



TRIBUNALE di SIENA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

REG. GEN. FALLIMENTI 82/2017

EUROMOTORS s.r.l. in liquidazione

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA e VALUTATIVA



VALUTATORE

DOTT. ANDREA PETRENI

STIME • PERIZIE • CONSULENZE ESTIMATIVE
STUDIOPETRENI

Via dei Montanini n. 63
53100 Siena
cell. 3395274210
tel. 0577282015
fax. 0577364795
P.I. 01335350524
C.F.: PTRNDR74T14I726Y
mail: info@studiopetreni.it
pec: andrapetreni@legalmail.it
website: www.studiopetreni.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

PROCEDURA CONCORDATA R.G.F. 82/2017

Giudice delegato
Cristian Soscia

Curatore fallimentare
Claudio Vanni

FALLIMENTO

EUROMOTORS s.r.l. in liquidazione
53035 Monteriggioni - Via Toscana n. 56

P.I.: 01018130524

Liquidatore civilistico e legale rappresentante:
Giancarlo Pandolfi

nato a Poggio San Marcello (An) 31.07.1951
residente in Sovicille - Strada di Piscialembita n. 1
C.F.: PND GCR 51L31 G771Y

RELAZIONE DEL CONSULENTE VALUTATORE GIUDIZIARIO

relativa alla valutazione di un complesso immobiliare costituito da fabbricati e terreni edificabili dislocati nei comuni di Grosseto, Monteriggioni e Sovicille.

Delle seguenti proprietà:

EUROMOTORS s.r.l. in liquidazione

con sede in: Monteriggioni - Via Toscana n. 56

P.I.: 01018130524

Numero REA SI-113933

Data costituzione 29/6/2000

Data iscrizione registro imprese 06/7/2000

Capitale sociale 1.300.000,00

Il sottoscritto dottor Andrea Petreni con studio in Siena via dei Montanini n. 63, consulente estimatore iscritto all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio presso il tribunale di Siena e alla camera di commercio industria artigianato e agricoltura al ruolo dei periti e degli esperti (categoria: attività varie; sub-categoria 010), veniva nominato consulente stimatore del tribunale di Siena in data 17 gennaio 2018 dal curatore fallimentare dottor Claudio Vanni nella procedura concorsuale (fallimento) rubricata al numero 82/2017 in ordine alla valutazione del compendio immobiliare riconducibile alla società fallita.

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico e presa visione degli atti custoditi all'interno del fascicolo, ha provveduto ad effettuare ricognizioni in loco ed idonee visure presso gli uffici del catasto e della conservatoria dei RR.II. di Siena e Grosseto, presso gli uffici del comune di Grosseto, Monteriggioni e Sovicille, presso gli uffici dell'agenzia delle entrate di Siena e presso la soprintendenza per i beni architettonici di Siena; il tutto al fine di recepire notizie e dati necessari a rispondere compiutamente al quesito posto.

Le risultanze ottenute, rispetto agli aspetti di competenza tecnica (urbanistico/edilizi), sono state conseguite con l'ausilio dell'architetto Enrica Burroni.

Per quanto sopra¹, ritenuto di aver acquisito tutti gli elementi conoscitivi ed assunto le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente

e s p o n e

come appresso le risultanze delle indagini svolte e le conseguenti valutazioni.

¹ *In riferimento ai cespiti immobiliari, oltre alla verifica delle potenzialità liquidatorie nell'attuale mercato immobiliare, si è provveduto con una specifica analisi comparativa sui risultati di vendita (ultimi tre anni) in "asta giudiziaria" di immobili simili: per tipologia, localizzazione, caratteristiche ed attitudini rispetto a quelli in oggetto.*

11 LOTTI (DI CUI 6 SENZA VALORE) NEL **COMUNE DI MONTERIGGIONI**

FOGLIO 90 PARTICELLA 46 SUB. 20,37,43,53,57,59,61,62,65,66, 69,70,71 E PARTICELLE 70,787,1010,1011

Euromotors s.r.l. (dettaglio delle quote di proprietà nella provenienza dei singoli lotti)

N. 4 UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE DIREZIONALE OLTRE AD ACCESSORI ED AREE DI USO PUBBLICO (PRIVI DI VALORE COMMERCIALE)

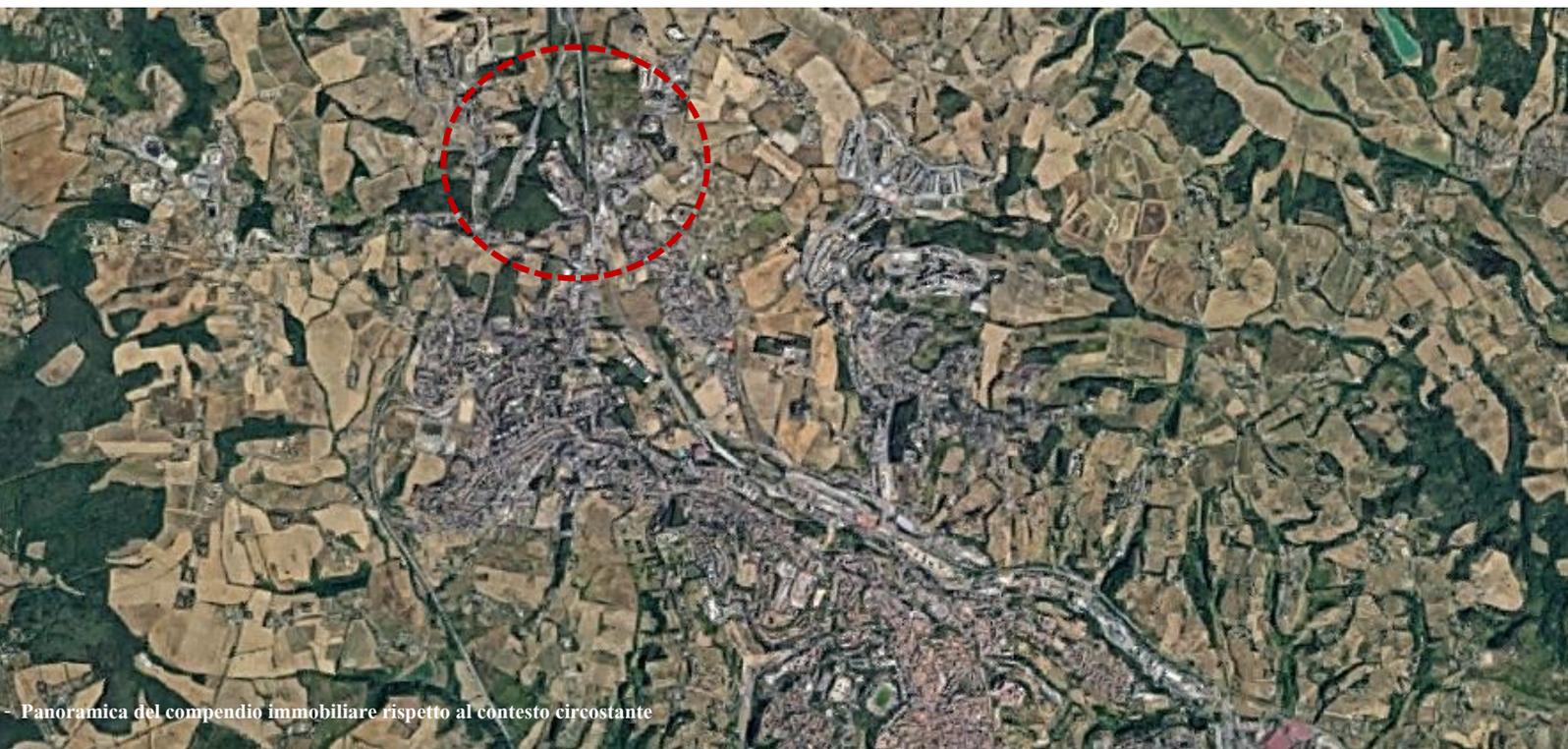
COMUNE DI MONTERIGGIONI (SI)

VIA TOSCANA (UFFICI INDIVIDUATI AI CIVICI 36 e 48) - LOC.MONTARIOSO

1 - DATI IDENTIFICATIVI

1.1 - Ubicazione

Le aree (a valore nullo) e le quattro unità immobiliari a destinazione direzionale di cui trattasi, sono ubicate nel comune di Monteriggioni (Si), in via Toscana (civici n.36 e 48 per gli uffici), in località diffusamente conosciuta come Montarioso, posta a confine con il comune di Siena; la zona risulta facilmente raggiungibile dalla superstrada Siena-Firenze e dal centro urbano del capoluogo. Il compendio immobiliare si compone di uffici appartenenti a corpo di fabbrica di più ampie dimensioni, a carattere commerciale/direzionale, con buona visibilità ed accessibilità, ove trovano collocazione attività di vario genere; sono inoltre presenti aree esterne, resedi e vani tecnici privi di valore commerciale.



