

TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021
OGGETTO: PERIZIA TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO 6 - IMMOBILE USO UFFICI + MAGAZZINO
VIA MODENA/PIAZZA PALERMO - POGGIBONSI (SI)



foto tratta da GoogleMaps

CURATORE FALLIMENTARE
DOTT.SSA PATRIZIA SIDERI
VIA DEI TERMINI 6 - 53100 SIENA

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 08 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 del dell'unità immobiliare ad a uso ufficio (sub. 9) e dell'unità immobiliare magazzino (sub. 10) ad uso centrale termica, posti nel Comune di Poggibonsi (SI) in Via Modena 18 e 20,

premessso che

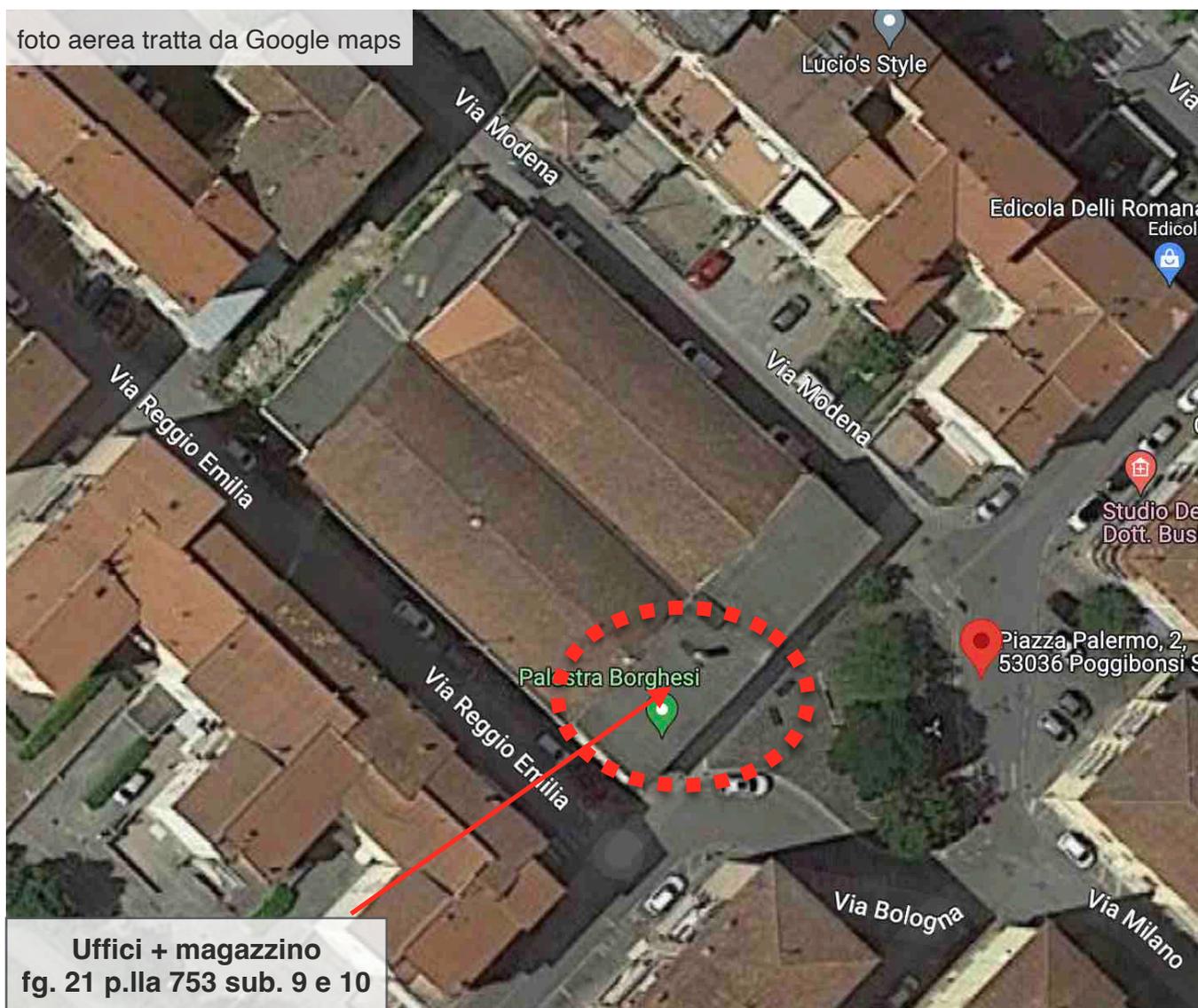
- lo scopo della perizia di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari sopra menzionate e facenti parte di un unico fabbricato;
- la società Ediltaddei S.r.l. è censita presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI SIENA UFFICIO PROVINCIALE - 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 - abcura" ha ad oggetto due comparti RS1 e S1 estranei al compendio oggetto della presente perizia;
- tale strumento urbanistico inserisce l'immobile oggetto di perizia nel "tessuto urbano di formazione recente" di cui all'art. 23 del P.O., come meglio specificato nel corpo della perizia;

ciò premesso il sottoscritto da svolgimento all'incarico ricevuto.

