Volume Unico

TRIBUNALE di SIENA

SEZIONE FALLIMENTARE

REG. GEN. FALLIMENTI **1687/1993**

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA e VALUTATIVA









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.: PTRNDR74T141726Y
mail: info@studiopetreni.it
pec: andreapetreni@legalmail.it
website: www.studiopetreni.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

PROCEDURA CONCORSUALE R.G.F. **1687/1993**

Giudice delegato
Cristian Soscia

Curatore fallimentare
Alvaro Porcari

F A L L I M E N T O

53020 Trequanda - Frazione Petroio - Via del Madonnino n. 69
P.I.: 00534020524

RELAZIONE DEL CONSULENTE VALUTATORE GIUDIZIARIO

relativa alla valutazione di un complesso immobiliare situato nel caratteristico borgo storico di Petroio nel comune di Trequanda (Si).

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 8 marzo 2018 dal curatore fallimentare ragionier Alvaro Porcari nella procedura concorsuale (fallimento) rubricata al numero 1687/1993 in ordine alla valutazione del compendio immobiliare riconducibile alla società fallita ed ai soci illimitatamente responsabili.

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 Trequanda, 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 74 PARTICELLA 55 SUB. 20, 26, 30, 24, 31, 32, 34, 35, 28 e 19 oltre BCNC (SUB. 37)

NENZI GOVANNI (proprietà per ½ e 1/1) e NENZI E BENOCCI &C. s.n.c. (proprietà per 1/2)

PORZIONE DI EDIFICIO STORICO A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

COMUNE DI TREQUANDA (SI) - FRAZIONE DI PETROIO

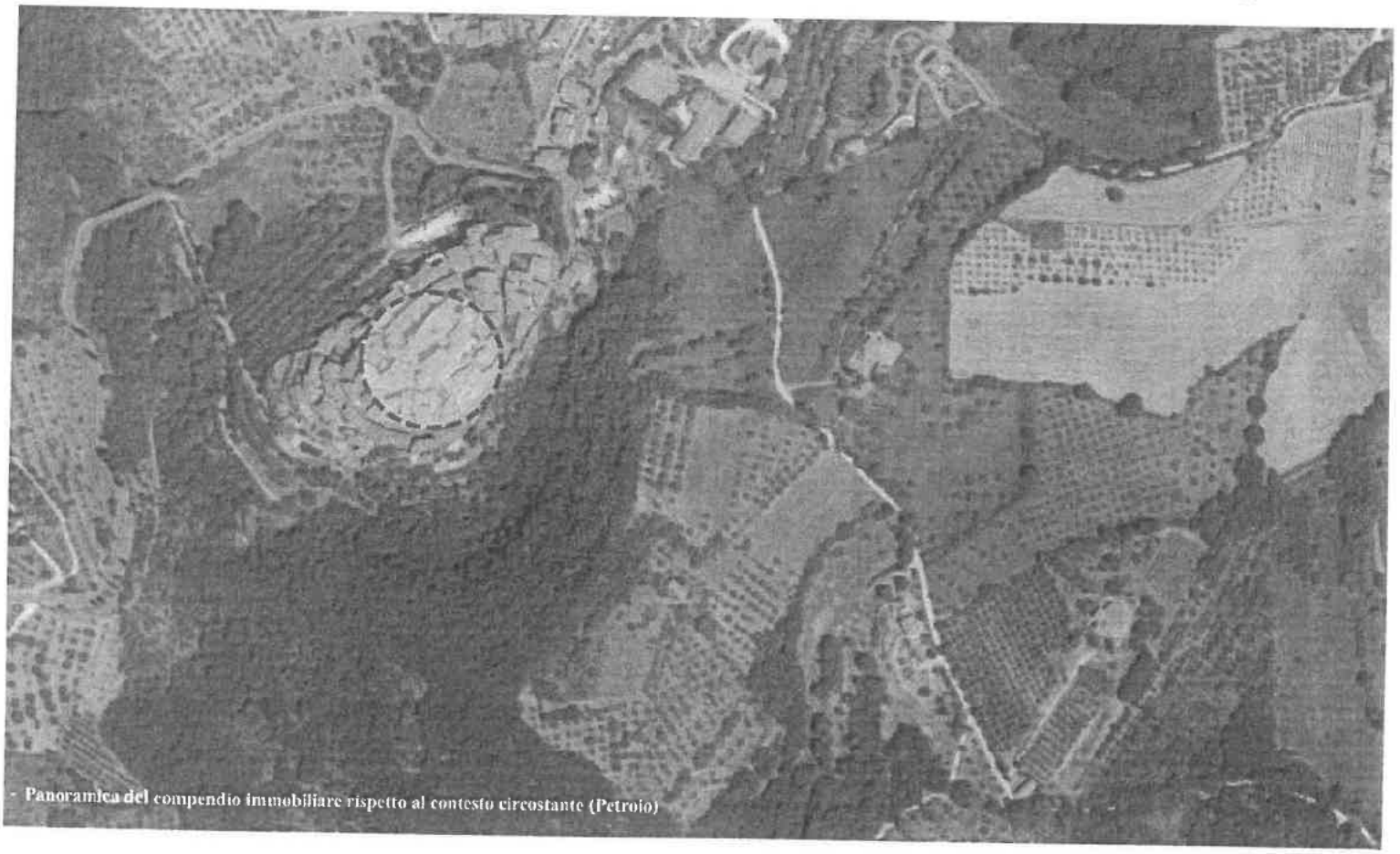
PIAZZA MATTEOTTI NN. 13, 15 E 17 - BORGO STORICO DI PETROIO

1 - DATI IDENTIFICATIVI

1.1 - Ubicazione

Le unità immobiliari di cui trattasi sono ubicate nel borgo di Petroio appartenente al comune di Trequanda (Si), in piazza Matteotti (civici n. 13, 15 e 17), in posizione intermedia tra la Valdichiana e la Valdorcia. Il compendio immobiliare si compone di varie unità appartenenti a corpo di fabbrica storico, posto nella zona più antica del borgo di Petroio. Il suddetto fabbricato è caratterizzato dalla presenza di tre ingressi sulla piazza con sovrastanti piani adibiti a residenza.





- Panoramica del compendio immobiliare rispetto al contesto circostante (Petroio)

1.2 - Zona

Trequanda è un comune italiano di 1.383 abitanti della provincia di Siena in Toscana, situato al confine tra la Val d'Orcia e le Crete Senesi. Il paese è facilmente raggiungibile dall'autostrada A1 (uscita Valdichiana) da cui dista circa 12 km. Il comune è stato insignito del prestigioso riconoscimento Bandiera Arancione del Touring Club Italiano, fa parte dell'Associazione nazionale città dell'olio e nel 2018 è stato inserito nel registro nazionale dei paesaggi rurali storici.

La zona in cui è situato il compendio oggetto di stima è il pittoresco borgo medioevale di Petroio, arrampicato su un colle, che si avvolge a spirale attorno ad un'unica ed antica strada. I resti delle vecchie mura, le antiche case ed i palazzi, le chiese, le scalette che si inerpicano fino al culmine della torre e delle case, hanno conservato di Petroio il caldo color biondo dell'arenaria con cui è stato interamente costruito. La sua origine è Etrusca come testimonia il nome, derivante dall'antico "*Petruni*", ed i reperti archeologici rinvenuti nel territorio.



- Panoramica del compendio immobiliare rispetto a Petroio

Anche Petroio è stato insieme a Trequanda, uno dei possedimenti dei signori Cacciaconti della Scialenga e sottoposto poi all'autorità della Repubblica di Siena. Il Borgo diventò feudo prima dei

Salimbeni verso la fine del XIV secolo e poi dei Piccolomini Bandini ed alla caduta della Repubblica di Siena passò sotto il Granducato di Toscana. La caratteristica del paese è l'uso ornamentale degli originali e preziosissimi manufatti in terracotta, tutt'ora prodotti dagli artigiani: cani vigilanti, leoni, pigne, vasi ed anfore, orci, edicole sacre, balconi, grondaie e comignoli. Bellissima la vista sul paesaggio di boschi, vigne, campi e filari di cipressi. I profili di Pienza, Montalcino e dell'Amiata, si aprono nella panoramica che da Petroio porta a Castelmuzio.

1.3 - Collegamento viario

Trequanda è uno dei comuni che si trovano ai margini sud est della Toscana, a confine con la provincia di Arezzo, a poca distanza da Siena, Firenze e Grosseto. Petroio, a sud-est di Trequanda, è posto su un rilievo (487 slm) e caratterizzato da un impianto circolare, con strade a spirale che portano alla piazza principale e dalla torre del Cassero del XIII secolo. Le origini etrusche del centro, i ritrovamenti romani, e i successivi documenti di epoca medievale testimoniano il valore storico del borgo e si sommano al suo valore paesaggistico con viste panoramiche verso Pienza, Montalcino ed il Monte Amiata. Caratteristica di questo centro è anche la tipica lavorazione della terra cotta di antica tradizione, documentata fin dal 1500 e testimoniata dalla presenza di un'antica fornace che si trova fuori delle mura.

Trequanda rispetto ad alcuni comuni limitrofi	*distanza*
Pienza (SI)	12,0 km
San Giovanni d'Asso (SI)	9,3 km
Foiano della Chiana (AR)	18,0 km
Asciano (SI)	11,4 km
Rapolano Terme (SI)	13,0 km
Montalcino (SI)	24,0 km

Trequanda rispetto ad alcune città italiane	*distanza dal bene oggetto della relazione di stima*
Arezzo	38,2 km
Siena	39,7 km
Grosseto	77,0 km
Firenze	80,3 km
Perugia	80,1 km
Viterbo	97,1 km

