



TRIBUNALE di SIENA

REG. GEN. FALL. **18/2013**

RINALDI COSTRUZIONI di RINALDI GIOVANNI e ANTONIO s.n.c.

RINALDI ANTONIO

RINALDI GIOVANNI

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA e VALUTATIVA



C.T.U.

DOTT. ANDREA PETRENI



strada del Tinaio, 11
53100 Siena
cell. 3395274210
tel. 0577806423
fax: 0577364795
P.I. 01335350524
C.F.: PTRNDR74T14I726Y
mail: info@studiopetreni.it
website: www.studiopetreni.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

PROCEDURA FALLIMENTARE R.G.F. 18/2013

Giudice Delegato
Dott.ssa Marianna SERRAO

Curatore Fallimentare
Dott. Claudio VANNI

FALLIMENTO

Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c.
Trequanda (Si) frazione Castelmuzio Via della Repubblica, 3
P.I.: 00874790520

soci illimitatamente responsabili

Rinaldi Antonio
nato a Mondragone (Ce) il 7 febbraio 1967
residente in Torrita di Siena Via Adda 8

Rinaldi Giovanni
nato a Mondragone (Ce) il 27 gennaio 1970
residente in Rapolano Terme frazione Serre di Rapolano
Via del Monte 15

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

relativa alla stima del bene immobile adibito a civile abitazione oltre garage e resede esclusivo posto in Rapolano Terme (Si) frazione Serre di Rapolano Via del Monte, 15 della seguente proprietà:

Società in nome collettivo Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio con sede in Trequanda (Si) frazione Castelmuzio, Via della Repubblica 3 (società cancellata dal registro delle imprese per intervenuto fallimento) ripartita tra i soci, come segue:

- Rinaldi Antonio (amministratore e legale rappresentante per la quota di euro 2.582,28) nato a Mondragone (Ce) il 7 febbraio 1967 e residente in Torrita di Siena, Via Adda n. 8, professione attuale: in attesa di nuova occupazione - C.F.:RNL NTN 67B07 F352W
- Rinaldi Giovanni (per la quota di euro 2.582,28) nato a Mondragone (Ce) il 27 gennaio 1970 e residente in Rapolano Terme, frazione Serre di

Rapolano, Via del Monte n. 15, professione attuale: in attesa di nuova occupazione - C.F.: RNL GNN 70A27 F352T.

La società fallita risulta detentrica della quota pari al 100% del diritto di proprietà del bene sopra indicato.

Il sottoscritto dott. Andrea Petreni con studio in Siena strada del Tinaio 11, 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, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio del tribunale di Siena in data 1 ottobre 2013 dal curatore fallimentare dott. Claudio Vanni nella procedura concorsuale 18/2013, in ordine alla valutazione del compendio immobiliare summenzionato.

Assunto l'incarico, gli veniva posto il seguente quesito concedendo termine di 120 giorni per il deposito dell'elaborato estimativo.

QUESITO:

- 1) Determini la valutazione complessiva di ciascun bene immobile ricaduto nell'asse fallimentare indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun cespite, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq. e del valore totale, considerando lo stato di conservazione dello stesso e (come opponibili alla procedura) i soli contratti di locazione, evidenziando altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso (libero, occupato, in locazione), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, indicando l'abbattimento forfettario per la differenza di oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali e per la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, costi da sostenersi per la bonifica e per la eliminazione di rifiuti, anche tossici e per l'eliminazione di opere abusive e spese amministrative pe altri oneri e pesi;*
- 2) Calcoli, in ogni caso, dopo aver determinato il valore dei beni un abbattimento forfettario (indicativamente del 15%) in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive;*

- 3) *La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto valutato, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini estensione e dati catastali, limitati: per i terreni alla partita al foglio alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita al foglio alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno. Con la relazione dell'esperto presenti anche -sia in formato cartacea sia in supporto informatico- la sintesi descrittiva per ciascun lotto che avrà individuato per la successiva vendita i cui estremi saranno posti a base della pubblicità;*
- 4) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, privilegi, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento), gravanti sui beni;*
- 5) *Accerti lo stato di possesso di ogni bene, se trattasi di beni abitati o liberi, se su di essi siano esercitati diritti personali di godimento opponibili al terzo acquirente ai sensi dell'art. 2923 c.c.;*
- 6) *Dica se è possibile vendere i beni immobili in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dalla società fallita (appartamento con garage e soffitta, villetta, etc.);*
- 7) *Allegghi sempre alla/e relazione/i documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio fallimentare, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

PREMESSO:

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico e presa visione degli atti custoditi all'interno del fascicolo depositato in cancelleria fallimentare, ha provveduto ad effettuare la seguente ricognizione in loco.

Ricognizione del 5 dicembre 2013 svoltasi con esito positivo alla presenza del signor Rinaldi Giovanni.

Ricognizione procrastinata dalle ore 9:20 alle ore 13:00.

Per il completamento e l'integrazione dei documenti allegati alla presente il sottoscritto ha provveduto, inoltre, ad effettuare idonee visure presso gli uffici del catasto e della conservatoria dei RR.II. in data 11/11/2013 - 14/11/2013 - 19/11/2013 - 22/11/2013, presso gli uffici del comune di Rapolano Terme in data 19/11/2013 - 5/12/2013, presso gli uffici dell'agenzia delle entrate di Siena in data 4/11/2013 - 18/11/2013, presso la

Soprintendenza per i beni architettonici di Siena in data 25/10/2013 - 11/11/2013; il tutto al fine di recepire notizie e dati necessari a rispondere compiutamente al quesito di cui sopra.

Per quanto sopra, 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.

TITOLARIETA'

OGGETTO

Serre di Rapolano è una frazione del comune di Rapolano Terme (comune italiano di 5.200 abitanti, conosciuta nel territorio per i famosi stabilimenti termali) posto in provincia di Siena, nella regione Toscana.

Del comune di Rapolano Terme fanno parte anche le frazioni di Armaiolo, Ficaiole, Modanella, Terme San Giovanni.

Il borgo di Serre è arroccato su una collina (a circa 350 metri sul livello del mare) a ridosso di un varco che si apre tra la valle del Sentino e l'Ombrone.

Sin dall'antichità si estraeva un travertino tra i più pregiati: oggi le cave sono in parte dismesse. Il paese di Serre, abitato da circa 1400 residenti, è noto per la presenza dell'antica grancia, appartenuta all'ospedale Santa Maria della Scala. Oggi la grancia è in parte visitabile ed è suggestiva per il valore architettonico e storico.

L'economia di Serre di Rapolano è soprattutto volta all'enogastronomia (data l'ottima vicinanza a primari raccordi autostradali) ed al terziario.

Distanza dalle principali città italiane:

Grosseto	102 km
Siena	34 km
Bologna	218 km
Firenze	103 km
Napoli	398 km
Roma	203 km

Il bene oggetto della relazione consiste in un appartamento facente parte di un complesso edilizio ubicato in Via del Monte 15 (il numero civico non è identificato in nessuna delle murature esterne dell'edificio che comprende l'unità abitativa oggetto della presente, tuttavia detto civico è notoriamente a conoscenza ed è costantemente utilizzato sia negli atti amministrativi che di corrispondenza della famiglia ivi abitante) in zona collinare e decentrata rispetto al centro urbano.

L'unità abitativa è posizionata:

- a circa 500 metri dalla fermata di autobus interurbani;
- a circa 1500 metri dal centro urbano della frazione di Serre di Rapolano;
- a circa 1700 dai negozi di prima necessità.

La zona attigua l'unità abitativa, come detto posizionata in una sommità, risulta caratterizzata da una rara e splendida visuale sui limitrofi paesaggi campestri. Inoltre, vi sono sufficienti spazi dedicati a parcheggio e non mancano aree dedicate a verde.

Tuttavia, l'impervia e ripida via di accesso all'unità abitativa (Via del Monte), rende difficoltoso nei mesi invernali (soggetti a basse temperature) percorrere veicolarmente detto percorso; in taluni periodi (quelli più freddi) la strada, ghiacciata o innevata, risulta impercorribile con gli autoveicoli.



Panoramica del centro urbano di Serre di Rapolano e particolare della localizzazione del bene oggetto di stima



La società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. risulta proprietaria di un compendio immobiliare sito in Serre di Rapolano, Via del Monte 15, composta da:

- appartamento per civile abitazione con sviluppo su due piani (piano primo e piano secondo), oltre a scala esterna di accesso (piano terra);
- resede esclusivo recintato (piano terra);
- garage corredato da antistante porticato e retrostante locale tecnico (piano primo sottostrada).

Il recente complesso immobiliare ove è inserito il compendio immobiliare in oggetto, presenta una forma strutturale ad “L” articolata in massimo tre livelli, di cui locali garage al piano primo sottostrada e abitazioni ai piani superiori; più precisamente la parte centrale si eleva di due piani fuori terra mentre nelle due estremità è stato realizzato un ulteriore piano.

L'edificio comprende nove alloggi (tutti abitati ad eccezione di uno che risulta vuoto) ogni uno dei quali dotato di scala esterna per l'accesso indipendente ed altrettanti garage al piano primo sottostrada. Le suddette abitazioni hanno tutte diverse distribuzioni interne e sono state realizzate

con superfici variabili da un minimo di 55 mq. ad un massimo di 100 mq.; i garage hanno tutti una metratura proporzionata di mq. 23 circa cadauno.

