

STUDIO  
TECNICO  
ASSOCIATO  
PICCARDI



Tribunale di Siena  
  
Procedura Fallimentare 13/2014  
Edilposa s.r.l.

Aggiornamento Dicembre 2022



06.12.2022  
Studio Tecnico Associato Piccardi  
Alessandro Piccardi architetto

**All' Ill.mo GIUDICE FALLIMENTARE**

**Dott.ssa MARTA DELL'UNTO**

**e**

**All' Ill.mo CURATORE FALLIMENTARE**

**Dott.ssa DANIELA MAYER**

**c/o TRIBUNALE di Siena**

**Via di Camollia n. 85**

**53100 SIENA**

**PERIZIA TECNICA** Relativa alla stima di beni immobili di proprietà della Società Edilposa s.r.l. siti Comune di Castiglione del Lago (PG), ricadenti nella **PROCEDURA FALLIMENTARE N. 13/2014**

**AGGIORNAMENTO A DICEMBRE 2022**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Piccardi Alessandro, nato a Montepulciano il 27.01.1967, ivi residente in Via delle Balze di San Lazzaro n.° 7, architetto libero professionista con studio a Montepulciano in Via di Gracciano nel Corso n.° 12, iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena con il n.° 293, nominato quale stimatore dal Tribunale di Montepulciano nella persona del Curatore Fallimentare Dott.ssa Daniela MAYER, nel Fallimento n. 13/2014 riguardante la Società Edilposa s.r.l. in ordine alla valutazione di beni immobili di proprietà della suddetta società, ubicati in Comune di Castiglione del Lago, frazione Pozzuolo, Via delle Fonti Vecchie n. 9, a seguito di specifica richiesta del curatore fallimentare dottoressa Mayer di aggiornare ad oggi il valore assumeva l'incarico il giorno 14.08.2014.

## **QUESITI**

**Il curatore AFFIDA all'esperto il seguente incarico peritale:**

- **Verifica ed aggiornamento della perizia del 21.12.2014.**

## PREMESSA

Il sottoscritto pertanto, ricevuto l'incarico e dopo aver preso visione della documentazione a suo tempo depositata, si recava sui luoghi oggetto di procedura fallimentare, in data 06.12.2022 compiendo l'accesso all'immobile in questione, procedendo all'effettuazione di rilievi fotografici all'interno ed all'esterno dello stesso.

## ULTERIORE ATTIVITA' SVOLTA

Al fine di reperire dati necessari per rispondere compiutamente al quesito, integrando e completando quanto risultante dagli atti contenuti nei fascicoli esaminati, oltre al detto accesso presso l'immobile in questione il sottoscritto ha provveduto alla verifica presso il Comune di Castiglione del Lago della eventuale modifica delle normativa urbanistica; ha provveduto ad effettuare ricerche di mercato e a verificare la variazione tra il 2014 ed il 2022 dei valori immobiliari presso l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, acquisendo i relativi dati.

## RISPOSTE AL QUESITO

Il bene oggetto della procedura fallimentare è un'unità abitativa del tipo in linea, facente parte di una delle cortine edilizie che costeggiano Via delle Fonti Vecchie a Pozzuolo, frazione di Castiglione del Lago, allo stato di grezzo avanzato.

Realizzata presumibilmente a inizio del secolo scorso, ha accesso indipendente dalla suddetta via e si sviluppa su due piani di cui il primo con affaccio solo sulla pubblica strada, il secondo con affaccio anche sul retro su piccola porzione di area pertinenziale esclusiva.

**Per quanto non espressamente qui riportato si rimanda alla precedente relazione e documentazione già in atti.**

L'immobile, oggetto di recente intervento di ristrutturazione non terminato già nel 2014, versa ancora in stato di abbandono con ancora più evidenti e marcati segni di degrado specie in alcune porzioni di esso quali la parte retro del piano terra i cui locali risultano parzialmente interrati, con evidenti patologie sulle pareti dovute alla presenza di forte umidità associata alla mancanza di areazione e riscaldamento dei locali stessi, ma anche la parte anteriore inizia ad evidenziare la presenza di muffe e degrado delle finiture delle pareti

Alcuni effetti simili dovuti alla mancata regimazione delle acque esterne della corte (pavimentata in piastrelle in gres) già presenti all'epoca della precedente relazione interessano oggi in maniera maggiore alcune porzioni delle pareti della camera ad essa prospiciente.