1 - INDIVIDUAZIONE DEL BENE

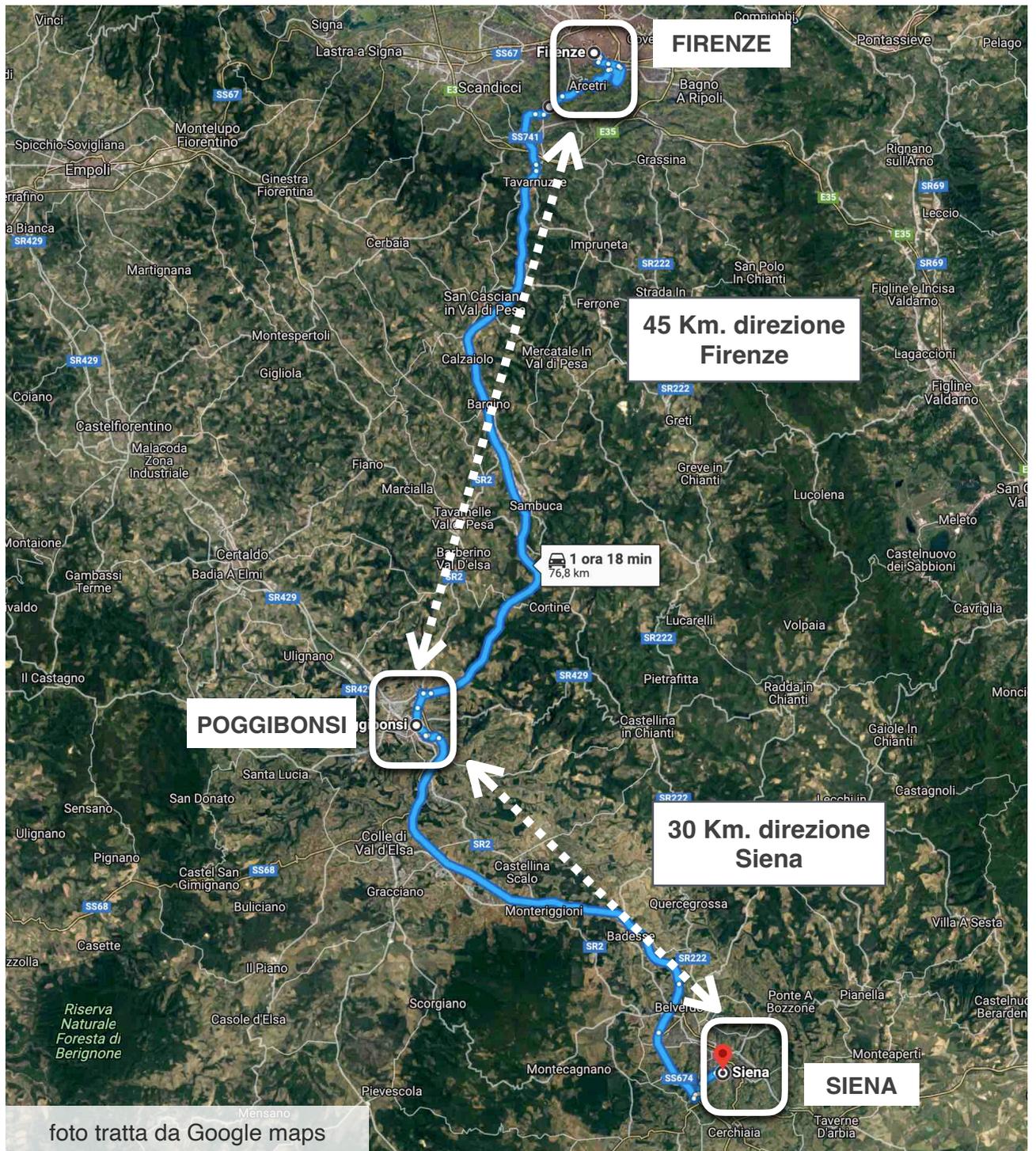
1.1 INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE

Le due unità immobiliari in oggetto sono ubicate nel Comune di Poggibonsi (SI), rispettivamente il magazzino al piano terra e gli uffici al piano primo di un fabbricato in Via Modena 18-20, con affaccio su Piazza Palermo, angolo su Via Reggio Emilia (43°47'29.2"N 11°15'06.8E). Questo edificio è posto nella zona periferica ad est, nel Quartiere detto del Borgaccio. Dista circa 700 m dal centro storico cittadino e circa 600 mt. 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 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 gli uffici sono censiti al NCEU del Comune di Poggibonsi al fg. 21 p.IIa 753 sub. 9, con rendita di €. 1.576,48, categoria A/10, classe U e consistenza 5,5 vani, piano primo, mentre il magazzino è censito al NCEU del Comune di Poggibonsi al fg. 21 p.IIa 753 sub. 10, con rendita di €. 35,12, categoria C/2, classe 3 e consistenza 10 mq, piano terra.

1.2 - CONFINI

Dalla documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) l'immobile confina con: stessa società Edil Taddei Srl, sub. 11 B.C.N.C. ai sub. 6, 8, 9 e 10, Piazza Palermo, Via Modena, salvo se altri.

1.3 - INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Vendita a corpo di due unità immobiliari, una a destinazione ufficio (catastale A/10) e una a destinazione magazzino (catastale C/2) poste nel Comune di Poggibonsi in Via Modena 18-20 così individuate:

- Ufficio Fg. 21 P.IIa 753 Sub. 9, Categoria A/10 Classe U Consistenza 5,5 vani Rendita €. 1.576,48, Piano Primo;

- Magazzino Fg. 21 P.IIa 753 Sub. 10, Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 10 mq Rendita €. 35,12, Piano Terra.

I locali ad uso ufficio sono posti al piano primo di un più ampio fabbricato a destinazione mista palestra/uffici/commercio, hanno una superficie calpestabile di circa 156,00 mq. per una superficie lorda di circa 175,00 mq. e sono composti da n. 3 locali ufficio, un ripostiglio e n. 2 servizi igienici. Si accede a tali locali da un ingresso esclusivo al piano terra.

Il magazzino è posto al piano terra, adiacente all'ingresso dei locali ad uso ufficio e presenta un unico vano con una superficie calpestabile di circa 10,00 mq. per una superficie lorda di circa 11,00 mq.

La formazione di un lotto unico tra i locali ad ufficio ed il locale magazzino è motivata dalla maggiore appetibilità che può rappresentare il fatto di dotare l'ufficio di un locale accessorio al piano terra (che può ovviamente restare una unità immobiliare a se stante), da adibire ad archivio, deposito e locale impianti, rispetto alla vendita autonoma di un locale di circa 10 mq. di superficie che nella zona, non essendo in centro storico, non si ritiene interessante.

Nel sistema di stima il magazzino, formando un lotto unitario con gli uffici si ritiene di doverlo considerare fin da subito quale superficie accessoria e come tale di omogeneizzarla con i rapporti mercantili alla superficie principale rappresentata degli uffici.

2. - DESCRIZIONE DEL CESPITE

2.1 - CONTESTO

Le due unità occupano rispettivamente una porzione al piano terra ed una al piano primo di più ampio edificio posizionato tra Via Modena, Via Bologna/Piazza Palermo e Via Reggio Emilia.

Un fabbricato a destinazione mista, con al piano terra funzioni dedicate al commerciale e servizi alla persona, palestra, mentre ai piani superiori presenta funzioni direzionali.

L'immobile è stato costruito come edificio industriale nel 1960 ed ha subito negli anni varie modifiche con cambi di destinazione d'uso.

2.2 - SCHEMA DISTRIBUTIVO E CARATTERISTICHE INTERNE

L'accesso al magazzino avviene da Piazza Palermo al civico 20, mentre per i locali direzionali avviene dal portone adiacente al civico 18.

Il magazzino si compone di un unico vano, di forma rettangolare, con altezza di circa 2,70 ml. Gli uffici presentano un ingresso indipendente con un atrio di ingresso che conduce ad una scala che porta al piano primo: un disimpegno permette di accedere a tre uffici, due dei quali presentano finestre solo su Piazza Palermo, mentre un terzo, trovandosi in angolo, ha affacci anche su Via Reggio Emilia, completano l'u.i. due servizi igienici ed un ripostiglio.

