



TRIBUNALE di SIENA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

REG. GEN. FALLIMENTI 42/2018



VALUTATORE

DOTT. ANDREA PETRENI

STIME • PERIZIE • CONSULENZE ESTIMATIVE
STUDIOPETRENI

Via dei Montanini n. 63
53100 Siena
cell. 3395274210
tel. 0577282015
fax. 0577364795
P.I. 01335350524
C.F.: PTRNDR74T14I726Y
mail: info@studiopetreni.it
pec: andrapetreni@legalmail.it
website: www.studiopetreni.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

PROCEDURA CONCORSUALE R.G.F. 42/2018

Giudice delegato

Marianna Serrao

Curatore fallimentare

Silvestro Maddau

FALLIMENTO

LIFECORPS s.r.l.

53035 Monteriggioni (Si)

Via Pietro Nenni n. 84 (località Badesse)

P.I.: 01097650525

RELAZIONE DEL CONSULENTE VALUTATORE GIUDIZIARIO

relativa alla valutazione di un complesso immobiliare costituito da porzione di fabbricato artigianale (con piano mezzanino destinato ad uffici), ubicato nel comune di Monteriggioni in località Badesse.

Il sottoscritto dottor Andrea Petreni con studio in Siena via dei Montanini n. 63, consulente estimatore iscritto all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio presso il tribunale di Siena e alla camera di commercio industria artigianato e agricoltura al ruolo dei periti e degli esperti (categoria: attività varie; sub-categoria 010), veniva nominato consulente stimatore del tribunale di Siena in data 28 settembre 2018 dal curatore fallimentare dottor Silvestro Maddau nella procedura concorsuale (fallimento) rubricata al numero 42/2018 in ordine alla valutazione del compendio immobiliare riconducibile alla società fallita.

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico e presa visione degli atti custoditi all'interno del fascicolo, ha provveduto ad effettuare ricognizioni in loco ed idonee visure presso gli uffici del catasto e della conservatoria dei RR.II. di Siena, presso gli uffici del comune di Monteriggioni, presso gli uffici dell'agenzia delle entrate di Siena e presso la soprintendenza per i beni architettonici di Siena; il tutto al fine di recepire notizie e dati necessari a rispondere compiutamente al quesito posto.

Le risultanze ottenute, rispetto agli aspetti di competenza tecnica (urbanistico/edilizi), sono state conseguite con l'ausilio dell'architetto Enrica Burroni.

Per quanto sopra, ritenuto di aver acquisito tutti gli elementi conoscitivi ed assunto le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente

e s p o n e

come appresso le risultanze delle indagini svolte e le conseguenti valutazioni.

LOTTO UNICO

FOGLIO 54 PARTICELLA 671 SUBALTERNI 11 E 12 GRAFFATI - 13 E 14 GRAFFATI

LIFECORPS s.r.l. (proprietà 1/1)

LABORATORIO ARTIGIANALE (DIVISIBILE) CON PORZIONE A MEZZANINO DESTINATO A UFFICI, DOTATO DI RESEDE ESCLUSIVO
COMUNE DI MONTERIGGIONI (SI)

VIA PIETRO NENNI 84/84a/86 - LOCALITA' BADESSE

1 - DATI IDENTIFICATIVI

1.1 - Ubicazione

Il compendio è costituito da due unità catastali a destinazione artigianale (di cui una con piano uffici nel mezzanino), ognuna dotata di resede anteriore; le suddette unità, attualmente comunicanti, costituiscono un lotto unitario e sono ubicate nel comune di Monteriggioni (Si), in via Pietro Nenni (84,84a,86), nei pressi del confine con il comune di Siena. Il compendio immobiliare appartiene a corpo di fabbrica di più ampie dimensioni a carattere artigianale, con buona visibilità ed accessibilità, in zona risulta facilmente raggiungibile dalla superstrada Siena-Firenze ed uscita dedicata (località Badesse).



1.2 - Zona

La zona di Badesse, posta a pochi chilometri da Siena e vicino all'abitato di Monteriggioni, è caratterizzata dalla presenza di un importante comparto artigianale/commerciale e gode di un indiscusso pregio.



- Panoramica del compendio immobiliare rispetto al contesto circostante



- Particolare del compendio immobiliare

1.3 - Collegamento viario

L'area appartiene al comune di Monteriggioni ed è ben connessa all'abitato di Siena nord. Per chi proviene da nord vi si accede dall'uscita Badesse sulla superstrada Siena-Firenze. Dall'Autostrada A1, prendendo l'uscita Val di Chiana o da Grosseto, si arriva all'area seguendo le indicazioni per tangenziale in direzione Firenze, con uscita Badesse. Il comune di Monteriggioni confina a nord con il capoluogo comune di Siena, Sito Unesco dal 1995, città d'arte di evidenza internazionale, si caratterizza per la presenza di risorse di eccezionale valore ambientale, paesaggistico, artistico e storico, richiamando ogni anno turisti da tutte le parti d'Italia e del mondo.

<i>Monteriggioni (Siena nord/Badesse) rispetto ad alcuni comuni limitrofi</i>	<i>Distanza in km</i>
Sovicille (SI)	20
Monteriggioni (SI)	14
Castelnuovo Berardenga (SI)	25
Gaiole in Chianti (SI)	18
Colle di Val d'Elsa (SI)	20
Buonconvento (SI)	30
Poggibonsi (SI)	25
Rapolano Terme (SI)	32
Montalcino (SI)	45
Montevarchi (AR)	50

<i>Monteriggioni (Siena nord/Badesse) rispetto ad alcune città italiane</i>	<i>distanza dal bene oggetto della relazione di stima</i>
Arezzo	90 km
Perugia	110 km
Grosseto	87 km
Firenze	68 km
Roma	180 km
Pisa	100 km

L'area in località Badesse è posta a nord dell'abitato periferico di Siena, in zona con presenza diffusa di insediamenti residenziali, servizi ed attività artigianali. L'area è inoltre posta nelle immediate vicinanze del capoluogo e delle principali infrastrutture.

1.4 - Fungibilità

Il compendio è costituito da unità immobiliari ad uso artigianale, con mezzanino destinato ad uffici.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali



Il compendio immobiliare appartiene ad un più ampio edificio artigianale posto nel comune di Monteriggioni, in comparto edificatorio della zona a nord di Siena denominata Badesse. Le principali caratteristiche costruttive del complesso sono le seguenti:

struttura portante: cemento armato;

murature interne: muratura in elementi di laterizio e cartongesso;

copertura: piana, con struttura in c.a. e manto in struttura metallica;

serramenti esterni: pvc/alluminio con finiture e colorazioni sul tono scuro oltre portelloni artigianali di grandi dimensioni di colore grigio;

serramenti interni: porte interne in legno tamburato;

utenze (allacciamenti alle reti tecnologiche): fornitura elettrica, idrica, fognaria;

area esterna: resede esterno esclusivo, collegato a spazi destinati a parcheggio e viabilità.

accessibilità: pedonale e carrabile da via Pietro Nenni.