La copertura sembra tenere alla pioggia e non si sono riscontrate problematiche derivanti da infiltrazioni d'acqua da essa.

Le condizioni generali dell'immobile risultano comunque peggiorate causa del trascorso di questi ulteriori 8 anni.

I beni oggetto della presente procedura sono censiti al Catasto del Comune di Castiglione del Lago con i seguenti identificativi catastali:

Catasto FABBRICATI

La consistenza di quanto sopra descritto è la seguente:

Abitazione: sup. comm.le (9.30x4.10x2)= **mq 76.00**

(cui corrispondono circa 60.00 mq di superficie netta)

Corte pertinenziale: sup. commerciale (3,70x3.60)= **mq 13.00**

**Superficie ragguagliata: mq [(76.00 x 1) + (13.00x0,30)]= mq 80,00**

Si segnala che con Delibera C.C. n. 27 del 9 agosto 2018 pubblicata nel BURB del 18 settembre 2018, è stata approvata la Parte Operativa del Piano Regolatore Generale (P.R.G.-P.O.) che *“applica le disposizioni del PRG-PS 2012, confermando la fattibilità delle previsioni in relazione agli atti della programmazione ai bilanci comunali, con particolare riferimento ai seguenti aspetti disciplinari:*

*a) La disciplina dell'insediamento esistente e degli insediamenti in eventuale addizione ai sensi all'art. 3 comma 3 lettera b), c), g) della L.R. n. 1/2015;*

*b) L'integrazione delle n.t.a., del PRG-PS 2012, nei casi da questo previsti, relativamente alla disciplina delle componenti strutturali: spazi, sistemi, dotazione.”*

Tale strumento urbanistico classifica l'aree in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto come appartenente ai *“Centri Urbani delle Frazioni”* e come tale la sottopone in particolare alle disposizioni del Titolo VI *“Spazio Urbano”* articoli da 52 a 55.



Come detto precedentemente l'immobile presenta allo stato attuale caratteristiche patologiche connesse al suo status, che in questi 8 anni non potevano che acuirsi ulteriormente.

Il valore di stima attribuito al bene nel 2014 era pari a complessivi €. 84.000,00 determinati moltiplicando la consistenza commerciale precedentemente individuata (superficie ragguagliata) per il costo unitario di €/mq 1.050,00, individuato tenendo conto delle condizioni reali del bene ed anche dei costi necessari a renderlo perfettamente abitabile.

Per aggiornare il valore ad oggi si dovrà tenere conto di un abbattimento per vetustà pari a circa un 1% all'anno nonché alla diminuzione dei prezzi di mercato valutabile in una percentuale media di circa il 15% (che tiene conto anche del maggior costo di completamento della ristrutturazione dato il caro

Applicando tali percentuali all'importo precedentemente indicato si ha:

- Riduzione per vetustà: € 84.000,00 – 8% = € 80.640,00
- Riduzione di mercato: € 80.640,00 – 15% = € 68.544,00

Come richiesto dal Curatore, alla cifra sopra individuata deve essere decurtato un ulteriore 15% per minor garanzie civilistiche per cui si ha il seguente valore finale:

**€ 68.544,00 - 15% = € 58.000,00 (cinquantottomila/00 euro)** arrotondato per difetto.

A seguire documentazione fotografica aggiornata.

Il sottoscritto ritenendo esaurito l'incarico affidatogli, ringrazia le Signorie Vostre Illustrissime per la fiducia accordatagli.

Montepulciano li, 06.12.2022

Il Tecnico Incaricato  
(Alessandro Piccardi architetto)





Documentazione fotografica

Piano Terra



STUDIO  
TECNICO  
ASSOCIATO  
PICCARDI



STUDIO  
TECNICO  
ASSOCIATO  
PICCARDI





## Piano Primo



STUDIO  
TECNICO  
ASSOCIATO  
PICCARDI



STUDIO  
TECNICO  
ASSOCIATO  
PICCARDI