I locali sono intonacati, con pavimento in grès, risultano controsoffittati con un'altezza di 2,80 ml. Nella zona dei servizi igienici sono presenti rivestimenti ceramici alle pareti. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio e non presentano sistemi di oscuramento esterni.

Si precisa che non è stato possibile accedere ai suddetti locali per operare operazioni di rilievo metrico e/o fotografico, pertanto i dati riportati sono stati desunti dalle planimetrie catastali e da materiale fotografico fornito dalla Curatela.

2.3 - SCHEMA STRUTTURALE E TAMPONATURE ESTERNE

Lo schema strutturale è costituito da fondazioni dirette di tipo continuo in c.a., con ossatura

verticale intelaiata in travi e pilastri anch'essi in c.a. La copertura del corpo di fabbrica che contiene le due u.i. in oggetto è a falda unica e presenta onduline in eternit.

Le tamponature esterne sono costituite da muratura in blocchi di laterizio intonacati.

N.B.: il fronte su Piazza Palermo (in contiguità con il sub. 8 destinato a commerciale e periziato come "lotto 5") ha un manto in onduline di eternit di circa 150 mq. di superficie. Anche se in parte copre anche proprietà terza sul lato Via Reggio nell'Emilia, si ipotizza la seguente spesa per lo smontaggio e smaltimento della copertura in eternit:

| Tab. 1 - Costo previsto smaltimento eternit | | | | |
|--|------|-------|----------|-------------------|
| Voce | u.m. | Q.tà | Prezzo | Totale |
| SMONTAGGIO E SMALTIMENTO ETERNIT | tn. | 2,70 | 550,00 € | 1.485,00 € |
| I.V.A. | % | 22,00 | | 326,70 € |
| TOTALE | | | | 1.811,70 € |

2.4 - SCHEMA IMPIANTISTICO

Dalla documentazione fotografica si evince che negli uffici l'impianto elettrico è realizzato in parte sotto-traccia con forassiti ed in parte in esterno con canaletta in PVC ed costituito da cavi elettrici sfilabili.

- l'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni (verosimilmente pilotati da una caldaia posta nel magazzino al piano terra) ed il condizionamento è costituito da fan-coil con macchinari esterni in facciata.

- l'impianto idrico-sanitario, trattandosi di unità immobiliare inserita all'interno di un fabbricato nel centro cittadino si ipotizza costituito da approvvigionamento acqua di rete nel servizio igienico e le acque reflue 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, privi di aggetti. Le aperture (finestre e porte finestre) sono in alluminio, sia nella parte del piano terra che ai piani superiori.

I sistemi oscuranti non sono presenti.

Un piccolo resede esterno, comune ai sub. 6, 8, 9, 10, chiuso da due cancelli , si estende da Via Modena a Via Reggio Emilia.

La pavimentazione esterna dei marciapiedi, anch'essi comuni ai sub. 6, 8, 9, 10, è in betonelle autobloccanti in c.a., di color mattone, sul fronte su Piazza Palermo, mentre lungo i prospetti laterali e su quello tergale è in gettata di cemento.

2.6 - STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione è da considerarsi mediocre, sia per la parte edile che impiantistica e si ritiene che necessiti di un considerevole intervento di manutenzione e di una sua messa a norma.

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. È stato reperito l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale e l'estratto di mappa ([all. da 1 a 3 visure attuali e storiche](#), [all. 4 estratto di mappa e all. 5 PLN catastale](#)):

- Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 21, P.IIa 753, subalterno 9, rendita €. 1.576,48, Categoria A/10 (Uffici e studi privati), Classe U, Consistenza 5,5 vani, Dati di superficie 173 mq., Via Modena, piano T-1, catastalmente intestato a Edil Taddei S.r.l. (C.F.: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1
- Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 21, P.IIa 753, subalterno 10, rendita €. 35,12, Categoria C/2 (Magazzini e loc. di deposito), Classe 3, Consistenza 10 mq., Dati di superficie 11 mq., Via Modena, 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 unità immobiliari

| EDIL TADDEI SRL CF 00715830527 COMUNE DI POGGIBONSI (CODICE G752) | | | | | | | | | | | |
|--|-------|-----|------|------|----|--------|----------|---------------|-------------|--------------|-----------------|
| tipo/fg. | p.lla | sub | cat. | cl. | p. | Consis | sup. | rendita | prop | intestatario | |
| F. | 21 | 753 | 9 | A/10 | U | T-1 | 5,5 vani | Totale:772 mq | €. 1.576,48 | 1/1 | EDIL TADDEI SRL |
| F. | 21 | 753 | 10 | C/2 | 3 | T | 10 mq | Totale:772 mq | €. 35,12 | 1/1 | EDIL TADDEI SRL |

3.2 - VARIAZIONI NECESSARIE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

Si precisa che non è stato possibile accedere all'immobile, pertanto, trattandosi essenzialmente di tramezzature interne, eventuali aggiustamenti/modifiche agli stessi saranno rimandate in fase successiva alla vendita, in quanto le planimetrie attuali sono idonee all'identificazione del cespite.

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. 21 P.LLA 753 SUB. 9

- dal 24/01/2012 VARIAZIONE divisione con cambio di destinazione d'uso prot. SI0005155 in atti dal 24/01/2012 (n.1288.1/2012) - **costituisce** Fg. 21 P.lla 753 **Sub. 9** e Sub 10 e **sopprime** Fg. 21 P.lla 753 **Sub. 7**.

Sub 9 Rendita Euro 1.576,48 Categoria A/10, Classe U, Consistenza 5,5 vani, Via Modena, Piano T-1;

- immobile precedente Fg. 21 P.lla 753 **Sub. 7** dal 17/02/1994 al 24/01/2012, VARIAZIONE del 17/02/1994 in atti dal 11/09/1995 FRAZIONAMENTO, FUSIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 20485.1/1994) soppresso sub 1.

Sub. 7 Rendita Euro 1.576,48 Categoria A/10, Classe U, Consistenza 5,5 vani, Piazza Palermo, Piano T-1;

- immobile precedente Fg. 21 P.IIa 753 **Sub. 1** dal 18/05/1993 al 17/02/1994, VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 18/05/1993 in atti dal 11/09/1995 VARIAZIONE, FRAZIONAMENTO, AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, VARIAZIONE DESTINAZIONE E TOPONOM. (n. 21554.1/1993) soppresso Fg. 21 P.IIa 753, costituito Fg. 21 P.IIa 753 sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5.
Sub. 1 Piazza Palermo, Piano T-1;
- immobile precedente Fg. 21 P.IIa 753 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 18/05/1993, Categoria D/1, Via Bologna 12, Piano T-1.