- Panoramica del compendio immobiliare rispetto al contesto circostante

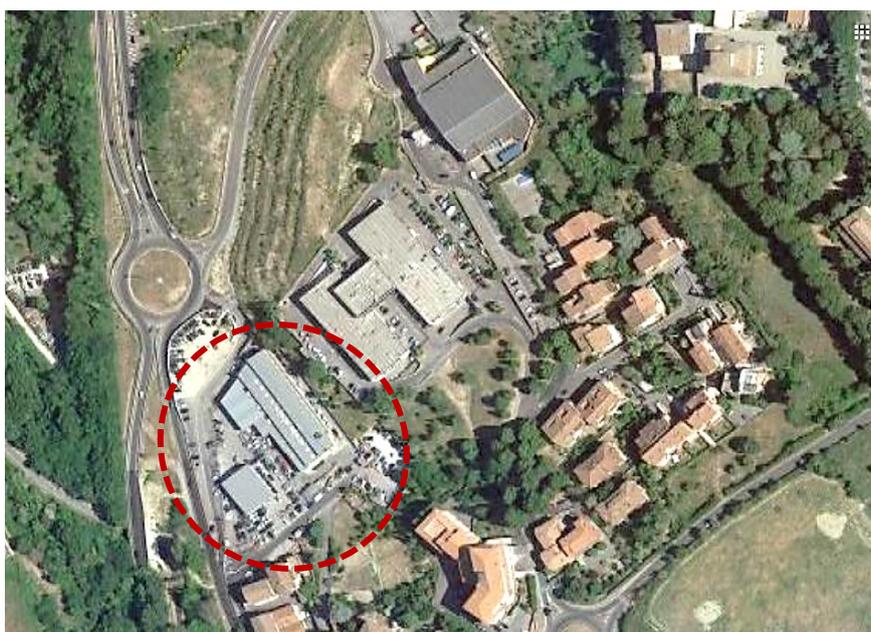
1.2 - Zona

Le unità di cui trattasi fanno parte di un articolato complesso sviluppato sul raccordo posto all'uscita Siena nord dalla tangenziale ovest di Siena (collegato alla Siena-Firenze). La zona, posta a pochi chilometri dal centro storico ed adiacente l'abitato di Montarioso e Belverde, è posta su area urbana prossima alla campagna del Chianti e gode di un indiscusso pregio.



1.3 - Collegamento viario

L'area appartiene al comune di Monteriggioni pur essendo funzionalmente connessa all'abitato di Siena nord. Per chi proviene da nord vi si accede dall'uscita Siena nord dopo 1 km. Dall'Autostrada A1, prendendo l'uscita Val di Chiana o da Grosseto, si arriva all'area seguendo le indicazioni per tangenziale in



direzione Firenze, con uscita Siena nord. Il centro storico di Siena è raggiungibile in soli 4 minuti di auto o con i mezzi pubblici.

<i>Monteriggioni (Siena nord) rispetto ad alcuni comuni limitrofi</i>	<i>distanza</i>
Sovicille (SI)	20
Monteriggioni (SI)	14
Castelnuovo Berardenga (SI)	25
Gaiole in Chianti (SI)	18
Colle di Val d'Elsa (SI)	20
Buonconvento (SI)	30
Poggibonsi (SI)	25
Rapolano Terme (SI)	32
Montalcino (SI)	45
Montevarchi (AR)	50

<i>Monteriggioni (Siena nord) rispetto ad alcune città italiane</i>	<i>distanza dal bene oggetto della relazione di stima</i>
Arezzo	90 km
Perugia	110 km
Grosseto	87 km
Firenze	68 km
Roma	180 km
Pisa	100 km

Il comune di Monteriggioni confina a nord con il capoluogo 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. L'area in località Montarioso è posta a nord dell'abitato periferico di Siena, in zona con presenza diffusa di insediamenti residenziali, servizi ed attività commerciali. L'area è inoltre posta nelle immediate vicinanze del Chianti e gode di un indiscusso pregio per il paesaggio e per il territorio che la circonda, meta di turisti provenienti da tutto il mondo.

1.4 - Fungibilità

Il compendio è costituito da unità immobiliari distinte, ad uso direzionale; sono inoltre presenti aree esterne, resedi e vani tecnici privi di valore commerciale.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Il compendio immobiliare appartiene, insieme ad altre aree e proprietà, ad un più ampio complesso commerciale/direzionale in lotto posto nella zona nord di Siena, nella zona di Montarioso.



- Panoramica porzione edificio cui appartengono le unità oggetto di stima

Le principali caratteristiche costruttive del complesso sono le seguenti:

struttura portante: cemento armato (interrati) e maglia metallica (fuori terra);

murature interne: muratura in bozzoni di calcestruzzo faccia vista;

copertura: piana con sottostruttura metallica;

serramenti esterni: metallici con finiture e colorazioni sul tono del grigio, comprensivi di finestre di forma rettangolare e portoncini;

serramenti interni: porte interne in legno tamburato;

utenze (allacciamenti alle reti tecnologiche): fornitura elettrica, idrica, metano, fognaria;

area esterna: resede esterno di uso pubblico, con spazi destinati a parcheggio;

accessibilità: pedonale e carrabile da via Toscana.

1.6 - Descrizione Complesso Edilizio

Trattasi di unità immobiliari appartenenti ad area destinata alla realizzazione di un comparto commerciale e di una concessionaria a partire dal 1990 circa, in una zona posta sullo svincolo Siena nord della tangenziale, in luogo con buona vista e strategico per gli spostamenti. L'edificio che ospita gli uffici (complessivamente su diversi livelli, con unità distinte, di medio taglio dimensionale), si presenta architettonicamente con struttura metallica in parte in vista ed ampie finestrate a nastro, protette da reticolari metalliche; lo stesso risulta scalettato su tre diversi leggeri cambiamenti di livello

ideati per l'ottimale inserimento dell'intervento nel contesto di riferimento (area di declivio da Montarioso verso il raccordo Si-Fi). Agli uffici si accede tramite scale a comune a rampa unica, distinte nel caso in fattispecie, rispettivamente ai civici n.36 e 48. Al piano interrato dell'edificio si accede tramite una rampa in cemento armato che scende lungo il fronte dell'edificio, in cui trovano attualmente collocazione un'autofficina e l'assistenza ricambi oltre ad ampi spazi di deposito. Nelle aree circostanti, di cui alcune oggetto della presente relazione (come di seguito dettagliato), trovano collocazione le aree a parcheggio, resedi e impianti tecnologici.

Il compendio oggetto di indagine si riferisce a 11 lotti, articolati secondo le seguenti unità catastali:

LOTTO 1 - UFFICIO (SUB.20)



Il locale è accessibile tramite apertura vetrata distinta al civico 48 (munita di telaio metallico a anta unica apribile, con sovrastante sopraluce), collegata a scala interna a rampa unica e rivestimento in pietra, che serve altra unità immobiliare di proprietà di terzi. Dal pianerottolo del piano primo della scala a comune sono quindi presenti i due portoncini di ingresso (muniti di serratura di sicurezza), tra loro speculari; lo spazio interno dell'ufficio di cui trattasi (sub.20), di medie dimensioni, ha forma regolare pressoché quadrata e presenta sul lato di ingresso un piccolo wc dotato di antibagno. Il pavimento dell'ambiente principale è in piastrelle di formato quadrato e colore carta zucchero chiaro; l'ambiente è controsoffittato con pannellatura modulare in cartongesso, interrotta da due lucernari a soffitto di ampie dimensioni (altezza interna 2,80 metri). L'ambiente è illuminato naturalmente anche da finestratura a nastro che si sviluppa lungo tutto entrambi i lati esposti a sud-est.

Sulla parete laterale è presente caldaia murale (piuttosto datata) a vista, collegata a fancoil (con pompa di calore presumibilmente in copertura, non accessibile). Il bagno, che presenta rivestimento con piastrelle di colore chiaro e pavimento della medesima fattura, è dotato di wc e lavandino.

LOTTO 2 - UFFICIO (SUB.69)



Il locale è accessibile tramite apertura vetrata distinta al civico 36 (munita di telaio metallico a anta unica apribile, con sovrastante sopra luce), collegata a scala interna a rampa unica e rivestimento in pietra, che serve altre due unità immobiliare appartenenti alla presente relazione (sub.70,71). Nel pianerottolo del piano primo della scala a comune sono quindi presenti i tre portoncini di ingresso (muniti di serratura di sicurezza); lo spazio interno dell'ufficio di cui trattasi (sub.69), di medie dimensioni, ha forma trapezoidale e presenta sul lato di ingresso un piccolo wc dotato di antibagno.

Il pavimento dell'ambiente principale è in piastrelle di formato quadrato e colore carta zucchero chiaro; l'ambiente è controsoffittato con pannellatura modulare in cartongesso, con struttura a vista (altezza interna 2,76 metri).

L'ambiente è illuminato naturalmente da finestratura a nastro che si sviluppa lungo entrambi i lati esposti a sud-ovest.

Sulla parete laterale è presente caldaia murale (piuttosto datata) a vista, collegata a fancoil (con pompa di calore presumibilmente in copertura, non accessibile).

Il bagno, che presenta rivestimento con piastrelle di colore chiaro e pavimento della medesima fattura, è dotato di wc e lavandini.

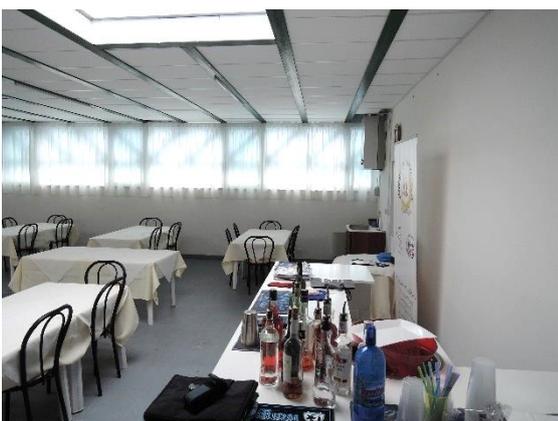
Sulla parete a fianco dell'ingresso è presente un'apertura tamponata che collegava internamente al limitrofo sub.70; l'ufficio è al momento libero da persone ma occupato da mobilio vario, scaffalature e materiale documentale in faldoni.

