



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 1

FOGLIO 43 PARTICELLA 1407 SUBALTERNO 79 - 81 (UFFICIO E RESEDE ESCLUSIVO)
E SUBALTERNI 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 (POSTI AUTO ESTERNI)

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

UFFICIO CON RESEDE ESCLUSIVO E POSTI AUTO PROSPICENTI
COMUNE DI SIENA (SI) - VIALE DELL'ARTIGIANATO N. 2/i

1 - DATI IDENTIFICATIVI

1.1 - Ubicazione

L'unità immobiliare a destinazione terziaria di cui trattasi, dotata di piccolo resede/marciapiede e di tre posti auto, pertinenziali, accessibili da area a comune (oltre ulteriori tre, che assolvono la dotazione di parcheggi di relazione), è posta al piano terreno di un più ampio complesso polifunzionale. La stessa è ubicata nel comune di Siena, nella zona di viale Toselli, a pochi 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 vaste aree a parcheggio sia libero 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.



- Localizzazione geografica del compendio rispetto al contesto urbano

<i>Siena rispetto ad alcuni comuni limitrofi</i>	<i>distanza</i>
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 esplicitativa 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. In quell’epoca, Duccio, i fratelli Lorenzetti e Simone Martini hanno tracciato i sentieri dell’arte italiana e, in modo più ampio, europea.”

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 quella direzionale e commerciale (tale destinazione proviene dalla concessione edilizia originaria e dalle caratteristiche ed ubicazione dell’unità immobiliare di cui trattasi oltre alla dotazione massima di parcheggi di relazione), con le limitazioni attualmente previste dal regolamento urbanistico per quanto attiene la dotazione di parcheggi di relazione. I posti auto pertinenziali esterni potranno essere destinati solo a tale funzione.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Si tratta come detto di un ufficio dotato di n. 6 posti auto, tutti scoperti e di un prospiciente resede esclusivo a marciapiede, tra loro collegati a mezzo di area a comune individuata al sub. 182 (quale B.C.N.C.); l’ufficio 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, nella zona 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;

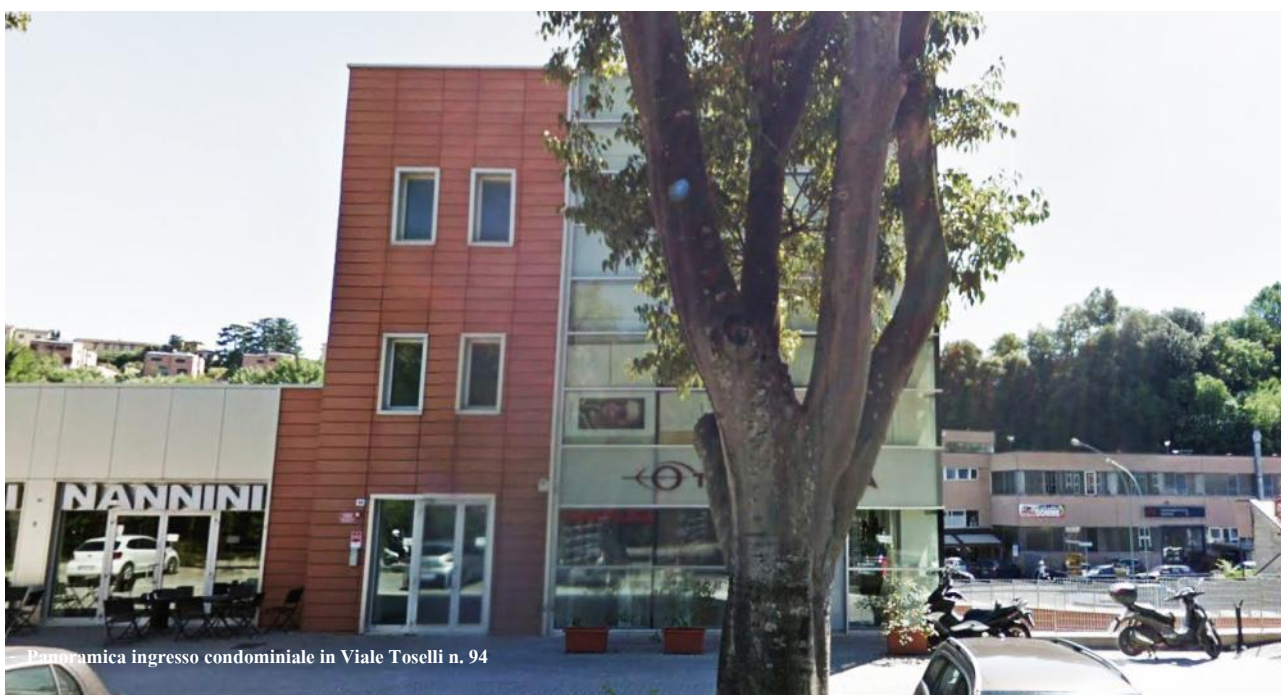
utenze (allacciamenti alle reti tecnologiche): fognatura pubblica, energia elettrica, acquedotto comunale, impianto di riscaldamento e condizionamento (le utenze risultano attualmente disconnesse visto che l’unità è da tempo inutilizzata);