Fg. 21 P.LLA 753 SUB. 10

- dal 24/01/2012 VARIAZIONE divisione con cambio di destinazione d'uso prot. SI0005155 in atti dal 24/01/2012 (n.1288.1/2012) - **costituisce** Fg. 21 P.IIa 753 Sub 9 e **Sub. 10** e **sopprime** Fg. 21 P.IIa 753 **Sub. 7**.
Sub. 10 Rendita Euro 35,12 Categoria C2, Classe 3, Consistenza 10 mq, Via Modena, Piano T;
- immobile precedente Fg. 21 P.IIa 753 **Sub. 7** dal 17/02/1994 al 24/01/2012, VARIAZIONE del 17/02/1994 in atti dal 11/09/1995 FRAZIONAMENTO, FUSIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 20485.1/1994) soppresso sub 1.
Sub. 7 Rendita Euro 1.576,48 Categoria A/10, Classe U, Consistenza 5,5 vani, Piazza Palermo, Piano T-1;
- immobile precedente Fg. 21 P.IIa 753 **Sub. 1** dal 18/05/1993 al 17/02/1994, VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 18/05/1993 in atti dal 11/09/1995 VARIAZIONE, FRAZIONAMENTO, AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, VARIAZIONE DESTINAZIONE E TOPONOM. (n. 21554.1/1993) soppresso Fg. 21 P.IIa 753, costituito Fg. 21 P.IIa 753 sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5.
Sub. 1 Piazza Palermo, Piano T-1;
- immobile precedente Fg. 21 P.IIa 753 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 18/05/1993, Categoria D/1, Via Bologna 12, Piano T-1.

3.3.2 - PROPRIETÀ

- Fg. 21 P.IIa 753 **Sub. 9 (A/10) e Sub. 10 (C/2)**

dal 24/01/2012 intestata a Edil Taddei Srl (CF: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, atto di **compravendita del 23/12/1999 a rogito notaio Pescatori Andrea di Poggibonsi repertorio n. 50896**, nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale Fg. 21 P.IIa 753 Sub. 7;

precedente Fg. 21 P.IIa 753 **Sub. 7**

- dal 23/12/1999 al 24/01/2012 intestato a Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi C.F. 00715830527 con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà 1/1, atto di **compravendita del 23/12/1999 a rogito notaio Pescatori Andrea di Poggibonsi (SI) repertorio n. 50896**;

precedente Fg. 21 P.IIa 753 **Sub. 7**

- dal 17/02/1994 al 23/12/1999 intestato a Boschini Germano nato a Barberino Val d'Elsa (FI) il 30/06/1940 C.F. BSCGMN40H30A633L diritto di proprietà per 1000/1000, variazione del 17/02/1994 in atti dal 11/09/1995 FRAZIONAMENTO, FUSIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 20485.1/1994);

precedente Fg. 21 P.IIa 753 **Sub. 1**

- dal 18/05/1993 al 17/02/1994 intestato a Boschini Germano nato a Barberino Val d'Elsa (FI) il 30/06/1940 C.F. BSCGMN40H30A633L diritto di proprietà per 1000/1000.

precedente Fg. 21 P.IIa 753

- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 18/05/1993 intestato a Boschini Germano nato a Barberino Val d'Elsa (FI) il 30/06/1940 C.F. BSCGMN40H30A633L diritto di proprietà per 1000/1000.

4 - Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Risultano dalla Conservatoria le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** del 31/07/2008 Registro Particolare 1804 Registro Generale 8591 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** - Pubblico Ufficiale Dinolfo Cataldo Repertorio 122413/15133 del 29/07/2008 a **favore** di

per €. 3.000.000,00 di cui €. 1.500.000,00 di capitale e €. 1.500.000,00 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. 6](#)):

- immobile n. 2 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, **fg. 21, p.IIa 753 sub. 7 cat. A/10** uffici e studi privati;

N.B. Si precisa che il sub. 7 in data 24/01/2012 è stato soppresso a vantaggio della costituzione del sub. 9 e del sub. 10.

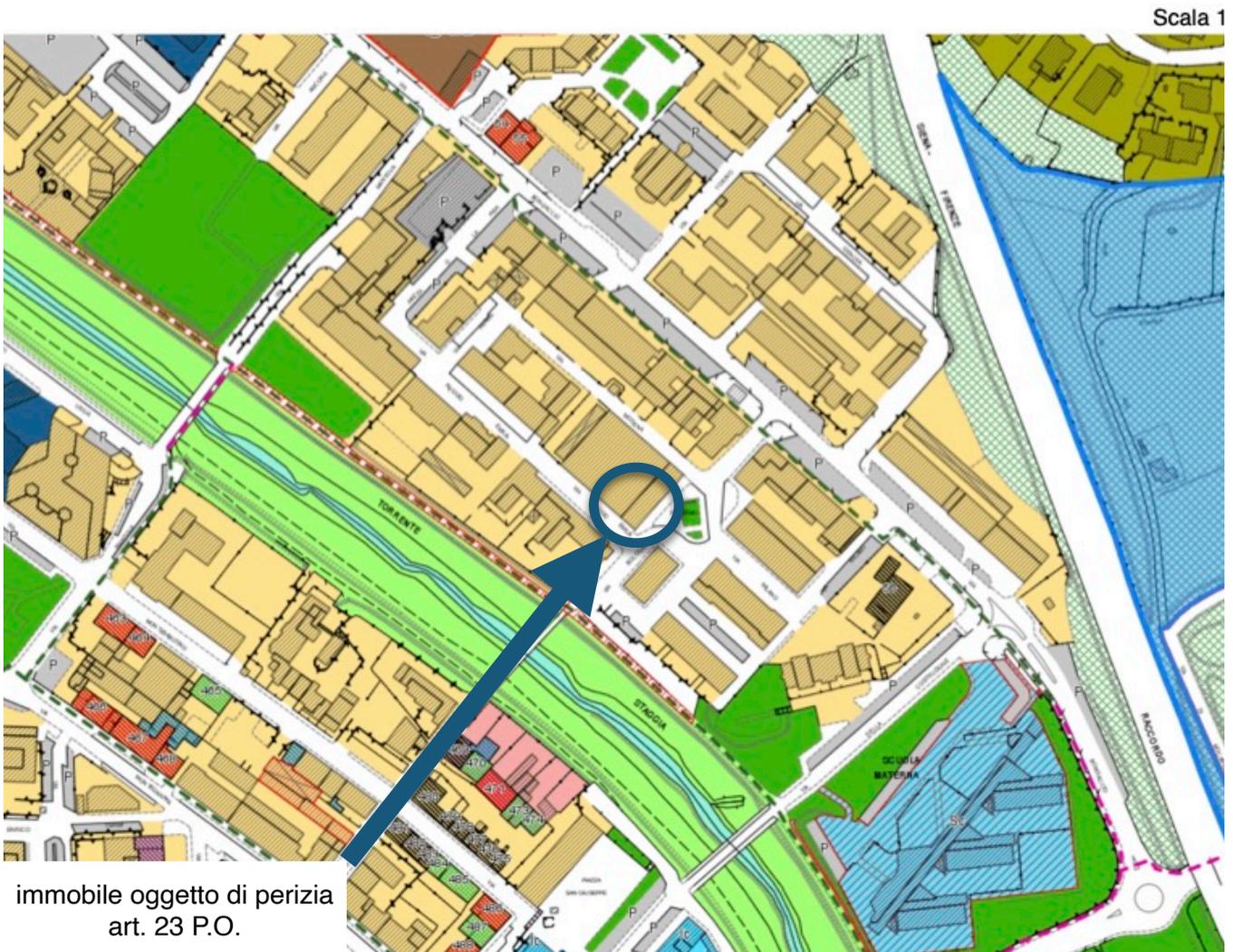
Fanno parte della presente iscrizione anche altre unità immobiliari non facenti parte della presente perizia.