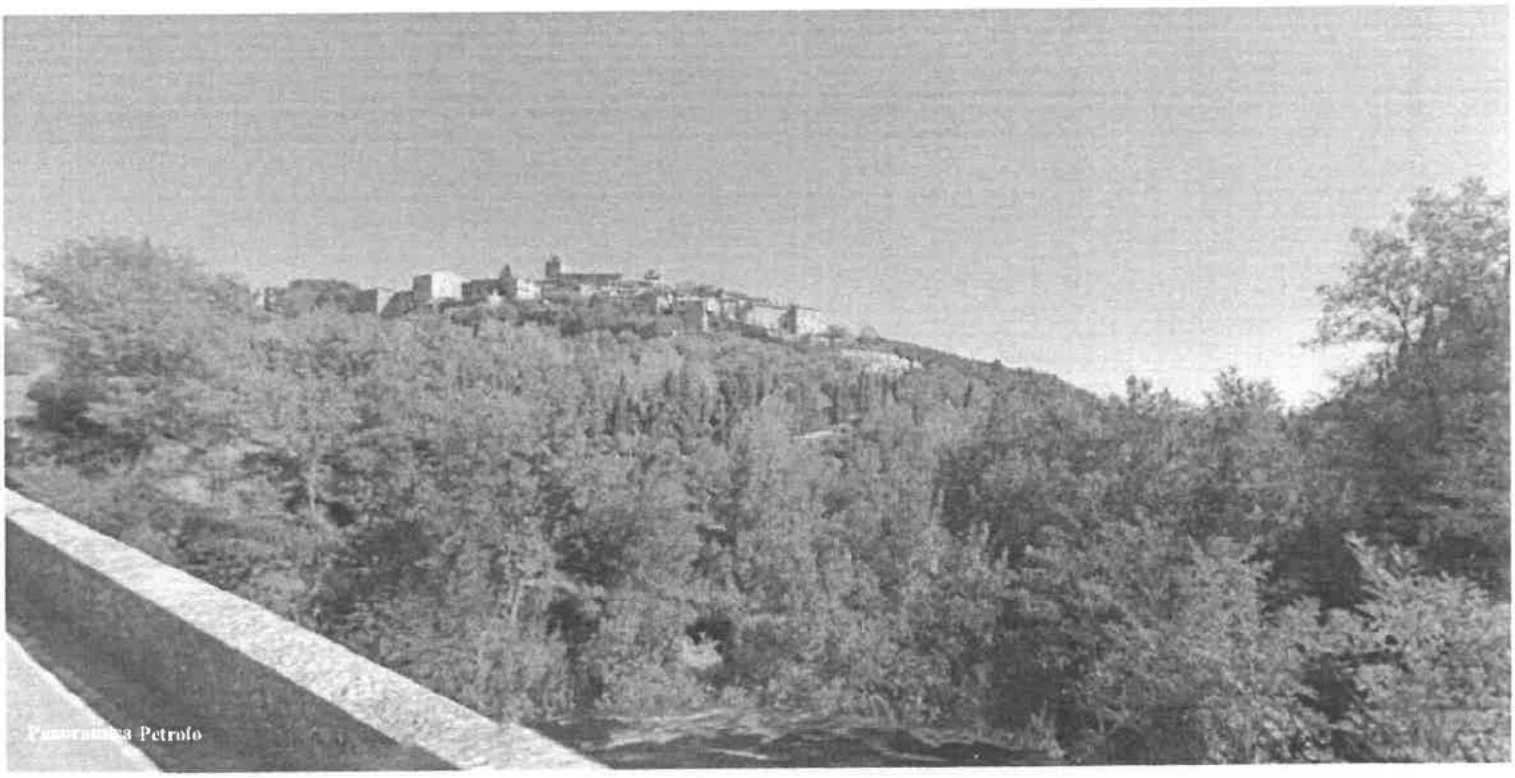
Tutti i collegamenti sono garantiti ed in particolare:

Strade e autostrade: percorrere l'autostrada del Sole A1: da Firenze con direzione Roma; da Roma con direzione Firenze. Uscire a Valdichiana, seguire le indicazioni per Siena, percorrere la superstrada Perugia - Siena e uscire a Sinalunga, seguire le indicazioni per Trequanda e Petroio.

Autolinee: la città di Trequanda è collegata da autobus di linea con Firenze, Siena, e Arezzo; numerose sono le corse giornaliere. Altri collegamenti con autobus di linea sono attivi da e per i comuni limitrofi, come Torrita di Siena, Lucignano, Foiano della Chiana, Trequanda Asciano; da Siena ed Arezzo sono inoltre garantiti i collegamenti con le maggiori località italiane (tra cui Roma, Milano Perugia, Puglia e la Sicilia).

Ferrovia: la stazione più vicina si trova nel centro del comune di Sinalunga (zona Bettolle posta a valle) e la linea ferroviaria collega Sinalunga e Chiusi, al capoluogo di provincia Siena ed alla città di Arezzo. La stazione di Trequanda è una fermata a servizio dell'omonimo comune della linea turistica Asciano - Monte Antico.

Scalo aereo: gli aeroporti più vicini sono quelli di Firenze (130 km circa), Pisa (210 km circa) e Roma Fiumicino (230 km circa).



1.4 - Fungibilità

Il compendio immobiliare è costituito da varie unità immobiliari a destinazione prevalentemente residenziale, facenti parte di porzione di edificio storico.



Panoramica esterna fabbricato

1.5 - Caratteristiche generali

Il compendio in oggetto, posto in piazza Matteotti nel borgo di Petroio, è costituito da una consistente porzione di edificio storico, catastalmente suddivisa in varie unità immobiliari (rispettivamente accessibili dai numeri civici n.13,15 e 17); il compendio gode di una favorevole posizione, in contesto a forte vocazione turistica, a pochi chilometri da Trequanda, Sinalunga e Montalcino. Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

struttura portante: struttura in elevazione in muratura portante con paramento in muratura e pietra e porzioni di intonaco in degrado; solai prefabbricati in laterizio e legno (con alcune porzioni rimaneggiate con elementi in acciaio di rinforzo);

copertura: a falde, con struttura in legno e manto in laterizio;

serramenti esterni: legno e vetro;

serramenti interni: porte interne in legno;

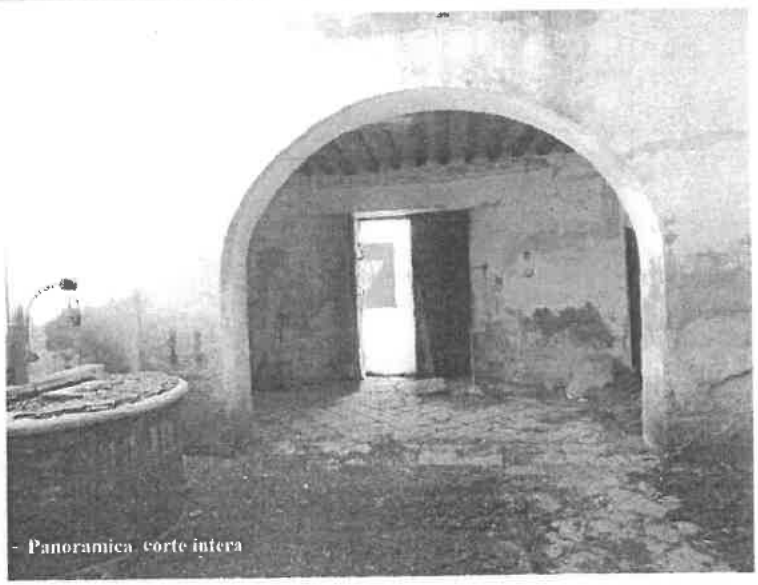
utenze (allacciamenti non attivi alle reti tecnologiche): fornitura elettrica, idrica, fognatura pubblica, gas, telefonia (al momento non presenti, unità disabitate da molti anni);

accessibilità: pedonale e carrabile da piazza Matteotti.



- Panoramica ingresso civico 15



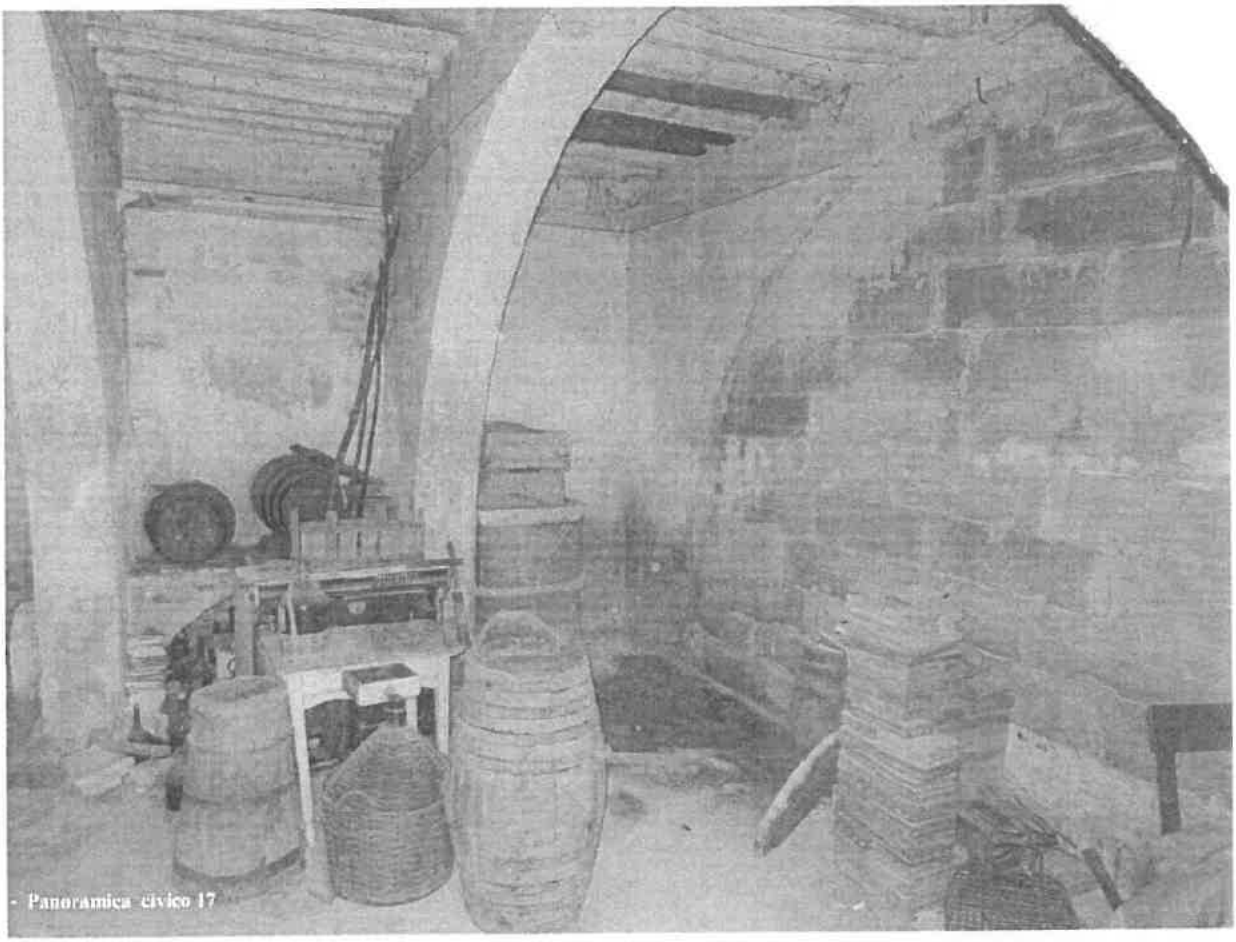


- Panoramica corte intera

1.6 - Descrizione

Stante il pessimo stato di conservazione, è altresì da evidenziare che l'edificio conserva in grande misura tutti i caratteri originari sia per le finiture interne che per le strutture, meravigliando per l'articolato schema distributivo degli ambienti, che ruotano tutti attorno alla corte interna; anche esternamente i paramenti murari non hanno subito restauri recenti e sono riconducibili a epoche remote; particolarmente interessanti le cornici in travertino che sormontano le aperture, gli elementi decorativi in facciata (stemma in cotto e lapide commemorativa in pietra) ed interni alla corte (stemma e pozzo in muratura), oltre ai portoni in legno di fattura artigianale. Dal piano terreno, dal civico 13, si accede ad una unità a magazzino che ospita anche gli impianti termici (caldaie di epoca recente); tale ambiente risulta dotato di due scale piuttosto impervie che collegano al piano interrato in cui trovano collocazione le cantine storiche, oggi non agibili. Sempre dal piano terreno, dal lato opposto individuato al civico 17, si ha accesso ad un ampio magazzino/deposito, in parte rimaneggiato in epoca recente, caratterizzato dalla presenza di tre arcate strutturali e piacevolmente decorato nella zona centrale con decorazione a filetti in pittura, su intonaco. L'ambiente era in origine direttamente collegato con il locale adiacente (sub.27), munito di propria apertura laterale ed occupato da attività

di *lattaio*[1], attualmente non appartenente alla procedura; il collegamento è stato interrotto in epoca più recente con il tamponamento dell'arcata in elementi leggeri di laterizio.