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

accessibilità: ingresso pedonale da Viale Toselli 94 e ulteriore ingresso indipendente per l'ufficio in questione da Viale dell'Artigianato 2/i.

1.6 - Descrizione

L'ufficio di cui trattasi (corrispondente al subalterno 79) e il prospiciente resede esclusivo a marciapiede (sub. 81), risultano collegati a mezzo di resede a comune (sub. 182 quale B.C.N.C.) ai n.6 posti auto esterni a carattere pertinenziale e di relazione (sub. 176, 177, 178, 179, 180, 181); l'ufficio si sviluppa al piano terra, lato ovest, 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; il complesso è delimitato su tutti i lati da viabilità, percorsi pubblici e parcheggi liberi e pertinenziali.



L'ufficio di cui trattasi ha due ingressi: uno condominiale, dall'ingresso a comune (attraverso porta a vetri, con tre ante e telaio in alluminio), che si affaccia su viale Toselli n.94 e l'altro indipendente, da

ingresso dal piazzale a comune accessibile da viale dell'Artigianato n.2. Dal primo si accede ad un ampio corridoio, 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.) ed all'ascensore condominiale. Per raggiungere l'ufficio di cui trattasi è quindi necessario scendere un piano.

All'ingresso indipendente dell'unità di cui trattasi, invece, si accede attraversando l'area a comune (sub. 182 quale B.C.N.C.) prospiciente l'ufficio.



Il portone di ingresso dell'unità in oggetto è identico a quello condominiale, ovvero tre ante battenti, in vetro e telaio metallico, munito di serratura.

Al suo interno l'unità in oggetto è così distribuita: un'ampia area direzionale, un archivio e un bagno. L'area direzionale, si può suddividere a sua volta in un ingresso/segreteria, un disimpegno e tre uffici. L'intero ambiente è pavimentato con

piastrelle 60 x 60 di colore chiaro (con effetto puntinato di colore nero), battiscopa in legno e pareti tinteggiate di bianco o colori tenui quali: giallo canarino o verde acido. Il controsoffitto è tutto alla solita altezza di 3 ml ed è realizzato con pannelli quadrati in cartongesso e con sottostruttura a vista.



