

Studio tecnico Geom.Barbieri Fabio

Via xv Aprile n.138 – 53037 Colle di Val d'Elsa (SI)

tel. e fax 0577-923130

cell. +39 3488425251

barbierifabio@geosiena.it

fabio.barbieri1@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SIENA

Sezione Fallimenti

Fallimento “Autotrasporti F.Ili Nardi di Nardi Maurizio e Daniele Snc” - N. 03/2012 Reg. Fall.

Strada del Casone,3 – Asciano (Si)

GIUDICE DELEGATO - DOTT.SSA VALENTINI LISI

CURATORE – DOTT.FRANCESCO BONELLI

Oggetto: Istanza per la nomina del perito del bene immobile oggetto di revocatoria con

sentenza n.631/2018 pubblicata il 04/06/2018 R.G. n. 2073/2014

NOMINA IN DATA 06/12/2021 del Perito Estimatore Geom. Barbieri Fabio

Comune di Asciano via Amos Cassioli n.16 Piano T/3/4

Colle di val d'Elsa 16 giugno 2025

Studio tecnico Geom.Barbieri Fabio

Via xxv Aprile n.138 – 53037 Colle di Val d'Elsa (SI)

tel. e fax 0577-923130

cell. +39 3488425251

barbierifabio@geosiena.it

fabio.barbieri1@geopec.it

PERIZIA DI STIMA

del geometra Barbieri Fabio, libero professionista,
con studio in Colle di Val d'Elsa (SI) via xxv Aprile n.138
iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Siena con il n.750
iscritto ai consulenti c.t.U del Tribunale Ordinario di Siena con il n.108
nominato dal Curatore Fallimentare Dott.Francesco Bonelli con autorizzazione del
06/12/2021

ALLEGATI:

- Allegato n.1 compravendita
- Allegato n.2 sentenza
- Allegato n.3 visura Nardi Clemente
- Allegato n.4 tabelle OMI 2-2011
- Allegato n.5 tabelle OMI 2-2024
- Allegato n.6 foto
- Allegato n.7 estratto di mappa

1] PREMESSA:

Nomina Perito Estimatore affidata in data 06 dicembre 2021

Quesito: determinare il valore dell'appartamento oggetto di revocatoria, a seguito della sentenza n. 631/2018,

Lo scrivente geometra Barbieri Fabio, libero professionista, con studio in Colle di Val d'Elsa (SI) via xxv Aprile n.138 , iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Siena con il n.750, iscritto ai consulenti c.t.U del Tribunale Ordinario di Siena con il n.108, è stato incaricato di eseguire una relazione di Consulenza Tecnica inerente la valutazione del possibile Valore di Mercato dell'appartamento posto ad Asciano in via Amos Cassioli n.16 Piano T/3/4.

Lo scrivente ha analizzato la documentazione resa disponibile e si è recato in data 23/01/2025, con il Curatore Dott.Francesco Bonelli, ad Asciano per il sopralluogo nell'appartamento oggetto di revocatoria.

- Il sopralluogo è avvenuto il giorno 23 gennaio 2025 alle ore 14.30 e si è protratto fino alle ore 17.45;

L'appartamento è stato oggetto di compravendita [oggetto della revocatoria] ai rogiti del Notaio Francesco Favilli in Siena, in data 19 settembre 2011 rep. n.10481 e raccolta n.5046, registrato a Siena il 20 settembre 2011 al n.5585 serie 1T ed all'art.2). Il prezzo dichiarato è stato di euro 100.000 (centomila euro)

2] CRITERIO DI STIMA

a-Valutazione: indica il processo di analisi sistematica di fatti, circostanze ed altri dati di rilievo

concernenti la proprietà oggetto di stima, che conduce ad una opinione professionale di valore, sostenibile ed espressa in forma scritta, ad una certa data.

b-Data di riferimento della valutazione: data alla quale si riferisce la stima e identifica le condizioni del mercato esistenti all'atto dell'intervento.

Essa può essere correntemente indicata come "Data della stima".

c-Metodo Comparativo o del Mercato:

criterio valutativo basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Stante i pochi volumi di scambio di beni simili nel centro di Asciano, abbiamo raccolto informazioni presso le agenzie immobiliari e consultato gli annunci dei maggiori siti di pubblicità immobiliare. Vogliamo anche comparare le quotazioni OMI che sono una stima del valore di mercato di un immobile, ma che non sono sempre perfettamente rappresentative del prezzo di mercato.

3] DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento di remota costruzione si trova nel centro del paese di Asciano, in via Amos Cassioli n.43, prossimo al Piazza del Grano.

Il portone è sulla via pubblica e salendo il vano scala comune, l'appartamento si trova al piano terzo ed è così composto:

ingresso/soggiorno, cucina, bagno privo di finestra, tramite un piccolo disimpegno con l'ingresso, si accede alla camera, sempre dall'ingresso si accede ad altro vano buio nel quale si trova un mezzanino sostenuto con una struttura metallica in longarine, il pavimento è in pannelli di legno e perlinato, il mezzanino occupa una superficie di circa mq. 4.40 (mt.2.20*2.00) che proietta sul vano sottostante di circa mq.8.30 (mt.2.54*mt.3.29); Al piano terreno è di compendio un locale cantina.

L'appartamento si presenta in condizioni sufficienti, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica come alcuni tratti di rivestimento nella cucina e nel bagno, le pareti sono intonacate, gli infissi interni ed esterni sono in legno, le persiane in legno rappresentano i sistemi di oscuramento esterni, gli impianti tecnologici sono posti sottotraccia. Il riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti in alluminio. Le scale ed i pianerottoli condominiali sono in lastre di marmo trani, ringhiere e corrimano in ferro e legno.

La stima viene eseguita considerando lo stato di conservazione dell'appartamento e la vetustà impiantistica di corredo.

4] ASSUNZIONI E LIMITI DELLA STIMA

I risultati esposti nel presente rapporto si basano sui presupposti ed i limiti di seguito indicati, di cui si informa ed avverte espressamente il potenziale acquirente al fine di un appropriato uso del rapporto stesso.

Nella redazione del presente rapporto, lo scrivente ha considerato tutti i dati sui quali ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o che ha semplicemente citato nel rapporto, come attendibili ed accurati.

- Non sono stati fatti gli accessi presso l'ufficio tecnico del comune per verificare l'esistenza di pratiche edilizie che potessero dimostrare la conformità urbanistica dell'appartamento;

Studio tecnico Geom.Barbieri Fabio

Via xv Aprile n.138 – 53037 Colle di Val d'Elsa (SI)

tel. e fax 0577-923130

cell. +39 3488425251

barbierifabio@geosiena.it

fabio.barbieri1@geopec.it

- Non è stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica –APE-
- E' stata verificata la conformità catastale circa la rispondenza della planimetria depositata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Siena
- L'intestazione desunta dalla visura catastale attuale è del signor: NARDI CLEMENTE nato a Sant'Angelo in Pontano (MC) 21/03/1939
C.F. comune di Asciano fg.144 p.la n.77 sub.14 cat.A4 cl.2 vani n.4.0 superficie catastale mq.81, rendita euro 216.91 via Amos Cassioli n.16 Piano T-3-4

La categoria catastale A4 identifica abitazioni di tipo popolare, ovvero immobili con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello, dotate di impianti limitati a quelli indispensabili. Sono quindi abitazioni economiche, spesso di vecchia costruzione, con finiture semplici e spazi interni ridotti

5] STIMA

Come citato in premessa 2] c-, i volumi di vendite di appartamenti nel centro di Asciano non sono così frequenti, gli annunci immobiliari, per il libero mercato, rappresentano per immobili simili al presente, un prezzo "di richiesta" medio di circa euro/mq.1.100,00.

Valutazioni leggermente superiori a quando indicato nelle tabelle dei valori OMI 2-2024 di riferimento al momento della vendita

Tabella OMI 2-2024 abitazioni di tipo economico euro 710,00 / 1.000,00

Per queste considerazioni possiamo attribuire un valore prudenziale di €1.000,00/mq. per l'appartamento oggetto di stima.

Abbiamo svolto una ricerca tra gli annunci I.V.G. di Siena riferiti ad "Asciano" in varie procedure esecutive 174/2017; 15/2020; 84/2021; 143/2022; 101/2023.

La valutazione media, a seconda l'immobile, non si discosta dalle 700/900 euro/mq.

La vendita del 2011, della quale è stata ottenuta la revocatoria, indicava il valore in euro 100.000,00 (centomila) risultato in linea con i valori OMI 2-2011

Verifica: euro(100.000,00 / mq.81)=euro/mq.1.234,65

Tabella OMI 2-2011 abitazioni di tipo economico euro 1.150,00 / 1.550,00

6] VALUTAZIONE

l'appartamento "di tipo popolare" è stato valutato euro 81.000,00

verifica: euro/mq.1.000,00*mq.81=euro 81.000,00 valore di stima

CONCLUSIONI

Lo scrivente, avendo eseguito:

“ la visita di sopralluogo;

“ analisi della documentazione agli atti(titolo di provenienza e sentenza della revocatoria);

“ stima dei valori previo esperimento di indagini di mercato e analisi dei beni;

“ descrizione analitica e valutazione dei beni;

ritiene di aver espletato il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Data generazione:

16/06/2025

Il perito estimatore (firmato digitalmente)

Geom.Fabio Barbieri

Dichiarazione protocollata n. S10055906 del 10/07/2006

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

Planimetria di u.i.u. in Comune di Asciano
Via Cassioli

div. 16

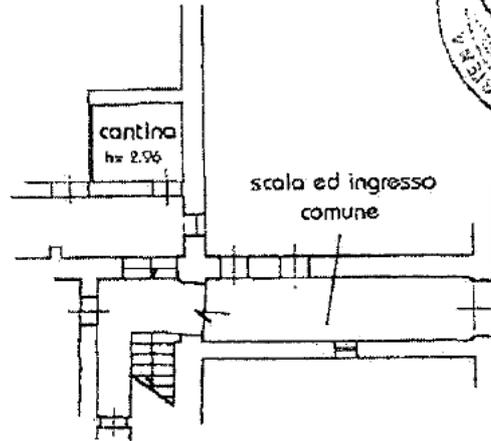
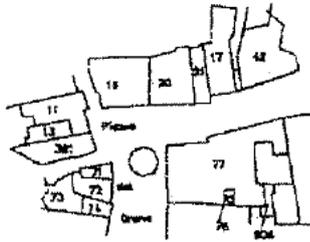
Identificativa Catastale:
Sezione:
Foglio: 244
Particella: 77
Subalterno: 14

Compilata da:
Vegni Mario
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Siena

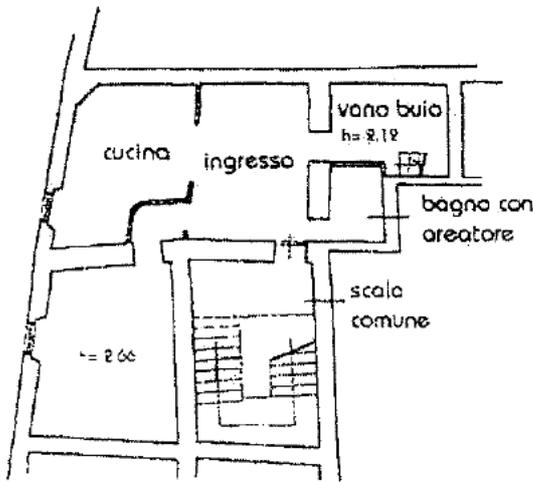
N. 139

Scheda n. 1 Scala 1:200

Planimetria foglio 244
scala 1:2000



Piano Terra



Piano Terzo



Piano Quarto



Nord

Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/07/2011 - Comune di ASCIANO (A461) - Foglio: 244 - Particella: 77 - Subalterno: 14 - VIA AMOS CASSIOLI n. 16 piano: 1-3-4.

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2025

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di ASCIANO (A461) provincia SIENA - Limitata al foglio: 244
Soggetto individuato	NARDI Clemente (CF: NRDCMN39C21I286G) nato a SANT'ANGELO IN PONTANO (MC) il 21/03/1939

1. Immobili siti nel Comune di ASCIANO (Codice A461) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		244	77	14			A/4	2	4,0 vani	Totale: 81 m ² Totale escluse aree scoperte**: 81 m ²	Euro 216,91	VIA AMOS CASSIOLI n. 16 Piano T-3 - 4 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati

Totale: vani 4 Rendita: Euro 216,91

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a SANT'ANGELO IN PONTANO il		(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale
DATI DERIVANTI DA	Atto del 19/09/2011 Pubblico ufficiale FAVILLI FRANCESCO Sede SIENA (SI) Repertorio n. 10481 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4604.1/2011 Reparto PI di SIENA in atti dal 21/09/2011		

Totale Generale: vani 4 Rendita: Euro 216,91

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

ALLEGATO N.6









ALLEGATO N.7