Dal punto di vista strutturale l'edificio risulta delle seguenti caratteristiche generali:

- strutture portanti in elevazione, fondazioni, travi, cordoli e pilastri realizzati in cemento armato;
- solai realizzati con travi prefabbricate in c.l.s. armato e pignatte di laterizio con sovrastante soletta armata di irrigidimento;
- tamponatura dello scheletro strutturale eseguita in maniera tradizionale utilizzando in parte mattoni in laterizio per le murature faccia-vista ed in parte blocchi prefabbricati del tipo Poroton o simili successivamente intonacati e tinteggiati di colore tendente al giallo;
- tramezzature ed intercapedini con muratura di mattoni forati in laterizio;
- copertura in parte a capanna ed in parte a padiglione, realizzata in laterizio armato con sporgenze di gronda in cemento armato, manto di copertura con tegole e coppi di laterizio e canali di gronda con tubi di discesa in rame;
- muretti esterni di recinzione con difformi andamenti, realizzati in cemento armato e rivestiti con blocchetti grigi con finitura splittata;
- rampa esterna di accesso ai garage e piazzale condominiale situato al piano primo sottostrada, realizzati con mattoncini autobloccanti

L'area di edificazione, posizionata su una sommità, risulta ubicata ad una distanza tale dai più vicini corsi d'acqua da escludere qualsiasi problematica legata al rischio idraulico.

Detta area si trova geomorfologicamente a mezza costa del versante orientato a nord-est (quote altimetriche comprese tra 382 e 388 mt. s.l.m.) che dall'alto collinare situato immediatamente a sud-ovest (quota 436 mt. s.l.m.), discende variamente articolato verso l'area pianeggiante della zona industriale denominata Sentino. La pendenza del declivio nella zona in esame risulta nell'ordine del 20-25% localmente attenuata da terrazzamenti antropici. Poco ad est, in concomitanza con sedimenti sabbiosi-argillosi, il profilo si addolcisce raggiungendo pendenze dell'11%.

I lavori di costruzione del fabbricato ebbero inizio nel settembre del 2004 e terminarono nell'ottobre del 2008;



Panoramica frontale del complesso immobiliare



Panoramica frontale del complesso immobiliare







Particolare (illustrativo) del garage

Le condizioni del complesso edilizio, pluripiano, a carattere prettamente residenziale, risultano globalmente molto buone; inoltre i materiali e la tipologia architettonica utilizzata, si inseriscono perfettamente nel contesto rurale che lo circonda.

Al complesso immobiliare si accede al termine della Via del Monte (come detto senza alcuna identificazione del numero civico); la stessa, quale breve e ripido tragitto atto a condurre agli appartamenti che caratterizzano la zona, interseca a valle la più trafficata ed importante “strada provinciale 64”. All’appartamento in oggetto si accede sia dalla via summenzionata per mezzo di scalini esterni e vialetti interni la proprietà condominiale, sia dal lato esterno per mezzo della rampa carrabile che conduce ai garage.

Dal vialetto interno condominiale, per mezzo di un cancelletto (corredato da campanello, citofono voce, serratura e apertura automatica) in metallo, si accede al resede esclusivo posto al piano terreno. Lo stesso risulta scarsamente utilizzabile non solo per le ridotte dimensioni ma anche per

una contorta morfologia e soprattutto per l'assenza di un'adeguata privacy; invero, il resede confina sia con il vialetto a camminamento condominiale sia soprattutto con l'affaccio esterno di un altro condominio.

Dal resede esclusivo (in parte pavimentato in cotto con mattonelle delle dimensioni di cm. 30 x 10 ed in minima parte lasciato a verde) si giunge alle scale esterne di accesso diretto all'unità abitativa.

Le scale risultano composte da un totale di 17 scalini rivestiti con piastrelle in pietra naturale locale, tipo travertino, aventi una larghezza di cm. 100 ed una alzata media di cm. 18. Al termine della scalinata (protetta, sul lato esterno, da una ringhiera con corrimano in metallo tinteggiato) si giunge allo spazioso pianerottolo di ingresso e da questi alla porta di ingresso posta al piano primo.

DIMENSIONI GENERALI: APPARTAMENTO - RESEDE - GARAGE

Resede + scala esterna (misurazione catastale)	mq.	24,00	
Soggiorno/Pranzo	mq.	31,93	altezza mt. 2,72
Disimpegno (1)	mq.	3,50	altezza mt. 2,72
Ripostiglio	mq.	1,69	altezza mt. 2,72
Bagno (1)	mq.	6,00	altezza mt. 2,72
Camera da letto (1)	mq.	14,00	altezza mt. 2,72
Disimpegno (2)	mq.	4,29	altezza mt. 2,72
Camera da letto (2)	mq.	11,66	altezza mt. 2,72
Bagno (2)	mq.	3,91	altezza mt. 2,72
Camera da letto (3)	mq.	16,96	altezza mt. 2,72
Terrazza	mq.	2,45	
Porticato	mq.	7,00	altezza mt. 2,40
Garage	mq.	21,10	altezza mt. 2,40
Locale Tecnico	mq.	6,11	altezza mt. 2,40

Superficie complessiva netta calpestabile appartamento	mq. 93,94
Superficie complessiva terrazza	mq. 2,45
Superficie complessiva resede esterno + scala esterna	mq. 24,00
Superficie complessiva netta calpestabile garage (porticato + loc. term.)	mq. 34,21

L'appartamento (contraddistinto catastalmente dal subalterno 17 graffato con il subalterno 34 indicante il resede) risulta in buono stato conservativo ed ottimamente illuminato e finestrato, essendo anche comodamente fruibile stante una ripartizione moderna ed adeguata dei vani che lo compongono.

È stata rinvenuta sia la certificazione dell'impianto termo-sanitario sia la certificazione dell'impianto elettrico. Quest'ultima ha interessato l'impianto elettrico, telefonico e televisivo. Lo stesso è stato realizzato in esecuzione incassata sotto pavimento e murature con forassiti, scatole di derivazione e porta frutto ad incasso a parete.

L'abitazione, allacciata alle reti di energia elettrica, di approvvigionamento idrico (assicurato da allacciamento a pubblico acquedotto), risulta ad oggi perfettamente funzionante sia per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, sia per l'impianto elettrico. L'appartamento è corredato da impianto di riscaldamento singolo a metano (funzionante), con caldaia murale posta nel ripostiglio ed attivabile con comandi manuali posizionati in ogni piano.

Gli infissi interni, in legno tamburato, sono in buono stato manutentivo; gli infissi esterni, ben mantenuti, integri e di fattura contemporanea, risultano dotati di vetro-camera.

Il compendio immobiliare risulta così concepito:

SOGGIORNO/PRANZO

L'ingresso all'appartamento è permesso da una porta blindata avente serratura di sicurezza corredata da chiavistello di sicurezza interno. La porta risulta con struttura metallica e rivestimento esterno/interno in legno colore naturale.

La pavimentazione del vano soggiorno/pranzo, identica a quella degli altri vani che compongono il piano primo ad eccezione del bagno (1), risulta integra e posata utilizzando mattonelle di colore marrone chiaro delle dimensioni di cm. 31 x 31. E' presente il battiscopa (per i 4 lati delle murature) caratterizzato da mattonelle dello stesso colore della pavimentazione.

Le murature verticali risultano maldestramente tinteggiate con la tecnica a "spugna" di un colore tendente al giallo (tuttavia la biasimevole riuscita

dell'opera onererà l'acquirente di una nuova tinteggiatura). Il soffitto risulta correttamente tinteggiato di colore bianco.

Sulle murature sono presenti ampie ed estese macchie di muffa.

Due lati delle murature verticali (in corrispondenza dell'angolo cottura) risultano rivestite in mattonelle di ceramica di colore crema (integre) delle dimensioni di cm. 20 x 20.

Il vano cucina/pranzo risulta caratterizzato dalla presenza di due ampie finestre, ognuna a due ante, così caratterizzate:

- struttura in legno di colore naturale con maniglie colore ottone;
- vetri camera;
- persiane (esterne) alla veneziana in alluminio tinteggiato colore marrone con oscuramento regolabile manualmente;
- soglia di travertino interna ed esterna.

Il vano risulta corredato da: due termosifoni da cinque e dieci elementi, citofono, scatola contenente il comando generale dell'impianto elettrico, interruttori, prese di corrente, punti luce, presa telefono, collegamento antenna Tv, collegamento scarico acque e adduzione acqua (in corrispondenza dell'angolo cottura).

Il vano risulta conforme rispetto alle planimetrie di progetto; l'unica lieve divergenza è data da un muretto divisorio a confine tra la cucina e la zona ingresso/pranzo/soggiorno. Lo stesso, utile e visivamente piacevole a smorzare le ampie dimensioni del vano, risulta tinteggiato e con sovrastante rivestimento in cotto.





