

TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021
OGGETTO: PERIZIA TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO 9 - IMMOBILE USO LABORATORIO ARTIGENALE
VIA BR. S. LAVAGNINI Piano T - POGGIBONSI (SI)



CURATORE

DOTT.SSA PATRIZIA SIDERI
VIA DEI TERMINI 6 - 53100 SIENA
patrizia.sideri@galileopartners.it
patrizia.sideri@commercialistisiena.it

PERITO STIMATORE

ARCH. SANDRO SENNI
t. e f. 0577.45487 - cell. 335.431341
s.senni@senni.org
sandro.senni@pec.architettisiena.it

DATA PERIZIA TECNICA STIMA
SIENA 22 GENNAIO 2024

Io sottoscritto, arch. SANDRO SENNI (C.F.: SNNSDR64S05I726R) con studio professionale in Viale Trieste 18 a Siena iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena al n° 313 Sez. Aa, incaricato dalla dott.ssa Patrizia Sideri (c.f. SDRPRZ67H52I726G) con studio professionale a Siena, in Via dei Termini n° 6 quale Curatore del Fallimento R.G.F. 13/2021 del 25/05/2021 del Tribunale di Siena della società Edil Taddei S.r.l. (C.F e P.I. 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI) in Via Senese 76, della perizia di stima dell'immobile a uso laboratorio arti e mestieri posto nel Comune di Poggibonsi (SI) in Via S. Lavagnini snc,

premesse che

- lo scopo della perizia di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra indicata;
- la società Ediltaddei S.r.l. è censita presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI SIENA UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI con diverse intestazioni ma con un unico numero di Codice Fiscale;
- il Comune di Poggibonsi è dotato di Piano Operativo Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 31/07/2019, successivamente aggiornato alle Variante n. 1, 2 e 3 ed attualmente la Variante n. 4, già in stato di avanzato iter.
Adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 25/01/2023 "variante n.4 al piano operativo - normativa" che mantiene in programma quanto previsto per il compendio oggetto della presente perizia. Il Consiglio Comunale con Delibera n. 24 del 27/07/2023 ha controdedotto alle osservazioni ed è in attesa dell'approvazione conclusiva da parte del Consiglio Comunale. Al momento sono vigenti le misure di salvaguardia previste dall'art. 103 della L.R. Toscana 65/2014 e s.m.i..
La Variante n. 5, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 27/09/2023 "variante n.5 al piano operativo - abicura" ha ad oggetto due comparti RS1 e S1 estranei al compendio oggetto della presente perizia;
- tale strumento urbanistico inserisce l'immobile oggetto di perizia nelle "aree miste urbane di riqualificazione" e lo norma nella Scheda Norma Comparto via 1_AR7 Spartaco Lavagnini di cui all'art. 1_AR7b del P.O., come meglio specificato nel corpo della perizia;

ciò premesso il sottoscritto da svolgimento all'incarico ricevuto.

1 - INDIVIDUAZIONE DEL BENE

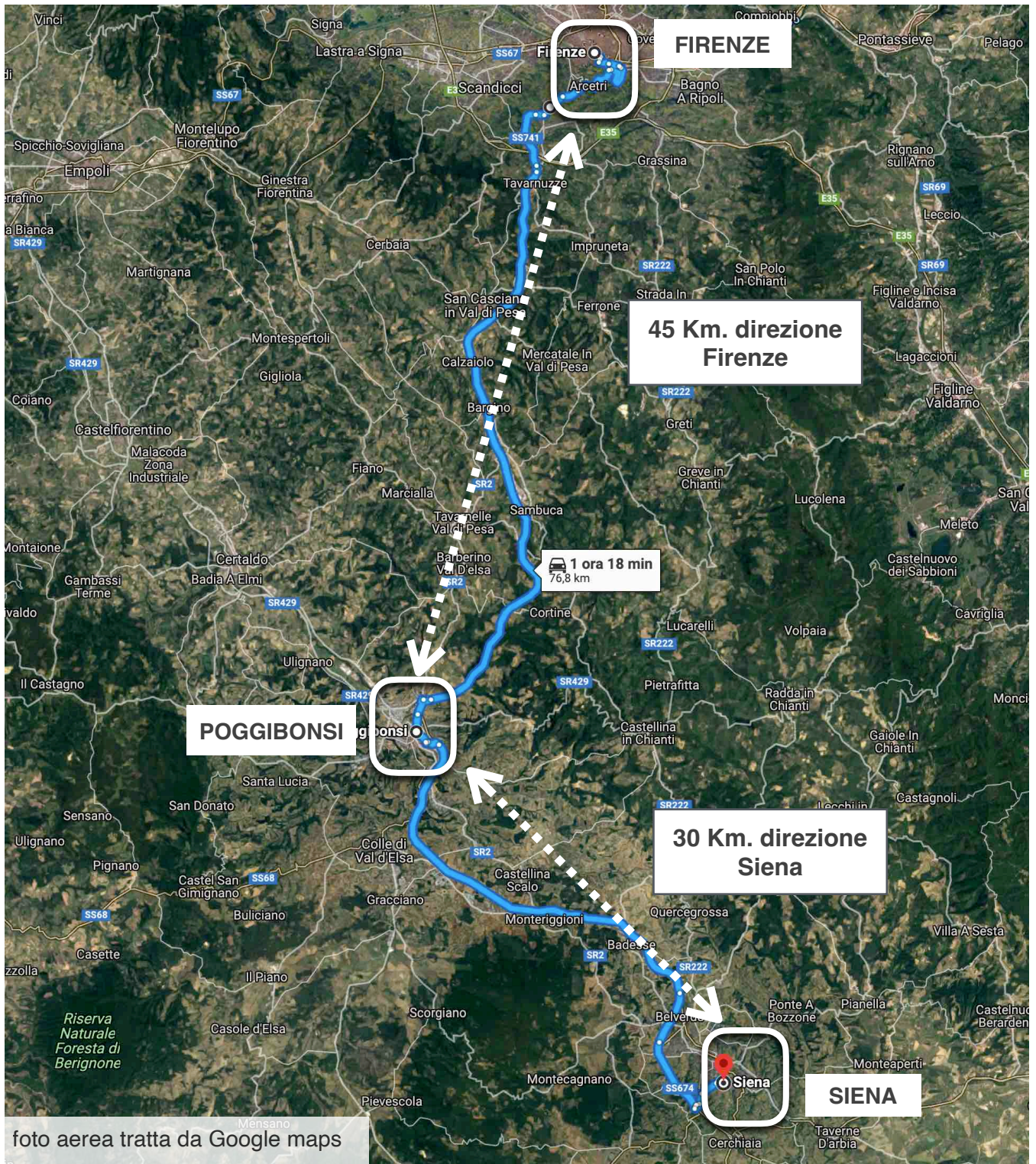
1.1 INDIVIDUAZIONE DEI CESPITI

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Poggibonsi (SI), ed occupa un'area racchiusa tra via Ugo Foscolo e il fiume Elsa, e l'unico accesso avviene attraverso un cancello d'ingresso carrabile posto nella parte finale di via Ugo Foscolo (43°28'10.7"N 11°08'21.6"E).

foto aerea tratta da Google maps



Questo edificato è posto nelle vicinanze del centro cittadino, nella zona ovest, dal quale dista circa 500 Mt, e circa 2,00 Km dalla rotonda stradale in Località Salceto, che collega l'uscita di Poggibonsi sud con il raccordo autostradale Firenze-Siena. Il centro abitato di Poggibonsi è dotato di tutti i servizi di prima necessità e ben collegato con i mezzi pubblici sia alla città di Siena (Capoluogo di Provincia) che alla città di Firenze (Capoluogo di Regione), dalle quali dista rispettivamente circa 30 Km e 45 Km con cui è collegata tramite il Raccordo Autostradale Firenze-Siena: circa 20 min. verso Siena e 45 min. verso Firenze.



L'aeroporto internazionale più vicino è quello di Firenze - Peretola che dista circa 50 Km. (50 min. di viaggio) e quello di Pisa Galileo Galilei, che dista circa 90 Km (1 e 15 min. di viaggio). Catastalmente è censito al NCEU del Comune di Poggibonsi al fg. 18 p.la 551, sub. 3 e 7(resede), con rendita di €. 1.239,50, categoria C/3, classe 1 e consistenza di 400 mq. piano terra.

1.2 - CONFINI

Dalla documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) l'immobile confina con: Via Ugo Foscolo, Edil Taddei Srl, salvo se altri.

N.B.: i nominativi dei confinanti sono stati desunti dalle documentazioni in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto).

1.3 - INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Vendita a corpo di una unità immobiliare a destinazione laboratorio-industriale (catastalmente C/3) posta nel Comune di Poggibonsi in Via U. Foscolo, snc, composta da un ampio locale a forma rettangolare ad uso officina/laboratorio, servizi igienici e un locale di forma irregolare a destinazione magazzino per complessivi 450 mq. di superficie lorda. Alla proprietà si accede dal resede ad uso esclusivo di circa 650 mq., che a sua volta ha un ingresso carrabile su Via U. Foscolo. Il cespite è censito al NCEU di detto Comune, al Fg. 18 P.IIa 551 Sub. 3 e Sub. 7 (resede).

2. - DESCRIZIONE DEL CESPITE

2.1 CONTESTO

L'unità occupa il piano terra di un ampio edificio a destinazione laboratorio per arti e mestieri adiacente ad un corpo di fabbrica, a due piani, a destinazione uffici, magazzino e residenza, un tempo costituente la stessa unità immobiliare, posizionati in un'area racchiusa tra via Ugo Foscolo e il fiume Elsa (vedi doc. fotografica [all. 9](#)).

Il laboratorio è composto da un corpo quadrangolare destinato ad officina, provvisto di locali igienici, e da un corpo di forma irregolare a destinazione magazzino.

L'immobile viene costruito nel 1958 come fabbricato uso industriale.

N.B.: si precisa che non è stato possibile eseguire l'accesso alla proprietà, neppure all'interno del resede, per operare operazioni di rilievo metrico e/o fotografico, pertanto i dati riportati sono stati desunti dalle planimetrie catastali e dal materiale reperito in atti presso il Comune di Poggibonsi.

2.2. - SCHEMA DISTRIBUTIVO E CARATTERISTICHE INTERNE

L'accesso avviene da Ugo Foscolo, mediante un cancello in ferro carrabile che immette in un ampio resede di pertinenza dell'immobile. Tramite un portale in ferro si accede all'officina

che risulta un unico grande ambiente che presenta sul retro due servizi igienici.

Anche l'accesso al magazzino avviene dal resede esterno e non risultano collegamenti interni tra il magazzino stesso e l'officina.

Le finestre, del tipo industriale, illuminano gli ambienti interni con affaccio sul resede di pertinenza.

I vari ambienti presentano altezze diverse: l'officina con copertura a shed presenta una altezza media di circa 4,80-5,00 ml, con una porzione quadrangolare, di fronte alla zona dei servizi igienici, di 3,20 ml di altezza.

Il magazzino, adiacente al locale suddetto, presenta due ambienti rettangolari che si intersecano e presentano due altezze diverse, rispettivamente la parte in aderenza all'officina è alta 2,80 ml, mentre l'altra è alta 2,20 ml.

2.3 - SCHEMA STRUTTURALE E TAMPONATURE ESTERNE

Lo schema strutturale è costituito da fondazioni in c.a., con ossatura verticale intelaiata in travi e pilastri anch'essi in c.a.. Le tamponature sono in muratura ordinaria intonacata. La copertura a shed presenta manto in onduline di eternit (si veda più avanti il costo presunto per il suo smaltimento).

2.4 - SCHEMA IMPIANTISTICO

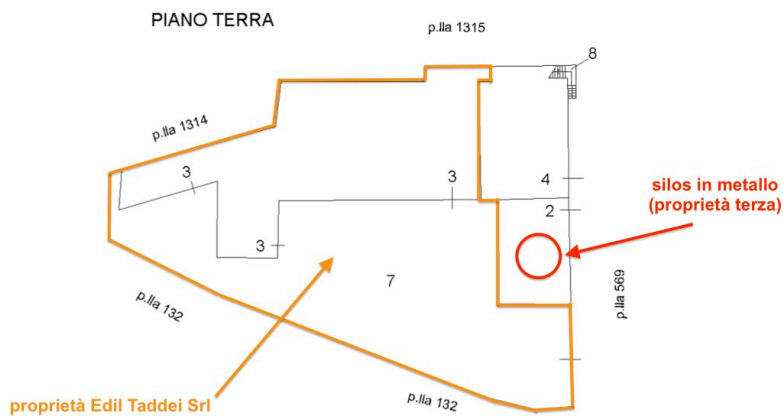
L'impianto elettrico necessita di essere ricostituito, così come quello idrico-sanitario. Le acque reflue sono convogliate nella pubblica fognatura.