LOTTO 3 - UFFICIO (SUB.70)



Il locale è accessibile tramite apertura vetrata distinta al civico 36 (munita di telaio metallico a anta unica apribile, con sovrastante sopra luce), collegata a scala interna a rampa unica e rivestimento in pietra, che serve altre due unità immobiliare appartenenti alla presente relazione (sub.69,71). Nel pianerottolo del piano primo della scala a comune sono quindi presenti i tre portoncini di ingresso (muniti di serratura di sicurezza); lo spazio interno dell'ufficio di cui trattasi (sub.70), di medie dimensioni, ha forma regolare pressoché quadrata e presenta sul lato di ingresso un piccolo wc dotato di antibagno triangolare. Il pavimento dell'ambiente principale è in piastrelle di formato quadrato e colore carta zucchero chiaro; l'ambiente è controsoffittato con pannellatura modulare in cartongesso, con struttura a vista di colore verde scuro (altezza interna 2,78 metri). L'ambiente è illuminato naturalmente da due lucernari a soffitto e da finestratura a nastro che si sviluppa lungo tutto il lato esposto a sud-ovest. È presente un piccolo deposito (separato dal vano principale tramite in cartongesso) all'interno del quale è presente caldaia murale (piuttosto datata) a vista, collegata a fancoil (con pompa di calore presumibilmente in copertura, non accessibile). Il bagno, che presenta rivestimento con piastrelle di colore chiaro e pavimento della medesima fattura, è dotato di wc e lavandino. L'unità risulta al momento collegata internamente al limitrofo sub.71 (tramite apertura interna priva di infisso) ed occupata da mobilio e materiale appartenente ad associazione locale (con contratto di locazione). L'unità ha importanti infiltrazioni di acqua da soffitto.

LOTTO 4 - UFFICIO (SUB.71)



Il locale è accessibile tramite apertura vetrata distinta al civico 36 (munita di telaio metallico a anta unica apribile, con sovrastante sopra-luce), collegata a scala interna a rampa unica e rivestimento in pietra, che serve altre due unità immobiliare appartenenti alla presente relazione (sub.69,70). Nel pianerottolo del piano primo della scala a comune sono quindi presenti i tre portoncini di ingresso (muniti di serratura di sicurezza); tramite un disimpegno munito di porta interna (al momento utilizzato come ingresso/deposito), si arriva al vano principale dell'ufficio di cui trattasi (sub.71); lo stesso, di medie dimensioni, ha forma regolare pressoché quadrata e presenta sul lato di ingresso un ufficio ed un wc dotato di antibagno, accessibile separatamente. Il pavimento dell'ambiente principale è in piastrelle di formato quadrato e colore carta zucchero chiaro; l'ambiente è controsoffittato con pannellatura modulare in cartongesso, con struttura a vista di colore verde scuro (altezza interna 2,78 metri). L'ambiente è illuminato naturalmente da lucernario a soffitto e da finestratura a nastro che si sviluppa lungo tutto il lato esposto a sud-ovest. È presente caldaia murale (piuttosto datata) a vista, collegata a fancoil (con pompa di calore presumibilmente in copertura, non accessibile). Il bagno, che presenta rivestimento con piastrelle di colore chiaro e pavimento della medesima fattura, è dotato di wc e lavandino e doccia.

L'unità risulta al momento collegata internamente al limitrofo sub.70 (tramite apertura interna priva di infisso) ed occupata da mobilio e materiale appartenente ad associazione locale. L'unità ha importanti infiltrazioni di acqua da soffitto (con contratto di locazione).

Gli uffici sono piuttosto datati e presentano un livello di manutenzione appena sufficiente; i sub.70 e 71 presentano importanti infiltrazioni di acqua.

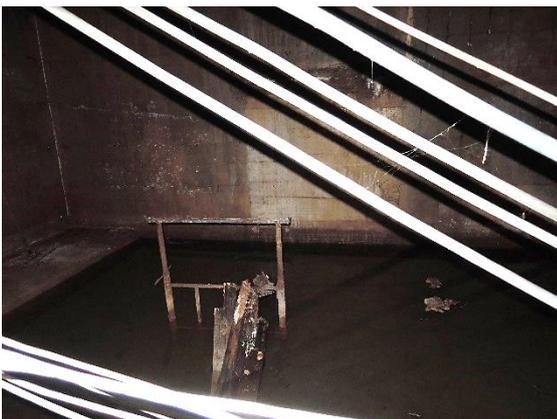
Il compendio immobiliare si correda, come detto, di ulteriori unità che per le motivazioni specificatamente riferite a ciascun lotto, risultano **non commerciabili e quindi di valore nullo**.

LOTTO 5 - UFFICIO (SUB.57) - VALORE COMMERCIALE NULLO



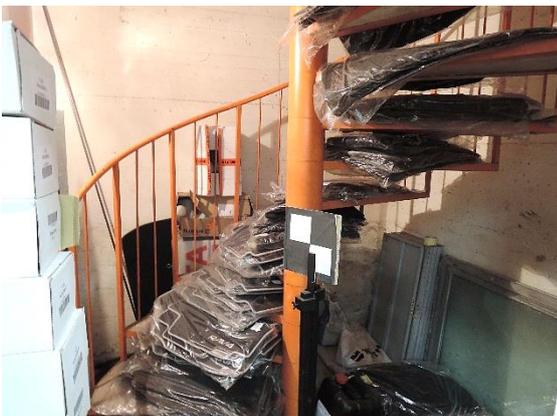
Il piccolo vano del piano primo è stato ricavato dall'ingombro della scala interna a chiocciola di collegamento al piano sottostante (sub.43). Lo stesso risulta al momento fisicamente collegato all'ufficio di proprietà di terzi (non appartenente alla presente procedura) contraddistinto al sub.22. Il vano è accatastato come ufficio ed autorizzato come vano scala interno; conseguentemente non ha nessun valore commerciale.

LOTTO 6 - MAGAZZINO (SUB.37) - VALORE COMMERCIALE NULLO



Il magazzino, di 90 mq circa, è posto al piano seminterrato ed è stato ricavato dal volume posto al di sotto la rampa in cemento armato che garantisce l'accesso carrabile al piano (officina, ricambi e deposito); risulta al momento inaccessibile in quanto intercluso. L'unità è accatastata come magazzino ed autorizzata con tale destinazione ma non risulta accessibile (in quanto tamponato su tutti i lati) e con importante infiltrazione di acqua; conseguentemente non ha nessun valore commerciale.

LOTTO 7 - MAGAZZINO (SUB.43) - VALORE COMMERCIALE NULLO



Il magazzino, posto al piano seminterrato, è rappresentato dal vano della scala a chiocciola che collega il piano seminterrato (officina, ricambi e deposito) al piano primo (sub.43); la scala è presente e montata in opera ma risulta al momento interclusa per effetto della chiusura del lato superiore (apposizione solaio). L'unità conseguentemente non ha nessun valore commerciale.

LOTTO 8 - AREE URBANE (SUB.53,61,62,66) - VALORE COMMERCIALE NULLO



Si tratta di aree poste nell'intorno immediato del fabbricato di via Toscana adibito a uffici; in particolare, le aree consistono in corsie stradali e resedi adibiti prevalentemente a parcheggio e viabilità; le aree sono in prevalenza asfaltate.

Le stesse garantiscono la viabilità interna al lotto per tutte le unità presenti e sono di utilizzo pubblico (valevole sia per le attività insediate che per i fruitori/ospiti visto il libero accesso e l'assenza di recinzioni o delimitazioni con sbarra e/o cancello), pur non rientrando nelle aree di cessione al comune di Monteriggioni stabilite con atto d'obbligo del 2016.

In base allo strumento urbanistico vigente sono comunque classificate con uso pubblico. Conseguentemente le aree di cui sopra non hanno nessun valore commerciale.



LOTTO 9 - AREE E PORZIONI DI CESSIONE AL COMUNE DI MONTERIGGIONI (SUB.59, 65, PARTICELLE 1010,787) - VALORE COMMERCIALE ESIGUO



Si tratta di aree poste nell'intorno immediato dei due fabbricati di via Toscana adibiti a concessionaria e uffici; in particolare, le aree consistono in piccole porzioni di corsia stradale e resedi adibiti prevalentemente a parcheggio e viabilità, in parte asfaltati ed in parte a breccino.

Tali aree (per intero o per porzione), nel 2016 sono state oggetto di due atti d'obbligo nei confronti del comune di Monteriggioni rep. 36.194 e 36.195.

A seguito dell'ampliamento volumetrico accordato dal comune (finalizzato alla realizzazione dell'attuale fabbricato ospitante una concessionaria auto), l'atto d'obbligo prevede la cessione gratuita di un'area da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico corrispondente a totali 852 mq di superficie,



indicata catastalmente ai sub.65 e particella 787 (per intero), sub.59, 63 e particella 1010 (per porzione).

Il tutto come da certificato di destinazione urbanistica allegato.

Conseguentemente le aree di cui sopra (eccetto la n. 63 non di proprietà) hanno un esiguo valore commerciale come indicato successivamente a pagina 36.

LOTTO 10 - AREA URBANA (PARTICELLA 1011) - VALORE COMMERCIALE NULLO



Si tratta di manufatto/cabina Enel posto nell'intorno immediato del fabbricato di via Toscana adibito a uffici, di fronte all'area a parcheggio pubblico (che urbanisticamente lo incorpora).

Il tutto come da certificato di destinazione urbanistica allegato.

Conseguentemente l'area di cui sopra non ha nessun valore commerciale.

LOTTO 11 - VIABILITÀ (PARTICELLA 70) - VALORE COMMERCIALE NULLO



Si tratta di un tratto di viabilità secondaria quasi totalmente asfaltata e parallela a quella principale di via Toscana, su cui affacciano vari condomini residenziali.