- Panoramica civico 17

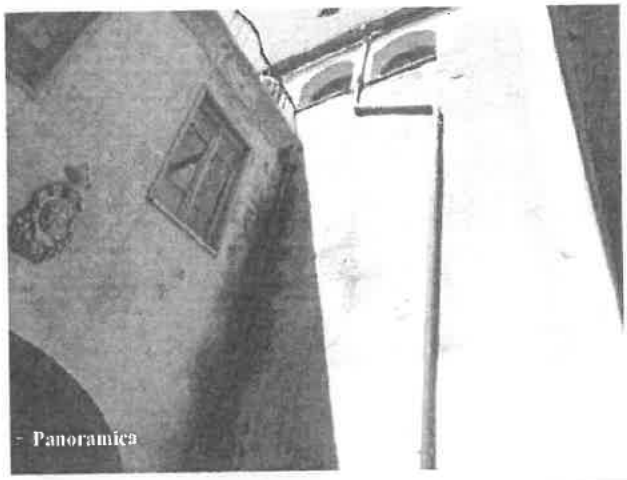
L'ultimo degli accessi all'edificio è quello dal civico 15, che rappresenta l'ingresso "*nobile*" agli ambienti residenziali dell'edificio, dislocati ai piani primo e secondo (oltre soffitte); il portone principale affacciato sulla piazza, conduce ad una zona porticata (collegata a piccolo magazzino/deposito) e quindi ad una corte interna aperta, da cui è possibile vedere una gradevole porzione di cielo. La corte è stata provvista sulla sommità di rete a maglia media al fine di evitare l'ingresso dei volatili anche se, tale misura, non ha ovviato alla presenza diffusa di sporcizia ed escrementi (guano). La corte, di forma rettangolare, è pavimentata con mezzane originali in cotto e presenta su un lato un pozzo/cisterna[2] di raccolta delle acque piovane proveniente dal tetto, munito di grata e di struttura in metallo a carrucola di prelevamento dell'acqua. Sul lato di fondo la corte si collega ad una zona coperta, in cui è presente un piccolo deposito collegato ad un più ampio magazzino e, sul lato opposto, la scala interna di collegamento ai piani superiori; detta scala, in pietra, ha forma ad "*L*" e si caratterizza per due rampe ortogonali con interposto pianerottolo.

---

[1] *Informazione rinvenuta in loco.*

[2] *Il solo pozzo risulta di proprietà a ½ con l'unità individuata al sub. 36 del piano primo, non appartenente alla procedura mentre la corte è di proprietà esclusiva gravata da servitù di passo.*

Alla sommità della scala, al piano primo, si arriva ad un corridoio/disimpegno ben illuminato tramite tre finestre affacciate sulla piazza Matteotti, che distribuisce ai vari ambienti. Si evidenzia che da tale disimpegno, intestato alla procedura, dalla scala anzi descritta, al piano primo si ha accesso ad unità abitativa non appartenente alla presente procedura[3] mentre, proseguendo, si ha accesso a vari ambienti che costituiscono le due unità abitative catastalmente contraddistinte ai sub. 28, 35 e 34, come di seguito descritte.


- Panoramica


- Panoramica


- Panoramica


- Panoramica

L'unità abitativa di cui al sub.34 è collegata a lastrico solare (affacciato sul lato di via Valgelata) ed internamente al piano secondo tramite scala interna sempre in pietra. Al piano secondo sono presenti vari ambienti che ricalcano lo schema distributivo del piano terra, ruotando attorno alla corte interna. Dal disimpegno è presente ampia finestratura su due lati della corte ed una porta finestra che collega ad un terrazzino esterno affacciato sulla corte medesima. Vari ambienti del piano secondo sono collegati a soffitte sottotetto. Si procede alla descrizione delle singole porzioni della quota di edificio appartenente alla procedura, facendo riferimento all'attuale rappresentazione catastale; come meglio specificato nel paragrafo a seguire, è però da evidenziare che la suddivisione catastale non è esaustiva

[3] *Sulla corte e sulla prima rampa di scale fino al pianerottolo distinto al sub. 37, grava una servitù di passo a favore di terzi.*

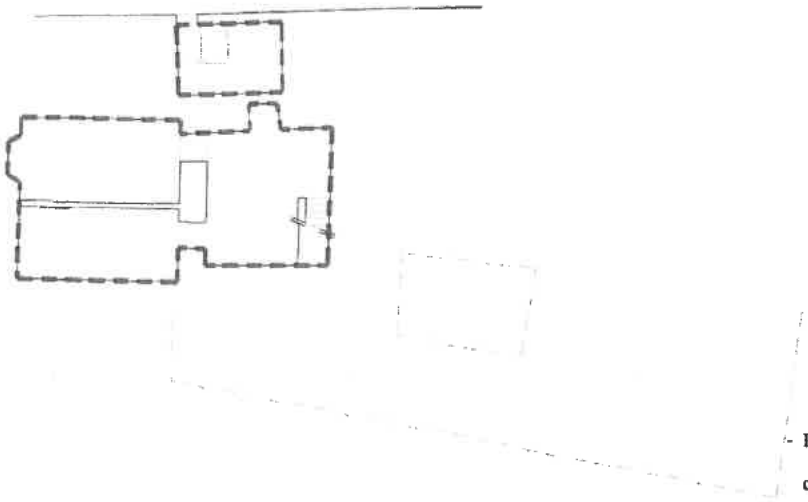


- Panoramica interna

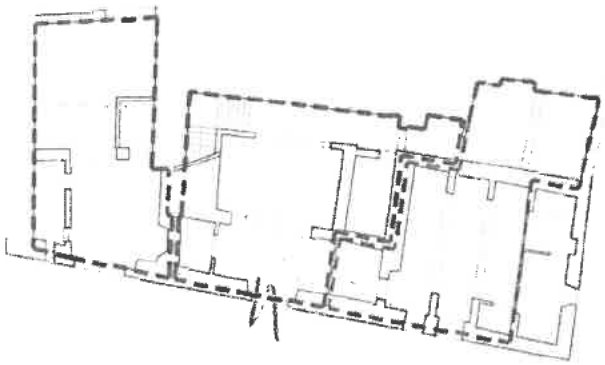
rappresentando la corte, la scala e porzione di disimpegni del piano primo e secondo in più planimetrie e mancando di alcune rappresentazioni come lastrico solare e disimpegni, come di seguito meglio evidenziato nella ricomposizione delle planimetrie dei vari piani.

L'attuale suddivisione dei subalterni, risalente al 2006, su cui viene impostata la presente descrizione ai fini di una migliore descrizione dei luoghi, risulta fondata su un'idea progettuale non ottimale per i piani residenziali, con la presenza di molte parti "a comune" connotate da oggettivi problemi di introspezione e privacy. Si ritiene che viste le caratteristiche dell'edificio, lo stesso dovrà essere oggetto di un approfondito studio che ne permetta il frazionamento, anche sulla base delle esigenze dei futuri fruitori. Tale aspetto non incide sulla stima del valore, che viene riferita all'unitarietà del compendio.

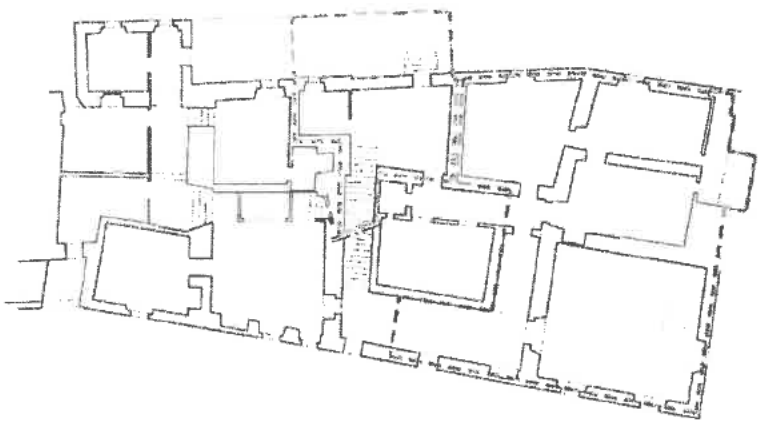
La descrizione avviene quindi sulla base della ricostruzione condotta in base alle planimetrie catastali dei piani seminterrato, terra, primo e secondo oltre soffitte:



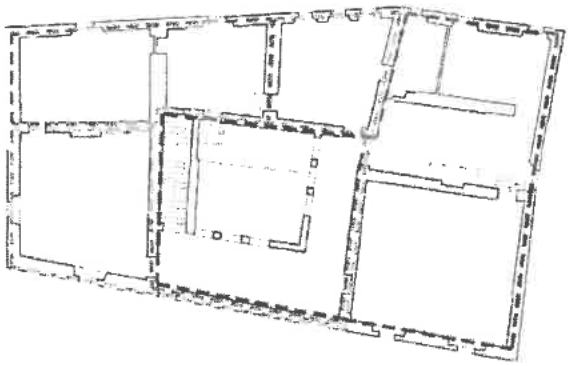
- Piano seminterrato (ricostruzione su base catastale - piano in parte non accessibile) - sub. 19



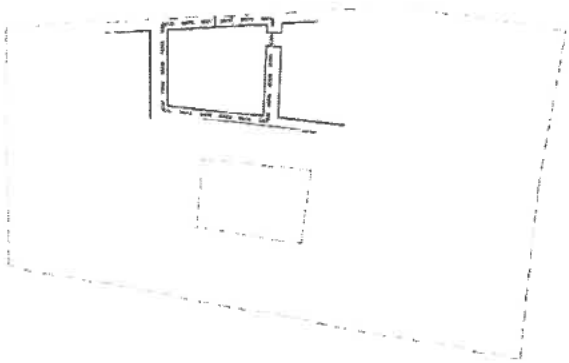
- Piano terra (ricostruzione su base catastale) - sub. 20 rosso, sub.30 blu, sub.26 verde)



- Piano primo (ricostruzione su base catastale) - sub.34 e sub.24 (lastrico solare) giallo, sub.35 verde, oltre ai sub.31 e 32 (disimpegni)



- **Piano secondo (ricostruzione su base catastale) - sub.28 azzurro, sub.34 giallo, sub.35 verde, oltre ai sub.31 e 32 (disimpegni)**



- **Piano soffitta (ricostruzione su base catastale) - sub.34 giallo**

Si procede a schedatura di ciascuna unità immobiliare come sopra determinata:

Magazzini, cantina, grotte e locali tecnici (Sub. 19 e Sub.20)			
Porzione di piano terreno costituita da due ampi vani adibiti a magazzino e locale tecnico in cui trovano ubicazione la centrale termica a caldaie; gli ambienti del piano terreno (sub.20) sono collegati internamente tramite due scale distinte al piano seminterrato (sub.19)[4] adibito a n.1 magazzino, n.2 grotte e n.1 cantina (originariamente con accesso da vicolo del forno).			
DIMENSIONI[5] NETTE (CALPESTABILI) GENERALI			
PIANO SEMINTERRATO[6](SUB.19)			
Magazzino, cantina e grotte	mq	75,0	*altezza mt 2,40÷2,96*
PIANO TERRA (SUB.20)			
Magazzini e locali tecnici	mq	45,0	*altezza mt 3,00÷3,25*

[4] *Piano seminterrato non accessibile per motivi di sicurezza (transennato).*
5 Dimensioni (arrotondate) desunte da misurazione effettuata in loco con raffronto della planimetria catastale.
6 Piano seminterrato non accessibile per motivi di sicurezza.