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti o la loro dichiarazione di rispondenza.

2.5 - ESTERNI ED AREA DI PERTINENZA

I prospetti sono semplici, intonacati, tagliati solo da finestre e portali del tipo industriale in ferro e vetro. Un ampio resede esterno in terra battuta e ghiaia, graffiato al sub. 3, completa l'unità in oggetto.

N.B.: il silos in metallo giace sul subalterno 2, di proprietà terza rispetto alla Edil Taddei Srl (vedi estratto elab. plan. a lato).



2.6 - STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dei fabbricati e delle aree scoperte è pessimo. Parte degli immobili sono crollati e nel complesso il tutto versa in stato di totale abbandono con murature pericolanti e fatiscenti.

Le murature di cinta e/o le reti di recinzione, unitamente al cancello per il passo carraio, versano in condizione precarie.

2.7 - PRESENZA RIFIUTI URBANI E RIFIUTI SPECIALI (PERICOLOSI E NON)

Si segnala la presenza di ingenti quantità di materiale destinato allo smaltimento, che ha la doppia veste di rifiuti urbani e rifiuti speciali, con particolare attenzione che parte di questi rientrano anche nella categoria dei rifiuti pericolosi (si veda anche la carcassa rovesciata di un'autovettura lasciata in prossimità del grande cancello scorrevole su Via U. Foscolo. Della quale dovrà essere reperito l'intestatario attraverso il numero di targa ed interessare il legittimo proprietario

Al momento non è possibile ricostruire chi, negli anni, abbia accatastato tali materiali.

Sarà necessario, quindi, procedere con la loro cernita e suddivisione, nonché con l'analisi e caratterizzazione del rifiuto per poter poi inviare alle discariche autorizzate, tipologia per tipologia e seguendo le procedure previste dalla vigente normativa di settore, tra le quali vedi il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Molti di questi rifiuti rientrano anche nelle categorie "ingombranti", sia per peso che per dimensione.

3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1 - VISURE, PLANIMETRIE ED ESTRATTI DI MAPPA

Sono state effettuate le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siena, Ufficio del Territorio, attuale e storica, accertando i dati identificativi attuali dei beni oggetto di fallimento riportando gli elementi necessari per l'emissione del futuro decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami come da descrizione che segue ([all. da 1 a 2 visura attuale e storica](#), [3 estratto di mappa e 4 PLN catastale](#)):

- Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 18, P.IIa 551, subalterni 3 e 7 graffati, rendita €. 1.239,50, Categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri), Classe 1, Consistenza 400 mq, Dati di superficie 402 mq., Via BR. S. Lavagnini, piano T,

catastalmente intestato a Edil Taddei s.r.l. (C.F.: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1.

La tabella che segue riporta gli identificativi catastali

TAB. 1 - INDIVIDUAZIONE ESTREMI CATASTALI UNITA' IMMOBILIARI											
EDIL TADDEI SRL CF 00715830527 COMUNE DI POGGIBONSI (CODICE G752)											
tipo/fg.	p.lla	sub	cat.	cl.	p.	cons.	sup.	rendita	prop	intestatari al Catasto	
F.	18	551	3	C/3	1	T	400 mq	Totale: 402 mq	1.239,50 €	1/1	Prop. EDIL TADDEI SRL
F.	18	551	7								

3.2 - VARIAZIONI NECESSARIE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

Non si segnala la necessità di effettuare variazioni per l'aggiornamento dei dati catastali e della planimetria catastale.

La planimetria catastale riporta lievi imprecisioni dovute ad errori di graficismo che non alterano la consistenza e/o la rendita del fabbricato.

3.3 - CONTINUITÀ CATASTALE E DI PROPRIETÀ

In base ai controlli effettuati quanto oggetto della presente relazione risulta avere la seguente continuità ultra-ventennale:

3.3.1 - CATASTALE;

Fg. 18 P.LLA 551 SUB. 3 E 7

- immobile attuale Fg. 18 P.lla 551 Sub. 3 e 7 dal 14/02/2013, da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 4/02/2013 protocollo n. SI0015722 in atti dal 14/02/2013 (n. 7473.1/2013), Rendita Euro 1.239,50 Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 400 mq, dati di Superficie 402 mq, Via Br. S. Lavagnini, Piano T;
- immobile precedente Fg. 18 P.lla 551 Sub. 3 e 7 dal 31/01/1998 al 14/02/2013, da VARIAZIONE del 31/01/1998 in atti dal 31/01/1998 DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE (n. B00147.1/1998), Rendita Euro 1.239,50 Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 400 mq, Via Brigate Spartaco Lavagnini, Piano T;

FG. 18 P.LLA 551 SUB. 1

- immobile precedente dal 01/01/1992 al 31/01/1998 da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Fg. 18 P.IIIa 551 Sub. 1 Rendita Lire 3.300.000 Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 500 mq, Via Brigate Spartaco Lavagnini, Piano T-1;
- immobile precedente dal 22/03/1985 al 01/01/1992 da VARIAZIONE del 22/03/1985 in atti dal 26/01/1998 DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI SEPARATE PORZIONI (n. 1612.1/1985), Fg. 18 P.IIIa 551 Sub. 1 Rendita Lire 1.567 Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 500 mq, Via Brigate Spartaco Lavagnini, Piano T-1;

FG. 18 P.LLA 551

- immobile precedente dal 16/03/1966 al 22/03/1985 dalla COSTITUZIONE del 16/03/1966 in atti dal 26/01/1998 (n. 5060.1/1966) Fg. 18 P.IIIa 551, Via Foscolo Ugo, Piano T-1, Partita:1011647;

3.3.2 - PROPRIETÀ

FG. 18 P.LLA 551 SUB. 3 E 7

- dal 19/12/2005 intestata a Edil Taddei Srl (CF: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, **atto di compravendita del 19/12/2005 a rogito notaio Pacini Andrea con sede in San Gimignano (SI) repertorio n. 10104;**
- precedente Fg. 18 P.IIIa 551
 - dal 16/03/1966 al 26/03/1966 intestata
diritto di proprietà per 1/1, dalla COSTITUZIONE del 16/03/1966 in atti dal 26/01/1998 (n. 5060.1/1966);
 - dal 26/03/1966 al 22/03/1985, atto di compravendita del 26/03/1966 a rogito notaio Miraldi con sede in Poggibonsi (Si) repertorio n. 47253, UR Sede POGGIBONSI (SI) Registrazione Volume 87 n. 331 registrato in data 07/04/1966, Voltura n. 5646.1/1966 in atti dal 26/01/1998;

diritto di proprietà per 1/3;

- precedente Fg. 18 P.IIa 551 **Sub.1**

- dal 22/03/1985 al 01/04/1985, da VARIAZIONE del 22/03/1985 in atti dal 26/01/1998 DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI SEPARATE PORZIONI (n. 1612.1/1985); intestata a Frosali Giovanni nato a Poggibonsi (Si) il 04/11/1928 (CF: FRSGNN28S04G752S), diritto di proprietà per 1/3; intestata a

-

diritto di proprietà per 1000/1000, atto di compravendita del 01/04/1985 a rogito notaio Miraldi con sede in Poggibonsi (Si) repertorio n. 126575, UR Sede POGGIBONSI (SI);

- precedente Fg. 18 P.IIa 551 **Sub.3**

- dal 31/01/1998 al 11/03/1998 intestata a Giachini Franco nato a Poggibonsi (Si) il 21/02/1937 (CF: GCHFNC37B21G752G), diritto di proprietà per 1000/1000, dalla VARIAZIONE del 31/01/1998 in atti dal 31/01/1998 DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE (n. B00147.1/1998);

- dal 11/03/1998 al 19/12/2005 intestata a A

diritto di

proprietà per 1000/1000, atto di compravendita del 11/03/1998 a rogito notaio Dinolfo con sede in Poggibonsi (Si) repertorio n. 67522, UR Sede POGGIBONSI (SI).

4 - Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Risultano dalla Conservatoria le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** del 21/05/2012 Registro Particolare 591 Registro Generale 3646 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** - Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze - Sez. distaccata di Empoli - Repertorio 984 del 06/10/2011 a **favore** di P
er €. 140.000,00 di cui €. 73.007,16 di capitale, 5.480,54 di interessi e 61.512,30 per spese, **contro** Edil Taddei S.r.l. C.F.: 00715830527 con sede in Poggibonsi (SI), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità negoziale (all. 5):

- immobile n. 1 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, **fg. 18, p.IIa 551 Sub. 3 e 7 graffati, cat. C/3** laboratori per arti e mestieri, Via Ugo Foscolo snc.
- **TRASCRIZIONE** del 01/07/2021 Registro Particolare 4301 Registro Generale 6492 **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena (SI) Rep. 16 del 25/07/2021 ([all. 6](#)) a **favore** della MASSA CREDITORI EDIL TADDEI SRL per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro** EDIL TADDEI SRL (CF 00715830527) con sede a Poggibonsi (SI) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a valere su immobili siti nel Comune di Poggibonsi (SI) censiti al Catasto Fabbricati Fg. 35 P.IIa 450 Su. 38 graff. 39 (riportati nel cronologico della Nota di Trascrizione "Unità Negoziale 2" "Immobile n. 2"). Nella presente trascrizione sono presenti altri immobili non facenti parte della presente perizia.

5 - PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE E REGIME VINCOLISTICO

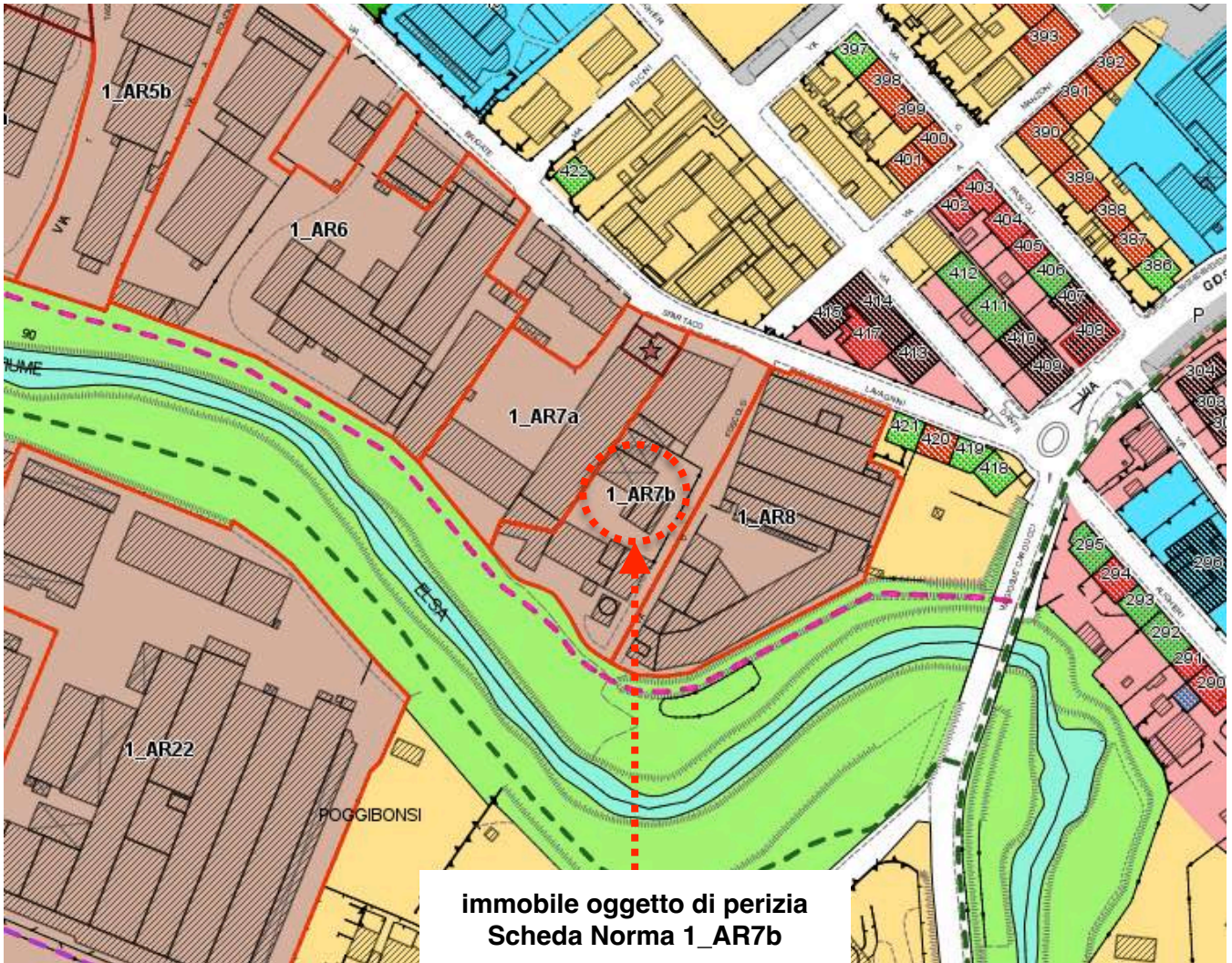
Lo strumento urbanistico del Comune di Poggibonsi inserisce l'immobile in un ambito di riqualificazione urbana normato dalla Scheda Norma 1_AR7b, attuabile mediante Piano Attuativo in sub-comparti funzionali, di cui si riporta l'estratto:

	Normativa vigente sull'area
Comparti oggetto di scheda norma	1_AR7b
Zone	Aree miste urbane di riqualificazione
Territorio Urbanizzato	1-Poggibonsi
	Comparti oggetto di scheda norma
	Aree ricadenti all'interno del centro abitato

Nota:

le parti introdotte in fase di adozione della *Variante n. 4 al PO: Normativa* sono evidenziate in **rosso**, quelle modificate e/o abrogate in **blu barrato**.

le parti introdotte in fase di approvazione delle controdeduzioni della *Variante n. 4 al PO: Normativa* sono evidenziate in **rosso sottolineato**, quelle modificate e/o abrogate in **blu barrato sottolineato**.