- Panoramica ingresso/segreteria



- Panoramica porta a due ante a scorre con struttura esterna



- Panoramica disimpegno

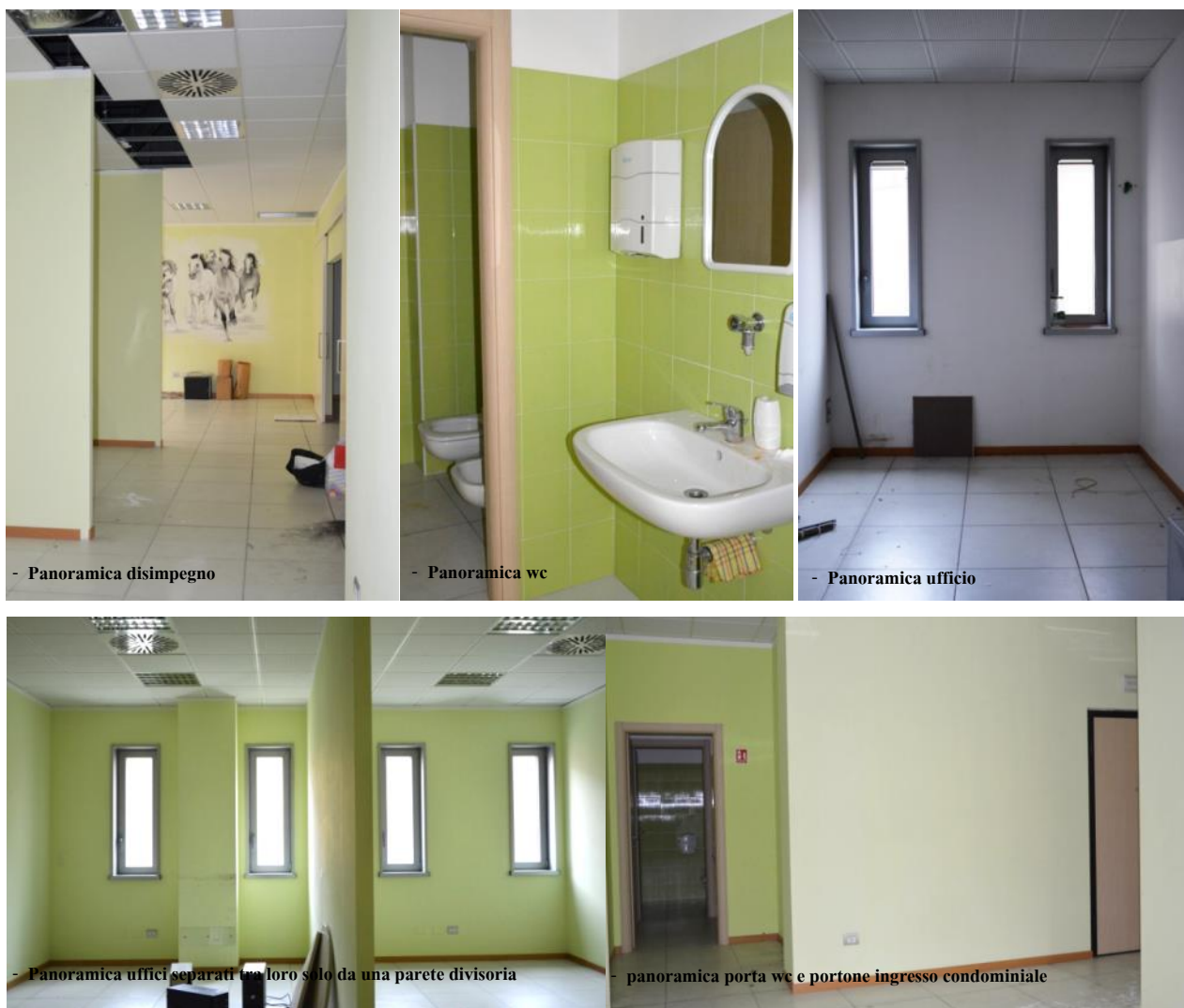


- Panoramica archivio

La zona ingresso/segreteria, illuminata da luce naturale, ha una forma rettangolare e su una delle due pareti più lunghe è stato raffigurato un dipinto equestre. L'archivio, invece è privo di superfici vetrate ed è diviso dall'area direzionale con una porta a due ante scorrevoli con struttura esterna. Attraverso il disimpegno si accede ai tre uffici e al bagno con interposto antibagno. Tutti gli uffici hanno due finestre, ad un'anta, con telaio in alluminio e doppio vetro. Il bagno, invece non ha finestre, e pertanto è fornito di areazione forzata. Il rivestimento murale è in mattonelle di colore verde (dimensioni cm. 20x20) e si corredda di: lavabo, wc, bidet, punti luce, prese di corrente.

