico	Pag. 13
2.5.1 – Storia urbanistica del bene	Pag. 13
2.5.2 – Analisi e verifica sulla conformità dei luoghi con le pratiche edilizie amministrative	Pag. 14
2.6 – Stima del valore dei beni	Pag. 14
2.6.1 – Metodo di stima dei beni	Pag. 14
2.6.2 – Analisi ed individuazione dei valori unitari	Pag. 15
2.6.3 – Determinazione del valore di mercato e del prezzo d'asta fallimentare	Pag. 16
3 – Conclusione	Pag. 17
3.1 – Analisi conclusive	Pag. 17
3.2 – Elenco allegati	Pag. 18

1 – PREMESSA

1.1 – Introduzione

Io sottoscritto Francesco Scarpelli, geometra libero professionista con studio in Firenze, Via G. del Pian dei Carpini, 78, ed in Poggibonsi, Via Senese N. 186, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 5792/16 (recapiti diretti - E-mail francesco.scarpelli@arsagendi.it; E-mail cert. francesco.scarpelli@pec.arsagendi.it; Cellulare 338 2734767), con riferimento alla procedura fallimentare pendente presso il Tribunale di Siena N. 19/2010, dopo essere stato nominato perito esperto dal Curatore Fallimentare Dott. Massimiliano Fabbrini, ho assunto l'incarico di periziare i beni immobili in carico alla società fallita Edilsenese S.r.l.. La presente relazione di stima riguarderà un appartamento posto all'interno di un complesso residenziale sito in Sovicille, località San Rocco a Pilli, Via G. da Verrazzano N. 11/A, immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa N. 19, Particella N. 1046, Sub. 12-16.

1.2 – Struttura e introduzione alla perizia

Al fine di determinare il valore del bene oggetto della presente perizia, ho ritenuto corretto suddividere la mia relazione in tre diversi capitoli. Il primo, cioè quello di cui fa parte il presente paragrafo, consiste in un'analisi preliminare della perizia con la presentazione dell'incarico, delle indagini svolte e della struttura dell'elaborato, così da fornire tutti gli elementi utili alla lettura; nel secondo capitolo si sviluppa invece la valutazione dei beni ed infine, nell'ultimo capitolo, vengono riportate le conclusioni e citati gli allegati.

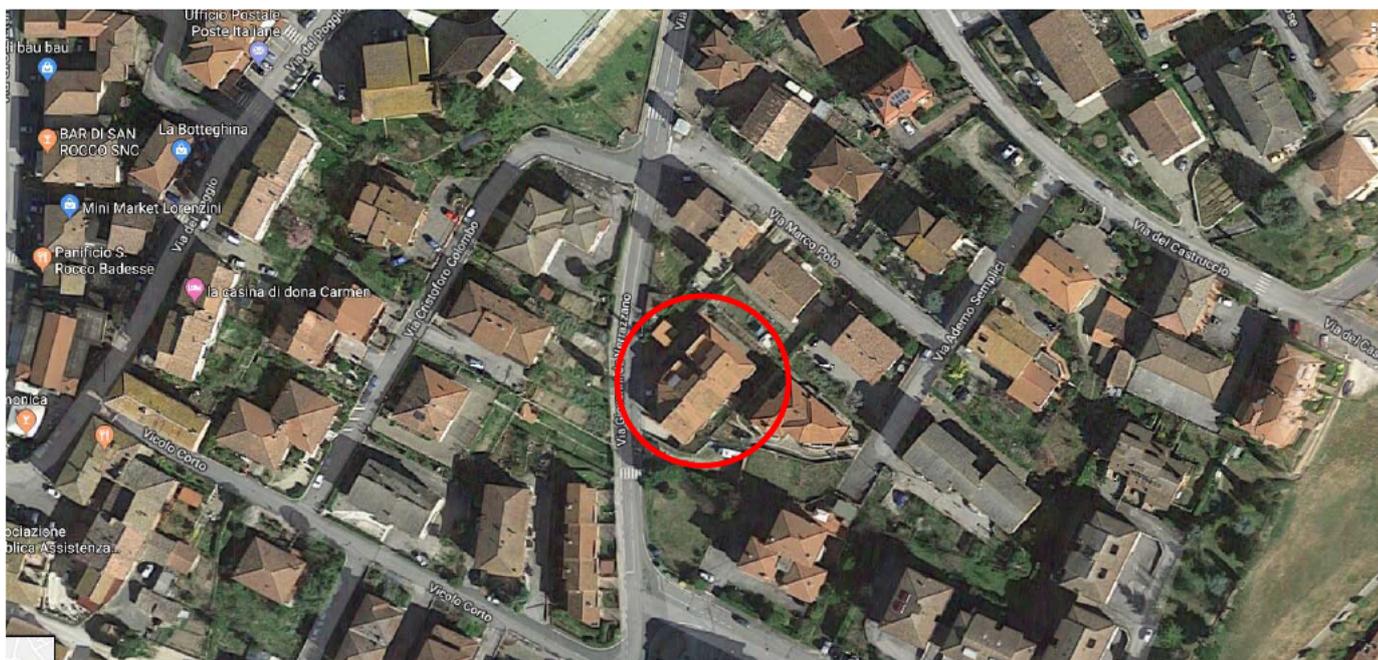
2 – INDAGINI TECNICHE E STIMA DEI BENI

2.1 – Identificazione dei beni

2.1.1 – Ubicazione ed accessibilità

I beni da periziare, composti da un appartamento a piano terreno, un garage ed una cantina a piano seminterrato, fanno parte di un fabbricato residenziale costruito tra il 2004 ed il 2008 nel Comune di Sovicille e più precisamente nella frazione di San Rocco a Pilli, nella periferia sud/est. La località è posta 10km a sud di Siena, a circa 1,5 km dall'uscita omonima "San Rocco a Pilli" della E78 – Siena/Grosseto ed a circa 7 km dal centro abitato di Sovicille.

