

STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO
PICCARDI



Tribunale di Siena
Provenienza Tribunale di Montepulciano



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

Aggiornamento 2021

Costruzioni Il Mattone s.r.l.



AGGIORNAMENTO 2021



All' III.mo GIUDICE FALLIMENTARE

e

All' III.mo CURATORE FALLIMENTARE

Dott.ssa DANIELA MAYER

c/o TRIBUNALE di SIENA

Via di Camollia n. 85

53100 SIENA

AGGIORNAMENTO alla stima di beni immobili di proprietà della Società Costruzioni Il Mattone s.r.l. siti in Comune di Siena, ricadenti nella **PROCEDURA FALLIMENTARE N. 07/2011** e di cui alla **SENTENZA N. 17/2013** dell'ex Tribunale di Montepulciano.

Il sottoscritto Piccardi Alessandro, nato a Montepulciano il 27.01.1967, ivi residente in Via delle Balze di San Lazzaro n.° 7, architetto libero professionista con studio a Montepulciano in Via di Gracciano nel Corso n.° 12, iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena con il n.° 293, nominato quale stimatore dal Tribunale di Montepulciano nella persona del Curatore Fallimentare Dott.ssa Daniela MAYER, nel Fallimento n. 07/2011 riguardante la Società Il Mattone s.r.l., a seguito della Sentenza del Tribunale di Montepulciano n. 17/2013 – con la quale la procedura fallimentare è rientrata nella proprietà di n.42 unità immobiliari poste in Siena Via delle Volte Alte - assumeva l'incarico inerente la valutazione di beni immobili di proprietà della suddetta società il giorno 15.02.2012 relativamente alla prima fase della Procedura Fallimentare (in merito alla quale è già stata depositata relativa perizia) ed il giorno 30.10.2013 relativamente al secondo incarico conseguente a quanto disposto con la Sentenza n. 17/2013. Provvedeva, come disposto dal Giudice e richiesto dal Curatore Fallimentare nella seconda fase ad aggiornare ed integrare (data la

Via di Gracciano nel Corso n.° 12 - 53045 MONTEPULCIANO (Siena)

Tel. 0578757241 – Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00884750522

Email: piccardifra4@gmail.com - piccardiark@gmail.com - Sito Web: www.studiotecnicopiccardi.it





possibilità di assegnazione di locali pertinenziali alle unità abitative già valutate) la relazione riguardante i beni già analizzati e valutati nella prima fase procedendo inoltre ad analisi e valutazione dei beni rientrati nella disponibilità del fallimento a seguito della suddetta Sentenza n. 17/2013, depositando la relativa perizia nell'aprile 2017.

A seguito degli accertamenti effettuati poi dal Comune di Siena, il Medesimo emanava in data 10.04.2018 Ordinanza n. 10 per demolizione e ripristino dello stato dei luoghi per abusi edilizi con particolare riferimento alla realizzazione non autorizzata di un ulteriore piano interrato. Tale Ordinanza, che interessava tutte le unità abitative della lottizzazione e quindi anche quelle rientranti nella presente procedura, veniva impugnata dai proprietari degli immobili innanzi al TAR della Toscana Sez. III che in data 12.07.2018 provvedeva ad accogliere le domande cautelari avanzate dai ricorrenti sospendendo, per l'effetto, l'esecuzione del provvedimento impugnato, fino all'udienza dell' 11.12.2019 nella quale a fronte di richiesta delle Parti di un rinvio per l'instaurazione di un percorso di soluzione del contenzioso, disponeva la cancellazione al ruolo della causa, fino ad un nuovo impulso di parte entro il termine perentorio di un anno.

