

TRIBUNALE CIVILE DI TRENTO

Procedura Fallimentare n. 30/2010

Fallimento: --- Omissis ---Curatore: Dott.

PASQUALE FRANCO MAZZA

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI DI PROPRIETA' --- OMISSIS ---

UBICATI IN MONTEPULCIANO LOC.

CERVOGNANO

RELAZIONE DI STIMA

L'esperto incaricato

Dott. Ing.
(Ing. Giuliano Monaldi)



TRIBUNALE CIVILE DI TRENTO

Procedura Fallimentare n. 30/2010

Fallimento: --- Omissis ---Curatore: Dott.

PASQUALE FRANCO MAZZA

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI DI PROPRIETA' --- OMISSIS ---

UBICATI IN MONTEPULCIANO LOC. CERVOGNANO

Premessa

Il sottoscritto Ing. Giuliano Monaldi, riceveva in data 27 Gennaio 2016, dal curatore fallimentare Dott. Pasquale Franco Mazza, l'incarico di redazione di perizia di stima in aggiornamento relativa a immobili di proprietà della società --- Omissis --- ubicati nel Comune di Montepulciano loc. Cervognano.

Si tratta di un comparto edificabile in maniera diretta la cui area di pertinenza è ubicata all'intersezione fra la Strada Comunale di Cervognano e la Strada Vicinale di Cervognano.

RELAZIONE PERITICA DI STIMA

1-) Descrizione generale del sito

L'oggetto della stima è costituito da due immobili residenziali, costituiti da più unità immobiliari e dai relativi accessori, pertinenze, e parti comuni.

Il lotto su cui sono stati realizzati i due fabbricati è sito in Montepulciano, loc. Cervognano, posto all'intersezione fra la "strada Comunale di Cervognano" e la "strada Vicinale di Cervognano.

L'area del comparto assomma a circa 5.600 mq ed al suo interno sono presenti:

Fabbricato A: si eleva su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a garage,

costituito da n. 8 Unità Immobiliari di cui n. 4 al piano terra e n. 4 al piano primo. La consistenza dell'immobile è di circa 510 mq di superficie coperta e circa 3.160 mc di volume urbanistico.

Fabbricato B: si eleva su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a garage, costituito da n. 3 Unità Immobiliari da terra a tetto. La consistenza dell'immobile è di circa 220 mq di superficie coperta e circa 1.350 mc di volume urbanistico.

Resedi e marciapiedi esclusivi: circa 980 mq

Aree esterne comuni e viabilità: circa 1.700 mq

Area agricola e viabilità: circa 2.200 mq

Il comparto, dal punto di vista edificatorio e delle opere di urbanizzazione e di sistemazione non risulta completamente ultimato.

I fabbricati risultano quasi del tutto finiti per quanto attiene alle opere edili ed impiantistiche a servizio delle unità immobiliari, mentre sono da concludersi le opere di sistemazione esterna. Devono essere ultimati alcuni rivestimenti ed installati alcuni corpi scaldanti ed effettuati gli allacci delle caldaie e tutte le verifiche per il corretto funzionamento degli impianti.

Le opere di urbanizzazione in particolare le viabilità e gli accessi risultano appena iniziate.

Lo stato di conservazione dei fabbricati sia per quanto attiene agli interni, sia per gli esterni (infissi, facciate, marciapiedi, ecc..) evidenzia segni di degrado per carenza di manutenzione, in fase di aggravamento, soprattutto sugli esterni.

2-) Descrizione dei fabbricati

I due fabbricati sono a pianta rettangolare, si articolano su due piani fuori terra oltre a un piano seminterrato, la struttura portante è in cemento armato con pareti continue in c.a. e fondazioni nastriformi al piano seminterrato e travi e pilastri nei piani fuori terra.

I solai di interpiano sono del tipo a lastra predalle al piano terra, del tipo bausta a piano primo e lignei con travi ed intavolato in legno lamellare per quanto riguarda le coperture.

