

STUDIO TECNICO CAMAITI

Geom. PAOLO CAMAITI

Via C. Angiolieri n°25 - 53100 SIENA

Tel. 0577/49476 - Fax 0577/44656

C.F. CMT PLA 57L26 D612L - P. IVA 00582590527

PEC: paolo.camaiti@geopec.it

TRIBUNALE DI SIENA

**FALLIMENTO DELLA F.A.U. S.p.a. in liquidazione , con sede in
Asciano , Via Martiri della Libertà n°58/F.**

Fallimento n° 6/2012 R.F.

Giudice Dr. Marianna SERRAO

Io sottoscritto Geom. Paolo CAMAITI , nella mia qualità di Perito d' Ufficio del Fallimento n°6/2012 della F.A.U. S.p.a. in liquidazione , ho redatto la presente relazione di stima di un **corpo di fabbricato destinato a magazzino e dei relativi corpi accessori , che risultano ubicati nella località di Arbia del Comune di Asciano , Via Aretina n°2 .**

La presente relazione è stata predisposta in modo volutamente separato dalla seguente stima che verrà redatta per il complesso immobiliare destinato ad attività di lavorazione e produzione , ubicato in Asciano Via Martiri della Libertà n°58/F , vista la differente destinazione e quindi il diverso interesse all' aggiudicazione del lotto .

PERIZIA DI STIMA

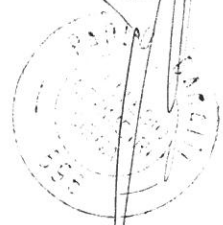
LOTTO 1

Caratteristiche della zona

La zona di insediamento delle porzioni immobiliari oggetto della presente valutazione , che sono destinate a magazzino e dei relativi accessori costituiti da un portico , due vani scala , una terrazza a lastrico (copertura del portico) e da un resede , risultano ubicate nella località di Arbia , nel Comune di Asciano , in Via Aretina n°civ. 2.

La destinazione dei vari immobili che caratterizza la zona in questione ,

- 6 GIU. 2016



STUDIO TECNICO CAMAITI

Geom. PAOLO CAMAITI

Via C. Angiolieri n°25 - 53100 SIENA

Tel. 0577/49476 - Fax 0577/44656

C.F. CMT PLA 57L26 D612L - P. IVA 00582590527

PEC: paolo.camaiti@geopec.it

varia da industriale , direzionale e residenziale.

In zona sono presenti una scuola ed ulteriori attività commerciali destinate a bar , ristoranti e farmacie.

Nel complesso si può affermare che il quartiere oggetto di insediamento risulta possedere un discreto valore commerciale in virtù dei suoi ampi spazi destinati a verde , non ultima anche l'estrema vicinanza alla città di Siena.

Descrizione di quanto oggetto di valutazione

I beni oggetto di valutazione sono ubicati in un edificio terra tetto costituito da un piano terreno e due piani fuori terra , posto in posizione soprastante un resede di dimensioni piuttosto consistenti .

L' edificio risulta essere stato realizzato in data precedente il 1/09/1967 , poi ampliato agli inizi degli anni ' 70 e terminato con l' ultima pratica realizzata agli inizi degli anni ' 90.

In particolare tutto il complesso edilizio risulta così composto :

Fabbricato di n°3 piani fuori terra (PT-PI°-PII°) con magazzino e portico coperto ubicato al Piano Terra , due quartieri ubicati al PI° e PII° , due corpi scala ubicati al PT-PI° , una terrazza a lastrico costituente la copertura del portico ubicata al Piano I° ed il resede circostante destinato a giardino al Piano Terra.

Le porzioni immobiliari che costituiscono l' oggetto della presente valutazione , identificate nel LOTTO 1 , non riguardano l' intero complesso , ma risultano essere tutte ad eccezione dei due quartieri ubicati al Piano Terra e Piano I° , costituenti i subalterni 2 e 3 della part. 400 del foglio 28 , che risultano di altra proprietà , per cui saranno oggetto di valutazione :

- il magazzino con attiguo portico identificato con il sub. 4 della part. 400

6 GIU 2016
PAOLO CAMAITI
STUDIO TECNICO
SIENA
555

foglio 28 ;

- i due vani scala al PT-PI° , identificati dai sub. 9 e sub. 10 della part. 400

foglio 28 ;

- la terrazza a lastrico , identificata dal sub. 8 della part. 400 foglio 28 ;

- il resede circostante , identificato dal sub.5 della part. 400 foglio 28.