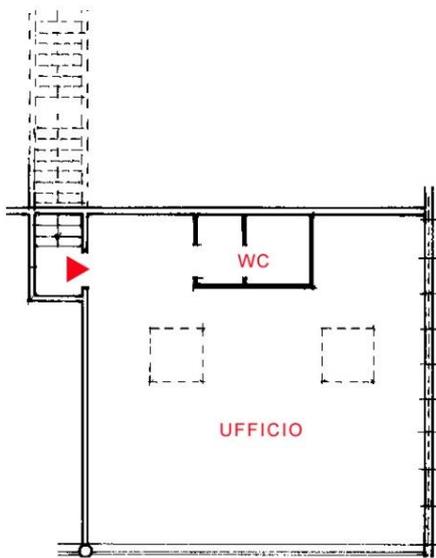
Il tutto come da certificato di destinazione urbanistica allegato.

Conseguentemente l'area di cui sopra, visto il preminente carattere di uso pubblico non ha nessun valore commerciale.

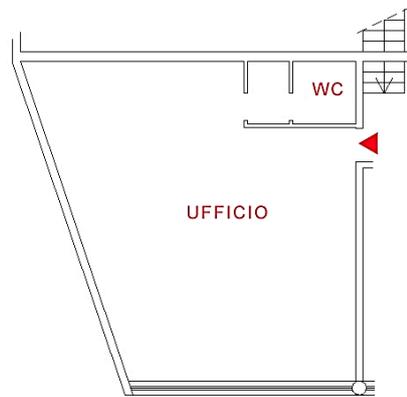
Al fine di una esaustiva determinazione del compendio in termini dimensionali, si procede con la tabella di sintesi che segue riferita ai soli beni con valore commerciale:

DIMENSIONI¹ NETTE (CALPESTABILI) GENERALI

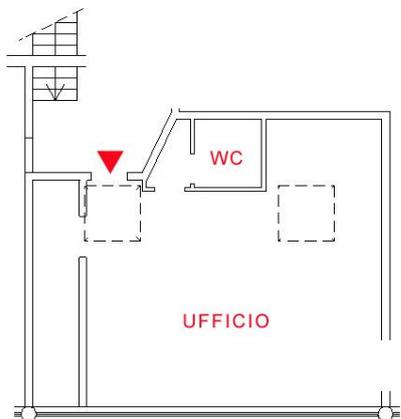
UFFICIO (SUB.20)			
Piano PRIMO	mq	80,0	altezza mt 2,78
UFFICIO (SUB.69)			
Piano PRIMO	mq	70,0	altezza mt 2,76
UFFICIO (SUB.70)			
Piano PRIMO	mq	62,0	altezza mt 2,78
UFFICIO (SUB.71)	mq		
Piano PRIMO	mq	85,0	altezza mt 2,78



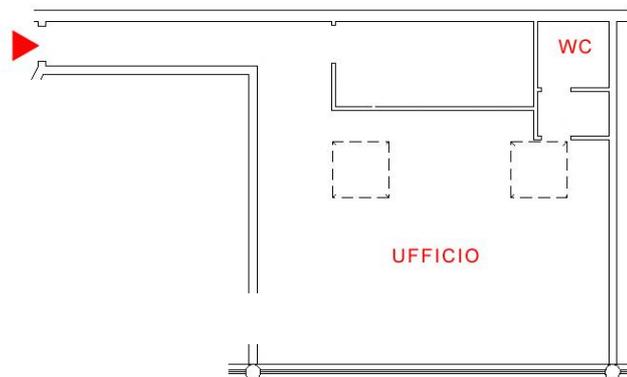
- Stato dei luoghi attuale (sub.20)



- Stato dei luoghi attuale (sub.69)



- Stato dei luoghi attuale (sub.70)



- Stato dei luoghi attuale (sub.71)

¹ Dimensioni (arrotondate) desunte da misurazione effettuata in loco con raffronto della planimetria catastale ed elaborati progettuali

2 - DATI CATASTALI

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

2.1 - Catasto Fabbricati

Foglio di mappa 90 del comune di Monteriggioni

-Particella 46, Subalterno 20, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale 96mq, Rendita euro 1.022,58

Dati derivati da:

- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*
- *VARIAZIONE del 03/06/1993 in atti dal 11/02/1995 DA FABBRICATO IN CORSO DI DEFINIZIONE A FABBRICATO DEFINITO (n. 21773/1993)*
- *COSTITUZIONE del 15/04/1993 in atti dal 15/04/1993 (n.15248.2/1993)*

-Particella 46, Subalterno 37, Categoria C/2, Consistenza 90 mq, Sup. catastale 100 mq, Rendita euro 297,48

Dati derivati da:

- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*
- *VARIAZIONE del 25/03/2003 protocollo n. 71517 in atti dal 25/03/2003 CHIUSURA PORTA (n. 38375.1/2003)*
- *VARIAZIONE del 11/03/1999 in atti dal 11/03/1999 DA VUOTO TECNICO A MAGAZZINO (n. B00477.1/1999)*

-Particella 46, Subalterno 69, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. catastale 81 mq, Rendita euro 908,96

Dati derivati da:

- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2008 protocollo n. SI0148088 in atti dal 10/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7775.1/2008)*
- *DIVISIONE del 10/07/2007 protocollo n. SI0096355 in atti dal 10/07/2007 DIVISIONE (n. 9143.1/2007)*
- *FUSIONE del 10/03/1999 in atti dal 10/03/1999 (n. A00431.1/1999)*

-Particella 46, Subalterno 70, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. catastale 74 mq, Rendita euro 908,96

Dati derivati da:

- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2008 protocollo n. SI0148088 in atti dal 10/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7775.1/2008)*
- *DIVISIONE del 10/07/2007 protocollo n. SI0096355 in atti dal 10/07/2007 DIVISIONE (n. 9143.1/2007)*
- *FUSIONE del 10/03/1999 in atti dal 10/03/1999 (n. A00431.1/1999)*

-Particella 46, Subalterno 71, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 5 vani, Sup. catastale 102 mq, Rendita euro 1.136,21

Dati derivati da:

- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2008 protocollo n. SI0148088 in atti dal 10/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7775.1/2008)*

- *DIVISIONE del 10/07/2007 protocollo n. SI0096355 in atti dal 10/07/2007 DIVISIONE (n. 9143.1/2007)*
- *FUSIONE del 10/03/1999 in atti dal 10/03/1999 (n.A00431.1/1999)*

Il compendio immobiliare risulta così (catastalmente) intestato a: EUROMOTORS S.R.L. con sede in Monteriggioni, C.F. 01018130524. Proprietà per 1/1.

-Particella 46, Subalterno 53, Categoria Area urbana, Consistenza 450 mq

Dati derivati da:

- *(ALTRE) del 07/03/2005 protocollo n. SI0020295 in atti dal 07/03/2005 AREE URBANE DERIVANTI DA EX B. C. N. C (n. 812.1/2005)*

-Particella 46, Subalterno 59, Categoria Area urbana, Consistenza 478 mq

Dati derivati da:

- *DIVISIONE del 06/12/2005 protocollo n. SI0115105 in atti dal 06/12/2005 DIVISIONE (n. 36659.1/2005)*

-Particella 46, Subalterno 62, Categoria Area urbana, Consistenza 313 mq

Dati derivati da:

- *DIVISIONE del 06/12/2005 protocollo n. SI0115105 in atti dal 06/12/2005 DIVISIONE (n. 36659.1/2005)*

Il compendio immobiliare risulta così (catastalmente) intestato a: EUROMOTORS S.R.L. con sede in Monteriggioni, C.F. 01018130524. Proprietà per 500/1000.

-Particella 46, Subalterno 61, Categoria Area urbana, Consistenza 468 mq

Dati derivati da:

- *DIVISIONE del 06/12/2005 protocollo n. SI0115105 in atti dal 06/12/2005 DIVISIONE (n. 36659.1/2005)*

-Particella 46, Subalterno 65, Categoria Area urbana, Consistenza 119 mq

Dati derivati da:

- *VARIAZIONE del 24/03/2006 protocollo n. SI0025546 in atti dal 24/03/2006 DIVISIONE (n. 6282.1/2006)*

-Particella 46, Subalterno 66, Categoria Area urbana, Consistenza 145 mq

Dati derivati da:

- *VARIAZIONE del 24/03/2006 protocollo n. SI0025546 in atti dal 24/03/2006 DIVISIONE (n. 6282.1/2006)*

Il compendio immobiliare risulta così (catastalmente) intestato a: EUROMOTORS S.R.L. con sede in Monteriggioni, C.F. 01018130524. Proprietà per 929/1000.