Le pareti esterne sono in laterizio intonacate.

I balconi sono a soletta in c.a. con ringhiere metalliche, le gronde sono in legno.

Per quanto attiene alle finiture i portoni sono in legno, le finestre in legno con vetro-camera con persiane in legno, le porte interne sono in legno tamburato; i pavimenti sono in monocottura ed in legno con parquet a listoni.

I marciapiedi esterni sono in lastre simil-pietra di cemento vibrato.

Gli impianti sono ordinari, riscaldamento termo singolo con caldaia a gas e radiatori, acqua calda sanitaria dalla caldaia, acqua fredda, scarichi con fossa imhoff e depuratore condominiale; pure il gas ha impianto di distribuzione condominiale con serbatoio di GPL che fornisce tutte le U.I.

In dettaglio:

Fabbricato A:

Ha pianta rettangolare di dimensioni 34,60x17,70 m circa, altezze nette di piano 2,70 m per gli appartamenti e 2,40 m per i garage.

Gli appartamenti si articolano su un solo piano; quelli di piano terra presentano un ampio portico sul fronte, mentre quelli di piano primo sono dotati di loggiato coperto che ricalca l'impronta del sottostante portico.

Fabbricato B:

Ha pianta rettangolare di dimensioni 23,80x9,10 m circa, altezze nette di piano 2,70 m per gli appartamenti e 2,40 m per i garage.

Gli appartamenti si articolano da terra a tetto con la zona giorno a piano terra e la zona notte a piano primo.

3-) Stato di manutenzione e degrado delle opere

Per quanto attiene ai fabbricati, i sopralluoghi e gli accertamenti effettuati hanno evidenziato che:

- a. Gli interni sono un buono stato di conservazione, anche se si denotano punti di muffa e condense e inizi di infiltrazioni.
- b. Gli esterni evidenziano segni di degrado degli infissi con esfoliazioni delle vernici e delle pavimentazioni esterne con presenza di vegetazione. I loggiati di piano primo del fabbricato A sono completamente ricoperti di guano. Nel fabbricato B le

impermeabilizzazioni dei giardini pensili abbisognano di manutenzione e di protezione.

- c. La vegetazione ha in parte ricoperto percorsi e zone comuni e le aree verdi, in completo abbandono devono essere recuperate.

4-) Opere da completare o da realizzare

Sono da completare (e ripristinare le opere di sistemazione esterna.

Sono praticamente da realizzare del tutto le opere di urbanizzazione.

Sono da completare alcune finiture sulle unità immobiliari.

5-) Identificazione catastale

L'area interessata dall'intervento è attualmente individuata al Catasto dei Terreni del Comune di Montepulciano al Foglio 121 particella n. 312, Ente Urbano di mq. 5.655.

Al Catasto dei Fabbricati gli immobili sono così individuati:

FOGLIO 121 - PARTICELLA 312

- **sub. 1**, piano S1, b.c.n.c. ai sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (corsia garage coperta)
- **sub. 2**, piano S1, b.c.n.c. ai sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 28, 31, 33, 36, 38, 40, 43 e 45 (corsia garage scoperta e marciapiede)
- **sub. 3**, piano S1, garage, Cat. C6, Cl. 4, Cons. 31 mq, Sup. Cat. 36 mq, Rend. € 49,63
- **sub. 4**, piano S1, garage, Cat. C6, Cl. 4, Cons. 35 mq, Sup. Cat. 39 mq, Rend. € 56,04
- **sub. 5**, piano S1, garage, Cat. C6, Cl. 4, Cons. 31 mq, Sup. Cat. 34 mq, Rend. € 49,63
- **sub. 6**, piano S1, garage, Cat. C6, Cl. 4, Cons. 35 mq, Sup. Cat. 39 mq, Rend. € 56,04
- **sub. 7**, piano S1, garage, Cat. C6, Cl. 4, Cons. 35 mq, Sup. Cat. 39 mq, Rend. € 56,04
- **sub. 8**, piano S1, garage, Cat. C6, Cl. 4, Cons. 31 mq, Sup. Cat. 34 mq, Rend. € 49,63
- **sub. 9**, piano S1, garage, Cat. C6, Cl. 4, Cons. 35 mq, Sup. Cat. 39 mq, Rend. € 56,04
- **sub. 10**, piano S1, garage, Cat. C6, Cl. 4, Cons. 31 mq, Sup. Cat. 36 mq, Rend. € 49,63
- **sub. 11**, piano S1, b.c.n.c. ai sub. 13, 14, 15 (corsia garage coperta)
- **sub. 12**, piano S1, b.c.n.c. ai sub. 13, 14, 15 (corsia garage scoperta)
- **sub. 13**, piano S1, garage, Cat. C6, Cl. 3, Cons. 45 mq, Sup. Cat. 50 mq, Rend. € 60,43
- **sub. 14**, piano S1, garage, Cat. C6, Cl. 3, Cons. 44 mq, Sup. Cat. 48 mq, Rend. € 59,08