Caratteristiche del fabbricato e di quanto oggetto di valutazione

L' immobile è stato realizzato con struttura portante in muratura , mista a porzioni costruite in cemento armato , solai in latero cemento , copertura in tegole e coppi .

La parte in ampliamento inerente la costruzione delle scale di collegamento con le due abitazioni , risulta realizzata in cemento armato e muratura di mattoni a cortina nelle facciate principali.

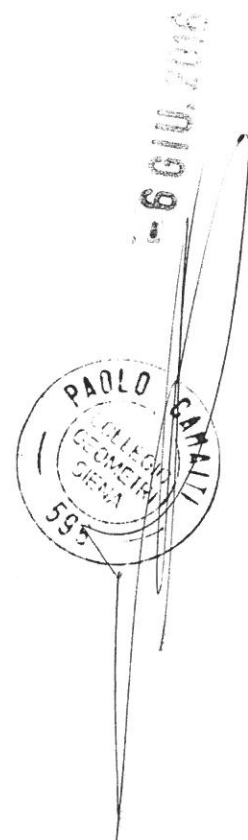
Nel complesso , si può affermare che l' edificio si presenta con rifiniture medie .

Per quanto riguarda i due corpi scale , queste internamente sono rifinite in marmo con balaustra in legno .

I due vani scala danno accesso alla terrazza a lastrico posta al Piano Primo soprastante il portico : dal vano scala posto sulla sinistra rispetto alla facciata principale si accede anche ad un balcone della limitrofa unità immobiliare di altra proprietà Valentino e Damiano Fabbri .

Dal sopralluogo sono state accertate cattive condizioni statiche dei due vani scala , per la ragione che questi non sono stati opportunamente ammortati al fabbricato principale , per cui ad oggi sono presenti delle evidenti setolature nella parte a contatto con il medesimo .

Per quanto riguarda la porzione più direttamente interessata dalla valutazione , che risulta quella dei magazzini posti al Piano Terra , si evidenzia che questa è realizzata in muratura portante e tamponature in



STUDIO TECNICO CAMAITI

Geom. PAOLO CAMAITI

Via C. Angiolieri n°25 - 53100 SIENA

Tel. 0577/49476 - Fax 0577/44656

C.F. CMT PLA 57L26 D612L - P. IVA 00582590527

PEC: paolo.camaiti@geopec.it

blocchi con soprastante intonaco , i pavimenti sono prevalentemente in cemento con solai in laterizio .

Gli stessi locali versano in condizioni di scarsa manutenzione , non risultano rifiniti , gli impianti sia elettrico che idraulico-sanitario risultano tutti fuori traccia ed in particolare quello elettrico non è a norma ed un suo eventuale adeguamento non risulta di semplice previsione.

All' interno del magazzino si notano inoltre scarichi fognari delle soprastanti abitazioni , tubazioni di collegamento con una caldaia che è ubicata in uno dei locali costituenti l' unità immobiliare principale destinata a magazzino , la quale viene utilizzata dai due quartieri soprastanti di altra proprietà , per cui tali impiantistica è difficilmente modificabile se non in un' ottica di ristrutturazione generale dell' intero immobile.

E' presente anche un locale , non rappresentato nella planimetria catastale attuale , che risulta posto al piano interrato : inoltre è da notare che il solaio di separazione tra il medesimo ed il soprastante locale dove è posizionato il bruciatore , è in condizioni statiche pessime , per cui lo stesso dovrebbe essere interdetto e messo in sicurezza con dei puntelli metallici.

Il lastrico solare al Piano Primo , che costituisce la copertura del portico addossato al magazzino , risulta pavimentato ed ha accesso soltanto dai due vani scala .

Sullo stesso lastrico affacciano due vedute di pertinenza delle due abitazione di altra proprietà : una di proprietà dei Sig.ri Valentino e Damiano Fabbri (sulla sinistra rispetto al fronte) , l' altra di proprietà del Sig. Giuliano Fabbri (sulla destra rispetto al fronte) , ma senza che sia presente un accesso diretto (sono finestre e non porte finestre) .

