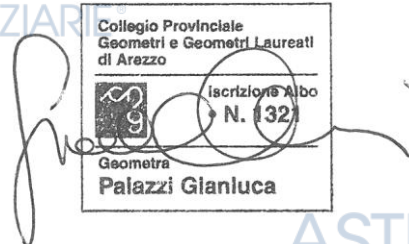


Liquidazione Controllata
R.G. n° 7/2024
"-"

RELAZIONE TECNICA
DESCRITTIVA E VALUTATIVA

Lucignano, lì 8 aprile 2025



PREMESSA

In virtù dell'incarico ricevuto dal **Dott. Enzo Parri** curatore della **Liquidazione Controllata n° 7/2024**, previa Autorizzazione del **G.D. dott.ssa Marta Dell'Unto del Tribunale di Siena** del 30/12/2024, il sottoscritto **geom. Gianluca Palazzi**, residente in -
- (Arezzo), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1321, è in grado di attestare quanto di seguito esposto.

IDENTIFICAZIONE

CATASTALE



La procedura riguarda esclusivamente una unità immobiliare posta nel comune di Montalcino (Siena) in Frazione Torrenieri via Palmiro Togliatti n° 2A, censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Montalcino (M378A) al Foglio 46 - particella 581 - sub. 70 - categoria C/2 (magazzino) - classe 3 - consistenza 103 m² - superficie catastale totale 112 m² - Rendita € 132,99 - indirizzo via Palmiro Togliatti n. 2 piano T.

Il bene risulta intestato a -

- - Proprietà 1000/1000.

TITOLI DI **PROVENIENZA**



A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siena, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stato possibile verificare la provenienza ultraventennale; l'immobile risulta intestato agli attuali proprietari per effetto dei seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Sannino Domenico Maria di Poggibonsi (Siena) in data 20/12/2002 Rep. 2010/765 per l'acquisto della proprietà superficiaria; trascritto in data 04/01/2003 ai nn° 117 R.G. e 76 R.P.
- Atto di compravendita a rogito Notaio Sannino Domenico Maria di Poggibonsi (Siena) in data 21/10/2003 Rep. 3167/1041 per l'acquisto della proprietà; trascritto in data 30/10/2003 ai nn° 10895 R.G. e 6551 R.P.

SITUAZIONE

IPOTECARIA



A carico dell'immobile insistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a favore di - per € 80.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di finanziamento a fronte di un capitale di € 40.000,00 a rogito del Notaio Sannino Domenico Maria di Poggibonsi (Siena) in data 21/01/2003 Rep. 2129, iscritta a Siena il 25/01/2003 al R.P. n° 261 e R.G. n° 1.006
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).
- Ipoteca volontaria a favore di "-
-" per € 80.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo a fronte di un capitale di € 40.000,00 a rogito del Notaio Cammarota Emma di Montalcino (Siena) in data 23/10/2013 Rep. 8226/3682, iscritta a Siena il 24/10/2013 al R.P. n° 1.345 e R.G. n° 7.618
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).
- Ipoteca volontaria a favore di "-
-" per € 40.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo a fronte di un capitale di € 20.000,00 a rogito del Notaio Cammarota Emma di Montalcino (Siena) in data 23/10/2013 Rep. 8227/3683, iscritta a Siena il 24/10/2013 al R.P. n° 1.346 e R.G. n° 7.619
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore di "-
-" per € 473.893,74 a fronte di un capitale di € 236.946,87 a seguito di atto Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma del 09/12/2019 rep. n° 1.127/10.419 iscritta a Siena il 09/12/2019 al R.P. n° 2.217 e R.G. n° 11.402.
Costo per la cancellazione: € 2.369,47 (euro duemilatrecentosessantanove/47)
- Pignoramento Immobili a favore di " -
-", trascritto in data 28/06/2021 ai nn° 6361 R.G. e 4214 R.P., in dipendenza del Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siena n° rep. 937/2021 del 28/05/2021.
Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).
- Ipoteca volontaria di rinnovazione a favore di - per € 80.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di finanziamento a fronte di un capitale di € 40.000,00 a rogito del Notaio Sannino Domenico Maria di Poggibonsi (Siena) in data 21/01/2003 Rep. 2129, iscritta a Siena il 02/01/2023 al R.P. n° 3 e R.G. n° 6.
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