- **sub. 15**, con **graffato sub 16** (resede esclusiva del sub 15 areae circa 44 mq) piano S1, garage, Cat. C6, Cl. 3, Cons. 45 mq, Sup.Cat. 55 mq, Rend. € 60,43
- **sub. 17**, piano T, b.c.n.c. ai sub. 28, 31, 33, 36, 38, 40, 43, 45, 47, 49, 51 (accesso cond.)
- **sub. 18**, piano T, b.c.n.c. ai su. 28, 31, 33, 36, 38, 40, 43, 45, 47, 49, 51 (accesso cond.)
- **sub. 19**, piano T, b.c.n.c. ai sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 28, 31, 33, 36, 38, 40, 43, 45, 47, 49 e 51 (viabilità e parcheggio cond.)
- **sub. 20**, , piano T, b.c.n.c. ai sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 28, 31, 33, 36, 38, 40, 43, 45, 47, 49 e 51 (casotto contatori)
- **sub. 21**, piano T, b.c.n.c. ai sub. 28 e 31 (scala esterna di accesso)
- **sub. 22**, piano T, b.c.n.c. ai sub. 33, 36, 38 e 40 (scala esterna di accesso)
- **sub. 23**, piano T, b.c.n.c. ai sub. 43 e 45 (scala esterna di accesso)
- **sub. 24**, piano T, area urbana di mq. 210
- **sub. 25**, piano T, area urbana di mq. 2.135 (uliveto, viabilità condominiale, depuratore, deposito GPL)
- **sub. 26**, piano T, area urbana di mq. 43 (accesso immobile Fg. 121 Part. 139)
- **sub. 27**, piano T, area urbana di mq. 3
- **sub. 28**, con **graffato sub 29 e sub 30** (resedi esclusive del sub 28, area circa 155 mq) piano T, abitazione civile, Cat. A2, Cl. 2, Cons. 6 vani, Sup. Cat. 118 mq, Sup. Cat. Escl. Aree Scoperte 98 mq, Rend. € 573,27
- **sub. 31**, con **graffato sub 32** (ingresso esclusivo del sub 31) piano T-1, abitazione civile, Cat. A2, Cl. 2, Cons. 6 vani, Sup. Cat. 116 mq, Sup. Cat. Escl. Aree Scoperte 108 mq, Rend. € 573,27
- **sub. 33**, con **graffato sub 34 e sub 35** (resedi esclusive del sub 33, area circa 114 mq) piano T, abitazione civile, Cat. A2, Cl. 2, Cons. 5 vani, Sup. Cat. 112 mq, Sup. Cat. Escl. Aree Scoperte 96 mq, Rend. € 477,72
- **sub. 36**, con **graffato sub 37** (ingresso esclusivo del sub 36) piano T-1, abitazione civile, Cat. A2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Cat. 114 mq, Sup. Cat. Escl. Aree Scoperte 106 mq, Rend. € 525,49

