



TRIBUNALE di SIENA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

FALLIMENTO 77/2015

IMPRESA PICCIOLINI FEBO & C. s.r.l. in liquidazione

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA e VALUTATIVA



IL VALUTATORE

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: andrepetreni@legalmail.it
website: www.studiopetreni.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

PROCEDURA FALLIMENTARE R.G.F. 77/2015

Giudice Delegato
dott. Cristian SOSCIA

Curatore Fallimentare
dott. Giancarlo D'AVANZO

F A L L I M E N T O

IMPRESA PICCIOLINI FEBO & C. in liquidazione

con sede in: 53100 Siena - via Simone Martini n. 73

Cap. sociale 51.300,00

P.I.: 00047500525

RELAZIONE DEL CONSULENTE VALUTATORE GIUDIZIARIO

relativa all'aggiornamento di cui all'originario elaborato valutativo (del 25 maggio 2016 e 16 giugno 2017) inerente il compendio immobiliare riconducibile alla società in oggetto.

La rilevante componente immobiliare oggetto di indagine valutativa risulta composta da *asset* costituenti fabbricati e terreni dislocati nei comuni di Siena, San Gimignano e Monteroni d'Arbia.

Quanto sopra della seguente proprietà:

Impresa Picciolini Febo & C. s.r.l. in liquidazione con sede in 53100 Siena - via Simone Martini n. 73

P.I.: 00047500525

data costituzione: 25 agosto 1955

data iscrizione registro imprese: 19 febbraio 1996

codice Atecori: 41.2 e 42.11

capitale sociale: euro 51.300,00 i.v.

scioglimento e liquidazione: 2 ottobre 2014

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 esperto stimatore in data 17 febbraio 2016 (e successivamente in data 26 gennaio 2018 per il frazionamento dei posti

auto e l'accorpamento degli stessi alle unità immobiliari) in ordine alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita.

Assunto l'incarico, gli veniva posto il quesito valutativo concedendo congruo termine per il deposito dell'elaborato estimativo.

PREMESSO:

Il sottoscritto ricevuto l'incarico, presa visione degli atti e del fascicolo depositato in cancelleria fallimentare ha provveduto ad effettuare numerose sessioni di ricognizione in loco oltre ad idonee visure presso gli uffici del catasto e della conservatoria dei registri immobiliari, ed accessi: presso gli uffici del comune di Siena, San Gimignano e Monteroni d'Arbia; presso gli uffici dell'agenzia delle entrate di Siena; presso la soprintendenza di Siena; presso gli uffici dell'archivio notarile senese. Il tutto al fine di recepire notizie e dati necessari a rispondere compiutamente al quesito di cui sopra (significando che per gli aspetti tecnici/urbanistici/edilizi lo scrivente è stato ausiliato dal perito edile Carlo Pasqui e del successivo incarico relativo esclusivamente al frazionamento dei posti auto coperti e all'accorpamento dei medesimi alle unità immobiliari dal geometra Alessandro Bensi).

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.

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

TITOLARIETA' STORICA

L'impresa edile di costruzioni Picciolini Febo & C. è stata un'azienda che ha operato nel settore dell'edilizia pubblica e privata per oltre sessant'anni, dalla fine degli anni '40 dello scorso secolo sino a pochi anni fa.

Inizialmente il settore primario di intervento è stato quello del restauro e del recupero di monumenti storico/artistici. Da segnalare per la loro importanza:

la ricostruzione per danni di guerra della chiesa S. Lorenzo a Poggibonsi; il recupero della Basilica di S. Lucchese sempre a Poggibonsi; l'intervento per il restauro ed integrale recupero della Basilica di S. Domenico a Siena (1958). Con l'uscita dall'ambito locale, l'attività aziendale si è diversificata allargandosi dal restauro a tutti i settori dell'edilizia civile: ospedaliera, scolastica, abitativa, infrastrutturale e prefabbricata d'alta tecnologia.

Si è poi confrontata con l'edilizia residenziale in conto proprio, svolgendo anche l'attività immobiliare con la costruzione e vendita di numerosi alloggi nell'arco della propria attività; ha eseguito anche interventi di restauro conservativo nel centro storico di Siena con la realizzazione di infrastrutture stradali e fognarie.

Nel corso degli anni l'azienda ha cercato di mantenere un equilibrio tra i lavori eseguiti in appalto per conto terzi, fossero questi enti pubblici o committenze private, e le iniziative immobiliari in proprio; incentivando il settore della speculazione immobiliare quando il mercato si trovava in situazione espansiva e quello dei lavori pubblici quando viceversa il mercato immobiliare mostrava segni di rallentamento.

Tra le costruzioni di maggiore rilievo eseguite nel corso degli ultimi anni vanno segnalate, tra le molte altre:

La sede di banca MPS a Colle di Val d'Elsa (progetto arch. Michelucci); la nuova sede di banca d'Italia a Siena (progetto arch. Zacchioli); il centro economale della banca MPS a Siena località S.Miniato; il palazzo di giustizia di Siena (progetto arch. Spadolini); il recupero dell'area ospedaliera S. Lazzaro a Volterra (ex ospedale psichiatrico); residence Valdesa via Lippo Memmi Siena ; residence Malizia strada di Malizia a Siena; insediamento edilizia residenziale a Siena viale Scalvo e via Caduti di Vicobello; il restauro della biblioteca nazionale di Firenze; il restauro del Duomo di Chiusi; il restauro della facciata del palazzo comunale a Siena.

A seguito della crisi economica generale (che ha colpito con maggior vigore il settore delle costruzioni), in concomitanza di diverse modalità di accesso al credito e stante una struttura aziendale sproporzionata rispetto alla reale produzione, la società ha interrotto ogni attività operativa.

LOTTO 27

LOCALI AD USO UFFICIO PIANO 2S - INTERNO 10, LOCALE TECNICO E DI SERVIZIO E 11 POSTI AUTO COPERTI PIANO 3S

FOGLIO 42 - PARTICELLA 641 - SUB. 117, 32, 134, 135, 136, 137, 158, 159, 162, 163, 164, 165, 166.
PIENA PROPRIETA'

COMUNE DI SIENA - VIALE SARDEGNA N. 2
COMPLESSO POLIFUNZIONALE AD USO RESIDENZE SPECIALI E SERVIZI

1 - DATI IDENTIFICATIVI

1.1 - Ubicazione e caratteristiche generali

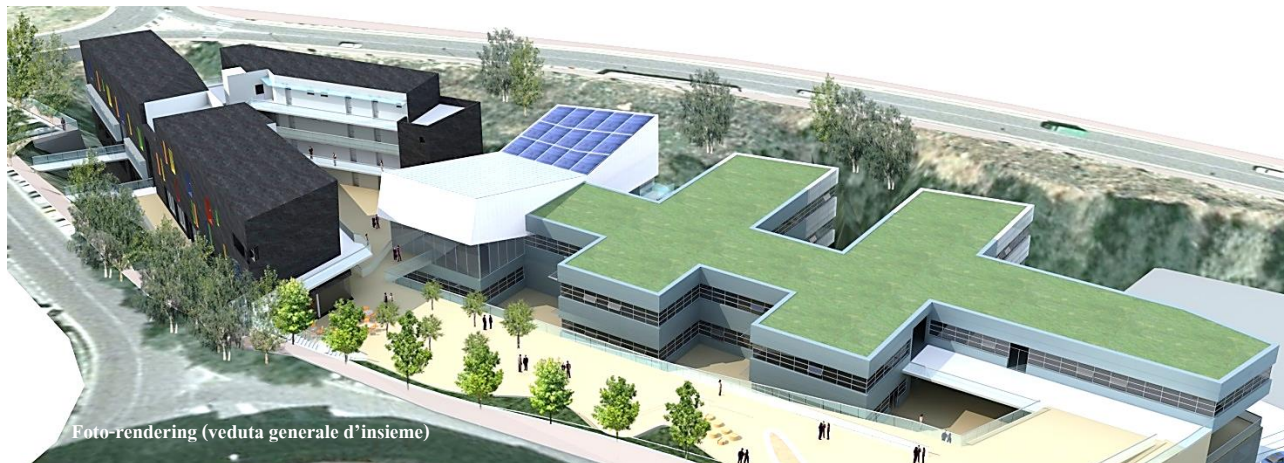


Trattasi di due unità immobiliari in corso di costruzione, una ad uso ufficio posta al piano 2S ed una ad uso locale tecnico e di servizio al piano 3S, (corredata da 11 posti auto coperti) facenti parte di un più ampio complesso di nuova costruzione costituito in totale da 9 livelli di cui 4 seminterrati e 5 fuori terra. La copertura del volume seminterrato, destinato interamente ad autorimesse di uso pertinenziale, privato e pubblico, costituisce il piano di spiccat dal quale si elevano due corpi di fabbrica indipendenti e distinti per impostazione architettonica, per tipologia edilizia e per concreta destinazione.

Il corpo di fabbrica che ospita l'unità immobiliare oggetto della presente relazione (destinato a residenze speciali: al piano 1S, al piano primo ed al piano secondo; destinato a residenze speciali, uffici, negozi e servizi comuni condominiali: al piano terra ed al piano 2S), si caratterizza per una conformazione a "stecca" con pianta ad "Y" e sorge sul fianco di una preesistente vallata del territorio alla confluenza di tre delle più importanti direttrici "storiche" della zona est del tessuto urbano senese:

viale Sardegna, via Simone Martini e la cosiddetta (nel cessato PRG) strada Fiume, poi divenuta nel toponimo ufficiale (in seguito a recenti interventi viari ed infrastrutturali) viale Toselli.

Il compendio immobiliare, i cui lavori di costruzione si sono sviluppati nel periodo tra il 2009 ed il 2013, si trova nelle immediate vicinanze del centro storico e sulla principale arteria di collegamento

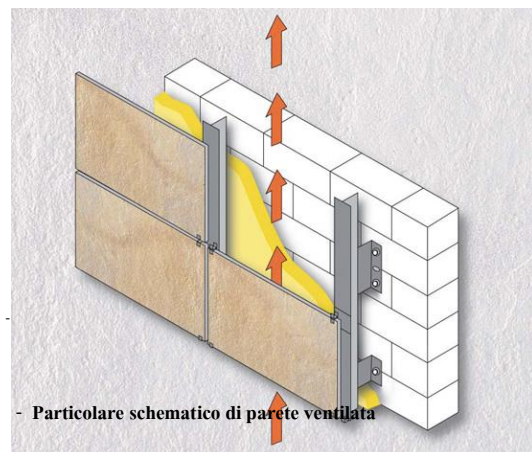


con prossime importanti infrastrutture quali la stazione ferroviaria, l'università per stranieri, il policlinico universitario delle Scotte, il terminal delle autolinee pubbliche di trasporto intercomunale.

L'altro corpo di fabbrica, pur facendo parte di uno stesso progetto unitario e stessa pratica amministrativa, accoglie servizi tecnici e amministrativi (estraneo alla presente relazione).

La porzione di solaio da cui si elevano i piani fuori terra che ospitano le unità abitative e di servizio, per come delimitato dai corpi di fabbrica sulla zona interna, va a formare una vera e propria "piazza" privata, una sorta di corte di vicinato corredata di fioriere e sedute che costituisce un piacevole spazio di relazione e relax; qui si affacciano anche i ballatoi da cui si accede agli ingressi indipendenti delle varie unità, collegati e serviti a loro volta da una rampa di scala interna e da un ascensore, ubicati nella zona di congiunzione delle due stecche.

Dalla corte interna, posta al piano 2S si accede anche ad alcuni uffici, ai servizi comuni



come lavanderia e centrale termica.

Gli ingressi esterni del fabbricato sono da viale Sardegna per le residenze e gli uffici, da via Simone Martini per l'accesso carrabile alla corte interna e da viale Toselli per l'accesso alle autorimesse.

La denominazione della quota dei livelli è riferita ai piani stradali di accesso principale di viale Sardegna e di via Simone Martini, in relazione ai quali è stato convenzionalmente assegnata la denominazione di piano terra.

Non è raro che l'osservatore medio senese, immerso da

sempre, a tutto tondo, nella vista del mattone e dell'intonaco tradizionale, possa esprimere una curiosa perplessità al primo impatto visivo dell'opera, che esula, nelle sue linee concettuali ed estetiche, dai normali canoni progettuali osservabili sul territorio. Ma che tuttavia si distingue certamente per una piacevole audacia di forme, colori, materiali e soluzioni, che hanno consentito, al di là del risultato estetico, la realizzazione soprattutto di un involucro edilizio ad alte prestazioni energetiche.

La struttura portante è in cemento armato e le tamponature esterne sono costituite da murature multistrato di notevole spessore ad alto potere coibente, formate da "pacchetti" di materiale isolante sostenuto da telai leggeri metallici, pannelli di cartongesso interni, intercapedini di ventilazione, finitura a cappotto esterno; i paramenti perimetrali esterni non prospicienti le strade, sono rifiniti ad

intonaco bianco mentre quelli visibili dai fronti strada sono a facciata ventilata, rivestiti da mattonelle in materiale ceramico color bronzo scuro di grande formato, applicate a ricorsi orizzontali, sostenute da telai interni e montate a mezzo di graffatura, che conferiscono un pregevole effetto visivo a tutto il complesso. Tali rivestimenti esterni degli edifici ricoprono un ruolo di primaria importanza nell'architettura contemporanea e nella qualificazione del paesaggio urbano, oltre a

svolgere un'importante funzione di protezione dagli agenti atmosferici.

La copertura del fabbricato è di tipo piano, calpestabile ma non agibile, se non in tratti limitati in corrispondenza di piccole terrazze a livello.



Particolare del rivestimento esterno fronte strada



- Panoramica piazza interna

Le finestre sono prive di qualsiasi tipo di infisso di oscuramento esterno: quelle delle unità abitative non seguono particolari schemi di allineamento e sono incorniciate da imbotti metalliche esterne a colori vivaci, che con il passaggio della luce naturale trasmettono un tenue e piacevole effetto colorazione delle pareti interne; quelle delle unità ad uso ufficio sono incorniciate da imbotti in lega di alluminio collegate orizzontalmente in unico corpo con andamento nastriforme, aggettanti oltre il prospetto.



Caratteristiche strutturali, tecnologiche ed impiantistiche, dotazioni e servizi del complesso, comuni a tutte le unità immobiliari:

strutture principali: palificazioni in cemento armato e tiranti a trefoli in acciaio post-tensionati, fondazioni tradizionali e su pali in cemento armato, pilastri e travi in cemento armato in opera, solai in solette piene in calcestruzzo e predalles al livello autorimesse e in latero cemento al livello residenze compreso coperture. Corpi scala in cemento armato prefabbricato;

balconi e ballatoi: in cemento armato a soletta piena e balaustra perimetrale in profilati e lamiera traforate, in metallo zincato, intradosso degli aggetti verniciato. Tutte le strutture metalliche sono provviste di scarico a terra a mezzo puntoni infissi nel terreno tramite collegamenti a mezzo di cavi unipolari protetti. Ogni accesso esterno alle unità abitative sprovvisto di balcone soprastante è protetto da apposita pensilina in vetro di sicurezza;

copertura: piana, calpestabile, parzialmente agibile;

tamponamenti esterni: muratura isolata multistrato ad alto isolamento termico con finitura esterna a cappotto e parete ventilata, intercapedine, materiale coibente e paramento di cartongesso e rasatura;

divisioni interne: in mattoni forati pesanti coibentati murati a calce; tramezzature interne in cartongesso.

Pavimenti:



- *unità abitative*: mattonelle in ceramica monocottura formato 60x30 posate a colla, colore champagne, battiscopa in legno, bianco liscio;
- *pianarelle scale, balconi, ballatoi, disimpegni di accesso esterni*: mattonelle in cemento vibrato liscio;
- *autorimesse*: pavimento industriale in calcestruzzo liscio, con trattamento superficiale a spolvero di cemento e quarzo, colore grigio;
- *rivestimenti bagni*: mattonelle in ceramica monocottura bianca opaca, formato 20 x10 posate verticalmente a colla.

