

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

**IMMOBILE A POGGIBONSI (SI) IN
PIAZZA PALERMO/VIA BOLOGNA**

LOTTO 5

**LOCALE COMMERCIALE
RAPPORTO VALUTATIVO E
SOLUZIONE MCA DI STIMA**

ALLEGATO 8

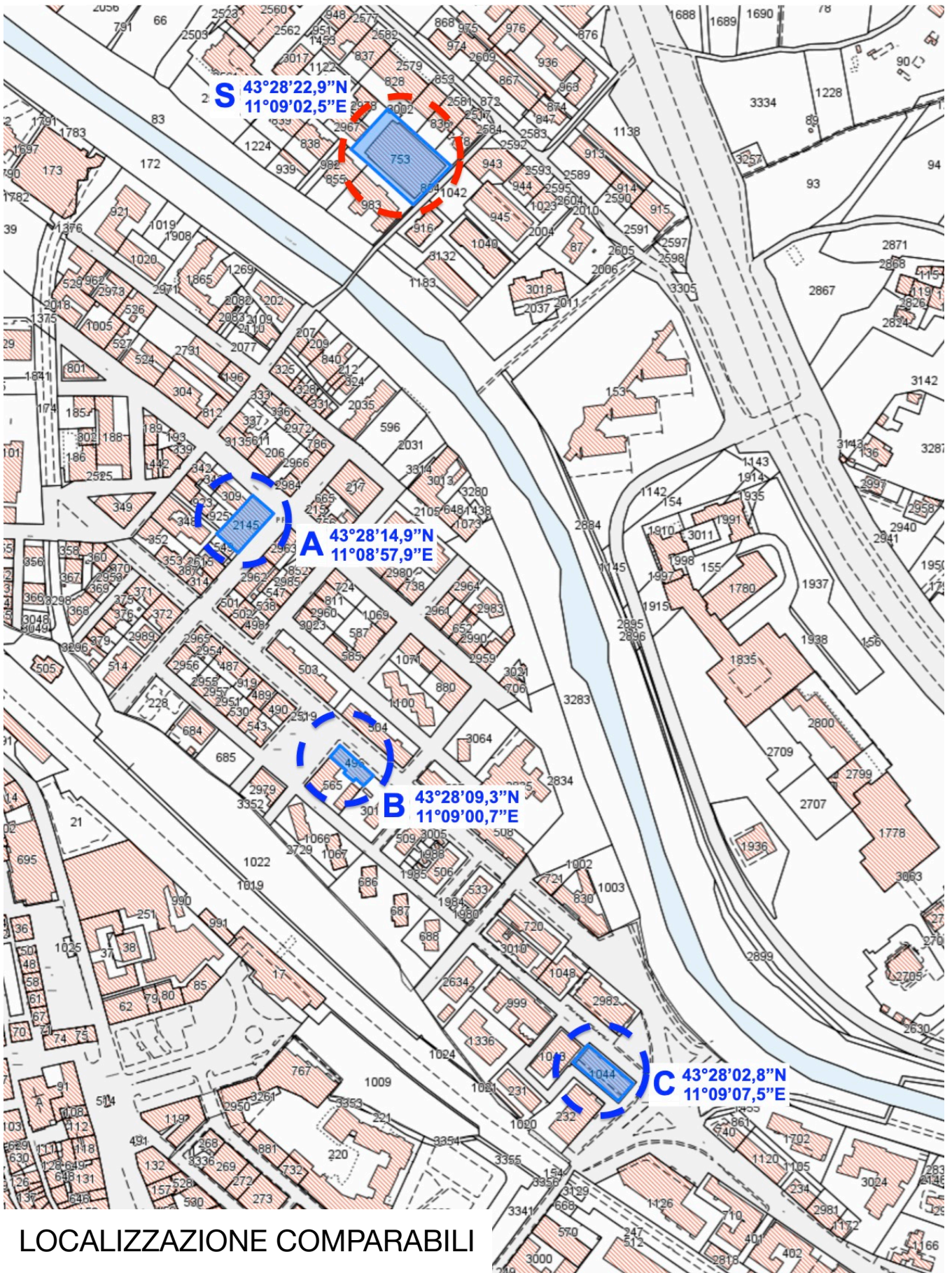
DATA 05 GENNAIO 2024



PIAZZA PALERMO



INTERNO



LOCALIZZAZIONE COMPARABILI

FOTO ESPLICATIVE COMPARABILI



**Via Montegrappa/Via Verdi
comparabile A**



**Via Redipuglia
comparabile B**



**Via della Libertà
comparabile C**

TAB. A - INDICI MERCANTILI DESTINAZIONE COMMERCIALE

Caratteristiche	Rapporto Mercantile
Data [mesi]	-0,035
Superficie principale [mq.]	1,00
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] (* vedi nota)	0,25
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.] (* vedi nota)	0,35
Accessorio diretto [mq.]	0,60
Accessorio indiretto [mq.]	0,40
Garage diretto [mq.]	0,60
Garage indiretto [mq.]	0,50
Posto auto coperto [mq.]	0,30
Posto auto scoperto [mq.]	0,10
Locale tecnico [mq.]	0,15
Area esterna coperta carrabile [mq.] (* * vedi nota)	0,30
Area esterna coperta non carrabile [mq.] (* * vedi nota)	0,25
Area esterna scoperta carrabile [mq.] (* * vedi nota)	0,15
Area esterna coperta non carrabile [mq.] (* * vedi nota)	0,10
Livello di piano LIV (n.) (* * * vedi nota)	0,02
* 25% fino alla superficie di mq. 25 cadauna, l'eccedenza al 10%	
* * 15% fino alla concorrenza della superficie dell'alloggio. Eccedenza fino all'ulteriore concorrenza al 2%. Ulteriore superficie al 0,5%	