- Ipoteca Giudiziale a favore di "-

-” derivante da Sentenza di apertura di liquidazione controllata del patrimonio ai sensi dell’art. 270 CCII, Tribunale di Siena n° rep. 7/2024 del 02/07/2024 - Nota di trascrizione Ipotecaria nn° 6.460 R.G. e 4.555 R.P. del 09/07/2024.

Costo per la cancellazione: 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SITUAZIONE

URBANISTICA

A seguito di formale accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Montalcino è emerso che il fabbricato condominiale è stato edificato in zona P.E.E.P. a seguito del rilascio della Concessione Edilizia 1615 del 23/04/1982 alla -
previa stipula di Convenzione del 17/03/1982 registrata a Siena il 20/05/1982 al n° 1309.

Dall'esame della pratica edilizia risulta:

- inizio lavori del 01/09/1982 con segnalazione al comune in data 05/10/1985 prot. 7362;
- ultimazione lavori del 25/11/1983 con segnalazione al comune in data 05/10/1985 prot. 7361;
- permesso di abitabilità rilasciato in data 04/02/1985 limitatamente agli appartamenti con esclusione dei negozi.

Successivamente risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n° 1028 del 04/08/1993 per manutenzione straordinaria alle facciate;
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) n° 10.934 del 28/08/2014 per opere esterne di manutenzione straordinaria.

Dall'esame della documentazione grafica allegata alla pratica edilizia l'immobile in oggetto non risulta conforme ed in particolare sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Variazioni esterne prospettiche;
- 2) Variazioni planimetriche con diversa distribuzione degli spazi interni (realizzazione di servizio igienico e frazionamento locali);
- 3) Aumento della superficie e del volume a seguito di diversa distribuzione interna tra unità immobiliari limitrofe;
- 4) variazione della destinazione d'uso.

Le difformità di cui ai punti 1), 2) e 3) risultano sanabili tramite la presentazione di un Permesso di Costruire a sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n° 65/2014.

Per le difformità di cui al punto 4) si precisa che la destinazione d'uso attuale risultante dalla C.E. 1615/1982 è "commerciale" ai sensi della L.R. 65/2014 art. 99 comma 1 lett. c.

Dal punto di vista catastale l'immobile risulta invece censito come magazzino ed attualmente utilizzato sia come magazzino che come laboratorio artigianale.

Nell'Atto di compravendita a rogito Notaio Sannino del 20/12/2002 Rep. 2010, il Sig. -

- acquistava *"la proprietà superficiaria di un locale ad uso magazzino al piano terra con bagno, antibagno e ripostiglio"*.

Si segnala infine che l'unità immobiliare non risulta dotata dell'abitabilità/agibilità in quanto il permesso di abitabilità rilasciato in data 04/02/1985 era limitato agli appartamenti con esclusione dei negozi.

Per quanto sopra si ritiene opportuno apportare una detrazione forfettaria al valore commerciale pari al 20% comprensiva dell'assenza della garanzia per vizi.

Ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale il fabbricato ricade in:

- zona territoriale omogenea AB – Agglomerati urbani esistenti di recente formazione;
- disciplina di interventi come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e alle limitazioni di cui all'art. 54 e 55 delle N.T.A.

Ai sensi dell'adottato Piano Operativo il fabbricato ricade in:

- zona territoriale omogenea B;
- tessuti recenti unitari (U5);
- disciplina di interventi di tipo 4 (t4) per la quale *sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e quelli di addizione volumetrica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e alle limitazioni di cui all'art. 27 delle N.T.A.*

L'area dove è sito il fabbricato risulta assoggettata ai seguenti vincoli sovraordinati:

- Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923.
- Aree naturali protette di interesse locale (ANPIL).