**immobile oggetto di perizia
 Scheda Norma 1_AR7b**

COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO	
Ambiti di rigenerazione urbana	
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR7 - Via Spartaco Lavagnini	
QUADRO CONOSCITIVO	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 142, comma 1 lettera c) – <i>I fiumi, torrenti e corsi d'acqua</i>
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	UTOE 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell'area	L'area si colloca tra via Spartaco Lavagnini e il corso d'acqua, fa parte di un ambito di recente costruzione a funzione prevalentemente artigianale in parte dismesso, in parte sottoutilizzato; l'edificato è privo di valore architettonico. Il tessuto insediativo sul lato opposto di via Spartaco Lavagnini presenta funzioni urbane (residenze, servizi, commerciali, etc)
Superficie	7.146 MQ
Territoriale	Sub-comparto A: 3.437 mq Sub-comparto B: 3.709 mq

C o n s i s t e n z a patrimonio edilizio esistente	<p>Sup. cop. Esistente: 3.399 mq Sub-comparto A: 1.730 mq Sub-comparto B: 1.669 mq Volume esistente: 16.821 mc Sub-comparto A: 8.535 mc Sub-comparto B: 8.286 mc</p> <p>La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.</p>		
PREVISIONI DI P.O.			
Obiettivi	<p>Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive, funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il parco fluviale; incrementare quantitativamente e qualitativamente le connessioni funzionali, tra il sistema insediativo il fiume.</p> <p>Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.</p>		
S t r u m e n t o d i attuazione	Piano Attuativo	articolato in subcomparti funzionali.	
Funzioni ammesse	<p>Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale, Servizi.</p> <p>La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL SE massima prevista.</p> <p>Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.</p>		
Interventi ammessi	<p>Fino alla ristrutturazione urbanistica. Nuova costruzione previa demolizione. In assenza di PA, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa manutenzione straordinaria senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari, ai sensi dell'art. 61 co. 6 delle NTA di PO.</p> <p>Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.</p>		

P a r a m e t r i u r b a n i s t i c i e d i m e n s i o n a m e n t o	<p>U_t It: 0,35 mq/mq, pari a 2.501 mq di SUL SE HMax: 4 piani fuori terra</p> <p>Reep-IC 35%</p> <p>Nel subcomparto A la palazzina ubicata sul fronte strada di via Lavagnini è assimilata, per le sue caratteristiche, agli edifici di cui art. 25 co. 3 delle NTA. È tuttavia obbligato il suo inserimento nell'intervento di rigenerazione per consentire un idoneo accesso al comparto e la valorizzazione del rapporto visivo e funzionale tra la strada e il fiume. Pertanto la potenzialità edificatoria del subcomparto A dovrà essere incrementata della SUL SE complessiva della palazzina da demolire (stimata in mq 400), detratta ovviamente della quota prodotta dall'applicazione dell'U_t It sul relativo sedime. L'incremento totale di SUL è stimato in circa 330 mq.</p> <p>La SUL SE ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.</p>
S t a n d a r d U r b a n i s t i c i	40% della ST, in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alle funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.

Direttive e prescrizioni per la progettazione disciplinaria paesaggistica

Il progetto dovrà prevedere l'ubicazione delle aree pubbliche (verde attrezzato e parcheggi) in corrispondenza del fronte strada e del fiume, in coerenza con le indicazioni dello schema direttore. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via Lavagnini, nonché garantire un percorso di collegamento con l'area verde retrostante che costituisce parte del parco fluviale. Nella organizzazione planivolumetrica degli interventi dovranno essere tutelate e valorizzate le relazioni percettive rispetto al fiume, anche attraverso opportuni varchi visivi. Gli interventi potranno prevedere la totale rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda.

Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico- ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il fiume, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi; di conseguenza i nuovi volumi dovranno essere articolati in relazione a rapporti visivi e d'affaccio con il corso d'acqua (sono da privilegiare ad es. tipologie a gradoni, terrazze verdi, aggetti, logge).

Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline).

Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente.

Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).

La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.

I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.

Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:</p> <p>Acqua</p> <p>Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.</p> <p>Suolo</p> <p>Utilizzare per le pavimentazione esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.</p> <p>Energia</p> <p>Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità; • utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali; • utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico. <p>Rifiuti</p> <p>Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.</p> <p>Geologia/idraulica: Comparto 1_AR7a</p>		
	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2
	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
	Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	

Condizioni per la realizzazione

La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Comparto 1_AR7b

Pericolosità Fattibilità Tutela degli acquiferi

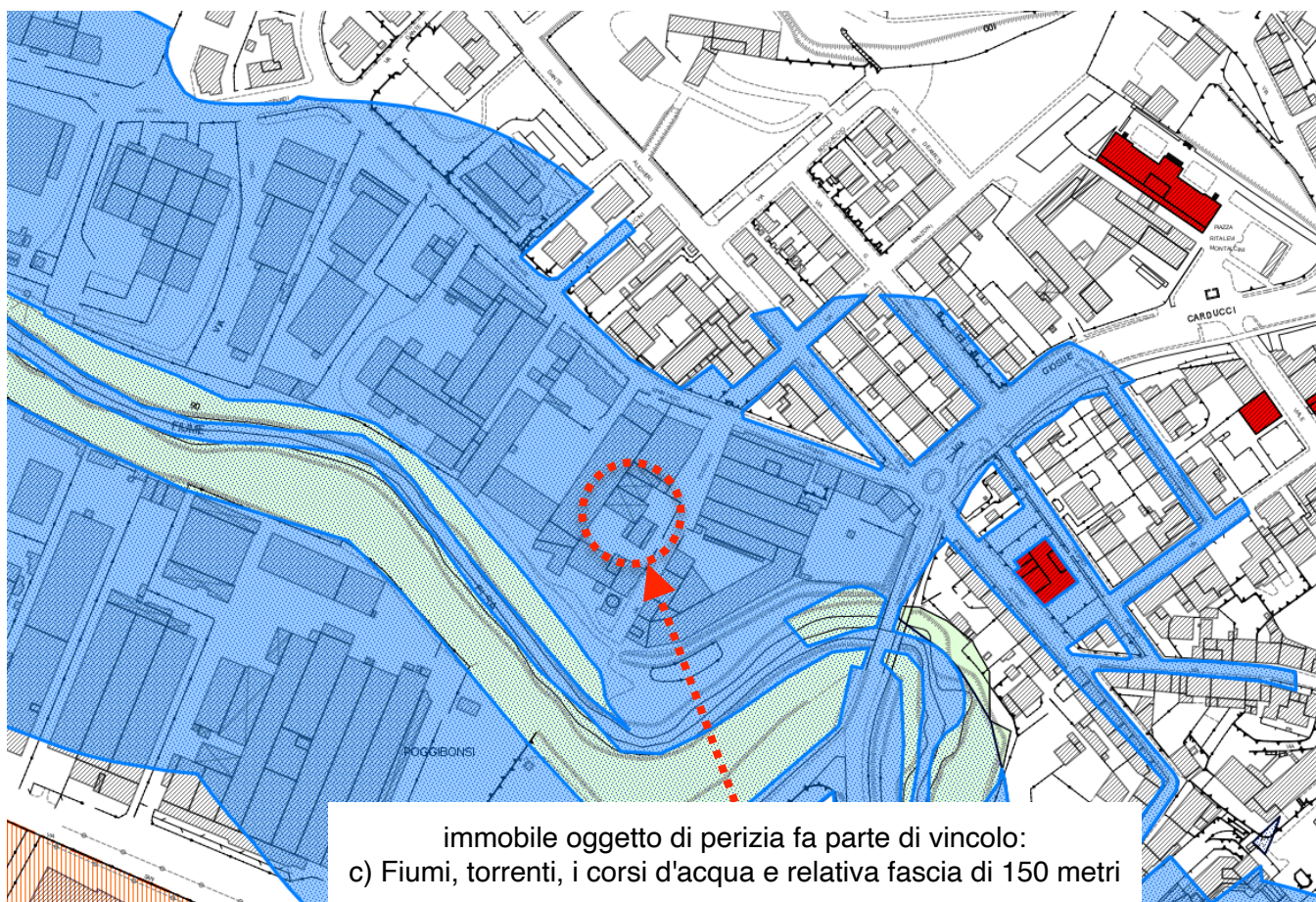
	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2
	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
	Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	
<p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.</p>			

N.B.: si raccomanda di prendere contatto con l'ufficio tecnico comunale al momento di valutare la partecipazione al bando per chiarire gli aspetti inerenti la parte urbanistico-edilizia ed avere gli aggiornamenti del caso.

In merito al regime vincolistico, dalle ricerche effettuate non risultano vincoli sugli immobili in oggetto, ad eccezione del

- vincolo relativo all'art. 142 C.1 D.Lgs. 42/2004 "c) FIUMI, TORRENTI, I CORSI D'ACQUA E RELATIVA FASCIA DI 150 METRI" di cui all'art. 54 delle NTA del P.O. Comunale che recepisce ed integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni degli articoli della disciplina del PIT inerenti la materia in oggetto.

In particolare l'art. 8 del PIT: *fiumi, torrenti, corsi d'acqua* (vedi cartina che segue).



6 - Stato di possesso dei beni

Risulta in essere un contratto di locazione stipulato il 18/04/2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Poggibonsi il 27/04/2018 n. 1079 Serie 3T (all. 7) tra la società Edil Taddei Srl con sede a Poggibonsi (SI) in Via Gracco del Secco SNC, codice fiscale n. 00715830527, in persona del suo amministratore unico geom. Franco Taddei, nato a Poggibonsi il 14/01/1958 (Locatore) e la società "Sangallo Costruzioni società a responsabilità limitata semplificata", con sede in Poggibonsi(SI), Via Senese 76 C.F. e P.IVA 01471390524 in persona del suo amministratore unico geom. Franco Taddei, nato a Poggibonsi il 14/01/1958 (conduttrice).

La locazione avrà durata 6 (sei) anni con decorrenza dal giorno 01/04/2018 fino al 31/03/2024 e si rinnova tacitamente ai sensi di legge, art. 28 L. 392/1978. La conduttrice potrà recedere dalla locazione in qualsiasi momento dandone avviso alla locatrice mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Il canone di locazione annuo è stabilito in Euro 3.600,00, oltre IVA, da pagarsi in rate mensili di Euro 300,00, oltre IVA, da corrispondersi posticipatamente entro l'ultimo giorno di ciascun mese. Il mancato pagamento anche di due rate mensili del canone d'affitto, determina la risoluzione *ipso-jure* del contratto. Il canone come determinato nel precedente punto potrà essere aggiornato annualmente, su richiesta della Locatrice, in misura pari al 75% delle

variazioni del potere d'acquisto dell'Euro accertate dall'Istat per le famiglie d'impiegati ed operai. I locali sono concessi alla conduttrice per l'utilizzo dello svolgimento della sua attività edile.