In fondo al corridoio, infine, si trova il portoncino di ingresso (che conduce alle scale condominiali). Il suo rivestimento è in laminato effetto legno, stesso effetto che hanno anche le uniche tre porte standard presenti all'interno dell'ufficio.

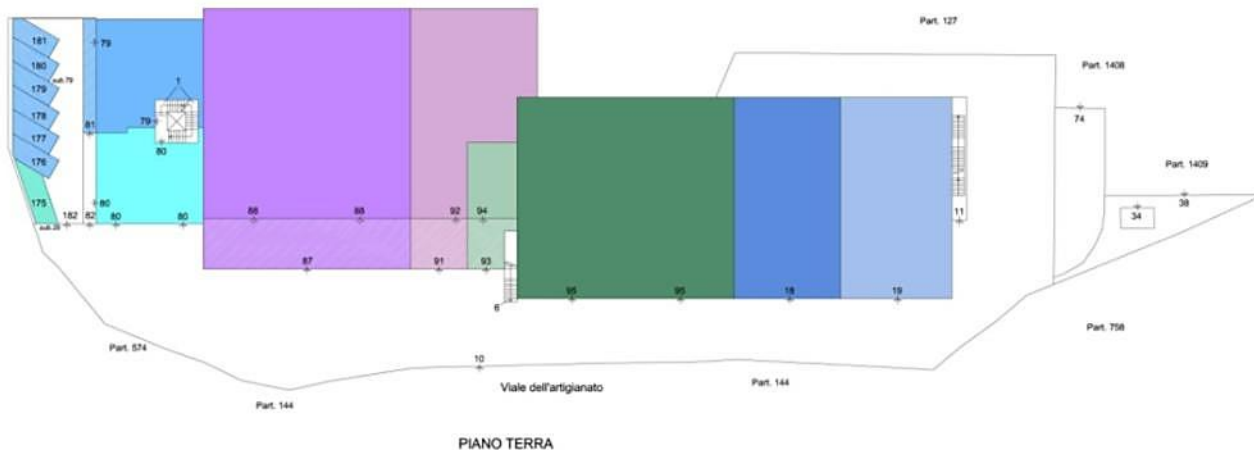
Il compendio, nel suo complesso, è in modesto stato conservativo, sufficientemente illuminato e finestrato; risulta anche ben fruibile stante una ripartizione adeguata dei vani interni. Le condizioni igieniche risultano soddisfacenti e non sono stati riscontrati particolari fenomeni di incuria e/o degrado eccetto la mancanza di alcuni pannelli quadrati in cartongesso del controsoffitto e la necessità di rasare e tinteggiare la parete di fondo del disimpegno.



L'unità immobiliare è dotata di allacciamenti ma non collegata alla rete di energia elettrica, alla fognatura pubblica e di approvvigionamento idrico (assicurato da allacciamento a pubblico acquedotto); ad oggi, sia per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento ed idrico-sanitario, sia per l'impianto elettrico, non è possibile verificare il funzionamento in quanto l'ufficio risulta sfitto dal 2017. L'impianto termico è autonomo ma collegato a macchina condominiale ed è stato realizzato con una macchina a soffitto per riscaldamento marca AIRWELL HRW60, con isolante termico canalizzato. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico. L'impianto è dotato di serbatoio in polietilene di prima raccolta acqua con relativo autoclave condominiale.

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 sufficiente stato di manutenzione. L'unità immobiliare risulta libera su due lati esterni.

È presente l'attestato di prestazione energetica, con determinazione della classe "B".