Magazzino/legnaia/depositi (Sub. 26)			
Porzione di piano terreno costituita da vani adibiti a magazzino dotato di n.2 depositi e legnaia (sub.26), tra loro non collegati. L'accesso al magazzino ed ai deposti connessi avviene da piazza Matteotti mentre la legnaia è accessibile dalla corte interna[7].			
DIMENSIONI[8] NETTE (CALPESTABILI) GENERALI			
PIANO TERRA (SUB.26)			
Magazzini/legnaia/depositi	mq	50,0	*altezza mt 3,00÷3,20*

Corte e scala interna, depositi (Sub. 30)			
Porzione del piano terra costituita da corte interna in parte scoperta (in cui è presente pozzo di raccolta acque piovane) e scala interna di collegamento ai piani superiori, accessibili dal civico n.15 di piazza Matteotti. Il sub.30 garantisce l'accesso ai piani superiori adibiti a residenza ed è assoggettato a servitù di passo per il collegamento ad un appartamento posto al piano primo non appartenente alla presente procedura. Dalla corte si accede anche a n.3 depositi di piccole dimensioni.			
DIMENSIONI[9] NETTE (CALPESTABILI) GENERALI			
PIANO TERRA (SUB.30)			
Corte e scala interna, depositi	mq	55,0	*Altezza min. mt 2,00*

Abitazione piano primo e secondo e lastrico solare (Sub. 34 e Sub. 24)			
Porzione del piano primo e secondo adibita a residenza, costituita da n.2 vani (soggiorno e cucina) al piano primo e n.1 vano al piano secondo, collegato a soffitte (sub.34). Al piano primo i due ambienti sono affacciati su un ampio terrazzo, o lastrico solare (sub.24), il cui acceso avviene tramite una lieve rampa di scale[10]. L'accesso all'unità residenziale avviene dalla scala interna e dal disimpegno a comune del piano primo e secondo (indicati catastalmente ai sub.31 e 32, quali subalterno in corso di definizione), collegati alla corte affacciata su piazza Matteotti.			
DIMENSIONI[11] NETTE (CALPESTABILI) GENERALI			
PIANO PRIMO (SUB.24 E 34) - SECONDO (SUB.34)			
Abitazione (sub.34 compresa scala interna)	mq	120,0	*altezza mt 2,20÷4,20*
Lastrico solare (piano primo-sub.24)	mq	22,0	---

7 Il compendio di cui alla presente relazione di stima non ricomprende un ulteriore locale (ex latteria) appartenente al corpo dell'edificio storico, attualmente non accessibile (sub.27).
8 Dimensioni (arrotondate) desunte da misurazione effettuata in loco con raffronto della planimetria catastale.
9 Dimensioni (arrotondate) desunte da misurazione effettuata in loco con raffronto della planimetria catastale.
10 Non accessibile in fase di sopralluogo.
11 Dimensioni (arrotondate) desunte da misurazione effettuata in loco con raffronto della planimetria catastale.

Abitazione piano secondo, disimpegni e terrazzo su corte (Sub. 31,32 e 35)			
Porzione del piano primo e secondo adibita a residenza, costituita da n.4 vani al piano primo oltre n. 1 bagno e n.1 vano al piano secondo, collegato a soffitta (sub.35). L'accesso avviene dalla scala interna e dal disimpegno a comune del piano primo e secondo oltre a quota parte del terrazzo del piano secondo (questi ultimi indicati catastalmente quali subalterno in corso di definizione ai Sub. 31 e 32), collegati alla corte affacciata su piazza Matteotti.			
DIMENSIONI[12] NETTE (CALPESTABILI) GENERALI			
PIANO PRIMO-SECONDO (SUB.35 e 31,32)			
Abitazione e disimpegni	mq	218,0	*altezza mt 2,20÷4,20*

Abitazione piano secondo (Sub. 28)			
Porzione del piano secondo adibita a residenza, costituita da n.2 vani di cui il principale con ampio camino a parete, risulta collegato a soffitta di ampie dimensioni tramite piccola rampa di scale e da n.1 wc (sub.28). L'accesso avviene dalla scala interna e dal disimpegno a comune del piano secondo, collegati alla corte affacciata su piazza Matteotti.			
DIMENSIONI[13] NETTE (CALPESTABILI) GENERALI			
PIANO SECONDO (SUB.28)			
Abitazione	mq	98,0	*altezza mt 2,95÷3,20*

Ai fini della presente relazione di valutazione dell'intero cespite, la consistenza [14] è così dimensionalmente costituita:

Magazzino, cantina e grotte (Sub.19)			
Piano seminterrato (sub.19)	mq	75,0	*altezza mt 2,40÷2,96*
Magazzini, legnaia, depositi, corte e scala interna e locali tecnici (Sub. 20,26 e 30)			
Piano Terra (sub.20)	mq	45,0	*altezza mt 3,00÷3,25*
Piano Terra (sub.26)	mq	50,0	*altezza mt 3,00÷3,20*
Piano Terra (sub.30)	mq	55,0	*altezza min mt 2,00*
Abitazioni e accessori (Sub.34 e 24, 28, 31, 35) [15]			
Piano primo (sub.24)	mq	22,0	*Lastrico solare*
Piano secondo (sub.28)	mq	98,0	*altezza mt 2,95÷3,20*
Piano primo e secondo e soffitta (sub.34)	mq	120,0	*altezza mt 2,20÷4,20*
Piano primo e secondo (sub.31,32 e 35)	mq	218,0	*altezza mt 2,20÷4,20*
Disimpegni	mq	30,0	---

12 Dimensioni (arrotondate) desunte da misurazione effettuata in loco con raffronto della planimetria catastale e misurazioni in loco
13 Dimensioni (arrotondate) desunte da misurazione effettuata in loco con raffronto della planimetria catastale e misurazioni in loco
14 È inoltre presente un bene comune non censibile ai sub.36,24,28,31,32,34 e 35 (porzione disimpegno piano primo)
15 Trattandosi di edificio storico di particolare interesse storico-architettonico, visto il metodo di stima adottato ai fini della valutazione, tutte le superfici sono state conteggiate al 100%; solo a seguito del progetto di restauro e cambio di destinazione d'uso per alcuni ambienti (piano terra) saranno definibili le superfici commerciali effettive, coi rispettivi coefficienti di ragguaglio.

TOTALE consistenza porzione edificio storico	**713 mq.**
(FOGLIO 74 PARTICELLA 55 SUB. 20, 26, 30, 24, 31, 32, 34, 35, 28 e 19)	

Di seguito, per una migliore comprensione del compendio oggetto della presente relazione valutativa si indicano le singole identificazioni dei cespiti. Detta identificazione è frutto della risultanza del precedente avviso di vendita effettuato con bando d'asta del 22 aprile 2015 a seguito di due perizie di stima depositate in atti a firma del geometra Gianni Bruni (Arezzo) e del geometra Paolo Camaiti (Siena) alle quali interamente si rimanda per la determinazione della proprietà.

Proprietà 1000/1000:

- magazzino /deposito con accesso dal Vicolo del Forno e costituito da ingresso, magazzino, 2 vani catastalmente indicati come grotta; l'unità immobiliare risulta distinta al N.C.E.U. del comune di Trequanda, in ditta intestata a ' ", foglio 74, particella 55, subalterno 19, categoria C/2, classe 1 °, consistenza mq 77;
- magazzino/deposito, al piano terra, con accesso dalla Piazza Matteotti e costituito da 2 vani magazzino e da centrale termica; l'unità immobiliare risulta distinta al N.C.E.U. del comune di Trequanda, in ditta intestata a " ", foglio 74, particella 55, subalterno 20, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 48;
- magazzino/deposito, al piano terra, con accesso dalla Piazza Matteotti e costituito da magazzino, legnaia, ripostiglio e deposito. L'unità immobiliare risulta distinta al N.C.E.U. del comune di Trequanda, in ditta intestata a ' ' per la quota di ½ e " ' per la restante quota di ½, foglio 74, particella 55, subalterno 26, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 53;
- fabbricato con destinazione residenziale, posto al piano secondo del fabbricato che si accede dalla Piazza Matteotti n. 15 e costituito da 2 vani, servizio igienico, soffitta. L'unità immobiliare risulta distinta al N.C.E.U. del comune di Trequanda, in ditta intestata a " " per la quota di ½ e " " per la restante quota dì ½, foglio 74, particella 55, subalterno 28, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3;
- magazzino/deposito, al piano terra, con accesso dalla Piazza Matteotti n. 15 e costituito da 3 ripostigli. L'unità immobiliare risulta distinta al N.C.E.U. del comune di Trequanda, in ditta intestata a " " per la quota dì ½ e " ." per la restante quota di ½, foglio 74, particella 55, subalterno 30, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 12;
- fabbricato con destinazione residenziale, posto ai piani primo e secondo cui si accede dalla Piazza Matteotti n. 15 e costituito da cucina, pranzo, al piano primo; vano pluriuso, soffitta al piano secondo ed altra soffitta al piano sottotetto. L'unità immobiliare risulta distinta a N.C.E.U. del

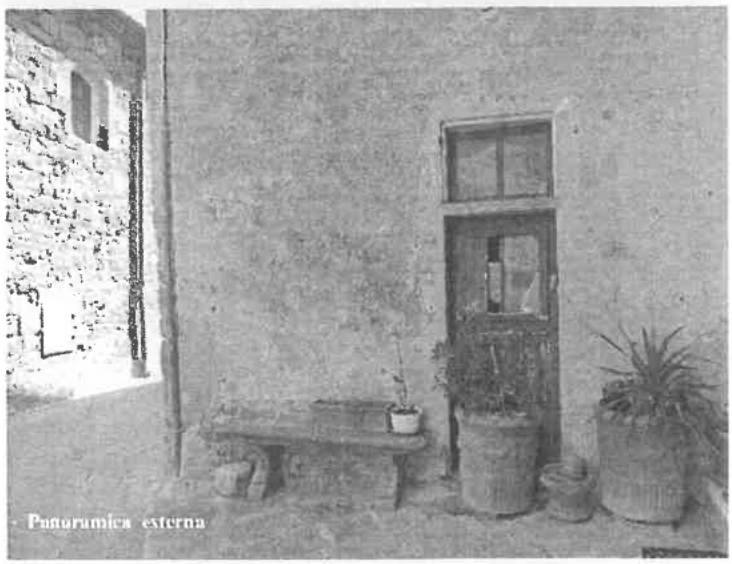


Panoramica esterna

comune di Trequanda, in ditta intestata a "_____

' foglio 74, particella 55, subalterno 34, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4.