Costo servizio igienico a nuovo SER	10.000,00 €
Vita media anni	25
Costo intervento di manutenzione STM da 1 a 2; da 2 a 3; ecc.	25.000,00 €
Costo impianto riscaldamento tradizionale	15.000,00 €
Vita media anni	30

sistema di stima MCA immobile commerciale Via Senese 76 - Poggibonsi

TAB. B - COMPARABILI PIAZZA PALERMO COMMERCIALE

Prezzi e caratteristica	Comparabile A V. Montegrappa/V. Verdi (15.09.2022)	Comparabile B V. Redipuglia (28.09.2022)	Comparabile C V. della Libertà (27.10.2022)	Soggetto Piazza Palermo Commerciale
Riferimenti catastali	F. 21 P. 2145 S. 23	F. 21 P. 496 S. 18	F. 21 P. 1044 S. 7	F. 35 P. 450 S. 38
Prezzo pagato (€.)	320.000,00	30.000,00	70.000,00	incognita
Data [mesi]	4	4	3	0
Superficie principale [mq.]	260,00	34,00	48,00	848,00
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessorio diretto [mq.]	4,60	0,00	0,00	392,00
Accessorio indiretto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage diretto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage indiretto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto coperto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto scoperto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Locale tecnico [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Area esterna REs [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizio SER (n.)	2	1	0	0
Impianto riscaldamento IMP (n.)	1	1	1	0
Livello di piano LIV (n.)	0	0	0	0
Stato di manutenzione STM (n.)	4	1	2	1