1.6 - Descrizione

Le unità artigianali di cui trattasi, corrispondenti ai sub.11 graffato al 12 e sub.13 graffato 14, si sviluppano al piano terra del fabbricato principale edificato a partire da metà degli anni 2000; la seconda delle due unità di cui sopra (sub.13) è inoltre dotata di mezzanino, destinato ad uffici. La conformazione dell'edificio, con sviluppo planimetrico regolare, è connessa alla presenza di resedi pertinenziali esclusivi, collegati ai rispettivi ingressi ed in parte adibiti a parcheggio auto.

Dalla viabilità principale di via P. Nenni è presente l'ingresso ad un'area libera e quindi al resede pertinenziale dell'edificio di cui trattasi, che conduce ai civici n.84,84a ed 86 di cui trattasi, con relativi ingressi. Il compendio è quindi così articolato:

Laboratorio e resede sub. 11 e 12 (piano terra)

L'ambiente (sub.12) è costituito da un ampio vano unico, privo di divisori interni e con altezza interna pari a circa 5,50 mt; lo stesso si presenta con pavimentazione industriale e pareti perimetrali intonacate e tinteggiate di colore bianco. L'ambiente è fisicamente unito al laboratorio attiguo (sub.13), di cui al punto successivo; è presente maglia strutturale a pilastri e travi in cemento armato, a vista. Il soffitto è piano e costituisce il solaio di calpestio del piano sovrastante destinato ad uffici e non appartenente alla presente relazione di stima. Al laboratorio, identificato con il civico 86, si accede dal resede esclusivo pertinenziale (sub.11), tramite grande apertura atta al passaggio di mezzi pesanti.

Laboratorio e resede sub. 13 e 14 (piano terra)

L'ambiente (sub.13) è costituito da un ampio vano, con altezza interna compresa tra 2,69 e 5,50 mt circa, caratterizzato dalla presenza di soppalco interno che definisce il piano mezzanino di cui al successivo punto. L'ambiente principale, avente altezza massima, è quindi collegato alla zona posta al di sotto del soppalco in metallo (utilizzata quale deposito) ed a vari piccoli ambienti di servizio (spogliatoi, ripostigli, doccia e wc), ricavati al di sotto della scala¹ che conduce al piano primo

¹ Scala dotata di proprio ingresso indipendente, posto sul fronte sud-ovest dell'edificio.

dell'edificio, non appartenente alla presente relazione. Tali ambienti risultano in parte al grezzo e privi di infissi. Il soppalco che definisce il mezzanino, in cui sono stati ricavati gli uffici, è definito da muratura perimetrale in cui è stata inserita una finestra munita di infisso.

L'unità si presenta con pavimentazione industriale e pareti perimetrali intonacate e tinteggiate di colore bianco; è presente maglia strutturale a pilastri e travi in cemento armato, a vista. Il soffitto è piano e costituisce il solaio di calpestio del piano sovrastante destinato ad uffici e non appartenente alla presente relazione di stima. Al laboratorio, identificato con il civico 84a, si accede dal resede esclusivo pertinenziale (sub.14), tramite grande apertura atta al passaggio di mezzi pesanti.

Uffici sub. 13 (mezzanino)

Gli uffici rappresentano il piano mezzanino soppalcato del laboratorio sviluppato al piano terra (sub.13); vi si accede tramite scala protetta inserita all'interno di un piccolo ampliamento ricavato in aderenza al fabbricato principale. Dal civico n.84, tramite porta metallica con inserti in vetro, salendo un primo scalino, si accede ad una rampa di scale con forma ad "L" che, tramite una ulteriore porta, conduce al mezzanino. Il primo ambiente, ampiamente illuminato, è costituito da un ufficio/segreteria che, tramite disimpegno, collega internamente a 2 uffici (di cui quello di fondo, dotato di ripostiglio/archivio, pitturato in tonalità viola) ed un bagno.

Dal disimpegno, che corre lungo il lato più lungo del laboratorio sottostante (sub.13) su cui si affaccia tramite finestra, si accede quindi al bagno (tramite porta in legno), che presenta rivestimento murale in intonaco con effetto plastico di colore verde mela e pavimentazione analoga agli altri ambienti; si corredda di: lavabo, wc, bidet, punti luce, prese di corrente e fancoil.

Tutti gli ambienti interni, di dimensioni congrue, sono illuminati naturalmente con finestre poste sulla parete affacciata a nord-est; su tale lato, tutti gli ambienti presentano inoltre trave strutturale ricalata di notevole spessore (collegata ai pilastri verticali per lo più a vista), che definiscono una sorta di nicchia finestrata. Le unità, nel complesso, risultano in buono stato conservativo, ben illuminate e finestate; risultano anche ben fruibili grazie ad una ripartizione adeguata dei vani.

Le condizioni igieniche risultano soddisfacenti e non sono stati riscontrati particolari fenomeni di incuria e/o degrado, seppure il laboratorio del piano terreno risulti in parte al grezzo. Le unità sono allacciate alla rete di energia elettrica, alla fognatura pubblica e garantite di approvvigionamento idrico (assicurato da allacciamento a pubblico acquedotto) e risultano ad oggi funzionanti sia per quanto riguarda l'impianto termico ed idrico-sanitario, sia per l'impianto elettrico.

Le unità sono corredate da impianto termico alimentato ad elettricità (la macchina termica è posta nel sottoscala esterno, in posizione schermata) e boiler nei wc per la produzione di acqua calda sanitaria.



Non sono state rinvenute le certificazioni dei predetti impianti, ancorché, come detto, attualmente funzionanti. Gli infissi interni risultano in normale stato conservativo. Gli infissi esterni corredati da tapparelle interne, risultano in pvc/alluminio e vetro doppio e si presentano in sufficiente stato manutentivo. I pavimenti, come significato nella descrizione dei singoli vani, si presentano integri ed in sufficiente stato di manutenzione.

È presente l'attestato di prestazione energetica, con determinazione della classe "E".²

Il compendio immobiliare, come già detto in sufficiente stato conservativo, ben si adatta alle attuali richieste del mercato immobiliare. Pertanto, date le potenzialità e le condizioni d'uso, lo stesso potrà

² L'Ape è stato redatto in forma unitaria per i due subalterni (12 e 13) che rappresentano attualmente un unico ambiente al piano terreno; il mezzanino ricavato nel sub.13 è uno spazio indipendente ma non ha attualmente proprio subalterno non risultando nemmeno accatastato.

sicuramente risultare di interesse commerciale stante anche la buona localizzazione geografica che lo pone vicino alla Siena-Firenze, in spazi prettamente artigianali e nelle immediate vicinanze della città di Siena, di centri commerciali e servizi.