- **sub. 38**, con **graffato sub 39** (ingresso esclusivo del sub 38) piano T-1, abitazione civile, Cat. A2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Cat. 114 mq, Sup. Cat. Escl. Aree Scoperte 106 mq, Rend. € 525,49
- **sub. 40**, con **graffato sub 41 e sub 42** (resedi esclusive del sub 40, area circa 95 mq) piano T, abitazione civile, Cat. A2, Cl. 2, Cons. 5 vani, Sup. Cat. 113 mq, Sup. Cat. Escl. Aree Scoperte 97 mq, Rend. € 477,72
- **sub. 43**, con **graffato sub 44** (ingresso esclusivo del sub 43) piano T-1, abitazione civile, Cat. A2, Cl. 2, Cons. 6 vani, Sup. Cat. 116 mq, Sup. Cat. Escl. Aree Scoperte 108 mq, Rend. € 573,27
- **sub. 45**, con **graffato sub 46** (resede esclusiva del sub 45, area circa 90 mq) piano T, abitazione civile, Cat. A2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Cat. 115 mq, Sup. Cat. Escl. Aree Scoperte 99 mq, Rend. € 525,49
- **sub. 47**, con **graffato sub 48** (resede esclusiva del sub 47, area circa 105 mq) piano S1-T-1, abitazione civile, Cat. A2, Cl. 2, Cons. 7,5 vani, Sup. Cat. 173 mq, Sup. Cat. Escl. Aree Scoperte 155 mq, Rend. € 716,58
- **sub. 49**, con **graffato sub 50** (resede esclusiva del sub 49, area circa 50 mq) piano S1-T-1, abitazione civile, Cat. A2, Cl. 2, Cons. 7,5 vani, Sup. Cat. 166 mq, Sup. Cat. Escl. Aree Scoperte 154 mq, Rend. € 716,58
- **sub. 51**, con **graffato sub 52** (resede esclusiva del sub 51, area circa 185 mq) piano S1-T-1, abitazione civile, Cat. A2, Cl. 2, Cons. 8 vani, Sup. Cat. 178 mq, Sup. Cat. Escl. Aree Scoperte 155 mq, Rend. € 764,36

Gli immobili come sopra identificati risultano intestati a: --- OMISSIS --- con sede in --- OMISSIS ---, cod. fisc. --- Omissis ---, proprietà 1/1

6-) Confini

Il complesso immobiliare e le relative accessioni e pertinenze presenta i seguenti confini:

Strada Comunale di Cervognano

Strada vicinale di Cervognano

Particella 139 Foglio 121

Particella 276 Foglio 121

Particella 140 Foglio 121

Particella 5 Foglio 121

7-) Stato di possesso dei beni

Gli immobili risultano intestati a: --- OMISSIS --- con sede in --- OMISSIS ---, cod.

fisc. --- Omissis ---, proprietà 1/1

Alla Società --- OMISSIS --- gli immobili pervennero in forza di compravendita effettuata, con atto rogito Notaio Dott. F. Orlandi repertorio 12.981/2.918 raccolta in data 13/04/2006, registrato a Cavalese il 27/04/2006 al n. 215 serie 2V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano in data 21/04/2006 ai n. 2247/1378 di formalità, dal Sig. --- OMISSIS ---, in qualità di Consigliere del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della Società --- OMISSIS ---.

Alla Società --- OMISSIS ---, gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. L. Restaino di Chianciano Terme di data 07/10/2004 repertorio n. 1.042/471 registrato a Montepulciano in data 15/10/2004 al n. 2437 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano in data 16/10/2004 al n. 4474 di formalità.

Gli immobili non risultano occupati e neppure occupati da terzi.

8-) Presenza di formalità (ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, ...)