sistema di stima MCA immobile commerciale Piazza Palermo - Poggibonsi

TAB C - DETERMINAZIONE PREZZO MEDIO MINIMO P.ZZA PALERMO COMMERCIALE

Caratteristiche	Rapp. Merc.	Comparabile A V. Montegrappa/V. Verdi (15.09.2022)		Comparabile B V. Redipuglia (28.09.2022)		Comparabile C V. della Libertà (27.10.2022)		Soggetto Piazza Palermo Commerciale	
Riferimenti catastali		F. 21 P. 2145 S. 23		F. 21 P. 496 S. 18		F. 21 P. 1044 S. 7		F. 35 P. 450 S. 38	
Prezzo pagato €.		320.000,00		30.000,00		70.000,00		incognita	
Data [mesi]	-0,035	4		1		3		0	
Superficie principale [mq.]	1,00	260,00	260,00	34,00	34,00	48,00	48,00	848,00	848,00
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] (* vedi nota)	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.] (* vedi nota)	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessorio diretto [mq.]	0,60	4,60	2,76	0,00	0,00	0,00	0,00	392,00	235,20
Accessorio indiretto [mq.]	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage diretto [mq.]	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage indiretto [mq.]	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto coperto [mq.]	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto scoperto [mq.]	0,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Locale tecnico [mq.]	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Area esterna REs [mq.] (* * vedi nota)	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,005	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale mq.			262,76		34,00		48,00		1.083,20
PREZZO MEDIO €/MQ.		1.217,84 €		882,35 €		1.458,33 €			
prezzo medio min. arrotondato		880,00							
* 25% fino alla superficie di mq. 25 cadauna, l'eccedenza al 10%									
** 15% fino concorrenza superficie dell'alloggio. Eccedenza fino ulteriore concorrenza al 2%. Ulteriore superficie al 0,5%									

sistema di stima MCA immobile commerciale Piazza Palermo - Poggibonsi

TAB D - ANALISI P.ZZI MARGINALI COMPARABILI P.ZZA PALERMO COMMERCIALE

Caratteristiche	Rapp. Merc.	Comparabile A V. Montegrappa/V. Verdi (15.09.2022)	Comparabile B V. Redipuglia (28.09.2022)	Comparabile C V. della Libertà (27.10.2022)
Prezzo pagato €.		320.000,00	30.000,00	70.000,00
Data DAT mesi	-0,035	933,33 €	87,50	204,17
Superficie principale [mq.]	1,00	880,00 €		
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] (* vedi nota)	0,25	220,00 €		
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.] (* vedi nota)	0,35	308,00 €		
Accessorio diretto [mq.]	0,50	440,00 €		
Accessorio indiretto [mq.]	0,20	176,00 €		
Garage diretto [mq.]	0,60	528,00 €		
Garage indiretto [mq.]	0,50	440,00 €		
Posto auto coperto [mq.]	0,40	352,00 €		
Posto auto scoperto [mq.]	0,20	176,00 €		
Locale tecnico [mq.]	0,15	132,00 €		
Resede esclusivo REs [mq.] (** vedi nota)	0,15	132,00 €		
	0,02	17,60 €		
	0,005	4,40 €		
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 €		
Livello LIV (***) vedi nota)	0	6.400,00 €	600,00 €	1.400,00 €
Stato di Manutenzione STM		25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
PREZZO MEDIO MINIMO €/MQ.	880,00 €			
* 25% fino alla superficie di mq. 25 cadauna, l'eccedenza al 10%				
** 15% fino alla concorrenza della superficie dell'alloggio. Eccedenza fino all'ulteriore concorrenza al 2%. Ulteriore superficie al 0,5%				

sistema di stima MCA immobile commerciale Piazza Palermo - Poggibonsi

TAB. E - VALUTAZIONE COMPARABILI P.ZZA PALERMO COMMERCIALE

Cartatteristica	Comparabile A V. Montegrappa/V. Verdi (15.09.2022)				Comparabile B V. Redipuglia (28.09.2022)			Comparabile C V. della Libertà (27.10.2022)		
		Differenze		Aggiust.	Differenze		Aggiust.	Differenze		Aggiust.
Prezzo pagato	sogg.	comp. A	pz. marginali	320.000,00 €	comp. B	pz. marginali	30.000,00 €	comp. C	Pz marginali	70.000,00 €
Data DAT mesi	0,00	4,00	933,33 €	-3.733,33 €	4,00	87,50 €	-350,00 €	3,00	204,17 €	-612,50 €
Superficie principale [mq.]	848,00	260,00	880,00 €	517.440,00 €	34,00	880,00 €	716.320,00 €	48,00	880,00 €	704.000,00 €
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.]	0,00	0,00	220,00 €	0,00 €	0,00	220,00 €	0,00 €	0,00	220,00 €	0,00 €
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.]	0,00	0,00	308,00 €	0,00 €	0,00	308,00 €	0,00 €	0,00	308,00 €	0,00 €
Accessorio diretto [mq.]	392,00	4,60	440,00 €	170.456,00 €	0,00	440,00 €	172.480,00 €	0,00	440,00 €	172.480,00 €
Accessorio indiretto [mq.]	0,00	0,00	176,00 €	0,00 €	0,00	176,00 €	0,00 €	0,00	176,00 €	0,00 €
Garage diretto [mq.]	0,00	0,00	528,00 €	0,00 €	0,00	528,00 €	0,00 €	0,00	528,00 €	0,00 €
Garage indiretto [mq.]	0,00	0,00	440,00 €	0,00 €	0,00	440,00 €	0,00 €	0,00	440,00 €	0,00 €
Posto auto coperto [mq.]	0,00	0,00	352,00 €	0,00 €	0,00	352,00 €	0,00 €	0,00	352,00 €	0,00 €
Posto auto scoperto [mq.]	0,00	0,00	176,00 €	0,00 €	0,00	176,00 €	0,00 €	0,00	176,00 €	0,00 €
Locale tecnico [mq.]	0,00	0,00	132,00 €	0,00 €	0,00	132,00 €	0,00 €	0,00	132,00 €	0,00 €
Resede esclusivo REs mq.	0,00	0,00	132,00 €	0,00 €	0,00	132,00 €	0,00 €	0,00	132,00 €	0,00 €
	0,00	0,00	17,60 €	0,00 €	0,00	17,60 €	0,00 €	0,00	17,60 €	0,00 €
	0,00	0,00	4,40 €	0,00 €	0,00	4,40 €	0,00 €	0,00	4,40 €	0,00 €
SER (n.)	0,00	2,00	6.800,00 €	-13.600,00 €	1,00	6.800,00 €	-6.800,00 €	0,00	6.800,00 €	0,00 €
IMP (n.)	0,00	1,00	11.000,00 €	-11.000,00 €	1,00	11.000,00 €	-11.000,00 €	1,00	11.000,00 €	-11.000,00 €
LIV (n.)	0,00	0,00	6.400,00 €	0,00 €	0,00	600,00 €	0,00 €	0,00	6.400,00 €	0,00 €
STM (n.)	1,00	4,00	25.000,00 €	-75.000,00 €	1,00	25.000,00 €	0,00 €	2,00	25.000,00 €	-25.000,00 €
				904.562,67 €			900.650,00 €			909.867,50 €
Divergenza %	max - min		1,02%							
	min.									
Valore di stima del soggetto	unità A + unità B + unità C				905.026,72 €					
	3									
Valore di stima del soggetto a mq.					835,51 €					

sistema di stima MCA immobile commerciale Piazza Palermo - Poggibonsi

TAB. F - CARATTERISTICHE QUALITATIVE E VALORE DI MERCATO CORRETTO DEL SOGGETTO PIAZZA PALERMO - DEST. COMMERCIALE.

Comparabili Caratteristiche qualitative	Comparabile A V. Montegrappa/V. Verdi (15.09.2022)	Comparabile B V. Redipuglia (28.09.2022)	Comparabile C V. della Libertà (27.10.2022)	Soggetto Piazza Palermo Commerciale		
Rif. catastali	F. 21 P. 2145 S. 23	F. 21 P. 496 S. 18	F. 21 P. 1044 S. 7	F. 35 P. 450 S. 38		
Valore di Stima MCA	904.562,67	900.650,00	909.867,50	?		
a - flessibilità collocaz. mercato (0-3)	2	1	2	3		
b - disponibilità parcheggio in zona (0-3)	1	1	2	3		
Valore caratteristica qualitativa						
a - flessibilità collocaz. mercato (0-3)	3.912,67 €					
b - disponibilità parcheggio in zona (0-3)	5.304,83 €					
	VALORE DI MERCATO DEL SOGGETTO					
Vs =	904.562,67 €	1	3.912,67 €	2	5.304,83 €	919.085,00 €
Vs =	900.650,00 €	2	3.912,67 €	2	5.304,83 €	919.085,00 €
Vs =	909.867,50 €	1	3.912,67 €	1	5.304,83 €	919.085,00 €
Valore di Stima MCA arrotondato	920.000,00 €					
Valore di stima MCA del soggetto a mq.	849,34 €		ARROTONDATO A €. 850,00/MQ.			