-Particella 46, Subalterno 43, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 11 mq, Sup. catastale 15 mq,

Rendita euro 13,63

Dati derivati da:

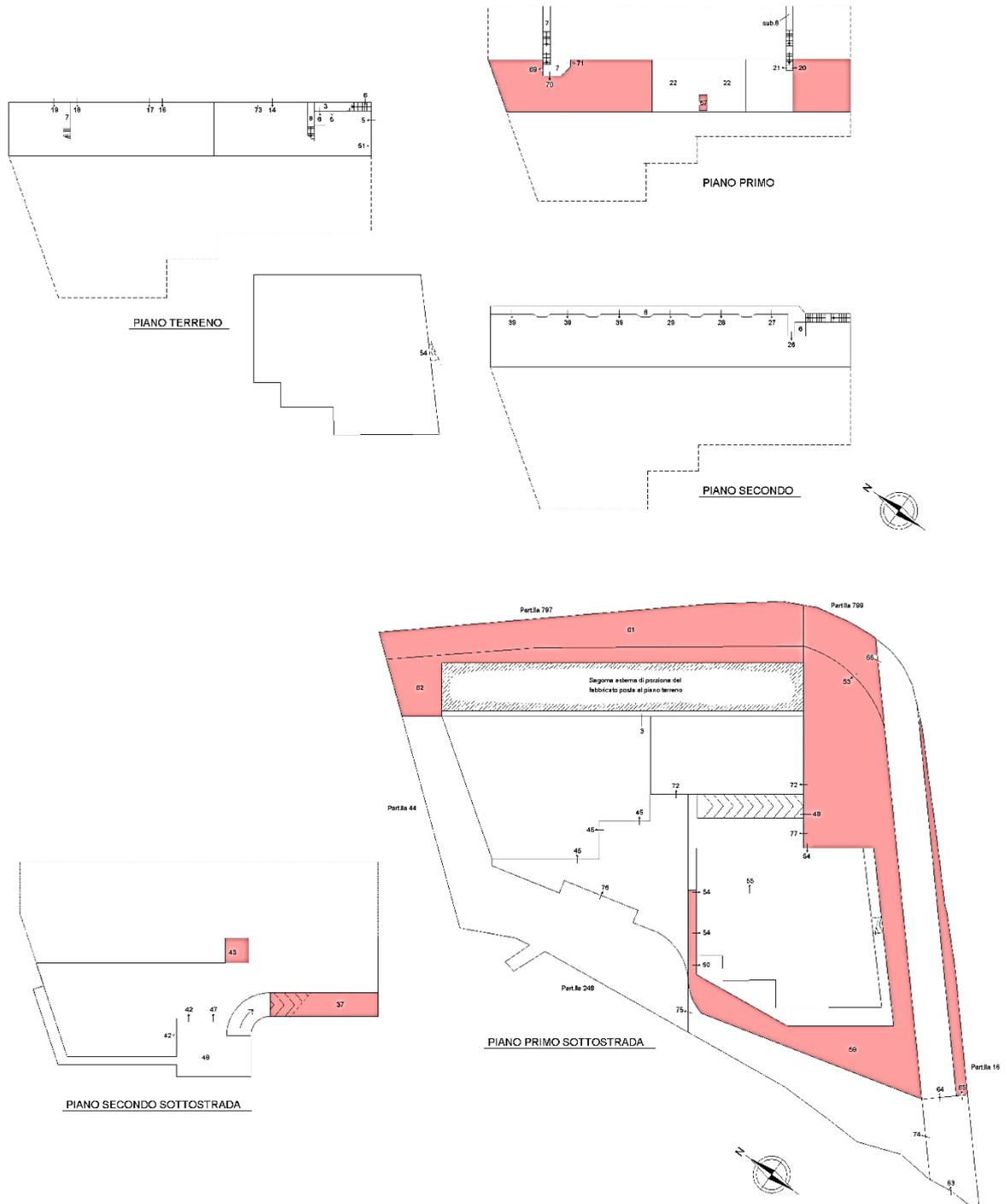
- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/03/2004 protocollo n. SI0030873 in atti dal 25/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4079.1/2004)*
- *(ALTRE) del 25/03/2003 protocollo n. 71018 in atti dal 25/03/2003 SUB. DERIVATI DA DIVISIONE DI BCNC (n. 572.1/2003)*

-Particella 46, Subalterno 57, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 1 vano, Sup. catastale 11mq, Rendita euro 227,24

Dati derivati da:

- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*
- *VARIAZIONE del 05/03/2013 protocollo n. SI0025685 in atti dal 05/03/2013 RISTRUTTURAZIONE DEFINIZIONE U. I. (n. 14196.1/2013)*
- *VARIAZIONE del 18/08/2009 protocollo n. SI0114329 in atti dal 18/08/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 12263.1/2009)*
- *(ALTRE) del 06/12/2005 protocollo n. SI0115101 in atti dal 06/12/2005 UNITA` DERIVANTI DA EX BENE COMUNE (n. 5595.1/2005)*

Il compendio immobiliare risulta così (catastalmente) intestato a: EUROMOTORS S.R.L. con sede in Monteriggioni, C.F. 01018130524. Proprietà per 2/3.



- Planimetria elaborato planimetrico con in evidenza i subalterni della particella 46 oggetto di relazione - DI NESSUN/ESIGUO VALORE COMMERCIALE

2.2 - Catasto Terreni

Foglio di mappa 90 del comune di Monteriggioni

- Particella 70, Qualità Seminativo arb., Classe 3, Superficie catastale 409 m², R.D. euro 0,95, R.A. euro 0,84.

Come risulta da:

- *Impianto meccanografico del 03/09/1971*

- Particella 787, Rel. Ente urbano, Superficie catastale 360 m²

Come risulta da:

- *VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/11/2007 protocollo n. SI0146746 in atti dal 29/11/2007 ISTANZA PROT. 146551/07 (n. 17248.1/2007)*
- *TIPO MAPPALE del 05/04/1991 in atti dal 15/04/1991 TM 8962/91 (n. 372.1/1991) TIPO MAPPALE del 18/01/1990 in atti dal 31/01/1990 TM 78383/89 (n. 2471.1/1989)*
- *TIPO MAPPALE del 15/09/1989 in atti dal 12/10/1989 TM 55975/89 (n. 1483.1/1989)*
- *VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 12/04/1985 (n.2385)*
- *VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1984 in atti dal 19/05/1984 (n. 2784)*
- *VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/02/1974 in atti dal 10/05/1974 (n. 13474)*
- *VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/03/1974 in atti dal 10/05/1974 (n. 8674)*
- *Impianto meccanografico del 03/09/1971*

- Particella 1010, Rel. Ente urbano, Superficie catastale 156 m²

Come risulta da:

- *VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/11/2007 protocollo n.SI0146746 in atti dal 29/11/2007 ISTANZA PROT. 146551/07 (n. 17248.1/2007)*
- *Tipo mappale del 20/11/2007 protocollo n. SI0143191 in atti dal 20/11/2007 (n. 143191.2/2007)*
- *Tipo mappale del 20/11/2007 protocollo n. SI0143191 in atti dal 20/11/2007 (n. 143191.1/2007)*
- *TIPO MAPPALE del 05/04/1991 in atti dal 15/04/1991 TM 8962/91 (n. 372.1/1991)*
- *TIPO MAPPALE del 18/01/1990 in atti dal 31/01/1990 TM 78383/89 (n. 2471.1/1989)*
- *TIPO MAPPALE del 15/09/1989 in atti dal 12/10/1989 TM 55975/89 (n. 1483.1/1989)*
- *VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 12/04/1985 (n.2385)*
- *VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1984 in atti dal 19/05/1984 (n. 2784)*
- *VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/02/1974 in atti dal 10/05/1974 (n. 13474)*
- *VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/03/1974 in atti dal 10/05/1974 (n. 8674)*
- *Impianto meccanografico del 03/09/1971*

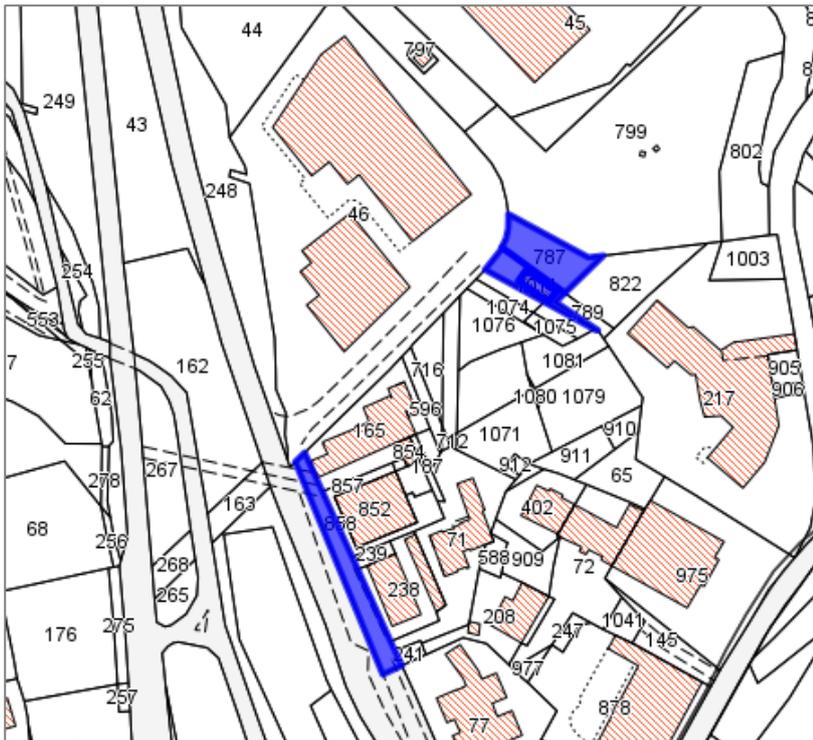
- Particella 1011, Categoria D/1, Rendita € 202,0

Come risulta da:

- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2008 protocollo n. SI0198298 in atti dal 10/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12090.1/2008)*
- *COSTITUZIONE del 03/12/2007 protocollo n. SI0148169 in atti dal 03/12/2007 COSTITUZIONE (n. 2803.1/2007)*

Le unità di cui sopra risultano così (catastalmente) intestate:

EUROMOTORS SRL con sede in MONTERIGGIONI, c.f. 01018130524, per la quota del 100% della piena proprietà.