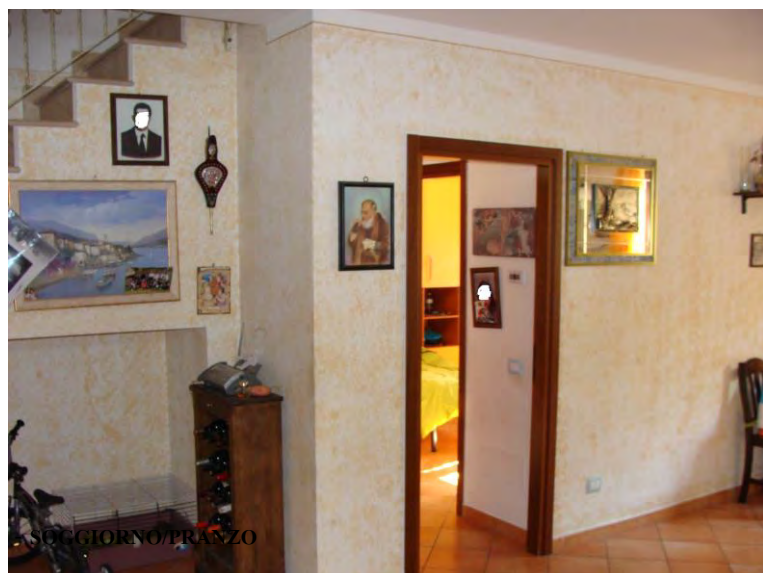
- SOGGIORNO/PRANZO



- SOGGIORNO/PRANZO



- SOGGIORNO/PRANZO



- SOGGIORNO/PRANZO



- SOGGIORNO/PRANZO



- SOGGIORNO/PRANZO



- (FINESTRE) SOGGIORNO/PRANZO



- (FINESTRE) SOGGIORNO/PRANZO



- (FINESTRE) SOGGIORNO/PRANZO



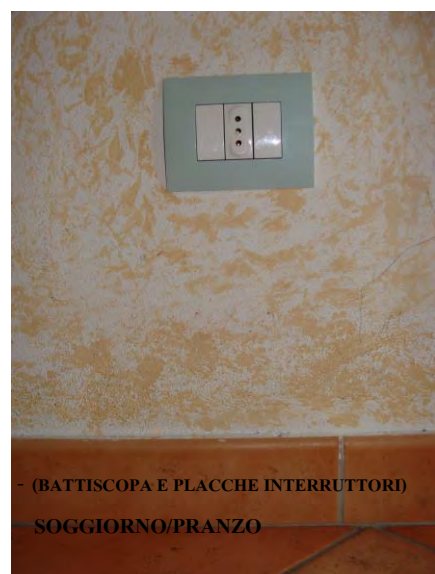
- (FINESTRE) SOGGIORNO/PRANZO



- (RADIATORI) SOGGIORNO/PRANZO



- (PAVIMENTAZIONE) SOGGIORNO/PRANZO



- (BATTISCOPA E PLACCHE INTERRUITORI)
SOGGIORNO/PRANZO

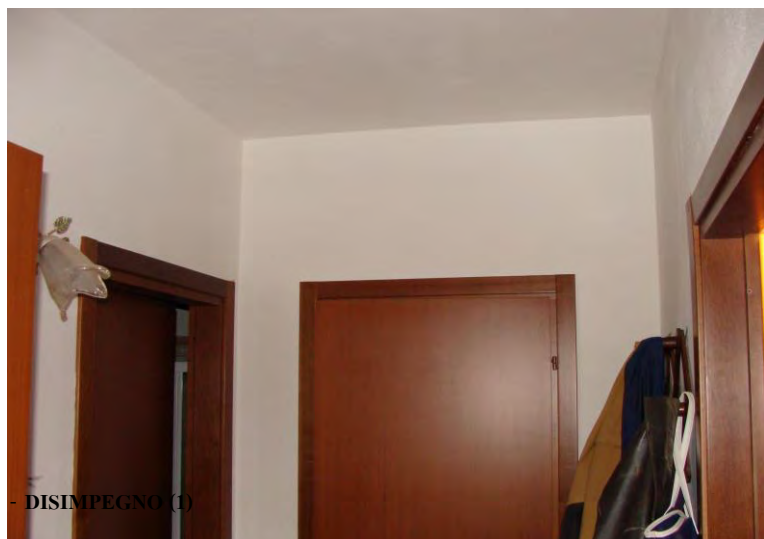
DISIMPEGNO (1)

Al disimpegno (1), che funge da snodo per la ripartizione e l'accesso ai vani che compongono il piano primo, si accede per mezzo di una porta di tipo economico (uguale alle altre che compongono l'appartamento), in legno tamburato colore naturale corredata da serratura con chiave e maniglie color ottone.

Pavimento integro, di qualità e fattezza uguale a quello presente nei vani soggiorno/pranzo, camera da letto (1) e ripostiglio; è presente il battiscopa.

Murature verticali e soffitto tinteggiati di colore bianco in buono stato manutentivo.

Il vano risulta corredato da: interruttori, punti luce, termosifone a due elementi, termostato digitale a comando dell'impianto termico relativo al piano primo.



RIPOSTIGLIO

Al ripostiglio si ha accesso per mezzo di una porta ad un'anta di qualità uguale a quelle già esistenti nell'appartamento.

Pavimentazione integra corredata da battiscopa.

Murature verticali e soffitto tinteggiati di colore bianco ben mantenuto.

Il vano risulta corredato da: punti luce, interruttori e caldaia murale



BAGNO (1)

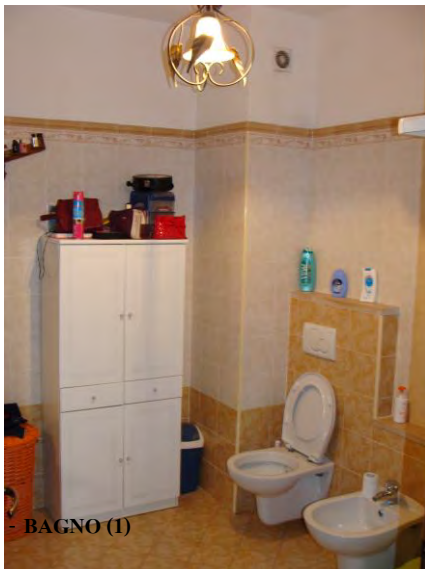
Allo spazioso bagno si ha accesso per mezzo di una porta ad un'anta di qualità e condizioni uguali a quelle dei vani già menzionati.

Nel bagno sono presenti: lavabo, bidet, wc con sovrastante comando sciacquone, piatto doccia con sovrastante kit doccia; il tutto in buono stato conservativo.

Pavimentazione in mattonelle di colore crema delle dimensioni di cm. 20 x 20. Il pavimento risulta integro e ben posato.

Il rivestimento murario (su 4 lati), fino ad una altezza di cm. 210, è in mattonelle in monocottura (dimensioni di cm. 20 x 20), bicolore ed integre; dopodiché le murature risultano tinteggiate di colore bianco (tinteggiatura ben mantenuta).

Il bagno risulta mancante di illuminazione naturale. Lo stesso è corredato da termosifone a cinque elementi, interruttori, prese di corrente, punti luce, aeratore, cannelle adduzione acqua.





- (PAVIMENTAZIONE) BAGNO (1)



- (RIVESTIMENTO MURARIO) BAGNO (1)

CAMERA DA LETTO (1)

L'unica camera da letto presente al piano primo risulta di ampie dimensioni ed ottimamente illuminata. L'accesso, come detto, è permesso da una porta ad un'anta di qualità uguale a quelle già esistenti nell'appartamento.

La pavimentazione della camera da letto, identica a quella degli altri spazi ad eccezione del bagno (1), risulta integra e ben posata; battiscopa presente per i 4 lati delle murature.

Le murature verticali risultano tinteggiate di colore rosa e acqua marina (pessimo stato conservativo: da ritinteggiare), il soffitto è tinteggiato di colore bianco. Vi sono ampie e ed estese macchie di muffa sulle murature.

Il vano risulta caratterizzato dalla presenza di un'ampia finestra a due ante, così caratterizzata:

- struttura in legno di colore naturale con maniglia colore ottone;
- vetri camera;
- persiane (esterne) alla veneziana in alluminio tinteggiato colore marrone con oscuramento regolabile manualmente;
- soglia di travertino interna ed esterna.

Il vano risulta corredato da: termosifone a nove elementi, interruttori, prese di corrente, punti luce, presa telefono, collegamento antenna Tv.



- CAMERA DA LETTO (1)



- CAMERA DA LETTO (1)



- CAMERA DA LETTO (1)



- CAMERA DA LETTO (1)



- CAMERA DA LETTO (1)



- CAMERA DA LETTO (1)

DISIMPEGNO (2)

Al disimpegno (2) posto al piano secondo si accede percorrendo la scala interna che congiunge i due piani. La stessa, con struttura ad “L” risulta composta da 15 scalini (larghezza media cm. 82 - alzata media cm. 20) rivestiti in travertino; esternamente è presente una ringhiera in metallo (contraddistinta da disegni geometrici) con sovrastante corrimano, il tutto tinteggiato di colore bianco.

Il disimpegno (2), che funge da snodo per la ripartizione dei vani che compongono il piano secondo, risulta di conformazione diversa rispetto sia alle planimetrie catastali sia rispetto alle tavole di progetto; tale caratteristica contraddistingue tutti i vani che compongono il piano secondo.

Pavimento in parquet (integro e ben mantenuto) di qualità uguale a quello presente nei vani camera da letto (2), camera da letto (3). Nel vano è presente il battiscopa.

Murature verticali e soffitto tinteggiati di colore bianco con ampie ed estese macchie di muffa.

