

STUDIO

TECNICO

ASSOCIATO

PICCARDI



Tribunale di Siena  
Provenienza Tribunale di Montepulciano



Procedura Fallimentare n° 07/2011  
Sentenza n° 17/2013 Revocatoria

Costruzioni Il Mattone s.r.l.

**PERIZIA ESTIMATIVA  
LOTTO 1**

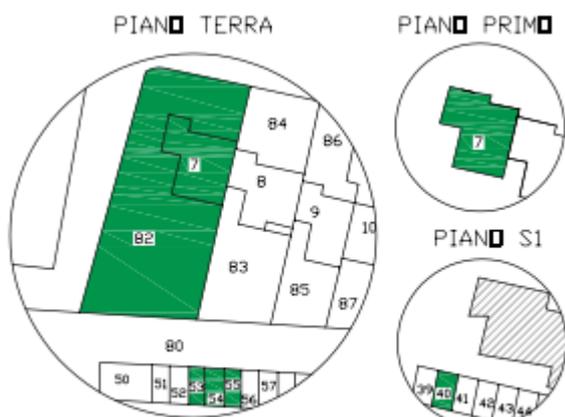
**AGGIORNAMENTO DEFINITIVO 2017**

Studio Tecnico Associato Piccardi \_ Alessandro Piccardi architetto \_ Montepulciano (SI)





## LOTTO 1



**FOGLIO 99 PART. 714**  
**SUB. 7 Abitazione piano T-1**  
**SUB. 82 Resede**  
**SUB. 53-54-55 Posti Auto Scoperti piano T**  
**Sub. 40 Garage Piano S1**  
**Via delle Volte Alte civ. 2/19**

### 1) DESCRIZIONE

Ottimamente esposto est-sud-ovest, con accesso da viabilità interna comune, attraverso il proprio resede.

Dotato di pavimentazione in parquet sia al piano terra che al primo, presenta tuttavia segni di degrado riconducibili ad infiltrazione di acqua dalla terrazza (dovuta all'otturazione del foro di deflusso) del piano primo in una camera e da questa, attraverso il solaio, al piano terra, con distacco della pavimentazione in legno della camera del P1 e danneggiamento di tinteggiatura ed intonaci nei solai e nelle murature interessate, nonché del pavimento in legno del piano terra che però non si è distaccato come al primo. Saranno necessarie quindi opere di ripristino, consistenti nella demolizione della pavimentazione in parquet e degli intonaci danneggiati irrimediabilmente, nella successiva fornitura e posa in opera di parquet analogo a quello rimosso, alla formazione di nuovi intonaci ed alla nuova tinteggiatura delle pareti e dei solai interessati dall'infiltrazione

Via di Gracciano nel Corso n.° 12 - 53045 MONTEPULCIANO (Siena)  
Tel. 0578757241 – Fax 0578715351 – Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00884750522  
Email: [piccardifra@libero.it](mailto:piccardifra@libero.it) - [piccardiark@hotmail.it](mailto:piccardiark@hotmail.it) - Sito Web: [www.studiotecnicopiccardi.it](http://www.studiotecnicopiccardi.it)





d'acqua. Allo stato attuale anche gli infissi esterni, compreso il portoncino d'ingresso, risultano avere un pessimo stato manutentorio e necessitano pertanto di consistenti interventi manutentivi.

## 2) COMPUTO COSTI DI RIPARAZIONE:

Smontaggio parquet P1 e preparazione massetto per successiva posa:	mq 14.30 x €/mq 24,00= €.	343,20
Demolizione Intonaci danneggiati al P1 e al PT:	mq 53.70 x €/mq 12,00= €.	644,40
Bonifica pareti e da ri-tinteggiare e posa di mano di fissativo:	mq 27.00 x €/mq 07,00= €.	189,00
Ripristino Intonaci demoliti:	mq 53.70 x €/mq 28,00= €.	1.503,60
Tinteggiatura pareti (tre mani):	mq 80.70 x €/mq 10,00= €.	807,00
Fornitura e posa in opera di parquet:	mq 14.30 x €/mq 56,00= €.	800,00
Trattamento parquet P1 e PT:	mq 44.30 x €/mq 18,00= €.	797,40

**TOTALE Costi di Ripristino =€. 5.084,60**

Sostanzialmente conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, necessita di opere finalizzate alla rimessa in pristino dei volumi realizzati al di sotto di esso (piano interrato), non regolari dal punto di vista edilizio ed urbanistico e non sanabili.