- Planimetria elaborato planimetrico con in evidenza le particelle 1010, 1011, 787 e 70 oggetto di relazione DI NESSUN/ESIGUO VALORE COMMERCIALE

Relativamente allo stato dei luoghi rinvenuto, il compendio immobiliare non risulta completamente allineato alla risultanza catastatale ed in particolare si evidenzia:

- le planimetrie dei sub.70 e 71 non sono aggiornate allo stato dei luoghi rinvenuto in sede di sopralluogo per la presenza di una diversa distribuzione interna ed in particolare per la creazione di un deposito tramite tramezzatura interna in cartongesso (sub.70) e creazione di un locale ufficio, non illuminato, tramite nuova partizione interna (sub.71);
- gli uffici di cui ai sub. 71 e 70 sono collegati tramite apertura interna;
- gli uffici di cui ai sub. 69 e 70 sono stati collegati tramite apertura interna attualmente tamponata;
- la planimetria e la visura del sub.57 indica il piccolo vano come ufficio (lo stesso non risulta autorizzato come tale dal comune di Monteriggioni in quanto vano scala di collegamento al piano sottostante). Il vano è attualmente incorporato all'ufficio di cui al sub.22, non appartenente alla procedura;
- le aree urbane di cessione al comune di Monteriggioni sulla base dell'atti d'obbligo del 2016, sono ancora in carico al soggetto privato;
- la particella 70 non corrisponde a seminativo.

Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali e dei Docfa afferenti, sono stimabili spese tecniche professionali e generali pari ad indicativi euro 5.000,00.

3 - AGIBILITA'

È stato rinvenuto presso l'archivio del comune di Monteriggioni il certificato di agibilità n.364 del 1999, relativamente a varie unità immobiliari del complesso commerciale/direzionale di cui trattasi ed in particolare n.1 magazzino, n.2 negozi del piano terreno, n.11 uffici piano rialzato, primo e secondo con riferimento alla sanatoria 208/B del 1999. L'agibilità è corredata della seguente documentazione:

- dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico;
- dichiarazione di conformità impianto elettrico.

Si evidenzia che nell'agibilità il sub.57 non è rappresentato come ufficio ma come vano scala.

4 - SISTEMA DELLE CONFORMITA'

4.1 - Situazione urbanistica

Il compendio immobiliare insiste nella zona classificata dal Regolamento Urbanistico (R.U.) del comune di Monteriggioni e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) in "Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature di previsione" (art. 34), con sigla ME3.

La normativa del R.U. fa riferimento all'articolo 34² delle NTA che recita quanto segue:

Art. 34 – Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature

1) Sono aree destinate ad attività commerciali, direzionali, produttive e attrezzature di interesse generale

2) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività espositive e commerciali con superficie di vendita non superiore a mq 1.500
- attrezzature turistico-ricettive
- uffici pubblici e privati;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, culturali e formative e di interesse generale;
- parcheggio a servizio delle attività ammesse;
- verde privato.
- produttivo

E' consentito il cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni sopra elencate ad esclusione del cambio d'uso in produttivo e residenziale. Le attività produttive esistenti devono rispondere ai requisiti di cui all'art. 33, comma 2.

3) Per il patrimonio edilizio esistente e per le previsioni già attuate alla data di adozione del presente regolamento sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria

Omissis

Area ME 3 Località Fontebecci

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: ampliamento di un centro commerciale esistente con superficie di vendita non superiore a mq 1.500.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto convenzionato.

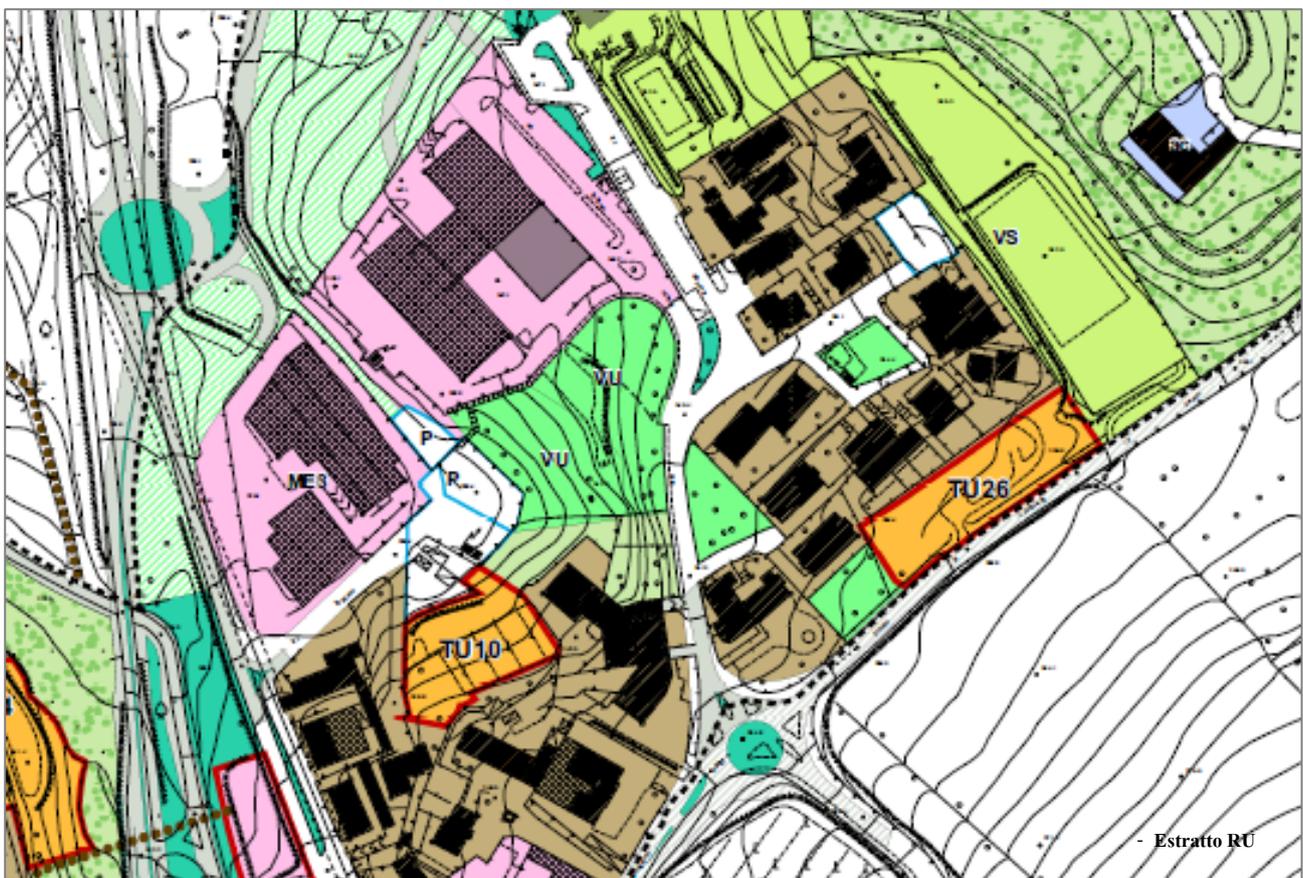
² Approvazione Del. C.C. n° 14 del 09.04.2014.

PARAMETRI URBANISTICI dell'ampliamento: SUL mq 400, volumetria massima mc. 2.400

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: realizzazione del nuovo collegamento pedonale sul lato nordorientale dell'area da via Toscana verso l'area verde pubblico/parcheggi e cessione a titolo gratuito al patrimonio dell'Amministrazione Comunale di una superficie pari a circa 850 mq e per un numero totale di 35 posti auto, da individuare all'interno del comparto. Entrambe le operazioni dovranno essere vincolate tramite un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a spese del richiedente.

Omissis

Il compendio comprende aree urbane esterne a parcheggio pubblico di progetto (art. 36 delle NTA) e verde pubblico/ verde urbano e parcheggi (art. 36 delle NTA)³. La normativa del R.U. fa riferimento all'articolo 36⁴ delle NTA che recita quanto segue:



Art. 36 – Aree pubbliche per attrezzature e servizi

1) Sono le aree destinate alle attrezzature pubbliche e ai servizi e, più in generale, al soddisfacimento delle comuni esigenze sociali, sportive, culturali, formative e sanitarie, nonché ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata individuate dal Regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 66 del Piano strutturale.

1 bis) Sulle tavole del RU sono indicate, con specifica simbologia, le funzioni previste su ciascuna area o edificio, nelle articolazioni del presente articolo. Il passaggio da una funzione di interesse generale all'altra non comporta variante al RU quando l'area o l'edificio interessati vengono utilizzate per strutture

³ Tali aree, ai fini della stima, sono state individuate con valore nullo

⁴ Approvazione Del. C.C. n° 14 del 09.04.2014

o finalità di tipo pubblico. In tal caso si dovrà dare atto di tale passaggio nella delibera comunale di approvazione del progetto.

1 ter) Per le nuove costruzioni da realizzare all'interno delle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici, le presenti norme non prescrivono parametri vincolanti lasciando alla progettazione delle opere la verifica del dimensionamento e dei contenuti funzionali specifici, nel rispetto comunque dei valori paesaggistici e della compatibilità figurativa. La valutazione di tale compatibilità è demandata alla Commissione Comunale per il Paesaggio.

2) Esse si articolano nella seguenti specifiche funzioni-destinazioni distinte in cartografia con apposita campitura distinguendo tra le aree e gli impianti esistenti e quelli di progetto.

aree a verde pubblico e sportivo; parcheggi pubblici: (P) attrezzature scolastiche (SC);

attrezzature di interesse comune C, e in particolare sono individuate:

chiesa (CH); cimitero (CM); ufficio pubblici, amministrativi e per la protezione civile (AM);

impianti tecnologici (T);

3) Le attrezzature per servizi in aree pubbliche possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di una convenzione con l'amministrazione comunale, purché ne siano mantenute le finalità e siano osservate le norme per le attrezzature pubbliche.