E' necessario precisare che la cantina è formata da un unico locale diversamente da quanto censito al Catasto Fabbricato dove risultano ancora due unità immobiliari separate.



2.1.2 – Descrizione catastale e confini

L'unità immobiliare oggetto di perizia è individuata con i seguenti identificativi catastali:

Abitazione – Comune di Sovicille – Foglio N. 80 – Particella N. 1041 – Sub. 23, 43 – Categoria A/3 – Classe U – 5 vani – Rendita € 464,81 (vedi allegato N. 1/b).

Magazzino – Comune di Sovicille – Foglio N. 80 – Particella N. 1041 – Sub. 7 – Categoria C/2 – Classe 3 – 6 mq (catastali) – Rendita € 13,63 (vedi allegato N. 1/b).

Magazzino – Comune di Sovicille – Foglio N. 80 – Particella N. 1041 – Sub. 8 – Categoria C/2 – Classe 6 – 9 mq (catastali) – Rendita € 33,47 (vedi allegato N. 1/b).

Garage – Comune di Sovicille – Foglio N. 80 – Particella N. 1041 – Sub. 9 – Categoria C/6 – Classe 6 – 15 mq (catastali) – Rendita € 37,96 (vedi allegato N. 1/b).

All'Agenzia delle Entrate Territorio di Siena, risultano depositate in atti le seguenti planimetrie:

- **Planimetria catastale – Abitazione – Comune di Sovicille – Foglio N. 80 – Particella N. 1041 – Sub. 23, 43** – redatta dal Geom. Andrea Roncucci, Registrata il 08/08/2008 con Prot. N. SI00159919 (vedi allegato N. 1/e).
- **Planimetria catastale – Magazzino – Comune di Sovicille – Foglio N. 80 – Particella N. 1041 – Sub. 7** – redatta dal Geom. Andrea Roncucci, Registrata il 13/11/2007 con Prot. N. SI0140139 (vedi allegato N. 1/e).

- Planimetria catastale – **Magazzino – Comune di Sovicille – Foglio N. 80 – Particella N. 1041 – Sub. 8** – redatta dal Geom. Andrea Roncucci, Registrata il 13/11/2007 con Prot. N. SI0140139 (vedi allegato N. 1/e).
- Planimetria catastale – **Autorimessa – Comune di Sovicille – Foglio N. 80 – Particella N. 1041 – Sub. 9** – redatta dal Geom. Andrea Roncucci, Registrata il 13/11/2007 con Prot. N. SI0140139 (vedi allegato N. 1/e).

Durante le visite effettuate sui beni ho potuto riscontrare alcune **difformità tra le planimetrie catastali attualmente in atti e l'effettivo stato dei luoghi delle cantine e dell'autorimessa**, in dettaglio:

- I due magazzini, attualmente censiti con i sub. 7 ed 8 sono in realtà uniti in un unico locale.
- La disposizione dell'autorimessa va ad occupare una piccola porzione dell'attuale Sub. 8.

Diversamente, la planimetria dell'appartamento risulta conforme allo stato dei luoghi.

L'appartamento identificato con i sub. 23 e 43 confina:

- Nord: con il Sub. 40, cortile e camminamento condominiale e con il Sub. 20, posto auto scoperto di proprietà della S.r.l. (quest'ultimo presente sulla "carta" ma non in loco).
- Est: con i Sub. 22 e 42 rispettivamente abitazione e resede di pertinenza di proprietà della procedura fallimentare.
- Sud: con i Sub. 24 e 36, rispettivamente abitazione e resede di pertinenza di proprietà del Sig.
- Ovest: con il Sub. 40 cortile e camminamento condominiale e con il Sub. 24 di proprietà del Sig.

La cantina e l'autorimessa identificati con i Sub. 7, 8, 9 confinano ad ovest con il Sub. 6, autorimessa, di proprietà del Sig. a sud con il Sub. 1, passaggio condominiale, ad ovest con il Sub. 10, autorimessa di proprietà della procedura fallimentare Edilsenese S.r.l.

La documentazione catastale completa relativa al laboratorio/magazzino è visibile consultando l'allegato N. 1.

2.2 – Trascrizioni, iscrizioni, annotazioni sui beni oggetto di perizia

Le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte di un complesso immobiliare costruito dalla società fallita la quale aveva acquistato il terreno nel 2004 dalla Parri Costruzioni – Atto Notaio Alfredo Mandarini del 05/11/2004 – Rep. N. 31369/12601 – Trascritto a Siena il 12/11/2004 al Reg. Part. N. 7256 (vedi allegato N. 2/e). In tale atto venivano presi impegni ed accordi bilaterali tra le società acquirente e venditrice che venivano quietanzate con successivo atto stipulato anch'esso dal Notaio Alfredo Mandarini – Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata del 08/11/2005 – Rep. N. 33812 – Trascritta a Siena il 22/12/2005 al Reg. Part. N. 2550 (vedi allegato N. 2/f).

A seguito dell'acquisto del terreno veniva iscritta Ipoteca Volontaria da parte della Banca Monte dei Paschi di Siena a seguito della concessione di un Mutuo Fondiario della durata di 30 anni e per un importo di € 2.400.000,00 di cui € 1.200.000,00 in linea capitale – Atto redatto dal Notaio Alfredo Mandarini – Rep. N. 33813/13833 del 08/11/2005 – Trascritto a Siena il 10/11/2005 al Reg. Part. N. 3290 (vedi allegato N. 2/g).

Di seguito si riportano i gravami in carico a ciascuna unità immobiliare oggetto di perizia.