- fabbricato con destinazione residenziale, posto ai piani primo e secondo cui si accede dalla Piazza Matteotti n. 15 e costituito da 4 vani e servizi igienico al piano primo; 1 vano e soffitta al piano secondo. L'unità immobiliare risulta distinta al N.C.E.U. del comune di Trequanda, in ditta intestata a " " per la quota di ½ e " "



Panoramica esterna

per la restante quota di ½, foglio 74, particella 55, subalterno 35, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8;

- porzione di fabbricato catastalmente destinata a lastrico solare, posta al plano primo del fabbricato cui si accede dalla Piazza Matteotti n. 15 e costituita da 1 terrazza. L'unità immobiliare

risulta distinta al N.C.E.U. del comune di Trequanda, in ditta intestata a " " foglio 74, particella 55, subalterno 24, lastrico solare;

- porzione di fabbricato con destinazione catastale "in corso di definizione", posta ai piani primo e secondo del fabbricato cui si accede dalla Piazza Matteotti e costituita da porzione di disimpegno al piano primo e porzione di terrazza al plano secondo. L'unità immobiliare risulta distinta al N.C.E.U. del comune di Trequanda, in ditta intestata a ' ' per la quota di ½ e " " per la restante quota di ½ al foglio 74, particella 55, subalterno 31, in corso di definizione (F/4);

- porzione di fabbricato con destinazione catastale "in corso di definizione", posta al piano primo e secondo del fabbricato cui si accede dalla Piazza Matteotti e costituita da porzione di disimpegno al piano primo e porzione di terrazza al piano secondo. L'unità immobiliare risulta distinta al N.C.E.U. del comune di Trequanda, in ditta intestata a " " per la quota di ½ e " " per la restante quota di ½, foglio 74, particella 55, subalterno 32, in corso di definizione (F/4).

Quota proporzionale (bene comune non censibile Sub. 37):

- porzione di disimpegno posta al piano primo del fabbricato cui si accede dalla Piazza Matteotti. Detta porzione risulta distinta al N.C.E.U. del comune di Trequanda, come bene comune non censibile ai subalterni 36, 24, 28, 31, 32, 34 e 35, della particella 55 del foglio 74.

Fanno inoltre parte del complesso immobiliare anzidetto le proporzionali quote di proprietà condominiale sulle parti comuni del fabbricato e la quota del pozzo posto al piano terreno sulla corte che fa parte, quest'ultima, del complesso Immobiliare oggetto della presente trattazione.

Come meglio indicato nella perizia del Geom. Bruni Gianni depositata in Cancelleria il 14/11/2008, si precisa che la corte del piano terreno e la prima rampa di scale dì collegamento tra il piano terreno ed il piano primo facente anch'essa parte del complesso immobiliare oggetto della presente vendita, sono gravati da servitù di passo a favore della porzione di fabbricato identificata dal subalterno 36 della particella 55 di proprietà di altra ditta.

Facendo sempre riferimento a quanto Indicato nella perizia di stima del Geom. Bruni si precisa che sull'unità immobiliare distinta dal subalterno 20 della particella 55 del foglio 74 del Comune di Trequanda: grava una servitù di passo per accedere alla centrale termica a favore dei subalterni 27 e 36 della stessa particella 55 del foglio 74.

Tale centrale termica sarà utilizzata, fino al momento dell'eventuale distacco dall'impianto di riscaldamento condominiale, dai proprietari, dei subalterni 27 e 36 della particella 55.

2 - DATI CATASTALI

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

2.1 - Catasto Fabbricati

Foglio di mappa 74 del comune di Trequanda

-Particella 55, Subalterno 19, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 77 mq, Sup. catastale 89 mq, Rendita euro 103,39

-Particella 55, Subalterno 20, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 48 mq, Sup. catastale 59 mq, Rendita euro 76,85

-Particella 55, Subalterno 24, Categoria lastrico solare, Consistenza 24 mq

-Particella 55, Subalterno 34, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani, Sup. catastale 82 m², Totale escluse aree 77 m², Rendita euro 227,24

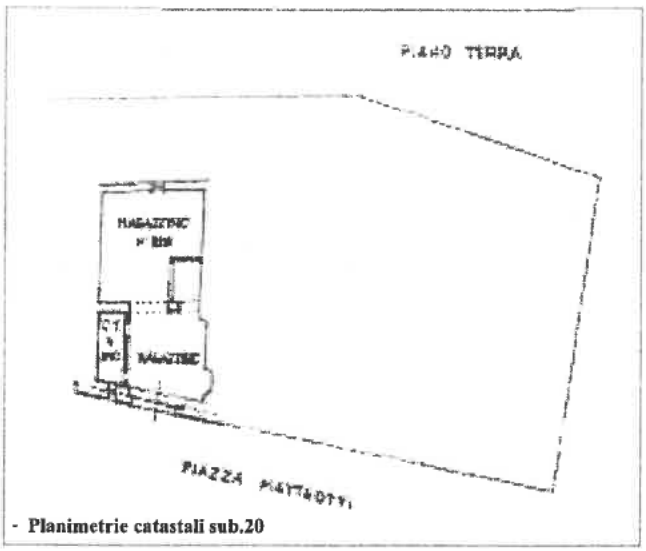
Compendio intestato a:

c.f. .

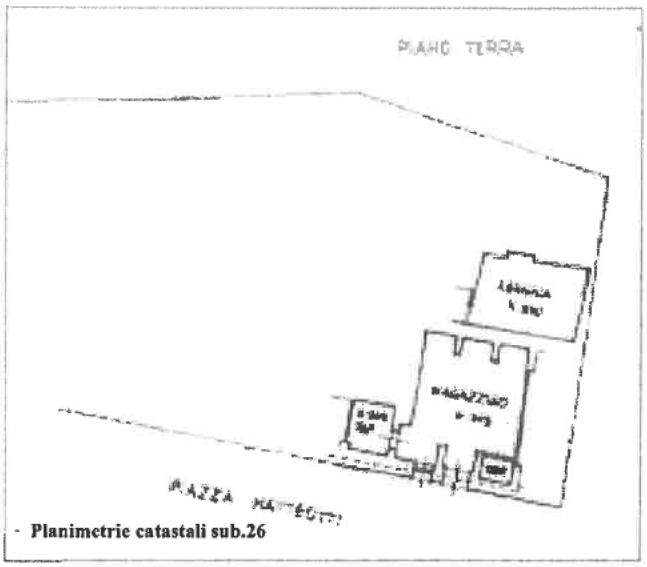
(proprietà 1/1)

-Particella 55, Subalterno 26, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 53 mq, Sup. catastale 66 mq, Rendita euro 84,85

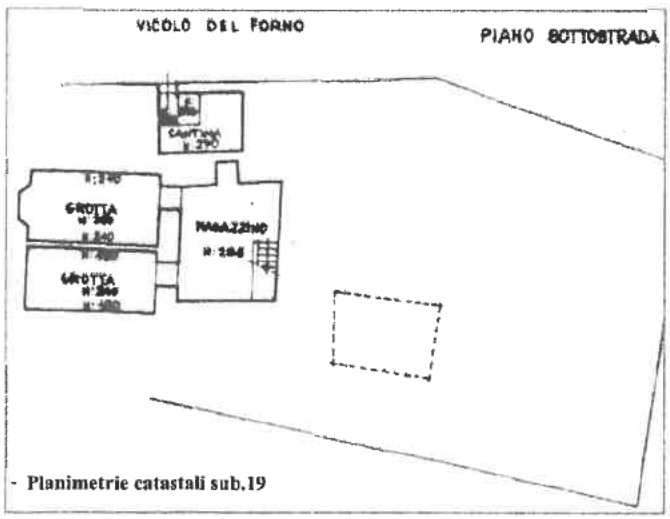
-Particella 55, Subalterno 30, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 12 mq, Sup. catastale 14 mq, Rendita euro 19,21



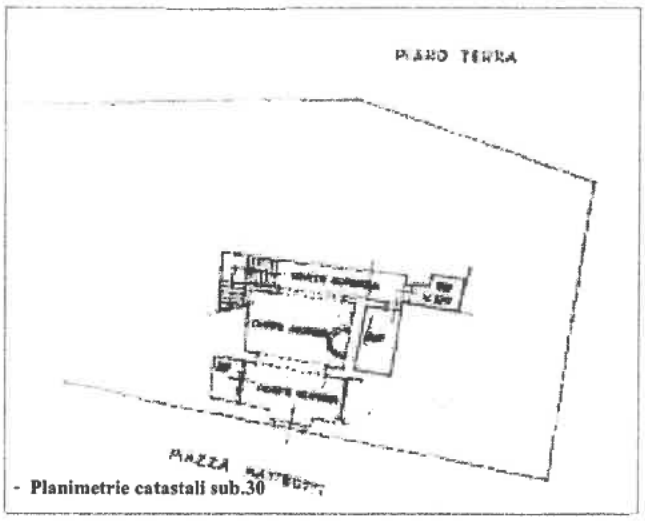
- Planimetrie catastali sub.20



- Planimetrie catastali sub.26



- Planimetrie catastali sub.19



- Planimetrie catastali sub.30

-Particella 55, Subalterno 31, Categoria in corso di def.

-Particella 55, Subalterno 32, Categoria in corso di def.

-Particella 55, Subalterno 35, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8 vani, Sup. catastale 223 m², Totale escluse aree scoperte 223 m², Rendita euro 454,48

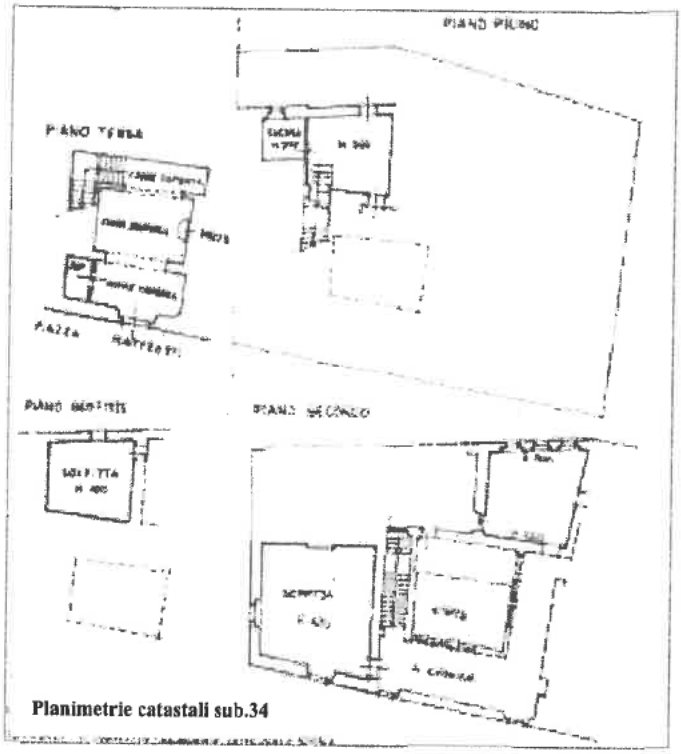
-Particella 55, Subalterno 28, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani, Sup. catastale 80 m², Totale escluse aree scoperte 80 m², Rendita euro 170,43

Compendio intestato a: .