sistema di stima MCA immobile commerciale Piazza Palermo - Poggibonsi

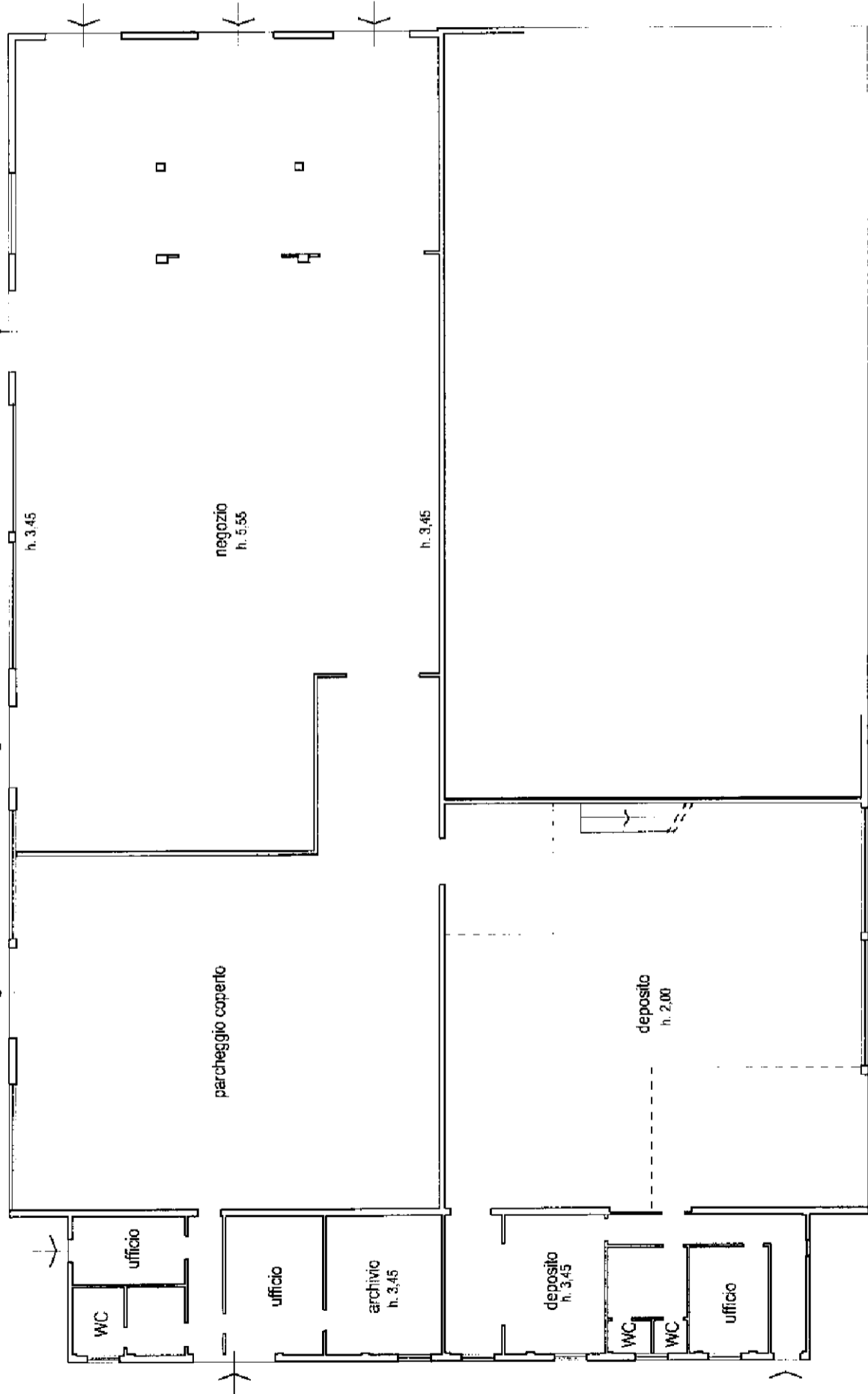
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Siena

Dichiarazione protocollo n. 000128977 del 03/06/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Poggibonsi
Via Modena
civ.