Come riportato nella relazione introduttiva il costo di tale operazione ha un'incidenza stimabile prudenzialmente in circa il 20% del valore dell'immobile.

Essendo il bene di fatto terminato (ed inutilizzato) da oltre 9 anni, si renderà inoltre necessaria l'applicazione di una riduzione del valore, applicando un coefficiente di deprezzamento che tenga conto del deterioramento fisico dovuto al tempo e dell'aggravamento dello stesso negli ultimi anni, applicando una riduzione percentuale del valore unitario stimabile nel 10%.

## 3) CALCOLO DELLE SUPERFICI

Premettendo che il calcolo delle superfici commerciale e ragguagliata viene effettuato secondo lo "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del MQ Commerciale" come individuato dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare (Confindustria di Siena, FIAIP; Ordini Architetti P.P.C. ed Ingegneri della Provincia di Siena, Collegi Geometri e Periti Industriali della Provincia di Siena) e quindi

Via di Gracciano nel Corso n.° 12 - 53045 MONTEPULCIANO (Siena)  
Tel. 0578757241 – Fax 0578715351 – Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00884750522  
Email: [piccardifra@libero.it](mailto:piccardifra@libero.it) - [piccardiark@hotmail.it](mailto:piccardiark@hotmail.it) - Sito Web: [www.studiotecnicopiccardi.it](http://www.studiotecnicopiccardi.it)





secondo le seguenti normative vigenti in materia: DPR 138/1998, Norma UNI 10750:1998 e successivo aggiornamento con Norma UNI 10750:2005, Codice delle Valutazioni Immobiliari, Circolari Agenzia del Territorio, la consistenza di quanto sopra descritto è la seguente (calcolata singolarmente per ciascuna delle unità abitative in questione):

Abitazione:	sup. netta (59.24+50.28)=	mq 109.52
	sup. comm.le (76.00+63.00)=	<b>mq 139.00</b>
Terrazze:	sup. netta=	mq 16.36
	sup. commerciale=	<b>mq 20.38</b>
Resede:	(14.80x33.60) – 76.00=	<b>mq 421.00</b>
Posti auto:	sup. netta	mq. 28,00
	Sup. commerciale	<b>mq. 36,00</b>
Garage	sup. netta	mq. 12,50
	Sup. commerciale	<b>mq. 14,00</b>

<b>Superficie Raguagliata:</b>
$139.00+(20.38 \times 0.30) + (218 \times 0.10) + (203 \times 0.02) + (36.00 \times 0.20) + (14.00 \times 0.50) = \mathbf{mq\ 185,00}$

#### 4) CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

Superficie abitazione raguagliata/commerciale:	<b>mq 185,00 x €/mq 3.000,00</b>	€. 555.000,00
Deprezzamento percentuale per deterioramento:	€. 555.000,00 x -10%=	<u>€ - 55.000,00</u>
		€. 500.000,00
Opere per rimessa in pristino vano interrato:	€. 500.000,00 x - 20%=	€.- 100.000,00
Opere di riparazione e ripristino finiture danneggiate dall'acqua (riporto; vedi nota)		<u>€. - 5.600,00</u>
	<b>TOTALE=</b>	<b>€. 394.400,00</b>

*NOTA. Sempreché le verifiche effettuate non richiedano altri adeguamenti e o modifiche; le spese sono comprensive di IVA.*

Via di Gracciano nel Corso n.° 12 - 53045 MONTEPULCIANO (Siena)  
Tel. 0578757241 – Fax 0578715351 – Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00884750522  
Email: [piccardifra@libero.it](mailto:piccardifra@libero.it) - [piccardiark@hotmail.it](mailto:piccardiark@hotmail.it) - Sito Web: [www.studiotecnicopiccardi.it](http://www.studiotecnicopiccardi.it)





Sentito l'Amministratore di Condominio (Studio Perugini in Siena) si precisa che le **spese condominiali** afferenti alle unità immobiliari costituenti il **Lotto 1**, ammontavano alla fine dell'anno 2016 a circa complessivi **€. 5.517,77.**

## 5) DECURTAZIONI

Oltre alle riduzioni già effettuate, ai prezzi sopra indicati si ritiene dover applicare la **decurtazione del 8%** per minori garanzie civilistiche in quanto beni ricadenti in procedura fallimentare, per cui si ha (arrotondando per difetto) il seguente **valore finale**:

<b>Lotto 1 (subb. 7-82-53-54-55-40): €. 394.400,00 - €. 31.552,00= €. 362.000,00</b> (arrotondato per difetto)
---