Serramenti esterni:

- *unità abitative*: portoncino blindato di sicurezza ad un'anta con serratura a doppia mappa, ad un corpo liscio, sopra-luce con vetro di sicurezza, colore testa di moro esterno, colore bianco opaco interno, con occhio di sicurezza. Le finestre delle unità abitative non sono dotate di alcun infisso esterno di oscuramento quale persiana o avvolgibile;
- *uffici e negozi*: porte e vetrine con telaio in alluminio a taglio termico e vetro;
- *autorimesse*: porte tagliafuoco REI 120 con maniglione di sicurezza a spinta.

Serramenti interni unità abitative:

- *porte interne*: ad un'anta, ad unico corpo, liscio in legno tamburato, laccate bianche opache, con coprifilo liscio, cerniere tipo "anuba", maniglie in lega leggera colore acciaio naturale satinato, apertura a compasso, nei bagni presenti anche con apertura scorrevole tipo "scrigno";
- *finestre e porte-finestre*: in legno grigio chiaro a poro aperto con vetro termico a bassa trasmittanza, montate a filo interno senza soglia, maniglia tipo cremonese.

Impianto idrico: impianto idrico eseguito secondo i regolamenti del comune di Siena, con adduzione dal pubblico acquedotto. Centrale idrica centralizzata con serbatoi per la raccolta di acqua fredda indiretta, con pompa, autoclave e vasi di espansione, alimentazione dell'impianto di riscaldamento, alimentazione della produzione di acqua calda, alimentazione dell'acqua diretta potabile con impianto di filtraggio e dolcificazione; in ogni unità immobiliare è presente:

- *nei bagni*: acqua fredda indiretta, acqua calda;



- Panoramica tunnel interno



- Panoramica interna

nell'angolo cottura: acqua fredda indiretta, acqua calda, acqua fredda diretta per uso potabile con condotta e rubinetto separato.

Tutte le condutture di adduzione sono in materiale plastico tipo "fusiotherm SDR 6" ad alta pressione con coibentazione esterna in neoprene per le tubazioni dell'acqua calda sanitaria;

impianto termico/condizionamento: con caldaia centralizzata alimentata a gas metano, ad alta efficienza energetica alloggiata in apposito vano condominiale per i servizi tecnologici. La caldaia, alimentata dall'acqua indiretta produce: 1) acqua calda sanitaria destinata ai bagni ed alle zone cottura; 2) acqua calda per alimentazione dei sistemi radianti per il riscaldamento dei radiatori e dei fan-coil.

Nelle unità immobiliari convettori tipo "fan coil" Ferroli assolvono anche alla funzione di raffrescamento con alimentazione da unità refrigerante centrale; ogni appartamento è dotato di termostato ambiente digitale.

impianto elettrico: alimentato dalla rete elettrica enel, è costituito da impianto di terra, quadro generale e zona contatori; dorsali montanti centrali e diramazioni secondarie alle singole unità immobiliari eseguito sottotraccia con cavi unipolari alimentazione monofase 230V per illuminazione e forza elettromotrice. All'interno delle unità immobiliari sono presenti scatole di derivazione e sezionamento, quadro generale con interruttore bipolare magnetotermico;

impianto TV : con antenna centralizzata;

impianto telefonico: presente;

impianto di scarico: il complesso immobiliare è regolarmente allacciato alla fognatura comunale per le acque bianche e per le nere ed alla rete idrica, come risulta dalla documentazione allegata all'attestazione di agibilità;

aree esterne: a valle del complesso immobiliare sono presenti ampie aree adibite a parcheggio pubblico dalle quali si accede alle autorimesse; il manto superficiale è in parte asfaltato ed in parte eseguito in mattoni autobloccanti in cemento. Il cortile interno prospiciente alle abitazioni è costituito da pavimentazioni in mattonelle di cemento con cordonati perimetrali concavi che assolvono anche la funzione di zanelle di



raccolta acque meteoriche, lungo di esse ad intervalli regolari sono poste in opera caditoie in ghisa. Al centro del cortile sono presenti due grandi fioriere che assolvono lungo il bordo perimetrale esterno anche la funzione di sedute esterne;

parti comuni e beni non censibili: fanno parte del complesso immobiliare tutte quelle parti, beni ed accessori che per loro caratteristica intrinseca sono comuni, indivisibili e non produttori di reddito catastale, quali locali tecnici, centrale elettrica, centrale termica, locali impianti, camminamenti, rampe, cortili, disimpegni, passerelle, vani scale e ascensori, locali contatori e simili, consultabili nel documento allegato: “accertamento della proprietà immobiliare urbana - elenco dei subalterni assegnati”.

1.2 - Descrizione (ufficio e locale tecnico)

- locale ad uso ufficio

Trattasi di locali a destinazione ufficio, attualmente allo stato grezzo avanzato e catastalmente classificati come in corso di costruzione. Sono pertanto privi di planimetria catastale e di certificazione energetica. La presente unità immobiliare si trova al piano S2, e vi si accede dal numero interno 10, sulla corte interna condominiale; possiede altri due accessi posteriori che permettono di dare anche funzionalità indipendente alle varie zone. L'unità è piuttosto ampia ed articolata in 8 vani interni oltre un vano ingresso. Internamente si presenta allo stato grezzo avanzato; i locali sono provvisti di tramezzatura interna in cartongesso, pavimentazione (in parte), intonaci e rasature, tinteggiature (in parte), piastrelle di rivestimento dei servizi igienici (in parte), impianti elettrici

posti in opera costituiti da cavidotti e scatole di derivazione ancora privi di cavi elettrici e frutti, condutture dell'impianto idrico e di riscaldamento poste in opera e prive dei vari utilizzatori e degli elementi radianti.

Sono presenti (in parte) e già predisposti i telai per le porte interne; sono montati e funzionanti gli infissi esterni costituiti da porte e finestre invetro ed alluminio anodizzato; le finestre, molto ampie e presenti in ogni vano sono ad una o due ante;



i solai superiori sono allo stato grezzo in latero cemento e ospitano con opportune staffature condutture di impianti condominiali a vista e sono privi di controsoffittatura.

I servizi igienici sono dislocati in due zone distinte e sono entrambi costituiti, da antibagno e due locali bagno; entrambi hanno le condutture idro-sanitarie già complete ma prive di porcellane e rubinetterie; sono presenti i telai per il montaggio delle porte scorrevoli tipo scrigno; sono completi di rivestimento e privi di rasature e tinteggiature alle pareti.

Nei restanti vani sono presenti telai per porte con apertura a compasso già montati e privi di infisso. In un vano è presente un piccolo cavedio allo stato grezzo con taponatura in mattoni forati da completare, dal quale sono visibili condutture verticali condominiali.

L'altezza media libera dell'unità è di m 4,20 circa. La superficie interna netta è di mq 276 circa.

L'unità immobiliare risulta, in parte al grezzo e libera da persone.

- locale tecnico e di servizio

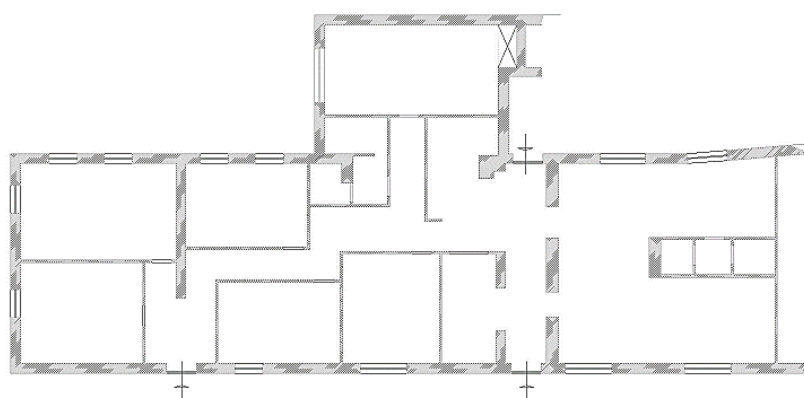
Trattasi di locale ad uso tecnico o di servizio, parzialmente controterra; vi si accede dalla corsia delle autorimesse al piano 3S attraverso un piccolo locale di separazione interposto ai fini antincendio, per mezzo di due porte REI. Il locale principale è dotato di piccola finestratura a nastro in alluminio anodizzato e vetro. Accoglie varie condotte di scarico e tubazioni dell'acqua e del riscaldamento condominiali che corrono a vista per mezzo di staffatura industriale in parete e sul soffitto. Pavimento industriale in cemento liscio con trattamento al quarzo grigio; solaio di copertura in cemento a lastra; tutto l'interno è allo stato grezzo con le strutture in c.a. a vista, privo di impianti. È percorso da una fila di pilastri centrali; è presente botola di accesso con il sub. 117. È sprovvisto di certificazione energetica. Altezza libera m 2,60; superficie interna netta mq 141. L'unità immobiliare risulta libera da persone.

2 - DATI CATASTALI (UFFICIO E LOCALE TECNICO)

2.1 - Catasto Fabbricati.

- Locale ad uso ufficio

L'unità immobiliare risulta così censita: foglio di mappa **42** del comune di Siena particella **641**, Subalterno **117**, in corso di costruzione.



Pianta Interno 10 - Sub 117 - Piano S2

- Locale tecnico e di servizio

L'unità immobiliare risulta così censita: foglio di mappa 42 del comune di Siena particella 641, Subalterno 32, in corso di costruzione.

Le unità immobiliari risultano così intestate:

Impresa Picciolini Febo & c. società a responsabilità limitata con sede in Siena - C.F.: 00047500525.



Pianta - Sub 32 - Piano 3S
- superficie interna netta mq 141,00
- superficie lorda mq 162,30
- altezza libera m 2,60

3 - SISTEMA DELLE CONFORMITÀ (UFFICIO E LOCALE TECNICO)

3.1 - Agibilità

Il direttore dei lavori, architetto Carlo Nepi, ha provveduto in data 25 giugno 2014 a trasmettere l'attestazione di agibilità al comune di Siena per la parte a destinazione direzionale e garage escludendo tuttavia l'unità immobiliare (locale ad uso ufficio subalterno 117 e vano tecnico di servizio), che è di fatto in corso di costruzione e non utilizzabile; risultano pertanto sprovviste di agibilità, che dovrà essere appositamente certificata da professionista abilitato a seguito del completamento dei lavori.

3.2 - Situazione urbanistica

Il precedente piano regolatore la cui vigenza è cessata dal 6 aprile 2011 individuava nel comparto interessato dal complesso edilizio di cui trattasi, le seguenti previsioni urbanistiche:

(omissis...)

Art. 69 - PROGETTO NORMA 2.3: Ex. Socini

Progetto di ristrutturazione edilizia dell'ex distilleria Socini per la realizzazione della nuova sede della Polizia Stradale nonché di residenze, uffici ed attività commerciali. Sistemazione a parco della valle delimitata dal tracciato del "fiume" e suo collegamento pedonale con l'area dello Scalo Merci (Progetto Norma 2.2).

Costruzione di complesso architettonico polifunzionale, nella depressione di territorio racchiusa tra la Via Simone Martini, Viale Sardegna e la Strada "Fiume". Una piazza, posta all'incrocio di viale Sardegna con via S. Martini diventa fulcro dei collegamenti pedonali tra l'abitato limitrofo e la valle con le nuove funzioni ed attività, aree sistemate a verde e parcheggi interrati ed a raso.

Il progetto rispetta la natura del luogo preservando le visuali aperte sulla valle, sulle colline antistanti e sull'Osservanza.

SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 52.540

Servizi e Spazi d'uso pubblico AREA (min) mq. 41.395 SLP (min) mq. 12.500

Residenze e Attività economiche AREA (max) mq. / SLP(max) mq. 11.960

Il progetto prevede 2 interventi:

INTERVENTO 1

Omissis...

INTERVENTO 2

Costruzione di complesso architettonico polifunzionale, sede di società che gestiscono servizi dell'ambiente a scala territoriale, residenze speciali, attività direzionali e attività economiche di servizio, nella depressione di territorio racchiusa tra la Via Simone Martini, Viale Sardegna e la "Strada Fiume". Una piazza, posta all'incrocio di viale Sardegna con via S. Martini delimita l'intervento e diventa fulcro dei collegamenti pedonali tra l'abitato limitrofo e la valle sistemata a parco nonché le nuove funzioni ed attività. Il progetto dovrà rispettare la natura del luogo e preservare le visuali aperte sulla valle, sulle colline antistanti e sull'Osservanza. Recupero dell'edificio residenziale, prossimo alla "Strada Fiume", con mantenimento della destinazione d'uso.

SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 27.495

Servizi e Spazi d'uso pubblico AREA(min) MQ26.255 SLP(min) mq. 8.700

Servizi amministrativi da convenzionare SLP maxmq.4.000

Servizi tecnici da convenzionare	SLP mamq. 700	mq.5485
Parcheggi interrati*	SLP min mq.4.000	
Parcheggi a raso	mq.2980	
Piazze e aree pavimentate	mq.1.445	
Parchi, prati e giardini	mq.13.100	
Alberate	mq.3.245	
Residenze e Attività economiche	A REA(max) MQ	SLP(max) MQ3.560
Residenze (edificio esistente)	mq.630	mq. 160
Residenze speciali convenzionate (appartamenti max n°40)		mq. 2.000
Attività economiche di servizio (esercizi di vicinato)		mq. 700**
Attività direzionali		mq. 700

* In tale superficie sono computati anche i parcheggi pertinenziali e a servizio delle destinazioni previste nel complesso architettonico; data la morfologia dei terreni e le caratteristiche costruttive previste per l'edificazione la quantità indicata è da intendersi come superficie lorda pavimentata minima. Per le residenze speciali è richiesto un posto auto per ogni posto letto.

** Tale superficie comprende sia la superficie di vendita (esclusivamente esercizi di vicinato) e magazzini a servizio delle attività. La superficie di vendita massima è di mq.350, la restante superficie di mq. 350 è riservata a magazzini e locali di stoccaggio.

DESTINAZIONE D'USO: servizi tecnico-amministrativi da sottoporre a convenzione con l'Amministrazione Comunale, residenze speciali da sottoporre a convenzione con l'Amministrazione Comunale, residenze (limitatamente all'edificio esistente), attività economiche di servizio, attività direzionali e attrezzature di interesse pubblico.

Per le residenze speciali deve farsi riferimento all'art.17 comma 4 del Piano Strutturale ove è previsto che tali immobili siano adibiti all'accoglienza di lavoratori temporanei, diversamente abili e studenti, quindi le stesse non potranno essere utilizzate in maniera permanente e non vi potrà essere fissata la residenza.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento edilizio diretto. Il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione che stabilisca il vincolo permanente alla destinazione sia per i servizi tecnico-amministrativi, sia per le residenze speciali.

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

L'accesso meccanizzato all'area dovrà essere previsto dalla "Strada Fiume", posizionato almeno mt. 95,00 a valle della rotonda di Viale Sardegna.

Ristrutturazione edilizia dell'edificio residenziale, prossimo alla "Strada Fiume", con mantenimento dell'involucro esterno.

L'edificio polifunzionale dovrà essere percorribile pedonalmente in modo da collegare il fondo valle i parcheggi con il livello della Via Simone Martini.

L'accesso dalla Via Simone Martini dovrà essere configurato da una piazza attrezzata, leggermente ribassata, che funge anche da spazio di distribuzione verso le diverse parti del complesso edificato tramite percorsi orizzontali e verticali.

Dal punto di vista morfologico il complesso architettonico dovrà risultare un tessuto di volumi pieni e vuoti; sono ammessi volumi in aggetto purché venga rispettata, nella zona a valle, l'altezza minima di ml. 10,00 tra l'attuale piano di campagna e il punto più basso della parte aggettante.

L'insediamento nel suo complesso deve svilupparsi in negativo rispetto alla quota di via Simone Martini, riempiendo la depressione del corrispondente versante della valle del Rilugo.

Da monte dovranno essere visibili solo alcune parti del complesso, senza peraltro interferire con la visibilità piena della Chiesa dell'Osservanza, che dovrà essere garantita dalla via Simone Martini.