Abitazione – Foglio N. 80 – Particella N. 1041 – Sub. 23, 43

- Iscrizione Ipotecaria a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. – Annotazione ad Iscrizione (formalità di Riferimento Reg. Part. N. 3290 del 10/11/2005) – Atto redatto dal Notaio Alfredo Mandarini del 01/08/2008 – Rep. N. 39016/17547 – Frazionamento in quota di Ipoteca Volontaria – Trascritto a Siena il 21/08/2008 al Reg. Part. N. 1673 – Ipoteca di valore € 320.000,00 di cui € 160.000,00 in linea capitale (vedi allegato N. 2/h).
- Atto esecutivo o cautelare – Decreto di Sequestro Conservativo a favore di _____ – Atto emesso dal Tribunale di Siena il 09/01/2009 – Rep. N. 2527 – Trascritto a Siena il 12/01/2009 – Reg. Part. N. 118 (vedi allegato N. 2/i).
- Atto esecutivo o cautelare – Decreto di Sequestro Conservativo a favore di _____ – Atto emesso dal Tribunale di Siena il 20/07/2009 – Rep. N. 1317/2009 – Trascritto a Siena il 10/08/2009 al Reg. Part. N. 4990 (vedi allegato N. 2/j).
- Domanda Giudiziale in favore dei Sig.ri _____ e _____ – Atto emesso dal Tribunale di Siena il 10/08/2009 – Rep. N. 1723/2009 – Trascritto a Siena il 12/10/2009 al Reg. Part. N. 5822 (vedi allegato N. 2/k).

- Ipoteca legale in favore di Equitalia Gerit S.p.a. – Atto emesso il 25/01/2010 – Rep. N. 101532/104 – Trascritto a Siena il 03/02/2010 al Reg. Part. N. 208 (vedi allegato N. 2/l).
- Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento – Atto emesso dal Tribunale di Siena il 14/12/2010 – Rep. N. 5305/2010 – Trascritto a Siena il 19/01/2011 al Reg. Part. N. 284.

Autorimessa – Foglio N. 80 – Particella N. 1041 – Sub. 9

- Iscrizione Ipotecaria a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. – Annotazione ad Iscrizione (formalità di Riferimento Reg. Part. N. 3290 del 10/11/2005) – Atto redatto dal Notaio Alfredo Mandarini del 01/08/2008 – Rep. N. 39016/17547 – Frazionamento in quota di Ipoteca Volontaria – Trascritto a Siena il 21/08/2008 al Reg. Part. N. 1673 – Ipoteca di valore € 320.000,00 di cui € 160.000,00 in linea capitale (vedi allegato N. 2/h).
- Atto esecutivo o cautelare – Decreto di Sequestro Conservativo a favore di _____ – Atto emesso dal Tribunale di Siena il 09/01/2009 – Rep. N. 2527 – Trascritto a Siena il 12/01/2009 – Reg. Part. N. 118 (vedi allegato N. 2/i).
- Atto esecutivo o cautelare – Decreto di Sequestro Conservativo a favore di _____ – Atto emesso dal Tribunale di Siena il 20/07/2009 – Rep. N. 1317/2009 – Trascritto a Siena il 10/08/2009 al Reg. Part. N. 4990 (vedi allegato N. 2/j).
- Domanda Giudiziale in favore dei Sig.ri _____ e _____ – Atto emesso dal Tribunale di Siena il 10/08/2009 – Rep. N. 1723/2009 – Trascritto a Siena il 12/10/2009 al Reg. Part. N. 5822 (vedi allegato N. 2/k).
- Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento – Atto emesso dal Tribunale di Siena il 14/12/2010 – Rep. N. 5305/2010 – Trascritto a Siena il 19/01/2011 al Reg. Part. N. 284.

Cantina – Foglio N. 80 – Particella N. 1041 – Sub. 7

- Annotazione ad Iscrizione (formalità di Riferimento Reg. Part. N. 3290 del 10/11/2005) – Restrizione dei beni – Atto redatto dal Notaio Alfredo Mandarini del 01/08/2008 – Rep. N. 39016/17547 – Restrizione dei beni – Trascritto a Siena il 21/08/2008 al Reg. Part. N. 1674 (vedi allegato N. 2/m).
- Atto esecutivo o cautelare – Decreto di Sequestro Conservativo a favore di _____ – Atto emesso dal Tribunale di Siena il 09/01/2009 – Rep. N. 2527 – Trascritto a Siena il 12/01/2009 – Reg. Part. N. 118 (vedi allegato N. 2/i).

- Atto esecutivo o cautelare – Decreto di Sequestro Conservativo a favore di _____ – Atto emesso dal Tribunale di Siena il 20/07/2009 – Rep. N. 1317/2009 – Trascritto a Siena il 10/08/2009 al Reg. Part. N. 4990 (vedi allegato N. 2/j).
- Domanda Giudiziale in favore dei Sig.ri _____ e _____ – Atto emesso dal Tribunale di Siena il 10/08/2009 – Rep. N. 1723/2009 – Trascritto a Siena il 12/10/2009 al Reg. Part. N. 5822 (vedi allegato N. 2/k).
- Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento – Atto emesso dal Tribunale di Siena il 14/12/2010 – Rep. N. 5305/2010 – Trascritto a Siena il 19/01/2011 al Reg. Part. N. 284.

Cantina – Foglio N. 80 – Particella N. 1041 – Sub. 8

- Annotazione ad Iscrizione (formalità di Riferimento Reg. Part. N. 3290 del 10/11/2005) – Restrizione dei beni – Atto redatto dal Notaio Alfredo Mandarini del 01/08/2008 – Rep. N. 39016/17547 – Restrizione dei beni – Registrato a Siena il 21/08/2008 al Reg. Part. N. 1674 (vedi allegato N. 2/m).
- Atto esecutivo o cautelare – Decreto di Sequestro Conservativo a favore di _____ – Atto emesso dal Tribunale di Siena il 09/01/2009 – Rep. N. 2527 – Trascritto a Siena il 12/01/2009 – Reg. Part. N. 118 (vedi allegato N. 2/i).
- Atto esecutivo o cautelare – Decreto di Sequestro Conservativo a favore di _____ – Atto emesso dal Tribunale di Siena il 20/07/2009 – Rep. N. 1317/2009 – Trascritto a Siena il 10/08/2009 al Reg. Part. N. 4990 (vedi allegato N. 2/j).
- Domanda Giudiziale in favore dei Sig.ri _____ e _____ – Atto emesso dal Tribunale di Siena il 10/08/2009 – Rep. N. 1723/2009 – Trascritto a Siena il 12/10/2009 al Reg. Part. N. 5822 (vedi allegato N. 2/k).
- Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento – Atto emesso dal Tribunale di Siena il 14/12/2010 – Rep. N. 5305/2010 – Trascritto a Siena il 19/01/2011 al Reg. Part. N. 284.