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

Posti auto

I n.6 posti auto (corrispondenti ai sub. 176, 177, 178, 179, 180 e 181) assegnati a tale unità in seguito alla complessa attività ricognitiva condotta per l'intero complesso edilizio nell'ambito della procedura fallimentare, assolvono agli obblighi di legge per ciò che riguarda i parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89 ed ai parcheggi di relazione ai sensi dell'art.40 del R.U. del comune di Siena. Nel caso specifico tutti i posti auto suddetti sono situati al piano terra nel resede esterno fronteggiante l'unità immobiliare e direttamente collegati, a mezzo bene a comune (sub. 182 quale B.C.N.C. ai sub. dal 175 al sub. 181), all'ingresso esclusivo dell'ufficio di cui trattasi. Il tutto come riportato nelle planimetrie a seguire approvate in sede di assemblea straordinaria di condominio, tenutasi in data 20/02/2019. L'area a parcheggio è interamente pavimentata in lastre drenanti, autobloccanti in calcestruzzo grigio, con spazi interstiziali a verde.

Il compendio immobiliare, come già detto in sufficiente 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 NETTE (CALPESTABILI) GENERALI

UFFICIO - PIANO TERRENO

Area direzionale	mq.	82,50	altezza mt. 3,00
Archivio	mq.	34,50	altezza mt. 3,00
Wc	mq.	4,50	altezza mt. 3,00
Resede esclusivo	mq.	20,00	

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

POSTI AUTO - PIANO TERRENO

N. 6 posti auto

mq. 85,30

Superficie complessiva netta calpestabile ufficio PT	mq	121,50
Superficie complessiva resede esclusivo PT	mq	20,00
Superficie complessiva posti auto scoperti PT	mq	85,30

2 - DATI CATASTALI

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

2.1 - Catasto Fabbricati

Foglio di mappa 43 del comune di Siena.

- Particella 1407, subalterno 79 graffato al sub. 81 (*resede esclusivo*), Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita euro 3.280,79.

- Particella 1407, subalterno 176, Categoria C/06, Classe 01, Consistenza mq 14, Rendita € 28,92.

- Particella 1407, subalterno 177, Categoria C/06, Classe 01, Consistenza mq 14, Rendita € 28,92.

- Particella 1407, subalterno 178, Categoria C/06, Classe 01, Consistenza mq 14, Rendita € 28,92.

- Particella 1407, subalterno 179, Categoria C/06, Classe 01, Consistenza mq 14, Rendita € 28,92.

- Particella 1407, subalterno 180, Categoria C/06, Classe 01, Consistenza mq 14, Rendita € 28,92.

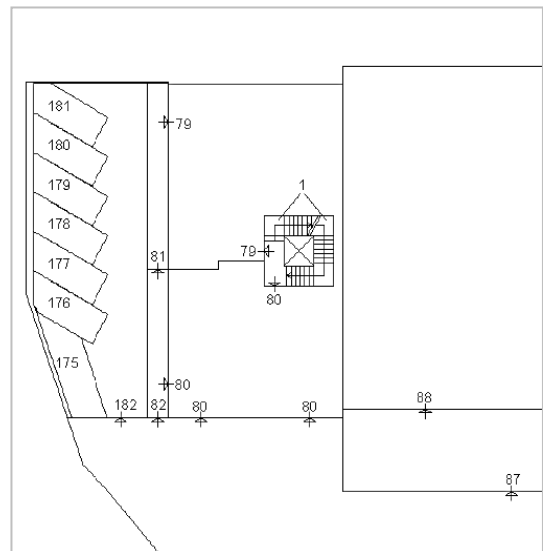
- Particella 1407, subalterno 181, Categoria C/06, Classe 01, Consistenza mq 14, Rendita € 28,92.