DESCRIZIONE GENERALE **E VALUTAZIONE**



Ubicazione e caratteristiche generali del fabbricato.

Il fabbricato è posto nel comune di Montalcino e più precisamente nella frazione di Torrenieri in via Palmiro Togliatti.

I centri abitati più vicini sono Montalcino (10 km), San Quirico d'Orcia (9 km) e Buonconvento (10 km); Siena, capoluogo di provincia, dista 37 km; le arterie stradali più vicine sono la S.S. 2 Cassia (1 km) e la Strada provinciale 14 (500 metri).

Caratteristiche costruttive del fabbricato.

Il fabbricato condominiale è costituito da cinque corpi di fabbrica rettangolari sfalsati, su cinque livelli (un piano seminterrato e quattro piani fuori terra), collegati con scale interne.

Nel progetto originario del 1982 il capitolato delle opere e dei materiali per il "Piano P.E.E.P. - lotti 9-11" prevedeva una struttura portante in cemento armato prefabbricato tipo "Strutturarapid" con pilastri e travi da completarsi in opera insieme ai solai, del tipo a pannello, in laterizio e c.a.; fondazioni continue su pali trivellati; tamponature in blocchi poroton; tramezzature in forati di 8 cm; marciapiedi in quadroni di calcestruzzo di cemento su massicciata di 20 cm; intonaci esterni in malta di cemento rifiniti con sovrastante coloritura idrorepellente; intonaci interni eseguiti a gesso.

Infissi delle autorimesse al piano seminterrato e dei locali commerciali al piano terra: portoncini in profilato di alluminio anodizzato e vetro retinato; finestra in ferro verniciato e vetri semidoppi, basculanti in metalli.

Infissi degli appartamenti: portoncini in legno tamburato, finestre e porte finestre del tipo in monoblocco in Pino di Svezia con vetri semidoppi con avvolgibili in plastica.

Impianti conformi alle norme esistenti al momento della realizzazione: impianto elettrico del tipo incassato allacciato alla rete dell'energia elettrica; impianto idrico sanitario sottotraccia allacciato alla rete fognaria e all'acquedotto pubblico; impianto di riscaldamento con caldaie singole allacciate alla rete del metano.

L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato ad uso commerciale, attualmente utilizzata come magazzino e laboratorio artigianale, ubicata al piano terra al civico n° 2° e presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- infissi esterni nella facciata principale in alluminio con cancelletti metallici;
- finestre a nastro in ferro verniciato sulla facciata retrostante;
- pavimenti in ceramica;
- pareti intonacate e tinteggiate colore bianco;
- tramezzi in pannelli metallici verniciati;
- porte interne in legno tamburato;
- bagno con rivestimento in ceramica completo di lavabo, water e doccia;

- impianto elettrico su canaletta;
- impianto idrico sanitario sottotraccia condominiale con acqua diretta e serbatoio;
- impianto termico non presente.

Situazione locativa

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici pubblici non risultano contratti di locazione in essere.

Situazione condominiale

Il condominio risulta amministrato dal Sig. -

Dalla documentazione pervenuta su richiesta del sottoscritto risulta quanto segue.

- millesimi generali proprietà e conduzione: 25,65;
- debito residuo alla data del 25/09/2024 pari a 2.321,96 €;

Per il regolamento di condominio e la situazione contabile dettagliata si rimanda alla documentazione allegata.

Considerazioni generali.

L'appartamento risulta all'interno in mediocre stato conservativo e necessita di interventi di manutenzione straordinaria sia alle finiture che agli impianti.

Dal punto di vista commerciale risulta scarsamente appetibile sia per la posizione che per la qualità dei materiali costruttivi.

Caratteristiche e valutazione dei beni

L'unità immobiliare autorizzata è costituita da un locale unico ad uso commerciale della superficie utile di circa 99 m².