2.3 – Descrizione dei beni

2.3.1 – Descrizione sommaria

I beni da periziare fanno parte di un fabbricato residenziale costruito tra il 2006 ed il 2008 nella periferia di San Rocco a Pilli, frazione del Comune di Sovicille. Come già anticipato nei paragrafi precedenti, diversamente dal censimento catastale, i beni oggetto di perizia sono formati da un appartamento a piano terreno, un garage a piano seminterrato ed una cantina anch'essa a piano seminterrato.

Scarpelli Francesco - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525

Studio Tecnico in Firenze - Via G. del Pian dei Carpinì N 96/78 - CAP 50127 - Firenze **Recapiti** : Tel. +39 055 4378491 - Fax. N. +39 055 4378528 - Mobile +39 338 2734767

Studio Tecnico in Siena – Via Senese N. 186 - CAP 53036 - Poggibonsi (SI) **Recapiti**: Mobile +39 338 2734767

francesco.scarpelli@arsagendi.it – francesco.scarpelli@pec.arsagendi.it - francesco.scarpelli@geopec.it

Volendo entrare nel dettaglio delle caratteristiche dell'immobile, questo presenta una struttura portante in setti, pilastri e solai di calcestruzzo armato con pareti di tamponatura in laterizio.

L'appartamento in questione si trova a piano terreno nella porzione nord/ovest dello stabile mentre il garage e la cantina si trovano in medesima posizione ma al piano seminterrato.

All'abitazione si accede mediante un piccolo resede di pertinenza, presenta ingresso esclusivo ed è composta di tre vani, soggiorno/pranzo (di 20.80 mq netti), camera matrimoniale (di 14.00mq netti), camera singola (di 9.88mq netti); a questi si aggiungono un locale accessorio (ripostiglio di 3.66 mq calpestabili), un servizio igienico (bagno di 5.18mq calpestabili) ed un corridoio di collegamento tra il soggiorno e le camere. L'appartamento ha una superficie calpestabile complessiva di 55.50mq.

Per quanto concerne la dotazione impiantistica, quello elettrico è stato oggetto di adeguamento nel luglio 2015 e pertanto risulta conforme alle norme del D.M. 37/2008.

Per la restante dotazione impiantistica, invece, in particolare quello termo-idraulico, risultano da verificare gli aspetti emersi durante il sopralluogo della ASL dell'ottobre/novembre 2008 (vedi allegato N. ...) da cui è poi scaturita la sospensione della licenza di abitabilità. Si riporta di seguito quanto evidenziato dalla ASL stessa con comunicazione al Comune di Sovicille – Prot. N. 19347 del 19/11/2008:

“ Appartamento 3: presenta le stese non conformità rilevate per l'unità 2 con l'aggiunta che la caldaia non è stata ancora collegata alla rete elettrica (intervento oggi eseguito). Le difformità riportate nell'unità 2 consistevano in: “la caldaia ha il terminale di evacuazione dei prodotti della combustione installato in maniera non regolare in quanto posto all'esterno attraverso la parete perimetrale del fabbricato; la cappa per l'evacuazione dei fumi di cottura della cucina non è raccordata tramite apposito canale all'uscita in parete, né risulta installato elettroventilatore in corrispondenza del foro in parete”. Essendo l'abitazione occupata dalla famiglia a seguito dei numerosi sopralluoghi effettuati in loco, ho potuto accertare il solo collegamento della caldaia alla rete elettrica essendo la stessa funzionante, restano invece da verificare ed eventualmente adeguare alle disposizioni del D.M. 37/2008 le altre problematiche citate nel verbale ASL.

2.3.2 – Consistenza dei beni

Per determinare la consistenza dell'unità immobiliare da cui poi ne scaturirà il calcolo per la stima del valore ho fatto riferimento alla norma UNI 10750, la quale indica le modalità per il conteggio della superficie commerciale così come viene indicato:

Scarpelli Francesco - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525

Studio Tecnico in Firenze - Via G. del Pian dei Carpinì N 96/78 - CAP 50127 - Firenze **Recapiti** : Tel. +39 055 4378491 - Fax. N. +39 055 4378528 - Mobile +39 338 2734767

Studio Tecnico in Siena – Via Senese N. 186 - CAP 53036 - Poggibonsi (SI) **Recapiti**: Mobile +39 338 2734767

francesco.scarpelli@arsagendi.it – francesco.scarpelli@pec.arsagendi.it - francesco.scarpelli@geopec.it

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- *100% delle superfici calpestabili;*
- *100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- *50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- *25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- *35% dei patii e porticati;*
- *60% delle verande;*
- *15% dei giardini di appartamento;*
- *10% dei giardini di ville e villini.*

Per la determinazione della superficie commerciale ho quindi preso a riferimento gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire N. 37 del 27/06/2008 – P.E. N. 713 del 14/01/2008 effettuando il calcolo secondo le indicazioni descritte in precedenza (vedi allegato N. 4/a) e di cui riporto i risultati nelle tabelle sottostanti

Abitazione – Foglio N. 80 – Particella N. 1041 – Sub. 23, 43

APPARTAMENTO - FOGLIO 80 - P.LLA 1041 - SUB. 23 e 43

A - CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILI DEI VANI

Descrizione vano	Superrficie (mq)
Soggiorno - pranzo	20.80
Disimpegno	1.98
Wc	5.18
Camera doppia	14.00
Camera singola	9.88
Ripostiglio	3.66
Totale	55.50