Anche il lastrico presenta i medesimi fenomeni statici di scollegamento con il retrostante fabbricato .

6 GIU. 2015



STUDIO TECNICO CAMAITI

Geom. PAOLO CAMAITI

Via C.Angiolieri n°25 - 53100 SIENA

Tel. 0577/49476 - Fax 0577/44656

C.F. CMT PLA 57L26 D612L - P. IVA 00582590527

PEC: paolo.camaiti@geopec.it

Per quanto riguarda il resede si può affermare che lo stesso è completamente recintato , piantumato anche con alberi di alto fusto , comprende la strada interna per il raggiungimento alle abitazioni ed è dotato di un pozzo di attingimento .

Dalla presente descrizione appare quindi immediato che le porzioni costituenti il magazzino al Piano Terreno , il resede e le scale di collegamento con le unità abitative al Piano Primo , siano gravate da servitu di passo a favore delle proprietà Valentino e Damiano Fabbri e Giuliano Fabbri , mentre il lastrico soltanto di servitù di affaccio sempre a favore delle medesime proprietà , circostanza che inciderà fortemente sulla quantificazione del valore .

Rispondenza urbanistica e catastale

Dalla documentazione consegnatami dal Curatore Dr. Maurizio ACCORDI ho potuto accertare che il bene , per quanto riguarda la porzione al Piano Terreno (destinata a magazzino) , risulterebbe essere stato realizzato prima del 01/09/1967 .

Successivamente il fabbricato è stato ampliato e sopraelevato con permessi di costruzione n°54 del 11/09/1971 e nulla osta n° 66 del 26/07/1972 , al quale è seguita l' abitabilità protocollata al n° 6815 in data 20/11/1972 .

Il fabbricato è stato oggetto di lavori abusivi per la porzione al piano primo , che sono stati sanati con la concessione in sanatoria n°517 del 09/11/1994 .

Dopo la sopraelevazione sarebbero stati realizzati i due corpi chiusi che ospitano le scale di accesso alle unità al Piano Primo , il portico e la soprastante terrazza , con concessione edilizia n° 61 del 29/04/1993.

Ritengo che comunque nel fabbricato siano state realizzate opere edilizie

6 GIU. 2016



STUDIO TECNICO CAMAITI

Geom. PAOLO CAMAITI

Via C. Angiolieri n°25 - 53100 SIENA

Tel. 0577/49476 - Fax 0577/44656

C.F. CMT PLA 57L26 D612L - P. IVA 00582590527

PEC: paolo.camaiti@geopec.it

che debbano essere ancora regolarizzate .

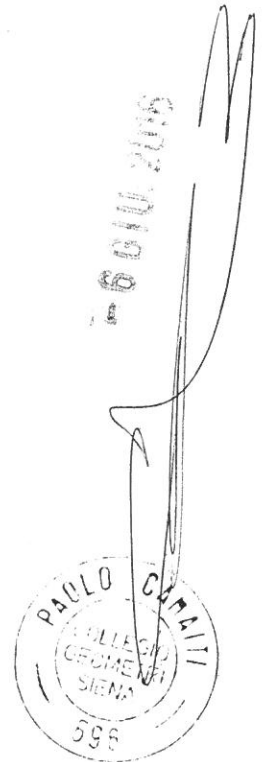
Per la quantificazione delle stesse opere , provvederò ad evidenziare una somma da applicare al valore lordo ricavato , che verrà portata in detrazione da questo ottenendo il valore del bene come base d' asta , per cui di fatto la Curatela avrà riconosciuto all' Aggiudicatario una somma (appunto quella risultante dalla detrazione apportata) , da destinare alla futura regolarizzazione urbanistica e catastale del bene .

Ricordo che l' Aggiudicatario , nel termine di 120 gg. dalla data della stessa aggiudicazione , dovrà aver ultimato le sistemazioni urbanistiche e catastali del bene , il cui costo è stato portato in detrazione dal valore lordo dello stesso , pena l' impossibilità di portare a termine la pratica dopo tale termine.