Allo stato attuale l'unità immobiliare viene utilizzata come laboratorio e magazzino della -
- ed è costituita costituito da 3 locali principali oltre
anti-bagno, bagno e ripostiglio.

Le superfici desunte dalla planimetria ricostruita a seguito di rilievo sul posto sono le seguenti:

locale 1	19,16 m ²
locale 2	65,22 m ²
locale 3	9,91 m ²
ripostiglio	3,10 m ²
anti-bagno	2,05 m ²
bagno	2,42 m ²

Superficie utile totale locali (H=3,00 metri) = 101,86 m²

Superficie lorda totale locali = 115,88 m²

La valutazione verrà eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, sulla scorta di quanto sopra relazionato, dei dati assunti dal mercato immobiliare e della specializzazione degli stessi per l'unità immobiliare in oggetto.

I valori delle ultime compravendite immobiliari rilevate per immobili comparabili posti nella zona risultano:

1. compravendita marzo 2020: 602,41 €/m²
2. compravendita dicembre 2022: 452,38 €/m²
3. compravendita maggio 2023: 540,54 €/m²
4. compravendita giugno 2023: 495,42 €/m²

per un valore medio pari a 522,69 €/m²

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione e della localizzazione, si ritiene congruo un valore unitario pari a 500,00 €/m² da moltiplicare per la superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98 (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili).

Valore di mercato: (115,88 m² x 500,00 €/m²) = 57.940,00 €

Detrazione 20% per assenza garanzie per vizi = -11.588,00 €

Valore finale = 46.352,00 €

TUTTO CIO' CONSIDERATO, SI PUO' RITENERE GIUSTO ED EQUO

un valore commerciale complessivo arrotondato pari a
€ 46.000,00 (euro quarantaseimila)

NOTE FINALI



Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver svolto scientemente e coscientemente

l'incarico affidatogli per la valutazione dei beni immobili in oggetto.

Si allegano alla presente Relazione i seguenti documenti:

1. Visura catastale storica;
2. Estratto di mappa;
3. Elaborato Planimetrico Catastale;
4. Planimetria Catastale;
5. Ispezione ipotecaria per soggetta;
6. Nota di trascrizione R.P. 76/2003 – Atto diritto di superficie;
7. Nota di trascrizione R.P. 6551/2003 – Atto piena proprietà;
8. Atto Notaio Sannino rep. 2010 del 20/12/2002;
9. Nota di iscrizione R.P. 261/2003 – ipoteca volontaria;
10. Nota di iscrizione R.P. 1345/2013 – ipoteca volontaria;
11. Nota di iscrizione R.P. 1346/2013 – ipoteca volontaria;
12. Nota di iscrizione R.P. 2217/2019 – avviso di accertamento;
13. Nota di trascrizione R.P. 4214/2021 – pignoramento;
14. Nota di iscrizione R.P. 3/2023 – rinnovazione ipoteca;
15. Nota di trascrizione R.P. 4555/2024 – atto giudiziario;
16. Concessione Edilizia 1615/1982;
17. Concessione Edilizia 1615/1982 - Elaborato Grafico: planimetria e assonometria;
18. Concessione Edilizia 1615/1982 - Elaborato Grafico: pianta piano terra;
19. Concessione Edilizia 1615/1982 - Elaborato Grafico: prospetti e sezioni;
20. Autorizzazione Edilizia 1028/1993
21. SCIA Edilizia 3563/2014;
22. Estratto Pianificazione comunale;
23. Regolamento Condomini;
24. Tabelle millesimali;
25. Situazione condominiale;
26. Documentazione fotografica;
27. Elaborato Grafica dello stato attuale, stato concessionato e stato sovrapposto;
28. Verifica locazioni Agenzia Entrate.

In fede.

Lucignano, li 8 aprile 2025

IL TECNICO INCARICATO

(Geom. Gianluca Palazzi)