B - CALCOLO SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE

Descrizione vano	Superrficie (mq)
Parete 1	0.85
Parete 2	0.35
Parete 3	0.96
Totale	2.16

C - CALCOLO SUPERFICI PARETI PORTANTI

Descrizione vano	Superrficie (mq)
Parete 01	8.29
Totale	8.29
Totale - 50% della superficie	4.15
<i>Superfici calpestabili + Superfici pareti div. Interne</i>	<i>57.66</i>
<i>Verifica eccedenza 10%</i>	<i>5.77</i>

D - CALCOLO SUPERFICI SCOPERTE

Descrizione vano	Superrficie (mq)
Resede	14.59
Totale	14.59
Totale - 25% della superficie	3.65

E - CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALE

Descrizione vano	Superrficie (mq)
A - SUPERFICI CALPESTABILI DEI VANI	55.50
B - SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE	2.16
C - SUPERFICI PARETI PORTANTI	4.15
D - SUPERFICI ESTERNE	3.65
Totale	65.45

Appartamento composta da:

- Soggiorno/pranzo

Scarpelli Francesco - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525

Studio Tecnico in Firenze - Via G. del Pian dei Carpinì N 96/78 - CAP 50127 - Firenze **Recapiti** : Tel. +39 055 4378491 - Fax. N. +39 055 4378528 - Mobile +39 338 2734767

Studio Tecnico in Siena – Via Senese N. 186 - CAP 53036 - Poggibonsi (SI) **Recapiti**: Mobile +39 338 2734767

francesco.scarpelli@arsagendi.it – francesco.scarpelli@pec.arsagendi.it - francesco.scarpelli@geopec.it

- Disimpegno
- Wc
- Camera doppia
- Camera singola
- Ripostiglio

Ne consegue l'abitazione ha una superficie calpestabile di 55.50 mq ed una superficie commerciale pari a 65.45 mq (vedi allegato N. 4/b).

Cantina – Foglio N. 80 – Particella N. 1041 – Sub. 7 e 8

CANTINA - FOGLIO 80 - P.LLA 1041 - SUB. 7 e 8

A - CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILI DEI VANI

Descrizione vano	Superrificie (mq)
Cantina	16.28
Totale	16.28

B - CALCOLO SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE

Descrizione vano	Superrificie (mq)
Totale	0.00

C - CALCOLO SUPERFICI PARETI PORTANTI

Descrizione vano	Superrificie (mq)
Parete 01	3.6
Totale	3.6
Totale - 50% della superficie	1.80
Superfici calpestabili + Superfici pareti div. Interne	16.28
Verifica eccedenza 10%	1.63

D - CALCOLO SUPERFICI SCOPERTE

Descrizione vano	Superrificie (mq)
Totale - 25% della superficie	0.00

E- CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALE

Descrizione vano	Superrificie (mq)
A - SUPERFICI CALPESTABILI DEI VANI	16.28
B - SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE	0.00
C - SUPERFICI PARETI PORTANTI	1.63
D - SUPERFICI ESTERNE	0.00
Totale	17.91

Scarpelli Francesco - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525

Studio Tecnico in Firenze - Via G. del Pian dei Carpinì N 96/78 - CAP 50127 - Firenze **Recapiti** : Tel. +39 055 4378491 - Fax. N. +39 055 4378528 - Mobile +39 338 2734767

Studio Tecnico in Siena – Via Senese N. 186 - CAP 53036 - Poggibonsi (SI) **Recapiti**: Mobile +39 338 2734767

francesco.scarpelli@arsagendi.it – francesco.scarpelli@pec.arsagendi.it - francesco.scarpelli@geopec.it

Ne consegue la cantina ha una superficie calpestabile di 16.28 mq ed una superficie commerciale pari a 17.91 mq (vedi allegato N. 4/b).

Garage – Foglio N. 80 – Particella N. 1041 – Sub. 9

GARAGE - FOGLIO 80 - P.LLA 1041 - SUB. 9

A - CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILI DEI VANI

Descrizione vano	Superrificie (mq)
Garage	14.30
Totale	14.30

B - CALCOLO SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE

Descrizione vano	Superrificie (mq)
Totale	0.00

C - CALCOLO SUPERFICI PARETI PORTANTI

Descrizione vano	Superrificie (mq)
Parete 01	3.01
Totale	3.01
Totale - 50% della superficie	1.51
Superfici calpestabili + Superfici pareti div. Interne	14.30
Verifica eccedenza 10%	1.43

D - CALCOLO SUPERFICI SCOPERTE

Descrizione vano	Superrificie (mq)
Totale - 25% della superficie	0.00

E- CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALE

Descrizione vano	Superrificie (mq)
A - SUPERFICI CALPESTABILI DEI VANI	14.30
B - SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE	0.00
C - SUPERFICI PARETI PORTANTI	1.43
D - SUPERFICI ESTERNE	0.00
Totale	15.73

Ne consegue il garage ha una superficie calpestabile di 14.30 mq ed una superficie commerciale pari a 15.73 mq (vedi allegato N. 4/b).

2.4 – Uso ed occupazione degli immobili

I beni sono occupati dai coniugi _____ e _____ in virtù del preliminare di compravendita sottoscritto tra la Edilsenese S.r.l. (prima dell'avvio della procedura fallimentare) e gli stessi in data 28/02/2006.

2.5 – Accertamenti di carattere urbanistico

2.5.1 – Storia urbanistica del bene

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di perizia è stato costruito a seguito del rilascio della Concessione Edilizia N. 53 del 26/04/2004 – Pratica Edilizia Prot. N. 19940 del 20/10/2003 (vedi allegato N. 3/a).

A questa è succeduta una prima variante, Permesso di Costruire N. 11 del 25/01/2006 – Pratica Edilizia Prot. N. 10024 del 22/06/2005 (vedi allegato N. 3/b).

Infine è stata presentata una seconda ed ultima variante, Permesso di Costruire N. 37 del 27/06/2008 – Pratica Edilizia Prot. N. 713 del 14/01/2008 (vedi allegato N. 3/c).