, *c.f.* .

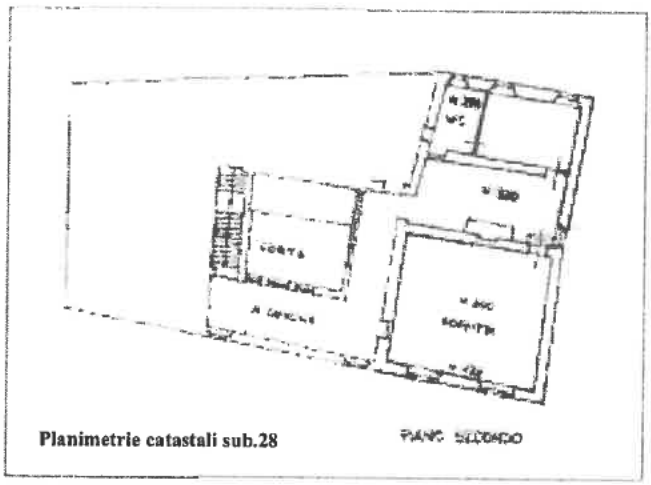
(proprietà 1/2) e .

, *p.iva* *(proprietà 1/2).*

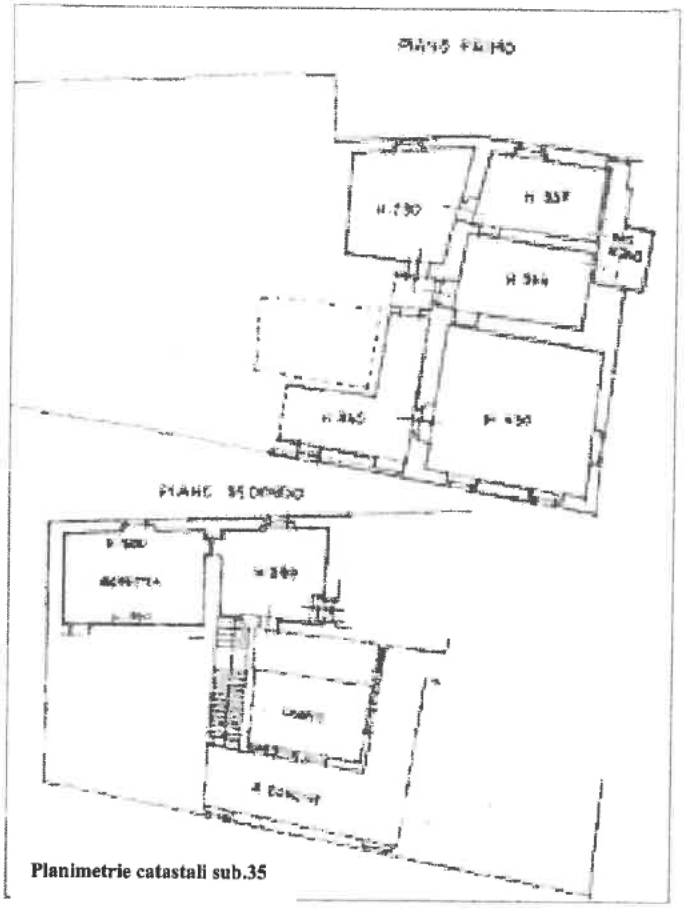


Planimetrie catastali sub.34

Relativamente allo stato dei luoghi rinvenuto, il compendio immobiliare non risulta pienamente allineato alla risultanza catastatale per lievi discordanze relative a tamponature o spostamenti di porte interne e per una diversa organizzazione della scala interna. Si evidenzia inoltre che la rappresentazione dei subalterni nelle rispettive planimetrie non risulta chiara, presentando vari ambienti doppiamente rappresentati e riferendo quote parte dei disimpegni dei piani 1 e 2 a porzioni "in corso di definizione". Mancano inoltre le planimetrie catastali del lastrico solare e delle porzioni in corso di definizione (sub.24,31,32). Il sub. 37 (porzione



Planimetrie catastali sub.28



Planimetrie catastali sub.35

pianerottolo del piano primo) è un bene comune non censibile ai subalterni 36, 24, 28, 31, 32, 34 e 35, della particella 55 del foglio 74.

A seguito della sanatoria da presentare al comune di Trequanda, come di seguito descritta in dettaglio (necessaria a causa della mancata conformità tra planimetrie storiche e stato dei luoghi odierno), sarà dunque necessario predisporre l'aggiornamento catastale degli elaborati planimetrici, delle planimetrie e dei libretti catastali afferenti, con una spesa indicativa di euro 8.000,oo oltre spese per diritti segreteria.

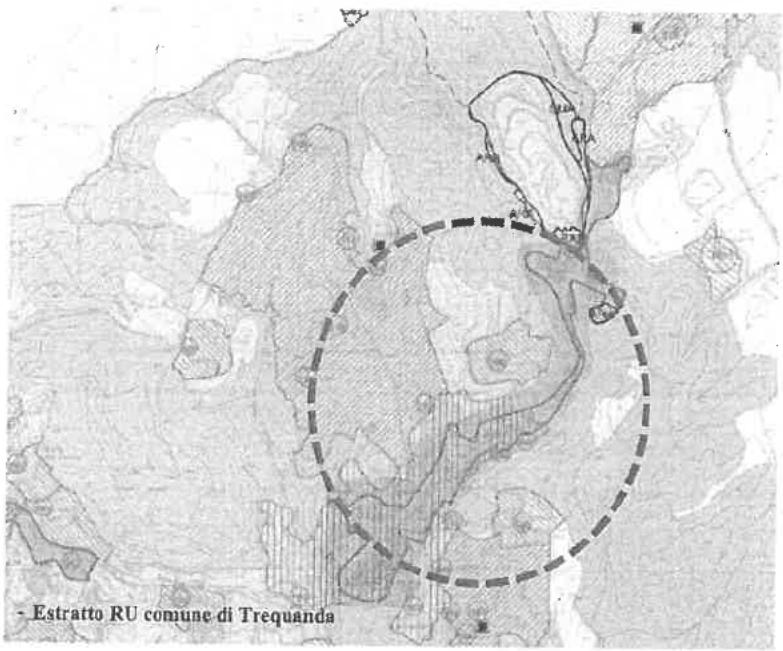
3 - AGIBILITA'

Non è stata rinvenuta presso l'archivio del comune di Trequanda.

4 - SISTEMA DELLE CONFORMITA'

4.1 - Situazione urbanistica

Il compendio immobiliare insiste nella zona attualmente classificata dal Regolamento Urbanistico (R.U.[16]) del comune di Trequanda e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione in "*Centri Storici, Aree di pertinenza – Zona A – (assimilabile alla zona territoriale omogenea di cui al DM 1444/68)*".



- Estratto RU comune di Trequanda

La normativa del RU fa riferimento all'articolo 16 delle NTA che recita quanto segue:

Art. 16 - Centri Storici, Aree di pertinenza – Zona A – (Assimilabile alla zona territoriale omogenea di cui al DM 1444/68).

....Omissis

I Centri Storici, soggetti alle norme di cui agli articoli 46, 47, 48 e 49, rappresentati nelle Tav. 3, 3A, 4, 4A, 5, 5A sono oggetto di tutela e valorizzazione per quanto riguarda:

-la loro organizzazione (rapporto edificio/suolo/strada, caratteristiche morfologiche e relative opere di sistemazione);

-gli allineamenti, le opere di connessione (portici, archi, distacchi, recinzioni, pavimentazioni, spazi a verde);

-i singoli organismi edilizi con i loro caratteri ed assetti tecno-morfologici.

Il compendio immobiliare risulta urbanisticamente allineato con il RU vigente.

[16] *Variante normativa al regolamento urbanistico comunale relativa alla disciplina del territorio rurale e adeguamento al DPGR 64/R/2013.*

4.2 - Situazione edilizia

Il compendio immobiliare risulta evidentemente edificato anteriormente al 1942.

L'accertamento dell'epoca di costruzione dell'edificio è stato supportato da ricerca e verifica di idonea documentazione comprovante tale data: la planimetria catastale di impianto (documentata nella data del 1939-1940) quale planimetria originaria e catasto leopoldino; oltre a tali elementi documentali, è di supporto il riscontro delle caratteristiche architettoniche-tipologiche della costruzione e le rifiniture edilizie.

Per il trasferimento di fabbricati edificati ante 1942, ai sensi della normativa urbanistica, si prescinde da verifiche circa la costruzione, mentre sono state effettuate le verifiche relative ad eventuali lavori successivi. Da accesso presso l'archivio comunale è stata solo rinvenuta la seguente pratica edilizia afferente alla realizzazione e modifica di una rampa di scale al piano secondo:

- DIA del 14/03/2005 con inizio lavori del 19/05/2005.

Per le lievi difformità presenti, riconducibili a difformità interne, si configura la necessità di una pratica di sanatoria sulla base delle planimetrie catastali di impianto datate 1939-40, prevedendo una spesa indicativa di euro 12.000,oo oltre sanzione, comprensiva del rilievo plano-altimetrico di dettaglio dell'intera porzione di edificio di cui trattasi.

4.3 - Conformità impianti

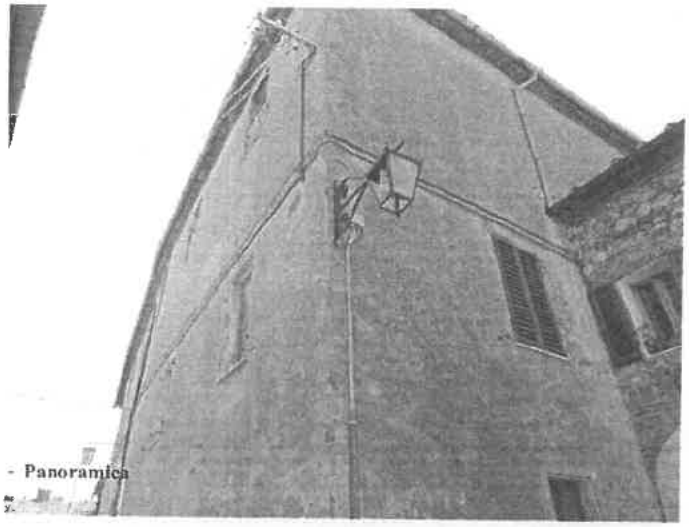
L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- ✓ elettrico;
- ✓ idrico sanitario;
- ✓ riscaldamento (porzione delle zone residenziali).

Gli impianti sono molto datati e verosimilmente non più a norma; non sono state rintracciate le certificazioni.

Tutte le utenze risultano inattive poiché il fabbricato è da tempo disabitato.