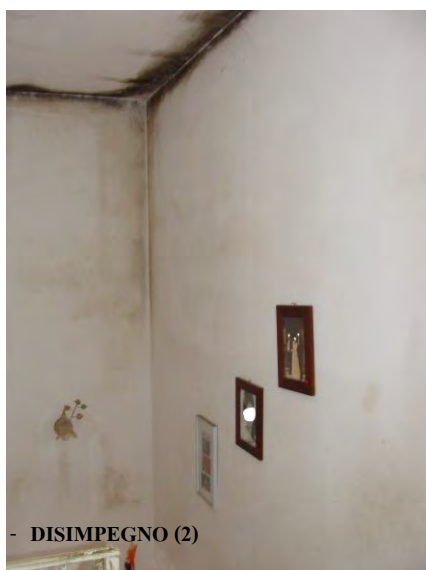
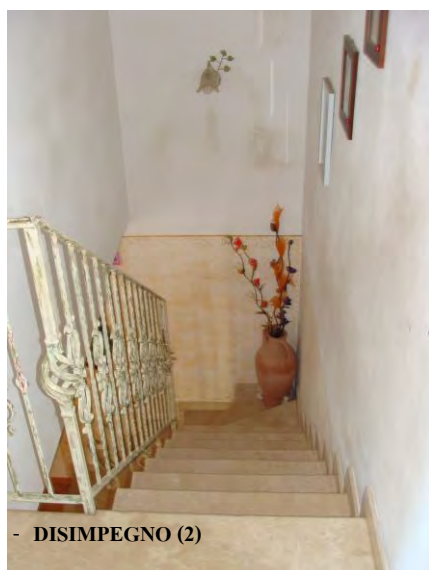
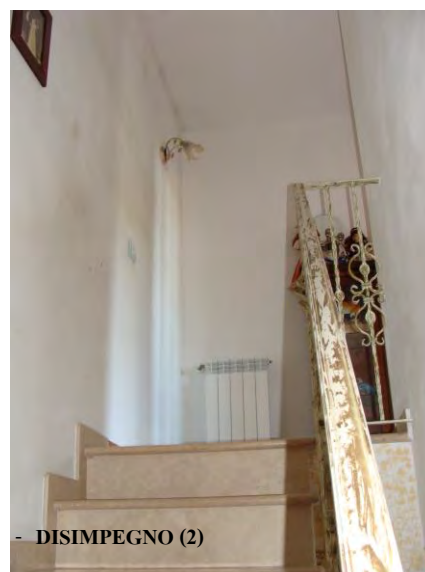
Il vano risulta corredato da: interruttori, punti luce, termosifone a cinque elementi, termostato digitale a comando dell'impianto termico relativo al piano secondo.



- (SCALE COLLEGAMENTO) DISIMPEGNO (2)



- (SCALE COLLEGAMENTO) DISIMPEGNO (2)



BAGNO (2)

Al bagno si ha accesso per mezzo di una porta ad un'anta di qualità e condizioni di quelle dei vani già menzionati.

Nel bagno sono presenti: lavabo, bidet, wc con sovrastante comando sciacquone, piatto doccia con sovrastante kit doccia; il tutto in buono stato conservativo.

Pavimentazione in mattonelle di colore celeste delle dimensioni di cm. 20 x 20. Il pavimento risulta integro e ben posato.

Il rivestimento murario (su 4 lati), fino ad una altezza di cm. 210, è in mattonelle in monocottura (dimensioni di cm. 20 x 20) bicolore ed integro; dopodiché le murature risultano tinteggiate di colore bianco (tinteggiatura pessima stante la presenza di ampie macchie di muffa).

Il bagno risulta corredato da: termosifone a quattro elementi, interruttori, prese di corrente, punti luce, campanello di emergenza, cannelle adduzione acqua.

Inoltre è presente una finestra ad una anta, così caratterizzata:

- struttura in legno di colore naturale con maniglia colore ottone;
- vetri camera;
- persiana (esterna) alla veneziana in alluminio tinteggiato colore marrone con oscuramento regolabile manualmente;
- soglia di travertino interna ed esterna.



- BAGNO (2)



- BAGNO (2)



- BAGNO (2)



BAGNO (2)



- (VISUALE ESTERNA) BAGNO (2)



BAGNO (2)



BAGNO (2)



- (PAVIMENTAZIONE) BAGNO (2)



- BAGNO (2)

CAMERA DA LETTO (3)

Alla spaziosa camera da letto (l'unica con terrazzo), si ha accesso per mezzo di una porta ad un'anta di qualità uguale a quelle esistenti nell'appartamento.

La pavimentazione della camera da letto, identica a quella degli altri spazi del piano secondo, ad eccezione del bagno (2), risulta integra e ben posata; battiscopa presente sui 4 lati delle murature.

Le murature verticali risultano tinteggiate di colore giallo; il soffitto è tinteggiato di colore bianco. Le tinteggiature risultano ben mantenute anche se presentano lievi macchie di muffa.

Il vano risulta caratterizzato dalla presenza di un'ampia porta-finestra a due ante, così caratterizzata:

- struttura in legno di colore naturale con maniglia colore ottone;
- vetri camera;
- persiane (sterne) alla veneziana in alluminio tinteggiato colore marrone con oscuramento regolabile manualmente;
- terrazzo pavimentato in cotto e travertino con ringhiera esterna di protezione.

Il vano risulta corredato da: termosifone a otto elementi, interruttori, prese di corrente, punti luce, collegamento antenna Tv.





- CAMERA DA LETTO (3)



- (PAVIMENTAZIONE) CAMERA DA LETTO (3)



- CAMERA DA LETTO (3)



- CAMERA DA LETTO (3)



- CAMERA DA LETTO (3)



- (TERRAZZO) CAMERA DA LETTO (3)

CAMERA DA LETTO (2)

Alla camera da letto (2) si ha accesso per mezzo di una porta ad un'anta di qualità uguale a quelle esistenti nell'appartamento.

La pavimentazione della camera da letto, identica a quella degli altri spazi del piano secondo ad eccezione del bagno (2), risulta integra e ben posata; battiscopa presente per i 4 lati delle murature.

Le murature verticali risultano tinteggiate di colore salmone; il soffitto è tinteggiato di colore bianco. Le tinteggiature risultano in pessimo stato conservativo presentando anche ampie ed estese zone caratterizzate da macchie di muffa.

Il vano risulta caratterizzato dalla presenza di una finestra a due ante, così caratterizzata:

- struttura in legno di colore naturale con maniglia colore ottone;
- vetri camera;
- persiane (esterne) alla veneziana in alluminio tinteggiato colore marrone con oscuramento regolabile manualmente;
- soglia in travertino interna/esterna.

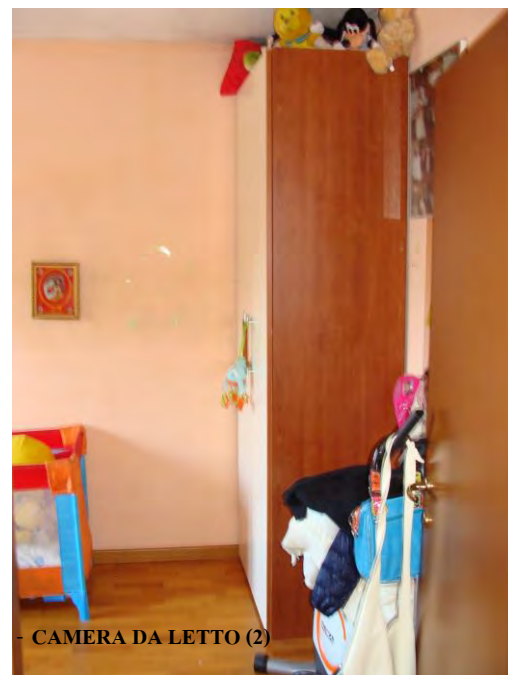
Il vano risulta corredato da: termosifone a sette elementi, interruttori, prese di corrente, punti luce, collegamento antenna Tv.



- CAMERA DA LETTO (2)



- CAMERA DA LETTO (2)



- CAMERA DA LETTO (2)



- CAMERA DA LETTO (2)



- CAMERA DA LETTO (2)



- CAMERA DA LETTO (2)



- (PAVIMENTO) CAMERA DA LETTO (2)

PORTICATO - GARAGE - LOCALE TECNICO

Il garage (contraddistinto catastalmente dal subalterno 8), risulta posizionato nel piano primo sottostrada e precisamente risulta il primo a destra entrando dalla rampa carrabile. Ai garage si accede sia carrabilmente dall'unica rampa laterale, sia internamente mediante vialetti e scale.

Il garage (ampio e spazioso), è caratterizzato frontalmente dal porticato e sul retro dal locale tecnico.

Il porticato risulta pavimentato in mattonelle di cotto delle dimensioni di cm. 15 x 30; murature tinteggiate di colore bianco.

