



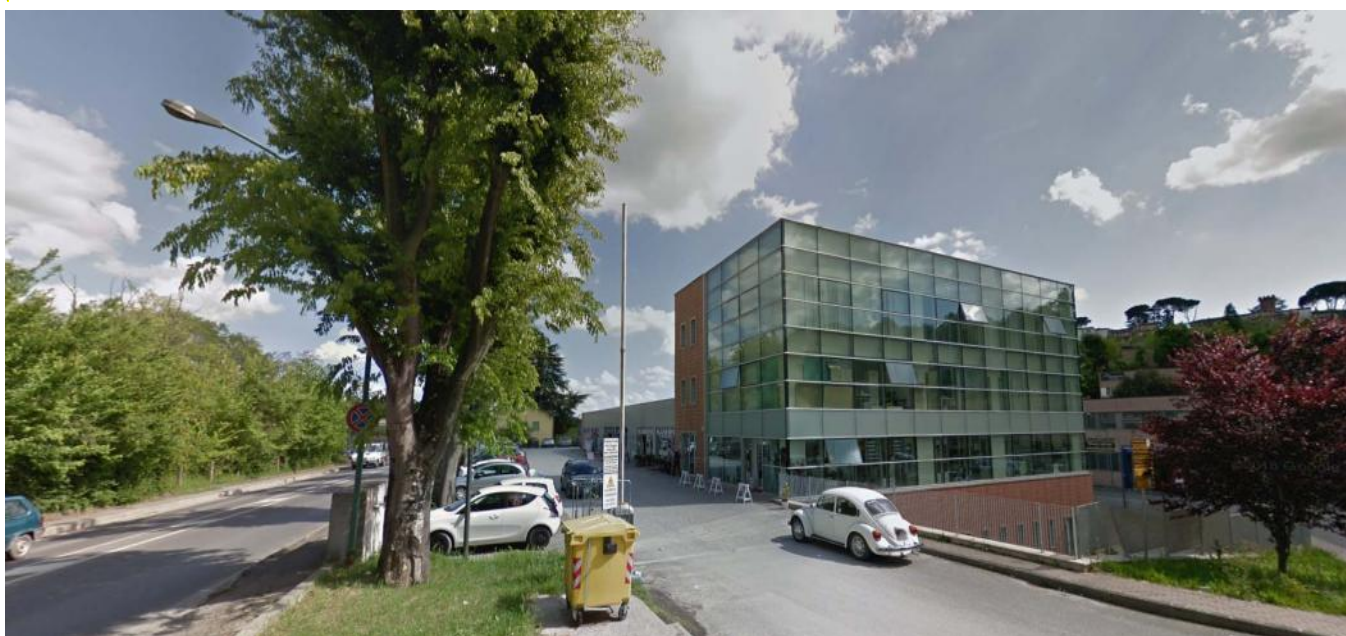
TRIBUNALE di SIENA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

FALLIMENTO 74/2017

IL BAGNOLONE s.r.l. in liquidazione

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA e VALUTATIVA



VALUTATORI

DOTT. ANDREA PETRENI

ARCH. ENRICA BURRONI

SIENA, 25 MAGGIO 2020

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

PROCEDURA CONCORDATA R.G.F. 74/2017

Curatore fallimentare
Fabrizio Corsi

FALLIMENTO

Il Bagnolone s.r.l. in liquidazione
53100 Siena - Viale Toselli n. 94
P.I.: 00715230520

Liquidatore civilistico e legale rappresentante:
Alberto Parri

nato ad Asciano (Si) il 10 aprile 1955
residente in 53100 Siena - via Delle Cerchia n. 7
C.F.: PRR LRT 55D10 A461E

RELAZIONE DEI CONSULENTI ESTIMATORI GIUDIZIARI

relativa alla rideterminazione valutativa¹ del compendio immobiliare riconducibile alla società in oggetto a seguito delle preventive fasi di verifica urbanistica (anche alla stregua della ricostruzione e calcolo delle superfici a parcheggio pertinenziale e di relazione) e frazionamento dei posti auto al piano terreno e seminterrato.

La rilevante componente immobiliare oggetto di indagine valutativa risulta composta da *asset* costituenti fabbricati siti a Siena in viale Toselli e via dell'Artiginato².

Quanto sopra della seguente proprietà:

Il Bagnolone s.r.l. in liquidazione Siena - Viale Toselli n. 94
P.I.: 00715230520 - numero REA SI-85879 - data costituzione 02/01/1988
data iscrizione registro imprese 23/02/1988

Per quanto sopra, ritenuto di aver acquisito tutti gli elementi conoscitivi ed assunto le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico, si espone come appresso le risultanze delle indagini svolte e le conseguenti valutazioni.

¹ La presente relazione tratta l'aggiornamento valutativo di cui all'originaria perizia di stima del 25 maggio 2018. La predetta relazione indicava già i rapporti valutativi di ogni singolo cespite immobiliare senza tuttavia la determinazione e l'assegnazione dei rispettivi posti auto. Si significa che la relazione di stima è aggiornata al 25 luglio 2020 limitatamente all'inserimento dell'atto di rettifica identificazione catastale datato 16 luglio 2020 che ha interessato i lotti 1, 2, 3, 8, 10, 13 e 14 ed i frazionamenti catastali che interessano il lotto n. 2.

² L'elaborato valutativo consta anche del lotto 15 ovvero un'unità immobiliare a destinazione direzionale sita in comune di Castelnuovo Berardenga, località Ponte a Bozzone.

LOTTO 5

FOGLIO 43 PARTICELLA 1407 SUBALTERNO 19 (LABORATORIO) E SUBALTERNI 141-171-172-173-174
(POSTI AUTO PERTINENZIALI IN AUTORIMESSA COPERTA)

Il Bagnolone s.r.l. (proprietà per 1/1)

LABORATORIO E POSTI AUTO PERTINENZIALI IN AUTORIMESSA COPERTA
COMUNE DI SIENA (SI) - VIALE DELL'ARTIGIANATO 2A

1 - DATI IDENTIFICATIVI

1.1 - Ubicazione

L'unità immobiliare di cui trattasi, a destinazione artigianale/laboratorio è dotata di n. 5 posti auto pertinenziali in autorimessa coperta; l'unità è posta al piano terreno di un più ampio complesso polifunzionale ubicato nel comune di Siena (Si), nella zona di viale Toselli, a poche centinaia di metri dal centro storico.



1.2 - Zona

L'edificio di nuova costruzione, realizzato tra gli anni 2007-2011, risulta a destinazione prettamente commerciale e direzionale; lo stesso è posto in prossimità di aree a parcheggio sia di relazione che di pertinenza.

1.3 - Collegamento viario

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato nella parte est della città di Siena, in viale Toselli, a poca distanza dal centro storico e nelle vicinanze della stazione ferroviaria; la zona è facilmente raggiungibile in auto ed a piedi dai numerosi parcheggi pubblici e privati dislocati nelle immediate vicinanze.



Siena rispetto ad alcuni comuni limitrofi

distanza

Sovicille (SI)	12,6
Monteriggioni (SI)	14,4
Castelnuovo Berardenga (SI)	19,2
Gaiole in Chianti (SI)	19,5
Colle di Val d'Elsa (SI)	24,7
Buonconvento (SI)	26,3
Poggibonsi (SI)	26,6
Rapolano Terme (SI)	30,5
Montalcino (SI)	33,4
Montevarchi (AR)	34,7

<i>Siena rispetto ad alcune città italiane</i>	<i>distanza dal bene oggetto della relazione di stima</i>
Arezzo	80 km
Perugia	99 km
Grosseto	77 km
Firenze	78 km
Roma	163 km
Pisa	97 km

Il comune di Siena, sito Unesco dal 1995, città d'arte di evidenza internazionale, si caratterizza per la presenza di risorse di eccezionale valore ambientale, paesaggistico, artistico e storico, richiamando ogni anno turisti da tutte le parti d'Italia e del Mondo. La motivazione dell'iscrizione nel Patrimonio Mondiale è esplicativa del valore e della ricchezza del centro di Siena:

“Siena rappresenta uno degli archetipi di città medievale. Trasponendo sul piano architettonico la rivalità con Firenze, i suoi abitanti hanno inseguito, attraverso gli anni, una visione gotica ed hanno saputo conservare, nella loro città, l'aspetto acquisito tra il XII ed il XV secolo.”

La struttura urbana della città, fortemente connotata da questa conformazione morfologica collinare, si caratterizza per il secolare equilibrio tra edificato e spazi verdi entro le mura e tra questo insieme e la campagna circostante.