- **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 25/05/2021 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. 21 P.IIa 753 Sub. 9 e Sub. 10 (riportati nel cronologico della Nota di Trascrizione "Unità Negoziale 2" "Immobile n. 5 e 6"). Nella presente trascrizione sono presenti altri immobili non facenti parte della presente perizia ([all. 9](#)).

5 - PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE E REGIME VINCOLISTICO

Lo strumento urbanistico del Comune di Poggibonsi inserisce l'immobile nell' "*art. 23 - tessuto urbano di formazione recente*" (vedi estratto che segue) di cui si riporta l'estratto ([all. 10](#)):

| Normativa vigente sull'area | |
|-----------------------------|---|
| Zone | Tessuto urbano di formazione recente |
| Territorio Urbanizzato | 1-Poggibonsi |
| | Aree ricadenti all'interno del centro abitato |



Art. 23 Tessuto urbano di formazione recente

1. Il tessuto di formazione recente, corrispondente al Tessuto recente di prima periferia di PS, si è prevalentemente formato a seguito di atti di pianificazione (PRG o Piani di Lottizzazione), progressivamente succedutisi dal dopoguerra fino agli ultimi decenni. Il tessuto è caratterizzato da edilizia seriale aggregata, edifici residenziali originati da lottizzazioni e progetti unitari, edilizia di completamento e saturazione. L'impianto urbano, fortemente densificato e condizionato dalla presenza della ferrovia che opera una cesura fra le due parti della città, si caratterizza per la configurazione consolidata, mentre il patrimonio edilizio non presenta elementi di particolare valore architettonico. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68. Il P.O. integra e specifica gli obiettivi e gli indirizzi del P.S., attraverso l'analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi) secondo le

indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT "Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea". In particolare:

- nell'ambito urbano di Poggibonsi gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto e TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali;*
- nell'ambito urbano di Bellavista e Staggia Senese ... omissis ...*

2. Il P.O. prevede operazioni di riqualificazione del tessuto, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che assicurino il rinnovo del patrimonio edilizio ed il suo miglioramento sia sotto il profilo strutturale ed ambientale che della qualità tipologica ed architettonica; gli interventi dovranno in generale essere rivolti ad assicurare il miglioramento delle prestazioni energetiche, il potenziamento delle infrastrutture e dei servizi ed essere finalizzati al miglioramento dell'immagine urbana e delle relazioni paesaggistiche. La mobilità dovrà essere articolata in modo da favorire la separazione tra flussi urbani e locali, con particolare attenzione alla creazione di percorsi protetti per la mobilità dolce, favorendo l'accessibilità alle diverse parti della città.

3. Sulla generalità del patrimonio edilizio diverso da quello di cui al successivo comma 4 sono possibili interventi fino alla sostituzione edilizia ed all'ampliamento, anche attraverso operazioni di accorpamento e rifusione di corpi edilizi. Gli interventi di sostituzione edilizia dovranno comunque essere attuati nel rispetto dei caratteri dell'impianto urbano consolidato, con particolare attenzione agli allineamenti rispetto alla viabilità ed agli spazi pubblici, alla continuità del tessuto edilizio, ai rapporti con l'edificato al contorno. In presenza di volumi impropri, quali superfetazioni o manufatti incoerenti con la tipologia, sono ammesse limitate modifiche volumetriche o della sagoma, finalizzate alla contestualizzazione ed alla riqualificazione tipologica e formale dei manufatti incongrui. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non possono comportare un aumento di SUL o volume superiore al 10% rispetto alla situazione esistente ed autorizzata. Al fine di incentivare il rinnovo e la riqualificazione del tessuto edilizio, in caso di sostituzione edilizia è ammesso un aumento fino al 15%, purché non comporti aumento dei piani fuori terra superiore ad uno rispetto allo stato esistente, ferme

restando le dotazioni obbligatorie di parcheggi pertinenziali previste nei casi di cui all'art. 38 comma 5 delle presenti norme.

4. Gli elaborati grafici di P.O. individuano gli organismi edilizi e le parti di tessuto di valore storico, architettonico e testimoniale, per i quali tutti gli interventi devono essere attuati nel rispetto dei criteri e delle disposizioni di cui al precedente art. 17. Per gli edifici ed i complessi edilizi classificati "di rilevante valore" sono ammessi interventi fino al restauro conservativo. Per gli edifici ed i complessi edilizi in aggregazione seriale con tipologia di impianto si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 22 comma 4. Per l'edilizia di intasamento si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 22 comma 5.

5. Per gli edifici residenziali con originaria tipologia mono o bifamiliare dotati di proprio resede, anche qualora oggetto di frazionamenti successivi purché antecedenti alla data di adozione del PO, sono ammessi interventi di modesto ampliamento sul lotto o in altezza attraverso operazioni di riqualificazione tipologica e formale degli immobili volti al miglioramento delle condizioni abitative. Tali interventi potranno anche determinare aumenti di volume e/o SUL superiori ai limiti di cui al precedente comma 3, purché nel rispetto del rapporto di copertura non superiore al 40% del lotto, altezza massima non superiore a due piani fuori terra, indice di utilizzazione fondiaria (Uf) non superiore a 0,5 mq/mq.