5 - REPERTAZIONE FOTOGRAFICA


- Panoramica


- Panoramica


- Panoramica


- Panoramica


- Panoramica

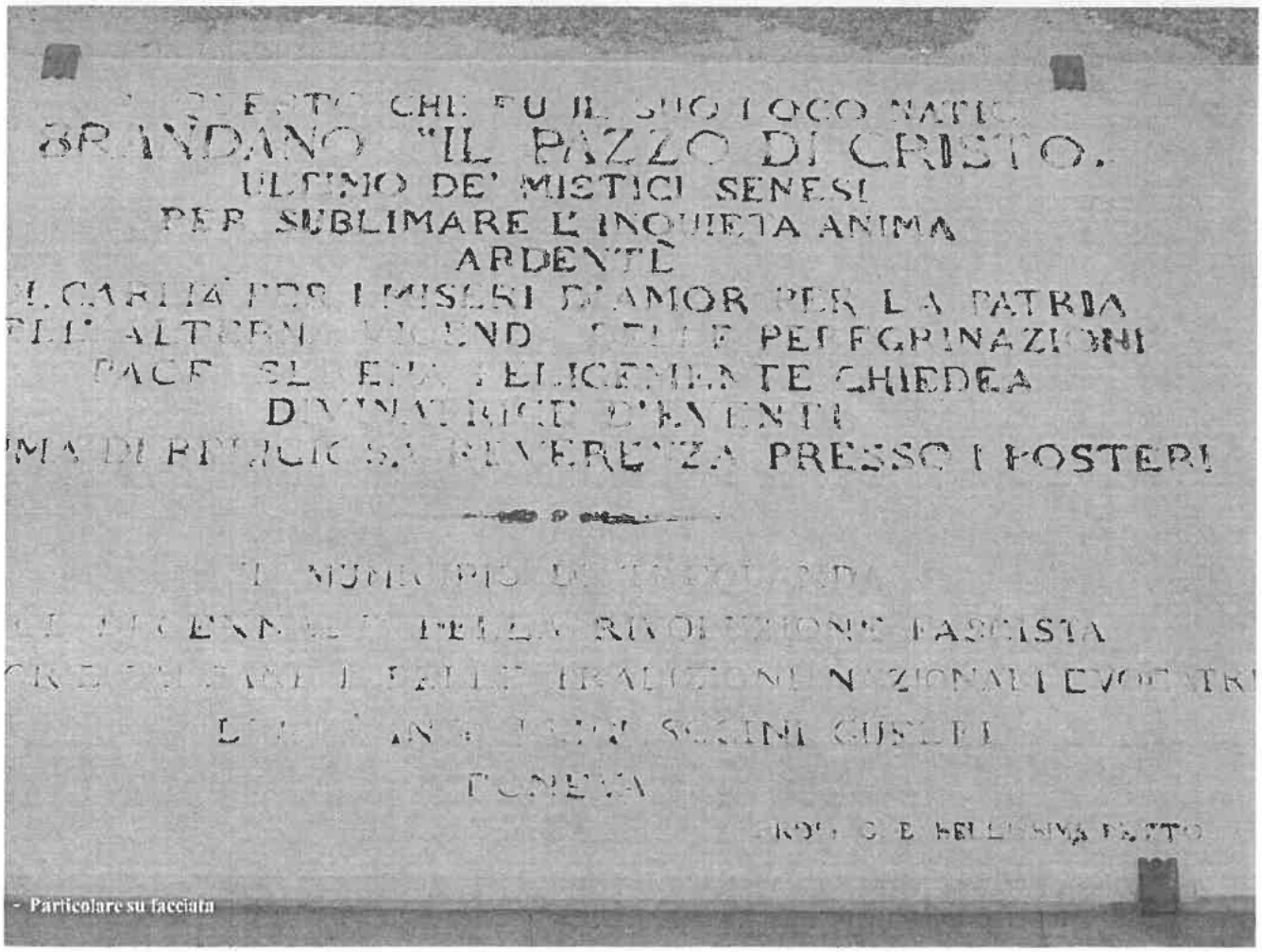

- Panoramica



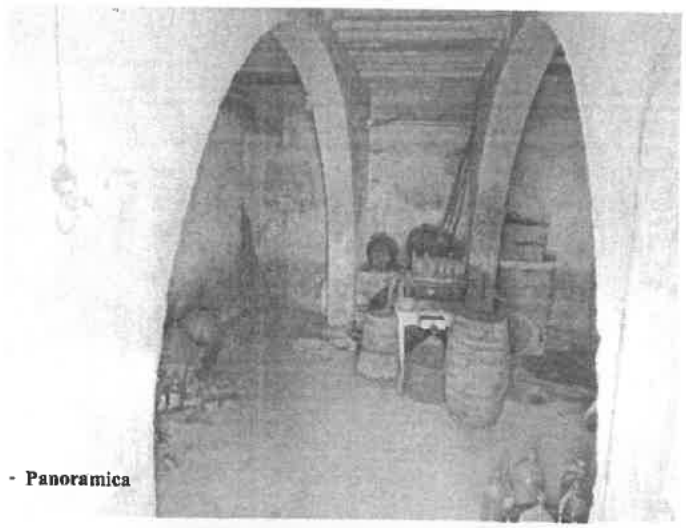
- Panoramica



- Panoramica



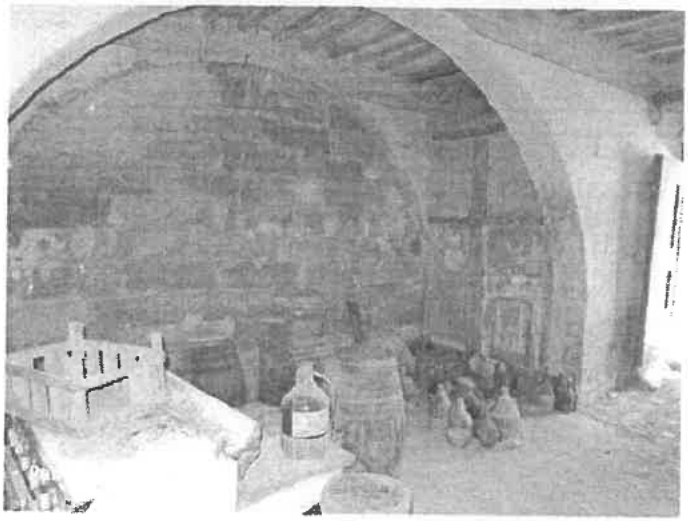
- Particolare su facciata



- **Panoramica**



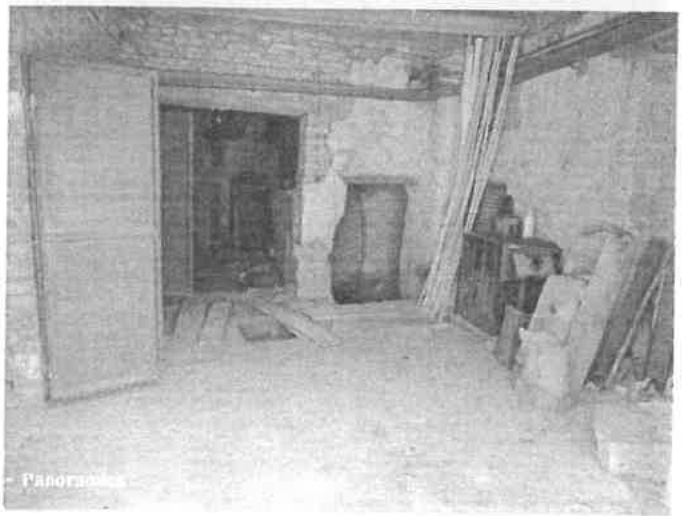
- Panoramica



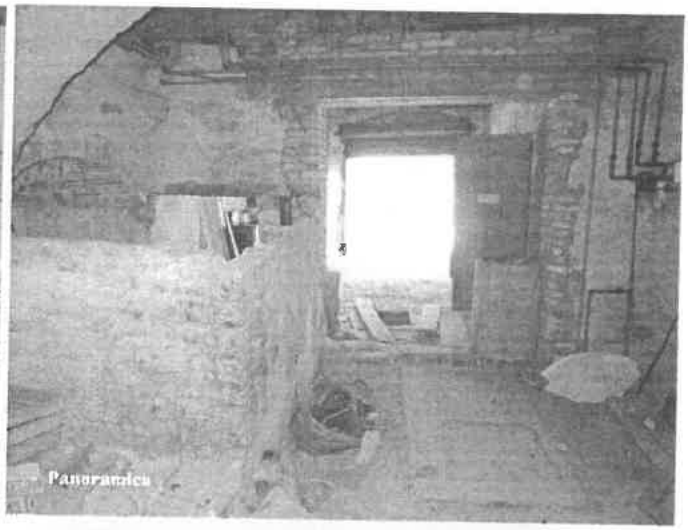


- Panoramica





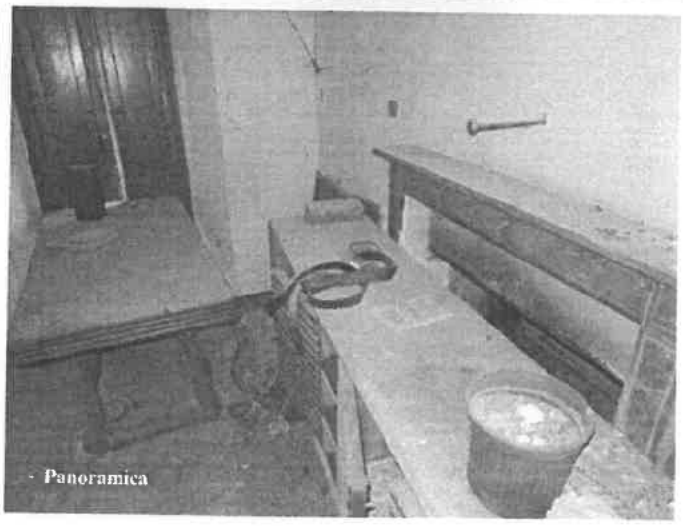

- Panoramica

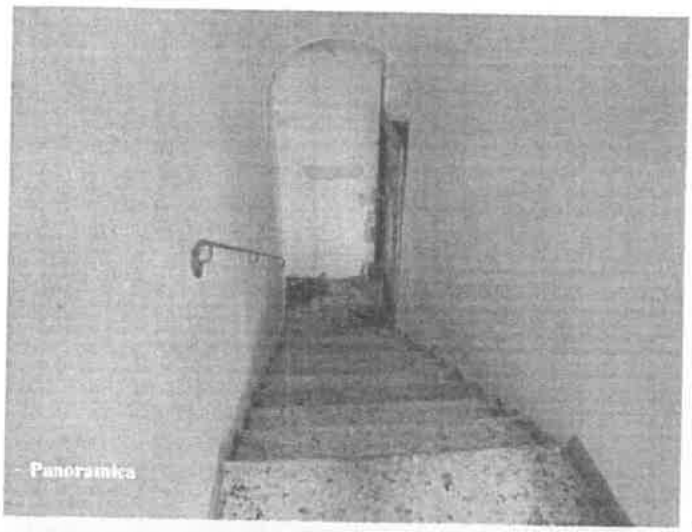

- Panoramica


- Panoramica


- Panoramica


- Panoramica


- Panoramica



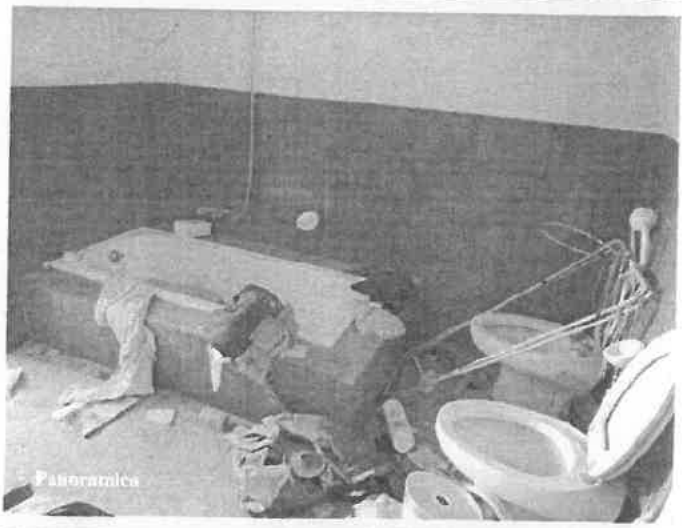
- Panoramica



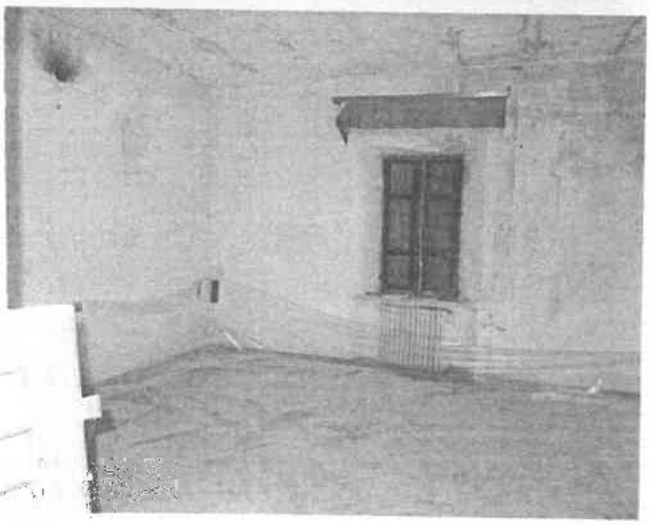
- Panoramica



- Panoramica

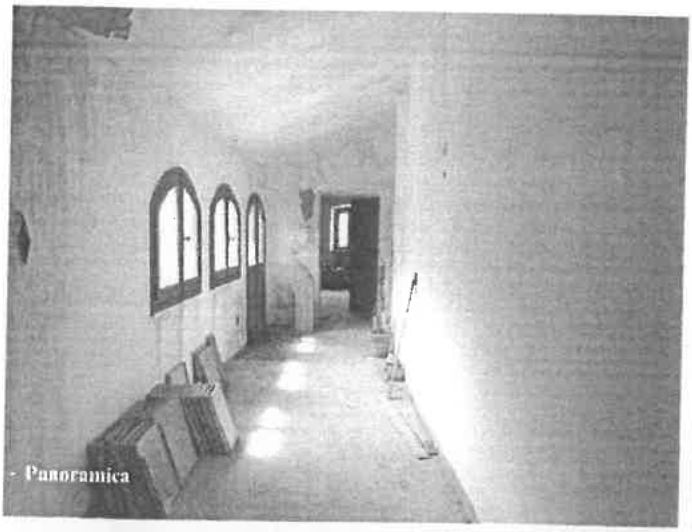


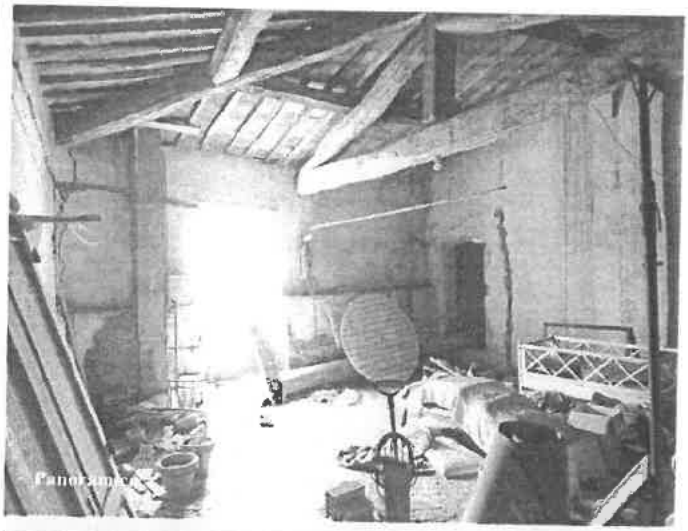
- Panoramica





- Panoramica


- Panoramica


- Panoramica




- Panoramica


- Panoramica


- Panoramica

6 - CONVENZIONI E VINCOLI

6.1 - Convenzioni Urbanistiche

Non è presente convenzione urbanistica.

6.2 - Vincoli

L'area non risulta assoggettata a vincolo paesaggistico e monumentale. È da evidenziare, solo a titolo informativo, che la soprintendenza ha avviato nel 1997 istruttoria per la valutazione di apposizione del vincolo su affresco del '500 raffigurante la Madonna del Latte, attribuito al Sodoma, ubicato nella porzione di edificio attigua ed estranea a quella oggetto della presente relazione di stima (unità immobiliare del piano primo, il cui ingresso avviene dalla corte e dalla scala interna tramite servitù). L'intera area risulta invece assoggettata a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, per adeguamento dell'archivio del vincolo idrogeologico alle specifiche tecniche approvate con Decreto 21/11/2003 n.7227 pubblicato su B.U.R.T N.52 del 24/12/2003.

7 - PROVENIENZA / PREGIUDIZI

7.1 - Provenienza/Storico

Il compendio in oggetto è pervenuto alla curatela fallimentare mediante verbale di assegnazione e trasferimento del 29 giugno 2006 in seno alla causa civile pendente presso il tribunale di Siena e rubricata al numero 1486/2000.

Atto registrato all'ufficio del registro di Siena in data 10 ottobre 2006 al numero 1357.

7.2- Situazione locativa

Il compendio immobiliare oggetto di relazione di stima risulta attualmente libero con chiavi di accesso nella disponibilità della curatela fallimentare.

7.3 - Situazione condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione non risulta inserita all'interno di un condominio.

8 - DIVISIBILITA'

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

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.

Aa 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 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 pessimo 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 2018[17] riguarda la 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.

---

[17] *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, ha 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.
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

Per la stima del compendio 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 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 mercato [18], assume una valenza fondamentale, particolarmente all'attualità.

---

[18] *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,

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 seppure in mediocre stato manutentivo; inoltre, lo stesso, per dimensioni e 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 medio/bassi risultanti da compravendite similari cd in assenza di effettive similitudini dedotti i previsionali valori economici, si ottengono le seguenti valutazioni riferite alle unità immobiliari poste nel comune di Trequanda in località Petroio.

Si evidenzia che nel comune di Trequanda, mediamente, il prezzo richiesto per un appartamento in vendita è pari a 1.700,oo €/mq. di superficie commerciale, molto al di sotto della media regionale.

Secondo i dati ufficiali dell'osservatorio del mercato immobiliare, i prezzi per la destinazione residenziale (in normale stato manutentivo) sono compresi tra 750,oo €/mq. e 1.250,oo €/mq. (considerando come riferimento la superficie lorda commerciale).

---

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.