L'edificio affacciato sul viale Sardegna non dovrà superare l'altezza massima di ml. 8,00 dalla quota della strada.

Il parcheggio interrato dovrà costituire la base di appoggio dell'intero complesso.

Il regolamento urbanistico attuale prevede:

Superficie: 10591.58 mq

Centro Abitato (ai sensi dell'art. 55 comma 2, lettera b, della L.R.1/2005) Sottosistemi funzionali degli insediamenti e dei tessuti, Sistemi e sottosistemi di paesaggio AM1 - Aree miste 1 - aree a funzione mista (residenza, direzionale, commerciale e servizi)

Centro Abitato (ai sensi dell'art. 55 comma 2, lettera b, della L.R. 1/2005)

Art. 2 Contenuto e ambito di applicazione

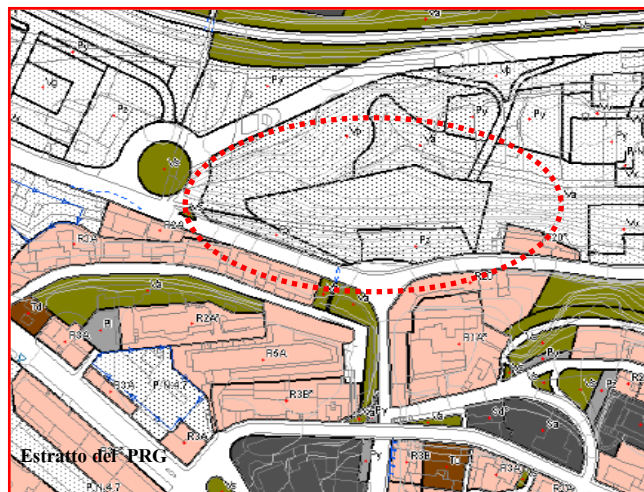
Sottosistemi funzionali degli insediamenti e dei tessuti, Sistemi e sottosistemi di paesaggio AM1 - Aree miste 1 - aree a funzione mista (residenza, direzionale, commerciale e servizi)

Art. 30 Ristrutturazione edilizia (RI)

Art. 38 Rottamazione edilizia (ROE)

Art. 50 Aspetti generali dei Tessuti

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



Art. 72 Aree miste 1 (AM1)

Art. 2 Contenuto e ambito di applicazione

(omissis...)

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

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

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

3. Non è consentito il frazionamento degli alloggi esistenti.

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

5. Il Sottosistema funzionale delle Aree Miste è articolato in tre Tessuti descritti e disciplinati dai successivi articoli.

Art. 72 Aree miste 1 (AM1)

1. Sono gli ambiti dove sono presenti principalmente attività terziarie, sia commerciali che direzionali, e attrezzature di interesse collettivo, ma anche quote di residenza; questo insieme di funzioni connota queste aree, poste in prossimità del centro, come spazi realmente urbani, veri e propri luoghi centrali, grandi attrattori di flussi di traffico e di persone. Il Tessuto presenta talvolta caratteristiche frammentarie, derivanti da interventi molto recenti e specialistici, spesso di ristrutturazione urbanistica.

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

3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in:

- R con esclusione del piano terra, I1, IS, Tc1, Tc2, Tc3, Tb1, Tb2, Tb3.

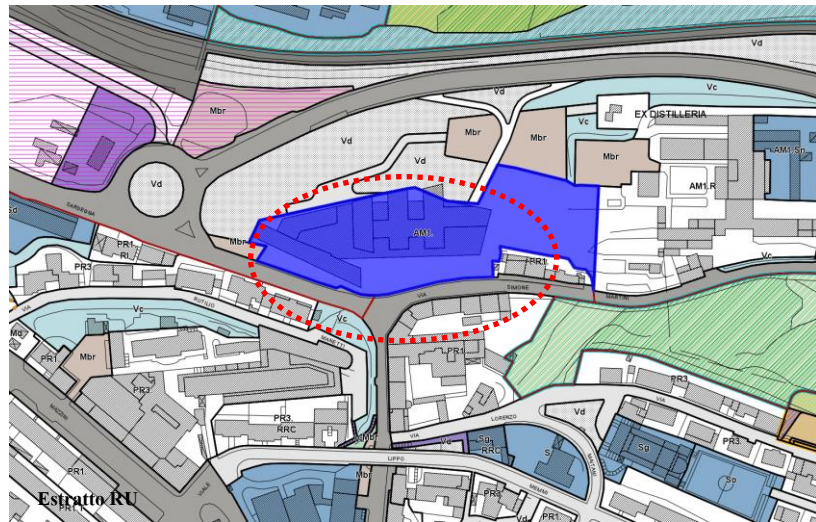
Per quanto sopra evidenziato, il complesso edilizio è stato edificato in conformità dello strumento urbanistico vigente al tempo dell'ottenimento del titolo abilitativo principale (permesso a costruire n. 50331 del 16 luglio 2009).

3.3 - Situazione edilizia

Il compendio immobiliare risulta allineato ai titoli abilitativi rinvenuti presso l'ufficio tecnico del comune di Siena.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di relazione estimativa è stato edificato in applicazione dei seguenti titoli abilitativi:

- permesso a costruire n. 50331 del 16 luglio 2009;
- S.C.I.A. n. 61450 del 14 maggio 2012 variante alla p.e. 60844 per realizzazione complesso multifunzionale;
- proroga al permesso di costruire n. 50331 del 16 luglio 2009 pratica 61964 del 23 luglio 2012;
- S.C.I.A. 62664 del 21 settembre 2012 variante alla p.e. 57639 per realizzazione complesso multifunzionale;
- atto unilaterale d'obbligo "impresa Picciolini Febo & C." per esecuzione opere di urbanizzazione registrato a Siena il 30/01/2013



3.4 - Conformità impianti

Le unità immobiliari oggetto di relazione di stima non sono dotate di impianti.

4 - CONVENZIONI E VINCOLI

4.1 - Convenzioni Urbanistiche

Per l'attuazione del art. 69 - progetto norma 2.3 "ex. Socini" veniva stipulata apposita convenzione urbanistica in data 28 maggio 2009, repertorio 30813, trascritta a Siena il 18/06/2009 al registro particolare 3769, tra comune di Siena e la società costruttrice (S.C.E. s.r.l.).

La convenzione riguarda le aree identificate nell'ambito del progetto norma 2.3 del piano regolatore generale e della successiva variante approvata con deliberazione del consiglio comunale di Siena in data 13 maggio 2008 in cui l'articolo 69 del vigente piano prevede la costruzione di un complesso architettonico polifunzionale, nella depressione di territorio racchiusa tra la via Simone Martini, viale Sardegna e la strada Fiume.

La citata norma di piano prevede che tale complesso architettonico sia destinato a servizi tecnico-amministrativi, residenze speciali, attività economiche di servizio, attività direzionali e attrezzature di interesse pubblico. Inoltre, subordina il rilascio del permesso a costruire per l'edificazione



dell'edificio multifunzionale alla sottoscrizione di apposita convenzione fra proprietari ed amministrazione comunale, che stabilisca il vincolo permanente alla destinazione sia per i servizi tecnico-amministrativi, sia per le residenze speciali.

Più in dettaglio la norma di piano per le residenze speciali impone il riferimento all'articolo 17, comma 4, del piano strutturale, ove è previsto che tali immobili siano adibiti all'accoglienza di lavoratori temporanei, diversamente abili e studenti e quindi le stesse non potranno essere utilizzate in maniera permanente e non vi potrà essere fissata la residenza;

Nella stessa convenzione la società S.C.E. s.r.l. si impegnava a realizzare i parcheggi a servizio dell'edificio multifunzionale, rispettando gli standard di cui all'articolo 69 del piano regolatore generale e alle norme vigenti. Nella stessa convenzione la società S.C.E. s.r.l. (successivamente incorporata nella società impresa Picciolini Febo & C. s.r.l. con atto a ministero del notaio Coppini in Siena del 18 luglio 2011) si obbligava ad inserire nei contratti di cessione a terzi a qualunque titolo degli immobili sopra indicati, una clausola con la quale si dà atto, si dispone e si accetta che il

parcheggio costituisce pertinenza dell'unità immobiliare oggetto della cessione e che esso non potrà essere alienato né locato separatamente. Eventuali contratti che abbiano per oggetto la cessione a qualunque titolo del solo parcheggio saranno nulli ex. articolo 9, comma 5, legge n.122/1989 - "legge Tognoli"

4.2 - Vincoli

L'area risulta assoggettata ai seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico (legge n.1497/1939; D.lgs. 42/2004 art. 136): immobili ed aree di notevole interesse pubblico vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004;
- vincolo sismico: zona 3S - zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti (Ordinanza del Presidente del consiglio dei ministri n. 3274/2003, aggiornata con la deliberazione della giunta regionale Toscana n. 421 del 26 maggio 2014)

5 - PROVENIENZA / ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI / CONDOMINIO

Come da allegata elencazione.

6 - REPERTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA UFFICIO E LOCALE DI SERVIZIO



- Panoramica finestre locali uso ufficio



- Particolare 1° bagno locali uso ufficio



- Ingresso principale interno locali uso ufficio



- Panoramica ingresso locali uso ufficio



- Particolare cavedio



- Particolare 2° bagno locali uso ufficio



- Panoramica interno locale tecnico e di servizio



- Panoramica interno locale tecnico e di servizio



- Panoramica interno locale tecnico e di servizio



- Panoramica interno locale tecnico e di servizio

7 - POSTO AUTO COPERTO

7.1 - Descrizione

Le unità immobiliari risultano corredate da 11 posti auto ubicati al piano 3/S dell'immobile. Il blocco autorimesse di cui fanno parte i predetti posti auto in oggetto è costituito da una struttura a silos, formato dalla sovrapposizione di 4 piani di parcheggio serviti da un'ampia rampa elicoidale a largo raggio e di limitata pendenza situata ad una estremità delle corsie interne e con accesso da Viale Toselli.



- Panoramica esterna generale

La conformazione del territorio in forte pendenza permette alle autorimesse l'affaccio aperto del proprio lato nord su viale Toselli, protetto da pannellature di griglia in acciaio che consentono anche la necessaria areazione imposta dalle vigenti norme.

All'estremità opposta della rampa elicoidale di accesso sono situati il vano scale di servizio e l'ascensore, per il collegamento pedonale dei vari interpiani e per l'accesso interno alle residenze speciali ed alle unità commerciali e servizi. Ogni singolo posto auto è delimitato da strisce a

vernice bianca sul pavimento senza alcun altro elemento divisorio. Le aree adibite a parcheggio presentano pavimentazione in cemento del tipo industriale, lisciato con trattamento superficiale a spolvero di cemento e quarzo, colore grigio;

Le porte interne sono del tipo tagliafuoco REI con maniglione di sicurezza a spinta in corrispondenza dei vani e delle compartimentazioni di sicurezza relative ai vani scale e vani tecnici e di servizio.

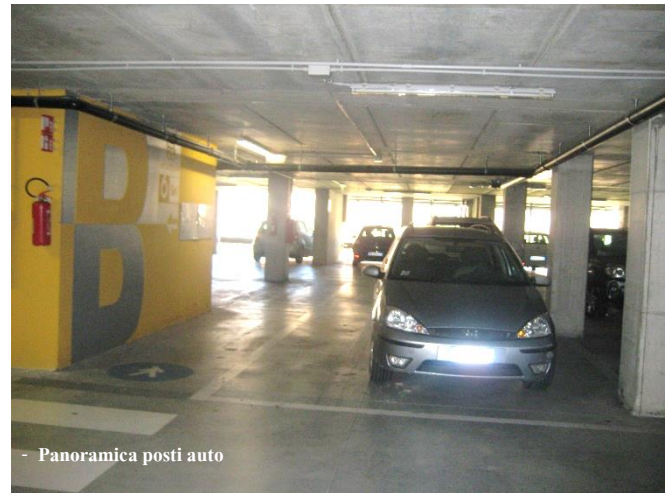
I posti auto di cui ai subalterni 158 e 162, sono contrassegnati a terra da una striscia bianca e dal simbolo del pedone ad indicare un passaggio pedonale.

I predetti posti auto sono di dimensioni molto ampie e soddisfano i requisiti per il parcheggio di portatori di handicap.

Si evidenzia che per l'assegnazione dei posti auto pertinenti dell'unità immobiliare, ed urbanisticamente vincolati, dovranno essere

rispettati i vincoli della convenzione urbanistica stipulata in data 28/05/2009, ai sensi dell'art.69 del progetto norma 2.3 del PRG, tra comune di Siena e impresa S.C.E. srl. Nello specifico il locale ufficio dovrà avere una superficie a parcheggio pertinenziale di 276 mq. La eventuale superficie eccedente potrà essere ceduta e locata separatamente ad esso.

Nello specifico la convenzione riporta quanto segue: *“con la quale si dà atto, si dispone e si accetta che il parcheggio costituisce pertinenza dell'unità immobiliare oggetto della cessione, e che esso non potrà essere alienato né locato separatamente. Eventuali contratti che abbiano per oggetto la cessione a qualunque titolo del solo parcheggio saranno nulli ex articolo 9, comma 5, legge n. 122/1989”*.





- Panoramica interna corsia



- Panoramica posti auto con passaggio pedonale



- Panoramica posti auto

7.2 – Dati catastali

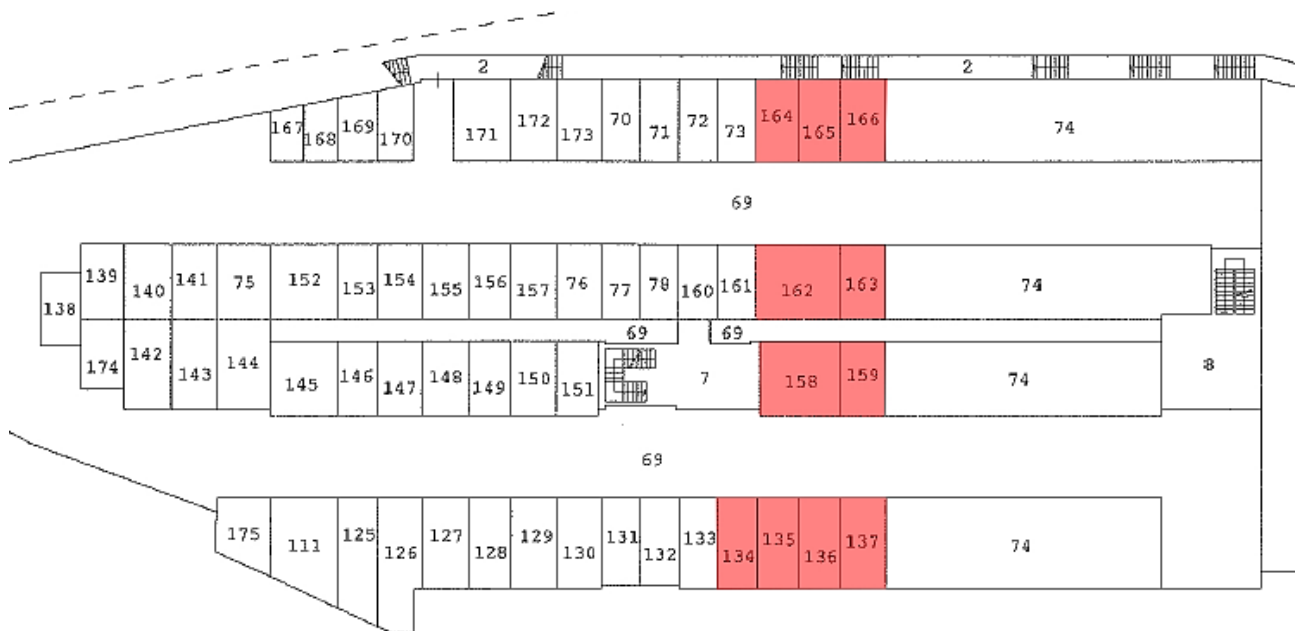
Le unità immobiliare risultano così censite:
al Catasto Fabbricati del comune di Siena foglio
di mappa 42