7 - Verifica regolarità urbanistica-edilizia

7.1 - Individuazione dei titoli edilizi

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'archivio del Comune di Poggibonsi è stato possibile rinvenire i seguenti titoli edilizi:

1. Verbale COMMISSIONE EDILIZIA n. 1495 del 04/04/1957 di cui alla domanda del 15/03/1957 prot. 02429 del 16/03/1957 per *ottenere l'autorizzazione a costruire su terreno di sua proprietà un fabbricato di civile abitazione*, richiedente Ghizzani Furno (zona Via del Pulce oggi S. Lavagnini).
 - Nulla Osta del Sindaco del 13/05/1957, nota 2429;
 - Non eseguito.
2. Nulla Osta ST-1681 del 22/03/1958 di cui alla domanda del 08/03/1958 per *ottenere il permesso per costruzione di fabbricato per laboratorio e civile abitazione*, richiedente Ghizzani Furno.
 - Inizio lavori 09/12/1958.
3. Licenza Edilizia ST-2302 del 25/01/1961 di cui alla domanda del 30/12/1960 prot. 10517 del 31/12/60 per *la costruzione di un piccolo locale per ufficio (chiusura terrazza di 38 mq) da erigere in sovrelevazione, in ampliamento al fabbricato in Poggibonsi, traversa di Via del Pulce* (attuale Via S. Lavagnini), richiedente Ghizzani Furno
 - Agibilità n. 8 del 03/03/1966 per piano terra con 3 vani ad uso laboratorio oltre a WC, e per piano 1 con un vano ad uso ufficio + WC;
4. Concessione Edilizia n. 3007/11506 del 26/07/88 relativa alla *ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato industriale per deposito mobili ed uffici*, richiedente Giachini Franco per conto della ditta Gimital (pratica non rinvenuta in archivio comunale);
5. Concessione Edilizia 3454 del 26/07/1992 di cui alla Pratica Edilizia n. 13633 del 12/10/1991 di cui alla domanda del 23/07/1991 prot. 12071 per variante a sanatoria in corso d'opera alla Concessione 3007/11506 del 26/07/88, *per varianti esterne ed interne ad un fabbricato ad uso industriale (incluso maggior volume di 24 mq realizzato sul retro, sotto la scala)*, richiedente Giachini Franco per conto della ditta Gimital;

- richiesta di 1 anno di proroga, dalla proprietà, per l'ultimazione dei lavori prot. 9727 del 11/05/1995.

6. Concessione Edilizia ST-3494 del 07/05/1994 di cui alla Pratica Edilizia n. 14803 del 16/11/1993 di cui alla domanda del 08/06/1993 prot. 10476 , variante in corso d'opera alla Concessione 3007/11506 e alla 3454 *per ristrutturazione di uffici posti al piano primo di fabbricato industriale con cambio di destinazione d'uso da uffici a civile abitazione* di cui all'art.22 comma a) delle N.T.A. del Vigente P.R.G. (locali ristrutturati con Concessione 3454/13633 del 26/07/1992).

- Richiesta di Agibilità prot.. 12111 del 12/06/1998 per abitazione unifamiliare in Via U. Foscolo, Piano 1.

7.2 - Conformità Urbanistico-edilizia

Per la documentazione presente in atti è possibile affermare che la costruzione ha avuto inizio a fine anni '50 ed è stata oggetto di modifiche come indicato nelle pratiche suddette. A marzo del 1966 ottiene l'agibilità n. 8 per laboratorio e servizi igienici al piano terra ed un vano ad ufficio e servizio igienico al piano primo.

Successivamente ha avuto un cambio di destinazione d'uso al piano primo (che non riguarda il cespite in oggetto di perizia) a seguito di una ristrutturazione/divisione il laboratorio e l'abitazione al piano primo diventano due unità immobiliari distinte e separate, con la conseguente richiesta di agibilità la quale, però, non risulta agli atti.

Per quanto sopra è possibile affermare la regolarità urbanistico-edilizia dell'unità posta al piano terra ed oggetto di perizia.

8 - Vincoli ed oneri giuridici

In merito alle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto indicato al punto 4 che precede. Gli oneri di cancellazione dei gravami per le ipoteche giudiziarie sono a carico del debitore (procedura), i cui costi sono costituiti da:

- 94,00 €. per oneri di cancelleria e 0,5% del valore totale del debito.

Ai fini dell'annotazione della cancellazione dell'ipoteca il pagamento dei tributi alla Conservatoria corrispondono a

- imposta di bollo 59,00 €, imposta ipotecaria 0,5% dell'ipoteca che si intende cancellare con un minimo di 200,00 €. e tassa ipotecaria 35,00 €..

Nelle esecuzioni immobiliari/vendite forzose la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del

credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

N.B.: salvo verifiche da aggiornamenti normativi che s'inviata ad effettuare al momento dell'effettivo bando.

Per i seguenti oneri e vincoli si precisa che

- I. per le difformità urbanistico-edilizie si veda il punto 7 che precede;
- II. per le difformità catastali si veda il punto 3.2 che precede;
- III. non risultano pendenze di cause a domande trascritte ed in merito alle domande giudiziali il Legale Rappresentante riferisce che non ci sono cause in corso che riguardano tale cespite;
- IV. non sono stati riscontrati atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- V. non risultano, per quanto è stato possibile verificare dalla documentazione ispezionata, altri pesi o limitazioni d'uso.

9 - Stima del più probabile valore di mercato

9.1 - Criterio di stima

Una stima esprime valori dedotti sulla base di una ricerca di mercato condotta sulla piazza di riferimento, indirizzata a beni oggetto di recente negoziazione, oppure che sono stati oggetto di trattative e/o di investimenti finanziari e che abbiano caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al bene e alla destinazione d'uso a cui questo è dedicato.

Si ricorda che il più probabile valore di mercato corrisponde nell'estimo a quel valore che una pluralità di operatori economici interessati all'acquisto di beni immobili, senza particolari motivazioni e quindi da considerare imprenditori ordinari, sarebbe disposta a pagare, alla data di stima ed alle condizioni di mercato per ottenerne la proprietà.

La stima rappresenta, per sua caratteristica, un parametro "**oscillante**". Questo è ben intuibile se consideriamo che il "prezzo" rappresenta il valore di un bene riferito al momento della sua richiesta e/o transazione; per cui è incardinato temporalmente al momento della redazione della perizia di stima (oggi) e la "stima" rappresenta una previsione di valore, dato dalla comparazione dei prezzi, che si verificherà al momento della transazione; per cui incardinato temporalmente al futuro (domani).

Per individuare beni *comparabili* con il *soggetto* [immobile con **destinazione laboratorio, assimilabile a “opificio/capannone”**], sono state ricercate nella zona tipologie simili che siano state oggetto di compravendita.

L'indagine di mercato condotta nella zona mediante interviste ed incontri con operatori economici del settore ha evidenziato un mercato stagnante con pochi passaggi effettuati, per lo più per riscatti di leasing e trasformazioni societarie.

Riprova della “calma” del mercato è il fatto che il controllo tra le compravendite effettuate in zona ha restituito un unico *comparabile* idoneo ad essere parametrato con il nostro *soggetto*.

Anche se un po' indietro nelle annualità (febbraio 2021), questo comparabile è di grande interesse in quanto è confinante con il nostro cespite da stimare.

A. compravendita del 25/02/2021 rogito notaio Andrea Pescatori con sede a Poggibonsi repertorio 72.093: fabbricato ad uso industriale/artigianale, con uffici, al quale si accede da Via B. Spartaco Lavagnini e così composto: fabbricato opificio di 1.558,90 mq. lordi, con palazzina ad uffici di 506,50 mq. lordi, oltre a piazzale di 950 mq. e resedi di 475 mq.. Censito al fg. 18 p.lla 1314 sub. 1, 2 e 3 V. B. Spartaco Lavagnini 31 Cat. D/1. Importo compravendita €. 555.600,00

9.2 - Sistema di Stima

Il sistema di stima utilizzato è il metodo del confronto di mercato “**MCA - Market Comparison Approach**”: un sistema di equazioni che mettono a confronto gli immobili presi a “comparabili” ed il soggetto da valutare. Il sistema a equazioni afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione della differenza delle loro caratteristiche.

In termini generali il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili”

Con questo sistema è possibile individuare il “**prezzo medio minimo**” delle caratteristiche dei fabbricati comparati e, successivamente con l'analisi dei “**prezzi marginali**” delle caratteristiche immobiliari si esprime la variazione del prezzo totale di un immobile al variare della caratteristica considerata.

I prezzi marginali misurano l'incremento o la diminuzione del prezzo al variare della caratteristica e rappresentano l'aggiustamento nel MCA.

L'analisi dei prezzi marginali riguarda le caratteristiche quantitative, per le quali esiste un referente nel mercato e nei criteri di stima.

Con tale applicazione si addiviene al valore commerciale €/mq. del segmento di mercato ricercato, il quale moltiplicato per la metratura commerciale del soggetto da stimare ci porta il suo valore medio.

Tale valore viene affinato e armonizzato mediante l'utilizzo e l'applicazione delle **caratteristiche immobiliari qualitative** per individuare il più probabile valore del soggetto.

9.3 - Determinazione delle superfici nette, lorde e commerciali del cespite

Al fine di individuare la superficie superficie commerciale, parametro ad uso e consuetudine utilizzato per la consistenza di vendita, sono state rilevate le superfici interne comprensive delle murature (tramezzi e portanti) e le superfici delle murature perimetrali esterne e di confine/comunione con altre unità immobiliari.

Queste sono state rilevate con il seguente metodo di misurazione effettuato a circa 1,50 mt. da terra:

- murature interne tramezzi al 100%;
- murature interne rompitratta/portanti spessore fino a 50,00 cm. al 100%;
- murature perimetrali fino spessore fino a 50,00 cm. al 100%;
- murature di confine/comunione fino alla concorrenza di 25,00 cm.

Le superfici così individuate sono state inserite nel calcolo con il metodo parametrico degli indici mercantili, per essere rese omogenee nel calcolo complessivo.

TAB. 2 - RIEPILOGO SUPERFICI CALPESTABILI E COMMERCIALI			
Vano	Destinaz.	Sup. calpestabile	Sup. lorda
	principale	mq.	mq.
1	Officina	290,00	320,00
2	Magazzino	130,00	150,00
7	Totale vani principali mq.	420,00	470,00
	esterni		
9	Area esterna carrabile	700,00	700,00

TAB. 3 - SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE

Destinaz.	Rapp. Mercantile	Sup. reale mq.	Mq. sup. commer.
sup. vani principali	1,00	470,00	470,00
Area esterna carrabile	0,15	470,00	70,50
Area esterna carrabile	0,02	230,00	4,60
Totale superficie commerciale mq.			545,10

9.4 - Determinazione valore di mercato opificio (schede sistema MCA) (all. 8)

La soluzione del sistema di stima secondo il procedimento dell'MCA allegato

- TAB. A - INDICI MERCANTILI TERRENI
- TAB. B- - COMPARABILI PREZZI E CARATTERISTICHE
- TAB. C - CARATTERISTICHE MERCANTILI COMPARABILI
- TAB. D - PREZZI MARGINALI E VALUTAZIONE DI STIMA DEL SOGGETTO

porta al più probabile valore del cespite in **ordinarietà di mercato di €.** **141.000,00** (Euro centoquarantunomila/zero centesimi).

Costi inerenti lo smaltimento copertura in eternit e rifiuti presenti nel piazzale (previsionali secondo una stima a vista):

TAB. 4 - COSTI SMALTIMENTO ETERNIT E RIFIUTI

Lavorazione	U.M.	Q.tà	P.zzo Unit.	Importo
SMONTAGGI E SMALTIMENTI ETERNIT (500 mq.)	tn	7,50	550,00	4.125,00 €
SMALTIMENTI RIFIUTI SPECIALI/PERICOLOSI (media)	tn	5,00	550,00 €	2.750,00 €
SMALTIMENTI RIFIUTI SPECIALI/PERICOLOSI (isolanti, guaine e cavi) (media)	tn	2,00	1.100,00 €	2.200,00 €
SMALTIMENTI RIFIUTI URBANI/SPECIALI (media)	tn	12,00	150,00 €	1.800,00 €
Totale smaltimenti				10.875,00 €
Arrotondato a				11.000,00 €

9.5 - Valore cespite in vendita forzata

In relazione al più probabile valore del cespite in vendita forzata si considera un abbattimento forfettario medio del 8%, successivo alla decurtazione dei costi previsti nella tabella che precede, per assenza di garanzia, vizi ed extra spese rispetto all'ipotizzato

Si ritiene, pertanto, che il più probabile valore a base d'asta sia:

Tab. 5 - PIÙ PROBABILE VALORE DEL CESPITE IN VENDITA FORZOSA					
valore in ord.tà di mercato	costi smaltimenti	totale	abbattimento forfettario	minus-valore	valore in vendita forzata
141.000,00 €	-11.000,00 €	130.000,00 €	-8%	-10.400,00 €	119.600,00 €
			arrotondato discrezionalmente a		120.000,00 €
			(Euro centoventimila/zero centesimi)		

Ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

SIENA 22/01/2024

Arch. Sandro Senni



ALLEGATI:

VAF FG. 18 PART. 551 SUB. 3_7;

VSF FG. 18 PART. 551 SUB. 3_7;

EDM FG. 18 P.LLA 655;

PLN FGL 18 PART 551 SUB 7E3 (V. S. LAVAGNINI C3);

