

S T U D I O
T E C N I C O
A S S O C I A T O
P I C C A R D I



Tribunale di Siena
Provenienza Tribunale di Montepulciano



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

Costruzioni Il Mattone s.r.l.

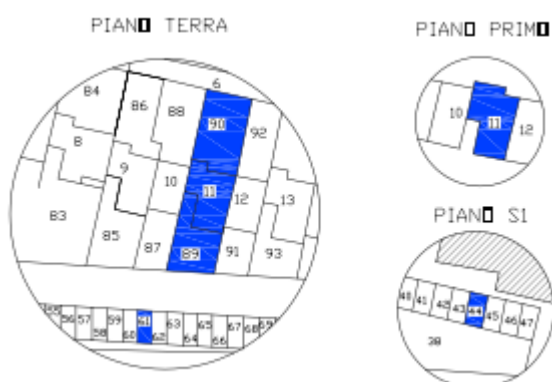
PERIZIA ESTIMATIVA
LOTTO 5

AGGIORNAMENTO DEFINITIVO 2017





LOTTO 5



FOGLIO 99 PART. 714

SUB. 11 Abitazione piano T-1

SUB. 89-90 Resede

SUB. 61 Posto Auto Scoperto piano T

Sub. 44 Garage Piano S1

Via delle Volte Alte civ. 2/15

1) DESCRIZIONE

Posizionato fra altre due unità, ha giardino su fronte e retro, discretamente esposto est-ovest, con accesso da viabilità interna comune, attraverso il proprio resede.

Sostanzialmente conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, dotato di pavimentazione in parquet, ha la scala di collegamento con pedate in legno; presenta segni di degrado con distacco del tavolato dovuti ad infiltrazione di acqua dalla terrazza; gli infissi ed il portoncino richiedono interventi di manutenzione.

- 2) 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.
- 3) Come riportato nella relazione introduttiva il costo di tale operazione ha un'incidenza stimabile prudenzialmente in circa il 20% del valore dell'immobile.
- 4) 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%.





2) CALCOLO DELLE SUPERFICI

Premettendo che il calcolo delle superfici commerciale e raggugliata 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 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 (33,60+10,81+33,60)=	mq 78,01
	sup. comm.le (43,71+16,20+43,71)=	mq 103,62
Terrazze:	sup. netta=	mq 13,08
	sup. commerciale=	mq 16,32
Resede:	(63,84+4,40+33,60+38,46)=	mq 140,50
Posto auto:	sup. netta	mq. 10,00
	Sup. commerciale	mq. 11,00
Garage	sup. netta	mq. 11,50
	Sup. commerciale	mq. 12,48

Superficie Raggugliata:
$103,62 + (16,32 \times 0,30) + (140,50 \times 0,10) + (11,00 \times 0,20) + (12,48 \times 0,50) =$ mq 131,00

3) CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

Superficie raggugliata/commerciale:	mq 131,00 x €/mq 2.700,00	€.	353.700,00
Deprezzamento percentuale per deterioramento:	€.	353.700,00x-10%=	<u>€. - 35.370,00</u>
		€.	318.330,00
Opere per rimessa in pristino vano interrato:	€.	318.330,00 x -20%=	<u>€. - 63.700,00</u>
	TOTALE=	€.	254.630,00

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





Sentito l'Amministratore di Condominio (Studio Perugini in Siena) si precisa che le **spese condominiali** afferenti al 31.12.2016 alle unità immobiliari costituenti il **Lotto 5**, ammontano a complessivi **€. 2.560,97**

4) DECURTAZIONI

Oltre alle riduzioni già effettuate, ai prezzi sopra indicati deve essere applicata la **decurtazione del 8%** in quanto beni ricadenti in procedura fallimentare, per cui si ha (arrotondando per difetto) il seguente **valore finale**:

Lotto 5 (subb. 11-89-90-61-44) €. 254.630,00 - €. 20.370,00 =€. 234.250,00 (arrotondato per difetto)
--

5) DECRIZIONE SINTETICA

LOTTO 5 – (Fg. 99 P.IIa 714 Subb. 11-89-90 graffati, sub. -61-44)

1. Villetta a schiera, con giardino esclusivo su fronte e retro, in due piani fuori terra.
2. Siena – tra Frazioni Agazzara e Volte Alte – Via delle Volte Alte n. 2/17, confina con Parti Comuni, Costruzioni Il Mattone s.r.l., Giunti Giovanna e Petri Alberto, s.s.a.
3. Catasto Fabbricati Comune di Siena, Foglio 99, Particella 714, subalterno 11 graffato con i subalterni 89 e 90 (resede esclusivo), A/2 di 6 vani; sub. 44 C/6 di mq. 13; sub. 61 C/6 di mq. 12.
4. Superficie netta abitazione di 78,01 mq (103.62 mq commerciali) oltre terrazze; superficie netta posti auto mq. 10; superficie netta garage mq. 11,50; la superficie del resede esclusivo è di circa 140.50 mq.
5. Da Via delle Volte Alte accesso dal n. 2 in area comune recintata; attraverso viabilità interna comune si accede all'abitazione. Dal vialetto comune interno, attraverso il resede esclusivo si accede al piano terra con soggiorno-pranzo, studio, cucina abitabile, bagno; a mezzo scala interna si accede al piano primo in cui un disimpegno distribuisce due camere, di cui una con un ampio terrazzo, ed un bagno. Il garage ed i posti auto sono accessibili dalle aree condominiali esterne.
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. 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.

6) ALLEGATI

- 7) 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).*

Montepulciano lì, 31.03.2017

Il Tecnico Incaricato

(Alessandro Piccardi architetto)