Il complesso imm.re al catasto fabbricati (P. 1407) comprende i seguenti BCNC (ante fraz. 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



- Elaborato planimetrico subalterni 176-181

- 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

- 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

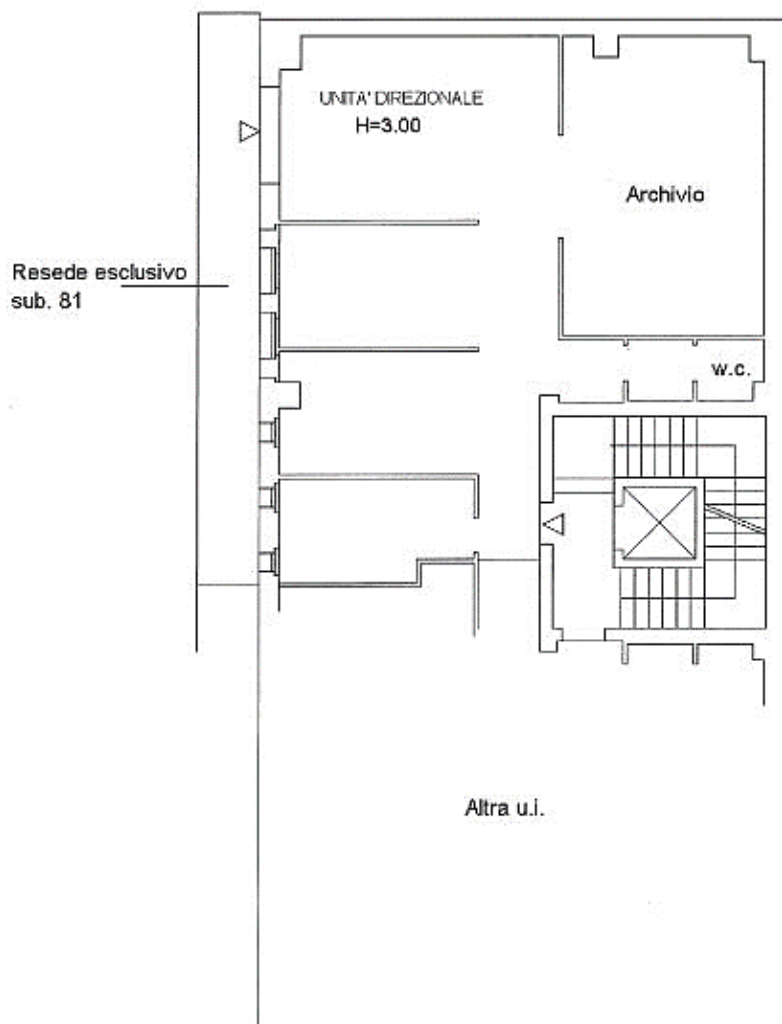
- sub.73 quale B.C.N.C. (SCALA INTERNA) AI SUB. 54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-99-100

- 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



- Planimetria catastale subalterno Sub. 79 e 81

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 ricompresa 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 allegata 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 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 Variante 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*

Ai fini della conformità si evidenzia che il resede esterno non è al momento dotato di strisce con individuazione a terra dei posti auto (così come per gran parte del resede a comune). Risulterà necessario provvedere a realizzare le strisce a terra per quanto riguarda i posti auto, quale attività da effettuarsi in edilizia libera ai sensi della LR 65/14 (sistemazioni esterne).

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 Siena² 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 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 riscaldamento/condizionamento è autonomo e collegato a quello condominiale con pompa di calore in copertura.

L'unità immobiliare di cui trattasi è frutto di un frazionamento e quindi di modifiche agli impianti; sarà pertanto necessario procedere con l'elaborazione di nuove certificazioni di corretta realizzazione a regola d'arte. Gli impianti risultano essere allacciati alle rispettive forniture (acquedotto pubblico, rete elettrica e gas metano e fognatura comunale) ma distaccati (ufficio non in uso dal 2017). Essi risultano visibilmente in sufficiente stato manutentivo, ma ad oggi non è possibile stabilire il loro funzionamento in quanto l'ufficio risulta in disuso da tempo ed in sede di accesso le utenze risultavano inattive.

