

# ***Tribunale di Siena***

***Stima del valore degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare  
(art. 107 L.F.)***

***Fallimento "PORTA TUFFI 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 Tuffi n°5/A – Siena (SI)***



## ***LOTTO n° 66 Magazzino/ Loc. Tecnico al Piano S1***

Firmato digitalmente da

**MICHELE INNOCENTI**

**T = Geometra**

*Il Tecnico*

*Geom. Michele Innocenti*

.....

*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 abbinate 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°66**.*

### **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 un grande locale adibito **Magazzino / Locale Tecnico** al piano **SI** sotto la piazza condominiale del complesso edilizio. L'ingresso avviene dalla porta tagliafuoco pedonale posizionata in adiacenza all'uscita della scala antincendio dei garage, dopo uno stretto corridoio in pendenza si giunge all'ampio magazzino posto al livello **SI**. Il locale ha come copertura il solaio prefabbricato posto sotto la piazza esterna condominiale. Dal locale principale ci sono varie botole che consentono l'accesso alla porzione non utilizzabile dove sono dislocate anche le tubazioni principali del teleriscaldamento.*

*L'immobile confina con la corsia Garage del piano seminterrato, con altra area tecnica seminterrata non rilevanti ai fini catastali, con cavedio perimetrale di areazione e distacco con il muro di contenimento della struttura.*

Esso risulta regolarmente accatastato al Catasto Fabbricati di Siena come sotto riportato. Sulla Planimetria Catastale sono stati riscontrati alcuni errori di rappresentazione grafica, errori che tuttavia non incidono sulla Rendita Catastale attribuita.

Magazzino / Locale Tecnico al piano S2

Foglio n°88, Particella n°11, Subalterno n°236, Cat. C/2, Classe 1, Mq. 237,00, Rendita 1113,89 €

**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 1/2 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.*

**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 non pienamente conforme a quanto rappresentato nel progetto iniziale e/o alle successive varianti in corso d'opera, in quanto sono presenti alcune incongruenze grafiche nella zona dell'ingresso e del disimpegno.*
- *Alcune delle opere sopra indicate non rientrano all'interno della tolleranza sulle costruzioni prevista per Legge, pertanto dovrà essere eseguita una regolarizzazione Urbanistica a mezzo di Sanatoria.*
- *Per la regolarizzazione urbanistica è necessario acquisire il Parere della Soprintendenza in quanto il fabbricato è sottoposto a Vincolo Monumentale.*

*Di seguito si indicano i costi relativi alla regolarizzazione Urbanistica.*

*Costi per Autorizzazione della Soprintendenza:*

- *Diritti di Segreteria Comunali = 100,00 €*
- *Spese Professionali compresa IVA e C.N.P. = 800,00 €*

*Costi per Accertamento di Conformità in Sanatoria:*

- *Diritti di Segreteria Comunali = 200,00 €*
- *Sanzione (minima) = 1.000,00 €*
- *Spese Professionali compresa IVA e C.N.P. = 1.700,00 €*

*Costo Totale previsto per regolarizzazione Urbanistica = 3.800,00 €*

*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) = 200,00 €*
- *Spese Professionali compresa IVA e C.N.P. = 800,00 €*

*Costo Totale previsto per Comunicazione di Fine Lavori ed Agibilità = 1.000,00 €*

**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 TUFÌ 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 2014 – Iscrizione n°744 del 27/06/2014 (Relativa agli immobili in oggetto)***

*A Favore: CHIANTI BANCA CREDITO COOPERATIVO*

*Contro: PORTA TUFİ S.r.l.*

*Oggetto: Ipoteca Volontaria – Tot. 1.000.000,00 €*

*Immobili - Comune di Siena Strada dei Tufi*

*Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°236*

**Anno 2015 – Iscrizione n°339 del 20/03/2015 (Relativa agli immobili in oggetto)**

*A Favore: CONDOMINIO PALAZZO DEI TUFİ*

*Contro: PORTA TUFİ S.r.l.*

*Oggetto: Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo n°281 – Tot. 66.801,03 €*

*Immobili - Comune di Siena Strada dei Tufi*

*Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°236*

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

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

*PORTA TUFİ S.R.L. IN LIQUIDAZIONE*

*Contro: PORTA TUFİ 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°236*

**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 del locale è presente il solo impianto di illuminazione interna, realizzato con apposite canalette esterne e lampade neon, il tutto protetto da quadro elettrico posto nelle immediate vicinanze della porta d'ingresso. Il tutto è collegato alla linea elettrica condominiale e pertanto si considera tale dotazione impiantistica ricompresa nella Certificazione di Conformità delle Linee Elettriche Condominiali.*

**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 Magazzino / Locale Tecnico.*

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 15% rispetto al prezzo di mercato degli immobili residenziali. Pertanto si individua il più probabile prezzo di mercato in 500,00 €/mq per gli immobili ad uso Magazzino / Locale Tecnico.

### Valutazione Magazzino / Locale Tecnico

#### Stato di conservazione e manutenzione

L'immobile risulta in perfette condizioni dal punto di vista strutturale, mentre necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per completamento delle opere di finitura.

#### Impianti Tecnologici

L'unico impianto presente è quello di illuminazione interna, costituito da distribuzione a vista in canaletta e plafoniere con luce al neon.

#### Finiture Interne

Le pareti interne risultano intonacate ad eccezione delle strutture in c.a. a vista. I soffitti del locale grande sono con struttura prefabbricata in cemento a faccia vista, mentre quelli del corridoio di accesso sono intonacati. Manca il massetto ed il pavimento sul corridoio di accesso, mentre l'attuale pavimentazione del locale grande è costituita da pavimentazione industriale in cemento. Non sono presenti le tinteggiature interne.

#### 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>
<b>Magazzino / Locale Tecnico</b>	<i>SI</i>	330,00	100%	<b>330,00</b>
<b>Corridoio di ingresso</b>	<i>SI</i>	28,00	25%	<b>7,00</b>
<b>Superficie Commerciale Totale</b>				<b>337,00</b>

<b>Prezzo di mercato attribuito</b>	<b>500,00 €/mq</b>
-------------------------------------	--------------------

<b>Valore attribuito al Magazzino / Locale Tecnico</b>	<b>337,00 mq x 500,00 €/mq = 168.500,00 €</b>
--	---

<b>Importo opere di completamento da realizzare</b>	<b>-33.495,04 €</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>-1.000,00 €</b>
---	--------------------

<b>Importo per Regolarizzazione Urbanistica e/o Paesaggistica</b>	<b>- 3.800,00 €</b>
---	---------------------

<b>Valore Stimato per l'immobile in oggetto</b>	<b>130.204,96 €</b>
---	---------------------

<b>Valore Stimato Definitivo</b> (con arrotondamento per difetto)	<b>130.000,00 €</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:**

“Alleghi 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;
- Documentazione Fotografica degli Interni.

### ***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 e degli interni.

*Il Tecnico*

*Geom. Michele Innocenti*

Firmato digitalmente da

**MICHELE INNOCENTI**

**T = Geometra**