A conclusione di tale percorso il Comune di Siena ha provveduto a rettificare la nota Ordinanza n. 10/2018 limitando l'ordine di ripristino ai soli volumi interrati non assentiti emanando, in data 25.11.2020, varie ulteriori Ordinanze (una per ciascuna unità immobiliare) per la remissione in pristino dello stato dei luoghi a carico dei proprietari, mediante la demolizione delle sole opere realizzate abusivamente al piano interrato sottostante la propria unità immobiliare con la rimozione del materiale di risulta ed il successivo riempimento con materiale inerte secondo le modalità specificate nell'elaborato tecnico allegato ad esse e che si riporta integralmente di seguito.





MODALITA' ESECUTIVE ED OPERATIVE TOMBAMENTO LOCALI INTERRATI

Il primo intervento che dovrà essere eseguito sarà la rimozione di tutti gli elementi presenti quali tramezzature interne, scala di collegamento con l'unità immobiliare soprastante, arredi, elementi sanitari nei bagni, impianti (di qualunque genere), e quant'altro presente.

Dal punto di vista strutturale i locali presenti al piano interrato sono in sostanziale prosecuzione delle strutture presenti al piano terreno e primo.

Il tombamento deve essere effettuato senza portare incrementi di carico alle fondazioni (ammissibili 200 kg/mq) e pertanto con materiali di peso specifico tale da raggiungere tale obiettivo.

Un aumento di carico in fondazione non è possibile in quanto le fondazioni esistenti (del tipo continuo su travi) non hanno possibilità di essere potenziate.

Il tombamento dovrà essere effettuato utilizzando materiale leggero (argilla espansa mescolato a resina). Non potrà essere eseguito il tombamento con la sola terra in quanto asi andrebbe gravare il carico della fondazione superando i limiti previsti per le quali opere strutturali furono collaudate in data 16/06/2006 al Genio Civile di Siena.

Dovrà essere effettuato il pompaggio all'interno di tutti i vani del piano interrato, compreso lo scannafosso, di materiale inerte (argilla espansa) e la successiva iniezione di resina espandente con il riempimento delle cavità generando definitivamente il mutuo contatto tra gli elementi in precedenza posti in opera. Il sistema di pompaggio del materiale ancora sciolto (prima dell'immissione della resina) consente di raggiungere agevolmente tutti i vani presenti al piano interrato una volta realizzati i necessari fori per il transito del materiale.

Il peso specifico risultante del materiale composto (argilla espansa+resina) dipende fondamentalmente dal materiale argilla espansa utilizzato e dalla sua pezzatura. Si deve poi considerare il peso della resina iniettata che nel caso specifico non avendo necessità di espansione consistente può essere considerato nel suo valore minimo precauzionalmente per una percentuale di riempimento degli spazi non già riempiti dal materiale argilla espansa del 20%.

Il materiale risultante dall'accoppiamento di argilla espansa e resina, oltre ad avere un peso specifico di molto inferiore alla terra, consente spessori di tombamento maggiori e presenta caratteristiche meccaniche e di durezza ben superiori alla semplice terra che è comunque un materiale incoerente.

Con il sistema suddetto e per uno spessore di riempimento di 60 cm è possibile mantenersi sostanzialmente nei carichi originari in fondazione senza alcun incremento degli stessi.

Allo scopo di rendere gli ambienti salubri e dunque correttamente aereati, evitando possibilità di infiltrazioni di umidità, e comunque sempre nell'ottica di limitare i carichi previsti, dovrà essere realizzata alla base un'intercapedine areata costituita da elementi in polipropilene tipo cupolex standard commerciali della misura di 60 cm.

Superiormente, pertanto, si prevede una intercapedine tra tombamento ed intradosso del solaio di piano terreno di 1,20 m, avente lo scopo di mantenere il calpestio del piano terreno isolato, tramite una camera d'aria come previsto dalle norme di igiene.