5 - CONVENZIONI 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;

² *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.*

- *atto di identificazione catastale* n. 43232 del 29/07/2011 dove, nel caso specifico dell'ufficio di cui trattasi (vecchio sub. 16, già frazionato in sub. 79 e 80), 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)³. Nel caso specifico i n.6 parcheggi pertinenziali collegati all'ufficio (facenti parte del presente Lotto 1 di vendita) sono stati individuati in area esterna scoperta di proprietà esclusiva del "Bagnolone srl" (dal punto di vista urbanistico solo n.3 risultano parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89, i rimanenti n.3 posti auto sono di relazione come indicato all'art.40 delle NTA del RU e strettamente connessi alla destinazione direzionale dell'unità immobiliare principale).

- *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. Nel caso specifico sono stati definitivamente individuati n.3 parcheggi pertinenziali collegati all'ufficio ai sensi della L.122/89 (sub. 179, 180 e 191) e n.3 posti auto sono di relazione come indicato all'art.40 delle NTA del RU (sub. 176, 177 e 178).

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, servitù

Come da allegata certificazione notarile.

6.3 - Situazione locativa

Il compendio immobiliare attualmente risulta libero.

³ I parcheggi di relazione, fatta eccezione per l'unità in oggetto, sono stati rinvenuti nell'area a comune rappresentata da BCNC a tutte le unità facenti parte del complesso di cui trattasi.

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 Siena, 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 2020⁴ 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

⁴ 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.

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.

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

Non ultima poi, la situazione contingente del mercato⁵, assume una valenza fondamentale, particolarmente all'attualità.

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.

⁵ In Italia la ripresa delle compravendite immobiliari residenziali nel corso del 2016 è andata consolidandosi, prendendo avvio dai comuni capoluogo di provincia per poi propagarsi alle aree limitrofe. Secondo i dati Nomisma, complessivamente le compravendite di abitazioni registrate in Italia nel corso del 2016 sono state 528.865, con un incremento del 18,9% rispetto al 2015, tornando su livelli di poco inferiori rispetto a quelli del 2011. Sul fronte degli immobili per le imprese (uffici, laboratori e capannoni), il 2016 ha rappresentato, per l'intero mercato italiano, l'anno di inversione del trend, con un aumento significativo annuo dei contratti pari al 17% a/a. L'inversione di tendenza è stata alimentata dai segmenti terziario e industriale, con un aumento dei contratti nell'ultimo anno che contrasta il calo registrato nel 2015, mentre, in analogia con quanto rilevato per il segmento residenziale, procede al ripresa del mercato delle compravendite dei negozi, con tassi che tendono di anno in anno ad irrobustirsi.

Sul fronte dei prezzi, invece, le aspettative di stabilizzazione non si sono concretizzate, evidenziando ancora una flessione media dei prezzi del 2% nel 2016. Percentuale che va ad aggiungersi al crollo di oltre il 20% accumulato a partire dal 2008. Secondo Nomisma, le cause sono da ricercarsi soprattutto nel perdurante eccesso di offerta, oltre che nella debolezza della domanda. Quest'ultima, infatti, è legata per il 60% al credito bancario e potrebbe di conseguenza subire il contraccolpo di eventuali crisi nel settore, in questo momento molto esposto all'andamento dei mercati. Inoltre, manca ancora, soprattutto in provincia, la componente di acquisto per investimento.

Per quanto riguarda il comparto residenziale, le transazioni stanno crescendo anche nei primi mesi del 2017 e Nomisma si attende che le compravendite proseguano anche nei prossimi mesi, anche se è ancora difficile capire con quale intensità. La società ha fissato per fine anno una stima pari a 565 mila scambi. Segnali confortanti arrivano comunque dalla riduzione dei tempi medi di vendita – che registrano un moderato miglioramento nella velocità di assorbimento delle abitazioni in vendita – e da una lieve contrazione dello sconto medio praticato. A titolo esemplificativo, per le abitazioni usate la media è scesa a poco più di 8 mesi contro gli 8,7 del 2016 e i 10 raggiunti all'apice della crisi, ma sono ancora lontani i 5 mesi del 2008. Discorso analogo per gli sconti effettuati in fase trattativa: la differenza tra prezzo richiesto e prezzo finale si riduce infatti dal 17,6% al 16,2% medio nell'ultimo anno, ma era pari al 10,7% nel 2008.