- particella **641**, Subalterno **134**, Categoria **C/6**, Classe **5**, Consistenza **16 mq**, Superficie catastale **16 mq**, Rendita Catastale euro **61,97**
- particella **641**, Subalterno **135**, Categoria **C/6**, Classe **5**, Consistenza **17 mq**, Superficie catastale **17 mq**, Rendita Catastale euro **65,85**
- particella **641**, Subalterno **136**, Categoria **C/6**, Classe **5**, Consistenza **17 mq**, Superficie catastale **17 mq**, Rendita Catastale euro **65,85**
- particella **641**, Subalterno **137**, Categoria **C/6**, Classe **5**, Consistenza **18 mq**, Superficie catastale **19 mq**, Rendita Catastale euro **69,72**
- particella **641**, Subalterno **158**, Categoria **C/6**, Classe **5**, Consistenza **26 mq**, Superficie catastale **27 mq**, Rendita Catastale euro **100,71**
- particella **641**, Subalterno **159**, Categoria **C/6**, Classe **5**, Consistenza **15 mq**, Superficie catastale **15 mq**, Rendita Catastale euro **58,10**
- particella **641**, Subalterno **162**, Categoria **C/6**, Classe **5**, Consistenza **28 mq**, Superficie catastale **28 mq**, Rendita Catastale euro **108,46**
- particella **641**, Subalterno **163**, Categoria **C/6**, Classe **5**, Consistenza **15 mq**, Superficie catastale **15 mq**, Rendita Catastale euro **58,10**
- particella **641**, Subalterno **164**, Categoria **C/6**, Classe **5**, Consistenza **14 mq**, Superficie catastale **15 mq**, Rendita Catastale euro **54,23**

- particella **641**, Subalterno **165**, Categoria **C/6**, Classe **5**, Consistenza **14 mq**, Superficie catastale **15 mq**, Rendita Catastale euro **54,23**

- particella **641**, Subalterno **166**, Categoria **C/6**, Classe **5**, Consistenza **16 mq**, Superficie catastale **17 mq**, Rendita Catastale euro **61,97**

I posti auto risultano catastalmente conformi



Estratto dell'elaborato planimetrico con indicazione dei posti auto

7.3 - Agibilità

Il direttore dei lavori, architetto Carlo Nepi, ha provveduto in data 25 giugno 2014 a trasmettere l'attestazione di agibilità parziale al comune di Siena, per la parte a destinazione direzionale e garage. Le unità immobiliari di cui trattasi, risultano sprovviste del certificato di agibilità.

7.4 - Situazione edilizia

Il compendio immobiliare risulta allineato ai titoli abilitativi rinvenuti presso l'ufficio tecnico del comune di Siena.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di relazione estimativa è stato edificato in applicazione dei seguenti titoli abilitativi:

- permesso a costruire n. 50331 del 16 luglio 2009;
- S.C.I.A. n. 61450 del 14 maggio 2012 variante alla p.e. 60844 per realizzazione complesso multifunzionale;
- proroga al permesso di costruire n. 50331 del 16 luglio 2009 pratica 61964 del 23 luglio 2012;
- S.C.I.A. 62664 del 21 settembre 2012 variante alla p.e. 57639 per realizzazione complesso multifunzionale;

- atto unilaterale d'obbligo "impresa Picciolini Febo & C." per esecuzione opere di urbanizzazione registrato a Siena il 30/01/2013

7.5 - Impianti

L'intero piano comprendente le unità immobiliari oggetto di relazione di stima è dotato dei seguenti impianti:

- ✓ elettrico di servizio e di emergenza.

8 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Come si calcola il valore degli immobili è tema indubbiamente difficile. Tema difficile per il presente (valore attuale) ed ancor di più difficile per il passato (valore iniziale, riferito ad anni). Gli studi anteriori in materia, prevalentemente teorici, consistono in poco accessibili trattati di estimo, i quali insegnano che la stima di un immobile può avvenire coi metodi di capitalizzazione del reddito o della stima diretta del valore dell'area e del costo di costruzione. Tuttavia non trovandomi d'accordo sulla terminologia da attribuire ai citati metodi di stima (analitica e sintetica) né sull'ammissibilità di utilizzazione contemporanea dei due suddetti metodi, lo scrivente utilizzerà il metodo di stima analogico-comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi per qualità e posizione rispetto a quello oggetto di stima; su tale metodo si basa sia il sistema fiscale attuale, sia tutto lo sviluppo delle regole estimative elaborate nei testi di estimo (vedere "Rivista del consulente tecnico" Maggioli editore - "Lezioni di estimo civile e rurale" edizioni Italiane - "Come si stima il valore degli immobili" Marina Tamborrino - "Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima" Rivista genio rurale), nonché i valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia del territorio.

Tuttavia, a fronte delle particolari caratterizzazioni geografico-funzionali del compendio in oggetto, è indiscutibile e necessario, al fine di ottenere una valutazione il più possibile aderente agli attuali volumi finanziari delle compravendite immobiliari, considerare anche la complessa ed ormai consolidata situazione economica italiana.

La crisi economico finanziaria attuale, accompagnata da una incisiva tassazione sugli immobili ha inciso profondamente sul mercato immobiliare. Secondo i dati diffusi dai principali osservatori immobiliari le compravendite di immobili sono scese nel primo trimestre 2014 del 7,8% (con una ulteriore caduta rispetto al peggior analogo periodo del 2012/13) ed il trend, è indubbio che proseguirà per tutto il 2016 (il 2015 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 2016¹ 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 miglioramento

¹ 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.

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 amministrativa/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 mercato, 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, finiscono inevitabilmente per accentuare le difficoltà del settore.

Se non vi sono dubbi che per l'immobiliare si sia aperta una nuova fase, pare altrettanto evidente che il percorso di risalita di preannuncia lungo e a tratti tortuoso.

Luca Dondi

Direttore commerciale di Nomisma

Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che sono stati anche in questo caso tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile.

Le stime che seguono tengono pertanto conto di tutti questi fattori per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene oggetto di stima.

Le stime che seguono devono in ogni caso intendersi a corpo e non a misura. I calcoli effettuati in base alla superficie del bene servono a stabilire l'ordine di grandezza della valutazione ma non la stima definitiva che, ripetiamo, deve considerarsi a corpo e non a misura.

In particolare, è bene sottolineare positivamente le potenzialità utili a dimostrare la validità dell'investimento in considerazione delle caratteristiche architettoniche del fabbricato, dell'avanzato grado di finitura e della pregevole localizzazione.

Alla stregua di quanto sopra, presi in considerazione i valori medio/bassi risultanti da compravendite similari ed in assenza di effettive similitudini dedotti i previsionali valori economici (i valori e le dimensioni del sub. 32 e 117 vengono pedissequamente riportate nella tabella di cui sotto ai fini della valutazione quale elemento ripreso dalla precedente perizia del dr. Capezzuoli datata 16 giugno 2017), si ottengono le seguenti valutazioni riferite alla piena proprietà del bene oggetto di relazione (locali ad uso ufficio, tecnici e di servizio e n. 11 posti auto coperti).

U.I.	Destinazione	Dati catastali	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale	Abbattimenti				Valore base d'asta
						Vendita in asta	Vincolo legge 122	Vizi urbanistici	Vizi catastali	
						15%	5%			
15	Magazzino o locale tecnico grezzo	F. 42 p.lla 641 sub. 32	162	€ 400,00	€ 64.800	-€ 9.720				€ 55.080
54	Commerciale e direzionale grezzo avanzato	F. 42 p.lla 641 sub. 117	310	1.800,00	€ 558.000	-€ 83.700				€ 474.300
	posto auto Sub. 134		valore a corpo	5.600,00						5.600,00
	posto auto Sub. 135		valore a corpo	5.950,00						5.950,00
	posto auto Sub. 136		valore a corpo	5.950,00						5.950,00
	posto auto Sub. 137		valore a corpo	6.300,00						6.300,00
	posto auto Sub. 158		valore a corpo	9.100,00						9.100,00
	posto auto Sub. 159		valore a corpo	5.250,00						5.250,00
	posto auto Sub. 162		valore a corpo	9.800,00						9.800,00
	posto auto Sub. 163		valore a corpo	5.250,00						5.250,00
	posto auto Sub. 164		valore a corpo	4.900,00						4.900,00
	posto auto Sub. 165		valore a corpo	4.900,00						4.900,00
	posto auto Sub. 166		valore a corpo	5.600,00						5.600,00

VALORE DI LIBERO MERCATO (arrotondato per difetto)

TOTALE EURO 691.000,00

(seicentonovantunomila,00)

Alla risultanza ottenuta è stato applicato un coefficiente di apprezzamento stante la buona localizzazione geografica e due coefficienti di deprezzamento per le particolari condizioni economiche nazionali e soprattutto del territorio comunale di Siena.

Inoltre, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene comunque necessario applicare un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 15% al fine di determinare il valore base d'asta.

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

- (15%) abbattimento 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 (giudiziarie²/fallimentari) rispetto a beni compravenduti nel libero mercato. Alla stregua di quanto sopra, otterremo la seguente determinazione finale:

€. 691.000,00 - 15%

tot. €. **587.350,00**

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato per difetto)

TOTALE EURO 587.000,00

(cinquecentoottantasettemila,00)

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 maggio 2016, 16 giugno 2017³ e 25 febbraio 2018⁴

² Art. 571/2 c.p.c. e 104-ter l.f. (modificato dalla Legge di conversione 132/2015).

³ Data di redazione dell'originario rapporto valutativo su cui si fondano le determinazioni ed i valori di stima, i vincoli, le caratteristiche e condizioni del bene e del mobili/arredo ivi contenuto.

⁴ Data di redazione del successivo incarico relativo esclusivamente al frazionamento dei posti auto coperti e all'accorpamento dei medesimi alle unità immobiliari.



TRIBUNALE di SIENA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

FALLIMENTO 77/2015

IMPRESA PICCIOLINI FEBO & C. s.r.l. in liquidazione

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA e VALUTATIVA



IL VALUTATORE

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: andrepetreni@legalmail.it
website: www.studiopetreni.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

PROCEDURA FALLIMENTARE R.G.F. 77/2015

Giudice Delegato
dott. Cristian SOSCIA

Curatore Fallimentare
dott. Giancarlo D'AVANZO

F A L L I M E N T O

IMPRESA PICCIOLINI FEBO & C. in liquidazione

con sede in: 53100 Siena - via Simone Martini n. 73

Cap. sociale 51.300,00

P.I.: 00047500525

RELAZIONE DEL CONSULENTE VALUTATORE GIUDIZIARIO

relativa all'aggiornamento di cui all'originario elaborato valutativo (del 25 maggio 2016 e 16 giugno 2017) inerente il compendio immobiliare riconducibile alla società in oggetto.

La rilevante componente immobiliare oggetto di indagine valutativa risulta composta da *asset* costituenti fabbricati e terreni dislocati nei comuni di Siena, San Gimignano e Monteroni d'Arbia.

Quanto sopra della seguente proprietà:

Impresa Picciolini Febo & C. s.r.l. in liquidazione con sede in 53100 Siena - via Simone Martini n. 73

P.I.: 00047500525

data costituzione: 25 agosto 1955

data iscrizione registro imprese: 19 febbraio 1996

codice Atecori: 41.2 e 42.11

capitale sociale: euro 51.300,00 i.v.

scioglimento e liquidazione: 2 ottobre 2014

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 esperto stimatore in data 17 febbraio 2016 (e successivamente in data 26 gennaio 2018 per il frazionamento dei posti

auto e l'accorpamento degli stessi alle unità immobiliari) in ordine alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita.

Assunto l'incarico, gli veniva posto il quesito valutativo concedendo congruo termine per il deposito dell'elaborato estimativo.

PREMESSO:

Il sottoscritto ricevuto l'incarico, presa visione degli atti e del fascicolo depositato in cancelleria fallimentare ha provveduto ad effettuare numerose sessioni di ricognizione in loco oltre ad idonee visure presso gli uffici del catasto e della conservatoria dei registri immobiliari, ed accessi: presso gli uffici del comune di Siena, San Gimignano e Monteroni d'Arbia; presso gli uffici dell'agenzia delle entrate di Siena; presso la soprintendenza di Siena; presso gli uffici dell'archivio notarile senese. Il tutto al fine di recepire notizie e dati necessari a rispondere compiutamente al quesito di cui sopra (significando che per gli aspetti tecnici/urbanistici/edilizi lo scrivente è stato ausiliato dal perito edile Carlo Pasqui e del successivo incarico relativo esclusivamente al frazionamento dei posti auto coperti e all'accorpamento dei medesimi alle unità immobiliari dal geometra Alessandro Bensi).

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.

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

TITOLARIETA' STORICA

L'impresa edile di costruzioni Picciolini Febo & C. è stata un'azienda che ha operato nel settore dell'edilizia pubblica e privata per oltre sessant'anni, dalla fine degli anni '40 dello scorso secolo sino a pochi anni fa.

Inizialmente il settore primario di intervento è stato quello del restauro e del recupero di monumenti storico/artistici. Da segnalare per la loro importanza:

la ricostruzione per danni di guerra della chiesa S. Lorenzo a Poggibonsi; il recupero della Basilica di S. Lucchese sempre a Poggibonsi; l'intervento per il restauro ed integrale recupero della Basilica di S. Domenico a Siena (1958). Con l'uscita dall'ambito locale, l'attività aziendale si è diversificata allargandosi dal restauro a tutti i settori dell'edilizia civile: ospedaliera, scolastica, abitativa, infrastrutturale e prefabbricata d'alta tecnologia.

Si è poi confrontata con l'edilizia residenziale in conto proprio, svolgendo anche l'attività immobiliare con la costruzione e vendita di numerosi alloggi nell'arco della propria attività; ha eseguito anche interventi di restauro conservativo nel centro storico di Siena con la realizzazione di infrastrutture stradali e fognarie.

Nel corso degli anni l'azienda ha cercato di mantenere un equilibrio tra i lavori eseguiti in appalto per conto terzi, fossero questi enti pubblici o committenze private, e le iniziative immobiliari in proprio; incentivando il settore della speculazione immobiliare quando il mercato si trovava in situazione espansiva e quello dei lavori pubblici quando viceversa il mercato immobiliare mostrava segni di rallentamento.

Tra le costruzioni di maggiore rilievo eseguite nel corso degli ultimi anni vanno segnalate, tra le molte altre:

La sede di banca MPS a Colle di Val d'Elsa (progetto arch. Michelucci); la nuova sede di banca d'Italia a Siena (progetto arch. Zacchioli); il centro economale della banca MPS a Siena località S.Miniato; il palazzo di giustizia di Siena (progetto arch. Spadolini); il recupero dell'area ospedaliera S. Lazzaro a Volterra (ex ospedale psichiatrico); residence Valdesa via Lippo Memmi Siena ; residence Malizia strada di Malizia a Siena; insediamento edilizia residenziale a Siena viale Scalvo e via Caduti di Vicobello; il restauro della biblioteca nazionale di Firenze; il restauro del Duomo di Chiusi; il restauro della facciata del palazzo comunale a Siena.

A seguito della crisi economica generale (che ha colpito con maggior vigore il settore delle costruzioni), in concomitanza di diverse modalità di accesso al credito e stante una struttura aziendale sproporzionata rispetto alla reale produzione, la società ha interrotto ogni attività operativa.

LOTTI 31

POSTO AUTO COPERTO PIANO 3S

FOGLIO 42 - PARTICELLA 641 - SUB 139.

PIENA PROPRIETA'

COMUNE DI SIENA - VIALE TOSELLI

COMPLESSO POLIFUNZIONALE AD USO RESIDENZE SPECIALI E SERVIZI

1 - DATI IDENTIFICATIVI

1.1 - Ubicazione e caratteristiche generali



Trattasi di unità immobiliare costituita da un posto auto coperto al piano 3S, che fa parte di un più ampio complesso di nuova costruzione costituito in totale da 9 livelli di cui 4 seminterrati e 5 fuori terra. Il corpo di fabbrica che ospita le autorimesse oggetto della presente relazione è costituito da 4 livelli contro terra lungo la parete sud e la propria copertura costituisce il piano di spicco dal quale si elevano altri due corpi di fabbrica indipendenti e distinti con destinazione residenze speciali, uffici, negozi e servizi tecnico-amministrativi non oggetto della presente relazione di stima.