Via di Gracciano nel Corso n.° 12 - 53045 MONTEPULCIANO (Siena)

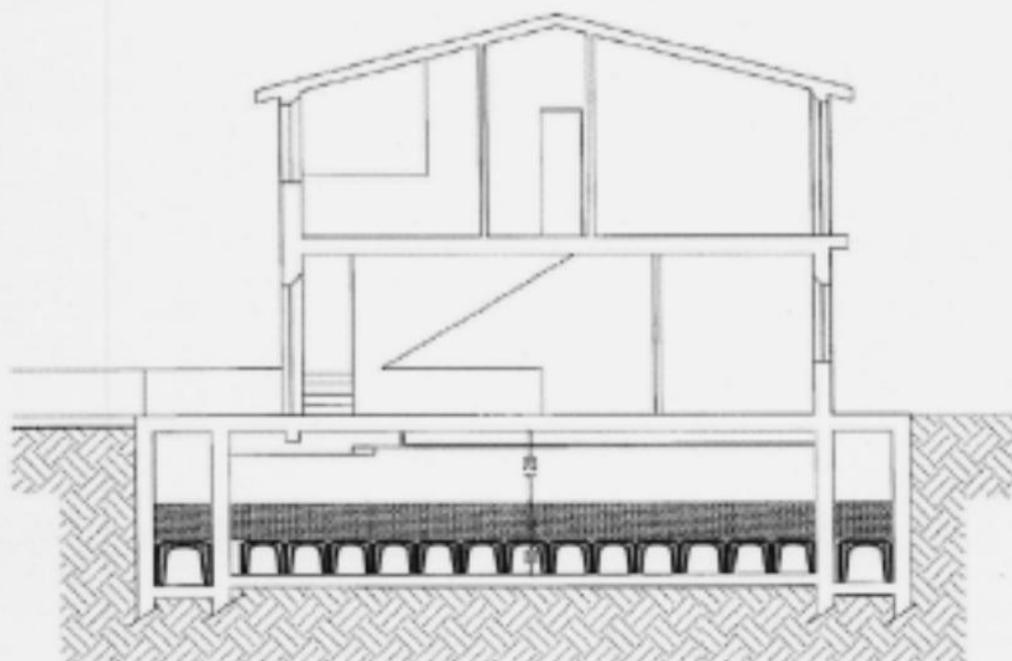
Tel. 0578757241 – Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00884750522

Email: piccardifra4@gmail.com - piccardiark@gmail.com - Sito Web: www.studiotecnicopiccardi.it





SCHEMA TIPO TOMBAMENTO



Via di Gracciano nel Corso n.° 12 - 53045 MONTEPULCIANO (Siena)
Tel. 0578757241 – Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00884750522

Email: piccardifra4@gmail.com - piccardiark@gmail.com - Sito Web: www.studiotecnicopiccardi.it





QUESITI

Ciò premesso il curatore ha richiesto al sottoscritto, quale esperto già nominato nell'ambito della procedura fallimentare in questione di *“verificare se la decurtazione di valore degli immobili oggetto del detto fallimento, effettuata sul valore di stima degli stessi nelle relazioni dell'aprile 2017, per la remissione in pristino delle opere abusive, copra in ogni singolo lotto, le spese dell'intervento di ripristino imposto con le suddette Ordinanze del 25.11.2021 e laddove ritenuto che ciò non accada, provveda a rideterminare il valore di ogni lotto in maniera adeguata”*.

PREMESSA

Il sottoscritto, a seguito dell'ulteriore incarico ricevuto, effettuati i necessari accertamenti e le opportune indagini e verifiche, è in grado di esporre quanto segue (si riporta di seguito per migliore lettura della situazione, lo schema dei lotti in questione.