Il riflesso delle dinamiche del mercato immobiliare può essere desunto anche dall'analogia dell'andamento delle compravendite con l'aumentata incidenza della componente sostenuta da credito sul totale delle transazioni, che, 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.

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.

Destinazione	Condizione	Superficie utile netta mq.	Superficie utile lorda mq. ⁶	Valore unitario €/mq	Totale €
Ufficio (sub.79)	sufficienti	121,50	133,65	1.750,00	233.887,50
Resede esclusivo (sub.81)	sufficienti	20,00	----	20,00	400,00
Posti auto (sub.176-181)	sufficienti	85,30	----	240,00	20.472,00
Totale					254.759,50

ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO 254.700,00

(duecentocinquantaquattromilasettecento/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 10%.

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

⁶ La superficie utile lorda comprende anche la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali viene individuata moltiplicando la superficie utile netta di mq. 121,50 (ufficio) per un coefficiente orientativo pari al 10%.

flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive (giudiziarie⁷/fallimentari) rispetto a beni compravenduti nel libero mercato;

- (5%) abbattimento forfettario inerente gli oneri da sostenere per le pratiche (agibilità e certificazioni), oltre alle spese edili per il ripristino di alcune porzioni del controsoffitto e per la rasatura e conseguente tinteggiatura di una parte di parete del corridoio.

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

€. 254.700,00 - 10% tot. €. **229.230,00**

(VALORE PIENA PROPRIETA') ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO 229.200,00

(duecentoventinoveduecento/00)

9 - DESCRIZIONE ai FINI DELLA VENDITA

Intera proprietà di ufficio facente parte di complesso polifunzionale di destinazione artigianale, commerciale e direzionale, che si sviluppa su un unico livello, con una superficie netta complessiva di circa 121,5 mq. Sono inoltre presenti n.6 posti auto (di cui tre pertinenziali e tre di relazione) di circa 85 mq. complessivi ed un resede/marciapiede esclusivo di circa 20 mq, tutti prospicienti l'unità di cui trattasi. L'ufficio, ubicato a Siena, nella zona di viale Toselli; internamente si suddivide in ingresso/segreteria, tre uffici, un disimpegno, un archivio e un bagno con antibagno.

Attualmente il compendio risulta libero da terzi.

Le unità immobiliari oggetto di relazione di stima risultano così censite:

Catasto Fabbricati

Foglio di mappa 43 del comune di Siena.

- Particella 1407, Subalterno 79 graffato al sub. sub. 81 (*resede esclusivo*), Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita euro 3.280,79.

- Particella 1407, subalterno 176, Categoria C/06, Classe 01, Consistenza mq 14, Rendita € 28,92.

- Particella 1407, subalterno 177, Categoria C/06, Classe 01, Consistenza mq 14, Rendita € 28,92.

- Particella 1407, subalterno 178, Categoria C/06, Classe 01, Consistenza mq 14, Rendita € 28,92.

- Particella 1407, subalterno 179, Categoria C/06, Classe 01, Consistenza mq 14, Rendita € 28,92.

- Particella 1407, subalterno 180, Categoria C/06, Classe 01, Consistenza mq 14, Rendita € 28,92.

- Particella 1407, subalterno 181, Categoria C/06, Classe 01, Consistenza mq 14, Rendita € 28,92.

⁷ Artt. 571/2 c.p.c. e 107-ter l.f. (modificati dalla Legge di conversione 132/2015).

Il compendio immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale, mentre risulta mancante il rilascio di una nuova certificazione di abitabilità/agibilità a seguito di precedente frazionamento.

L'attestato di prestazione energetica indica che l'immobile classificato come ufficio di cui ai sub. 79 risulta in classe energetica "B".

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 ipocatastale.

Prezzo base asta € .229.200,00