6. Per gli organismi edilizi residenziali diversi da quelli di cui ai commi 4 e 5, ai fini della riqualificazione architettonica ed energetica ed in deroga ai parametri del comma 3, sono ammessi interventi di riconfigurazione unitaria dei prospetti, anche con interventi di "richiusura" dell'involucro, finalizzati alla riqualificazione complessiva dell'edificio ed alla realizzazione di parti comuni, quali porticati e loggiati, controfacciate, ecc. Sono inoltre ammessi interventi di modifica della copertura al fine di poter realizzare spazi quali terrazze verdi e servizi comuni, nella misura massima del 30 % della superficie coperta, con altezza non superiore ai 3 m. Tali interventi non potranno determinare la formazione di nuove unità abitative. Ove la riqualificazione avvenga per parti, l'intervento dovrà essere inserito in un progetto generale condiviso da tutti i proprietari.

7. Nelle aree individuate negli elaborati di P.O. come "Ambiti di degrado e riqualificazione", gli interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa (nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 3) e/o comportanti il mutamento di

destinazione d'uso sono subordinati ad un progetto unitario convenzionato di riqualificazione degli edifici e delle aree scoperte. Gli interventi con incidenza sugli standard e sulle opere di urbanizzazione sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo.

8. All'interno dell'ambito di cui al presente articolo è prevalente la funzione residenziale, in forma integrata con le attività commerciali di vicinato, direzionali e di servizio. I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto della disciplina di cui all'art. 57 delle presenti norme.

9. Per l'area "ex B2" ubicata in via San Gimignano ed individuata con specifica simbologia negli elaborati grafici (PRU), è ammesso, subordinatamente a permesso di costruire convenzionato, il completamento degli interventi già previsti nella specifica scheda del previgente RU1.

10. Al fine di salvaguardare le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio ed i relativi standard abitativi, la creazione di nuovi alloggi mediante frazionamento e/o mutamento di destinazione d'uso è condizionata alla sussistenza dei seguenti requisiti: a) presenza di almeno due vani abitabili, dotati di luce ed areazione diretta; b) presenza di un ulteriore vano per servizi igienico-sanitari; c) accesso autonomo dalla strada pubblica o dalle parti comuni. Non è comunque ammesso il mutamento a destinazione residenziale di unità immobiliari ubicate al piano terra aventi affaccio dei vani abitabili a distanza minore di 5 m dalle aree pubbliche e 3 m dagli spazi condominiali.

N.B.: si raccomanda, vista la particolare proliferazioni di regolamenti e varianti nel settore urbanistico-edilizio, di prendere contatto con l'ufficio tecnico comunale al momento di valutare la partecipazione al bando.

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

- vincolo paesaggistico istituito con DM 29/08/1970 relativo ai Beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Nel caso in esame: "Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi " e vincolate in quanto: "la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ricca di vegetazione tipica delle colline toscane, con uliveti, vigneti e cipressi che incorniciano complessi monumentali di Strozzevolpe, di Luco e di Linari, e qualificati insediamenti come Megognano. La zona inoltre è

adiacente a quella già precedentemente vincolata comprendente l'ex fortezza ed il convento di S. Lucchese ed il castello di Monteleoni. In tal modo si realizza organicamente una tutela paesistica su un insieme di territori che si qualifica, in maniera omogenea, interessante e paesisticamente caratteristica”.

6 - Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso dei cespiti risulta in carico alla società Edil Taddei Srl per il diritto di proprietà.

Dalla conservatoria dei registri immobiliari non risultano titoli trascritti di godimento personali opponibili al terzo acquirente.

7 - Verifica regolarità urbanistica-edilizia

3.4 - 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. Licenza Edilizia 2030 del 09/03/1960 di cui alla Domanda del 30/12/1959 prot. 0004 per *costruzione fabbricato ad uso industriale*
 - Inizio lavori del 11/04/1960
 - Colludo strutture in c.a. del 02/09/1960
 - Fine lavori 23/09/1985
 - Agibilità n. 2030/82 del 18/03/1961;
2. Concessione Edilizia 2340 del 14/10/1984 di cui alla Prat. Edilizia 9931 del 1984, Domanda del 14/12/1983 prot. 011991 per *trasformazione interna di laboratorio esistente*
 - Inizio lavori 24/10/1984;
3. Autorizzazione Edilizia 92/A/0163 del 26/05/1992 di cui alla Prat. Edilizia 92/366, Domanda del 19/05/1992 prot. 006161 *per ordinaria manutenzione per intonaco facciata e costruzione marciapiede*
4. Concessione Edilizia 93/42 del 04/03/1993 di cui all Prat. Edilizia 92/634, Domanda del 16/07/1992 prot. 12982 per *ristrutturazione di fabbricato artigianale con suddivisione in più*

unità immobiliari e parziale cambio di destinazione a commerciale e direzionale

- Parere USL del 08/09/1992

- Verb. Comm. Edilizia 14340 del 13/01/1993

- Inizio lavori prot. 34646 del 05/03/1993;

5. Concessione Edilizia 93/111 del 29/05/1993 di cui all Prat. Edilizia 93/386, Domanda del 20/04/1993 prot. 7300, Variante in c. o. alla Concess. 93/42

- Fine lavori 31/05/1993

- Agibilità n. 36 del 09/06/1993 per 2 u.i. uso laboratorio con bagni al PT e 4 vani uso ufficio con bagni al P1;

6. Concessione Edilizia 93/318 del 27/12/1993 di cui all Prat. Edilizia 93/1206 del 11/11/1993, Domanda del 11/11/1993 prot. 19656, *per ristrutturazione interna di porzione di fabbricato artigianale per adattamento a palestra (sub 1-2), comporta pagamento oneri di urbanizzazione e costo di costruzione*

- Inizio lavori 03/01/1994

- Variazione catastale 17/02/1994 con soppressione catastale sub 1-2 con costituzione sub 6-7;

7. Concessione Edilizia 94/100 del 08/02/1994, variante in c. o. *per varianti non sostanziali alla Concessione Edilizia 93/318 del 27/12/1993 (sub 2, ora sub 6)*

- Fine lavori 11/03/1994

7.2 - Conformità urbanistico-edilizia

Le due unità immobiliari, rispettivamente censite al NCEU Fg 21 P,lla 753 sub 9 A/10 e sub 10 C/2, risultano conformi sotto il profilo urbanistico-edilizio e le planimetrie corrispondono a quanto riportato nell'ultima pratica edilizia che le ha interessate, comportandone anche il frazionamento ed il nuovo accatastamento: trattasi della Concessione Edilizia 93/318 del 27/12/1993 di cui all Prat. Edilizia 93/1206 del 11/11/1993, che nell'oggetto riporta la sola destinazione a palestra di una parte dell'edificio artigianale, ma di fatto comporta la modifica ed il già detto frazionamento dell'immobile in n. 3 nuove unità immobiliari, di seguito identificate:

Fg 21 P,lla 753 sub 6 C/4, palestra di altra proprietà

Fg 21 P,lla 753 sub 9 A/10 PT-1, uffici di proprietà dell'esecutato

Fg 21 P,lla 753 sub 10 C/2 PT, magazzino di proprietà dell'esecutato.