1.4 - Fungibilità

Il compendio non risulta destinabile ad altre funzioni se non artigianale e commerciale (come da concessione edilizia originaria che prevedeva per l'intero complesso edilizio una dotazione di commerciale/direzionale pari al 25% del totale), con le limitazioni attualmente previste dal



Panoramica esterna ingresso indipendente del laboratorio

regolamento urbanistico, in special modo per quanto attiene alla dotazione di parcheggi di relazione. I posti auto pertinenziali presenti nel piano interrato potranno essere destinati solo a tale funzione.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Si tratta come detto di un laboratorio dotato di n. 5 posti auto pertinenziali in autorimessa coperta; lo stesso ha in uso n. 3 posti auto di relazione sul resede a comune di cui al sub. 10 quale B.C.N.C. come da approvazione dlel'assemblea di condominio del 20/02/2019. Il laboratorio, attualmente adibito a scuola di danza è posto al piano terra di un più ampio complesso polifunzionale che si articola in due corpi di fabbrica in aderenza e sfalsati in pianta, a poca distanza del centro di Siena, nel quartiere di viale Toselli. Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

struttura portante: struttura in cemento armato in opera, solai in laterocemento, tamponamenti esterni con rivestimento in laterizio, alluminio e vetro;

copertura: copertura piana con struttura in c.a. e sovrastanti guaine di isolamento e coibentazione;

serramenti interni ed esterni: metallo e vetro doppio;

utenze (allacciamenti alle reti tecnologiche): fognatura pubblica, energia elettrica, acquedotto comunale, impianto di riscaldamento e condizionamento; quest'ultimo è autonomo ma collegato a quello condominiale;

area esterna: tutto intorno all'edificio, il suolo è stato pavimentato con blocchi autobloccanti che ne garantiscono la permeabilità;

accessibilità: ingresso indipendente per la struttura in questione da Viale dell'Artigianato 2/a.

1.6 - Descrizione

Il laboratorio di cui trattasi (corrispondente al subalterno 19), si sviluppa al piano terra del complesso a destinazione direzionale e commerciale, realizzato tra gli anni 2007-2011. La conformazione dell'edificio si articola in due corpi fabbrica in aderenza e sfalsati in pianta. E' delimitato su tutti i lati da viabilità, percorsi pubblici, parcheggi liberi e pertinenziali.



Per raggiungere il laboratorio si passa attraverso un piazzale condominiale (resede a comune di cui al sub. 10 quale B.C.N.C.), pavimentato con blocchetti autobloccanti di cemento, di colore rosso mattone, alternati a griglie di areazione del piano interrato, lungo la fascia perimetrale ai piedi dell'edificio e di colore grigio nel resto del resede, al fine di garantire la carrabilità dei mezzi e allo stesso tempo la permeabilità del terreno.

Gli ingressi dell'unità di cui trattasi sono due e sono così costituiti: portone a libro a tre ante rivestite con lamiera zincata preverniciata (utilizzato per accedere direttamente nella sala danza) e sulla sua destra una porta a vetri, con telaio in alluminio, un'apertura standard, fornita di serratura esterna e sovrastante sopraluce fisso. Al suo interno il laboratorio si struttura in: sala d'aspetto/segreteria, un disimpegno, due wc (di cui uno con antibagno), uno spogliatoio donne, uno spogliatoio addetti con adiacente ripostiglio, uno spogliatoio uomini/deposito attrezzi, due sale di danza e un ufficio. L'unità di cui trattasi ha differenti tipi di pavimentazione: si parte con un rivestimento in cemento spatolato di colore grigio chiaro nella sala di aspetto, negli spogliatoi staff e donne e nel ripostiglio; successivamente troviamo delle piastrelle in ceramica nei due bagni (di colore grigio scuro, dimensioni 30x30, nel wc disabili e di colore azzurro, 20 x 20; nel bagno all'interno dello spogliatoio donne) e infine tre tipi di simil-parquet (marrone chiaro nella stanza disimpegno, grigio chiaro nelle due sale di danza e misto grigio chiaro/grigio scuro nello spogliatoio maschi). Il battiscopa, quando presente, è di colore bianco e le pareti sono principalmente tinteggiate di bianco, ma in piccole

porzioni anche di verde mela e pesca. Gli ambienti non sono controsoffittati ed hanno altezza di 4,00 ml circa.

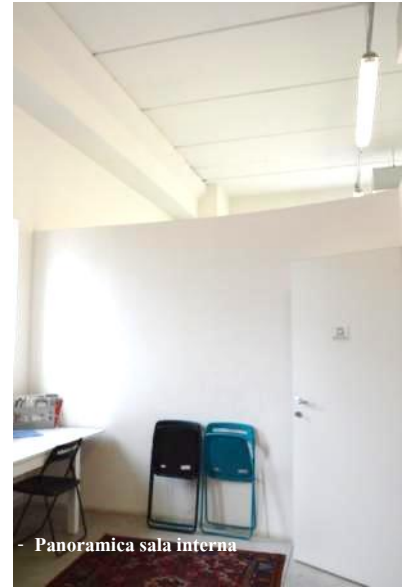


Appena entrati si accede alla sala di attesa che ha anche la funzione di segreteria. La stanza è ben illuminata, su di un lato ci sono la porta finestra e una finestra a nastro, sull'altro, tre finestre ad un'anta. Tutti gli infissi esterni sono costituiti da telaio in alluminio e vetrocamera. Nella parete in cartongesso che separa la zona sala d'attesa con la sala di danza principale c'è un'ulteriore finestra che ha lo scopo di collegare visivamente i due ambienti. La parete che fa da sfondo al bancone segreteria, di colore verde, è curva, come a voler invitare l'ingresso al disimpegno di collegamento con tutte le stanze del laboratorio. Successivamente si passa all'ufficio. E' illuminato naturalmente da due finestre ad un'anta e qui, come nella maggior parte della struttura, i tramezzi che lo delimitano, sono in cartongesso, e non arrivano al soffitto, ma si fermano sempre circa un paio di metri prima. Questo

per garantire una migliore areazione tra le varie stanze e per quel che è possibile una leggera diffusione della luce naturale.



- Panoramica sala interna



- Panoramica sala interna



- Panoramica sala danza



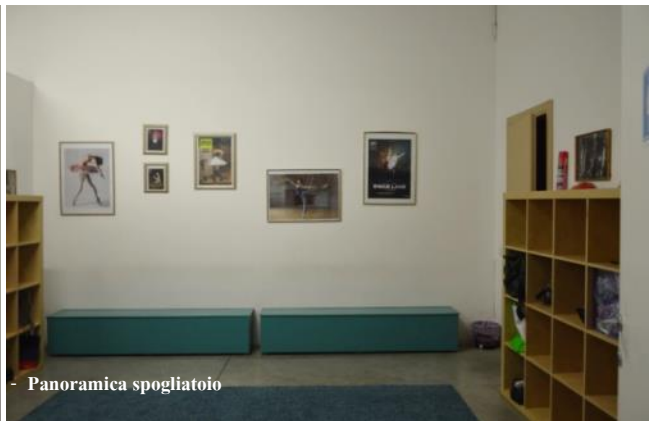
- Panoramica ufficio



- Panoramica wc



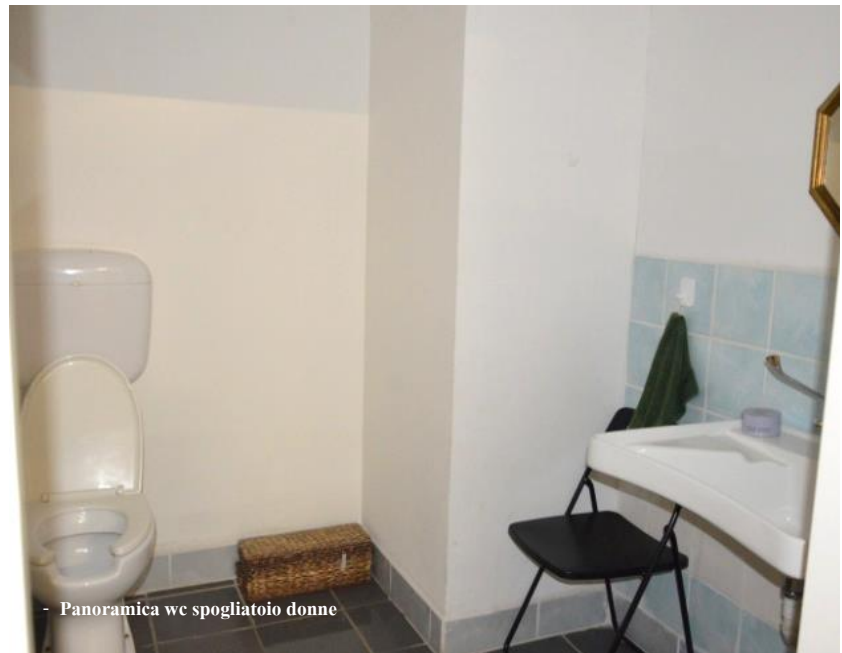
- Panoramica ufficio



- Panoramica spogliatoio



- Panoramica disimpegno



- Panoramica wc spogliatoio donne

Sempre dal disimpegno si accede ai tre spogliatoi. Quello per gli uomini (circa 7,5 mq) e quello dello staff (con adiacente ripostiglio) sono ciechi e di forma regolare. Quello delle donne è il più grande, sempre privo di illuminazione naturale ed è annesso ad un bagno con antibagno. Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica color azzurro, di dimensioni 20 x 20 e la restante parte è tinteggiata con superficie lavabile. Si correda di: un lavabo, un bidet, un wc e due docce.



Panoramica sala danza



- Panoramica sala danza

Il secondo bagno, quello per disabili, è privo di finestre, ed è rivestito con piastrelle in ceramica 20 x 20 di colore azzurro chiaro e il resto della parete è tinteggiata con superficie lavabile. Il bagno si

correda di wc e lavabo. Il laboratorio infine si completa con due sale danza: una finestrata e l'altra buia. Alla prima si accede o dal disimpegno o direttamente dall'esterno attraverso il portone a libro. E' illuminata da luce naturale che filtra sia nelle parti trasparenti del portone stesso che dalla finestra a nastro. Alla seconda sala, invece, si accede esclusivamente dall'interno. E' di forma regolare e sulla parete lunga di fondo ci sono tre finestre (ad un anta, con apertura a vasistas) e una porta, dove tutte si affacciano sullo scannafosso. Gli infissi interni del laboratorio sono quasi tutti con apertura standard di colore bianco o effetto legno, con l'eccezione di un soffietto che divide in due parti la zona disimpegno.

Il compendio, nel suo complesso, è in buono stato conservativo, illuminato naturalmente nella sala di attesa, in una sala di danza e nell'ufficio. Il laboratorio è finestrato su due lati e risulta anche ben fruibile stante una ripartizione adeguata dei vani interni. Le condizioni igieniche risultano soddisfacenti e non sono stati riscontrati particolari fenomeni di incuria e/o degrado. L'unità immobiliare è allacciata alla rete di energia elettrica, alla fognatura pubblica e garantita di approvvigionamento idrico (assicurato da allacciamento a pubblico acquedotto), risulta ad oggi perfettamente funzionante sia per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, l'impianto termico (riscaldamento e raffrescamento), che per l'impianto elettrico.

Gli infissi interni risultano in buono stato conservativo. Gli infissi esterni risultano in metallo e vetro doppio e si presentano in buono stato manutentivo. I pavimenti, come significato nella descrizione dei singoli vani, si presentano integri ed in buono stato di manutenzione. L'unità immobiliare risulta libera su due lati esterni.

E' presente l'attestato di prestazione energetica in classe "D".

Posti auto

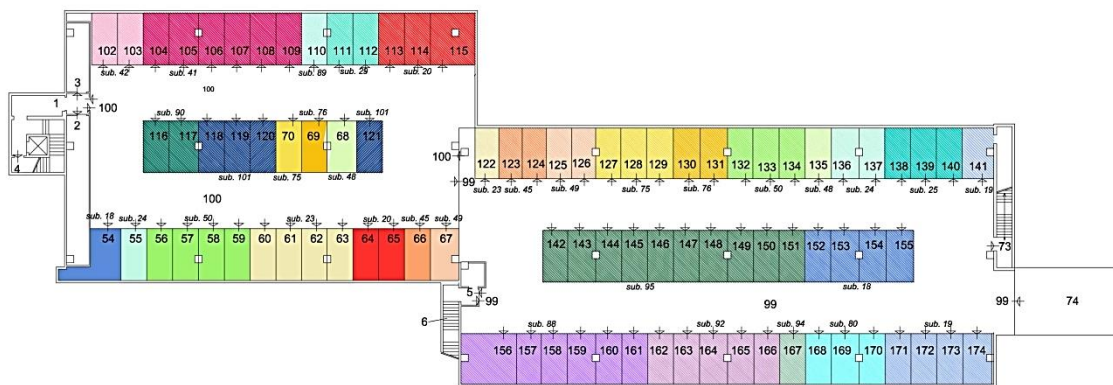
A seguito della complessa attività ricognitiva condotta per l'intero complesso edilizio nell'abito della procedura fallimentare per assolvere agli obblighi di legge per ciò che riguarda i parcheggi pertinenziali (ai sensi della L.122/89) ed i parcheggi di relazione (ai sensi dell'art.40 del R.U. del comune di Siena), all'unità di cui trattasi sono stati assegnati n.5 posti auto pertinenziali in autorimessa. Sono inoltre stati assegnati in uso n. 3 posti auto di relazione esterni sul resede a comune. Il tutto come riportato nelle planimetrie a seguire approvate in sede di assemblea straordinaria di condominio, tenutasi in data 20/02/2019.

Come tutta l'area, gli stalli sono pavimentati in blocchetti autobloccanti di calcestruzzo grigio.

I n.5 posti auto pertinenziali (corrispondenti ai sub. 141, 171, 172, 173, 174) sono invece situati nell'autorimessa coperta al piano interrato. Si evidenzia che sulle unità in oggetto vige il vincolo di pertinenzialità rispetto alle unità, del medesimo complesso immobiliare, a cui sono assegnati, pertanto non potranno essere venduti separatamente..



- Schema sintetico di assegnazione dei posti auto alle unità immobiliari del complesso di via Toselli (piano terra)



- Schema sintetico di assegnazione dei posti auto alle unità immobiliari del complesso di via Toselli (piano interrato)

L'autorimessa di cui trattasi ha due ingressi principali condominiali, uno pedonale (dal P1) e l'altro carrabile, che si affacciano su Viale Toselli 94, e due pedonali di servizio, uno al PT da Via dell'Artigianato e l'altro dalla strada di collegamento tra il i due livelli del piazzale condominiale (resede a comune di cui al sub. 10 quale B.C.N.C.)

All'ingresso pedonale principale si accede attraverso una porta a vetri, con tre ante e telaio in alluminio. Al suo interno troviamo subito un largo corridoio (oltre 4 ml), illuminato da luce naturale, con pavimento e battiscopa in travertino e pareti tinteggiate di bianco. Sul suo fianco sinistro sono presenti le cassette postali di tutte le unità. Alla fine del corridoio, si arriva alla scala (sempre in travertino e larga circa 1,5 m) e all'ascensore condominiale. Per raggiungere l'autorimessa basterà scendere due piani. All'ingresso carrabile si arriva dopo aver sceso un rampa a doppio senso di marcia. Il cancello automatizzato è costituito da due ante, con telaio in ferro e riempimento con rete metallica a maglie quadrate.



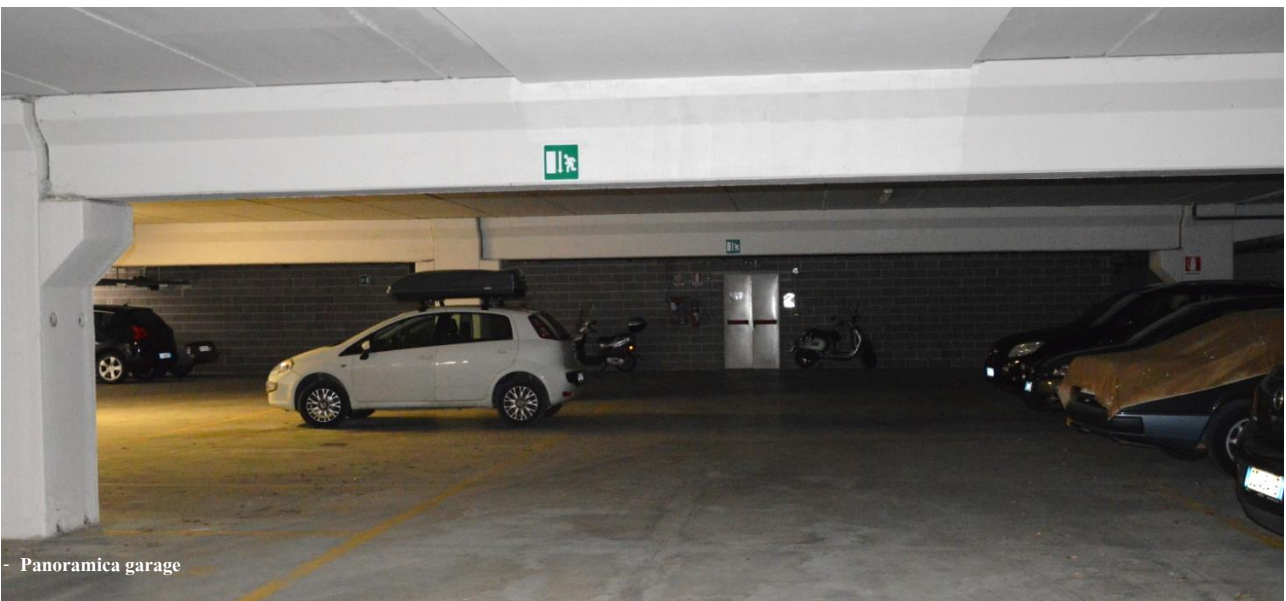
- Panoramica ingresso condominiale



- Panoramica ingresso condominiale



- Panoramica cancello carrabile



- Panoramica garage

Al suo interno l'autorimessa si presenta in pianta come due rettangoli in aderenza e sfalsati tra loro. Il pavimento, che si presenta integro ed in sufficiente stato di manutenzione, è in battuto di cemento con trattamento antiusura, i divisori sono costituiti da mattoni in cemento, le porte di accesso sono di tipo REI e il soffitto, tutto alla solita altezza, è in latero-cemento.