2012 REG. PART. 591 IPOT. GIUDIZ;

2021 REG. PART. 4301 SENTENZA FALLIMENTO;

LOCAZIONE FG. 18 P.LLA 551 SUB. 3 E 7;

MCA_EDIL_TADDEI_LOTTO_8_FOSCOLO;

DOC. FOTOGR. LOTTO 8 FOSCOLO

TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021
OGGETTO: INTEGRAZIONE DEL 03/09/2024 ALLA
PERIZIA TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO 8 - IMMOBILE USO LABORATORIO ARTIGIANALE
VIA BR. S. LAVAGNINI/VIA UGO FOSCOLO Piano T - POGGIBONSI (SI)



CURATORE

DOTT.SSA PATRIZIA SIDERI
VIA DEI TERMINI 6 - 53100 SIENA
patrizia.sideri@galileopartners.it
patrizia.sideri@commercialistisiena.it

PERITO STIMATORE

ARCH. SANDRO SENNI
t. e f. 0577.45487 - cell. 335.431341
s.senni@senni.org
sandro.senni@pec.architettisiena.it

INTEGRAZIONE DEL 03/09/2024

ALLA PERIZIA TECNICA STIMA
DEL 22 GENNAIO 2024

Io sottoscritto, arch. SANDRO SENNI (C.F.: SNNSDR64S05I726R) con studio professionale in Viale Trieste 18 a Siena iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena al n° 313 Sez. Aa, incaricato dalla dott.ssa Patrizia Sideri (c.f. SDRPRZ67H52I726G) con studio professionale a Siena, in Via dei Termini n° 6 quale Curatore del Fallimento R.G.F. 13/2021 del 25/05/2021 del Tribunale di Siena della società Edil Taddei S.r.l. (C.F e P.I. 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI) in Via Senese 76, della perizia di stima dell'immobile a uso laboratorio arti e mestieri posto nel Comune di Poggibonsi (SI) in Via S. Lavagnini/Via Ugo Foscolo,

premessso che

- in data 22/01/2024 è stata redatta perizia tecnica di stima per il cespiti in oggetto;
- al momento della redazione della perizia, come indicato al punto 2.1 della stessa, non era stato possibile da parte dello scrivente accedere ai locali oggetto di perizia costituente il cespite censito al Fg. 18, P.IIa 551, subalterni 3 e 7 graffati per effettuare le operazioni di rilievo metrico, fotografico e verifica dei locali;
- in data 18/07/2024 è stato possibile effettuare accesso all'immobile sopra individuato ed effettuare le attività di rilievo e documentazione fotografica;

ciò premesso il sottoscritto

conferma e ratifica

quanto riportato nella perizia del 22/01/2024 ed

integra la stessa perizia

precisando che:

- non si segnala la necessità di effettuare variazioni per l'aggiornamento dei dati catastali e della planimetria catastale, in quanto le differenze riscontrate sul posto sono dovute a piccole differenze delle tramezzature interne (costituite da laterizio forato intonacato e/o verniciato) derivanti da realizzazioni effettuate senza titolo, le quali potrebbero essere semplicemente demolite per ritrovare la conformità catastale;

- all'interno dei locali sono stati rinvenuti materiali edili (per lo più provenienti da demolizioni/smontaggi, sacchi di cemento, secchi di vernice, cavi elettrici, tubazioni in pvc, porte lignee e telai in alluminio, ecc.), attrezzature edili (parti di ponteggi, sotto-misure, legname, betoniera, deposito acqua, bombole di gas, ecc.) e suppellettili in quantità maggiore a quella già prevista nella stesura originaria della perizia.

Anche il materiale, cosiddetto "rifiuto speciale", è stoccato in misura maggiore a quanto individuato in sede di sopralluogo esterno.

Inoltre sono state rinvenute altre due autovetture, oltre a quella rovesciata in prossimità del cancello carrabile di ingresso, di cui due dotate di targa, mentre per la terza non è stato possibile verificare la sua presenza. Dopo i debiti controlli da effettuare presso il PRA/ACI mediante il numero di targa per il rinvenimento della proprietà ed eventuali pendenze, dovranno essere smaltite come rifiuti speciali.

Distinguo potrebbe esser fatto per l'autovettura rinvenuta all'interno del capannone, la quale può avere un valore residuale di vendita all'asta;

- I costi ipotizzabili di €. 21.000,00 compreso IVA (Euro Ventunomila e zero centesimi) per gli smaltimenti sono riportati nell'aggiornamento della Tabella 4 di cui al punto 9.4 della perizia già redatta;
- si allega documentazione fotografica integrativa alla data del 18/07/2024;
- si aggiorna il più probabile valore di mercato (di cui al punto 9, 9.4 e 9.5 della perizia di stima citata) come segue:

TAB. 4 - COSTI SMALTIMENTO ETERNIT E RIFIUTI				
Lavorazione	U.M.	Q.tà	P.zzo Unit.	Importo
SMONTAGGI E SMALTIMENTI ETERNIT (500 mq.)	tn	7,50	550,00 €	4.125,00 €
SMALTIMENTI RIFIUTI SPECIALI/PERICOLOSI (media)	tn	10,00	550,00 €	5.500,00 €
SMALTIMENTI RIFIUTI SPECIALI/PERICOLOSI (isolanti, guaine e cavi, vernici, ecc.) (media)	tn	7,50	1.100,00 €	8.250,00 €
SMALTIMENTI RIFIUTI URBANI/SPECIALI (media)	tn	20,00	150,00 €	3.000,00 €
Totale smaltimenti				20.875,00 €
Arrotondato a				21.000,00 €

pertanto, come individuato nella perizia del 22/01/2024, il più probabile valore del cespite in **ordinarietà di mercato è di €. 141.000,00** (Euro Centoquarantunomila/zero centesimi).

ed il più probabile valore del cespite in **vendita forzosa** è di **€. 110.000,00** (Euro Centodiecimila e zero centesimi) detratti i costi presunti di cui alla tabella 4.

Tab. 5 - PIÙ PROBABILE VALORE DEL CESPITE IN VENDITA FORZOSA					
valore in ord.tà di mercato	costi smaltimenti	totale	abbattimento forfettario	minus-valore	valore in vendita forzosa
141.000,00 €	-21.000,00 €	120.000,00 €	-8%	-9.600,00 €	110.400,00 €
		arrotondato discrezionalmente a			110.000,00 €
			(Euro centodiecimila/zero centesimi)		

Ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

SIENA 03/09/2024

dott. arch. Sandro Senni

(firmato digitalmente ai sensi
dell'art. 20, comma 1-bis, D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

ALLEGATI:

ALL. 009A DOC. FOTOGR. LOTTO 8 FOSCOLO

TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021
LOTTO 8 - IMMOBILE USO LABORATORIO

ALL. 9A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTEGRATIVA

CURATORE

DOTT.SSA PATRIZIA SIDERI

PERITO STIMATORE

ARCH. SANDRO SENNI

t. e f. 0577.45487 - cell. 335.431341

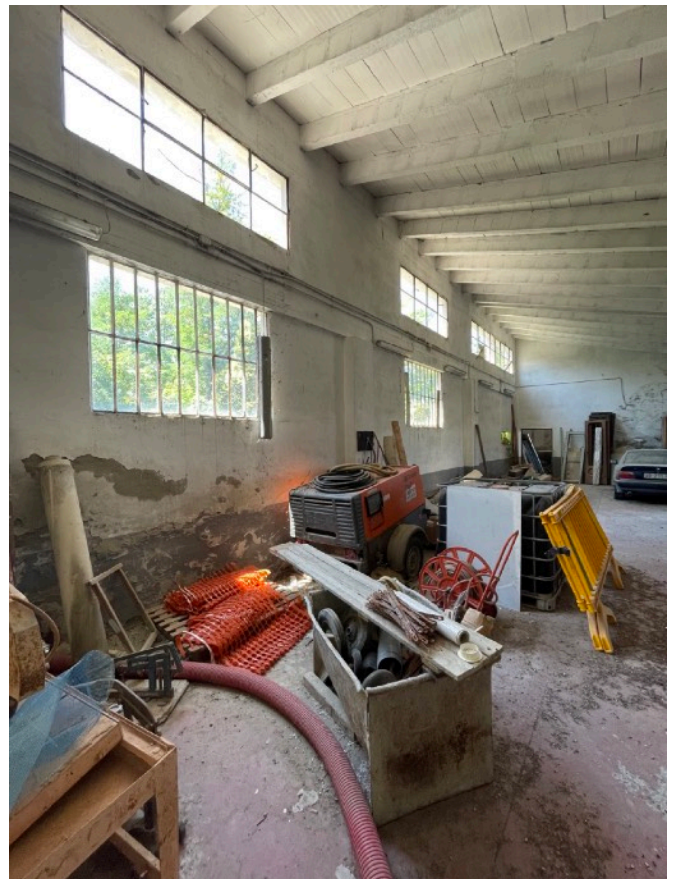
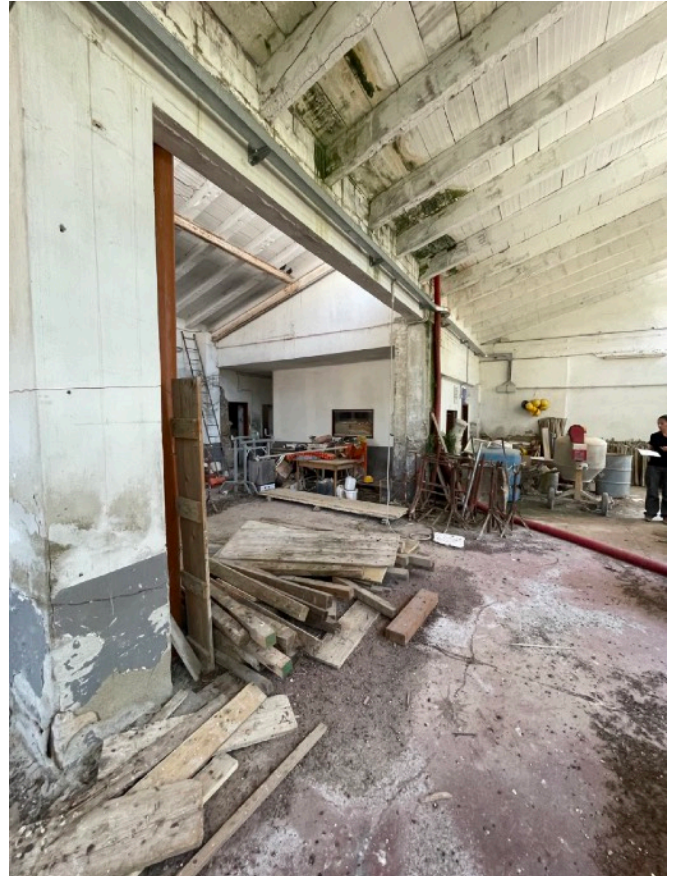
s.senni@senni.org