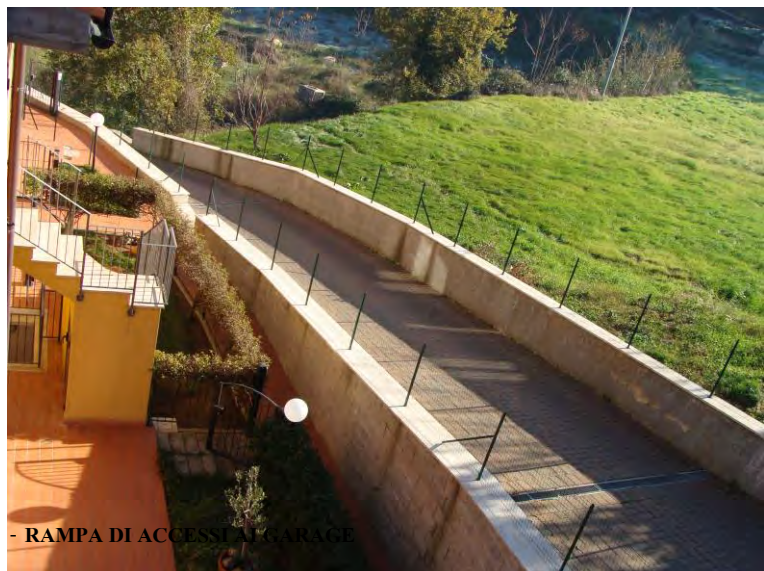
Dal porticato, per mezzo di una porta basculante (motorizzata elettronicamente) in metallo tinteggiato colore bianco corredata da serratura

semplice non di sicurezza, si accede al garage e da questi, per mezzo di un tramezzo in muratura avente un' apertura per il collegamento, con la parte retrostante utilizzabile come ricovero vettovaglie e locale tecnico.

Il garage risulta ampiamente adeguato per il ricovero di un autoveicolo di grosse dimensioni.

La pavimentazione del garage (integra) e del retrostante locale tecnico risulta in mattonelle di colore bianco delle dimensioni di cm. 30 x 30. Murature tinteggiate di colore bianco.

Sono presenti: punti luce, interruttori, prese di corrente, quadro generale energia elettrica, scarico acqua, cannelle adduzione acqua, serbatoio acqua da 1000 litri, addolcitore acqua.







(PORTA ACCESSO) LOCALE TECNICO



- LOCALE TECNICO



- LOCALE TECNICO



- LOCALE TECNICO

RESEDE ESTERNO

Il resede esterno (contraddistinto catastalmente dal subalterno 34) risulta posizionato al piano terreno, in corrispondenza delle scale di accesso all'abitazione (piano primo e secondo).

Il resede, come detto, risulta non solo di piccole dimensioni ma anche scarsamente utilizzabile stante sia una geometria scarsamente utile sia l'assenza totale di *privacy*.

Il resede risulta perimetrato a confine con il vialetto condominiale per mezzo di una rete metallica di colore verde e di un cancellino metallico in corrispondenza dell'accesso. Dal resede (in parte pavimentato e

residualmente lasciato a verde) si diramano le scale esterne che conducono all'appartamento.



Il compendio oggetto della presente relazione, costituito da una unità abitativa per civile abitazione, collegata direttamente al resede esclusivo con inoltre annesso garage al piano sottostante, risulta, nel suo complesso, in buono stato manutentivo.

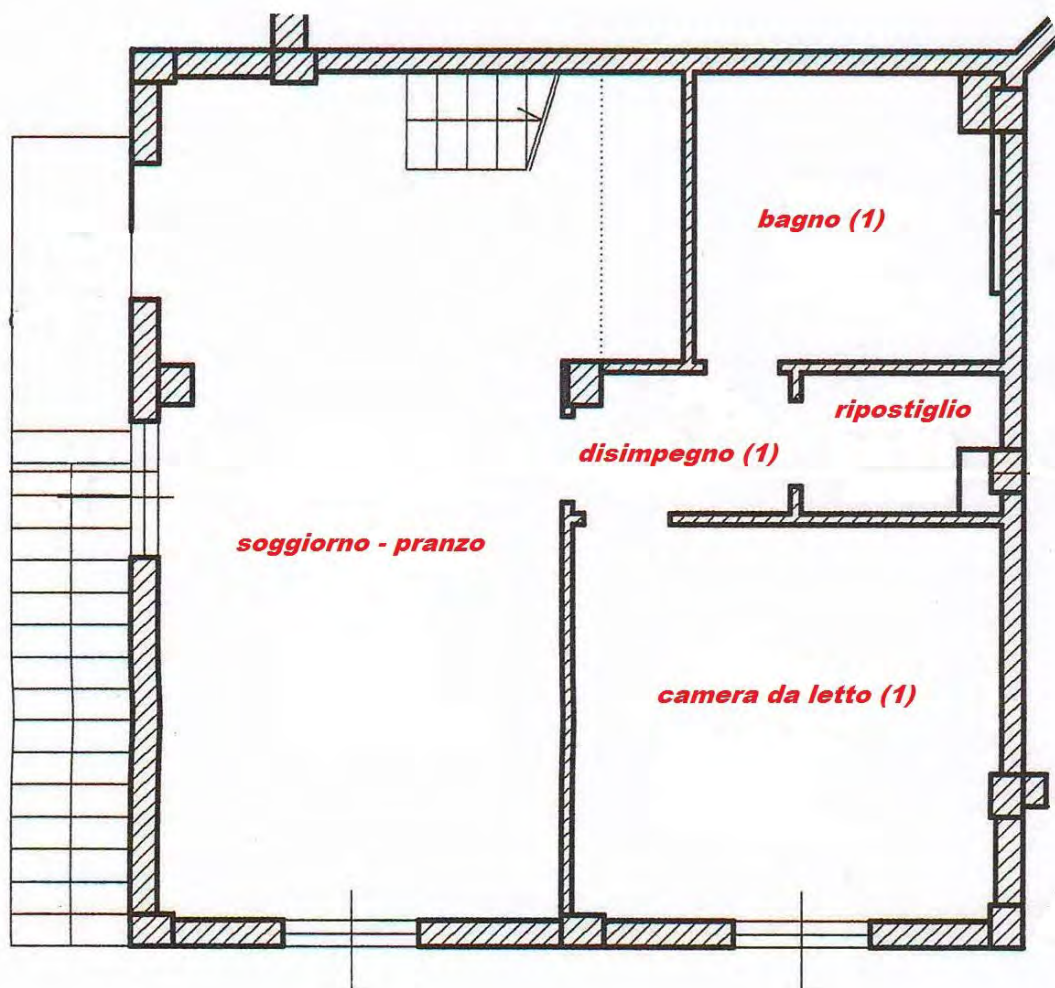
Inoltre, lo stesso, risulterà sicuramente di interesse commerciale, non solo grazie alla felice posizione (sommità di una collina) ma anche, in generale, stante la centralità rispetto alle due città più vicine, ossia Siena ed Arezzo.

In più, il compendio susciterà sicuro interesse anche per gli abitanti sia del comune di appartenenza, sia dei comuni limitrofi in quanto, lo stesso, potrà

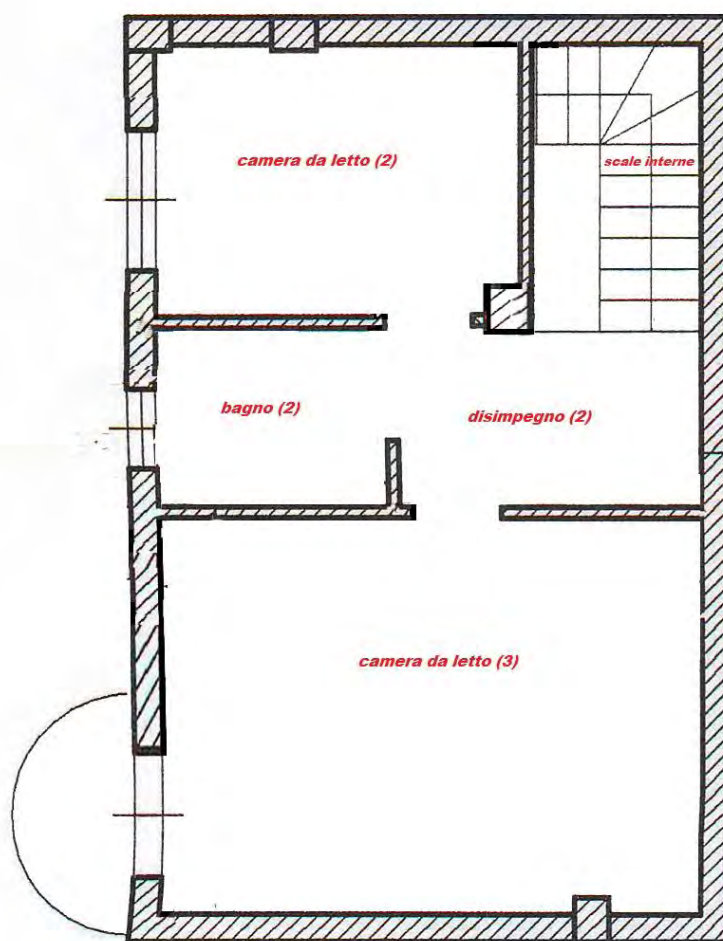
fedelmente trasformarsi in un sicuro investimento immobiliare che potrà generare una rendita (affitto) annuale lorda oscillante da un minimo di 5.400,00 (ovvero euro 450,00 mensili), ad un massimo 7.800,00 (ovvero euro 650,00 mensili).

I valori locativi sopra riportati risultano quelli correnti (già abbattuti rispetto all'attuale crisi economica nazionale, pertanto, sicuramente rivedibili al rialzo nei prossimi futuri anni) rispetto ad appartamenti di metratura e caratteristiche simili a quello in oggetto, attualmente circolanti sul mercato delle locazioni del comune di appartenenza.