Il complesso risulta gravato dalle seguenti formalità:

Trascrizione a favore n. 1378 del 21/04/2006 - Atto Notaio Orlandi del 13/04/2006 rep. n. 12981. --- Omissis --- vende a --- Omissis --- terreno sito in Montepulciano, frazione Acquaviva, distinto al NCT foglio 121 particelle 275 di mq. 4665 e 278 di mq. 390; appartamento in Montepulciano, Via di Cervognano alto n. 5, distinto al NCEU foglio 121 particella 3 (A/4 vani 5);

Iscrizione contro n. 480 del 21/04/2006 - Atto Notaio Orlandi del 13/04/2006 rep. n. 12982. Ipoteca contratta a favore della Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro Comar

Costruzioni Srl per totali € 4.000.000, 00 di cui € 2.000.000,00 di capitale.

Beni in Montepulciano, frazione Acquaviva, terreno distinto al NCT foglio 121 particelle 275 di mq. 4665 e 278 di mq. 390; appartamento in Montepulciano, Via di Cervignano alto n. 5, distinto al NCEU foglio 121 particella 3 (A/4 vani 5);

Iscrizione contro n. 685 del 28/07/2008 - Atto Notaio Pappaglione del 16/07/2008 rep. n. 125464. Ipoteca contratta a favore della Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro --- Omissis --- per totali € 800.000,00 di cui € 400.000,00 di capitale.

Beni in Montepulciano fabbricati distinti al NCEU **foglio 121 particella 312**:

sub 4 (C/6 mq. 35);	sub 33, 34, 35 (graffati A2 vani 5);
sub 5 (C/6 mq. 31);	sub 36, 37 (graffati A2 vani 5,5);
sub 6 (C/6 mq. 35);	sub 38, 39 (graffati A2 vani 5,5);
sub 7 (C/6 mq. 35);	sub 40, 41, 42 (graffati A2 vani 5);
sub 11 (ente comune);	sub 43, 44 (graffati A2 vani 6);
sub 12 (ente comune);	sub 45, 46 (graffati A2 vani 5,5);
sub 17 (ente comune);	sub 47, 48 (graffati A2 vani 7,5);
sub 18 (ente comune);	sub 49, 50 (graffati A2 vani 7,5);
sub 19 (ente comune);	sub 51, 52 (graffati A2 vani 8);
sub 20 (ente comune);	sub 9 (C/6 mq. 35);
sub 21 (ente comune);	sub 10 (C/6 mq. 31);
sub 22 (ente comune);	sub 13 (C/6 mq. 45);
sub 23 (ente comune);	sub 14 (C/6 mq. 44);
sub 24 (area urbana);	sub 15, 16 (graffati C/6 mq. 45);
sub 25 (area urbana);	sub 8 (C/6 mq. 31);
sub 26 (area urbana);	sub 1 (ente comune);
sub 27 (area urbana);	sub 2 (ente comune);
sub 28, 29, 30 (graffati A2 vani 6);	sub 3 (C/6 mq. 31);
sub 31, 32 (graffati A2 vani 6);	

Iscrizione contro n. 101 del 24/02/2009 - Decreto ingiuntivo del Tribunale di Trento in data 29/01/2009 repertorio n. 24, a favore di --- Omissis --- contro --- Omissis --- per totali € 247.795,00 di cui € 245.600,00 di capitale. Beni in Montepulciano fabbricati distinti al NCEU **foglio 121 particella 312:**

sub 3 (C/6 mq. 31);	sub 36, 37 (graffati A2 vani 5,5);
sub 4 (C/6 mq. 35);	sub 38, 39 (graffati A2 vani 5,5);
sub 5 (C/6 mq. 31);	sub 40, 41, 42 (graffati A2 vani 5);
sub 6 (C/6 mq. 35);	sub 43, 44 (graffati A2 vani 6);
sub 7 (C/6 mq. 35);	sub 45, 46 (graffati A2 vani 5,5);
sub 8 (C/6 mq. 31);	sub 47, 48 (graffati A2 vani 7,5);
sub 24 (corte di mq 210);	sub 49, 50 (graffati A2 vani 7,5);
sub 25 (corte di mq 2.135);	sub 51, 52 (graffati A2 vani 8);
sub 26 (corte di mq 43);	sub 9 (C/6 mq. 35);
sub 27 (corte di mq 3);	sub 10 (C/6 mq. 31);
sub 28, 29, 30 (graffati A2 vani 6);	sub 13 (C/6 mq. 45);
sub 31, 32 (graffati A2 vani 6);	sub 14 (C/6 mq. 44);
sub 33, 34, 35 (graffati A2 vani 5);	sub 15, 16 (graffati C/6 mq. 45);