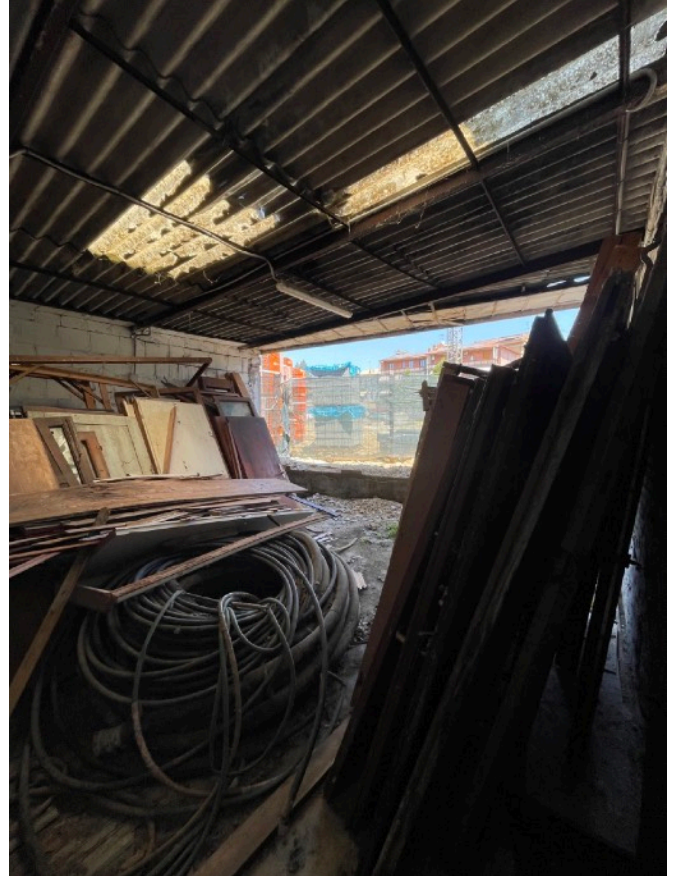
sandro.senni@pec.architettisiena.it

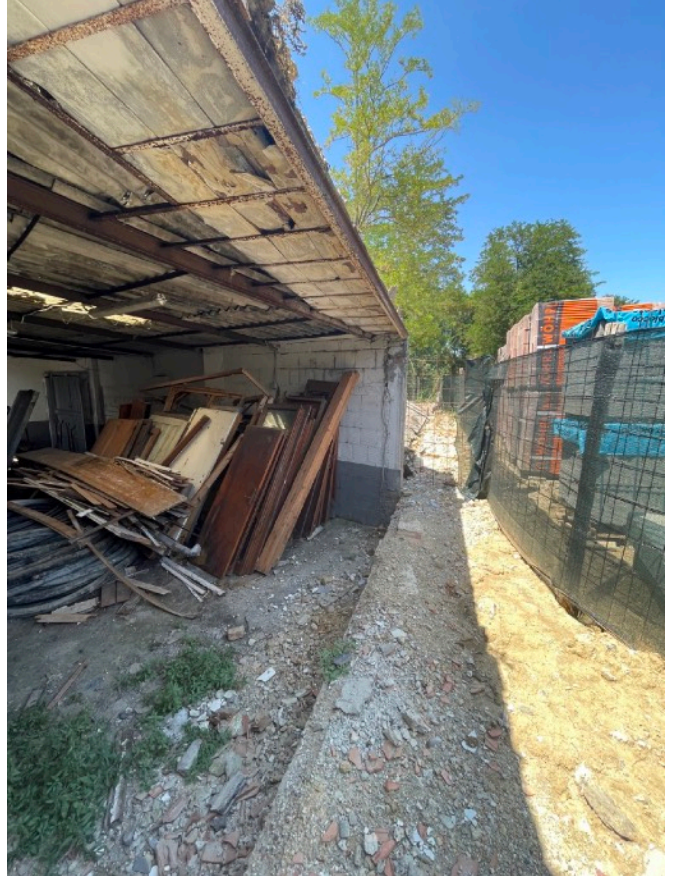
DATA SIENA 18 LUGLIO 2024



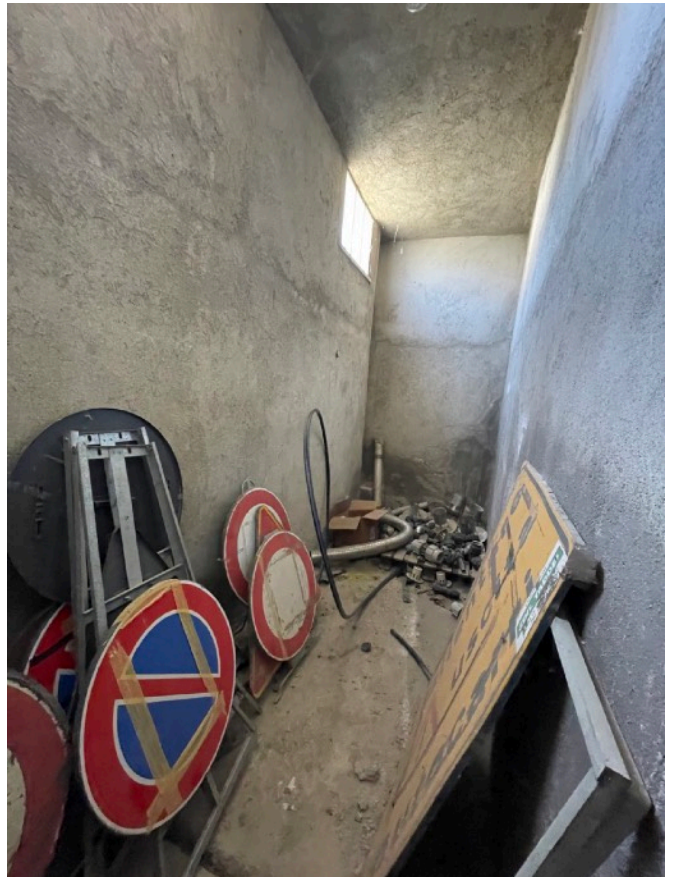
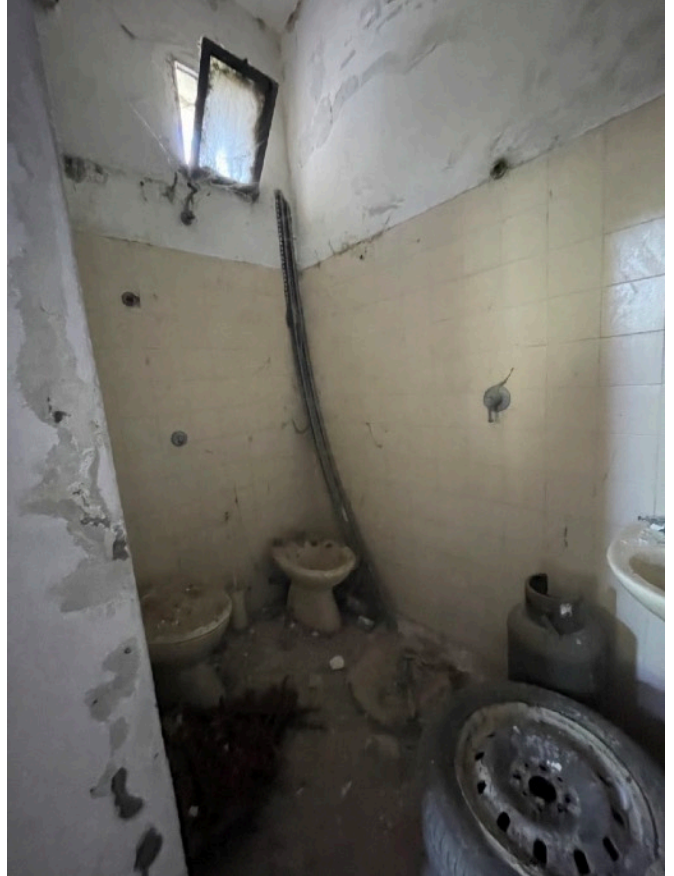






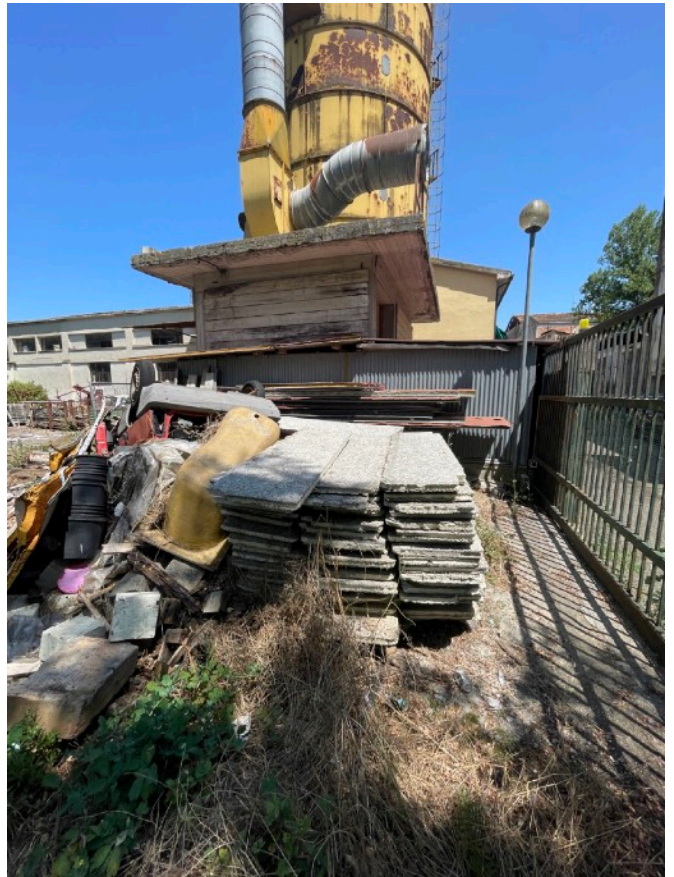












Data presentazione: 31/01/1998 - Data: 12/07/2021 - n. T288 - Richiedente: SNNSDR64S051726R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A4(297x420)
Ultima planimetria in atti:

MODULARIO
F. rig. rend. 466

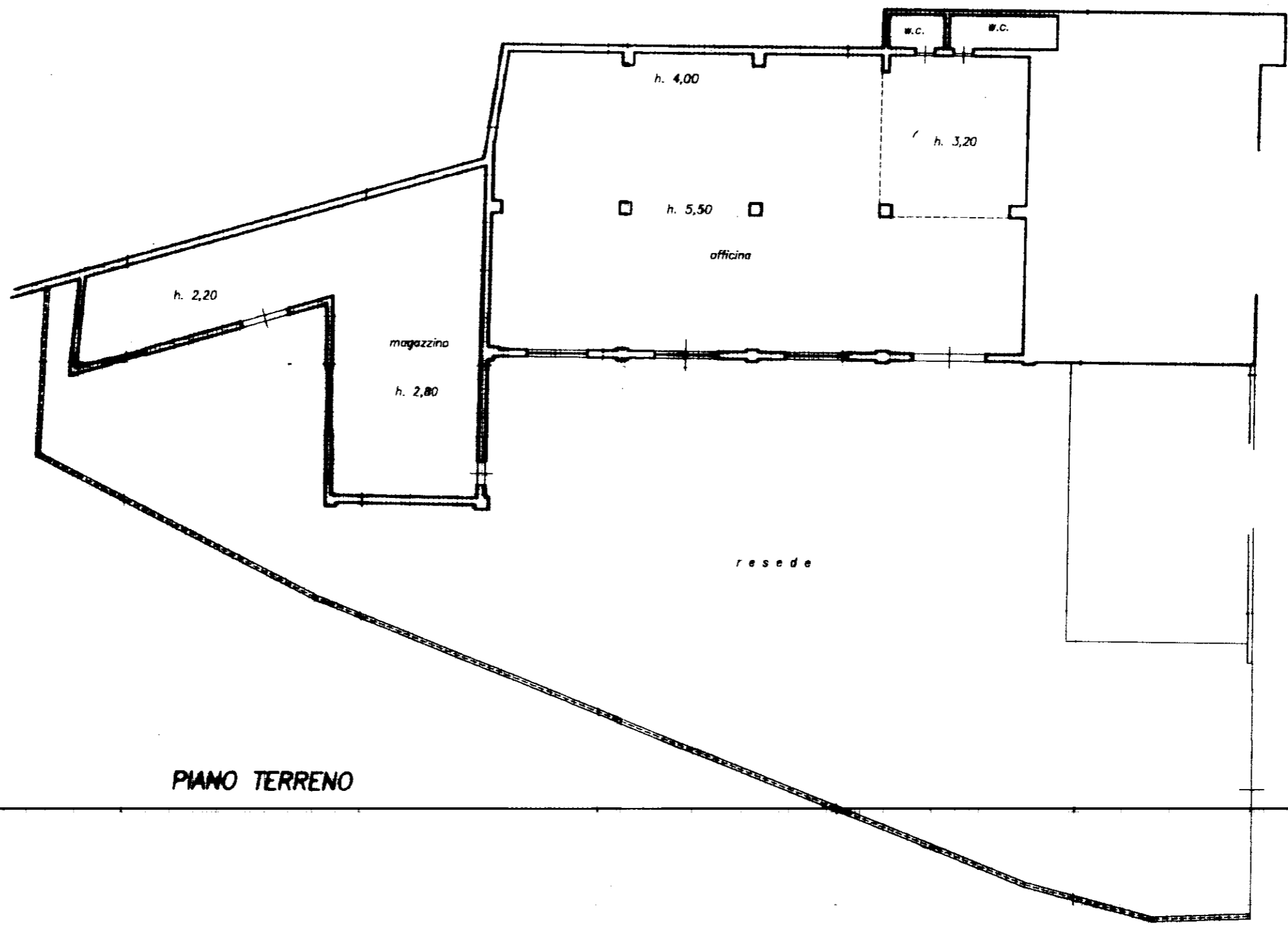


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **POGGIBONSI** via **B.S. LAVAGNINI** civ.