L'autorimessa è ben arieggiata: lungo tutto il lato nord-est è percorsa da uno scannafosso e il cancello è grigliato.

Il compendio (autorimessa) è in buono stato conservativo, sufficientemente arieggiato e le condizioni igieniche risultano buone e non sono stati riscontrati particolari fenomeni di incuria e/o degrado. E' allacciato alla rete di energia elettrica e alla fognatura pubblica. Ad oggi l'impianto elettrico risulta funzionante.



Il compendio immobiliare, nel suo complesso, come già detto in buono stato conservativo, ben si adatta alle attuali richieste del mercato immobiliare. Pertanto, date le potenzialità e le soddisfacenti condizioni d'uso, lo stesso potrà sicuramente risultare di interesse commerciale stante anche la buona localizzazione geografica che lo pone in spazi prettamente direzionali e artigianali e nelle immediate vicinanze del centro storico di Siena.

DIMENSIONI¹ GENERALI

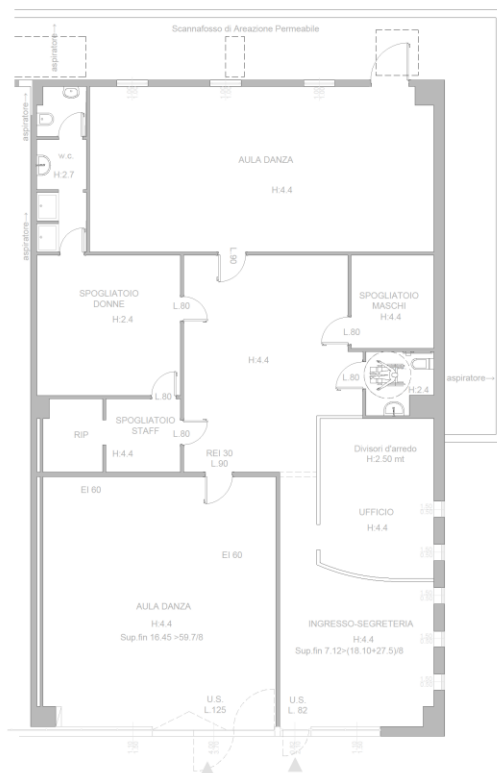
LABORATORIO- PIANO TERRA

Sala di aspetto	mq.	23,00	altezza mt. 4,40
Ufficio	mq.	18,00	altezza mt. 4,40
n.2 Wc	mq.	12,00	altezza mt. 4,40
n.3 spogliatoi	mq.	38,00	altezza mt. 4,40
Disimpegno	mq.	37,00	altezza mt. 4,40
n. 2 Sale danza	mq.	117,00	altezza mt. 4,40

POSTI AUTO PERTINENZIALI - PIANO INTERRATO

n. 5 posti auto	mq.	64,70	altezza mt. 2,80
-----------------	-----	-------	------------------

Superficie complessiva netta calpestabile laboratorio PT	mq	245,00
Superficie complessiva posti auto PS1	mq.	64,70



- Planimetria stato attuale

2 - DATI CATASTALI

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

¹ Dimensioni (arrotondate) desunte da misurazione effettuata in loco.

2.1 - Catasto Fabbricati

Foglio di mappa 43 del comune di Siena.

- Particella 1407 Subalterno 19, Zona Cens. 1, Categoria C/3, Classe 2, Cons 281 mq., Sup. Cat. 320 mq., Rendita euro 885,26.

- Particella 1407, subalterno 141, Categoria C/06, Classe 04, Consistenza mq 15, Rendita € 49,58.

- Particella 1407, subalterno 171, Categoria C/06, Classe 04, Consistenza mq 12, Rendita € 39,66.

- Particella 1407, subalterno 172, Categoria C/06, Classe 04, Consistenza mq 12, Rendita € 39,66.

- Particella 1407, subalterno 173, Categoria C/06, Classe 04, Consistenza mq 12, Rendita € 39,66.

- Particella 1407, subalterno 174, Categoria C/06, Classe 04, Consistenza mq 14, Rendita € 46,27.

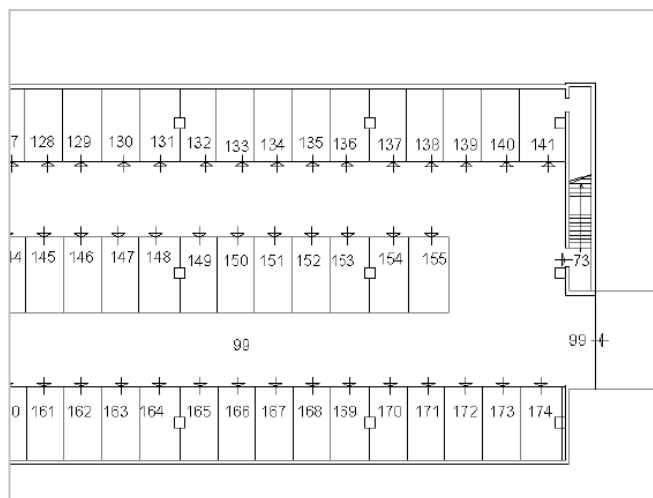
Il complesso imm.re al catasto fabbricati comprende i seguenti BCNC (ante fraz.to 2020):

- *sub.1* quale B.C.N.C. (SCALA INTERNA) AI SUB. 54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-79-80-99-100-101

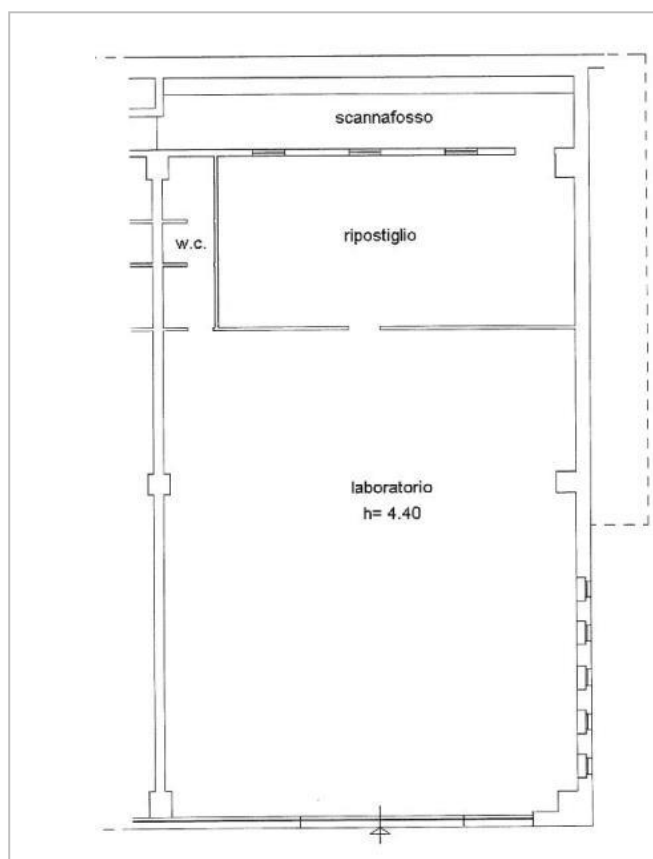
- *sub.2* quale B.C.N.C. (LOCALE IMPIANTI) AI SUB. 18-19-20-23-24-25-29-41-42-45-48-49-50-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-75-76-79-80-88-89-90-92-94-99-100-101

- *sub.3* quale B.C.N.C. (LOCALE IMPIANTI) AI SUB. 18-19-20-23-24-25-29-41-42-45-48-49-50-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-75-76-79-80-88-89-90-92-94-99-100-101