I lavori risultano iniziati in data 26/04/2005 come da comunicazione Prot. N. 6478 del 26/04/2005 (vedi allegato N. 3.c), e terminati in data 25/07/2008 come da comunicazione Prot. N. 12726 del 31/07/2008 (vedi allegato N. 3.c).

Per quanto concerne le opere strutturali, risulta depositata al Genio Civile – Ufficio Provinciale di Siena la Pratica N. 25462 del 19/01/2006 (vedi allegato N. 3/d) e di cui è stato depositato Certificato di Collaudo Statico delle Strutture in data 29/07/2008 (vedi allegato N. 3/d).

Per le unità immobiliari abitative è stata presentata Attestazione di Abitabilità Prot. N. 12726 del 31/07/2008 da parte del Progettista e D.L. Ing. Roberto Beligni. In data 14/10/2008 i tecnici del Comune di Sovicille hanno effettuato un sopralluogo per la verifica della documentazione depositata in conseguenza del sorteggio per il controllo di detti certificati eseguito il 20/08/2008. L'ispezione non è stata completata a causa della mancanza della documentazione certificativa a corredo dell'attestazione.

Con comunicazione Prot. 17295 del 15/10/2008 il Progettista e D.L. Ing. Roberto Beligni ha richiesto la sospensione dei certificati di abitabilità di tutte le unità immobiliari abitative.

In data 14/10/2008, 07/11/2008 e 10/11/2008 vi sono stati i sopralluoghi da parte dei tecnici di prevenzione del dipartimento ASL 7 di Siena congiunti con la Polizia Municipale, dove gli stessi hanno accertato la non conformità di 13 dei 14 appartamenti. A seguito dei sopralluoghi svolti è stato redatto un verbale da parte dei tecnici ASL in data 14/11/2008, trasmesso al Comune di Sovicille in data 19/11/2008 – Prot. N. 19347 con cui

si evidenziano le difformità impiantistiche e le carenze documentale di ogni singolo appartamento (vedi allegato N. 3/e). Tra questi vi è l'appartamento N. 3, unità immobiliare oggetto della presente perizia che pertanto risulta privo di detto certificato.

2.5.2 – Analisi e verifica sulla conformità dei luoghi con le pratiche edilizie amministrative

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire N. 37 del 27/06/2008 e lo stato attuale dei luoghi dell'appartamento lo stesso risulta conforme, mentre per la cantina ed il garage vi sono lievi modifiche alla disposizione intera dei vani, sanabili con il deposito di una C.I.L.A. in sanatoria il cui costo può essere stimato in € 1.000,00 per la sanzione e, cautelativamente, in € 1.500,00 per onorari professionali e spese accessorie.

L'appartamento NON E' DOTATO di certificato di abitabilità, per l'ottenimento dello stesso sarà necessario verificare eventuali interventi all'impianto termo-idraulico; qualora ve ne fosse la necessità sarà necessario incaricare un professionista tecnico che provveda al reperimento ed al deposito della documentazione. Il costo del professionista può essere stimato in € 2.000,00.

2.6 – Stima del valore dei beni

2.6.1 – Metodo di stima

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata tenendo conto di tutti gli aspetti esposti nei precedenti paragrafi, delle caratteristiche del fabbricato di cui fa parte, della sua posizione rispetto alle principali vie di comunicazione, delle sue caratteristiche strutturali, dello stato di manutenzione in cui si trova, delle dimensioni, della sua vetustà e conseguente appetibilità sul mercato immobiliare.

Oltre a quanto riportato in precedenza ho poi effettuato un'indagine per accertarmi della situazione del mercato immobiliare della Frazione di San Rocco a Pilli del Comune di Sovicille, eseguendo delle verifiche tramite contatti telefonici diretti con operatori immobiliari della zona al fine di individuare il più probabile valore medio di mercato in comune commercio.

Ho poi effettuato un'ulteriore ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena al fine di individuare se vi erano atti pubblici di compravendita stipulati recentemente ed inerenti unità abitative poste all'interno dello stesso complesso edilizio. Ho reperito un atto redatto nel dicembre 2016 di cui verranno esposti maggiori dettagli qui di seguito.

Come unità di misura ho preso a riferimento il metro quadrato, applicando i valori stimati alla quantità di superficie commerciale precedentemente calcolata nel rispetto della norma UNI 10759/09.

Infine mi preme precisare che non ho ritenuto possibile effettuare la stima dei beni con la capitalizzazione del reddito per la difficoltà nello stabilire un coerente tasso di capitalizzazione nell'attuale contesto economico.

2.6.2 – Analisi ed individuazione dei valori unitari

Le risultanze delle indagini esperite presso operatori del settore immobiliare della zona in cui si trova l'edificio mi riferiscono di un perdurare della crisi del mercato immobiliare.

E' necessario premettere che l'area ha avuto una crescita esponenziale a partire dai primi anni '90 fino alla metà degli anni 2000 a causa della vicinanza con la città di Siena la quale stava attraversando un periodo di notevole sviluppo economico; tale fattore aveva fatto sì che molti abitanti, con l'aumentare dei prezzi degli immobili siti nel Comune di Siena, si spostassero nelle periferie della cittadina o nei comuni limitrofi, con la conseguenza però di far lievitare, a loro volta, anche i prezzi delle abitazioni poste in quest'ultime aree ed accrescendo il fabbisogno di nuovi alloggi. Il boom edilizio portò, di conseguenza, alla realizzazione di nuovi edifici residenziali, soprattutto nell'ultimo decennio 2000-2010, ben oltre la reale richiesta di mercato.

Infatti, se in un primo momento i prezzi sono cresciuti fino a toccare, mediamente, i 3.000,00 €/mq, con la crisi finanziaria del 2008, il settore ha subito una notevole flessione che ha portato ad un lento ed inesorabile declino negli anni a venire, vedendo il valore degli immobili diminuire fino a dimezzarsi.

Caso emblematico è quello dei beni oggetto della presente stima, appartamento, garage e cantina, i quali erano stati opzionati con l'azienda fallita dalla famiglia _____ mediante la sottoscrizione di un preliminare di compravendita nel febbraio 2006 (l'edificio all'epoca era in corso di edificazione) per la cifra complessiva di € 264.700,00 (vedi allegato N. 6). Facendo un rapido calcolo e rapportando le superfici commerciali delle unità immobiliari con il valore pattuito è facilmente intuibile come, all'epoca, le abitazioni avessero raggiunto un valore di mercato compreso tra i 3.000,00 €/mq ed i 3.200,00 €/mq e le pertinenze tra i 1.400,00 €/mq ed i 1.700,00 €/mq.

La flessione del mercato collegata alla crisi finanziaria ha portato, in soli dieci anni, ad un drammatico e drastico ridimensionamento dei prezzi. Consultando la banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate oggi riferita al primo semestre del 2018, vi è riportata una valutazione per le abitazioni "di tipo economico" che va dai 990 €/mq ai 1.450 €/mq e dai 1.450 €/mq ai 2.150 €/mq per le civili

abitazioni (vedi allegato N. 5/a). Per le autorimesse la forbice è compresa tra i 295 €/mq ed i 415 €/mq mentre per i box tra i 360 €/mq ed i 510 €/mq. Tali quotazioni mi sono state poi confermate anche dagli operatori del settore presenti nella zona.

Come anticipato al paragrafo precedente ho poi effettuato una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena nell'ultimo quinquennio reperendo un atto, stipulato nel dicembre 2016 (vedi allegato N. 5/b), in cui veniva venduto un appartamento posto all'interno dello stesso fabbricato dei beni oggetto di perizia, situato a piano primo e con posto auto coperto a piano seminterrato ed avente, di conseguenza, medesime caratteristiche di quelli oggetto di perizia. Gli estremi dell'atto sono:

- Atto Compravendita Notaio Adele Serpe del 21/12/2016 – Trascritto a Siena il 23/12/2016 al Reg. Part. N. 7408 – N. 1 appartamento e N. 1 posti auto coperto. Valore unitario indicativo ricavato dall'atto:
 - Appartamento 1.500,00 €/mq
 - Posto auto 400 €/mq

Per cui, alla luce delle precedenti considerazioni, tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile e del contesto in cui si trova oltre che delle sue caratteristiche, analizzati i valori riportati negli atti di compravendita oltre che dei dati ricavati dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate ho ritenuto congruo applicare il prezzo unitario di 1.600 €/mq per l'appartamento, di 500 €/mq per il garage e di € 400,00 per la cantina.

2.6.3 – Determinazione del valore di mercato e del prezzo d'asta fallimentare

In base alle superfici dei beni verificate ed alle considerazioni sui valori unitari sopra esperite, si avrà la seguente valutazione complessiva.

Stima appartamento = mq 65,45 x 1.600,00 €/mq = 104.724,00 €

Stima garage = mq 15,73 x 600,00 €/mq = 7.865,00 €

Stima cantina = mq 17,91 x 400,00 €/mq = 7.164,00 €

Valutazione complessiva = 119.752,20 €

Detta stima si riferisce al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare qualora la stessa fosse "libera" e non presentasse problematiche di carattere urbanistico.

Essendo però l'appartamento occupato dai coniugi con giusta causa, essendo privo di abitabilità e presentando delle difformità sia di carattere urbanistico che catastale ritengo doveroso applicare una riduzione percentuale pari al 5% del valore di partenza. A questo si aggiunge il fatto che la vendita del bene avverrà tramite asta giudiziaria i cui meccanismi prevedono modalità specifiche diverse dalle compravendite nel libero mercato, il che comporta una probabile riduzione del bacino di utenti interessati ad un possibile acquisto. Alla luce di queste considerazioni ritengo pertanto corretto applicare delle percentuali di riduzione del prezzo di mercato di partenza ed in particolare:

- Riduzione per occupazione dei beni: -5%
- Riduzione per meccanismi asta giudiziaria nella procedura di aggiudicazione: -2%
- Riduzione per mancanza di abitabilità e difformità urbanistiche e catastali: -5%
- RIDUZIONE COMPLESSIVA: -12%

Per la determinazione del prezzo a base d'asta ho ritenuto congruo applicare pertanto un deprezzamento complessivo del 12% dal valore di mercato e, di conseguenza, si avrà:

Valutazione complessiva nel mercato libero dell'appartamento ed accessori = 119.752,20 €

Riduzione del 12% per procedura fallimentare, occupazione, problematiche urbanistiche = 119.752,20 € x 12% = 14.370,26 €

Valutazione finale = 119.752,20 € – 14.370,26 € = € 105.381,94 arrotondato ad € 105.400,00

Valutazione finale delle unità immobiliari € 105.400,00 (euro)

CENTOCINQUEMILAQUATTROCENTO/ZERO centesimi)

3 – CONCLUSIONE

3.1 – Analisi conclusive

La Relazione Peritale qui esposta, è stata redatta per specifico incarico da parte del Curatore Fallimentare della Edilsenese S.r.l. – Tribunale di Siena – Reg. Fall. N. 19/2010 ed è finalizzata al solo scopo di stimare il valore per la vendita all'asta della quota di proprietà di un opificio/laboratorio, pertanto ogni altro uso è ritenuto improprio.

Essendo la presente relazione riferita all'ottobre 2018 e risultando alcuni dati ivi riportati potenzialmente soggetti a variazioni anche d'ufficio, si evidenzia l'opportunità di effettuare una verifica degli stessi, al momento del loro effettivo uso.

Nel ritenere di aver espletato l'incarico affidatomi con scrupolosità e perizia, il mio studio si rende fin d'ora disponibile per ogni eventuale ulteriore controllo, precisazione o chiarimento che dovesse rendersi necessario.