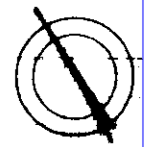
MOD. AN (CE)
LIRE
400

Data presentazione: 31/01/1998 - Data: 12/07/2021 - n. T288 - Richiedente: SNNSDR64S051726R



PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal Geom. Rinaldi Ennio (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Isritto all'albo dei Geometri della provincia di Siena n. 466 data 29.01.1998 Firma <i>[Signature]</i>	
Identificativi catastali F. 18 n. 551 sub. 3 7		

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPSI UT SIENA

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1079 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TZ318T001079000KB

STIPULATO IL 18/04/2018 E REGISTRATO IL 27/04/2018

PRESSO L'UFFICIO DI DPSI UT POGGIBONSI

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE:

RELATIVO A: S2-LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON LOCATORE SOGG.IVA

DATI DEL CONTRATTO: SOGGETTO AD I.V.A.,

DURATA DAL 01/04/2018 AL 31/03/2024

(N.PAG. 3 N.COPIE 2)

CORRISPETTIVO ANNUO

EURO

3.600

SCADENZE

01/04/2019	3.600,00	ID.ADDEB. 01305901868	36,00 DEL 21/06/2019 ESEG
01/04/2020	3.600,00	ID.ADDEB. 01640398069	74,00 DEL 01/12/2020 ESEG
01/04/2021	3.600,00		
01/04/2022	3.600,00		
01/04/2023	3.600,00		

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001

A

B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: G752 SEZ.URB:

FOGLIO: 18

PARTIC: 551

SUB: 3

T/U: U I/P: I

- SEGUE -

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPSI UT SIENA

DATI DEL PAGAMENTO:

PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO
PRESSO L'AZIENDA 06370 CAB/SPORTELLO 71940 DELLE SEGUENTI SOMME
RELATIVE ALLA PRIMA ANNUALITA' RISULTA: ESEGUITO

IMPOSTA DI REGISTRO	67,00
IMPOSTA DI BOLLO	32,00
SANZIONI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
SANZIONI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI BOLLO	0,00

TOTALE	99,00

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO

Questo di 18 del mese aprile dell'anno 2018 in Poggibonsi (SI), con la presente scrittura privata:

la società "Edil Taddei SRL" con sede in Poggibonsi (SI), Via Gracco del Secco, SNC, C. F., P. I. e iscrizione al registro delle imprese di Siena N° 00715830527, in persona dell'Amministratore Unico, quindi, rappresentante legale, Geom. Franco Taddei, nato a Poggibonsi il 14.01.1958, residente in Poggibonsi (SI), Via Sangallo n. 52, – LOCATRICE, da una parte,

LOCA

alla società "

– CONDUTTRICE, dall'altra,

l'immobile in seguito meglio identificato ai seguenti:

PATTI e CONDIZIONI

1. La locazione ha per oggetto l'unità immobiliare ad uso magazzino sito in Poggibonsi (SI), Via Lavagnini, censito al Catasto Fabbricati del Comune Poggibonsi al foglio 18, particella 551, subalterni 3 e 7 graffiati tra di loro, categoria C/03, classe 1, mq 400, rendita catastale Euro 1.239,50, come meglio identificato nella documentazione consegnata dalla locatrice alla parte conduttrice.
2. La locazione avrà durata 6 (sei) anni con decorrenza dal giorno 01.04.2018 e pertanto fino al di 31.03.2024. La locazione si rinnova tacitamente ai sensi ai sensi dell'art. 28 Legge 392/78. La conduttrice potrà recedere dalla locazione in qualsiasi momento dandone avviso alla locatrice mediante lettera raccomandata e almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
3. Il canone di locazione annuo è stabilito in Euro 3.600,00, oltre IVA, da pagarsi in rate mensili di uro 300,00, oltre IVA, da corrisponderci posticipatamente entro l'ultimo giorno di ciascun mese. Il mancato pagamento anche di due rate mensili del canone d'affitto, determina la risoluzione *ipso-jure* del contratto.
4. Il canone come determinato nel precedente punto potrà essere aggiornato annualmente, su richiesta della Locatrice, in misura pari al 75% delle variazioni del potere d'acquisto dell'Euro accertate dall'Istat per le famiglie d'impiegati ed operai.
5. I locali sono concessi alla conduttrice affinché essa possa utilizzarlo per lo svolgimento della propria attività edile. La stessa conduttrice si impegna a non mutarne, anche di fatto, la destinazione, a non esercitarvi altre attività ed a non sublocare o comunque concedere a terzi, a qualsiasi titolo l'uso dei locali, senza autorizzazione scritta della locatrice.
6. La Conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buon stato di manutenzione ed esenti da difetti, e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza della locazione nello stesso stato salvo il normale deperimento dovuto all'uso, e comunque di accettarli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dalla conduttrice, senza il

preventivo consenso scritto della proprietaria. Anche qualora i lavori o le addizioni siano autorizzati genericamente, essi resteranno di proprietà della locatrice, salvo la facoltà di questi di richiedere la rimessa in pristino dei locali medesimi. Sono a carico della conduttrice le riparazioni e le manutenzioni degli impianti di illuminazione ed impianto elettrico e qualunque altro impianto e servizio; la loro manutenzione ordinaria e l'eventuale loro adeguamento per esigenze d'uso del conduttore o per renderli conformi alle normative vigenti, sono a totale carico e responsabilità della conduttrice. Tutte le spese di ordinaria manutenzione fanno carico alla conduttrice a norma dell'art 1576 del C.C. Faranno carico alla conduttrice anche le spese di straordinaria manutenzione quando siano causate da colpa o negligenza dello stesso. La conduttrice sarà altresì responsabile verso la locatrice e verso i terzi per danni causati da incendi, scoppi o qualunque altro danno derivante da abuso o trascuratezza nell'uso o nella manutenzione del fabbricato locato.

7. La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.
8. La locatrice potrà in qualsiasi momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
9. La conduttrice s'impegna a contrarre con una compagnia primaria un'assicurazione contro i rischi d'incendio scoppio e ricorso vicini per tutta la durata della locazione o, qualora la polizza di assicurazione sia stipulata dalla locatrice, a rimborsare l'80% (ottanta per cento) del premio alla locatrice medesima.
10. Sono interamente a carico della Conduttrice le spese di cui all'art. 9 della Legge n. 392/1978.
11. Tenuto conto che l'unità immobiliare oggetto del presente contratto non deve garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinata a permanenza prolungata di persone, non sono obbligatorie le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica.
12. Le parti si danno reciprocamente atto che i corrispettivi saranno assoggettati ad IVA. L'imposta di registro e l'imposta di bollo saranno suddivise al 50% tra le parti così come ogni altra spesa inerente il presente contratto.
13. Per qualsiasi controversia sarà esclusivamente competente il foro di Siena.
14. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.
15. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle Leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili. Per quanto non espressamente previsto si rimanda alle norme del codice civile ed alle leggi speciali in materia

La locatrice

La conduttrice

Si approvano espressamente le clausole contenute nei seguenti articoli: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9

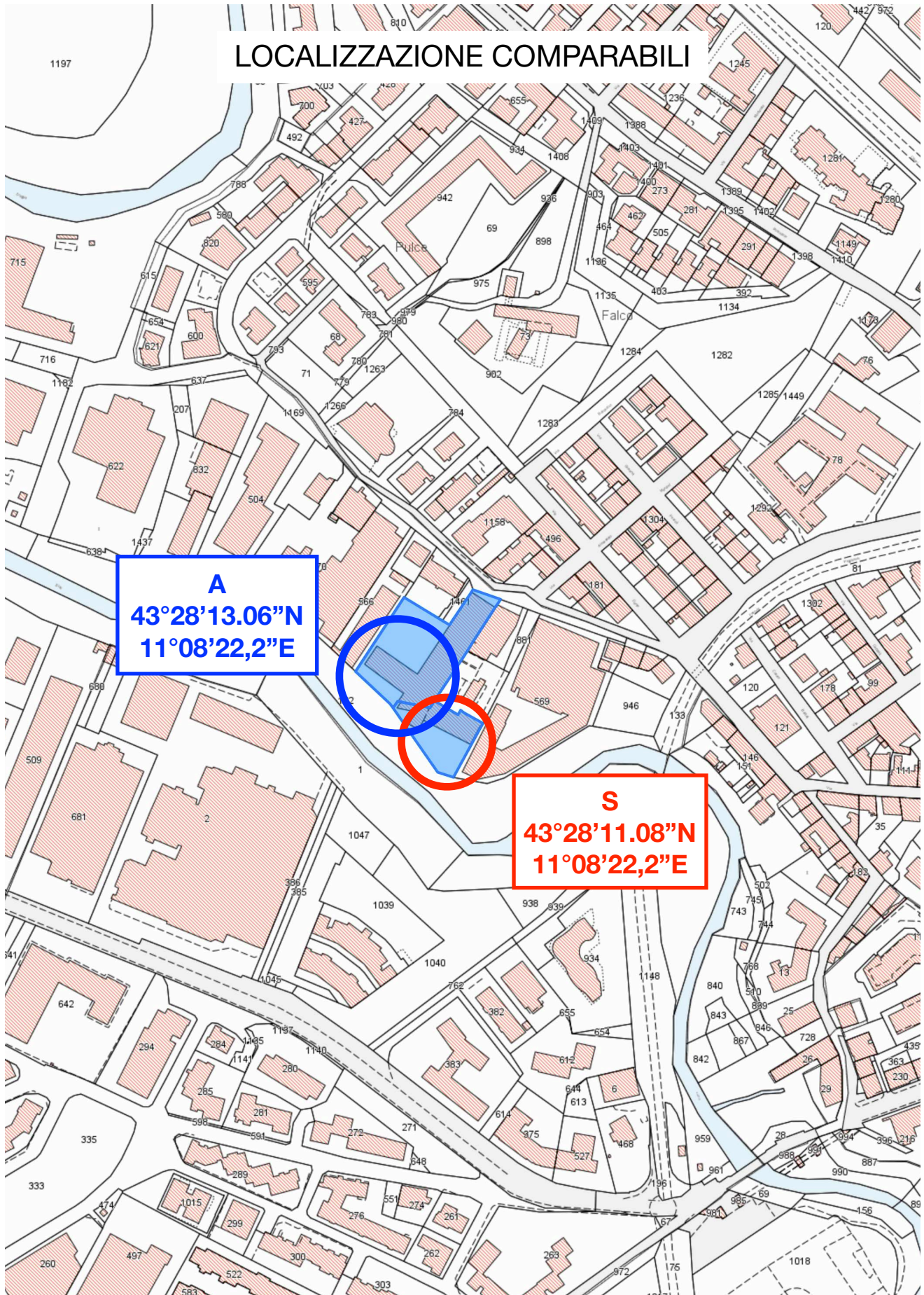
La locatrice

La conduttrice

TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021
LOTTO 8 - IMMOBILE USO LABORATORIO E RESEDE
RAPPORTO VALUTATIVO E SOLUZIONE DI STIMA MCA
ALLEGATO 8
DATA 22 GENNAIO 2024



Via U. Foscolo snc



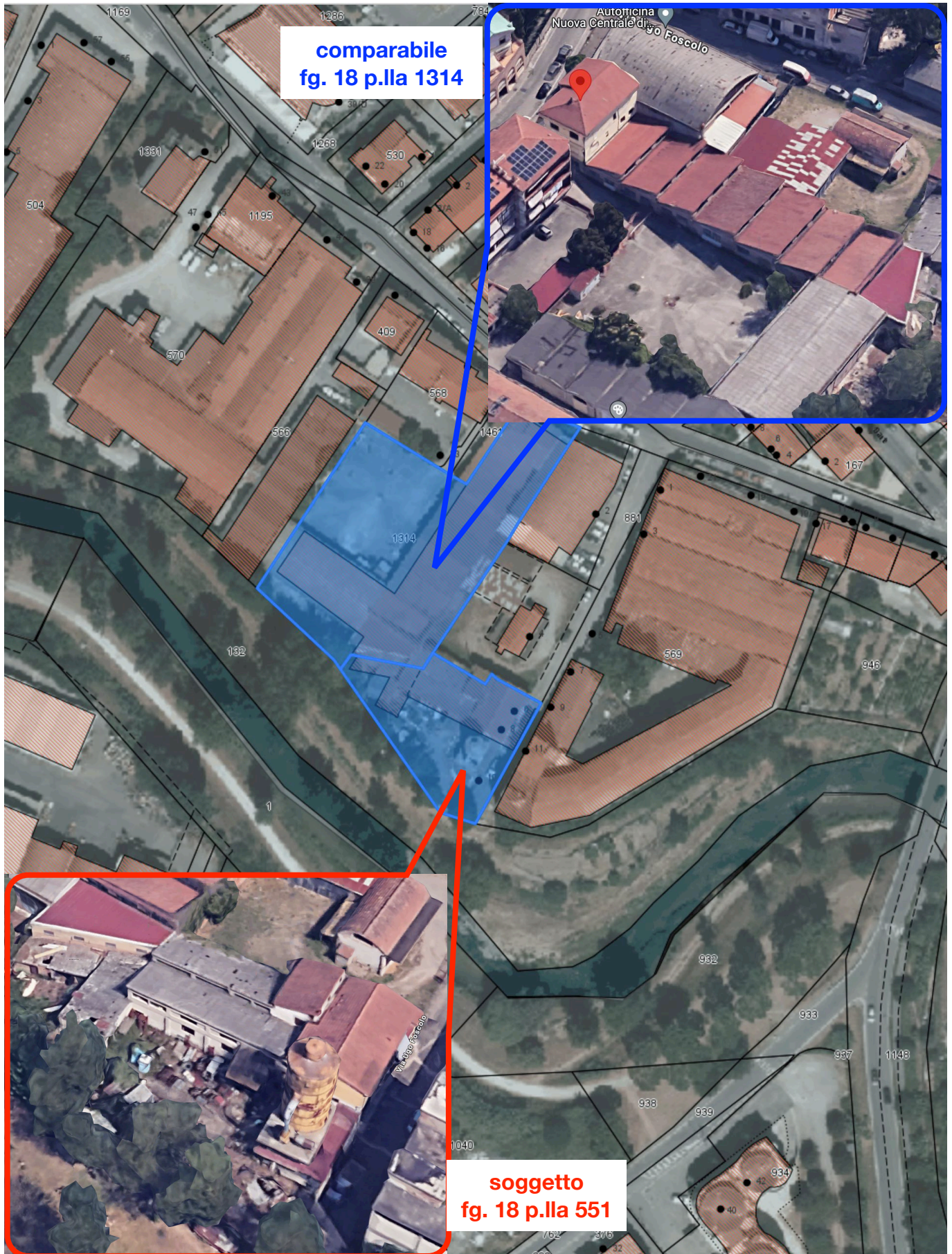




FOTO COMPARABILE
(tratta da GoogleMaps)