Iscrizione contro n. 148 del 24/02/2009 - Decreto ingiuntivo del Tribunale di Trento in data 29/01/2009 repertorio n. 24, a favore di --- Omissis --- contro --- Omissis --- per totali € 247.795,00 di cui € 245.600,00 di capitale. Beni in Montepulciano fabbricati distinti al NCEU **foglio 121 particella 312:**

sub 3 (C/6 mq. 31);	sub 25 (corte di mq 2.135);
sub 4 (C/6 mq. 35);	sub 26 (corte di mq 43);
sub 5 (C/6 mq. 31);	sub 27 (corte di mq 3);
sub 6 (C/6 mq. 35);	sub 28, 29, 30 (graffati A2 vani 6);
sub 7 (C/6 mq. 35);	sub 31, 32 (graffati A2 vani 6);
sub 8 (C/6 mq. 31);	sub 33, 34, 35 (graffati A2 vani 5);
sub 24 (corte di mq 210);	sub 36, 37 (graffati A2 vani 5,5);

sub 38, 39 (graffati A2 vani 5,5);

sub 40, 41, 42 (graffati A2 vani 5);

sub 43, 44 (graffati A2 vani 6);

sub 45, 46 (graffati A2 vani 5,5);

sub 47, 48 (graffati A2 vani 7,5);

sub 49, 50 (graffati A2 vani 7,5);

sub 51, 52 (graffati A2 vani 8);

sub 9 (C/6 mq. 35);

sub 10 (C/6 mq. 31);

sub 13 (C/6 mq. 45);

sub 14 (C/6 mq. 44);

sub 15, 16 (graffati C/6 mq. 45);

In rettifica della precedente in quanto il nome della società è --- Omissis ---.

Iscrizione contro n. 1145 del 13/12/2009 - Atto Notaio Pappaglione del 16/07/2008 rep.

n. 125464. Ipoteca contratta a favore della --- Omissis --- contro --- Omissis --- e ---

Omissis --- per totali € 165.000,00 di cui € 160. 000, 00 di capitale. Beni di ---

Omissis --- in Montepulciano fabbricati distinti al NCEU **foglio 121 particella 312:**

sub 3 (C/6 mq. 31);

sub 4 (C/6 mq. 35);

sub 5 (C/6 mq. 31);

sub 6 (C/6 mq. 35);

sub 7 (C/6 mq. 35);

sub 8 (C/6 mq. 31);

sub 24 (corte di mq 210);

sub 25 (corte di mq 2.135);

sub 26 (corte di mq 43);

sub 27 (corte di mq 3);

sub 28, 29, 30 (graffati A2 vani 6);

sub 31, 32 (graffati A2 vani 6);

sub 33, 34, 35 (graffati A2 vani 5);

sub 36, 37 (graffati A2 vani 5,5);

sub 38, 39 (graffati A2 vani 5,5);

sub 40, 41, 42 (graffati A2 vani 5);

sub 43, 44 (graffati A2 vani 6);

sub 45, 46 (graffati A2 vani 5,5);

sub 47, 48 (graffati A2 vani 7,5);

sub 49, 50 (graffati A2 vani 7,5);

sub 51, 52 (graffati A2 vani 8);

sub 9 (C/6 mq. 35);

sub 10 (C/6 mq. 31);

sub 13 (C/6 mq. 45);

sub 14 (C/6 mq. 44);

sub 15, 16 (graffati C/6 mq. 45);

Beni di --- Omissis --- in Torrita di Siena diritti di 1/2 su NCEU foglio 58 particelle 293 sub

7 e 294 sub 17 graffate N2 vani 11,5.

In rettifica della precedente in quanto il nome della società è --- Omissis ---.

Trascrizione contro n. 3174 del 07/12/2010 - Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Trento della società --- Omissis ---.

9-) Regolarità edilizia ed urbanistica

Dal punto di vista autorizzativo il comparto, all'epoca della costruzione ricadeva in zona "B — Tessuti urbani o nuclei da completare", attualmente la zonizzazione di R.U. indica zona "NM B ril – Nuclei Minori (aggregati) - zona B parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A – classe di intervento Ristrutturazione Edilizia tipo 1.

Le costruzioni sono state realizzate in forza dei seguenti atti edilizi:

Concessione edilizia n. 198/1994 rilasciata in data 25/10/1994 relativa a realizzazione di recinzione richiesta dal Sig. --- Omissis ---;

Concessione edilizia n. 198/2003 rilasciata in data 30/09/2004 relativa a realizzazione di fabbricato plurifamiliare di civile abitazione richiesta dal Sig. --- Omissis ---; **Concessione edilizia n. 198/2003 (Voltura** da Sig. --- Omissis --- a --- Omissis ---) rilasciata in data 26/10/2004 relativa a realizzazione di fabbricato plurifamiliare di civile abitazione richiesta dalla società --- Omissis ---;

Concessione edilizia n. 19/2004 rilasciata in data 30/09/2004 relativa a variante alla C.E. 198/2003 per realizzazione di fabbricato plurifamiliare di civile abitazione richiesta dal Sig. --- Omissis ---;

Concessione edilizia n. 19/2004 (Voltura da Sig. --- Omissis --- a --- Omissis ---) rilasciata in data 26/10/2004 relativa a variante alla C.E. 198/2003 per realizzazione di fabbricato plurifamiliare di civile abitazione richiesta dalla società --- Omissis ---;

Permesso di Costruire n. 211/2006 rilasciato in data 12/02/2007 relativa a variante alla C.E. 19/2004 per realizzazione di fabbricato plurifamiliare di civile abitazione richiesta dalla società --- Omissis ---;

Permesso di Costruire n. 29/2008 rilasciato in data 26/03/2008 relativa a variante al P.d.C. 211/2006 per realizzazione di fabbricato plurifamiliare di civile abitazione esclusivamente relativo alle modifiche del "fabbricato B" richiesta dalla società --- Omissis ---;

Permesso di Costruire n. 119/2008 rilasciato in data 05/02/2009 relativa a sistemazioni aree esterne in variante al P.d.C. 29/2008 per realizzazione di fabbricato plurifamiliare di civile abitazione richiesto dalla società --- Omissis ---;

Le opere, per quanto realizzate, risultano nella sostanza conformi alle autorizzazioni rilasciate ed agli atti edilizi presentati.

Attualmente le formalità edilizie risultano scadute nei termini; per l'ultimazione dei lavori sarà necessario redigere nuovi atti edilizi per opere di completamento, di ripristino e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Al termine degli interventi dovranno essere rilasciate dichiarazioni di conformità: impianto elettrico, impianto termico idrico-sanitario in base alle prescrizioni di cui al decreto 37/08 e rilascio libretto di impianto completo delle prove di Legge.

A lavori ultimati dovrà essere prodotta idonea dichiarazione di abitabilità.

10-) Stima del valore dei beni

La determinazione del valore degli immobili in oggetto è stata eseguita mediante stima comparativa e tenendo conto dei valori a metro quadro medi per compravendita di abitazioni di analoga tipologia e dotazioni impiantistiche, accessori, pertinenze e servizi, ed ubicate in zone di analogo inserimento ambientale.