- *sub.4* quale B.C.N.C. (LOCALE IMPIANTI) AI SUB. 18-19-20-23-24-25-29-41-42-45-48-49-50-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-75-76-79-80-88-89-90-92-94-99-100-101



- Elaborato planimetrico subalterni 141, 171-174



- Planimetria catastale sub.alterno 19

- *sub.5* quale B.C.N.C. (LOCALE ANTINCENDIO) AI SUB. 18-19-20-23-24-25-29-41-42-45-48-49-50-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-75-76-79-80-88-89-90-92-94-99-100-101
- *sub.6* quale B.C.N.C. (SCALA ESTERNA) AI SUB. 18-19-20-23-24-25-29-41-42-45-48-49-50-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-75-76-79-80-88-89-90-92-94-99-100-101
- *sub.9* quale B.C.N.C. (SCALA INTERNA) AI SUB. 29-41-42-89-90
- *sub.10* quale B.C.N.C. (PARCHEGGI-VERDE CAMMINAMENTI-SPAZI DI MANOVRA) AI SUB. 18-19-20-23-24-25-29-41-42-45-48-49-50-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-75-76-79-80-88-89-90-92-94-99-100-101
- *sub.11* quale B.C.N.C. (SCALA ESTERNA) AI SUB. 18-19-20-23-24-25-29-41-42-45-48-49-50-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-75-76-79-80-88-89-90-92-94-99-100-101
- *sub.12* quale B.C.N.C. (ATRIO) AI SUB. 29-41-42-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-75-76-79-80-89-90-99-100-101
- *sub.14* quale B.C.N.C. (POZZO LUCE) AI SUB. 24-25
- *sub.73* quale B.C.N.C. (SCALA INTERNA) AI SUB. 54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-99-100
- *sub.74* quale B.C.N.C. (RAMPA CARRABILE) AI SUB. 54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-99-100-E DAL 102 AL 174
- *sub.77* quale B.C.N.C. (POZZO LUCE) AI SUB. 75 E 76
- *sub.82* quale B.C.N.C. (CORTE ESTERNA) AI SUB. 79 – 80
- *sub.99* quale B.C.N.C. AI SUB.. DAL 54 AL 70 -100 E DAL 102 AL 174
- *sub.100* quale B.C.N.C. AI SUB.. Dal 54 AL 70 E DAL 102 AL 121
- *sub.182* quale B.C.N.C. AI SUB.. Dal 175 AL 181

La planimetria catastale del subalterno 19 non è pienamente conforme allo stato di fatto dei luoghi. Sono difatti assenti, quasi per intero, le partizioni interne. Per gli aggiornamenti catastali, pertanto, si prevede una spesa indicativa di euro 2.500,00 inerenti l'attività tecnica da espletare.

3 - AGIBILITA'

Presso l'archivio del comune di Siena è stato rinvenuto il seguente certificato di agibilità:

- in data 28/07/2011 l'architetto Lotti Flavio e il geometra Santini Silo certificavano l'agibilità² di cui alla pratica edilizia D.I.A. n. 51315/SUAP del 17/03/2009 (comprendente piano interrato). All'interno del fascicolo sono presenti le certificazioni dell'impianto elettrico, di prevenzione incendi rilasciata dai Vigili del Fuoco per le attività soggette, certificati di conformità delle piattaforme

² Tale agibilità era stata preceduta da quella del 27/07/2009 riferita alla pratica 41785 poi superata dalla variante successiva del 2009.

elevatrici, certificato di collaudo presentato al Genio Civile di Siena, dichiarazione sulle destinazioni d'uso, aggiornamento catastale, progetto distribuzione del gas metano e schema delle fognature.

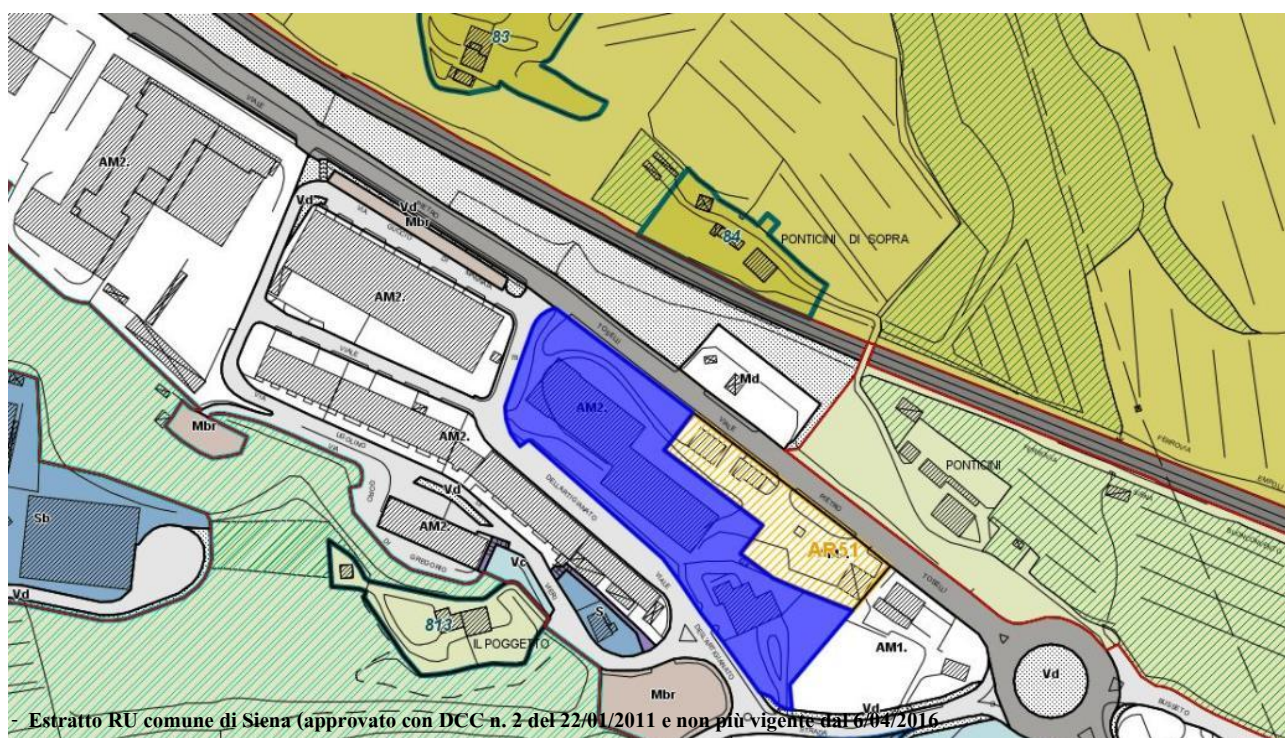
- in data 10/09/2009 il geometra Santini Silo e l'architetto Flavio Lotti certificavano l'agibilità dell'immobile di cui alla concessione n. 41785/SUAP del 31/01/2007. All'interno del fascicolo sono presenti le certificazioni dell'impianto elettrico e idrotermosanitari, certificato di collaudo presentato al Genio Civile di Siena, dichiarazione sulle destinazioni d'uso, aggiornamento catastale.

Vista la necessità di sanatoria, come di seguito dettagliato, sarà necessaria una nuova agibilità.

4 - SISTEMA DELLE CONFORMITÀ

4.1 - Situazione urbanistica

Nell'estratto del R.U., ormai non più vigente dal 06/04/2016, il bene di cui trattasi, insistente sul



subalterno 19, ed è individuato come area AM2 - *Aree Miste 2 - aree con significativa presenza di commercio*". La normativa del RU fa riferimento ai rispettivi art. 2-30-38-50-71-73 delle NTA che recita quanto segue:

Art. 2 Contenuto e ambito di applicazione (omissis...)

Art. 30 Ristrutturazione edilizia (RI), Demolizione con fedele ricostruzione (DF) e Demolizione con ricostruzione (DR)

1. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, fra i quali è compresa anche la Demolizione con fedele ricostruzione (DF) e Demolizione con ricostruzione (DR), sono definiti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e s.m.i.. È consentita l'introduzione di elementi di corredo, così come riportato da specifico Regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi, purché non determinino aumenti di volume. Sono altresì ammissibili le serre solari.

2. In funzione del grado di trasformazione che può essere apportato all'organismo edilizio originario è individuata la seguente fattispecie di ristrutturazione di tipo conservativo:

RIa: opere interne che non alterino in modo significativo il comportamento statico dell'edificio, con limitate modifiche agli elementi strutturali portanti, eventuale inserimento di nuovi solai, il recupero abitativo dei sottotetti di cui alla vigente normativa regionale in materia di recupero dei sottotetti, e opere esterne consistenti in limitate modifiche alla tipologia, dimensioni e numero delle aperture, nonché gli interventi di riqualificazione energetica, nel rispetto degli elementi compositivi delle facciate e del paramento murario originario. È consentita l'introduzione di volumi tecnici e cantine completamente interrati. È esclusa la realizzazione di serre solari.