	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 Cnf, 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 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.

La zona Petroio è la più importante dal punto di vista immobiliare in tutto il comune e la quotazione media è pari a 1.350,oo €/mq. di superficie commerciale corrispondente a circa 1.000,oo €/mq di superficie netta per edificato storico connotato da murature portanti di spessori rilevanti, sempre per unità in normale stato manutentivo. Ciò premesso, vista la destinazione prettamente residenziale dell'immobile, vista la vocazione turistica e gli elementi di pregio che lo caratterizzano, il valore unitario sarebbe valutabile in 1.100,oo €/mq. di superficie netta, se lo stesso fosse in condizioni manutentive "normali".

Per quanto riguarda la superficie presa a riferimento, trattandosi di edificio storico di particolare interesse storico-architettonico, visto il metodo di stima adottato ai fini della valutazione, tutte le superfici nette sono state conteggiate al 100%; solo a seguito del progetto di restauro e cambio di destinazione d'uso per alcuni ambienti (piano terra), saranno definibili le superfici commerciali effettive, coi rispettivi coefficienti di ragguaglio.

In condizioni di "normalità", si avrebbe pertanto la seguente valutazione di stima:

Porzione di edificio	€./mq	1.100,oo	x	mq.	713	tot **€.**	**784.300,oo**

ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO **784.000,oo**

(settecentottantaquattromila/oo)

Alla risultanza ottenuta, come sopra determinata, è stato applicato idoneo coefficiente di deprezzamento stante la localizzazione geografica e le particolari condizioni economiche nazionali. Conseguentemente, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene necessario applicare un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 75%.

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 l'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;
- (60%) abbattimento forfettario inerente agli oneri da sostenere per le opere edili ed impiantistiche necessarie all'ottenimento di un normale stato, oltre agli oneri da sostenere per il progetto di restauro e l'aggiornamento catastale. L'immobile risulta in uno stato di avanzato degrado con necessità di importanti opere edili, sulla base di un approfondito progetto di restauro;
- (5%) presenza di servitù di passo inerenti alla corte, la scala interna e parte dei disimpegni.

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

Porzione di edificio euro 784.000,oo - 75 % tot. **€. 196.075,oo**

(VALORE PIENA PROPRIETA') ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO **196.000,oo**

(centonovantaseimila/oo)

10 - DESCRIZIONE ai FINI DELLA VENDITA

Intera proprietà di compendio posto in piazza Matteotti nel borgo di Petroio, costituito da una consistente porzione di edificio storico, catastalmente suddivisa in varie unità immobiliari (rispettivamente accessibili dai numeri civici n.13,15 e 17); il compendio immobiliare è costituito da varie unità immobiliari a destinazione prevalentemente residenziale e gode di una favorevole posizione, in contesto a forte vocazione turistica, a pochi chilometri da Trequanda, Sinalunga e Montalcino.

Sono presenti difformità interne che dovranno essere oggetto di interventi di sanatoria ed aggiornamento catastale.

Le unità residenziali risultano in classe energetica "G".

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 nelle due precedenti perizie di stima depositate in atti a firma del geometra Gianni Bruni (Arezzo) e del geometra Paolo Camaiti (Siena).

Prezzo base asta €.196.000,oo

ALLEGATI

1) n. 2 verbale di ricognizione;
2) visure catastali (visura catastale, storico catastale, estratto di mappa, planimetrie catastai);
3) "certificazione di vincolo" rilasciata dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio;
4) ultimo avviso d'asta del 22 aprile 2015;
5) visura camerale società fallita;
6) elencazione formalità pregiudizievoli.

7) verbale di assegnazione e trasferimento del 29 giugno 2006;
8) perizia geometra Gianni Bruni;
9) perizia geometra Paolo Camaiti;
10) pratiche edilizie reperite presso il comune di Trequanda;
11) n. 3 attestati di prestazione energetica;

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 agosto 2018

Andrea Petreni