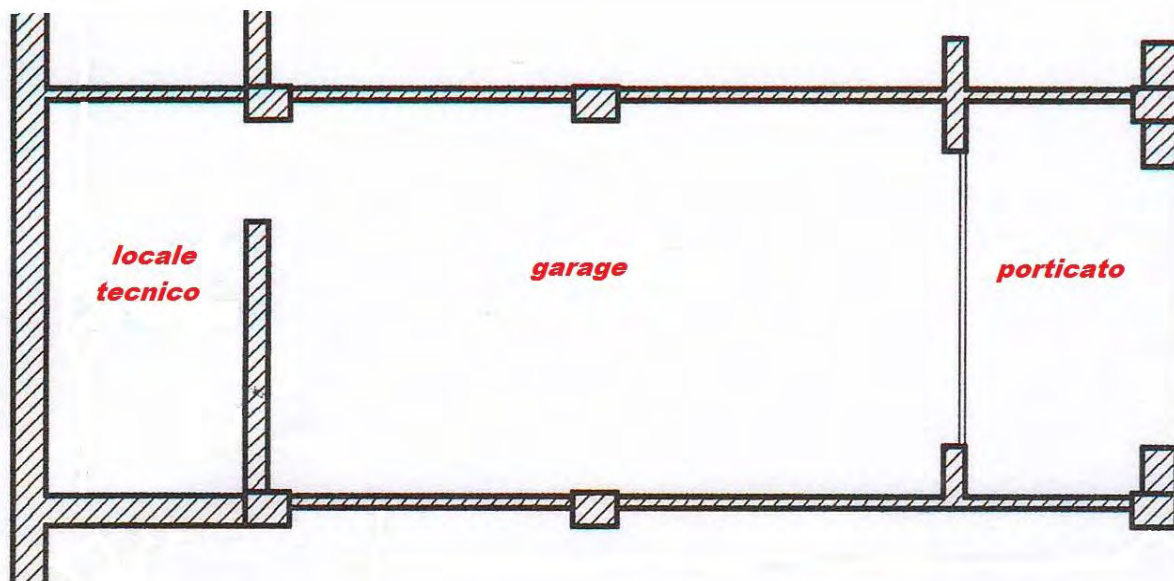
Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare composto, come detto, da altre unità abitative, non risulta regolamentato da alcun condominio, non essendo pertanto amministrato da nessun soggetto professionale esterno. Da informazioni assunte non emergerebbero pendenze economiche condominiali imputabili alla società Rinaldi Costruzioni s.n.c.



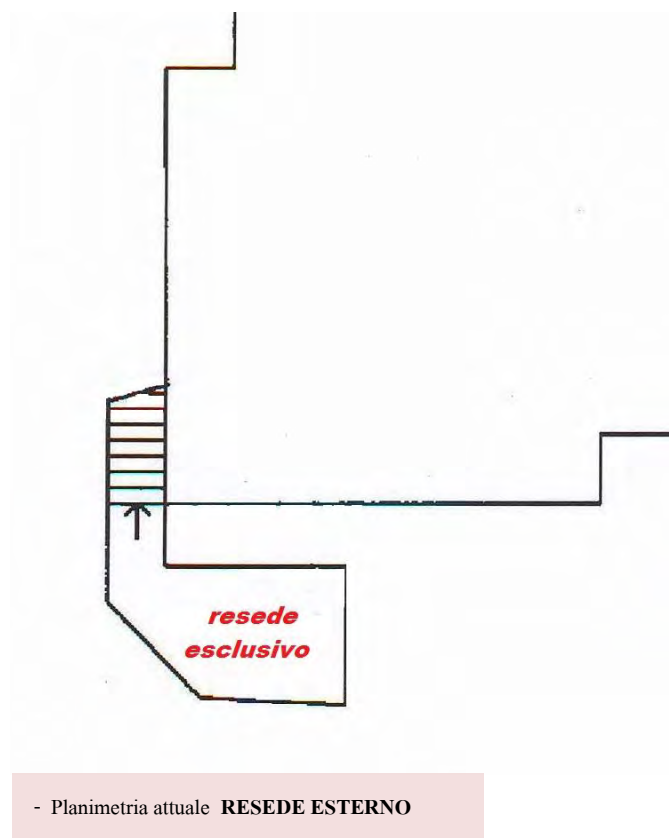
- Planimetria attuale **APPARTAMENTO** (stato dei luoghi)
- Denominazione dei vani (**PIANO PRIMO**)



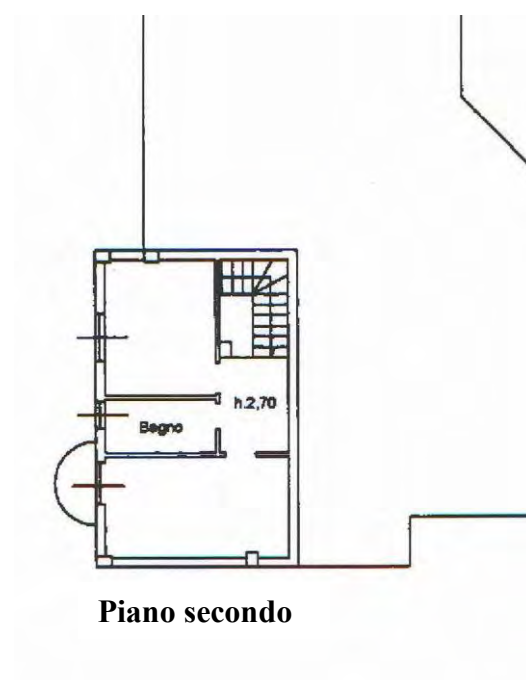
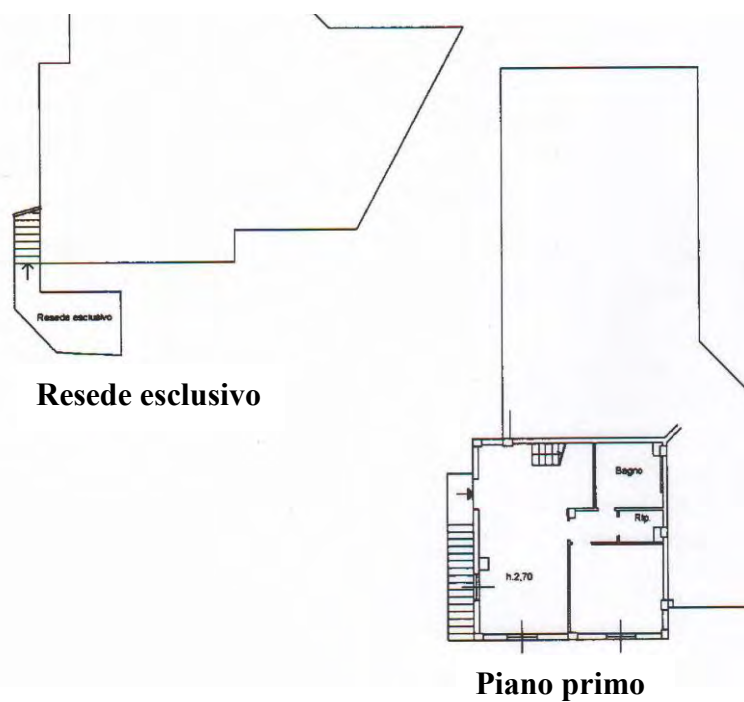
- Planimetria attuale **APPARTAMENTO** (stato dei luoghi)
- Denominazione dei vani (**PIANO SECONDO**)



- Planimetria attuale **GARAGE** (stato dei luoghi)
- Denominazione degli spazi



PLANIMETRIA CATASTALE



DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oltre resede e garage, identificati al catasto fabbricati del comune di Rapolano Terme, risultano con le seguenti indicazioni:

Al Foglio di mappa 93, Particella 582, Subalterno 17 (appartamento) e Subalterno 34 (resede), Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5.5 vani, Rendita Catastale €. 497,09 (quattrocentonovantasette/09).

Detta identificazione catastale risulta derivante da:

- ✓ Variazione nel classamento del 19/11/2008 n.12491.1/2008 in atti dal 19/11/2008 (protocollo n.SI0203397) variazione di classamento;
- ✓ Variazione del 19/11/2007 n.13698.1/2007 in atti dal 19/11/2007 (protocollo n.SI0142391) frazionamento e fusione corti.

L'unità abitativa ed il resede sono correttamente intestati a:

- Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. per la quota dell'intera piena proprietà;

Al Foglio di mappa 93, Particella 582, Subalterno 8 (garage), Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 30 mq, Rendita Catastale €. 96,06 (novantasei/06).

Detta identificazione catastale risulta derivante da:

- ✓ Variazione toponomastica del 29/10/2012 n.53965.1/2012 in atti dal 29/10/2012 (protocollo n. SI0132120) variazione di toponomastica;
- ✓ Variazione nel classamento del 22/03/2007 n.4431.1/2007 in atti dal 22/03/2007 (protocollo n. SI0048164) variazione di classamento;
- ✓ Costituzione del 21/03/2007 n.587.1/2007 in atti dal 21/03/2007 (protocollo n. SI0046903) costituzione.

Il garage è correttamente intestato a:

- Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. per la quota dell'intera piena proprietà;

CONFINI

I beni immobili oggetto della presente relazione estimativa, confinano con le seguenti proprietà: Via del Monte, Costella, Trapassi, Raffaelli, spazi condominiali, s.s.a.

VINCOLI

L'immobile oggetto di relazione, posto nel comune di Rapolano Terme non risulta dichiarato di interesse storico artistico ai sensi della Parte II, Titolo I del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.lgs. 42/2004, e/o delle precedenti Leggi di Tutela.

Il terreno ubicato in Via del Monte, distinto al catasto del comune di Rapolano Terme al Foglio 93 Particella 582 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Strumento Urbanistico

Regolamento Urbanistico (approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 15 aprile 2009 e pubblicato nel BURT del 3 febbraio 2010) e Variante (approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 7 febbraio 2001 e pubblicata sul BURT del 16 marzo 2001).

Zone e Ambiti

Foglio n. 93 Particella 582:

- in parte sviluppi urbani consolidati residenziali: "Tbr1.4-tessuto intensivo di edifici in linea;
- in parte sviluppi consolidati residenziali: "Tbr1.7-tessuto disomogeneo;
- in parte in zone agricole interne alle UTOE: "E2.p-aree agricole di pregio.

DIVISIBILITA'

In base alle considerazioni di cui sopra, alla stregua dello stato morfologico, delle dimensioni con sviluppo sostanzialmente verticale, si ritiene che non vi siano i presupposti per poter dividere il bene. L'immobile per civile

abitazione oltre garage e resede esclusivo dovrà necessariamente essere posto in vendita in unico lotto.

DISPONIBILITA'

Il compendio immobiliare risulta occupato in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo (art. 2/1 legge 9 dicembre 1998 n. 431) stipulato in data 20 febbraio 2010 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Montepulciano il 23 febbraio 2010 al n. 231 serie 3.

Il summenzionato contratto, con il quale la società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. concede in locazione ai signori Iandico Emilia e Rinaldi Giovanni l'intero compendio oggetto della relazione, ha avuto inizio il 20 febbraio 2010 e scadrà il **19 gennaio 2019**. Lo stesso, inoltre, si intenderà tacitamente rinnovabile per ulteriori 9 anni qualora la parte locataria non comunichi al conduttore disdetta del contratto da recapitarsi con lettera raccomandata a/r almeno sei mesi prima della scadenza.

Il contratto di locazione in questione prevede un canone di locazione annuo di euro 2.400,00 suddiviso in 12 rate anticipate di euro **200,00** scadenti il giorno 5 di ogni mese. Il contratto è indicizzato automaticamente ogni anno alle variazioni ISTAT.

Attualmente i beni oggetto di relazione sono stabilmente occupati (in forza del sopracitato contratto) dal seguente nucleo familiare, ovvero:

- Rinaldi Giovanni (disoccupato) nato a Mondragone (Ce) il 27 gennaio 1970 e residente in Rapolano Terme frazione Serre di Rapolano Via del Monte n. 15;
- Iandico Emilia (casalinga e moglie di Rinaldi Giovanni) nata a Mondragone il 10 settembre 1972 e residente in Rapolano Terme frazione Serre di Rapolano Via del Monte n. 15;
- Rinaldi Rosita (studente e figlia di Iandico e Rinaldi G.) nata a Montepulciano il 26 ottobre 1996 e residente in Rapolano Terme frazione Serre di Rapolano Via del Monte n. 15;

- Rinaldi Maria (studente e figlia di Iandico e Rinaldi G.) nata a Montepulciano il 22 luglio 1998 e residente in Rapolano Terme frazione Serre di Rapolano Via del Monte n. 15;
- Rinaldi Asia (studente e figlia di Iandico e Rinaldi G.) nata a Montepulciano l' 8 giugno 2002 e residente in Rapolano Terme frazione Serre di Rapolano Via del Monte n. 15;
- Rinaldi Davide Pio (figlio di Iandico e Rinaldi G.) nato a Montepulciano il 26 dicembre 2010 e residente in Rapolano Terme frazione Serre di Rapolano Via del Monte n. 15;
- Rinaldi Antonio (disoccupato e nipote di Rinaldi G.) nato a Formia il 6 agosto 1990 e residente in Rapolano Terme frazione Serre di Rapolano Via del Monte n. 15;

SITUAZIONE URBANISTICA

Il compendio sopra identificato risulta non pienamente conforme allo stato dei luoghi rinvenuto.

Come già sommariamente evidenziato nel capitolo “titolarità-oggetto” le tavole di concessione edilizia e le planimetrie catastali (identiche tra loro), risultano corrispondenti allo stato dei luoghi rinvenuto solamente per quanto riguarda il porticato, il garage ed il locale tecnico.

Al piano primo l'unica lieve divergenza rinvenuta è stata riscontrata nella creazione di un piccolo tramezzo atto a suddividere l'ampio vano denominato “pranzo-soggiorno”.

Il piano secondo è stato invece completamente stravolto nella ripartizione degli spazi interni; il numero dei vani è invariato ma sono state modificate le superfici degli stessi e la posizione delle aperture esterne (con conseguente modifica dei prospetti).

Pertanto il soggetto che si rendesse aggiudicatario del bene oggetto di relazione dovrà procedere con la presentazione al Comune di Rapolano Terme di una pratica di Accertamento di Conformità in sanatoria di cui all'art.140 della LRT 1/05 con l'ausilio di un tecnico di fiducia, provvedendo anche al pagamento della sanzione amministrativa prevista per le difformità di cui sopra. Dovrà inoltre essere effettuato

l'aggiornamento delle planimetrie catastali presso il NCTU della Provincia di Siena.

Si ipotizza verosimilmente che, complessivamente, le spese per sanare la situazione rinvenuta ammontino ad una cifra oscillante tra i 7.000,00 ed i 9.000,00 euro.

Dal punto di vista della regolarità edilizia si evidenziano le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 45 del 6 ottobre 2004 “costruzione fabbricato per civile abitazione”;
- Variante in corso d’opera del’11 ottobre 2007;
- Certificato di conformità e collaudo del 30 aprile 2009;
- Certificato di abitabilità/agibilità del 30 aprile 2009.

PROVENIENZA STORICO

Il compendio sopra identificato, di proprietà esclusiva della società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c., risulta alla stessa pervenuto per mezzo di contratto di compravendita a ministero del notaio dott. Francesco Favilli datato 22 febbraio 2008 (repertorio 8261 raccolta 3488).

Registrato a Siena il 27 febbraio 2008 al n. 1749 serie 1T e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Siena il 28 febbraio 2008 al n. 1347 del registro particolare.

Sia il contratto di compravendita sopracitato, sia la trascrizione di cui al registro particolare 1347, evidenziano (art. 1 contratto compravendita e sezione B della trascrizione 1347) testualmente che: *“è compresa nella vendita la quota proporzionale e condominiale delle parti comuni per legge, destinazione e consuetudini, tra le quali, oltre a quanto elencato dall’art. 1117 c.c., i beni comuni non censibili indicati nell’elaborato planimetrico depositato all’agenzia del territorio ed in particolare l’accesso al garage, il resede esterno e le scale rappresentati alla particella 582 subalterno 35 (bene comune non censibile a tutti i subalterni).*

Pertanto la vendita del compendio immobiliare oggetto di stima (part. 582 subalterni 17-34-8) dovrà essere implementata anche del subalterno 35 quale bene comune non censibile a tutti i condomini dell'edificio residenziale di Via del Monte 15 in Serre di Rapolano.

TRASCRIZIONI ISCRIZIONI

Sui beni oggetto della relazione tecnica di stima, insistono le seguenti iscrizioni e trascrizione pregiudizievoli:

- iscrizione - “*ipoteca volontaria*” presentata il **7 gennaio 2005** al n. 51 Reg. Part.

Derivante da accollo ipotecario di importo di euro 160.000,00 meglio descritto all'art. 2 del contratto di compravendita del 22 febbraio 2008 e riportato nella sezione “D” della trascrizione n. 1347 del registro particolare, ovvero: *”la parte acquirente (società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c.), agendo per se, suoi eredi e aventi causa a qualsiasi titolo, con il presente atto (compravendita del 22/2/2008) assume sopra di sé l’obbligo di restituire in luogo e vece alla parte venditrice (LITOS immobiliare s.r.l.) la somma di euro 160.000,00 in capitale, costituente la quota di n. 3 del mutuo di originari euro 500.000,00 in capitale concesso alla società venditrice dalla Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con atto a rogito notaio Carresi in data 27 dicembre 2004, registrato a Borgo San Lorenzo il 4 gennaio 2005 al n.19, garantito da ipoteca iscritta a Siena il 7 gennaio 2005 al n.51 del registro particolare, gravante maggiore consistenza; mutuo poi consolidatosi nel minor importo di euro 380.000,00 e suddiviso in quote a seguito di atto a rogito notaio Carresi del 12 novembre 2007 (rep. 281780/24304), registrato a Borgo San Lorenzo l’ 11 dicembre 2007 al n.2352, in base al quale la quota afferente l’appartamento compravenduto ammonta ad euro 160.000,00, gravato da ipoteca di euro 320.000,00. In base a tali contratti il mutuo è ammortizzabile in*

anni 30 a rate semestrali variabili modularmente, con decorrenza dall'ammortamento del 1° gennaio 2008.

Per effetto del suddetto accollo la parte acquirente si intende subentrata indistintamente in tutte le obbligazioni derivanti dal succitato mutuo che dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni sua parte e quindi promette e si obbliga di liberare la parte venditrice da ogni conseguente responsabilità ed obbligo. A sua volta la parte venditrice, accettando l'accollo come vero ed effettivo pagamento della corrispondente somma, rilascia dell'intero prezzo pattuito ampia e finale quietanza di saldo, con dichiarazione di non avere altro da pretendere per il presente titolo e con rinuncia all'ipoteca legale.

- Iscrizione - “*ipoteca giudiziale*” presentata il **29 luglio 2010** al n. 1856 Reg. Part. / n. 7765 Reg. Gen.

Derivante da un decreto ingiuntivo per la complessiva somma di euro 8.000,00 di cui euro 4.011,08 in linea capitale, emesso dall'avv. Dario Viciani del foro di Arezzo per conto della società Calcos s.r.l. contro la società Rinaldi Costruzioni s.n.c.

Per la quota della piena proprietà del bene sotto rappresentato:

- unità negoziale distinta al catasto terreni: comune di Rapolano Terme al Foglio 93, Particella 582, Subb. 17-34-8-35.

- Trascrizione - “*sentenza dichiarativa di fallimento*” presentata il **29 ottobre 2013** al n. 5362 Reg. Part. / n. 7714 Reg. Gen.

Derivante da sentenza di fallimento emessa dal tribunale di Siena il 21/29 giugno 2013 a favore della massa dei creditori contro la società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Antonio e Giovanni s.n.c.

Per la quota della piena proprietà del bene sotto rappresentato:

- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Rapolano Terme al Foglio 93, Particella 582, Subb. 17-34-8.

Le note e le specifiche vengono allegate alla presente.

Per la cancellazione dei summenzionati gravami pregiudizievoli occorreranno €. 430,00. Si specifica tuttavia, che al momento effettivo della vendita, in maniera più precisa e definitiva, il calcolo dei costi dovuti per le cancellazioni delle varie iscrizioni, pignoramenti e delle trascrizioni

pregiudizievoli gravanti sul bene immobile oggetto, verrà effettuato dal competente ufficio finanziario preposto a tale compito. Si rimanda pertanto la determinazione esatta e puntuale del costo complessivo relativo alle spese di cancellazione a quanto verrà espresso successivamente dagli uffici competenti, intendendo la cifra riportata nella presente come un valore certamente prossimo ed indicativo a quello “veritiero” ma non indiscutibilmente coincidente con quello effettivo.

VALORE REALE

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 quelli 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.

Nello specifico, è utile evidenziare la grande quantità di abitazioni presenti sul mercato immobiliare “senese” e relativi comuni di competenza che non riescono a rintracciare acquirenti.

Tuttavia, a fronte delle particolari caratterizzazioni geografico-funzionali del compendio, 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 dall'agenzia del territorio le compravendite di immobili sono scese nel primo trimestre 2013 del 13,8% (con una ulteriore caduta rispetto al pessimo analogo periodo del 2012) ed il trend, è indubbio che proseguirà fino al primo semestre 2014.

Analizzando le differenti aree geografiche, i dati attuali indicano maggiori flessioni al centro ed al nord mostrando rispettivamente un -16,7% ed un 14,7%; in netta riduzione soprattutto le compravendite nei comuni della provincia delle principali città, con flessioni anche superiori al 20%.

In ultima analisi, è da considerare, oltre alla flessione dei prezzi di vendita (nel secondo trimestre 2013 il calo dei prezzi di compravendita immobiliare, in sede di “trattativa”, ha raggiunto il 18%), anche un’accentuata diminuzione degli immobili che, anche a prezzi ribassati, non vengono compravenduti.

Nello specifico, tuttavia, è bene sottolineare positivamente le potenzialità utili a dimostrare la validità dell’investimento. Invero è, come già evidenziato, che il compendio immobiliare risulta di recente costruzione ed è ben mantenuto, inoltre lo stesso, per dimensioni e logistica, si adatta perfettamente alle esigenze abitative di numerosi nuclei familiari.

Inoltre, si significa altresì che il compendio in questione, venne acquistato alla società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Antonio e Giovanni s.n.c. in data 22 febbraio 2008 al prezzo di euro 210.000,00 oltre IVA.

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:

ABITAZIONE	€/mq 1.520,00	x	mq. 108,03 ¹	tot € 164.205,60
GARAGE	€/mq 590,00	x	mq. 37,63 ²	tot € 22.201,70

ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO 186.000,00

(centottantaseimila/00)

Alla risultanza ottenuta sono stati applicati due coefficienti di apprezzamento stante le buone condizioni manutentive e la non menzione del resede e della terrazza nei rapporti valutativi ed un coefficiente di deprezzamento a causa delle particolari condizioni economiche nazionali e locali che determinano la straordinaria, ed attuale, flessione delle compravendite immobiliari.

Inoltre, determinato il valore della proprietà, si ritiene comunque necessario applicare un abbattimento forfettario pari al 20%³.

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessario sia per l'assenza di garanzia per vizi occulti, stante la natura della vendita giudiziaria, sia per i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per i necessari interventi tecnico/edilizi e sia, soprattutto, al fatto che l'eventuale aggiudicatario non potrà usufruire del bene fino alla prima scadenza del contratto di affitto in essere, ovvero il 19 gennaio 2019. Tuttavia, siano a tale data si potranno raccogliere i frutti finanziari dati da un canone di locazione pari ad euro 200,00 mensili.

Alla stregua di quanto sopra otterremo le seguenti determinazioni finali:

€. 186.000,00 - 20% tot. € **148.800,00**

¹ La valutazione estimativa viene individuata applicando alla la superficie netta (mq. 93,94) un coefficiente orientativo pari al 15%. In tal modo si ottiene la superficie commerciale/lorda che comprende anche la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali.

² La valutazione estimativa viene individuata applicando alla superficie netta (mq. 34,21) un coefficiente orientativo pari al 10%. In tal modo si ottiene la superficie commerciale/lorda che comprende anche la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali.

³ (art. 2 dei quesiti posti dal curatore fallimentare) Calcoli, in ogni caso, dopo aver determinato il valore del bene un abbattimento forfettario (indicativamente del 15%) in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive;

(VALORE PIENA PROPRIETA') ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO 148.000,00

(centoquarantottomila/00)

**DESCRIZIONE ai FINI DELLA VENDITA
DELL'INTERA PROPRIETA'**

Intera proprietà di un compendio immobiliare posto in comune di Rapolano Terme frazione Serre di Rapolano Via del Monte n. 15.

Costituito da:

- appartamento per civile abitazione posto ai piani primo e secondo corredato da resede esclusivo posto al piano terreno;
- porticato, garage e retro-garage di ampie dimensioni, posto al piano primo sottostrada.

L'unità abitativa è inserita in un nuovo ed elegante complesso residenziale situato in posizione dominate rispetto al restante aggregato urbano.

L'appartamento si compone di ampia zona pranzo-soggiorno con angolo cottura, 3 camere da letto, 2 bagni, scale interne di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo, ripostiglio e 2 disimpegni; il tutto per una superficie complessiva netta di circa mq. 93,94.

Resede esclusivo posto antistante la rampa di scale di accesso all'appartamento di una superficie catastale di circa mq. 24.

Porticato, garage e retro-garage, di ampie dimensioni posto al piano primo sottostrada; il tutto per una superficie complessiva netta di mq. 34,21.

Il compendio immobiliare risulta occupato in forza di un contratto di affitto non opponibile alla procedura.

Il compendio immobiliare risulta contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Rapolano Terme:

Al Foglio di mappa 93, Particella 582, Subalterno 17 (appartamento) e Subalterno 34 (resede), Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5.5 vani, Rendita Catastale €. 497,09 (quattrocentonovantasette/09).

Al Foglio di mappa 93, Particella 582, Subalterno 8 (garage), Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 30 mq, Rendita Catastale €. 96,06 (novantasei/06).

La vendita viene fatta con tutti i diritti ed azioni inerenti, con tutte le pertinenze e dipendenze, a corpo, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se ed in quanto esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'immobile si trova. Nonché con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, ciò ai sensi dell'art. 1117 c.c..

Prezzo base asta €. 148.000,00

ALLEGATI

- 1) Verbale di ricognizione del 5 dicembre 2013;
- 2) Verifica alla Soprintendenza di Siena;
- 3) Certificato di destinazione urbanistica;
- 4) Contratto di compravendita del 22 febbraio 2008;
- 5) Contratto di locazione ad uso abitativo del 20 febbraio 2010;
- 6) Visura catastale;
- 7) Storico catastale;
- 8) Estratto di mappa;
- 9) Elenco subalterni;
- 10) Elaborato planimetrico;
- 11) Planimetria catastale;
- 12) Visure ipotecarie;
- 13) Elaborati progettuali;
- 14) Dichiarazione conformità impianto elettrico;
- 15) Dichiarazione conformità impianto termico-sanitario;
- 16) Concessione edilizia n. 45 del 6 ottobre 2004;
- 17) Certificato abitabilità-agibilità;
- 18) Collaudo opere acciaio e cemento armato;
- 19) Fine lavori edili;

Il sottoscritto, grato della fiducia accordatagli, resta a disposizione della
S.V.Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.
Con ossequio.

Siena, 25 novembre 2013

C.T.U.
Andrea Petreni