3. Nei casi di Demolizione con fedele ricostruzione (DF) e Demolizione con ricostruzione (DR), qualora gli edifici ricadano in ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata e molto elevata (classi 3 e 4) di cui agli elaborati cartografici allegati al RU, sarà necessario verificare la fattibilità dell'intervento di ricostruzione ai sensi delle Norme di Bacino e della normativa regionale vigente in materia.

Art. 38 Rottamazione edilizia (ROE)

1. Al fine di riqualificare il patrimonio edilizio esistente sono consentiti, negli immobili realizzati prima della dichiarazione di sismicità del Comune di Siena, interventi edilizi diretti a migliorare la qualità architettonica, la rispondenza antisismica, la sicurezza, la compatibilità ambientale, l'efficienza energetica degli edifici e la fruibilità degli spazi per le persone disabili.

2. Nel rispetto di quanto previsto al comma precedente, sono consentiti interventi edilizi di completa demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al massimo del 20% della SUL esistente alla data di adozione del RU e legittimata da titoli abilitativi. Nella riedificazione dovrà essere mantenuta inalterata la tipologia edilizia e l'altezza del fabbricato preesistente salvo piccoli adeguamenti per l'adozione di tecnologie costruttive atte a migliorare l'efficienza acustica e termica. (omissis...)

3. Gli interventi di cui ai commi precedenti sono consentiti su tutti gli edifici esistenti (non ricadenti nei resedi dei BSA) che siano compresi nei tessuti PR3, UC1, UC2, UC3, FU3, AM1, AM2, AM3, FA1, FA2, CO e nell'insediamento diffuso in ambito rurale. Sono esclusi comunque gli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica molto elevata e a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata dai piani di bacino di cui alla normativa vigente in materia o dalle indagini geologiche allegate al RU salvo specifiche indicazioni riportate nelle tavole RU2 o RU3.

4. (omissis...)

5.

Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiscano comunque prestazioni energetiche nel rispetto dei seguenti parametri:

a) con riferimento alla climatizzazione invernale dell'edificio, l'indice di prestazione energetica, definito dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., è inferiore almeno del 50 per cento rispetto al corrispondente valore limite indicato nell'allegato C, tabella 1.3 del medesimo D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.;

b) con riferimento al raffrescamento estivo dell'involucro edilizio dell'edificio, la prestazione energetica, pari al rapporto tra fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio, calcolato tenendo conto della temperatura di progetto estiva, secondo la norma UNI/TS 11300, e la superficie utile, è inferiore a trenta chilowattora per metro quadrato per anno.

6. L'utilizzo delle tecniche costruttive di cui al comma 6 ed il rispetto degli indici di prestazione energetica di cui al medesimo comma, devono essere certificati prima della dichiarazione di abitabilità o agibilità dell'edificio realizzato.

7.

Gli interventi di cui al presente articolo sono realizzati nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute negli articoli 8 e 9 del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche) e del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti).

8. Al fine di elevare e diversificare la qualità degli insediamenti, negli interventi di rottamazione edilizia attuati attraverso un concorso pubblico di progettazione, l'ampliamento di cui al precedente comma, 2 può essere elevato fino al massimo del 30% della SUL.

9. La commissione esaminatrice del concorso pubblico di progettazione è composta da non meno di tre membri due dei quali nominati rispettivamente dal Comune e dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Art. 50 Aspetti generali dei Tessuti

1. I Sottosistemi funzionali degli insediamenti sono stati articolati in Tessuti insediativi, intesi come ambiti con caratteristiche omogenee prevalenti quali il principio insediativo, la tipologia edilizia, la densità, la matrice e il valore storico ed architettonico, le destinazioni d'uso. La tavola RU1, in scala 1:20.000, consente una lettura d'insieme dei tessuti insediativi. I medesimi sono individuati nelle tavole RU2 e RU3 a scale di maggior dettaglio mediante una sigla alfanumerica composta da due lettere che indicano l'appartenenza a uno dei sette sottosistemi individuati dal PS (CS - Centro Storico; PR - Propaggini del centro storico; UC - Urbanizzato Compatto; FU - Filamenti urbani; CO - Urbanizzato di confine; AM - Aree Miste; FA - Filamenti del territorio aperto) e da un numero che individua le eventuali tipologie di tessuto di ciascun Sottosistema.

2. Per ciascun Sottosistema o Tessuto la disciplina contiene:

- una breve descrizione delle sue caratteristiche urbanistiche ed edilizie;

- l'indicazione degli interventi edilizi ammessi, con riferimento alle definizioni di cui alla Parte I, Titolo III delle presenti NTA. Qualora per un edificio o per una porzione di Tessuto siano ammessi interventi diversi da quelli indicati per la generalità del tessuto, gli stessi sono specificati con apposita sigla sulle tavole RU2 o RU3 con le abbreviazioni di cui all'art. 26 delle NTA;

- l'indicazione dei cambiamenti d'uso ammissibili;

- eventuali altre prescrizioni inerenti ad esempio il frazionamento e la monetizzazione degli standard.

3. (omissis...)

4. (omissis...)

5. Ogni area perimetrata rappresenta una parte di territorio disciplinata da determinate e specifiche prescrizioni, il cui riferimento normativo è costituito da un gruppo di sigle disposte ed organizzate secondo il seguente schema:

- una sigla (ad es.: UC1, AM2, ecc.) che indica il tipo di tessuto le cui norme di riferimento sono riportate nella parte II, titolo II delle presenti NTA;

- una eventuale sigla (ad es.: R, Tb, ecc.) che indica la destinazione d'uso esclusiva di un determinato edificio e che comporta l'inibizione del cambio di destinazione d'uso;

- una eventuale sigla (ad es.: RRC, RI, ecc.) che indica lo specifico tipo di intervento massimo attuabile per un determinato edificio, le cui norme di riferimento sono riportate nella parte I, titolo IV delle presenti NTA.

- la sigla PAE n° riporta il Sottosistema di paesaggio di appartenenza le cui norme di riferimento sono riportate negli artt. da 150 a 153 delle presenti norme.

6. Le suddette previsioni normative valgono sia per le parti edificate che non edificate comprese all'interno dei perimetri.

7. (omissis...)

8. Nelle aree appartenenti a tutti i sottosistemi funzionali, si applica la tipologia d'intervento edilizio ammessa per il tessuto di riferimento, salvo indicazioni particolari riportate nelle tavole RU2 ed RU3.

9. Nel territorio urbanizzato in cui è ammessa la ristrutturazione edilizia è consentita la realizzazione di strutture leggere (legno o metallo) aperte per il ricovero di veicoli in numero commisurato alle esigenze delle attività (direzionali, commerciali, produttive) e, nel caso di residenze, non più di una per alloggio. La dimensione di ciascun manufatto non potrà superare i 15 mq.; la copertura, di norma permeabile, può essere resa impermeabile esclusivamente mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari. Tali strutture non sono computate ai fini della SUL e non dovranno comportare aumento delle superfici pavimentate. Per i resede condominiali è obbligatorio il relativo progetto unitario.

10. Negli edifici posti nei diversi tessuti in cui sia dimostrabile che le terrazze, i balconi, le logge e i portici siano stati considerati ai fini della determinazione dei parametri urbanistici, questi possono essere chiusi se non alterano la qualità del fabbricato di cui fanno parte.

11. (omissis...)

12. (omissis...)

Art. 71 Aspetti generali per il Sottosistema funzionale delle Aree Miste (AM)

1. Il sottosistema funzionale delle Aree miste comprende tessuti caratterizzati da un edificio prevalentemente con tipologia a capannone per attività commerciali, artigianali o industriali. La loro distribuzione nel territorio, in aree di fondovalle, segna lo sviluppo che la città produttiva ha avuto nel tempo, evidenziando le fasi del progressivo trasferimento delle piccole attività presenti nel centro storico verso siti più adatti alle moderne esigenze di gestione.

2. Nelle aree appartenenti al sottosistema funzionale delle Aree Miste sono consentiti interventi fino alla DR, salvo indicazioni più restrittive contenute negli artt. 72 e 73.

3. È consentito il frazionamento degli alloggi esistenti. La SUL media degli alloggi risultanti da frazionamento, non deve essere inferiore a 50 mq.