LEGENDA

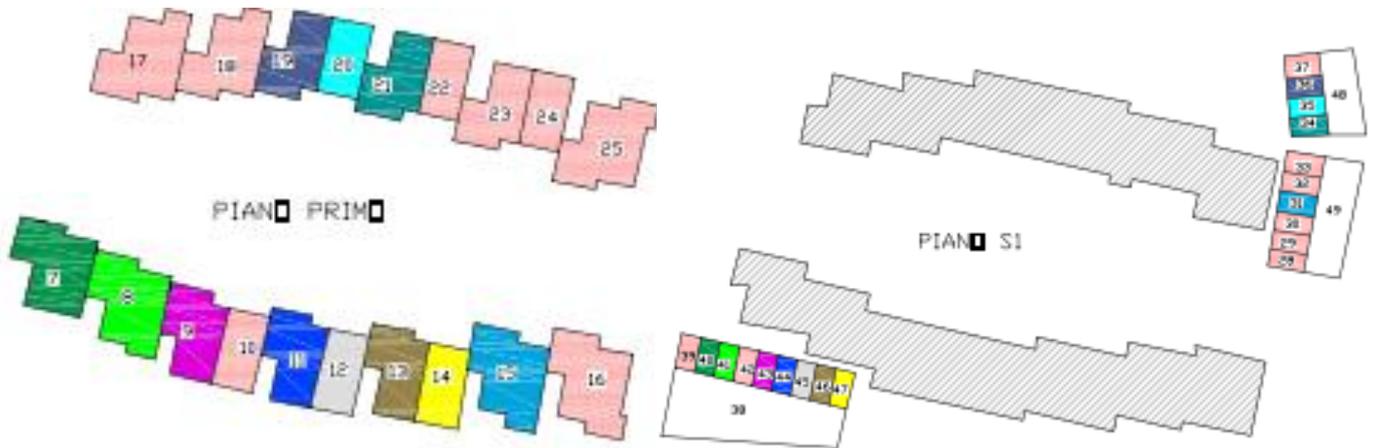
	VENDUTO
	LOTTO 1 SUB. 7-82-53-54-55-40
	LOTTO 2 SUB. 8-83-84-56-57-41
	LOTTO 3 SUB. 15-97-98-68-69-31
	LOTTO 4 SUB. 9-85-86-58-59-43
	LOTTO 5 SUB. 11-89-90-60-61-44
	LOTTO 6 SUB. 12-91-92-66-67-45
	LOTTO 7 SUB. 13-93-94-62-63-46
	LOTTO 8 SUB. 14-95-96-64-65-47
	LOTTO 9 SUB. 19-103-104-70-71-36
	LOTTO 10 SUB. 20-105-106-72-73-35
	LOTTO 11 SUB. 21-107-108-74-77-34
	VOLUME INTERCLUSO

Via di Gracciano nel Corso n.° 12 - 53045 MONTEPULCIANO (Siena)
Tel. 0578757241 – Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00884750522

Email: piccardifra4@gmail.com - piccardiark@gmail.com - Sito Web: www.studiotecnicopiccardi.it



**STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO
PICCARDI**



Via di Gracciano nel Corso n.° 12 - 53045 MONTEPULCIANO (Siena)
 Tel. 0578757241 – Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00884750522
 Email: piccardifra4@gmail.com - piccardiark@gmail.com - Sito Web: www.studiotecnicopiccardi.it





RISPOSTE AI QUESITI

L'intervento di ripristino dello stato dei luoghi ipotizzato e prescritto nelle Ordinanze citate è estremamente particolare per la sua specificità, per la particolarità dell'ambito in cui si dovrà intervenire e per le modalità realizzative previste, specie per le operazioni cosiddette di tombamento.

Per tali motivi non si è riusciti a reperire prezzi di mercato di opere compiute analoghe a quelle preventivate.

Si è ricorsi così, cercando di ben interpretare quanto richiesto e previsto, ad una analisi delle varie voci di lavorazione servendosi di prezzi ufficiali ma anche di indagini di mercato per categorie di lavorazioni se non analoghe, simili a quelle indicate.

Particolare difficoltà si è tuttavia riscontrata nell'individuazione dei costi di fornitura e posa in opera secondo le modalità previste nelle Ordinanze delle "resine espandenti".

