



STUDIO ASSOCIATO GRIFOTEC

Geom. Mosè Castellani
Geom. Lorenzo Torello

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA E VALUTATIVA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI
BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEI SIGG.

■■■■■■■■■■ ■■■■ ■■■■■■■■■■ E ■■■■■■■■■■



IL TECNICO VALUTATORE GEOM. LORENZO TORELLO

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Torello nato a San Giovanni Valdarno (AR) il 21.03.1968, con studio professionale in Montepulciano (SI), Via del Prato n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Arezzo al n. 1543, è stato incaricato dalla curatela fallimentare, di redigere un aggiornamento quale integrazione alla precedente relazione di stima redatta per l'ottenimento del più probabile valore di mercato dei cespiti immobiliari intestati a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] tra loro comproprietari.

➤ **PREMESSA**

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico, ha effettuato un suppletivo sopralluogo nel quale ha preso visione dello stato dei luoghi, verificato visivamente i beni già stimati nel 2020 al fine di comprendere se nel contempo le condizioni di conservazione dei beni e l'andamento del mercato immobiliare possano avere subito variazioni tali da incidere sul valore economico di detti beni.

➤ **REVISIONE DELLA STIMA**

Confermando interamente l'impianto di perizia precedente, il compendio oggetto della presente relazione è costituito da più immobili posti all'interno del Capoluogo di Montepulciano come di seguito meglio descritti e identificati:

MAGAZZINO – FOGLIO 117 PARTICELLA 173 SUB 31 – VIA DEL MACELLINO

Trattasi di Magazzino posto seminterrato in via del Macellino al numero civico 16.

FABBRICATO STORICO – FOGLIO 117 PARTICELLA 292 SUB 2-3-5-6-7 - VIA RICCI

Fabbricato di remota costruzione, ubicato in via Ricci composto da più unità immobiliari: al piano terreno oltre all'ingresso del civico 22 vi è un negozio, un magazzino ed un'abitazione; ai due piani superiori, collegati a mezzo di scala interna, trovano collocazione altri due appartamenti.

MAGAZZINO – FOGLIO 117 PARTICELLA 284 SUB 7 – VIA DEL PAOLINO

L'immobile è ubicato in via del Paolino al civico 11 e trattasi di magazzino di forma rettangolare, che si sviluppa al piano seminterrato di un vecchio edificio.

A fronte di quanto esposto la presente perizia integra e sostituisce il valore del denominato secondo compendio in precedenza valutato come da sottostante tabella riepilogativa.

VALUTAZIONE PRECEDENTE (2020)

Identificativo/ Tipologia	Superficie commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)	Quota di proprietà (Fraz)	Valore della Quota (€)
Fg. 117 P.IIa 173 Sub 31 Magazzino P.T	180	530,00	95.400,00	1/3	31.800,00
Fg. 117 P.IIa 292 Sub 6 Negozio P.T	42	2.500,00	105.000,00	1/3	35.000,00
Fg. 117 P.IIa 292 Sub 2 Magazzino	128	480,00	61.440,00	8/36	13.653,33
Fg. 117 P.IIa 292 Sub 3 Appartamento PT	114	1.550,00	176.700,00	8/36	39.266,67
Fg. 117 P.IIa 292 Sub 5 Appartamento P1	145	1.600,00	232.000,00	8/36	51.555,56
Fg. 117 P.IIa 292 Sub 7 Appartamento P2	198	1.650,00	326.700,00	8/36	72.600,00
Fg. 117 P.IIa 284 Sub 7 Magazzino P.T	107	580,00	62.060,00	1/3	20.686,66
Totale valore di mercato			1.059.300,00 €		264.562,23 €

Si porta all'attenzione della SV.I. che la sopra indicata valutazione è stata effettuata agli albori della pandemia Covid quando ancora gli effetti dell'immobilità del mercato e il conseguenziale calo prezzi erano appena manifesti e in tal senso considerati.

Terminato il lungo periodo di stagnazione più o meno coincidente con la durata della pandemia, il mercato ha subito nuovi impulsi trainati anche dagli investimenti del settore turistico, con volumi di scambi e valori immobiliari del tutto similari, se non maggiori, alle precedenti condizioni, situazione questa per la quale si ritiene corretto una rivalutazione dei beni stimati.

Segue tabella con indicazione dei beni, relativa attribuzione di valore e sua ripartizione in funzione delle quote di proprietà dei titolari.

VALUTAZIONE ATTUALE (2024)

Identificativo/ Tipologia	Superficie commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)	VALORE RIPARTITO IN FUNZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA'		
				Valore della Quota Luca (€)	Valore della Quota Gionata (€)	Valore della Quota Daniela (€)
Fg. 117 P.IIa 173 Sub 31 Magazzino P.T	180	580,00	104.400,00	(1/3) 34.800,00	(1/3) 34.800,00	(1/3) 34.800,00
Fg. 117 P.IIa 292 Sub 6 Negozio P.T	42	2.600,00	109.200,00	(8/36) * 24.266,67	(8/36) * 24.266,67	(20/36) * 60.666,66
Fg. 117 P.IIa 292 Sub 2 Magazzino	128	500,00	64.000,00	(8/36) 14.222,22	(8/36) 14.222,22	(5/9) 35.555,56
Fg. 117 P.IIa 292 Sub 3 Appartamento PT	114	1.650,00	188.100,00	(8/36) 41.800,00	(8/36) 41.800,00	(5/9) 104.500,00
Fg. 117 P.IIa 292 Sub 5 Appartamento P1	145	1.700,00	246.500,00	(8/36) 54.777,78	(8/36) 54.777,78	(5/9) 136.944,44
Fg. 117 P.IIa 292 Sub 7 Appartamento P2	198	1.750,00	346.500,00	(8/36) 77.000,00	(8/36) 77.000,00	(5/9) 192.500,00
Fg. 117 P.IIa 284 Sub 7 Magazzino P.T	107	640,00	68.480,00	(1/3) 22.826,67	(1/3) 22.826,67	(1/3) 22.826,66
Totale valore di mercato €			1.127.180,00	269.693,34	269.693,34	587.793,32

* Nota: Le quote relative al negozio (Fg.117 P.IIa 292 Sub. 6) sono state variate mediante voltura del 2023 (vedi visura)

➤ CONSIDERAZIONI

Il confronto tra le due tabelle evidenzia che le stime risultano tra loro discostarsi di poco, con un modesto incremento di valore dei beni all'attualità.

Occorre però tener conto che nell'aggiornamento del valore unitario sono ricompresi alcuni coefficienti di deprezzamento, uno dei quali riguarda il costo da sostenere per la regolarizzazione delle difformità di carattere edilizio-urbanistico, tra queste, come da nozioni fornite dai titolari, l'integrazione ai vani abitativi con nuovi servizi igienici e tramezzi.

Altro coefficiente di deprezzamento è legato allo stato di conservazione dei beni con particolare riguardo alle murature perimetrali e alla copertura che risultano in stato di progressivo deterioramento (peggiorati rispetto al 2020) ed abbisognano di interventi manutentivi e di ripristino puntuali.

Si conclude riassumendo che il valore attribuito ai beni oggetto di stima, oltre che provenire da indagini e conoscenze personali, avvalorato da osservatori del mercato e agenzie immobiliari locali, è caratterizzato da coefficienti correttivi di apprezzamento e di deprezzamento, e si ritiene congruo e rispondente ai prezzi di mercato.

In fede

Allegati: Visure aggiornate con evidenziato i beni oggetto di stima

Geom. **Torello Lorenzo**
 Collegio Professionale
 Geometri e Geometri Laureati
 di Arezzo
 Iscrizione Albo
 N. 1543
 Geometra
Torello Lorenzo

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2024

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di **MONTEPULCIANO (F592)** provincia **SIENA**



Soggetto richiesto:

GATTAVECCHI Daniela nata a MONTEPULCIANO (SI) il 30/09/1964 (CF: GTTDNL64P70F5920)

Totali immobili: di catasto fabbricati 8



Immobile di catasto fabbricati - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**
Foglio 117 Particella 292 Subalterno 6

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/10/2007
Pratica n. SI0132087 in atti dal 23/10/2007
MAGAZZINO-NEGOZIO (n. 12589.1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**
Foglio 117 Particella 292

> Indirizzo

VIA RICCI Piano T

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/10/2007
Pratica n. SI0132087 in atti dal 23/10/2007
MAGAZZINO-NEGOZIO (n. 12589.1/2007)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 625,48**
Categoria **C/1^a**, Classe **7**, Consistenza **33 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/10/2008
Pratica n. SI0189057 in atti dal 23/10/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11429.1/2008)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 42 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
23/10/2007, prot. n. SI0132087

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 3**

- > 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a MONTEPULCIANO (SI) il 30/09/1964
Diritto di: Proprieta' per 20/36 (deriva dall'atto 1)
- > 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a MONTEPULCIANO (SI) il 04/05/1971
Diritto di: Proprieta' per 8/36 (deriva dall'atto 1)
- > 3. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a MONTEPULCIANO (SI) il 04/10/1965
Diritto di: Proprieta' per 8/36 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 01/09/2023 - RETTIFICA
INTESTAZIONE ASP 56662/23 Voltura n. 4357.1/2023 -
Pratica n. SI0084165 in atti dal 04/09/2023

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTEPULCIANO (F592)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 625,48 Superficie: 33 m²



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di MONTEPULCIANO (F592) (SI)
Foglio 117 Particella 284 Subalterno 7
Partita: 1003432

FRAZIONAMENTO del 17/03/1989 in atti dal
21/01/1991 (n. 809.1/1989)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTEPULCIANO (F592) (SI)
Foglio 117 Particella 284

> **Indirizzo**

VIA DEL PAOLINO n. 9 Piano T

FRAZIONAMENTO del 17/03/1989 in atti dal
21/01/1991 (n. 809.1/1989)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 159,89

Rendita: Lire 309.600

Categoria C/2^b, Classe 4, Consistenza 86 m²

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
08/08/1989 in atti dal 21/01/1991 (n. 2398.1/1989)

> **Dati di superficie**

Totale: 107 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
08/08/1989, prot. n. 2398000

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 3**

- > 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a MONTEPULCIANO (SI) il 30/09/1964
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)
- > 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a MONTEPULCIANO (SI) il 04/05/1971
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)
- > 3. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a MONTEPULCIANO (SI) il 04/10/1965
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
24/07/2024 - ISTANZA RETTIFICA INTESTAZIONE
Voltura n. 4527.1/2024 - Pratica n. SI0058175 in atti dal
30/07/2024

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTEPULCIANO (F592)

Numero immobili: 1 Rendita: euro 159,89 Superficie: 86 m²



Immobile di catasto fabbricati -
n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**
Foglio 117 Particella 292 Subalterno 2

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**
Foglio 117 Particella 292

> Indirizzo

VIA RICCI Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/08/2003
Pratica n. 184084 in atti dal 21/08/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 97193.1/2003)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 284,05**
Categoria **C/2^b**, Classe **6**, Consistenza **110 m²**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> Dati di superficie

Totale: **128 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
18/03/1942, prot. n. 136000



Immobile di catasto fabbricati -
n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**
Foglio 117 Particella 292 Subalterno 3

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**
Foglio 117 Particella 292

> Indirizzo

VIA RICCI n. 22 Piano T

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
23/01/2020 Pratica n. SI0002382 in atti dal 24/01/2020
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
677.1/2020)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 278,89**
Categoria **A/4^e**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/01/2021
Pratica n. SI0000548 in atti dal 11/01/2021
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 179.1/2021)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: **122 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/01/2021
Pratica n. SI0000548 in atti dal 11/01/2021 Protocollo
NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.
179.1/2021)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
24/01/2020, prot. n. SI0002382



**Immobile di catasto fabbricati -
n.5**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**
Foglio **117** Particella **292** Subalterno **5**
Partita: **1003835**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**
Foglio **117** Particella **292**

> Indirizzo

VIA RICCI n. 1 Piano 2

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 222,08**
Rendita: **Lire 430.000**
Categoria **A/4^e**, Classe **1**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE del 13/07/1995 in atti dal 18/09/1995
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
22324.1/1995)

> Dati di superficie

Totale: **145 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{d)}: **145 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
13/07/1995, prot. n. 22324000



**Immobile di catasto fabbricati -
n.6**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**
Foglio **117** Particella **292** Subalterno **7**