4. Non è consentito l'accorpamento di strutture di vendita che dia luogo a SLV superiori a 1.500 mq.

5. Il Sottosistema funzionale delle Aree Miste è articolato in tre Tessuti descritti e disciplinati dai successivi articoli.
6. Nelle aree appartenenti al sottosistema funzionale delle Aree Miste sono consentiti, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per servizi culturali (Se), sociali e ricreativi (Sf).
7. La dotazione minima dei parcheggi di cui all'art. 40 può essere monetizzata ad eccezione delle destinazioni Tc2 e Tc3.
Art. 73 Aree miste 2 (AM2)

1. Sono gli ambiti dove la mescolanza comprende principalmente attività terziarie (sia direzionali che commerciali) che artigianali, anche con tipologie edilizie a capannone, e in cui all'attrazione di grandi flussi di traffico e di persone non sempre corrisponde una adeguata dotazione in termini di accessibilità e di parcheggi.

2. Negli edifici appartenenti a questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RI.

3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in: - II, IS, Tc1, Tc2, Tc3, Tb1, Tb2, Tb3

L'unità risulta allineata urbanisticamente al RU (regolamento urbanistico).

4.2 - Situazione edilizia

Il compendio immobiliare non risulta allineato ai titoli abilitativi rinvenuti presso l'ufficio tecnico del comune di Siena. Il fabbricato oggetto della presente relazione valutativa è stato costruito in più fasi con la prima concessione che risale all'anno 2007. Presso l'archivio del comune di Siena sono stati rinvenuti i seguenti titoli:

P.E. 41785/Suap del 03/01/2007 – Permesso a Costruire per la realizzazione di fabbricato artigianale-commerciale-direzionale (comprensiva di agibilità del 27/07/2009 per livelli dal terra al terzo)

P.E. 45159/Suap del 05/02/2007 – Permesso a Costruire in variante alla P.E. 41785/Suap per la realizzazione di piano interrato (comprensiva di agibilità del 28/07/2011 per livello interrato)

P.E. 47862/Suap del 09/07/2007 – D.I.A. variante in corso d'opera alla p.e. 41785/SUAP e successiva 45159/SUAP

P.E. 49606/Suap del 31/07/2008 – D.I.A. Ambientale, variante alle pratiche precedenti

P.E. 51315/Suap del 07/03/2009 – (Variante alla P.E. 41785/suap) – Modifiche interne ed esterne a fabbricato esistente per la realizzazione di autorimessa al piano interrato – Legge 122/89

Sono stati realizzati 72 posti auto nell'interrato in aggiunta ai 127 esterni per un totale di 199 posti auto. (parte dei posti esterni sono in uno spazio appartenente ad un'altra area di trasformazione)

P.E. 53985/Suap del 24/06/2010 – Proroga alla P.E. 41785/SUAP

P.E. 55262/Suap del 17/06/2010 - Modifiche interne ai sub. 45 e 49 (ex 21 e 22)

Viene realizzata la divisione interna tra le due unità, commerciale e artigianale, già separate catastalmente.

P.E. 55839/Suap del 30/08/2010 – Variante finale alla P.E. 55262/SUAP

P.E. 55853/Suap del 30/08/2010 – Cambio di intestazione alla P.E. 55262/SUAP

P.E. 56625/Suap del 17/11/2010 – D.I.A. per realizzazione di modifiche interne ad una unità immobiliare
L'intervento è riferito al sub. 48

P.E. 56924/Suap del 22/12/2010 – (Variante alla P.E. 41785/suap)

Scorporo dalla concessione 41785/suap del sub. 48 e cambio destinazione d'uso da commerciale ad artigianale con modifiche interne.

P.E. 57482/Suap del 02/03/2011 – Variante alla P.E. 56625/Suap – Variazioni interne ART 142 L.R. 1/2005

P.E. 57501/Suap del 02/03/2011 – Cambio d'uso da artigianale a commerciale di una porzione

Il cambio d'uso da artigianale a commerciale riguarda il sub. 49.

P.E. 57590/Suap del 09/03/2011 – Permesso a Costruire, Rinnovo della P.E. 41785/SUAP e successive varianti

P.E. 58577/Suap del 24/06/2011 - (Variante alla P.E. 57590/suap) – Modifiche nella distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso

Cambio di destinazione d'uso da Artigianale a Direzionale del Sub. 50 – piano primo

P.E. 59486/Suap del 12/10/2011 – S.C.I.A. per Manutenzione Straordinaria

L'intervento è riferito al sub. 101

P.E. 60098/Suap del 20/12/2011 – (Variante finale parziale della P.E. 57590/suap)

Diversa distribuzione degli spazi interni del sub. 76

*P.E. 60140/Suap del 27/12/2011 – S.C.I.A. per Divisione in due locali direzionali
L'intervento è riferito ai sub. 79 e 80*

P.E. 62282/Suap del 03/08/2012 – S.C.I.A. per Modifiche interne

P.E. 62855/Suap del 10/10/2012 – S.C.I.A. in Vairiante alla P.E. 62282/Suap

*P.E. 63893/Suap del 04/02/2013 – (Variante finale parziale della P.E. 57590/suap)
Diversa distribuzione degli spazi interni del sub. 75*

*P.E. 67516/Suap del 14/03/2014 – (S.C.I.A. - Variante in c.o. alla P.E. 57590/Suap) – Cambio d'uso da artigianale a commerciale con modifiche interne
Cambio di destinazione d'uso da Artigianale a Commerciale del Sub. 88 - piano terra*

*P.E. 69856/Suap del 21/11/2014 – (S.C.I.A. - Variante parziale in c.o. alla P.E. 57590/Suap) – Parziale cambio d'uso da artigianale a direzionale con modifiche interne e frazionamento unità artigianale
Cambio di destinazione d'uso da Artigianale a Direzionale del Sub. 94 - piano terra*

P.E. 70350/Suap del 20/01/2015 – Variante finale alla P.E. 57590/Suap del 17/05/2011 e alla P.E. 69856/Suap del 21/11/2014

*P.E. 72525 del 01/10/2015 – (C.I.L.A. - Manutenzione straordinaria) – Cambio d'uso da direzionale a commerciale con modifiche interne
Cambio di destinazione d'uso da Direzionale a Commerciale del Sub. 101 – piano primo*

Le incongruenze riscontrate riguardano l'intera distribuzione interna del laboratorio. Per regolarizzare tali difformità, sarà necessaria una pratica edilizia in sanatoria e la certificazione di abitabilità/agibilità con le relative attestazioni di conformità impiantistiche. Rispetto all'attuale utilizzo non sarà necessaria invece una richiesta di cambio di destinazione d'uso perché, come previsto al comma 15 dell' art. 46 delle Norme Tecniche del R.U. le scuole di danza possono svolgere la loro attività all'interno di locali a destinazione d'uso di artigianato e di servizio (IS).

Art. 46 Destinazioni d'uso principali e loro articolazione funzionale

.....

15. Le attività di servizio alla persona a carattere privato (asili nido, ludoteche, discoteche, palestre, agenzie d'affari, attività per avviamento e formazione professionale, sale scommesse, scuole di danza, attività per il benessere psicofisico e similari) possono essere svolte all'interno dei locali a destinazione d'uso di artigianato di servizio (IS), commercio e pubblici esercizi (Tc) e dei locali posti al piano terreno a destinazione d'uso direzionale (Tb1).

Per il compimento dell'attività tecnica di cui sopra si prevede una spesa indicativa di euro 5.000,00, oltre sanzioni, eventuali spese edili e spese per il nuovo accatastamento (quantificate al paragrafo dei dati catastali).

Ai fini della conformità dell'intero complesso immobiliare si evidenzia che, seppure senza strisce a terra, sull'area a comune (B.C.N.C.) è stata approvata formalmente dall'assemblea di condominio una nuova distribuzione dei posti auto. Nell'ambito del fallimento è stata quindi inviata PEC al comune di Siena³ che, oltre a fornire una ricognizione completa della dotazione dei parcheggi, si è resa opportuna quale comunicazione della sistemazione dei posti auto (attualmente priva di strisce a terra) sul resede esterno a comune, che differisce lievemente da quanto rappresentato nel titolo originario di cui alla P.E.41785/Suap del 03/01/2007 e successive varianti. Si evidenzia che allo stato

³ Trasmessa al comune quale semplice comunicazione, con richiesta di inserimento all'interno del fascicolo depositato presso l'archivio delle pratiche edilizie riferito al complesso di cui trattasi.

odierno la ricognizione di cui sopra non comporta opere edili di alcun genere, che sarebbero in ogni caso da ricomprendere nell'attività libera di cui all'art.136 lettera g e art.137 della LR 65/2014 e tra gli interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica, di cui all'art. 2, comma 1 - allegato A punto A.10 del DPR 31/2017. La nuova configurazione dei posti auto posti sul resede esterno, coerentemente al documento approvato dal condominio, sarà eventualmente in futuro oggetto di pratica edilizia per realizzazione di opere di manutenzione straordinaria del manto stradale e realizzazione strisce a terra per definizione dei posti auto.