## 6) DECRIZIONE SINTETICA

### **LOTTO 1 – (Fg. 99 P.IIa 714 Subb. 7 e 82 graffati, subb. 53-54-55-40)**

1. Villetta a schiera capofila, con giardino esclusivo su tre lati, in due piani fuori terra.
2. Siena – tra Frazioni Agazzara e Volte Alte – Via delle Volte Alte n. 2/19, confina con Parti Comuni, Costruzioni Il Mattone s.r.l., Giunti e Petri s.s.a.
3. Catasto Fabbricati Comune di Siena, Foglio 99, Particella 714, subalterno 7 graffato con il subalterno 82 (resede esclusivo), A/2 di 8,5 vani, sub. 53 C/6 di Mq.12, sub. 54 C/6 di mq. 12, sub. 55 C/6 di mq. 12, sub. 40 C/6 di mq. 14.
4. Superficie netta abitazione di 109,50 mq (139.00 mq commerciali) oltre terrazze; superficie netta posti auto mq. 28,00; superficie netta garage mq. 12,50; superficie del resede esclusivo è di circa 421.00 mq.
5. Da Via delle Volte Alte accesso dal n. 2 in area comune recintata; attraverso viabilità interna comune si accede all'abitazione posta ai piani terra e primo. Dal vialetto comune interno, attraverso il resede esclusivo si accede al piano terra con soggiorno-pranzo, studio, cucina abitabile, bagno; a mezzo

Via di Gracciano nel Corso n.° 12 - 53045 MONTEPULCIANO (Siena)  
Tel. 0578757241 – Fax 0578715351 – Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00884750522  
Email: [piccardifra@libero.it](mailto:piccardifra@libero.it) - [piccardiark@hotmail.it](mailto:piccardiark@hotmail.it) - Sito Web: [www.studiotecnicopiccardi.it](http://www.studiotecnicopiccardi.it)





scala interna si accede al piano primo in cui un ampio disimpegno distribuisce due camerette, un bagno ed una camera matrimoniale con bagno esclusivo. Il garage ed i posti auto sono accessibili dall'area condominiale esterna.

6. Area suburbana delle piccole frazioni a Sud-Ovest di Siena; collinare, immersa nel verde delle campagne senesi ed in area boscata; facilmente raggiungibile dalla Città (dista poco più di 7 km dal centro) percorrendo strade asfaltate ad eccezione dell'ultimo tratto di poco meno di un chilometro di strada bianca.
7. Non buono lo stato di conservazione generale; mai abitata, necessita interventi di manutenzione ordinaria; causa recenti infiltrazioni d'acqua dalla terrazza si rendono necessari inoltre interventi di ripristino di parte delle pavimentazioni in legno e di intonaci e tinteggiature interni. Necessari lavori per interclusione **vano interrato abusivo non sanabile**.
8. Oltre a ciò, regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico, non esistono condoni edilizi.
9. **D.I.A. n. 35342** del 04/12/2003 in attuazione di Piano di Recupero per la realizzazione di n. 19 unità abitative in Loc. Volte Alte, **Variante in Corso d'Opera n. 44133** del 05/10/2006 e successiva **Variante Finale n. 44722** del 14/12/2006. **Certificato di Abitabilità** in data 26 marzo, numero di protocollo **15683** del 28.03.2007 del Comune di Siena; impianti a norma da completare con installazione caldaia e allacciamento gas.
10. Le planimetrie catastali sono allineate allo stato dei luoghi ed a quanto autorizzato dal Comune di Siena.

## 7) ALLEGATI

1. Planimetria catastale non in scala; *si omette il rilievo (seppur eseguito e restituito graficamente) dei vani interrati abusivi in quanto dovranno essere resi interclusi e rimessi in pristino*.



**STUDIO  
TECNICO  
ASSOCIATO  
PICCARDI**



Montepulciano li 31.03..2017

Il Tecnico Incaricato  
(Alessandro Piccardi architetto)



Via di Gracciano nel Corso n.° 12 - 53045 MONTEPULCIANO (Siena)  
Tel. 0578757241 – Fax 0578715351 – Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00884750522  
Email: [piccardifra@libero.it](mailto:piccardifra@libero.it) - [piccardiark@hotmail.it](mailto:piccardiark@hotmail.it) - Sito Web: [www.studiotecnicopiccardi.it](http://www.studiotecnicopiccardi.it)