VARIAZIONE del 23/01/2020 Pratica n. SI0002383 in
atti dal 24/01/2020 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTIN. -
V.S.I (n. 678.1/2020)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**
Foglio **117** Particella **292**

> Indirizzo

VIA RICCI n. 22 Piano T-1

VARIAZIONE del 23/01/2020 Pratica n. SI0002383 in
atti dal 24/01/2020 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTIN. -
V.S.I (n. 678.1/2020)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 526,79**
Categoria **A/4^e**, Classe **3**, Consistenza **8,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/01/2021
Pratica n. SI0000586 in atti dal 11/01/2021
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 217.1/2021)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M.
701/94)

Notifica effettuata con protocollo n. SI0045682 del
07/09/2021

> **Dati di superficie**

Totale: 198 m²

Totale escluse aree scoperte ^{d)}: 198 m²

VARIAZIONE del 23/01/2020 Pratica n. SI0002383 in atti dal 24/01/2020 Protocollo NSD n. FRAZ. CON CAMBIO DI DESTIN. - V.S.I (n. 678.1/2020)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 24/01/2020, prot. n. SI0002383

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 6 - totale righe intestati: 3**

> 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a MONTEPULCIANO (SI) il 04/05/1971
Diritto di: Proprieta' per 8/36 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 28/05/2020 - RETT. INTESTAZIONE ISTANZA 16943/2020 Voltura n. 1326.1/2020 - Pratica n. SI0016946 in atti dal 15/07/2020

> 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a MONTEPULCIANO (SI) il 04/10/1965
Diritto di: Proprieta' per 8/36 (deriva dall'atto 1)

> 3. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a MONTEPULCIANO (SI) il 30/09/1964
Diritto di: Proprieta' per 5/9 (deriva dall'atto 2)

2. RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 24/05/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 900.2/2023 - Pratica n. SI0010374 in atti dal 14/02/2023

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTEPULCIANO (F592)

Numero immobili: 4 Rendita: euro 1.311,81 Vani: 18,0 Superficie: 110 m²



Immobile di catasto fabbricati -
n.7



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

> [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

> [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

> [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

> [REDACTED]

> [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTEPULCIANO (F592)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 551,32 Superficie: 25 m²



**Immobile di catasto fabbricati -
n.8**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**
Foglio 117 Particella 173 Subalterno 31

AMPLIAMENTO del 25/01/2020 Pratica n. SI0002537
in atti dal 27/01/2020 AMPLIAMENTO (n. 718.1/2020)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**
Foglio 117 Particella 173

> **Indirizzo**

VIA DEL MACELLINO n. 16 Piano S1

AMPLIAMENTO del 25/01/2020 Pratica n. SI0002537
in atti dal 27/01/2020 AMPLIAMENTO (n. 718.1/2020)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 282,60**
Categoria **C/2^b**, Classe 4, Consistenza **152 m²**

AMPLIAMENTO del 25/01/2020 Pratica n. SI0002537
in atti dal 27/01/2020 AMPLIAMENTO (n. 718.1/2020)
Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M.
701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **180 m²**

AMPLIAMENTO del 25/01/2020 Pratica n. SI0002537
in atti dal 27/01/2020 Protocollo NSD n.
AMPLIAMENTO (n. 718.1/2020)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
27/01/2020, prot. n. SI0002537

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 8 - totale righe intestati: 3**

> 1. 
(CF 
nato a MONTEPULCIANO (SI) il 04/05/1971
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1. AMPLIAMENTO del 25/01/2020 Pratica n. SI0002537
in atti dal 27/01/2020 AMPLIAMENTO (n. 718.1/2020)

- > 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a MONTEPULCIANO (SI) il 04/10/1965
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)
- > 3. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a MONTEPULCIANO (SI) il 30/09/1964
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)

2. RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO
del 24/05/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura
n. 900.1/2023 - Pratica n. SI0010374 in atti dal
14/02/2023

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTEPULCIANO (F592)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 282,60 Superficie: 152 m²

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 8 Rendita: euro 2.931,10 Vani: 18,0 Superficie: 406 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) C/1: Negozi e botteghe
b) C/2: Magazzini e locali di deposito
c) A/4: Abitazioni di tipo popolare
d) 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