Ciò premesso, verificate le consistenze dei locali interrati da ridurre in pristino di pertinenza di ciascuna unità abitativa costituente i Lotti in esame, data l'incertezza di determinazione dei costi per cui sopra, data inoltre l'estrema incertezza attualmente gravante sui costi delle materie prime in continua variazione verso l'alto, si ritiene prudenzialmente corretto decurtare il prezzo stimato per ciascun lotto per oneri di rimessa in pristino dei locali interrati, del 25% anziché del 20% come previsto nelle perizie dell'aprile 2017.

Si riepiloga, nella tabella allegata, la situazione derivante da tale variazione, con individuazione dei nuovi valori per ciascuno dei Lotti oggetto di procedura.

Si precisa altresì che tale variazioni non interessano i Lotti 12 e 13 in quanto costituiti da soli posti auto.

Montepulciano, 02.12.2021

Il tecnico incaricato

Architetto Alessandro Piccardi

Via di Gracciano nel Corso n.° 12 - 53045 MONTEPULCIANO (Siena)

Tel. 0578757241 – Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00884750522

Email: piccardifra4@gmail.com - piccardiark@gmail.com - Sito Web: www.studiotecnicopiccardi.it



TRIBUNALE DI SIENA (Provenienza Tribunale di Montepulciano)

Procedura Fallimentare n. 07/2011 - Costruzioni Il Mattone s.r.l.

Aggiornamento dei Valori di Stima all'Esito della Emissione delle Ordinanze di Rimessa in Pristino del Comune di Siena

Progressivo	Numerazione del Lotto in Perizia CTU	Dati Catastali Fg 99-PIIa714 (Subalterni interessati sull'Ordinanza)	Numero Ordinanza (25.11.2020)	Superficie Approssimativa Interrato (mq)	Valore Stimato (al netto oneri ripristino piano interrato - Aggiornamento di Perizia dell'aprile 2017)	Decurtazione per opere di rimessa in pristino Piano Interrato (-25%)	Incremento rispetto al 2017 (+5%)	Valore Definitivo (*) (Aggiornato a seguito della valutazione degli interventi di ripristino stabiliti nell'ordinanza)
I	Lotto 1	7-82	97	105	€ 362 000,00	€ 125 000,00	€ 25 000,00	€ 337 000,00
II	Lotto 2	8-83-84	98	118	€ 317 000,00	€ 120 150,00	€ 21 630,00	€ 295 000,00
III	Lotto 3	15-97-98	104	120	€ 305 000,00	€ 103 950,00	€ 20 950,00	€ 284 000,00
IV	Lotto 4	9-85-86	99	88	€ 234 250,00	€ 79 500,00	€ 15 880,00	€ 218 000,00
V	Lotto 5	11-89-90	100	88	€ 234 250,00	€ 79 500,00	€ 15 880,00	€ 218 000,00
VI	Lotto 6	12-91-92	101	64	€ 200 000,00	€ 68 040,00	€ 13 640,00	€ 186 000,00
VII	Lotto 7	13-93-94	102	95	€ 238 000,00	€ 80 900,00	€ 16 180,00	€ 221 000,00
VIII	Lotto 8	14-95-96	103	67	€ 200 000,00	€ 68 038,00	€ 13 608,00	€ 186 000,00
IX	Lotto 9	19-103-104	105	93	€ 226 000,00	€ 82 625,00	€ 16 525,00	€ 209 000,00
X	Lotto 10	20-105-106	106	61	€ 205 000,00	€ 69 862,00	€ 13 972,00	€ 191 000,00
XI	Lotto 11	21-107-108	107	88	€ 245 000,00	€ 83 225,00	€ 16 645,00	€ 228 000,00
XII	Lotto 12	59			€ 8 000,00			€ 8 000,00
XIII	Lotto 13	60			€ 8 000,00			€ 8 000,00

(*) Arrotondato per difetto e ridotto incrementando al 25% il costo delle opere di ripristino anziché il 20% precedentemente ipotizzato.

Il C.T.U.
Alessandro Piccardi architetto