I locali hanno ottenuto l'agibilità n. 36 del 09/06/1993. In seguito l'unità immobiliare destinata agli uffici ha visto l'eliminazione di un ingresso al piano terra da Via Emilia Romagna e del relativo collegamento con il P.1 mediante una scala a chiocciola, lasciando l'unico ingresso da Piazza Palermo.

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'invia ad effettuare al momento dell'effettivo bando.

Per i seguenti oneri e vincoli si precisa che

- I. per le difformità urbanistico-edilizie ed i relativi oneri si veda il punto 7 che precede;
- II. per le difformità catastali ed i relativi oneri 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.

Da tenere presente è la caratteristica principe della stima la quale rappresenta, per sua natura, un parametro "**oscillante**". Ben intuibile se consideriamo che il "prezzo" rappresenta il valore di un bene riferito al momento in cui avviene la sua transazione, per cui è incardinato temporalmente in un momento futuro della vendita (domani), mentre la "stima" rappresenta una previsione di valore data dalla comparazione dei prezzi noti già verificati che ha una validità sul momento (oggi).

9.2 - Segmento di mercato e metodo di stima

Il compendio in esame ha una **destinazione d'uso ad ufficio** (catastalmente A10) e per individuare beni comparabili con il soggetto sono state ricercate nella zona tipologie simili che siano state oggetto di compravendita in un arco temporale di 12-24 mesi.

Il mercato in questa categoria mostra molta stagnazione ed allargando il raggio di interesse rispetto a Piazza Palermo si riesce a trovare 4 transazioni, ma pur sempre contenute.

I comparabili idonei sono stati analizzati con il metodo di stima dell'MCA ed hanno determinato un valore del soggetto da stimare di **880,00 €/mq.commerciale** (*Euro Ottocentottanta/zero centesimi*).

Al fine dell'analisi valutativa per l'individuazione del valore/mq.commerciale è stato tenuto conto dello stato di conservazione/manutentivo del bene e della sua localizzazione all'interno

del tessuto urbano cittadino ed in relazione ai comparabili assunti, oltreché tiene conto ed assorbe la quota parte del resede comune con gli altri subalterni del fabbricato.

Per individuare beni *comparabili* con il *soggetto* [immobile con **destinazione d'uso uffici - catastalmente A/10** (in merito al C/2 è stata data indicazione al punto 1.3 che precede) sono state ricercate nella zona tipologie simili che siano state oggetto di compravendita.

L'indagine di mercato condotta nella zona ha evidenziato un mercato non molto attivo, ma con valori stabili.

Sono state rinvenute 4 transazioni riferite a beni analoghi per destinazioni e ambito di insistenza che potevano essere assunti quali comparabili:

- A. la prima compravendita è del 15/04/2021 ed è riferita ad una vendita per concordato preventivo omologato, censito al fg. 35 P.IIa 118 Sub. 37-38-39, rogito notaio Strato Cangiano con sede a Radda in Chianti (SI) Repertorio 20.913/2021;
- B. la seconda compravendita è del 02/08/2021 ed interessa un ufficio in Località Salceto, censito al Fg. 21 P.IIa 1778 Sub. 49, rogito notaio Cataldo Dinolfo con sede a Poggibonsi (SI) Repertorio 142.075/2021;
- C. la terza transazione è riferita ad un ufficio in Via Senese censito al Fg. 37 P.IIa 118 Sub. 6 e 7 graffati, rogito notaio Stella Bartoletti con sede a Certaldo (FI) Repertorio 35.334/2022;
- D. la quarta compravendita è del 12/12/2022 per un ufficio in Via Salceto censito al Fg. 12 P.IIa 1835 Sub. 90, rogito notaio Domenico Maria Sannino con sede a Poggibonsi (SI) Repertorio 35.557/2022.

Due delle suddette, si sono rivelate non attendibili per l'utilizzo del bene come comparabile:

- la vendita indicata al punto A. tratta, oltre che di un ufficio, anche di altri beni di varia natura i quali sono stati stimati cumulativamente in un unico importo, pertanto non individuabile il valore del cespite da utilizzare come comparabile;
- la vendita indicata al punto D. fa riferimento ad una offerta anomala per il prezzo trattato, in quanto vengono compravenduti circa 230 mq. di ufficio a circa €. 350,00/mq..

9.2 - Sistema di Stima

Il sistema di stima utilizzato è il metodo del confronto di mercato “**MCA - Market Comparison Approach**”: un sistema formato da equazioni che mettono a confronto gli immobili presi a “*comparabile*” 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 esprimere 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 addivene 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. 4 - RIEPILOGO SUPERFICI CALPESTABILI E COMMERCIALI

| Vano | Destinaz. | Sup. netta | Sup. lorda |
|------|----------------------------|------------|------------|
| | principale | mq. | mq. |
| 1 | ingresso PT | 31,00 | |
| 2 | disimp. | 28,30 | |
| 3 | Ufficio 1 | 18,90 | |
| 4 | Ufficio 2 | 42,00 | |
| 5 | Ufficio 3 | 18,60 | |
| 6 | ripostiglio | 5,10 | |
| 7 | serv. igienico | 12,40 | |
| | Totale vani principali mq. | 156,30 | 175,40 |
| | accessori | | |
| | magazzino | 10 | 11,00 |

| TAB. 4 - SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE | | | |
|--|------------------|--------------------------|------------------|
| Destinaz. | Rapp. Mercantile | Sup. reale mq. | Mq. sup. commer. |
| sup. vani principali | 1,00 | 175,40 | 175,40 |
| magazzino indiretto | 0,40 | 11,00 | 4,40 |
| Totale mq. | | | 179,80 |
| | | arrotondata a mq. | 180,00 |

9.4 - Determinazione valore di mercato - soluzione sistema di stima MCA (All. 12)

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
- TAB. E - VALORE DI MERCATO CORRETTO DEL SOGGETTO

porta al più probabile valore del cespite in ordinarietà di mercato di €. 158.400,00 (Euro centocinquantottomilaquattrocento/zero centesimi), al lordo delle spese da sostenere come indicate nel corpo della perizia.