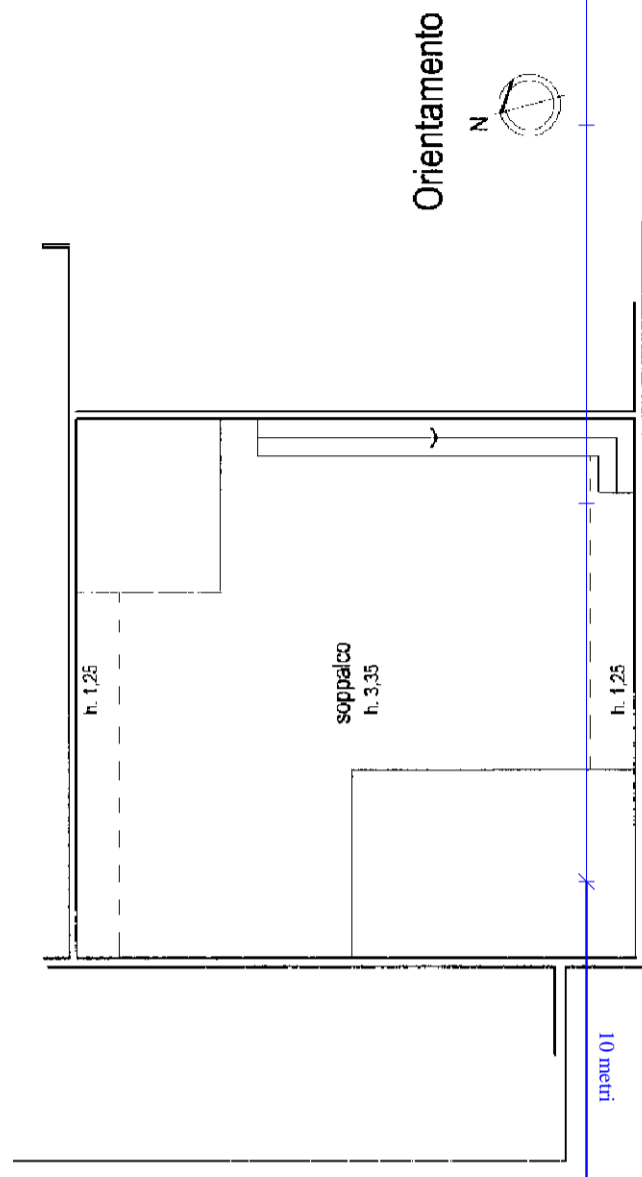
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 21
Particella: 753
Subalterno: 8

Compilata da:
Tarocchi Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Siena N. 902

Scala 1: 200



PIANO PRIMO (soppalco)



TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021
LOTTO 5 - IMMOBILE USO COMMERCIALE



foto aerea tratta da Google Maps

C. F. DOTT.SSA PATRIZIA SIDERI
CTU DOTT. ARCH. SANDRO SENNI
t. e f. 0577.45487
s.senni@senni.org
sandro.senni@pec.architettisiena.it

DATA PERIZIA TECNICA STIMA
SIENA 05 GENNAIO 2024

ALL. 009 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Angolo Piazza Palermo - Via Reggio Emilia



ingresso da Piazza Palermo civ. 16

i



Lato Via Modena



Locale commerciale



Locale commerciale



zona archivio/ufficio lavori non ultimati



zona archivio/bagni lavori non ultimati



zona deposito con soppalco metallico



soppalco metallico



resede esterno sul retro BCNC



E=-14900

1 Particella: 753

Comune: (SI) POGGIBONSI
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T210298/2024
 4-Jan-2024 17:11:39
 Foglio: 21