4) Le aree a verde pubblico e sportivo sono quelle aree destinate a spazio di incontro e riposo per gli abitanti, al gioco dei ragazzi, e altre attività spontanee e del tempo libero (comprese piccole attrezzature sportive e per le feste o sagre), attrezzature sportive strutturate quali campi da calcio, tennis, ecc. individuate nelle tavole in scala 1/2000 delle presenti norme. Nelle aree a verde pubblico esistenti è previsto il mantenimento delle funzioni in atto; sono consentite le opere di manutenzione e adeguamento delle sistemazioni esistenti strettamente finalizzati al mantenimento e alla valorizzazione delle funzioni in atto.

Le aree a verde pubblico e sportivo sono da distinguere in:

- aree a verde urbano (VU) esistenti o di progetto da realizzarsi tramite intervento diretto, attraverso la progettazione delle sistemazioni arboree, utilizzando essenze caratteristiche della zona, percorsi pedonali con idonea pavimentazione, elementi di arredo e attrezzature leggere;

- aree a verde pubblico con attrezzature sportive (VS) esistenti o di progetto;

- parchi fluviali (VF) e aree di tutela naturalistica dei corsi d'acqua

4 bis) Nelle aree destinate a VU è possibile realizzare, chioschi e o gazebi da parte delle associazioni dei rioni; tali manufatti non potranno essere realizzati in muratura ma con materiali leggeri ed in sintonia con i luoghi, non dovranno alterare la morfologia del terreno se non per le opere strettamente necessarie a garantirne la statica, ogni manufatto non potrà superare la SUL massima di mq. 80 e l'altezza di mt. 4,5; per quanto riguarda il rispetto delle distanze si rimanda all'osservanza del Codice Civile e del Codice della Strada. Tali interventi dovranno preventivamente essere autorizzati dalla Giunta Comunale.

Il compendio immobiliare risulta allineato con le prescrizioni di RU (regolamento urbanistico).

Si evidenzia che le aree esterne a parcheggio pubblico ai sensi del RU vigente, seppure inserite nell'atto d'obbligo del 2016 quali aree di cessione, sono ancora in carico al soggetto privato.

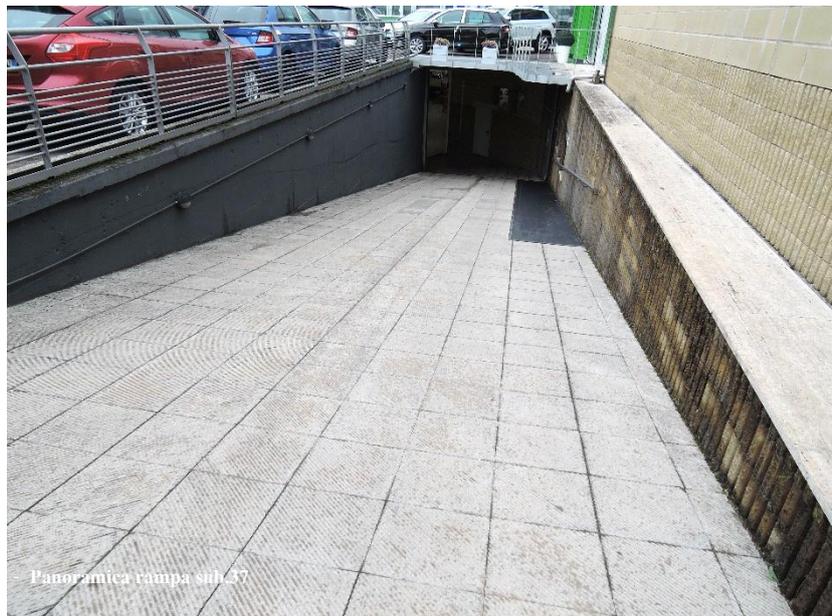


Panoramica complesso (particolare sub. 61)

4.2 - Situazione edilizia

Il compendio immobiliare, catastalmente costituito da 4 unità immobiliari, non risulta completamente allineato ai titoli abilitativi rinvenuti presso l'ufficio tecnico del comune di Monteriggioni. Il complesso commerciale/direzionale e le unità di cui trattasi sono state edificate a seguito dei seguenti titoli:

1. concessione 1587 del 17/11/1990 - nuova edificazione edificio centro vendita e servizi automobili
2. concessione 1965 del 28/09/1993 - variante /nuova edificazione edificio centro vendita e servizi automobili;
3. concessione 1980 del 06/11/1993 - variante /nuova edificazione edificio centro vendita e servizi automobili;



Panoramica rampa sott. 57

4. concessione 2287 del 29/09/1995 - variante /nuova edificazione edificio centro vendita e servizi automobili;
5. concessione in sanatoria B/208 - condono n.191 e 192 del 13/03/1999 - diversa distribuzione e cambio destinazione da commerciale a direzionale e aumento volume.

Rispetto a quanto assentito, in fase di sopralluogo sono state rinvenute difformità relative a distribuzione interna degli uffici di cui ai lotti 1,2,3,4 di cui sopra. In particolare, si evidenzia:

- l'ufficio di cui al sub.70 (lotto 3) della presente relazione differisce per la creazione di un deposito tramite tramezzatura interna in cartongesso;
- l'ufficio di cui al sub.71 (lotto 4) della presente relazione differisce per la creazione di un antibagno, di un locale ufficio non illuminato⁵(tramite nuova partizione interna), in apposizione porta interna a termine del disimpegno di ingresso e in ispessimenti di parete per inserimento impianti;
- gli uffici di cui ai sub. 71 e 70 (lotti 3 e 4) sono collegati tramite apertura interna;
- gli uffici di cui ai sub. 69 e 70 (lotti 2 e 3) sono collegati tramite apertura interna e la stessa è attualmente tamponata;

Per quanto riguarda l'ufficio di cui al sub.57 (lotto 5) della presente relazione, lo stesso differisce visto che il piccolo vano non risulta autorizzato come tale dal comune di Monteriggioni, in quanto vano scala di collegamento al piano sottostante; il vano è attualmente incorporato all'ufficio di cui al sub.22, non appartenente alla procedura.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nelle unità immobiliari di cui trattasi (opere interne), sarà necessaria la presentazione di una o più sanatoria/e tardiva/e al comune di Monteriggioni, corredata/e della rappresentazione dell'effettivo stato dei luoghi; sono stimabili spese tecniche professionali e generali pari a complessivi euro 6.000,00 oltre sanzioni.

4.3 - Conformità impianti

Le unità immobiliari sono dotate dei seguenti impianti:

- ✓ elettrico;
- ✓ termoidraulico.

Sono state rinvenute le relative certificazioni.

⁵ *Eventualmente sanabile come deposito ma non come ufficio dato che mancano i requisiti igienico-sanitari di legge.*

5 - REPERTAZIONE FOTOGRAFICA





- Panoramica Sub.20



- Panoramica Sub.20



- Panoramica Sub.69 -70 -71 (piano terra)



- Panoramica Sub.69 -70 -71



- Panoramica ingresso Sub. 69 - 70 - 71



- Panoramica Sub.69



- Panoramica Sub.69



- Panoramica Sub.69



Panoramica Sub.69



- Panoramica Sub.70



Panoramica Sub.70



- Panoramica Sub.70



Panoramica Sub.70



- Panoramica Sub.70



Panoramica Sub.70



- Panoramica Sub.70



- Panoramica Sub.71



- Panoramica Sub.71



- Panoramica Sub.71



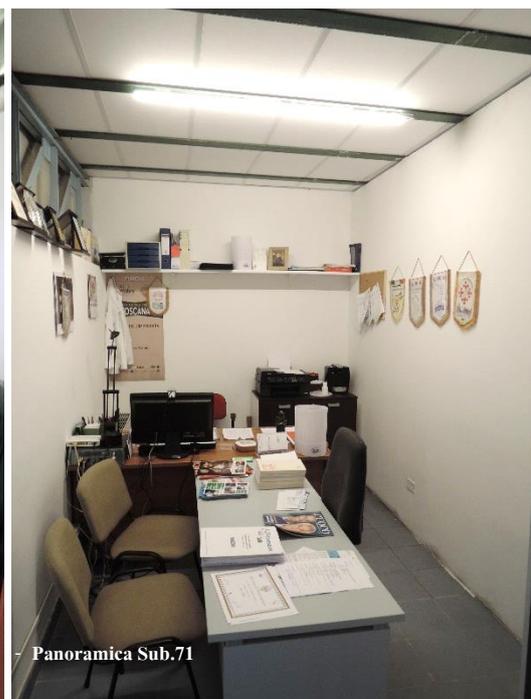
- Panoramica Sub.71



- Panoramica Sub.71



- Panoramica Sub.71



- Panoramica Sub.71

6 - CONVENZIONI E VINCOLI

6.1 - Convenzioni Urbanistiche

È stato rinvenuto atto d'obbligo datato 14/10/2016 (dotazione e cessione parcheggi pubblici al comune di Monteriggioni per complessivi 853,09 mq.

6.2 - Vincoli

L'area non risulta assoggettata a i vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 "codice dei beni culturali e del paesaggio".

7 - PREGIUDIZI

7.1 - Provenienza/Storico

Come da allegata elencazione.

7.2 - Iscrizioni, trascrizioni, patti, vincoli e servitù

Come da allegata elencazione.

7.3 - Situazione locativa

I subalterni 70 e 71 (uffici) risultano attualmente locati con contratto stipulato in data 14 gennaio 2016. La locazioni è convenuta in anni 6 rinnovabili al canone annuale di 10.800,00 euro.