Tutto il compendio immobiliare, i cui lavori di costruzione si sono sviluppati nel periodo tra il 2009 ed il 2013, sorge sul fianco di una preesistente vallata del territorio, alla confluenza di tre delle più importanti direttrici "storiche" della zona est del tessuto urbano senese: viale Sardegna, via Simone Martini e la cosiddetta (nel cessato PRG) strada Fiume, poi divenuta nel toponimo ufficiale (in seguito a recenti interventi viari ed infrastrutturali) viale Toselli. Il predetto complesso viene a trovarsi nelle immediate vicinanze del centro storico e sulla principale arteria di collegamento con i maggiori nodi

infrastrutturali quali la stazione ferroviaria, l'università per stranieri, il policlinico universitario delle



Scotte, il terminal delle autolinee pubbliche di trasporto intercomunale.

Il blocco autorimesse è costituito da una struttura a silos, formato dalla sovrapposizione di 4 piani di parcheggio serviti da un'ampia rampa elicoidale a largo raggio e di limitata pendenza situata ad una estremità delle corsie interne e con accesso da Viale Toselli.

La conformazione del territorio in forte pendenza permette alle autorimesse l'affaccio aperto del proprio lato nord su viale Toselli, protetto da pannellature di griglia in acciaio che consentono anche la necessaria areazione imposta dalle vigenti norme.

All'estremità opposta della rampa elicoidale di accesso sono situati il vano scale di servizio e l'ascensore, per il collegamento pedonale dei vari interpiani e per l'accesso interno alle residenze ed alle unità commerciali e servizi.

Caratteristiche strutturali, tecnologiche ed impiantistiche, dotazioni e servizi del complesso, comuni a tutte le unità immobiliari:

strutture principali: palificazioni in cemento armato e tiranti a trefoli in acciaio post-tensionati, fondazioni tradizionali e

su pali in cemento armato, pilastri e travi in cemento armato in opera, solai in soletta piena di calcestruzzo con fondo del tipo predalles. Corpi scala in cemento armato prefabbricato;

copertura: piana, costituente il piano di calpestio della corte interna a servizio delle residenze e dei servizi tecnici e commerciali superiori.



tamponamenti perimetrali: pareti e setti in cemento armato “aperti”, a vista e senza tamponamenti sul lato rampa elicoidale e parete contro terra, grigliati aperti in acciaio zincato sul lato sud prospiciente a viale Toselli con barriera metallica tipo guard-rail di sicurezza

divisioni interne: tramezzature in mattoni forati pesanti coibentati murati a calce intonacati e tinteggiati di colore bianco solo per i vani scale, i vani ascensore e le separazioni con i locali adiacenti alla zona box auto; i box auto sono contrassegnati da strisce a vernice bianca del tipo stradale sul pavimento senza alcun altro elemento divisorio; camminamenti e percorsi pedonali interni lungo le corsie di accesso ai box e lungo la rampa elicoidale separati dalle zone carrabili; sono pure segnalate e separate le apposite zone sosta dedicate agli autoveicoli dei portatori di disabilità;

pavimenti: pavimento industriale in calcestruzzo liscio, con trattamento superficiale a spolvero di cemento e quarzo, colore grigio;

serramenti: porte interne tagliafuoco REI con maniglione di sicurezza a spinta in corrispondenza dei vani e delle compartimentazioni di sicurezza relative ai vani scale e vani tecnici e di servizio.

impianto elettrico: alimentato dalla rete elettrica enel, è costituito da impianto di terra, quadro generale e zona contatori; dorsali montanti centrali e diramazioni secondarie ai singoli livelli eseguito con canalette esterne in plastica termo estinguente staffate, di tipo industriale, con cavi unipolari, alimentazione monofase 230V per illuminazione e forza elettromotrice. Luci notturne con temporizzatore ed illuminazione di emergenza con plafoniere industriali a soffitto. Punti luce *interrotti* od *a pulsante* per comando illuminazione zone pedonali e vano scala.

impianti e dotazioni antincendio e di sicurezza: estintori a polvere a parete azionabili manualmente e cartellonistica di prescrizione e di avviso all'interno delle corsie box; scala antincendio esterna in acciaio zincato corrente a sbalzo sulla parete nord con collegamento di tutti gli interpiani a mezzo di uscite prive di porta e con sbarco di fuga sul parcheggio pubblico esterno;

aree esterne: a valle del complesso immobiliare sono presenti ampie aree scoperte adibite a parcheggio pubblico dalle quali, tramite un ponte in cemento armato per il superamento del torrente Rilugo, si accede alla rampa elicoidale delle autorimesse; il manto superficiale è in parte asfaltato



ed in parte eseguito in mattoni autobloccanti in cemento ad elevata permeabilità, con cordoni perimetrali di contenimento, barriere metalliche perimetrali tipo guard-rail e caditoie in ghisa per la raccolta delle acque meteoriche.

parti comuni e beni non censibili: fanno parte del complesso immobiliare tutte quelle parti, beni ed accessori che per loro caratteristica intrinseca sono comuni, indivisibili e non produttori di reddito catastale, quali locali tecnici, centrale elettrica, centrale termica, locali impianti, camminamenti, rampe, cortili, disimpegni, passerelle, vani scale e ascensori, locali contatori e simili, consultabili nel documento allegato: “accertamento della proprietà immobiliare urbana - elenco dei subalterni assegnati”.

1.2 - Descrizione

Trattasi di un posto auto coperto, all'interno del piano 3S. Tutti i posti auto sono progettati con disposizione a pettine, cioè con l'asse longitudinale degli stalli perpendicolare al senso di marcia delle corsie di transito. Hanno essenzialmente tre tipologie di dislocazione interna: in parte attestati sul lato sud verso la parete contro terra, in parte all'interno nella zona centrale (dove presente anche il posto auto oggetto di perizia) del corpo fabbricato ed altri attestati verso la parete esterna nord protetta da pannellature metalliche grigliate con affaccio verso viale Toselli. Le corsie di accesso e di manovra hanno una larghezza media di circa m 6,00; le rampe elicoidali sono a doppio senso di marcia con delimitazione della mezzera con indicazioni chiare ed evidenti di ogni livello.



I posti auto situati al piano 3S hanno altezza media libera di m 2,60

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta libera, ancorché liberamente accessibile.

2 - DATI CATASTALI

2.1 - Catasto Fabbricati.

Le unità immobiliari risultano così censite:

Foglio di mappa **42** del comune di Siena

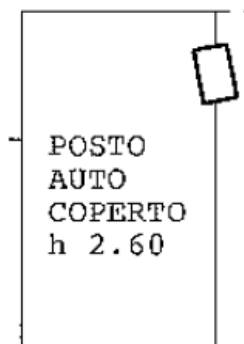
- particella **641**, Subalterno **139**, Categoria **C/6**, Classe **5**, Consistenza **14 mq.**

Superficie catastale **14** Rendita Catastale euro **54,23**

Il posto auto risulta catastalmente conforme.

L'unità immobiliare risulta così intestata:

Impresa Picciolini Febo & c. società a responsabilità limitata con sede in Siena - C.F.: 0047500525



- Planimetria catastale posto auto

3 - SISTEMA DELLE CONFORMITÀ

3.1 - Agibilità

Il direttore dei lavori, architetto Carlo Nepi, ha provveduto in data 25 giugno 2014 a trasmettere l'attestazione di agibilità parziale al comune di Siena, per la parte a destinazione direzionale e garage. Le unità immobiliari di cui trattasi, risultano sprovviste del certificato di agibilità.

3.2 - Situazione urbanistica

Il precedente piano regolatore la cui vigenza è cessata dal 6 aprile 2011 individuava nel comparto interessato dal complesso edilizio di cui trattasi, le seguenti previsioni urbanistiche:

(omissis...)

Art. 69 - PROGETTO NORMA 2.3: Ex. Socini

Progetto di ristrutturazione edilizia dell'ex distilleria Socini per la realizzazione della nuova sede della Polizia Stradale nonché di residenze, uffici ed attività commerciali. Sistemazione a parco della valle delimitata dal tracciato del "fiume" e suo collegamento pedonale con l'area dello Scalo Merci (Progetto Norma 2.2).

Costruzione di complesso architettonico polifunzionale, nella depressione di territorio racchiusa tra la Via Simone Martini, Viale Sardegna e la Strada "Fiume". Una piazza, posta all'incrocio di viale Sardegna con via S. Martini diventa fulcro dei collegamenti pedonali tra l'abitato limitrofo e la valle con le nuove funzioni ed attività, aree sistemate a verde e parcheggi interrati ed a raso.

Il progetto rispetta la natura del luogo preservando le visuali aperte sulla valle, sulle colline antistanti e sull'Osservanza.

SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 52.540

Servizi e Spazi d'uso pubblico AREA (min) mq. 41.395 SLP (min) mq. 12.500

Residenze e Attività economiche AREA (max) mq. / SLP(max) mq. 11.960

Il progetto prevede 2 interventi:

INTERVENTO 1

Omissis...

INTERVENTO 2

Costruzione di complesso architettonico polifunzionale, sede di società che gestiscono servizi dell'ambiente a scala territoriale, residenze speciali, attività direzionali e attività economiche di servizio, nella depressione di territorio racchiusa tra la Via Simone Martini, Viale Sardegna e la "Strada Fiume". Una piazza, posta all'incrocio di viale Sardegna con via S. Martini delimita l'intervento e diventa fulcro dei collegamenti pedonali tra l'abitato limitrofo e la valle sistemata a parco nonché le nuove funzioni ed attività. Il progetto dovrà rispettare la natura del luogo e preservare le visuali aperte sulla valle, sulle colline antistanti e sull'Osservanza. Recupero dell'edificio residenziale, prossimo alla "Strada Fiume", con mantenimento della destinazione d'uso.

SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 27.495

Servizi e Spazi d'uso pubblico AREA(min) MQ26.255 SLP(min) mq. 8.700

Servizi amministrativi da convenzionare SLP maxmq.4.000

Servizi tecnici da convenzionare SLP maxmq. 700 mq.5485

Parcheggi interrati* SLP min mq.4.000

Parcheggi a raso mq.2980

Piazze e aree pavimentate mq.1.445

Parchi, prati e giardini mq.13.100

Alberate mq.3.245

Residenze e Attività economiche A REA(max) MQ SLP(max) MQ3.560

Residenze (edificio esistente) mq.630 mq. 160

Residenze speciali convenzionate (appartamenti max n°40) mq. 2.000

Attività economiche di servizio (esercizi di vicinato) mq. 700**

Attività direzionali mq. 700

* In tale superficie sono computati anche i parcheggi pertinenziali e a servizio delle destinazioni previste nel complesso architettonico; data la morfologia dei terreni e le caratteristiche costruttive previste per l'edificazione la quantità indicata è da intendersi come superficie lorda pavimentata minima. Per le residenze speciali è richiesto un posto auto per ogni posto letto.

** Tale superficie comprende sia la superficie di vendita (esclusivamente esercizi di vicinato) e magazzini a servizio delle attività. La superficie di vendita massima è di mq.350, la restante superficie di mq. 350 è riservata a magazzini e locali di stoccaggio.

DESTINAZIONE D'USO: servizi tecnico-amministrativi da sottoporre a convenzione con l'Amministrazione Comunale, residenze speciali da sottoporre a convenzione con l'Amministrazione Comunale, residenze (limitatamente all'edificio esistente), attività economiche di servizio, attività direzionali e attrezzature di interesse pubblico.

Per le residenze speciali deve farsi riferimento all'art.17 comma 4 del Piano Strutturale ove è previsto che tali immobili siano adibiti all'accoglienza di lavoratori temporanei, diversamente abili e studenti, quindi le stesse non potranno essere utilizzate in maniera permanente e non vi potrà essere fissata la residenza.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento edilizio diretto. Il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione che stabilisca il vincolo permanente alla destinazione sia per i servizi tecnico-amministrativi, sia per le residenze speciali.

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

L'accesso meccanizzato all'area dovrà essere previsto dalla "Strada Fiume", posizionato almeno mt. 95,00 a valle della rotonda di Viale Sardegna.

Ristrutturazione edilizia dell'edificio residenziale, prossimo alla "Strada Fiume", con mantenimento dell'involucro esterno.

L'edificio polifunzionale dovrà essere percorribile pedonalmente in modo da collegare il fondo valle e i parcheggi con il livello della Via Simone Martini.

L'accesso dalla Via Simone Martini dovrà essere configurato da una piazza attrezzata, leggermente ribassata, che funge anche da spazio di distribuzione verso le diverse parti del complesso edificato tramite percorsi orizzontali e verticali.

Dal punto di vista morfologico il complesso architettonico dovrà risultare un tessuto di volumi pieni e vuoti; sono ammessi volumi in aggetto purché venga rispettata, nella zona a valle, l'altezza minima di ml. 10,00 tra l'attuale piano di campagna e il punto più basso della parte aggettante.

L'insediamento nel suo complesso deve svilupparsi in negativo rispetto alla quota di via Simone Martini, riempiendo la depressione del corrispondente versante della valle del Rilugo.

Da monte dovranno essere visibili solo alcune parti del complesso, senza peraltro interferire con la visibilità piena della Chiesa dell'Osservanza, che dovrà essere garantita dalla via Simone Martini.

L'edificio affacciato sul viale Sardegna non dovrà superare l'altezza massima di ml. 8,00 dalla quota della strada.

Il parcheggio interrato dovrà costituire la base di appoggio dell'intero complesso.

Il regolamento urbanistico attuale prevede:

Superficie: 10591.58 mq

Centro Abitato (ai sensi dell'art. 55 comma 2, lettera b, della L.R.1/2005) Sottosistemi funzionali degli insediamenti e dei tessuti, Sistemi e sottosistemi di paesaggio

AM1 - Aree miste 1 - aree a funzione mista (residenza, direzionale, commerciale e servizi)

Centro Abitato (ai sensi dell'art. 55 comma 2, lettera b, della L.R. 1/2005)

Art. 2 Contenuto e ambito di applicazione

Sottosistemi funzionali degli insediamenti e dei tessuti, Sistemi e sottosistemi di paesaggio

AM1 - Aree miste 1 - aree a funzione mista (residenza, direzionale, commerciale e servizi)

Art. 30 Ristrutturazione edilizia (RI)

Art. 38 Rottamazione edilizia (ROE)

Art. 50 Aspetti generali dei Tessuti

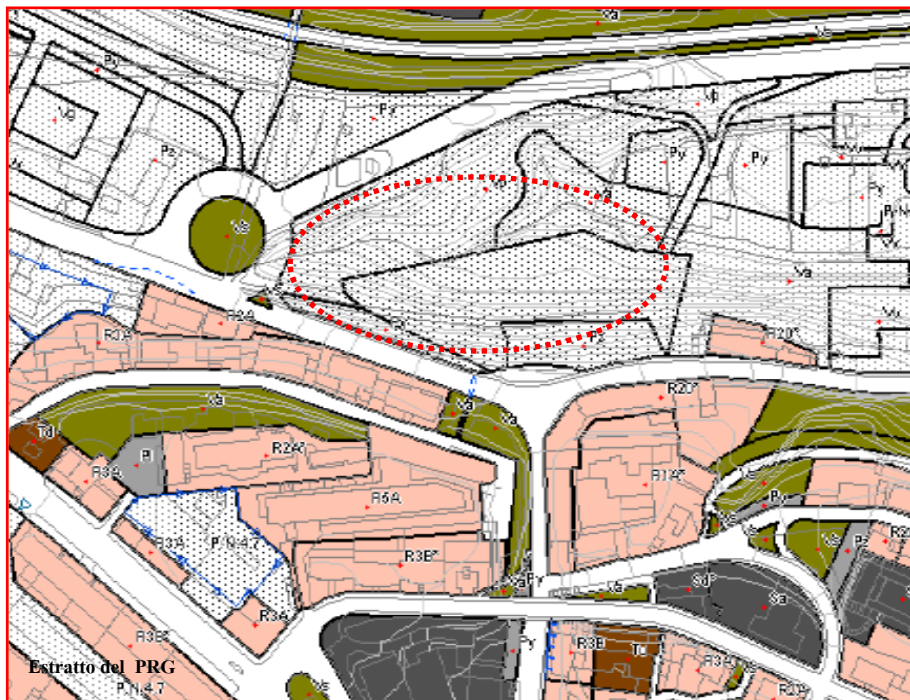
Art. 71 Aspetti generali per il Sottosistema funzionale delle Aree Miste (AM)

Art. 72 Aree miste 1 (AM1)

Art. 2 Contenuto e ambito di applicazione

(omissis...)