Si precisa a tale uopo che il comparto è ubicato nelle vicinanze della frazione di Acquaviva, lungo la strada di collegamento fra Montepulciano capoluogo e la frazione di Acquaviva. L'area è posta su un versante collinare caratterizzato da terrazzamenti ed uliveti e dal punto di vista antropico sono presenti fabbricati sparsi costituiti da edifici monofamiliare, bifamiliari o edifici legati all'attività agricola.

Da quanto detto sopra si evince che si tratta di area pressoché rurale di pregio ambientale caratterizzata da una modesta densità urbana e nel contempo dotata di adeguati servizi e

vie di collegamento.

Gli immobili realizzati presentano caratteristiche e dotazioni di corrente qualità, è da segnalare la presenza delle coperture in legno lamellare.

Per quanto attiene ai valori di stima si sono presi a riferimento i valori della “banca dati quotazioni immobiliari” relativi all’anno 2015 – secondo bimestre, estratti dal sito dell’Agenzia delle Entrate opportunamente adeguati in relazione alla tipologia e caratteristiche intrinseche.

In specifico si sono presi a riferimento i valori tabellati per il Comune di Montepulciano:

- a. fascia Suburbana – Acquaviva
- b. fascia extraurbana – Rimanente territorio Comunale in zona agricola

Si hanno i seguenti valori:

Tipologia	Fascia	Valore Min	Valore Max	Valore Assunto
Abitazioni Civili	a. suburb	770,00 €/mq	1.100,00 €/mq	900,00 €/mq
	b. extraurb	800,00 €/mq	1.150,00 €/mq	
Porticati/Logge	a. suburb			300,00 €/mq
	b. extraurb			
Autorimesse	a. suburb	285,00 €/mq	405,00 €/mq	250,00 €/mq
	b. extraurb	220,00 €/mq	315,00 €/mq	

Il parametro di riferimento assunto per la stima del valore del complesso immobiliare è la superficie lorda coperta delle unità immobiliari (parte residenziale e parte destinata a rimessa cantine ecc.); nel valore di costo unitario si è considerata l’incidenza di accessori e pertinenze quali balconi in aggetto, resedi esclusive, spazi ed opere condominiali (percorsi, parcheggi, viabilità, accessi, ecc...).

Si hanno i seguenti valori:

Destinazione	Superficie lorda	Valore al mq	Valore complessivo
Fabbricato A - Rimesse	509,1 mq	250,00 €/mq	127.275,00 €
Fabbricato A – PT Resid.	409,2 mq	900,00 €/mq	368.280,00 €
Fabbricato A – PT Portici	100,6 mq	300,00 €/mq	30.180,00 €

Destinazione	Superficie lorda	Valore al mq	Valore complessivo
Fabbricato A – P1 Resid.	409,2 mq	900,00 €/mq	368.280,00 €
Fabbricato A – P1 Logge	94,2 mq	300,00 €/mq	28.260,00 €
Fabbricato B - Rimesse	361,0 mq	250,00 €/mq	90.250,00 €
Fabbricato B – PT e P1	431,8 mq	900,00 €/mq	388.620,00 €
TOTALE			1.401.145,00 €

Tale valore deve essere inoltre corretto in relazione ai costi da sostenere per i ripristini, completamenti e opere di manutenzione dei fabbricati, completamento delle sistemazioni esterne, esecuzione e completamento delle opere di urbanizzazione ed infine dovranno essere messe in atto tutte le procedure tecniche e amministrative per l'abitabilità degli immobili.

Il sottoscritto perito ritiene che l'onere derivante per completamenti ripristini manutenzioni assommi al 15% del valore stimato e pertanto assommi a € 210.171,75 = (1.401.145,00 * 15%).

PERTANTO:

**In conto tondo il valore dei beni oggetto della procedura fallimentare n. 30/2010
 assomma ad € 1.190.000,00 (diconsi Euro unmilione centonovantamila/00)**

Tanto dovevo per l'incarico assunto; in scienza e coscienza.

Camucia, Cortona, lì 05.04.2016

L'esperto incaricato

(Ing. Giuliano Monaldi)