Lo stesso inoltre non potrà richiedere alla Curatela integrazioni su eventuali maggiori somme sostenute per la regolarizzazione del fabbricato e neanche per una sua eventuale negatoria da parte dell' Amministrazione Comunale , per cui lo stesso prima dell' aggiudicazione del bene , è invitato ad accertarsi se quanto riconosciuto come detrazione sia sufficiente o meno allo scopo e se il bene possa essere sanato , procedendo soltanto dopo all' aggiudicazione del bene .

Evidenzio inoltre che l' Agenzia del Territorio ha proceduto d' imperio all' accampionamento dei due subalterni in corso di definizione in precedenza identificati con il sub. 6 ed il sub. 7 della part. 400 , costituenti i due vani scale di proprietà della F.A.U. S.p.a. che danno accesso oltre al sub. 8 costituente il lastrico sempre di proprietà della F.A.U. S.p.a. , anche all' abitazione sub. 2 di proprietà dei Sig.ri Valentino e Damiano Fabbri ed all' abitazione sub. 3 di proprietà del Sig. Giuliano Fabbri .

Siccome al momento del sopralluogo del Tecnico dell' Agenzia del Territorio



STUDIO TECNICO CAMAITI

Geom. PAOLO CAMAITI

Via C. Angiolieri n°25 - 53100 SIENA

Tel. 0577/49476 - Fax 0577/44656

C.F. CMT PLA 57L26 D612L - P. IVA 00582590527

PEC: paolo.camaiti@geopec.it

a causa di una incomprensione non era presente nessuno , lo stesso non ha potuto visionare i beni , per cui ha provveduto ad eseguire una planimetria del solo ingombro esterno.

Per tale ragione le due planimetrie dovranno essere nuovamente redatte , per la rappresentazione del loro stato interno.

Visto che ho rilevato delle discordanze anche nella planimetria del sub. 4 , che identifica il magazzino ed il portico oggetto di valutazione (mancanza di un porta di collegamento interno e di tutta la porzione posta al piano interrato) , dovrà essere ripresentata anche la stessa planimetria.

Per la sistemazione urbanistica e catastale del Lotto 1 , ho quantificato una somma a stralcio di € 20.000,00 , la quale verrà portata in detrazione dal valore lordo del bene .

Confini

Il fabbricato è accessibile da Via Aretina e confina con altri due edifici condominiali su Via Aretina , proprietà Venturini , salvo se altri.

Identificazione catastale

Quanto oggetto di valutazione , che risulta essere intestato alla F.A.U. S.p.a. con sede in Asciano , risulta come di seguito identificato :

F. 28 - Part. 400 sub 4 (magazzino) unito al **sub. 5** (resede) - Categoria C/2 (magazzino) - classe 6 - Consistenza mq. 183 - Superficie Catastale 393 mq. - Rendita € 510,36 ;

F.28 - Part. 400 sub.8 (lastrico solare soprastante il portico) - Categoria F/5 - Consistenza 41 mq. - Senza Rendita ;

F. 28 - Part. 400 sub. 9 (vano scala ex sub. 6) - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 1,5 vani - Superficie Catastale 41 mq. - Rendita € 139,44 ;

F. 28 - Part. 400 sub.10 (vano scala ex sub. 7) - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 1,5 vani Superficie Catastale 41 mq. - Rendita € 139,44 .

6 GIU. 2018



STUDIO TECNICO CAMAITI

Geom. PAOLO CAMAITI

Via C. Angiolieri n°25 - 53100 SIENA

Tel. 0577/49476 - Fax 0577/44656

C.F. CMT PLA 57L26 D612L - P. IVA 00582590527

PEC: paolo.camaiti@geopec.it

Consistenza di quanto oggetto di valutazione

In seguito alle premesse ed alla presente descrizione , ritengo di fornire le seguenti superfici commerciali coperte oggetto di futura vendita , risultanti dal rilievo eseguito sul posto :

Magazzino al Piano Terreno (sub.4) 215 mq. ;

Portico al Piano Terreno (sub.4) 32 mq. ;

Resede al Piano Terreno (sub.5) 1864 mq. ;

Vano scale al Piano Terreno e Primo (sub. 9) 20 mq. ;

Vano scale al Piano Terreno e Primo (sub. 10) 20 mq. ;

Terrazza a lastrico al Piano Primo (sub.8) 41 mq.