7.4 - Situazione condominiale

Le unità immobiliari oggetto di valutazione (sub.20, 69,70 e 71) oltre le aree esterne e gli accessori⁶ risultano inserite all'interno di un condominio amministrato dallo studio Paccagnini di Siena.

⁶ Intesi come tali i sub.37, 43 e sub.57

8 - DIVISIBILITA'

In base alle considerazioni di cui sopra, anche alla stregua dello stato morfologico del bene, si ritiene che ad oggi vi siano i presupposti per dividere il compendio oggetto di indagine valutativa in lotti distinti per come sopra rappresentati.

9 - 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 tutto il 2018 (il 2015/2016 ha registrato compravendite in crescita di circa 50mila unità, verso quota 470mila, ma con prezzi ancora in calo del 3% circa. Nel dettaglio il calo delle quotazioni, comunque inferiore rispetto agli anni passati, è stimato in -2,9% per le abitazioni, -3,1% per gli uffici e -2,6% per i negozi.).

La previsione per il 2018⁷ 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

⁷ *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. Non ultima poi, la situazione contingente del mercato⁸, assume una valenza fondamentale, particolarmente all'attualità.

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, finisce 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

⁸ *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*

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.

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 2017-2018 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 2018, 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.

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.

Alla stregua di quanto sopra, presi in considerazione i valori medi/bassi risultanti da compravendite similari ed in assenza di effettive similitudini dedotti i previsionali valori economici, si ottengono le seguenti valutazioni riferite alla piena proprietà delle (quattro) unità immobiliari poste nel comune di Monteriggioni ed afferenti porzione di complesso direzionale/commerciale posto in via Toscana 36 e 48 (Montarioso).

Gli altri lotti, per le motivazioni espresse in precedenza, sono da ritenersi di valore nullo.

Ai fini della stima del valore ci si avvale del calcolo della superficie commerciale vendibile, che rappresenta il parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali degli immobili. Tale parametro è calcolato dalla somma delle singole superfici che compongono l'unità immobiliare, ognuna delle quali ponderata ed eventualmente ricalcolata, tramite apposito rapporto mercantile, in funzione della destinazione.

Destinazione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie utile lorda mq ⁹	Rapp. mercantile	Superficie Commerciale mq
UFFICIO (SUB.20) – lotto 1					
Piano primo	sufficiente	80,0	92,0	1	92,0
UFFICIO (SUB.69) – lotto 2					
Piano primo	sufficiente	70,0	80,5	1	80,5
UFFICIO (SUB.70) – lotto 3					
Piano primo	mediocre	62,0	71,3	1	71,3
UFFICIO (SUB.71) – lotto 4					
Piano primo ¹⁰	mediocre	85,0	97,7	1	97,7

La zona di riferimento, da analisi condotta sul micro mercato locale, basata sugli annunci di locali direzionali in vendita a Monteriggioni e Siena, ha una quotazione media pari a 1.000,00 €/mq. Al fine di attribuire il più congruo valore unitario, si è proceduto anche alla verifica con i valori OMI (osservatorio mercato immobiliare), in normale stato manutentivo, per la zona periferica di Siena; tale valore si attesta su una forchetta oscillante tra €/mq 1.250,00÷1.850,00.

⁹ La valutazione estimativa viene individuata applicando alla superficie netta un coefficiente orientativo pari al 15%. In tal modo si ottiene la superficie lorda che comprende anche la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali.

¹⁰ Il corridoio, viste le caratteristiche dimensionali, è stato opportunamente ridotto commisurandolo al 50% della superficie utile rinvenuta.

Ciò premesso, vista la destinazione direzionale e le caratteristiche delle unità immobiliari di cui trattasi ed in virtù della zona cui appartengono (limitrofa al centro di città capoluogo, a poca distanza dalla tangenziale), il valore unitario è complessivamente valutato in €/mq. 900,00 anche in virtù della datazione (anni 1990).

Si ha pertanto la seguente valutazione di stima:

LOTTO 1 (sub.20)	€/mq	900,00	x	mq.	92,0	tot €.	82.800,00
LOTTO 1 (sub.69)	€/mq	900,00	x	mq.	80,5	tot €.	72.450,00
LOTTO 1 (sub.70)	€/mq	900,00	x	mq.	71,3	tot €.	64.170,00
LOTTO 1 (sub.71)	€/mq	900,00	x	mq.	97,7	tot €.	87.930,00

I valori sono da computare in base alla effettiva percentuale di proprietà come da atti di provenienza:

TOTALE LOTTO 1 EURO 82.000,00 (ottantaduemila/oo)
TOTALE LOTTO 2 EURO 72.000,00 (settantaduemila/oo)
TOTALE LOTTO 3 EURO 64.000,00 (sessantaquattromila/oo)
TOTALE LOTTO 4 EURO 87.000,00 (ottantasettemila/oo)

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. Conseguentemente, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene comunque necessario applicare un abbattimento (specifico per ciascuna unità di cui ai sub. 20,69,70,71) forfettario compreso tra il 10÷16 %.

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

- (10%) 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 (giudiziarie/fallimentari) rispetto a beni compravenduti nel libero mercato;
- (5%) abbattimento forfettario inerente agli oneri da sostenere per le pratiche edilizie in sanatoria, oltre agli oneri da sostenere per l'aggiornamento catastale;
- (1%) abbattimento forfettario dovuto alle infiltrazioni di acqua.

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

LOTTO 1 (sub.20)	€.	82.000,00	- 10 %	tot. €.	73.800,00
-------------------------	----	------------------	--------	---------	------------------

LOTTO 2 (sub.69)	€.	72.000,00	- 10 %	tot. €.	64.800,00
LOTTO 3 (sub.70)	€.	64.000,00	- 16 %	tot. €.	53.760,00
LOTTO 4 (sub.71)	€.	87.000,00	- 16 %	tot. €.	73.080,00

(VALORE PIENA PROPRIETA') ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE LOTTO 1 EURO 73.000,00 (settantatremila/oo)
--

TOTALE LOTTO 2 EURO 64.000,00 (sessantaquattromila/oo)
--

TOTALE LOTTO 3 EURO 53.000,00 (cinquantatremila/oo)

TOTALE LOTTO 4 EURO 73.000,00 (settantatremila/oo)
--

10 - DESCRIZIONE ai FINI DELLA VENDITA

Trattasi di 4 unità immobiliari direzionali appartenenti ad area destinata alla realizzazione di un comparto commerciale e di una concessionaria a partire dal 1990 circa, in zona posta sullo svincolo Siena nord della tangenziale, in luogo con buona vista e strategico per gli spostamenti. Agli uffici si accede tramite scale a comune a rampa unica, distinte nel caso in fattispecie, rispettivamente ai civici nn.36 e 48 di Via Toscana (comune di Monteriggioni).

Nelle aree circostanti trovano collocazione le aree a parcheggio, resedi e impianti tecnologici.

Gli uffici, tutti al piano primo, sono così caratterizzati:

UFFICIO (SUB.20)	mq	80,0	altezza mt 2,78
UFFICIO (SUB.69)	mq	70,0	altezza mt 2,76
UFFICIO (SUB.70)	mq	62,0	altezza mt 2,78
UFFICIO (SUB.71)	mq	85,0	altezza mt 2,78

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

Catasto Fabbricati

Foglio di mappa 90 del comune di Monteriggioni

-Particella 46, Subalterno 20, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale 96mq, Rendita euro 1.022,58

-Particella 46, Subalterno 69, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. catastale 81 mq, Rendita euro 908,96

-Particella 46, Subalterno 70, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. catastale 74 mq, Rendita euro 908,96

-Particella 46, Subalterno 71, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 5 vani, Sup. catastale 102 mq,
Rendita euro 1.136,21

Il compendio immobiliare risulta così (catastalmente) intestato a: EUROMOTORS S.R.L. con sede
in Monteriggioni, C.F. 01018130524.

Le unità immobiliari sono in classe energetica “G”

Si dà atto che il compendio 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 negli allegati titoli di provenienza.

Prezzo base asta lotto 1 € .73.000,00

Prezzo base asta lotto 2 € .64.000,00

Prezzo base asta lotto 3 € .53.000,00

Prezzo base asta lotto 4 € .73.000,00

**LOTTO 9 - AREE E PORZIONI DI CESSIONE AL COMUNE DI MONTERIGGIONI (SUB.59, 65, PARTICELLE
1010,787) - VALORE COMMERCIALE ESIGUO**

Il lotto in questione (non totalmente nella piena proprietà della società fallita) in base agli atti
d’obbligo di cui sopra e siglati a seguito dell’ampliamento del comparto edilizio in ampliamento, è
in parte urbanisticamente destinato a parcheggio pubblico di cessione al comune di Monteriggioni (le
residue porzioni sono prive di qualsiasi rilevanza commerciale). La procedura di cessione è sospesa
in attesa del fine lavori dell’ampliamento di cui sopra e della relativa agibilità. Considerando il
parcheggio pubblico strettamente connesso alla realizzabilità dell’ampliamento di cui sopra, lo stesso
viene ivi valutato in base al costo di costruzione con riferimento alla superficie ricavata dagli elaborati
di r.u.; valutato lo stato odierno dell’area interessata dal parcheggio, non asfaltata, priva di
urbanizzazioni, si ritiene che il valore della stessa sia determinato forfettariamente in euro 20.000,00.
Si significa che il valore stimato per il parcheggio è esclusivamente correlato ad un interesse specifico
che ha portato alla realizzazione dell’ampliamento e sulla base de quale il comune di Monteriggioni
ha richiesto gli atti d’obbligo di cui sopra.