DIMENSIONI³ NETTE (CALPESTABILI) GENERALI

LABORATORIO SUB. 11 E 12 (PIANO TERRA)

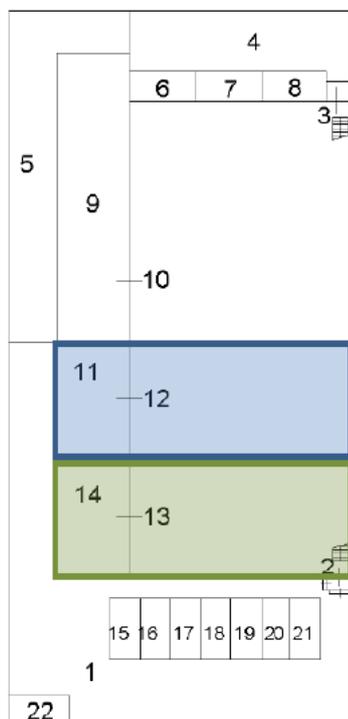
Laboratorio, magazzino, servizi PT	mq. 168	altezza mt. 5,50
Resede esclusivo	mq. 56	

LABORATORIO SUB. 13 E 14 (PIANO TERRA E MEZZANINO)

Laboratorio, magazzino, servizi PT	mq. 82	altezza mt. 5,50
Laboratorio, magazzino, servizi PT	mq. 78	altezza mt. 2,69÷2,70
Uffici, piano mezzanino	mq. 64	altezza mt. 2,70
Resede esclusivo ⁴	mq. 56	

In sintesi si ha:

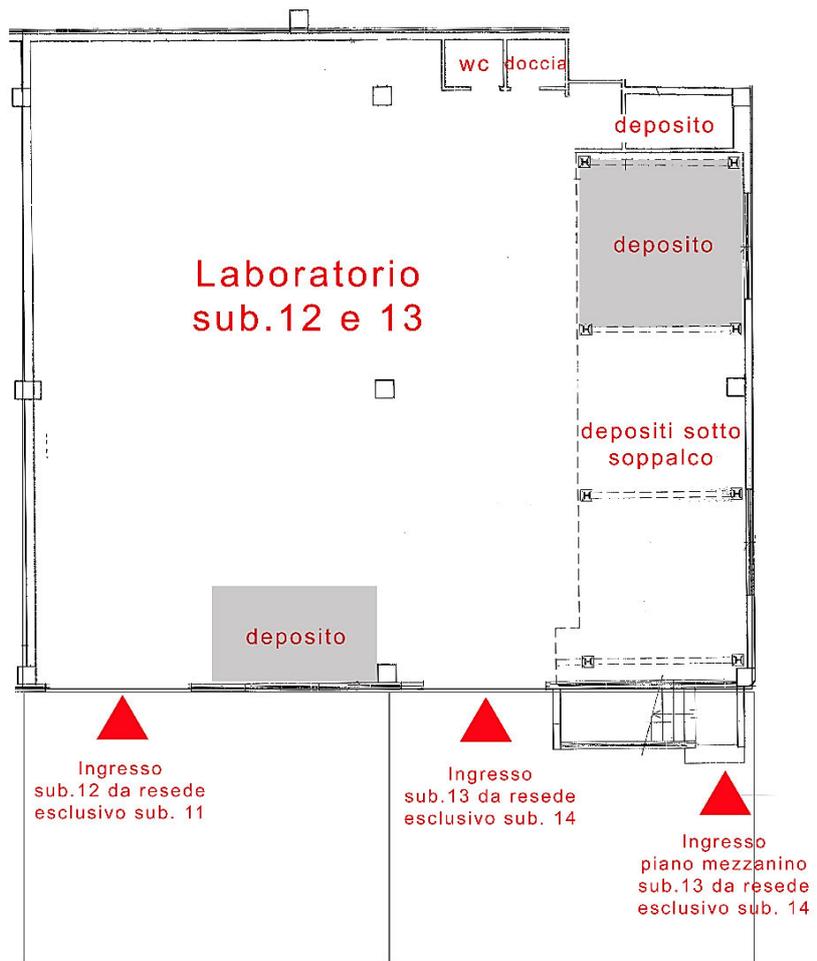
Superficie complessiva netta calpestabile laboratorio PT	mq. 328
Superficie complessiva netta calpestabile uffici piano mezzanino	mq. 64
Superficie complessiva netta calpestabile resede	mq. 112



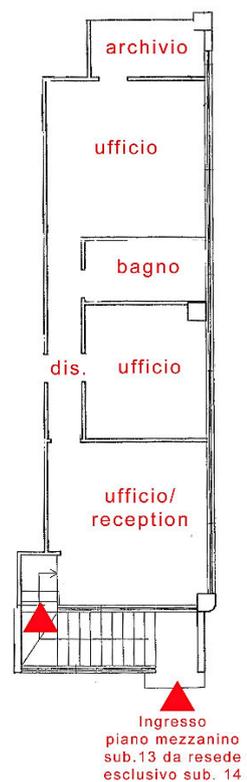
- Schema dell'elaborato planimetrico attuale con in evidenza le due unità del piano terra graffate ai rispettivi resedi: sub.11-12 (colore azzurro) e 13-14 (colore verde).
- Non è attualmente graficizzato il piano mezzanino (sub.13),

³ Dimensioni (arrotondate) desunte da misurazione effettuata in loco.

⁴ Comprensivo di scala esterna chiusa, con ingombro pari a 8,5 mq circa di sup. coperta.



- Stato dei luoghi attuale sub.11-12 e 13-14 per il piano terra (laboratorio/deposito con resedi esclusivi graffiati) e per il piano mezzanino soppalcato del sub.13 (uffici).
- Denominazione ed utilizzo dei vani.
- In grigio i depositi interni scatolari, realizzati in materiale composito in legno.



2 - DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare oggetto di relazione di stima risulta così censito:

2.1 - Catasto Fabbricati

Foglio di mappa 54 del comune di Monteriggioni

-Particella 671, Subalterno 11 e 12 graffato, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 169 mq, Sup. catastale 184 mq, Rendita euro 410,22

Dati derivati da:

- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2008 protocollo n. SI0198299 in atti dal 10/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12091.1/2008)*
- *COSTITUZIONE del 10/12/2007 protocollo n. SI0151217 in atti dal 10/12/2007 COSTITUZIONE (n. 2939.1/2007)*

-Particella 671, Subalterno 13 e 14 graffato, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 169 mq, Sup. catastale 186 mq, Rendita euro 410,22

Dati derivati da:

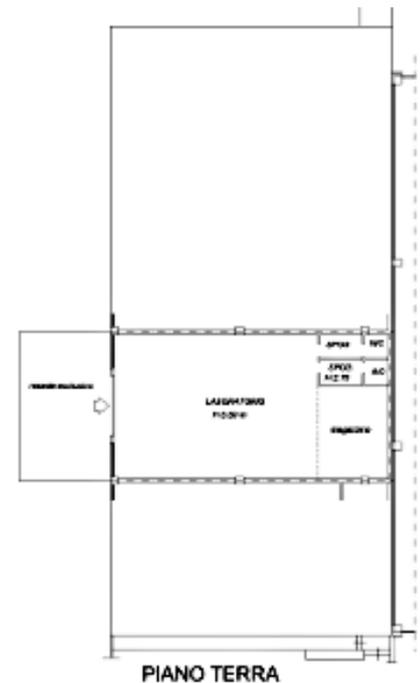
- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2008 protocollo n. SI0198299 in atti dal 10/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12091.1/2008)*
- *COSTITUZIONE del 10/12/2007 protocollo n. SI0151217 in atti dal 10/12/2007 COSTITUZIONE (n. 2939.1/2007)*

Il compendio immobiliare risulta così (catastalmente) intestato:

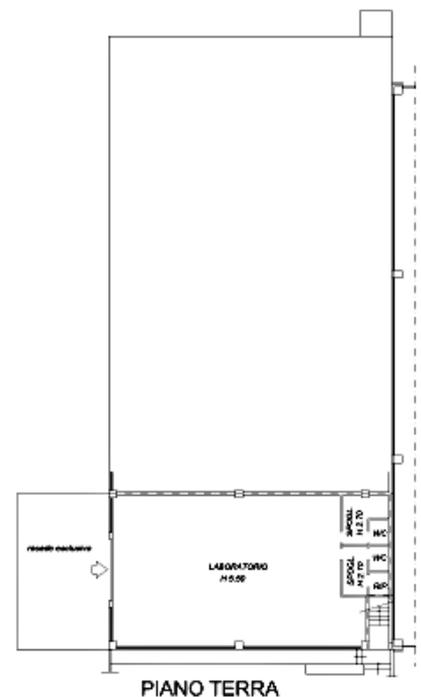
LIFECORPS S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI, C.F. 01097650525, proprietà per 1/1

Relativamente allo stato dei luoghi rinvenuto, il compendio immobiliare non risulta completamente allineato alla risultanza catastatale, si evidenzia:

- l'assenza di divisione interna tra i due laboratori di cui ai sub.13 e 12;
- la presenza di volume esterno autorizzato ma non rappresentato (manufatto posto sul resede sub. 14, quale vano scala di accesso al mezzanino);
- la mancata rappresentazione dell'intero piano mezzanino (nel sub.13);
- la rappresentazione di vani accessori nel sub.12 in realtà non realizzati;
- la realizzazione di un magazzino/deposito e di tramezzi interni nel sub. 13 (al di sotto del soppalco e del vano scala), diversamente articolati.



- Planimetria catastale sub.11 e 12



- Planimetria catastale sub.13 e 14

Per l'attività di aggiornamento catastale sono complessivamente stimabili spese tecniche professionali e generali pari indicativamente ad euro 5.000,00.

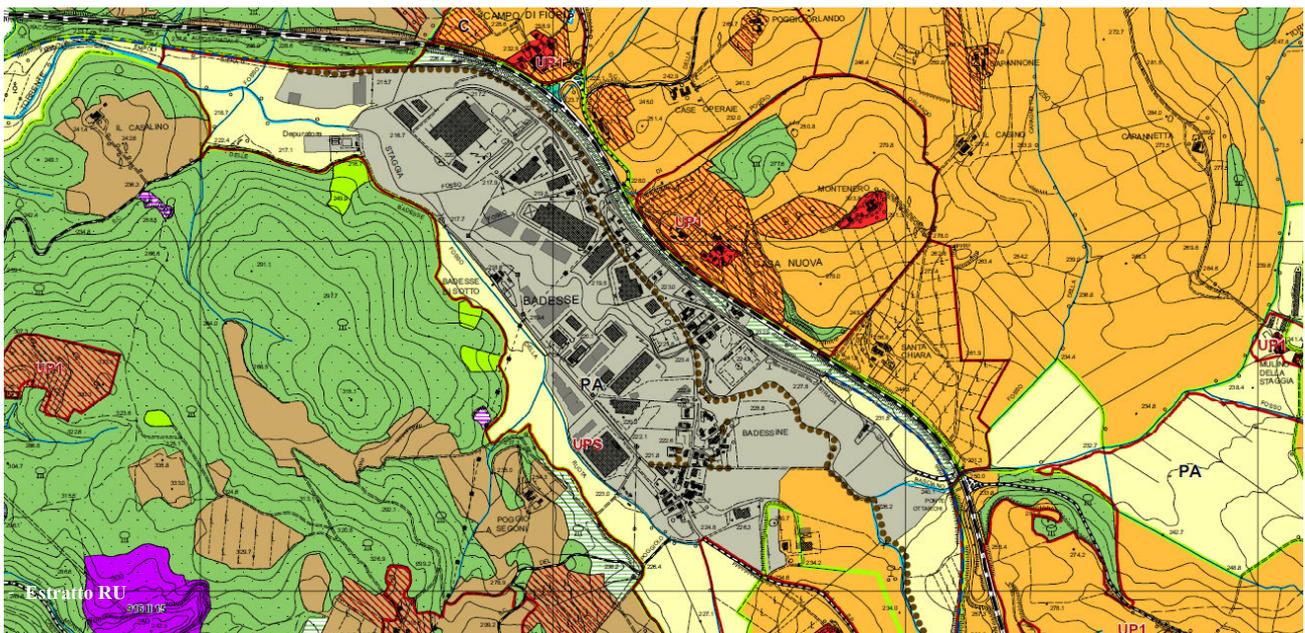
3 - AGIBILITA'

Presso l'archivio del comune di Monteriggioni non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità. È stata rinvenuta agibilità parziale riferita ad altre unità immobiliari, corredate di collaudo strutturale e certificazione degli impianti per le parti di loro spettanza. Per l'ottenimento dell'agibilità delle unità immobiliari di cui trattasi sono stimabili spese tecniche professionali pari ad euro 5.000,00.

4 - SISTEMA DELLE CONFORMITA'

4.1 - Situazione urbanistica

Il compendio immobiliare insiste nella zona classificata dal Regolamento Urbanistico (R.U.) del comune di Monteriggioni e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) all'interno del perimetro dei centri abitati ai sensi della L.R. 1/05 (art. 26), in "aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale" (art. 44), con sigla UPS e "PA - piani alluvionali e invasi lacustri bonificati". La normativa del R.U. fa riferimento all'articolo 26 e 44⁵ delle NTA.



Art. 44 – Aree di pertinenza paesaggistica dei centri del sistema urbano provinciale, dei centri storici e delle emergenze architettoniche puntuali - aree di pertinenza paesaggistica dei centri del sistema urbano provinciale

Le aree di pertinenza paesaggistica (art. 13.12 del PTC) dei centri del Sistema urbano provinciale come definiti all'art. 11.3 comma 12 del PTC, sono le aree individuate nelle tavole in scala 1/10000 delle presenti norme con la sigla UPS, ai sensi dell'art. 57 delle norme del Piano strutturale. In tali aree sono da conservare la tessitura e le sistemazioni agrarie esistenti, le siepi e la rete scolante, la viabilità storica e la vegetazione di corredo al fine di mantenere i rapporti figurativi e morfologici tra tessuto storico e contesto paesistico-ambientale. In particolare le alberature di pregio, isolate, a gruppi o a filari, individuate o non individuate nelle tavole delle presenti norme devono essere oggetto di tutela e conservazione.

a) Le funzioni compatibili sono:

⁵ Approvazione Del. C.C. n° 14 del 09.04.2014

- coltivazioni ortive e attività agricole in genere;
- percorsi pubblici attrezzati e verde di arredo;
- verde attrezzato per attività ludiche ;
- nel patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzato a fini agricoli: residenza, attività agrituristiche e ricettive, pubblici esercizi, piccoli uffici e studi professionali, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);
- verde privato di pertinenza dell'edificato.

b) Nel patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui al capo II del presente titolo.

- gli interventi devono risultare coerenti con i caratteri architettonici e paesaggistici dell'UP e finalizzati alla riqualificazione complessiva del sito in relazione al bene e all'area di tutela.

c) La nuova edificazione è ammessa limitatamente ai casi seguenti:

- annessi agricoli e residenza agricola, da realizzarsi tramite Pmaa, a condizione che non vi sia percezione visuale da qualsivoglia tipo di strade ad eccezione di quelle poderali, secondo le modalità

attuative (Piano Attuativo) precisate all'art. 57 comma 3 e solo nel caso in cui venga dimostrata

l'impossibilità oggettiva, anche in ragione delle esigenze funzionali e produttive dell'azienda, di

collocare in altro luogo della proprietà fondiaria esterno all'area di pertinenza e venga individuata una soluzione architettonica appropriata che consenta un idoneo inserimento del manufatto nel disegno del suolo e nel contesto paesistico senza alterare l'identità, il valore e l'intorno percettivo del centro e della sua pertinenza;

- è ammessa inoltre la realizzazione dei manufatti di cui all'art. 48 commi 15, 16, 17 nel rispetto dei criteri di cui al precedente capoverso e le piscine secondo la disciplina e le limitazioni contenute all'art. 67.

Per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante.

Ogni nuovo progetto di trasformazione non solo non deve alterare i luoghi, ma attuare processi di Riqualificazione.

All'interno dello stesso complesso rurale, seppur costituito da più unità funzionali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, di separazioni fisiche e recinzioni di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.

Omissis

Il compendio immobiliare risulta allineato con le prescrizioni di R.U. (regolamento urbanistico).

4.2 - Situazione edilizia

Il compendio immobiliare non risulta allineato ai titoli abilitativi rinvenuti presso l'ufficio tecnico del comune di Monteriggioni. Il complesso artigianale e le unità di cui trattasi (piano terra e mezzanino) sono stati edificati a seguito dei seguenti titoli:

1. Permesso di Costruire n.41 del 20/06/2006 – pratica edilizia n.046
2. Permesso di Costruire n.4 del 20/01/2009 – pratica edilizia n. 046b
3. Permesso di Costruire n.25 del 19/06/2010 – pratica edilizia n. 046c
4. Attestazione conformità in sanatoria n.24 del 19/06/2010 – pratica edilizia n.168.

Rispetto a quanto assentito, in fase di sopralluogo sono state rinvenute difformità:

- la mancata realizzazione di spogliatoi e wc nel laboratorio di cui al sub.12;
- la rappresentazione di vani accessori nel sub.13 in realtà diversamente realizzati;
- la realizzazione di un magazzino/deposito nel sub. 13 (al di sotto del soppalco e del vano scala);



- la rappresentazione del vano scala nel mezzanino del sub.13 in realtà lievemente diversamente realizzato nella parte terminale;
- la mancata rappresentazione nel prospetto anteriore, del vano tecnico di alloggiamento dell'impianto di riscaldamento, ubicato nel sottoscala;
- la presenza di una finestra interna di collegamento visivo tra mezzanino e laboratorio del piano terra.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sarà necessaria la presentazione di sanatoria al comune di Monteriggioni, corredata da pratica di compatibilità paesaggistica ai fini dell'autorizzazione da parte della soprintendenza. Sono complessivamente stimabili spese tecniche professionali pari ad euro 5.000,00 oltre eventuali sanzioni.

4.3 - Conformità impianti

Le unità immobiliari sono dotate dei seguenti impianti:

- ✓ elettrico;
- ✓ termoidraulico;
- ✓ riscaldamento (mezzanino).

Non sono state rinvenute le relative certificazioni.

5 - REPERTAZIONE FOTOGRAFICA







- Panoramica mezzanino



- Panoramica mezzanino



- Panoramica mezzanino



- Panoramica mezzanino



- Panoramica piano terra



- Panoramica piano terra



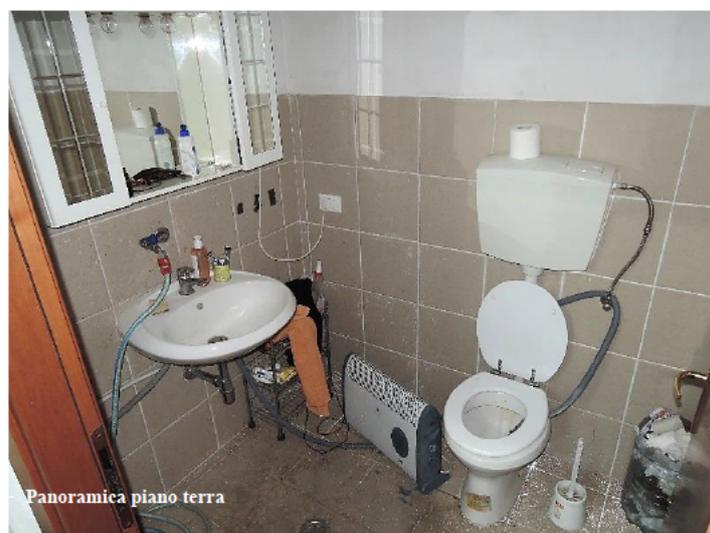
Panoramica piano terra



Panoramica piano terra



Panoramica piano terra



Panoramica piano terra

6 - CONVENZIONI E VINCOLI

6.1 - Convenzioni Urbanistiche

Non rinvenute.

6.2 - Vincoli

L'area risulta assoggettata a vincolo paesaggistico (Ln.1497/1939; Dlgs 42/2004 art. 136): immobili ed aree di notevole interesse pubblico

7 - PREGIUDIZI

7.1 - Provenienza/Storico

Il compendio immobiliare, nella piena proprietà della società fallita e pervenuta alla medesima per atto notarile a ministero del notaio dottor Cataldo Dinolfo con atto del 25 marzo 2009, repertorio 123.221.

Il precedente titolo di provenienza è costituito da atto di compravendita a ministero del notaio Alfredo Mandarini del 23 dicembre 2005, repertorio 34.164.

7.2 - Iscrizioni, trascrizioni, patti, vincoli e servitù

Come da allegata elencazione.

7.3 - Situazione locativa

Il compendio immobiliare risulta interamente locato con contratto di locazione stipulato in data 1° dicembre 2014 (registrato in data 17 marzo 2015) per la durata di anni 6 + 6 con decorrenza dal 1° dicembre 2014. Canone di locazione in euro 10.800,00 annui iva inclusa.

8 - DIVISIBILITA'

In base alle considerazioni di cui sopra, anche alla stregua dello stato morfologico del bene, si ritiene che vi siano i presupposti per dividere il compendio oggetto di indagine valutativa in due lotti distinti:

LOTTO 1 - Laboratorio sub. 11 e 12 (piano terra)

LOTTO 2 - Laboratorio sub. 13 e 14 (piano terra e mezzanino).

Allo stato odierno le due unità catastali sono prive di divisorio interno al piano terreno e, conseguentemente, risultano un unico ambiente; la stima viene pertanto impostata con un lotto unico, eventualmente divisibile in due lotti distinti a seguito di opere edili (consistenti nella realizzazione di divisorio interno, al piano terreno).

9 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Come si calcola il valore degli immobili è tema indubbiamente difficile. Tema difficile per il presente (valore attuale) ed ancor di più difficile per il passato (valore iniziale, riferito ad anni). Gli studi anteriori in materia, prevalentemente teorici, consistono in poco accessibili trattati di estimo, i quali insegnano che la stima di un immobile può avvenire coi metodi di capitalizzazione del reddito o della stima diretta del valore dell'area e del costo di costruzione. Tuttavia non trovandomi d'accordo sulla terminologia da attribuire ai citati metodi di stima (analitica e sintetica) né sull'ammissibilità di utilizzazione contemporanea dei due suddetti metodi, lo scrivente utilizzerà il metodo di stima analogico-comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi per qualità e posizione rispetto a quello oggetto di stima; su tale metodo si basa sia il sistema fiscale attuale, sia tutto lo sviluppo delle regole estimative elaborate nei testi di estimo (vedere "Rivista del consulente tecnico" Maggioli editore - "Lezioni di estimo civile e rurale" edizioni Italiane - "Come si stima il valore degli immobili" Marina Tamborrino - "Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima" Rivista genio rurale), nonché i valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia del territorio. Tuttavia, a fronte delle particolari caratterizzazioni geografico-funzionali del compendio in oggetto, è indiscutibile e necessario, al fine di ottenere una valutazione il più possibile aderente agli attuali volumi finanziari delle compravendite immobiliari, considerare



Panoramica piano terra

anche la complessa ed ormai consolidata situazione economica italiana. La crisi economico finanziaria attuale, accompagnata da una incisiva tassazione sugli immobili ha inciso profondamente sul mercato immobiliare. Secondo i dati diffusi dai principali osservatori immobiliari le compravendite di immobili sono scese nel primo trimestre 2014 del 7,8% (con una ulteriore caduta rispetto al peggior analogo periodo del 2012/13) ed il trend, è indubbio che proseguirà per tutto il 2018 (il 2015/2016 ha registrato compravendite in crescita di circa 50mila unità, verso quota 470mila, ma con prezzi ancora in calo del 3% circa).

Nel dettaglio il calo delle quotazioni, comunque inferiore rispetto agli anni passati, è stimato in -2,9% per le abitazioni, -3,1% per gli uffici e -2,6% per i negozi.). La previsione per il 2018⁶ riguarda la

⁶ Negli ultimi mesi si sono rafforzati i segnali di vitalità del mercato immobiliare che si erano iniziati a manifestare a partire dalla metà dello scorso anno.

Il miglioramento della situazione macroeconomica, associato all'eccezionalità delle misure di politica monetaria adottate dalla Banca centrale europea, hanno avuto un effetto positivo sulla fiducia delle famiglie e sul sistema bancario.

Si tratta di elementi centrali nell'orientamento delle dinamiche del settore immobiliare, specie in una fase in cui la precarietà delle condizioni reddituali di molti nuclei familiari non può considerarsi esaurita.

Tuttavia, in un contesto fortemente segnato dagli effetti della crisi, il processo di risalita del mercato, sia in termini di compravendita sia in termini di prezzi, non potrà che essere graduale.

È bene, al proposito, non farsi illusioni: nessuna crescita travolgente è alle viste, niente di riconducibile alla prepotente ascesa che ha caratterizzato buona parte dello scorso decennio, il cui lascito rappresenta ancora oggi un problema destinato ad influenzare in misura rilevante l'operatività dei prossimi anni.

L'eccesso di credito che ha alimentato il mercato immobiliare trova, infatti, fedele rappresentazione alla voce incagli e sofferenze che le banche sono costrette a fronteggiare mediante robusti accantonamenti.



Panoramica piano terra

prosecuzione della flessione dei prezzi ma su ritmi meno intensi rispetto agli ultimi anni. Anche rispetto alle locazioni gli osservatori stimano un leggero miglioramento sia per quanto riguarda i contratti conclusi che per la prosecuzione della tendenza alla stabilizzazione dei canoni. Per la stima del bene ci siamo avvalsi del contributo di operatori della piazza, dell'analisi degli annunci economici della zona e della consultazione dell'osservatorio dell'agenzia del territorio. In pratica riteniamo che il compito del consulente estimatore giudiziario, ed è il procedimento che seguiamo, sia quello di documentarsi il più possibile sui prezzi praticati in zona attraverso stampa, contatti con operatori, osservatori specializzati, ma di attuare poi una mediazione personale fondata sulla propria esperienza e sul proprio buon senso, relativamente allo specifico immobile oggetto di valutazione. Solo l'esperto

Il difficile smaltimento delle scorie accumulate finisce inevitabilmente per ridurre il sostegno al comparto immobiliare, anche se non mancano istituti che, stimolati dalla rilevante redditività garantita dagli attuali spread, sono finalmente tornati su posizioni espansive.

È, dunque, in questa situazione ancora critica che si inserisce la prospettiva di risalita delle transazioni immobiliari, la cui intensità non sarà tale da impedire, almeno nell'immediato, ulteriori arretramenti dei valori. L'assenza di prospettive di rivalutazione, associata alla debolezza reddituale degli immobili in locazione e all'accresciuta gravosità del carico fiscale, finiscono inevitabilmente per accentuare le difficoltà del settore.

Se non vi sono dubbi che per l'immobiliare si sia aperta una nuova fase, pare altrettanto evidente che il percorso di risalita di preannuncia lungo e a tratti tortuoso.

Luca Dondi

Direttore commerciale di Nomisma

valutatore saprà, in piena coscienza e con l'ausilio della propria esperienza, attribuire un giusto ed equo valore al bene tenendo conto di una serie di fattori che sono peculiari e caratteristici del bene in questione come ad esempio la situazione alla data del sopralluogo.

E non si può non tenere conto della dimensione e pezzatura del bene, delle sue dotazioni; della ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare dell'immobile; degli affacci e dei confini; dell'epoca di costruzione; dello stato di conservazione e manutenzione; delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali; della situazione amministrativo/urbanistica; dei collegamenti e degli accessi; dello stato di fatto e di diritto del bene, della situazione dei servizi e della qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; della potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante. Non ultima poi, la situazione contingente del mercato⁷, assume una valenza fondamentale, particolarmente all'attualità.

⁷ In Italia la ripresa delle compravendite immobiliari residenziali nel corso del 2016 è andata consolidandosi, prendendo avvio dai comuni capoluogo di provincia per poi propagarsi alle aree limitrofe. Secondo i dati Nomisma, complessivamente le compravendite di abitazioni registrate in Italia nel corso del 2016 sono state 528.865, con un incremento del 18,9% rispetto al 2015, tornando su livelli di poco inferiori rispetto a quelli del 2011. Sul fronte degli immobili per le imprese (uffici, laboratori e capannoni), il 2016 ha rappresentato, per l'intero mercato italiano, l'anno di inversione del trend, con un aumento significativo annuo dei contratti pari al 17% a/a. L'inversione di tendenza è stata alimentata dai segmenti terziario e industriale, con un aumento dei contratti nell'ultimo anno che contrasta il calo registrato nel 2015, mentre, in analogia con quanto rilevato per il segmento residenziale, procede al ripresa del mercato delle compravendite dei negozi, con tassi che tendono di anno in anno ad irrobustirsi.

Sul fronte dei prezzi, invece, le aspettative di stabilizzazione non si sono concretizzate, evidenziando ancora una flessione media dei prezzi del 2% nel 2016. Percentuale che va ad aggiungersi al crollo di oltre il 20% accumulato a partire dal 2008. Secondo Nomisma, le cause sono da ricercarsi soprattutto nel perdurante eccesso di offerta, oltre che nella debolezza della domanda. Quest'ultima, infatti, è legata per il 60% al credito bancario e potrebbe di conseguenza subire il contraccolpo di eventuali crisi nel settore, in questo momento molto esposto all'andamento dei mercati. Inoltre, manca ancora, soprattutto in provincia, la componente di acquisto per investimento.

Per quanto riguarda il comparto residenziale, le transazioni stanno crescendo anche nei primi mesi del 2017 e Nomisma si attende che le compravendite proseguano anche nei prossimi mesi, anche se è ancora difficile capire con quale intensità. La società ha fissato per fine anno una stima pari a 565 mila scambi. Segnali confortanti arrivano comunque dalla riduzione dei tempi medi di vendita – che registrano un moderato miglioramento nella velocità di assorbimento delle abitazioni in vendita – e da una lieve contrazione dello sconto medio praticato. A titolo esemplificativo, per le abitazioni usate la media è scesa a poco più di 8 mesi contro gli 8,7 del 2016 e i 10 raggiunti all'apice della crisi, ma sono ancora lontani i 5 mesi del 2008. Discorso analogo per gli sconti effettuati in fase trattativa: la differenza tra prezzo richiesto e prezzo finale si riduce infatti dal 17,6% al 16,2% medio nell'ultimo anno, ma era pari al 10,7% nel 2008.

Il riflesso delle dinamiche del mercato immobiliare può essere desunto anche dall'analogia dell'andamento delle compravendite con l'aumentata incidenza della componente sostenuta da credito sul totale delle transazioni, che, come citato prima, è arrivata ad attestarsi su valori prossimi al 60%. Il balzo in avanti delle transazioni rilevato nel 2016 è stato di gran lunga superiore alle attese e ha interessato in maniera diffusa l'intero territorio nazionale e la totalità dei comparti immobiliari.

Numero di compravendite di abitazioni sostenute da mutuo su totale			
	2014	2015	2016
Numero compravendite	417.524	444.636	528.865
di cui sostenute da mutuo	183.657	246.627	314.018
Incidenza % compravendite con mutuo su totale	44,0	55,5	59,4

Fonte Crif, Nomisma e Agenzia delle Entrate

Se sul fronte delle quantità si è registrato il terzo anno consecutivo di crescita, con riferimento ai prezzi, invece, non si è ancora manifestata l'inversione del ciclo deflattivo: la relazione tra valori e quantità registrata nei precedenti cicli immobiliari, quando la ripresa dei prezzi seguiva di 1 o al massimo 2 anni la risalita delle compravendite, non trova riscontro nel contesto attuale. Tale andamento anomalo del ciclo immobiliare può essere spiegato da un'eccessiva rigidità dell'offerta, che per lungo tempo ha mantenuto prezzi elevati che non incontravano le possibilità



Panoramica interna

Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che sono stati anche in questo caso tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile. Le stime che seguono tengono pertanto conto di tutti questi fattori per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene oggetto di stima. Le stime che seguono devono in ogni caso intendersi a corpo e non a misura. I calcoli effettuati in base alla superficie del bene servono a stabilire l'ordine di grandezza della valutazione ma non la stima definitiva che, ripetiamo, deve considerarsi a corpo e non a misura.

In particolare, è bene sottolineare positivamente le potenzialità utili a dimostrare la validità dell'investimento. Invero è, come già evidenziato, che il compendio immobiliare risulta morfologicamente funzionale ed in buono stato manutentivo; inoltre, lo stesso, per dimensioni e

di spesa dal lato della domanda. Al dimezzamento del numero di compravendite non è, infatti, corrisposto un coerente aggiustamento dei valori e, ciò ha creato le premesse, di fatto, per una prolungata fase di contrazione dei prezzi. Alla luce di tali considerazioni, le attese per il 2017-2018 di Nomisma si riassumono in un'ulteriore diminuzione dei valori, che dovrebbe essere più marcata per gli uffici (-1,5%) rispetto ad abitazioni e negozi (-0,9%). L'intensità del calo dovrebbe mostrarsi più contenuta nel 2018, con arretramenti inferiori al punto percentuale in tutti i comparti, per poi progressivamente esaurirsi nel 2019, almeno per i settori residenziale e commerciale, mentre il comparto direzionale è atteso scontare un'ulteriore flessione.

funzionalità, ben si adatta alle esigenze di soggetti alla ricerca di opportunità immobiliari, anche come investimento da porre a reddito.

Alla stregua di quanto sopra, presi in considerazione i valori medi/bassi risultanti da compravendite similari ed in assenza di effettive similitudini dedotti i previsionali valori economici, si ottengono le seguenti valutazioni riferite alla piena proprietà delle due unità immobiliari tra loro limitrofe (ciascuna composta di laboratorio e resede esclusivo antistante) poste nel comune di Monteriggioni, facenti parte di complesso artigianale posto in via Pietro Nenni (loc. Badesse). Ai fini della stima del valore ci si avvale del calcolo della superficie commerciale vendibile, che rappresenta il parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali degli immobili.