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



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

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

3. Non è consentito il frazionamento degli alloggi esistenti.

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

5. Il Sottosistema funzionale delle Aree Miste è articolato in tre Tessuti descritti e disciplinati dai successivi articoli.

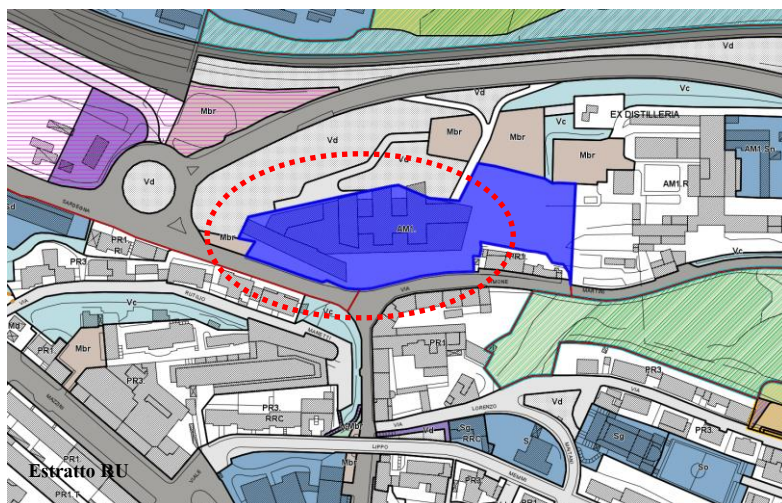
Art. 72 Aree miste 1 (AM1)

1. Sono gli ambiti dove sono presenti principalmente attività terziarie, sia commerciali che direzionali, e attrezzature di interesse collettivo, ma anche quote di residenza; questo insieme di funzioni connota queste aree, poste in prossimità del centro, come spazi realmente urbani, veri e propri luoghi centrali, grandi attrattori di flussi di traffico e di persone. Il Tessuto presenta talvolta caratteristiche frammentarie, derivanti da interventi molto recenti e specialistici, spesso di ristrutturazione urbanistica.

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

3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in:

- R con esclusione del piano terra, I1, IS, Tc1, Tc2, Tc3, Tb1, Tb2, Tb3.



Per quanto sopra evidenziato, il complesso edilizio è stato edificato in conformità dello strumento urbanistico vigente al tempo dell'ottenimento del titolo abilitativo principale (permesso a costruire n. 50331 del 16 luglio 2009).

3.3 - Situazione edilizia

Il compendio immobiliare risulta allineato ai titoli abilitativi rinvenuti presso l'ufficio tecnico del comune di Siena.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di relazione estimativa è stato edificato in applicazione dei seguenti titoli abilitativi:

- permesso a costruire n. 50331 del 16 luglio 2009;
- S.C.I.A. n. 61450 del 14 maggio 2012 variante alla p.e. 60844 per realizzazione complesso multifunzionale;
- proroga al permesso di costruire n. 50331 del 16 luglio 2009 pratica 61964 del 23 luglio 2012;
- S.C.I.A. 62664 del 21 settembre 2012 variante alla p.e. 57639 per realizzazione complesso multifunzionale;
- atto unilaterale d'obbligo "impresa Picciolini Febo & C." per esecuzione opere di urbanizzazione registrato a Siena il 30/01/2013

3.4 - Conformità impianti

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

- ✓ elettrico di servizio e di emergenza.

4 - CONVENZIONI E VINCOLI

4.1 - Convenzioni Urbanistiche

Per l'attuazione del art. 69 - progetto norma 2.3 "ex. Socini" veniva stipulata apposita convenzione urbanistica in data 28 maggio 2009, repertorio 30813, trascritta a Siena il 18/06/2009 al registro particolare 3769, tra comune di Siena e la società costruttrice (S.C.E. s.r.l.).

La convenzione riguarda le aree identificate nell'ambito del progetto norma 2.3 del piano regolatore generale e della successiva variante approvata con deliberazione del consiglio comunale di Siena in data 13 maggio 2008 in cui l'articolo 69 del vigente piano prevede la costruzione di un complesso polifunzionale, nella depressione di territorio racchiusa tra la via Simone Martini, viale Sardegna e la strada Fiume.



Foto rendering (veduta generale d'insieme)

La citata norma di piano prevede che tale complesso architettonico sia destinato a servizi tecnico-amministrativi, residenze speciali, attività economiche di servizio, attività direzionali e attrezzature di interesse pubblico. Inoltre, subordina il rilascio del permesso a costruire per l'edificazione dell'edificio multifunzionale alla sottoscrizione di apposita convenzione fra proprietari ed amministrazione comunale, che stabilisca il vincolo permanente alla destinazione sia per i servizi tecnico-amministrativi, sia per le residenze speciali.

Più in dettaglio la norma di piano per le residenze speciali impone il riferimento all'articolo 17, comma 4, del piano strutturale, ove è previsto che tali immobili siano adibiti all'accoglienza di lavoratori temporanei, diversamente abili e studenti e quindi le stesse non potranno essere utilizzate in maniera permanente e non vi potrà essere fissata la residenza;

Nella stessa convenzione la società S.C.E. s.r.l. si impegnava a realizzare i parcheggi a servizio dell'edificio multifunzionale, rispettando gli standard di cui all'articolo 69 del piano regolatore generale e alle norme vigenti. Nella stessa convenzione la società S.C.E. s.r.l. (successivamente incorporata nella società impresa Picciolini Febo & C. s.r.l. con atto a ministero del notaio Coppini in Siena del 18 luglio 2011) si obbligava ad inserire nei contratti di cessione a terzi a qualunque titolo degli immobili sopra indicati, una clausola con la quale si dà atto, si dispone e si accetta che il parcheggio costituisce pertinenza dell'unità immobiliare oggetto della cessione e che esso non potrà essere alienato né locato separatamente. Eventuali contratti che abbiano per oggetto la cessione a qualunque titolo del solo parcheggio saranno nulli ex. articolo 9, comma 5, legge n.122/1989 - "legge Tognoli". All'articolo 4 della stessa convenzione si stabiliva infine, senza individuazione alcuna, che, *(omissis)* " *Il progetto prevede quindi, più in dettaglio, la realizzazione di parcheggi pubblici, sia a raso che interrati*" *(omissis)*. In virtù di tale vincolo si deve prevedere che alcuni parcheggi (già individuati con la p.a.), dovranno essere oggetto di cessione al comune di Siena.

4.2 - Vincoli

L'area risulta assoggettata ai seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico (legge n.1497/1939; D.lgs. 42/2004 art. 136): immobili ed aree di notevole interesse pubblico vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004;
- vincolo sismico: zona 3S - zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti (Ordinanza del Presidente del consiglio dei ministri n. 3274/2003, aggiornata con la deliberazione della giunta regionale Toscana n. 421 del 26 maggio 2014)

5 - PROVENIENZA / ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI / CONDOMINIO

Come da allegata elencazione.

6 - REPERTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA



7 - 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 pessimo analogo periodo del 2012/13) ed il trend, è indubbio che proseguirà per tutto il 2016 (il 2015 ha registrato compravendite in crescita di circa 50mila unità, verso quota 470 mila, 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 2016¹ 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 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;

¹ Negli ultimi mesi si sono rafforzati i segnali di vitalità del mercato immobiliare che si erano iniziati a manifestare a partire dalla metà dello scorso anno.

Il miglioramento della situazione macroeconomica, associato all'eccezionalità delle misure di politica monetaria adottate dalla Banca centrale europea, hanno avuto un effetto positivo sulla fiducia delle famiglie e sul sistema bancario.

Si tratta di elementi centrali nell'orientamento delle dinamiche del settore immobiliare, specie in una fase in cui la precarietà delle condizioni reddituali di molti nuclei familiari non può considerarsi esaurita.

Tuttavia, in un contesto fortemente segnato dagli effetti della crisi, il processo di risalita del mercato, sia in termini di compravendita sia in termini di prezzi, non potrà che essere graduale.

È bene, al proposito, non farsi illusioni: nessuna crescita travolgente è alle viste, niente di riconducibile alla prepotente ascesa che ha caratterizzato buona parte dello scorso decennio, il cui lascito rappresenta ancora oggi un problema destinato ad influenzare in misura rilevante l'operatività dei prossimi anni.

L'eccesso di credito che ha alimentato il mercato immobiliare trova, infatti, fedele rappresentazione alla voce incagli e sofferenze che le banche sono costrette a fronteggiare mediante robusti accantonamenti.

Il difficile smaltimento delle scorie accumulate finisce inevitabilmente per ridurre il sostegno al comparto immobiliare, anche se non mancano istituti che, stimolati dalla rilevante redditività garantita dagli attuali spread, sono finalmente tornati su posizioni espansive.

È, dunque, in questa situazione ancora critica che si inserisce la prospettiva di risalita delle transazioni immobiliari, la cui intensità non sarà tale da impedire, almeno nell'immediato, ulteriori arretramenti dei valori. L'assenza di prospettive di rivalutazione, associata alla debolezza reddituale degli immobili in locazione e all'accresciuta gravosità del carico fiscale, finiscono inevitabilmente per accentuare le difficoltà del settore.

Se non vi sono dubbi che per l'immobiliare si sia aperta una nuova fase, pare altrettanto evidente che il percorso di risalita di preannuncia lungo e a tratti tortuoso.

Luca Dondi

Direttore commerciale di Nomisma

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 mercato, assume una valenza fondamentale, particolarmente all'attualità.

Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che sono stati anche in questo caso tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile.

Le stime che seguono tengono pertanto conto di tutti questi fattori per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene oggetto di stima.

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.

Alla stregua di quanto sopra, presi in considerazione i valori medio/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 del bene oggetto di relazione.

Si è considerato anche di assegnare un valore forfetario unico per il singolo posto auto, nonostante sussistano, in alcuni casi, lievi differenze di superficie, poiché nella fattispecie, trattandosi di spazi aperti, non tamponabili e non godibili come vani veri e propri, ognuno di essi assolve in uguale misura la destinazione assegnatagli potendo ospitare comunque solo e soltanto un unico autoveicolo, a prescindere dalle grandezze geometriche proprie.

Il posto auto oggetto di relazione di stima risulta come “**parcheggio libero**”.

Il progetto prevedeva, (secondo quanto imposto dagli strumenti urbanistici e dalla convenzione con il comune) oltre che parcheggi pubblici e pertinenziali delle residenze speciali, servizi amministrativi, attività direzionali e negozi, anche parcheggi liberi.

I parcheggi liberi, compreso quello oggetto della presente relazione di stima, non sono vincolati e pertinenziali, quindi possono essere individualmente alienati e locati.

DESCRIZIONE	U.M.	Valore Unitario	Valore complessivo
posto auto Sub. 139	valore a corpo	4.900,00	4.900,00

VALORE DI LIBERO MERCATO (arrotondato per difetto)

TOTALE EURO 4.500,00
(quattromilacinquecento,00)

Alla risultanza ottenuta è stato applicato un coefficiente di apprezzamento stante la buona localizzazione geografica e due coefficienti di deprezzamento per le particolari condizioni economiche nazionali e soprattutto del territorio comunale di Siena.

Inoltre, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene comunque necessario applicare un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 15% al fine di determinare il valore base d'asta.

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

- (15%) abbattimento 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 (giudiziarie²/fallimentari) rispetto a beni compravenduti nel libero mercato.

€. 4.500,00 - 15% tot. €. **3.825,00**

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato per difetto)

TOTALE EURO 3.800,00 (tremilaottocento,00)
--

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 maggio 2016, 16 giugno 2017³ e 25 febbraio 2018⁴

² Art. 571/2 c.p.c e 104-ter l.f. (modificato dalla Legge di conversione 132/2015).

³ Data di redazione dell'originario rapporto valutativo su cui si fondano le determinazioni ed i valori di stima, i vincoli, le caratteristiche e condizioni del bene e del mobili/arredo ivi contenuto.

⁴ Data di redazione del successivo incarico relativo esclusivamente al frazionamento dei posti auto coperti e all'accorpamento dei medesimi alle unità immobiliari.



TRIBUNALE di SIENA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

FALLIMENTO 77/2015

IMPRESA PICCIOLINI FEBO & C. s.r.l. in liquidazione

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA e VALUTATIVA



IL VALUTATORE

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: andrepetreni@legalmail.it
website: www.studiopetreni.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

PROCEDURA FALLIMENTARE R.G.F. 77/2015

Giudice Delegato
dott. Cristian SOSCIA

Curatore Fallimentare
dott. Giancarlo D'AVANZO

F A L L I M E N T O

IMPRESA PICCIOLINI FEBO & C. in liquidazione

con sede in: 53100 Siena - via Simone Martini n. 73

Cap. sociale 51.300,00

P.I.: 00047500525

RELAZIONE DEL CONSULENTE VALUTATORE GIUDIZIARIO

relativa all'aggiornamento di cui all'originario elaborato valutativo (del 25 maggio 2016 e 16 giugno 2017) inerente il compendio immobiliare riconducibile alla società in oggetto.

La rilevante componente immobiliare oggetto di indagine valutativa risulta composta da *asset* costituenti fabbricati e terreni dislocati nei comuni di Siena, San Gimignano e Monteroni d'Arbia.

Quanto sopra della seguente proprietà:

Impresa Picciolini Febo & C. s.r.l. in liquidazione con sede in 53100 Siena - via Simone Martini n. 73

P.I.: 00047500525

data costituzione: 25 agosto 1955

data iscrizione registro imprese: 19 febbraio 1996

codice Atecori: 41.2 e 42.11

capitale sociale: euro 51.300,00 i.v.

scioglimento e liquidazione: 2 ottobre 2014

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 esperto stimatore in data 17 febbraio 2016 (e successivamente in data 26 gennaio 2018 per il frazionamento dei posti

auto e l'accorpamento degli stessi alle unità immobiliari) in ordine alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita.

Assunto l'incarico, gli veniva posto il quesito valutativo concedendo congruo termine per il deposito dell'elaborato estimativo.

PREMESSO:

Il sottoscritto ricevuto l'incarico, presa visione degli atti e del fascicolo depositato in cancelleria fallimentare ha provveduto ad effettuare numerose sessioni di ricognizione in loco oltre ad idonee visure presso gli uffici del catasto e della conservatoria dei registri immobiliari, ed accessi: presso gli uffici del comune di Siena, San Gimignano e Monteroni d'Arbia; presso gli uffici dell'agenzia delle entrate di Siena; presso la soprintendenza di Siena; presso gli uffici dell'archivio notarile senese. Il tutto al fine di recepire notizie e dati necessari a rispondere compiutamente al quesito di cui sopra (significando che per gli aspetti tecnici/urbanistici/edilizi lo scrivente è stato ausiliato dal perito edile Carlo Pasqui e del successivo incarico relativo esclusivamente al frazionamento dei posti auto coperti e all'accorpamento dei medesimi alle unità immobiliari dal geometra Alessandro Bensi).

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.

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

TITOLARIETA' STORICA

L'impresa edile di costruzioni Picciolini Febo & C. è stata un'azienda che ha operato nel settore dell'edilizia pubblica e privata per oltre sessant'anni, dalla fine degli anni '40 dello scorso secolo sino a pochi anni fa.

Inizialmente il settore primario di intervento è stato quello del restauro e del recupero di monumenti storico/artistici. Da segnalare per la loro importanza:

la ricostruzione per danni di guerra della chiesa S. Lorenzo a Poggibonsi; il recupero della Basilica di S. Lucchese sempre a Poggibonsi; l'intervento per il restauro ed integrale recupero della Basilica di S. Domenico a Siena (1958). Con l'uscita dall'ambito locale, l'attività aziendale si è diversificata allargandosi dal restauro a tutti i settori dell'edilizia civile: ospedaliera, scolastica, abitativa, infrastrutturale e prefabbricata d'alta tecnologia.

Si è poi confrontata con l'edilizia residenziale in conto proprio, svolgendo anche l'attività immobiliare con la costruzione e vendita di numerosi alloggi nell'arco della propria attività; ha eseguito anche interventi di restauro conservativo nel centro storico di Siena con la realizzazione di infrastrutture stradali e fognarie.

Nel corso degli anni l'azienda ha cercato di mantenere un equilibrio tra i lavori eseguiti in appalto per conto terzi, fossero questi enti pubblici o committenze private, e le iniziative immobiliari in proprio; incentivando il settore della speculazione immobiliare quando il mercato si trovava in situazione espansiva e quello dei lavori pubblici quando viceversa il mercato immobiliare mostrava segni di rallentamento.

Tra le costruzioni di maggiore rilievo eseguite nel corso degli ultimi anni vanno segnalate, tra le molte altre:

La sede di banca MPS a Colle di Val d'Elsa (progetto arch. Michelucci); la nuova sede di banca d'Italia a Siena (progetto arch. Zacchioli); il centro economale della banca MPS a Siena località S.Miniato; il palazzo di giustizia di Siena (progetto arch. Spadolini); il recupero dell'area ospedaliera S. Lazzaro a Volterra (ex ospedale psichiatrico); residence Valdesa via Lippo Memmi Siena ; residence Malizia strada di Malizia a Siena; insediamento edilizia residenziale a Siena viale Scalvo e via Caduti di Vicobello; il restauro della biblioteca nazionale di Firenze; il restauro del Duomo di Chiusi; il restauro della facciata del palazzo comunale a Siena.

A seguito della crisi economica generale (che ha colpito con maggior vigore il settore delle costruzioni), in concomitanza di diverse modalità di accesso al credito e stante una struttura aziendale sproporzionata rispetto alla reale produzione, la società ha interrotto ogni attività operativa.

LOTTI 33

POSTO AUTO COPERTO PIANO 3S

FOGLIO 42 - PARTICELLA 641 - SUB 174.

PIENA PROPRIETA'

COMUNE DI SIENA - VIALE TOSELLI

COMPLESSO POLIFUNZIONALE AD USO RESIDENZE SPECIALI E SERVIZI

1 - DATI IDENTIFICATIVI

1.1 - Ubicazione e caratteristiche generali



Trattasi di unità immobiliare costituita da un posto auto coperto al piano 3S, che fa parte di un più ampio complesso di nuova costruzione costituito in totale da 9 livelli di cui 4 seminterrati e 5 fuori terra. Il corpo di fabbrica che ospita le autorimesse oggetto della presente relazione è costituito da 4 livelli contro terra lungo la parete sud e la propria copertura costituisce il piano di spicco dal quale si elevano altri due corpi di fabbrica indipendenti e distinti con destinazione residenze speciali, uffici, negozi e servizi tecnico-amministrativi non oggetto della presente relazione di stima.

Tutto il compendio immobiliare, i cui lavori di costruzione si sono sviluppati nel periodo tra il 2009 ed il 2013, sorge sul fianco di una preesistente vallata del territorio, alla confluenza di tre delle più importanti direttrici "storiche" della zona est del tessuto urbano senese: viale Sardegna, via Simone Martini e la cosiddetta (nel cessato PRG) strada Fiume, poi divenuta nel toponimo ufficiale (in seguito a recenti interventi viari ed infrastrutturali) viale Toselli. Il predetto complesso viene a trovarsi nelle immediate vicinanze del centro storico e sulla principale arteria di collegamento con i maggiori nodi

infrastrutturali quali la stazione ferroviaria, l'università per stranieri, il policlinico universitario delle



Scotte, il terminal delle autolinee pubbliche di trasporto intercomunale.

Il blocco autorimesse è costituito da una struttura a silos, formato dalla sovrapposizione di 4 piani di parcheggio serviti da un'ampia rampa elicoidale a largo raggio e di limitata pendenza situata ad una estremità delle corsie interne e con accesso da Viale Toselli.

La conformazione del territorio in forte pendenza permette alle autorimesse l'affaccio aperto del proprio lato nord su viale Toselli, protetto da pannellature di griglia in acciaio che consentono anche la necessaria areazione imposta dalle vigenti norme.

All'estremità opposta della rampa elicoidale di accesso sono situati il vano scale di servizio e l'ascensore, per il collegamento pedonale dei vari interpiani e per l'accesso interno alle residenze ed alle unità commerciali e servizi.

Caratteristiche strutturali, tecnologiche ed impiantistiche, dotazioni e servizi del complesso, comuni a tutte le unità immobiliari:

strutture principali: palificazioni in cemento armato e tiranti a trefoli in acciaio post-tensionati, fondazioni tradizionali e

su pali in cemento armato, pilastri e travi in cemento armato in opera, solai in soletta piena di calcestruzzo con fondo del tipo predalles. Corpi scala in cemento armato prefabbricato;

copertura: piana, costituente il piano di calpestio della corte interna a servizio delle residenze e dei servizi tecnici e commerciali superiori.



tamponamenti perimetrali: pareti e setti in cemento armato “aperti”, a vista e senza tamponamenti sul lato rampa elicoidale e parete contro terra, grigliati aperti in acciaio zincato sul lato sud prospiciente a viale Toselli con barriera metallica tipo guard-rail di sicurezza

divisioni interne: tramezzature in mattoni forati pesanti coibentati murati a calce intonacati e tinteggiati di colore bianco solo per i vani scale, i vani ascensore e le separazioni con i locali adiacenti alla zona box auto; i box auto sono contrassegnati da strisce a vernice bianca del tipo stradale sul pavimento senza alcun altro elemento divisorio; camminamenti e percorsi pedonali interni lungo le corsie di accesso ai box e lungo la rampa elicoidale separati dalle zone carrabili; sono pure segnalate e separate le apposite zone sosta dedicate agli autoveicoli dei portatori di disabilità;

pavimenti: pavimento industriale in calcestruzzo liscio, con trattamento superficiale a spolvero di cemento e quarzo, colore grigio;

serramenti: porte interne tagliafuoco REI con maniglione di sicurezza a spinta in corrispondenza dei vani e delle compartimentazioni di sicurezza relative ai vani scale e vani tecnici e di servizio.

impianto elettrico: alimentato dalla rete elettrica enel, è costituito da impianto di terra, quadro generale e zona contatori; dorsali montanti centrali e diramazioni secondarie ai singoli livelli eseguito con canalette esterne in plastica termo estinguente staffate, di tipo industriale, con cavi unipolari, alimentazione monofase 230V per illuminazione e forza elettromotrice. Luci notturne con temporizzatore ed illuminazione di emergenza con plafoniere industriali a soffitto. Punti luce *interrotti* od *a pulsante* per comando illuminazione zone pedonali e vano scala.

impianti e dotazioni antincendio e di sicurezza: estintori a polvere a parete azionabili manualmente e cartellonistica di prescrizione e di avviso all'interno delle corsie box; scala antincendio esterna in acciaio zincato corrente a sbalzo sulla parete nord con collegamento di tutti gli interpiani a mezzo di uscite prive di porta e con sbarco di fuga sul parcheggio pubblico esterno;

aree esterne: a valle del complesso immobiliare sono presenti ampie aree scoperte adibite a parcheggio pubblico dalle quali, tramite un ponte in cemento armato per il superamento del torrente Rilugo, si accede alla rampa elicoidale delle autorimesse; il manto superficiale è in parte asfaltato



ed in parte eseguito in mattoni autobloccanti in cemento ad elevata permeabilità, con cordoni perimetrali di contenimento, barriere metalliche perimetrali tipo guard-rail e caditoie in ghisa per la raccolta delle acque meteoriche.

parti comuni e beni non censibili: fanno parte del complesso immobiliare tutte quelle parti, beni ed accessori che per loro caratteristica intrinseca sono comuni, indivisibili e non produttori di reddito catastale, quali locali tecnici, centrale elettrica, centrale termica, locali impianti, camminamenti, rampe, cortili, disimpegni, passerelle, vani scale e ascensori, locali contatori e simili, consultabili nel documento allegato: “accertamento della proprietà immobiliare urbana - elenco dei subalterni assegnati”.

1.2 - Descrizione

Trattasi di un posto auto coperto, all'interno del piano 3S. Tutti i posti auto sono progettati con disposizione a pettine, cioè con l'asse longitudinale degli stalli perpendicolare al senso di marcia delle corsie di transito. Hanno essenzialmente tre tipologie di dislocazione interna: in parte attestati sul lato sud verso la parete contro terra, in parte all'interno nella zona centrale (dove presente anche il posto auto oggetto di perizia) del corpo fabbricato ed altri attestati verso la parete esterna nord protetta da pannellature metalliche grigliate con affaccio verso viale Toselli. Le corsie di accesso e di manovra hanno una larghezza media di circa m 6,00; le rampe elicoidali sono a doppio senso di marcia con delimitazione della mezzera con indicazioni chiare ed evidenti di ogni livello.



I posti auto situati al piano 3S hanno altezza media libera di m 2,60

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta libera, ancorché liberamente accessibile.

2 - DATI CATASTALI

2.1 - Catasto Fabbricati.

Le unità immobiliari risultano così censite:

Foglio di mappa **42** del comune di Siena

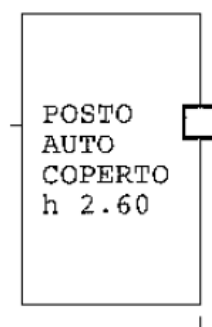
- particella **641**, Subalterno **174**, Categoria **C/6**, Classe **5**, Consistenza **13 mq**,

Superficie catastale **14** Rendita Catastale euro **50,35**

Il posto auto risulta catastalmente conforme.

L'unità immobiliare risulta così intestata:

Impresa Picciolini Febo & c. società a responsabilità limitata con sede in Siena - C.F.: 0047500525



- Planimetria catastale posto auto

3 - SISTEMA DELLE CONFORMITA'

3.1 - Agibilità

Il direttore dei lavori, architetto Carlo Nepi, ha provveduto in data 25 giugno 2014 a trasmettere l'attestazione di agibilità parziale al comune di Siena, per la parte a destinazione direzionale e garage. Le unità immobiliari di cui trattasi, risultano sprovviste del certificato di agibilità.

3.2 - Situazione urbanistica

Il precedente piano regolatore la cui vigenza è cessata dal 6 aprile 2011 individuava nel comparto interessato dal complesso edilizio di cui trattasi, le seguenti previsioni urbanistiche:

(omissis...)

Art. 69 - PROGETTO NORMA 2.3: Ex. Socini

Progetto di ristrutturazione edilizia dell'ex distilleria Socini per la realizzazione della nuova sede della Polizia Stradale nonché di residenze, uffici ed attività commerciali. Sistemazione a parco della valle delimitata dal tracciato del "fiume" e suo collegamento pedonale con l'area dello Scalo Merci (Progetto Norma 2.2).

Costruzione di complesso architettonico polifunzionale, nella depressione di territorio racchiusa tra la Via Simone Martini, Viale Sardegna e la Strada "Fiume". Una piazza, posta all'incrocio di viale Sardegna con via S. Martini diventa fulcro dei collegamenti pedonali tra l'abitato limitrofo e la valle con le nuove funzioni ed attività, aree sistemate a verde e parcheggi interrati ed a raso.

Il progetto rispetta la natura del luogo preservando le visuali aperte sulla valle, sulle colline antistanti e sull'Osservanza.

SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 52.540

Servizi e Spazi d'uso pubblico AREA (min) mq. 41.395 SLP (min) mq. 12.500

Residenze e Attività economiche AREA (max) mq. / SLP(max) mq. 11.960

Il progetto prevede 2 interventi:

INTERVENTO 1

Omissis...

INTERVENTO 2

Costruzione di complesso architettonico polifunzionale, sede di società che gestiscono servizi dell'ambiente a scala territoriale, residenze speciali, attività direzionali e attività economiche di servizio, nella depressione di territorio racchiusa tra la Via Simone Martini, Viale Sardegna e la "Strada Fiume". Una piazza, posta all'incrocio di viale Sardegna con via S. Martini delimita l'intervento e diventa fulcro dei collegamenti pedonali tra l'abitato limitrofo e la valle sistemata a parco nonché le nuove funzioni ed attività. Il progetto dovrà rispettare la natura del luogo e preservare le visuali aperte sulla valle, sulle colline antistanti e sull'Osservanza. Recupero dell'edificio residenziale, prossimo alla "Strada Fiume", con mantenimento della destinazione d'uso.

SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 27.495

Servizi e Spazi d'uso pubblico AREA(min) MQ26.255 SLP(min) mq. 8.700

Servizi amministrativi da convenzionare SLP maxmq.4.000

Servizi tecnici da convenzionare SLP maxmq. 700 mq.5485

Parcheggi interrati* SLP min mq.4.000

Parcheggi a raso mq.2980

Piazze e aree pavimentate mq.1.445

Parchi, prati e giardini mq.13.100

Alberate mq.3.245

Residenze e Attività economiche A REA(max) MQ SLP(max) MQ3.560

Residenze (edificio esistente) mq.630 mq. 160

Residenze speciali convenzionate (appartamenti max n°40) mq. 2.000

Attività economiche di servizio (esercizi di vicinato) mq. 700**

Attività direzionali mq. 700

* In tale superficie sono computati anche i parcheggi pertinenziali e a servizio delle destinazioni previste nel complesso architettonico; data la morfologia dei terreni e le caratteristiche costruttive previste per l'edificazione la quantità indicata è da intendersi come superficie lorda pavimentata minima. Per le residenze speciali è richiesto un posto auto per ogni posto letto.

** Tale superficie comprende sia la superficie di vendita (esclusivamente esercizi di vicinato) e magazzini a servizio delle attività. La superficie di vendita massima è di mq.350, la restante superficie di mq. 350 è riservata a magazzini e locali di stoccaggio.

DESTINAZIONE D'USO: servizi tecnico-amministrativi da sottoporre a convenzione con l'Amministrazione Comunale, residenze speciali da sottoporre a convenzione con l'Amministrazione Comunale, residenze (limitatamente all'edificio esistente), attività economiche di servizio, attività direzionali e attrezzature di interesse pubblico.

Per le residenze speciali deve farsi riferimento all'art.17 comma 4 del Piano Strutturale ove è previsto che tali immobili siano adibiti all'accoglienza di lavoratori temporanei, diversamente abili e studenti, quindi le stesse non potranno essere utilizzate in maniera permanente e non vi potrà essere fissata la residenza.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: intervento edilizio diretto. Il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione che stabilisca il vincolo permanente alla destinazione sia per i servizi tecnico-amministrativi, sia per le residenze speciali.

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

L'accesso meccanizzato all'area dovrà essere previsto dalla "Strada Fiume", posizionato almeno mt. 95,00 a valle della rotonda di Viale Sardegna.

Ristrutturazione edilizia dell'edificio residenziale, prossimo alla "Strada Fiume", con mantenimento dell'involucro esterno.

L'edificio polifunzionale dovrà essere percorribile pedonalmente in modo da collegare il fondo valle e i parcheggi con il livello della Via Simone Martini.

L'accesso dalla Via Simone Martini dovrà essere configurato da una piazza attrezzata, leggermente ribassata, che funge anche da spazio di distribuzione verso le diverse parti del complesso edificato tramite percorsi orizzontali e verticali.

Dal punto di vista morfologico il complesso architettonico dovrà risultare un tessuto di volumi pieni e vuoti; sono ammessi volumi in aggetto purché venga rispettata, nella zona a valle, l'altezza minima di ml. 10,00 tra l'attuale piano di campagna e il punto più basso della parte aggettante.

L'insediamento nel suo complesso deve svilupparsi in negativo rispetto alla quota di via Simone Martini, riempiendo la depressione del corrispondente versante della valle del Rilugo.

Da monte dovranno essere visibili solo alcune parti del complesso, senza peraltro interferire con la visibilità piena della Chiesa dell'Osservanza, che dovrà essere garantita dalla via Simone Martini.

L'edificio affacciato sul viale Sardegna non dovrà superare l'altezza massima di ml. 8,00 dalla quota della strada.

Il parcheggio interrato dovrà costituire la base di appoggio dell'intero complesso.

Il regolamento urbanistico attuale prevede:

Superficie: 10591.58 mq

Centro Abitato (ai sensi dell'art. 55 comma 2, lettera b, della L.R.1/2005) Sottosistemi funzionali degli insediamenti e dei tessuti, Sistemi e sottosistemi di paesaggio

AM1 - Aree miste 1 - aree a funzione mista (residenza, direzionale, commerciale e servizi)

Centro Abitato (ai sensi dell'art. 55 comma 2, lettera b, della L.R. 1/2005)

Art. 2 Contenuto e ambito di applicazione

Sottosistemi funzionali degli insediamenti e dei tessuti, Sistemi e sottosistemi di paesaggio

AM1 - Aree miste 1 - aree a funzione mista (residenza, direzionale, commerciale e servizi)

Art. 30 Ristrutturazione edilizia (RI)

Art. 38 Rottamazione edilizia (ROE)

Art. 50 Aspetti generali dei Tessuti

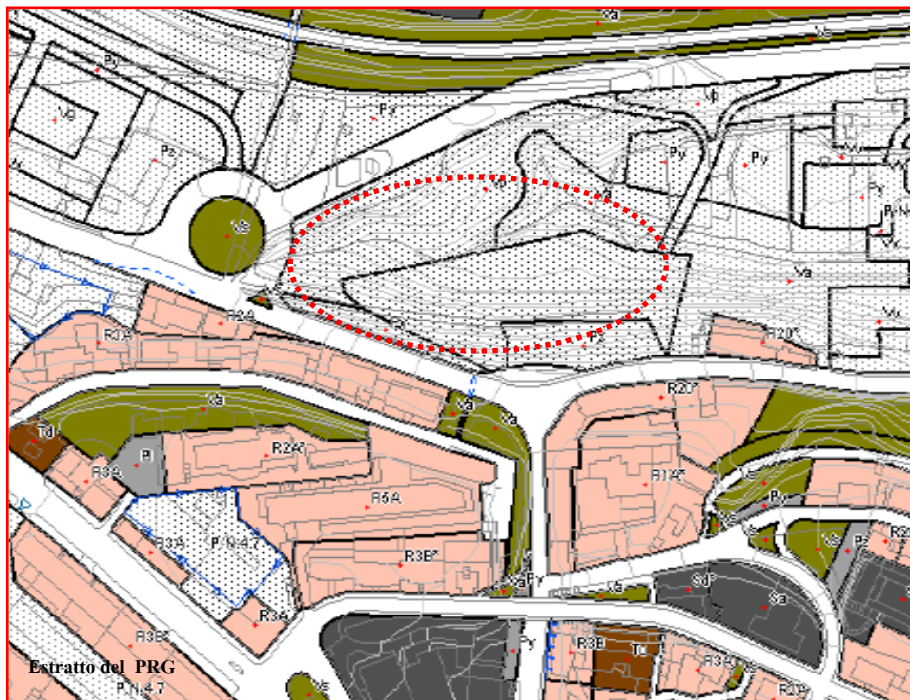
Art. 71 Aspetti generali per il Sottosistema funzionale delle Aree Miste (AM)

Art. 72 Aree miste 1 (AM1)

Art. 2 Contenuto e ambito di applicazione

(omissis...)

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



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

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

3. Non è consentito il frazionamento degli alloggi esistenti.

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

5. Il Sottosistema funzionale delle Aree Miste è articolato in tre Tessuti descritti e disciplinati dai successivi articoli.

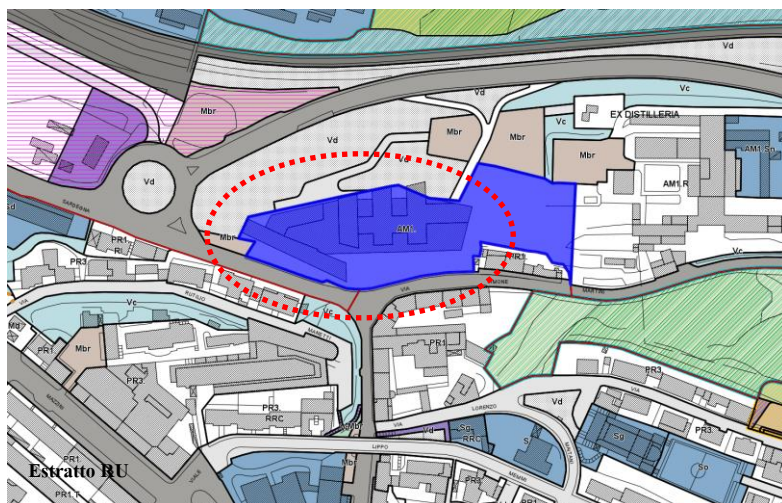
Art. 72 Aree miste 1 (AM1)

1. Sono gli ambiti dove sono presenti principalmente attività terziarie, sia commerciali che direzionali, e attrezzature di interesse collettivo, ma anche quote di residenza; questo insieme di funzioni connota queste aree, poste in prossimità del centro, come spazi realmente urbani, veri e propri luoghi centrali, grandi attrattori di flussi di traffico e di persone. Il Tessuto presenta talvolta caratteristiche frammentarie, derivanti da interventi molto recenti e specialistici, spesso di ristrutturazione urbanistica.

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

3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in:

- R con esclusione del piano terra, I1, IS, Tc1, Tc2, Tc3, Tb1, Tb2, Tb3.



Il Tessuto presenta talvolta caratteristiche frammentarie, derivanti da interventi molto recenti e specialistici, spesso di ristrutturazione urbanistica.

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

3. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in:

- R con esclusione del piano terra, I1, IS, Tc1, Tc2, Tc3, Tb1, Tb2, Tb3.

Per quanto sopra evidenziato, il complesso edilizio è stato edificato in conformità dello strumento urbanistico vigente al tempo dell'ottenimento del titolo abilitativo principale (permesso a costruire n. 50331 del 16 luglio 2009).

3.3 - Situazione edilizia

Il compendio immobiliare risulta allineato ai titoli abilitativi rinvenuti presso l'ufficio tecnico del comune di Siena.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di relazione estimativa è stato edificato in applicazione dei seguenti titoli abilitativi:

- permesso a costruire n. 50331 del 16 luglio 2009;
- S.C.I.A. n. 61450 del 14 maggio 2012 variante alla p.e. 60844 per realizzazione complesso multifunzionale;
- proroga al permesso di costruire n. 50331 del 16 luglio 2009 pratica 61964 del 23 luglio 2012;
- S.C.I.A. 62664 del 21 settembre 2012 variante alla p.e. 57639 per realizzazione complesso multifunzionale;
- atto unilaterale d'obbligo "impresa Picciolini Febo & C." per esecuzione opere di urbanizzazione registrato a Siena il 30/01/2013

3.4 - Conformità impianti

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

- ✓ elettrico di servizio e di emergenza.

4 - CONVENZIONI E VINCOLI

4.1 - Convenzioni Urbanistiche

Per l'attuazione del art. 69 - progetto norma 2.3 "ex. Socini" veniva stipulata apposita convenzione urbanistica in data 28 maggio 2009, repertorio 30813, trascritta a Siena il 18/06/2009 al registro particolare 3769, tra comune di Siena e la società costruttrice (S.C.E. s.r.l.).

La convenzione riguarda le aree identificate nell'ambito del progetto norma 2.3 del piano regolatore generale e della successiva variante approvata con deliberazione del consiglio comunale di Siena in data 13 maggio 2008 in cui l'articolo 69 del vigente piano prevede la costruzione di un complesso polifunzionale, nella depressione di territorio racchiusa tra la via Simone Martini, viale Sardegna e la strada Fiume.



Foto rendering (veduta generale d'insieme)

La citata norma di piano prevede che tale complesso architettonico sia destinato a servizi tecnico-amministrativi, residenze speciali, attività economiche di servizio, attività direzionali e attrezzature di interesse pubblico. Inoltre, subordina il rilascio del permesso a costruire per l'edificazione dell'edificio multifunzionale alla sottoscrizione di apposita convenzione fra proprietari ed amministrazione comunale, che stabilisca il vincolo permanente alla destinazione sia per i servizi tecnico-amministrativi, sia per le residenze speciali.

Più in dettaglio la norma di piano per le residenze speciali impone il riferimento all'articolo 17, comma 4, del piano strutturale, ove è previsto che tali immobili siano adibiti all'accoglienza di lavoratori temporanei, diversamente abili e studenti e quindi le stesse non potranno essere utilizzate in maniera permanente e non vi potrà essere fissata la residenza;

Nella stessa convenzione la società S.C.E. s.r.l. si impegnava a realizzare i parcheggi a servizio dell'edificio multifunzionale, rispettando gli standard di cui all'articolo 69 del piano regolatore generale e alle norme vigenti. Nella stessa convenzione la società S.C.E. s.r.l. (successivamente incorporata nella società impresa Picciolini Febo & C. s.r.l. con atto a ministero del notaio Coppini in Siena del 18 luglio 2011) si obbligava ad inserire nei contratti di cessione a terzi a qualunque titolo degli immobili sopra indicati, una clausola con la quale si dà atto, si dispone e si accetta che il parcheggio costituisce pertinenza dell'unità immobiliare oggetto della cessione e che esso non potrà essere alienato né locato separatamente. Eventuali contratti che abbiano per oggetto la cessione a qualunque titolo del solo parcheggio saranno nulli ex. articolo 9, comma 5, legge n.122/1989 - "legge Tognoli". All'articolo 4 della stessa convenzione si stabiliva infine, senza individuazione alcuna, che, *(omissis)* " Il progetto prevede quindi, più in dettaglio, la realizzazione di parcheggi pubblici, sia a raso che interrati" *(omissis)*. In virtù di tale vincolo si deve prevedere che alcuni parcheggi (già individuati con la p.a.), dovranno essere oggetto di cessione al comune di Siena.

4.2 - Vincoli

L'area risulta assoggettata ai seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico (legge n.1497/1939; D.lgs. 42/2004 art. 136): immobili ed aree di notevole interesse pubblico vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004;
- vincolo sismico: zona 3S - zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti (Ordinanza del Presidente del consiglio dei ministri n. 3274/2003, aggiornata con la deliberazione della giunta regionale Toscana n. 421 del 26 maggio 2014)

5 - PROVENIENZA / ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI / CONDOMINIO

Come da allegata elencazione.

6 - REPERTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA



- Panoramica interna corsia



- Panoramica posto auto

7 - 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 2016 (il 2015 ha registrato compravendite in crescita di circa 50 mila unità, verso quota 470 mila, 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 2016¹ 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 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;

¹ Negli ultimi mesi si sono rafforzati i segnali di vitalità del mercato immobiliare che si erano iniziati a manifestare a partire dalla metà dello scorso anno.

Il miglioramento della situazione macroeconomica, associato all'eccezionalità delle misure di politica monetaria adottate dalla Banca centrale europea, hanno avuto un effetto positivo sulla fiducia delle famiglie e sul sistema bancario.

Si tratta di elementi centrali nell'orientamento delle dinamiche del settore immobiliare, specie in una fase in cui la precarietà delle condizioni reddituali di molti nuclei familiari non può considerarsi esaurita.

Tuttavia, in un contesto fortemente segnato dagli effetti della crisi, il processo di risalita del mercato, sia in termini di compravendita sia in termini di prezzi, non potrà che essere graduale.

È bene, al proposito, non farsi illusioni: nessuna crescita travolgente è alle viste, niente di riconducibile alla prepotente ascesa che ha caratterizzato buona parte dello scorso decennio, il cui lascito rappresenta ancora oggi un problema destinato ad influenzare in misura rilevante l'operatività dei prossimi anni.

L'eccesso di credito che ha alimentato il mercato immobiliare trova, infatti, fedele rappresentazione alla voce incagli e sofferenze che le banche sono costrette a fronteggiare mediante robusti accantonamenti.

Il difficile smaltimento delle scorie accumulate finisce inevitabilmente per ridurre il sostegno al comparto immobiliare, anche se non mancano istituti che, stimolati dalla rilevante redditività garantita dagli attuali spread, sono finalmente tornati su posizioni espansive.

È, dunque, in questa situazione ancora critica che si inserisce la prospettiva di risalita delle transazioni immobiliari, la cui intensità non sarà tale da impedire, almeno nell'immediato, ulteriori arretramenti dei valori. L'assenza di prospettive di rivalutazione, associata alla debolezza reddituale degli immobili in locazione e all'accresciuta gravosità del carico fiscale, 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

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 mercato, assume una valenza fondamentale, particolarmente all'attualità.

Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che sono stati anche in questo caso tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile.

Le stime che seguono tengono pertanto conto di tutti questi fattori per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene oggetto di stima.

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.

Alla stregua di quanto sopra, presi in considerazione i valori medio/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 del bene oggetto di relazione.

Si è considerato anche di assegnare un valore forfetario unico per il singolo posto auto, nonostante sussistano, in alcuni casi, lievi differenze di superficie, poiché nella fattispecie, trattandosi di spazi aperti, non tamponabili e non godibili come vani veri e propri, ognuno di essi assolve in uguale misura la destinazione assegnatagli potendo ospitare comunque solo e soltanto un unico autoveicolo, a prescindere dalle grandezze geometriche proprie.

Il posto auto oggetto di relazione di stima risulta come “**parcheggio libero**”.

Il progetto prevedeva, (secondo quanto imposto dagli strumenti urbanistici e dalla convenzione con il comune) oltre che parcheggi pubblici e pertinenziali delle residenze speciali, servizi amministrativi, attività direzionali e negozi, anche parcheggi liberi.

I parcheggi liberi, compreso quello oggetto della presente relazione di stima, non sono vincolati e pertinenziali, quindi possono essere individualmente alienati e locati.

DESCRIZIONE	U.M.	Valore Unitario	Valore complessivo
posto auto Sub. 174	valore a corpo	4.900,00	4.900,00

VALORE DI LIBERO MERCATO (arrotondato per difetto)

TOTALE EURO 4.500,00 (quattromilacinquecento,00)
--

Alla risultanza ottenuta è stato applicato un coefficiente di apprezzamento stante la buona localizzazione geografica e due coefficienti di deprezzamento per le particolari condizioni economiche nazionali e soprattutto del territorio comunale di Siena.

Inoltre, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene comunque necessario applicare un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 15% al fine di determinare il valore base d'asta.

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

- (15%) abbattimento 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 (giudiziarie²/fallimentari) rispetto a beni compravenduti nel libero mercato.

€. 4.500,00 - 15% tot. €. **3.825,00**

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato per difetto)

TOTALE EURO 3.800,00 (tremilaottocento,00)
--

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 maggio 2016, 16 giugno 2017³ e 25 febbraio 2018⁴

² Art. 571/2 c.p.c e 104-ter l.f. (modificato dalla Legge di conversione 132/2015).

³ Data di redazione dell'originario rapporto valutativo su cui si fondano le determinazioni ed i valori di stima, i vincoli, le caratteristiche e condizioni del bene e del mobili/arredo ivi contenuto.

⁴ Data di redazione del successivo incarico relativo esclusivamente al frazionamento dei posti auto coperti e all'accorpamento dei medesimi alle unità immobiliari.