4.3 - Conformità impianti

L'unità immobiliare oggetto di relazione di stima è dotata dei seguenti impianti:

- ✓ elettrico;
- ✓ idrico sanitario;
- ✓ riscaldamento/raffrescamento

L'impianto di condizionamento è autonomo e collegato a quello condominiale con pompa di calore in copertura. Relativamente agli impianti dell'unità in oggetto non sono state rintracciate le certificazioni degli impianti modificati.

Gli impianti risultano essere allacciati alle rispettive forniture (acquedotto pubblico, rete elettrica e gas metano e fognatura comunale). Essi sono in sufficiente stato manutentivo e ad oggi risultano funzionanti ed utilizzati dai locatari dell'immobile.

5 - CONVENZIONE E VINCOLI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche

Non sono state reperite convenzioni urbanistiche eccezion fatta dei seguenti atti:

- *atto unilaterale d'obbligo per intervento edilizio* n. 41224 del 04/03/2010, dove la società "il Bagnolone srl" si impegnava ed si obbligava nei confronti del comune di Siena a vincolare pertinenzialmente i posti auto da realizzare;
- *atto di identificazione catastale* n. 43232 del 29/07/2011 dove, nel caso specifico dell'ufficio di cui trattasi (sub.19), l'autorimessa in viale Toselli di proprietà del "Bagnolone srl" (foglio 43, part. 1407, vecchio sub. 72 già frazionato in sub. 96-97 poi successivamente frazionato in singoli posti auto nell'ambito della procedura fallimentare), veniva vincolata pertinenzialmente all'unità immobiliare.
- *modifica atto di identificazione catastale* del 23/08/2019 quale modifica di atto unilaterale d'obbligo per intervento edilizio e del relativo atto di identificazione catastale conseguentemente all'attività ricognitiva svolta nell'ambito della procedura fallimentare, con cui a ciascuna unità è stata assegnata una proporzionale quota di parcheggi (pertinenziali)⁴. Nel caso specifico i n.5 parcheggi collegati al

⁴ I parcheggi di relazione sono stati rinvenuti nell'area a comune rappresentata da BCNC a tutte le unità facenti parte del complesso di cui trattasi

sub.19 (facenti parte del presente Lotto 5 di vendita) sono stati individuati in autorimessa e risultano parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89; i n.3 posti auto di relazione in uso, come indicato all'art.40 delle NTA del RU, sono nel resede a comune.

- *rettifica di atto unilaterale d'obbligo per intervento edilizio e del relativo atto di identificazione catastale* del 16/07/2020 quale modifica di atto unilaterale d'obbligo per intervento edilizio e del relativo atto di identificazione catastale conseguentemente all'attività ricognitiva svolta nell'ambito della procedura fallimentare.

5.2 - Vincoli

L'area non risulta assoggettata a vincolo idrogeologico mentre, come gran parte del territorio senese, è vincolata ai sensi del Dlgs 42/04:

- vincolo paesaggistico: legge n.1497/1939; D.lgs. 42/2004 art. 136: immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

6 - PREGIUDIZI

6.1 - Provenienza/Storico

Come da allegata certificazione notarile.

6.2 - Iscrizioni, trascrizioni, patti vincoli e servitù

Come da allegata certificazione notarile.

6.3 - Situazione locativa

Il compendio immobiliare attualmente risulta locato a terzi, come riportato nel contratto di locazione registrato in data 22/09/2012 presso l'Agenzia delle Entrate al n. 5943. Durata 6 + 6.

6.4 - Situazione condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta inserita all'interno di un condominio, la cui gestione amministrativa è tenuta dallo Studio Perugini e nello specifico dal Signor Paolo Tiezzi, con sede in via della Lizza 8.

7 - 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.

8 - 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.

Tuttavia, a 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 peggior analogo periodo del 2012/13) ed il trend, è indubbio che proseguirà per i prossimi anni.

La previsione per il 2020⁵ 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

⁵ 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, hanno 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

miglioramento sia per quanto riguarda i contratti conclusi che per la prosecuzione della tendenza alla stabilizzazione dei canoni.

Per la stima del bene 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 mercato⁶, assume una valenza fondamentale, particolarmente all'attualità.

⁶ *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*

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 ed in sufficiente 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, data l'ubicazione strategica vicino al raccordo autostradale Siena Firenze ed anche alla vicinanza della città e dei principali servizi.

Alla stregua di quanto sopra, presi in considerazione i valori medi risultanti da compravendite similari ed in assenza di effettive similitudini dedotti i previsionali valori economici, si ottengono le seguenti valutazioni riferite alla piena proprietà dell'unità immobiliare posta nel comune di Siena.

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, 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.

Numero di compravendite di abitazioni sostenute da mutuo su totale			
	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 Crif, 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 2017/2019 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 2019, 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.

Destinazione	Condizione	Superficie utile netta mq.	Superficie utile lorda mq. ⁷	euro/mq	Totale euro
Laboratorio (sub.19)	buone	245,00	269,50	1.100,00	296.450,00
Posti auto pertinenziali (sub.141 e 171-174)	buone	64,70	----	400,00	25.880,00
Totale					322.330,00

ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO 322.300,00

(trecentoventiduemilatrecento/00)

Alla risultanza ottenuta è stato applicato un coefficiente di apprezzamento stante la buona localizzazione geografica e due coefficienti di deprezzamento per le particolari condizioni economiche nazionali e soprattutto del territorio comunale senese ed in generale di tutta la zona del senese. Conseguentemente, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene comunque necessario applicare un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 15%.

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessaria per equilibrare alcuni aspetti nocivi, alla veloce e redditizia alienazione del bene, ovvero:

- (5%) *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 (giudiziarie⁸/fallimentari) rispetto a beni compravenduti nel libero mercato;*
- (5%) *abbattimento forfettario inerente agli oneri da sostenere per l'aggiornamento delle planimetrie catastale e l'assenza di immediata disponibilità in quanto locato;*
- (5%) *abbattimento forfettario inerente agli oneri da sostenere per le pratiche edilizie: sanatoria e agibilità.*

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

€. 322.300,00 - 15% tot. €. **273.955,00**

(VALORE PIENA PROPRIETA') ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO 273.900,00

(duecentosettantatremilanovecento/00)

⁷ La superficie utile lorda comprende anche la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali viene individuata moltiplicando la superficie utile netta di mq. 245 (laboratorio) per un coefficiente orientativo pari al 10%.

⁸ Artt. 571/2 c.p.c. e 107-ter l.f. (modificati dalla Legge di conversione 132/2015).

10 - DESCRIZIONE ai FINI DELLA VENDITA

Intera proprietà di laboratorio, facente parte di un complesso polifunzionale di destinazione prevalentemente commerciale e direzionale, che si sviluppa su un unico livello, con una superficie netta complessiva di circa 245 mq. Sono presenti n. 5 posti auto pertinenziali di circa 64,70 mq complessivi. Il laboratorio, ubicato a Siena, nella zona industriale di Viale Toselli, internamente si suddivide in: una sala d'attesa/segreteria, un ufficio, un ampio disimpegno, tre spogliatoi, un ripostiglio, due bagni di cui uno con antibagno e due sale danza. Attualmente il compendio risulta affittato a terzi, come riportato nel contratto di locazione registrato in data 22/09/2012 presso l'Agenzia delle Entrate al n. 5943.

È presente l'attestato di prestazione energetica in classe "D".

L'unità immobiliare oggetto di relazione di stima risulta così censito:

Catasto Fabbricati

Foglio di mappa 43 del comune di Siena.

- Particella 1407 Sub.alterno, Zona Cens. 1, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 281 mq, Superficie Catastale 320 mq, Rendita euro 885,26.
- Particella 1407, subalterno 141, Categoria C/06, Classe 04, Consistenza mq 15, Rendita € 49,58.
- Particella 1407, subalterno 171, Categoria C/06, Classe 04, Consistenza mq 12, Rendita € 39,66.
- Particella 1407, subalterno 172, Categoria C/06, Classe 04, Consistenza mq 12, Rendita € 39,66.
- Particella 1407, subalterno 173, Categoria C/06, Classe 04, Consistenza mq 12, Rendita € 39,66.
- Particella 1407, subalterno 174, Categoria C/06, Classe 04, Consistenza mq 14, Rendita € 46,27.

Il compendio immobiliare non risulta conforme alla planimetria catastale ed ai titoli abilitativi rinvenuti presso il comune di Siena.

Si dà atto che il bene 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 nell'allegata certificazione notarile.

Prezzo base asta € .273.900,00