Tale parametro è calcolato dalla somma delle singole superfici che compongono l'unità immobiliare, ognuna delle quali ponderata ed eventualmente ricalcolata, tramite apposito rapporto mercantile, in funzione della destinazione.

Destinazione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie utile lorda mq ⁸	Rapp. mercantile	Superficie Commerciale mq
Laboratorio sub.12 e 13 (Piano terra)	sufficiente	328,0	360,08	1	360,08
Uffici sub. 13 (Piano mezzanino)	sufficiente	64,0	70,4	1	70,4
Resedi sub. 11 ⁹ e 14 ¹⁰ (Piano terra)	sufficiente	112,0	---	0,10	11,2
Totale sup. commerciale					441,68

La zona di riferimento, da analisi condotta sul micro mercato locale, basata sugli annunci di locali direzionali in vendita a Monteriggioni (zona Badesse), ha una quotazione media pari a 930,00 €/mq. Al fine di attribuire il più congruo valore unitario, si è proceduto anche alla verifica con i valori OMI (osservatorio mercato immobiliare), in normale stato manutentivo, per la zona nota come loc. Badesse; tale valore si attesta su una forchetta oscillante tra €/mq 650,00÷950,00 per tipologia laboratori come quella in esame ed €/mq 470,00÷670,00 per magazzini, fino ad € 1.700,00÷2.450,00 per negozi. Ciò premesso, viste le caratteristiche dell'unità immobiliare di cui trattasi ed in virtù della zona cui appartiene (in area artigianale posta a poca distanza dalla superstrada ma senza visibilità e con destinazione prettamente artigianale), il valore unitario è complessivamente valutato in € 700,00 anche in virtù della datazione (anno 2007 circa), di porzione con finiture ad ufficio (mezzanino) e del normale stato manutentivo. Si ha pertanto la seguente valutazione di stima:

LABORATORI, UFFICI E RESEDE €/mq 700,00 x mq. 441,68 tot €. **309.176,00**
sub. 11 e 12 (piano terra)
sub. 13 e 14 (piano terra e mezzanino)

⁸ La valutazione estimativa viene individuata applicando alla superficie netta un coefficiente medio pari al 10%. In tal modo si ottiene la superficie lorda che comprende anche la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali.

⁹ Graffato al sub.12.

¹⁰ Graffato al sub.13.

TOTALE EURO 309.000,00

(trecentonovemila/00)

Alla risultanza ottenuta è stato applicato un coefficiente di apprezzamento stante la buona localizzazione geografica e due coefficienti di deprezzamento per le particolari condizioni economiche nazionali e soprattutto del territorio comunale.

Conseguentemente, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene comunque necessario applicare un abbattimento forfettario del 25 %.

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessaria per equilibrare alcuni aspetti nocivi, alla veloce e redditizia alienazione del bene, ovvero:

- (10%) abbattimento forfettario inerente all'assenza di garanzia per vizi occulti stante la natura della vendita giudiziaria e la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenzia marcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive (giudiziarie/fallimentari) rispetto a beni compravenduti nel libero mercato;
- (7%) abbattimento forfettario inerente agli oneri da sostenere per le pratiche edilizie in sanatoria e per l'aggiornamento catastale;
- (8%) abbattimento forfettario inerente all'occupazione del cespite mediante atto di locazione opponibile alla procedura.

Alla stregua di quanto sopra, otterremo la seguente determinazione finale:

LABORATORI, UFFICI E RESEDE	€. 309.000,00	-	25 %	tot. €. 231.750,00
sub. 11 e 12 (piano terra)				
sub. 13 e 14 (piano terra e mezzanino)				

(VALORE PIENA PROPRIETA') ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO 230.000,00

(duecentotrentamila/00)

10 - DESCRIZIONE ai FINI DELLA VENDITA

Trattasi di due unità catastali distinte ma comunicanti, corrispondenti ai sub.11 graffato al 12 e sub.13 graffato 14, che si sviluppano al piano terra del fabbricato principale; la prima delle due unità di cui sopra è inoltre dotata di mezzanino con ingresso indipendente, destinato ad uffici.

Il compendio è così articolato:

- Laboratorio e resede sub. 11 e 12 (piano terra) - ambiente (sub.11) costituito da un ampio vano unico di 168 mq circa, privo di divisori interni e con altezza interna pari a circa 5,50 mt; il resede esclusivo non è delimitato e la misura catastale risulta pari a circa 56 mq;

- Laboratorio e resede sub. 13 e 14 (piano terra) - ambiente (sub.13) costituito da un ampio spazio collegato a vari vani interni, per complessivi 160 mq circa, con altezza interna compresa tra 2,69 e 5,50 mt circa; lo spazio è caratterizzato dalla presenza di soppalco interno che definisce il piano mezzanino di cui al successivo punto. Il resede esclusivo non è delimitato e la misura catastale risulta pari a circa 56 mq;
- Uffici sub. 13 (mezzanino) - rappresentano il piano mezzanino soppalcato del laboratorio sviluppato al piano terra (sub.13); vi si accede tramite scala protetta inserita all'interno di un piccolo ampliamento ricavato in aderenza al fabbricato principale. Il mezzanino, di circa 64 mq di superficie, è costituito da: n.1 ufficio/reception, disimpegno, n.2 uffici, n.1 ripostiglio/archivio e n.1 bagno.

Il compendio immobiliare oggetto di relazione di stima risulta così censito:

Catasto Fabbricati

Foglio di mappa 54 del comune di Monteriggioni

-Particella 671, Subalterno 11 e 12 graffato, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 169 mq, Sup. catastale 184 mq, Rendita euro 410,22

-Particella 671, Subalterno 13 e 14 graffato, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 169 mq, Sup. catastale 186 mq, Rendita euro 410,22

Il compendio, che allo stato attuale comprende due subalterni comunicanti al piano terra ed un mezzanino non accatastato, è in classe energetica "E".

Vi sono difformità catastali ed edilizie da sanare.

Si dà atto che il compendio in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza, con usi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, opere installazioni, manufatti di qualsiasi genere, parti di comproprietà comune per la quota proporzionale di spettanza, individuate come per legge, consuetudini e destinazioni, come meglio individuato negli allegati titoli di provenienza.

Prezzo base asta € .230.000,00

ALLEGATI

- 1) n. 3 verbali di ricognizione;
- 2) visure catastali (visura catastale, storico catastale, estratto di mappa, planimetrie catastali);
- 3) visura camerale società fallita;
- 4) contratto di compravendita repertorio 123.221;
- 5) contratto di locazione del 1° dicembre 2014;

- 6) visure ipotecarie;
- 7) certificato di prestazione energetica;
- 8) pratiche edilizie reperite presso il comune di Monteriggioni.

Il sottoscritto, grato della fiducia accordatagli, resta a disposizione della S.V.

Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Con ossequio.

Siena, 25 novembre 2018

Andrea Petreni