TAB. A - INDICI MERCANTILI RESIDENZIALE

Caratteristiche	Rapporto Mercantile
Data [mesi]	0,01
Superficie principale [mq.]	1,00
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti o coperti comunicanti [mq.]	0,05
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti o coperti non comunicanti [mq.]	0,025
Accessorio diretto [mq.]	0,60
Accessorio indiretto [mq.]	0,40
Garage diretto [mq.]	0,60
Garage indiretto [mq.]	0,50
Posto auto coperto [mq.]	0,40
Posto auto scoperto [mq.]	0,20
Locale tecnico [mq.]	0,15
Scala esterna esclusiva	0,15
Area esterna [mq.] (* vedi nota)	0,15
PiscinaLivello di piano	0,02
* 15% fino alla superf. fabbricato poi 2% poi 0,5%	0,15
Costo servizio igienico a nuovo SER	10.000,00 €
Vita media anni	25
Stato manutentivo da 1 a 2; da 2 a 3; ecc. fino a 5	25.000,00 €
Costo impianto riscaldamento tradizionale	15.000,00 €
Vita media anni	30

sistema di stima MCA compendio Via U. Foscolo snc - Poggibonsi SI

TAB. B - COMPARABILI VIA U. FOSCOLO

Prezzi e caratteristica	Comparabile A Loc. Ellerone (25.02.2021)	Comparabile B ?	Comparabile C ?	Soggetto Opificio Via U. Foscolo snc
Riferimenti catastali	F. 18 P. 1314 S.1, 2 e 3	-	-	F. 18 P. 1315
Prezzo pagato (€.)	555.600,00	-	-	incognita
Data [mesi]	36	-	-	0
Superficie principale [mq.]	2.065,40	-	-	470,00
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.]	0,00	-	-	0,00
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.]	0,00	-	-	0,00
Accessorio diretto [mq.]	0,00	-	-	0,00
Accessorio indiretto [mq.]	0,00	-	-	0,00
Garage diretto [mq.]	0,00	-	-	0,00
Garage indiretto [mq.]	0,00	-	-	0,00
Posto auto coperto [mq.]	0,00	-	-	0,00
Posto auto scoperto [mq.]	0,00	-	-	0,00
Locale tecnico [mq.]	0,00	-	-	0,00
Scala esterna esclusiva	0,00	-	-	0,00
Area esterna REs [mq.]	1.438,00	-	-	700,00
Servizio SER (n.)	1	-	-	1
Impianto riscaldamento IMP (n.)	0	-	-	0
Liv. Piano	0	-	-	0
Condizioni manutentive	1	-	-	1

sistema di stima MCA compendio Via U. Foscolo snc - Poggibonsi SI

TAB C - DETERM. PREZZO MEDIO MINIMO VIA U. FOSCOLO

Caratteristiche	Rapp. Merc.	Comparabile A Loc. Ellerone (25.02.2021)		Comparabile B ?	Comparabile C ?	Soggetto Opificio Via U. Foscolo snc	
Riferimenti catastali		F. 18 P. 1314 S.1, 2 e 3		-	-	F. 18 P. 1315	
Prezzo pagato €.		555.600,00		-	-	incognita	
Data [mesi]	0,01	36		1	-	0	
Superficie principale [mq.]	1,00	2.065,40	2.065,40	-	-	470,00	470,00
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] (* vedi nota) diretti	0,05	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.] (* vedi nota) indiretti	0,025	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00
Accessorio diretto [mq.]	0,60	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00
Accessorio indiretto [mq.]	0,40	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00
Garage diretto [mq.]	0,60	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00
Garage indiretto [mq.]	0,50	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00
Posto auto coperto [mq.]	0,40	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00
Posto auto scoperto [mq.]	0,20	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00
Locale tecnico [mq.]	0,15	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00
Scala esterna esclusiva	0,15	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00
Area esterna REs [mq.] (* * vedi nota)	0,15	1.438,00	215,70	-	-	470,00	70,50
	0,02	0,00	0,00	-	0,00	230,00	4,60
	0,005	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale mq.			2.281,10				545,10
PREZZO MEDIO €/MQ.		243,57 €				?	
prezzo medio min. arrotondato/mq.		245,00					
** 5% fino concorrenza superficie dell'alloggio. Eccedenza fino ulteriore concorrenza al 2%. Ulteriore superficie al 0,5%							

sistema di stima MCA compendio Via U. Foscolo snc - Poggibonsi SI

TAB D - ANALISI P.ZZI MARGINALI COMPARABILI VIA U. FOSCOLO

Caratteristiche	Rapp. Merc.	Comparabile A Loc. Ellerone (25.02.2021)	Comparabile B ?	Comparabile C ?
Prezzo pagato €.		555.600,00	-	-
Data DAT mesi	0,01	-463,00 €		
Superficie principale [mq.]	1,00		245,00 €	
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] (* vedi nota)	0,25		61,25 €	
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.] (* vedi nota)	0,35		85,75 €	
Accessorio diretto [mq.]	0,50		122,50 €	
Accessorio indiretto [mq.]	0,20		49,00 €	
Garage diretto [mq.]	0,60		147,00 €	
Garage indiretto [mq.]	0,50		122,50 €	
Posto auto coperto [mq.]	0,40		98,00 €	
Posto auto scoperto [mq.]	0,20		49,00 €	
Locale tecnico [mq.]	0,15		36,75 €	
Resede esclusivo REs [mq.] (** vedi nota)	0,15		36,75 €	
	0,02		4,90 €	
	0,005		1,23 €	
Servizio SER (Pserv.=C.(1-t/n))	10.000,00 €		10.000x[1-(8:25)]	
			6.800,00 €	
Impianto IMP (Pserv.=C.(1-t/n))	15.000,00 €		15.000x[1-(8:30)]	
			11.000,00 €	
Piscina	0	11.112,00 €		
Condizioni manutentive	1	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
PREZZO MEDIO MINIMO €/MQ.		245,00 €		

** 5% fino alla concorrenza della superficie dell'alloggio. Eccedenza fino all'ulteriore concorrenza al 2%. Ulteriore superficie al 0,5%

sistema di stima MCA compendio Via U. Foscolo snc - Poggibonsi SI

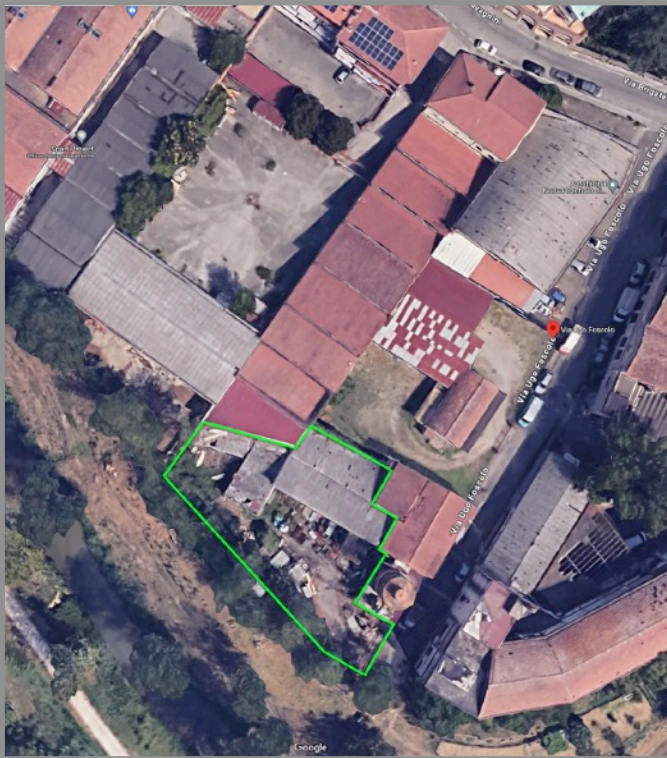
TAB. E - VALUTAZIONE COMPARABILI VIA U. FOSCOLO

Cartatteristica	Comparabile A Loc. Ellerone (25.02.2021)				Comparabile C ?			Comparabile C ?		
		Differenze		Aggiust.	Differenze		Aggiust.	Differenze		Aggiust.
Prezzo pagato	sogg.	comp. A	pz. marginali	555.600,00 €	comp. B	pz. marginali	-	comp. C	Pz marginali	-
Data DAT mesi	0,00	36,00	-463,00 €	16.668,00 €	-			-		
Superficie principale [mq.]	470,00	2.065,40	245,00 €	-390.873,00 €	-	245,00 €		-	245,00 €	
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.]	0,00	0,00	61,25 €	0,00 €	-	61,25 €		-	61,25 €	
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.]	0,00	0,00	85,75 €	0,00 €	-	85,75 €		-	85,75 €	
Accessorio diretto [mq.]	0,00	0,00	122,50 €	0,00 €	-	122,50 €		-	122,50 €	
Accessorio indiretto [mq.]	0,00	0,00	49,00 €	0,00 €	-	49,00 €		-	49,00 €	
Garage diretto [mq.]	0,00	0,00	147,00 €	0,00 €	-	147,00 €		-	147,00 €	
Garage indiretto [mq.]	0,00	0,00	122,50 €	0,00 €	-	122,50 €		-	122,50 €	
Posto auto coperto [mq.]	0,00	0,00	98,00 €	0,00 €	-	98,00 €		-	98,00 €	
Posto auto scoperto [mq.]	0,00	0,00	49,00 €	0,00 €	-	49,00 €		-	49,00 €	
Locale tecnico [mq.]	0,00	0,00	36,75 €	0,00 €	-	36,75 €		-	36,75 €	
Resede esclusivo REs mq.	470,00	1.438,00	36,75 €	-35.574,00 €	-	36,75 €		-	36,75 €	
	230,00	0,00	4,90 €	1.127,00 €	-	4,90 €		-	4,90 €	
	0,00	0,00	1,23 €	0,00 €	-	1,23 €		-	1,23 €	
SER (n.)	1,00	1,00	6.800,00 €	0,00 €	-	6.800,00 €		-	6.800,00 €	
IMP (n.)	0,00	0,00	11.000,00 €	0,00 €	-	11.000,00 €		-	11.000,00 €	
Piscina	0,00	0,00	11.112,00 €	0,00 €	-	11.112,00 €		-	11.112,00 €	
Condizioni manutentive	1,00	1,00	25.000,00 €	0,00 €	-	25.000,00 €		-	25.000,00 €	
				146.948,00 €						
Valore arrotondato discrzionalmente a		147.000,00 €								
Valore di stima del soggetto a mq.		mq.	545,10			269,68	€/mq.			

sistema di stima MCA compendio Via U. Foscolo snc - Poggibonsi SI

TRIBUNALE DI SIENA FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021

**LOTTO 8 - IMMOBILE USO LABORATORIO
VIA U. FOSCOLO snc - POGGIBONSI (SI)**



CURATORE
DOTT.SSA PATRIZIA SIDERI
VIA DEI TERMINI 6 - 53100 SIENA
patrizia.sideri@galileopartners.it
patrizia.sideri@commercialistisiena.it

PERITO STIMATORE
ARCH. SANDRO SENNI
t. e f. 0577.45487 - cell. 335.431341
s.senni@senni.org
sandro.senni@pec.architettisiena.it

DATA PERIZIA TECNICA STIMA
SIENA 22 GENNAIO 2024

ALL. 9 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA