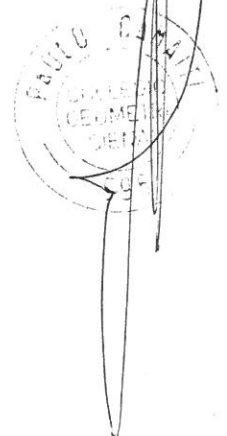
VALUTAZIONE

Per addivenire alla determinazione del più probabile valore di mercato , ritengo di adottare la procedura di stima sintetica comparativa , ovvero di ricercare il valore di beni simili presenti nella zona e poi ricavare il valore del bene in oggetto , applicando i deprezzamenti dovuti allo stato del bene , alla presenza delle servitù a favore dei soggetti che sono i proprietari dei due appartamenti soprastanti , alla difficoltà di tentare una vendita a soggetti diversi da quelli che attualmente vantano tali servitù , ma di contro di considerare quella che potrebbe essere la potenzialità dell' immobile , per la sua eventuale trasformazione in abitazione , attualmente soltanto ipotizzabile.

In seguito alle premesse ho ritenuto di quantificare i seguenti valori :

Magazzino al PT (sub. 4) 215 mq. ad €/mq. 600,00	€	130.000,00
Portico al PT (sub, 4) 32 mq. ad €/mq. 400,00	€	13.000,00
Resede (sub. 5) 1864 mq. ad €/mq. 27,00	€	50.000,00
Vano scala (sub. 9) 20,00 mq. ad €/mq. 750,00	€	15.000,00

- 6 GIU. 2016



STUDIO TECNICO CAMAITI

Geom. PAOLO CAMAITI

Via C.Angiolieri n°25 - 53100 SIENA

Tel. 0577/49476 - Fax 0577/44656

C.F. CMT PLA 57L26 D612L - P. IVA 00582590527

PEC: paolo.camaiti@geopec.it

Vano scala (sub.10) 20,00 mq. ad €/mq. 750,00	€	15.000,00
Lastrico solare (sub.8) 41,00 ad €/mq. 420,00	€	<u>17.000,00</u>
Sommano	€	240.000,00

importo che identifica il valore lordo del bene .

Operando la detrazione per considerare le spese di sanatoria e catastale di € 20.000,00 , avremo l' importo di= € 220.000,00

che rappresenta il valore netto del bene che identifica il Lotto 1 , inteso come base d'asta .

(dicono euro duecentoventimila/00) .

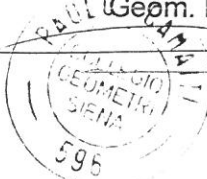
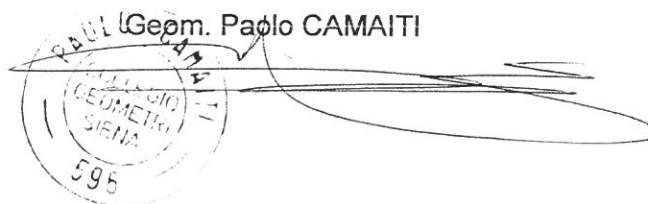
In seguito ad una precisa richiesta del Curatore Fallimentare di quantificare anche il valore del bene alla data del giugno 2008 , ho provveduto a fare richiesta all' Agenzia del Territorio dei valori della banca dati O.M.I. , che sono stati allegati alla presente .

Dalle verifiche svolte si può affermare che al giugno 2008 il valore al lordo di quanto costituente il **Lotto 1** potesse essere pari ad **€ 280.000,00** e quindi , al netto delle spese di sanatoria urbanistica e catastale quantificate in **€ 20.000,00** , il suo importo base d' asta fosse di **€ 260.000,00** .

In fede.

Siena , li 06/06/2016 .

Geom. Paolo CAMAITI



- Allegati : A estratto di mappa ;
B planimetrie catastali ;
C visure catastali ;
D documentazione fotografica dei luoghi e dei beni ;
E risultati banca dati O.M.I. nel periodo pregresso considerato .