3.2 – Elenco Allegati

1. Documentazione catastale:

- a. Estratto di mappa in scala 1:2.000
- b. Visure catastali delle unità immobiliari
- c. Elaborato Planimetrico in scala 1:500 con individuazione dei subalterni
- d. Elenco Subalterni
- e. Planimetrie catastali delle unità immobiliari in scala 1:200

2. Atti di compravendita e passaggi di proprietà avvenuti sul bene:

- a. Elenco formalità Edilsenese S.r.l.
- b. Elenco formalità presenti sull'abitazione – Foglio – 80 – Particella 1041 – Sub. 23
- c. Elenco formalità presenti sul garage – Foglio 80 – particella 1041 – Sub. 9
- d. Elenco formalità presenti sulla cantina – Foglio 80 – Particella 1041 – Sub. 7 ed 8
- e. Atto Notaio Alfredo Mandarini del 05/11/2004 – Rep. N. 31369/12601 – Trascritto a Siena il 12/11/2004 al Reg. Part. N. 7256.
- f. Atto Notaio Alfredo Mandarini – Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata del 08/11/2005 – Rep. N. 33812 – Trascritto a Siena il 22/12/2005 al Reg. Part. N. 2550
- g. Ipoteca Volontaria – Atto redatto dal Notaio Alfredo Mandarini – Rep. N. 33813/13833 del 08/11/2005 – Trascritto a Siena il 10/11/2005 al Reg. Part. N. 3290.
- h. Iscrizione Ipotecaria a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. – Annotazione ad Iscrizione (formalità di Riferimento Reg. Part. N. 3290 del 10/11/2005) – Atto redatto dal Notaio Alfredo Mandarini del 01/08/2008 – Rep. N. 39016/17547 – Frazionamento in quota di Ipoteca Volontaria – Trascritto a Siena il 21/08/2008 al Reg. Part. N. 1673
- i. Atto esecutivo o cautelare – Decreto di Sequestro Conservativo a favore di _____ – Atto emesso dal Tribunale di Siena il 09/01/2009 – Rep. N. 2527 – Trascritto a Siena il 12/01/2009 – Reg. Part. N. 118

- j. Atto esecutivo o cautelare – Decreto di Sequestro Conservativo a favore di _____ – Atto emesso dal Tribunale di Siena il 20/07/2009 – Rep. N. 1317/2009 – Trascritto a Siena il 10/08/2009 al Reg. Part. N. 4990
 - k. Domanda Giudiziale in favore dei Sig.ri _____ e _____
– Atto emesso dal Tribunale di Siena il 10/08/2009 – Rep. N. 1723/2009 – Trascritto a Siena il 12/10/2009 al Reg. Part. N. 5822
 - l. Ipoteca legale in favore di Equitalia Gerit S.p.a. – Atto emesso il 25/01/2010 – Rep. N. 101532/104 – Trascritto a Siena il 03/02/2010 al Reg. Part. N. 208
 - m. Annotazione ad Iscrizione (formalità di Riferimento Reg. Part. N. 3290 del 10/11/2005) – Restrizione dei beni – Atto redatto dal Notaio Alfredo Mandarinini del 01/08/2008 – Rep. N. 39016/17547 – Restrizione dei beni – Trascritto a Siena il 21/08/2008 al Reg. Part. N. 1674
3. Indagini Urbanistiche svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sovicille
- a. Concessione Edilizia N. 53 del 26/04/2004 – Pratica Edilizia Prot. N. 19940 del 20/10/2003
 - b. Permesso di Costruire N. 11 del 25/01/2006 – Pratica Edilizia Prot. N. 10024 del 22/06/2005
 - c. Permesso di Costruire N. 37 del 27/06/2008 – Pratica Edilizia Prot. N. 713 del 14/01/2008
 - i. Inizio Lavori – comunicazione Prot. N. 6478 del 26/04/2005
 - ii. Fine Lavori – comunicazione Prot. N. 12726 del 31/07/2008
 - d. Progetto strutturale – Pratica N. 25462 del 19/01/2006 e Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 29/07/2008
 - e. Comunicazione del Comune di Sovicille del 01/12/2008 e verbale dei tecnici ASL del 14/11/2008, trasmesso al Comune di Sovicille in data 19/11/2008 – Prot. N. 19347
4. Consistenza dei beni:
- a. Elaborati grafici per il calcolo delle superfici utili e commerciali delle unità immobiliari
 - b. Schema di calcolo delle superfici
5. Analisi ed individuazione dei valori unitari
- a. Estratto banca dati O.M.I. Agenzia delle Entrate.
 - b. Atto Compravendita Notaio Adele Serpe del 21/12/2016 – Trascritto a Siena il 23/12/2016 al Reg. Part. N. 7408

6. Preliminare di compravendita Edilsenese S.r.l./

e

del 28/02/2006

7. Documentazione Fotografica

Poggibonsi, 18 dicembre 2018

Geom. Francesco Scarpelli



Collegio Provinciale
Catastrale e Geometrico Laureati
di FIRENZE
Sezione A/B/C
N. 5792/16
Francesco Scarpelli

Scarpelli Francesco - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525

Studio Tecnico in Firenze - Via G. del Pian dei Carpini N 96/78 - CAP 50127 - Firenze **Recapiti** : Tel. +39 055 4378491 - Fax. N. +39 055 4378528 - Mobile +39 338 2734767

Studio Tecnico in Siena – Via Senese N. 186 - CAP 53036 - Poggibonsi (SI) **Recapiti**: Mobile +39 338 2734767

francesco.scarpelli@arsagendi.it – francesco.scarpelli@pec.arsagendi.it - francesco scarpelli@geopec.it

ALLEGATO 01

Documentazione catastale:

- a. Estratto di mappa in scala 1:2.000
- b. Visure catastali delle unità immobiliari
- c. Elaborato Planimetrico in scala 1:500 con individuazione dei subalterni
- d. Elenco Subalterni
- e. Planimetrie catastali delle unità immobiliari in scala 1:200