Pertanto abbiamo al netto delle spese indicate nel corpo della perizia, un valore discrezionalmente arrotondato a €. 156.600,00, come da tabella riepilogativa che segue.

| Tab. 5 - PIÙ PROBABILE VALORE DEL CESPITE IN ORDINARIETÀ DI MERCATO | | | |
|--|--------|----------|---------------------|
| VOCI | MQ. | €/MQ. | IMPORTI |
| Valore MCA come da sistema di stima | 180,00 | 880,00 € | 158.400,00 € |
| a detrarre spese per smaltimento eternit (Tab. 1 arrotondate) | | | -1.800,00 € |
| Valore ordinarietà di mercato al netto spese | | | 156.600,00 € |
| (Euro centocinquataseimilaseicento/zero centesimi) | | | |

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% per assenza di garanzia, vizi ed extra spese rispetto all'ipotizzato, pertanto si ritiene che il più probabile valore a base d'asta sia:

| Tab. 3 - PIÙ PROBABILE VALORE DEL CESPITE IN VENDITA FORZOSA | | | |
|---|--|--------------|---------------------------|
| valore in ordinarietà di mercato | abbattimento forfettario per assenza di garanzia, vizi e spese extra | minus-valore | valore in vendita forzata |
| 156.600,00 € | -8% | -12.528,00 € | 144.072,00 € |
| | arrotondato discrezionalmente a | | 144.000,00 € |
| | (Euro centoquarantaquattromila/zero centesimi) | | |

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

SIENA 08/01/2024

dott. arch. Sandro Senni



ALLEGATI:

- 001 VAF FG. 21 PART. 753 SUB. 9
- 002 VSF FG. 21 PART. 753 SUB. 9
- 003 VAF FG. 21 PART. 753 SUB. 10
- 004 VST FG. 21 PART. 753 SUB. 10
- 005 VSF FG. 21 PART. 753 SUB. 7 (SOPPRESSA)
- 006 VSF FG. 21 PART. 753 SUB. 11 BCNC
- 007 EDM FG. 21 P.LLA 753
- 008 PLN FGL 21 PART 753 SUB 9 (POGGIBONSI P. PALERMO A10)
- 009 PLN FGL 21 PART 753 SUB 10 (POGGIBONSI P. PALERMO C2)
- 010 2008 Reg. Part. 1804 Nota Mutuo Sub. 7
- 011 Nota trascrizione fallimento
- 012 EDIL_TADDEI_LOTTO_6_STIMA_MCA_COMP
- 013 Doc. fotogr. lotto 6 P.zza Palermo sub. 9 e 10

TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021
OGGETTO: INTEGRAZIONE DEL 03/09/2024 ALLA
PERIZIA TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO 6 - IMMOBILE USO UFFICI + MAGAZZINO
VIA MODENA/PIAZZA PALERMO - POGGIBONSI (SI)



foto tratta da GoogleMaps

CURATORE FALLIMENTARE
DOT.TSA PATRIZIA SIDERI
VIA DEI TERMINI 6 - 53100 SIENA

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 08 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 del dell'unità immobiliare ad a uso ufficio (sub. 9) e dell'unità immobiliare magazzino (sub. 10) ad uso centrale termica, posti nel Comune di Poggibonsi (SI) in Via Modena 18 e 20,

premessato che

- in data 08/01/2024 è stata redatta perizia tecnica di stima per i cespiti in oggetto;
- al momento della redazione della perizia, come indicato al punto 2.2 della stessa, non era stato possibile da parte dello scrivente accedere ai locali costituenti i cespiti sub. 9 e 10, p.lla 753 del mappale 21 per effettuare le operazioni di rilievo metrico, fotografico e verifica dei locali;
- in data 18/07/2024 è stato possibile effettuare accesso alle unità immobiliari sopra individuate ed effettuare le attività di rilievo e documentazione fotografica;

ciò premessato il sottoscritto

conferma e ratifica

quanto riportato nella perizia del 08/01/2024 ed

integra la stessa perizia

precisando che i locali sono occupati da una grande quantità di mobilio, documenti cartacei, attrezzature ginniche e suppellettili, oltreché da rifiuti vari e da un paio di bombole di gas (per quello che è stato possibile visionare palesemente) che dovranno essere smaltiti e/o trasferiti in altro luogo con un costo ipotizzabile di €. 4.000,00 compreso IVA (Euro Quattromila e zero centesimi) ed allega documentazione fotografica alla data del 18/07/2024.

Visto quanto sopra 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:

| PIÙ PROBABILE VALORE DEL CESPITE IN ORDINARIETÀ DI MERCATO | | | |
|---|--------|----------|---------------------|
| VOCI | MQ. | €/MQ. | IMPORTI |
| Valore MCA come da sistema di stima | 180,00 | 880,00 € | 158.400,00 € |
| a detrarre spese per smaltimento eternit (Tab. 1 arrotondate) | | | -1.800,00 € |
| a detrarre spese per smaltimento mobilio, attrezzatura, ecc. | | | -4.000,00 € |
| Valore ordinarietà di mercato al netto spese | | | 152.600,00 € |
| (Euro centocinquataseimilaseicento/zero centesimi) | | | |

| PIÙ PROBABILE VALORE DEL CESPITE IN VENDITA FORZOSA | | | |
|--|--|--------------|---------------------------|
| valore in ordinarietà di mercato | abbattimento forfettario per assenza di garanzia, vizi e spese extra | minus-valore | valore in vendita forzata |
| 152.600,00 € | -8% | -12.208,00 € | 140.392,00 € |
| | arrotondato discrezionalmente a | | 140.000,00 € |
| (Euro centoquarantamila/zero centesimi) | | | |

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:

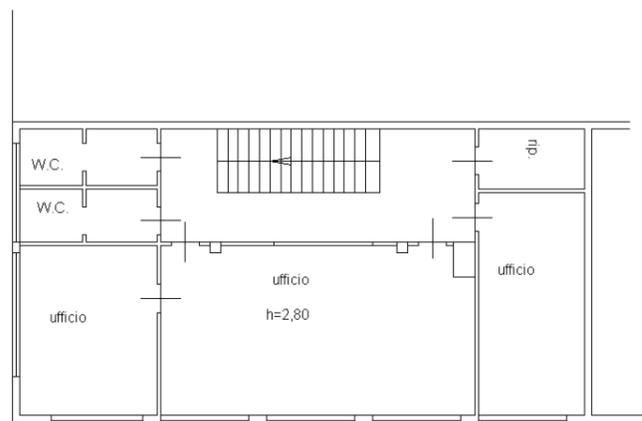
013A Doc. fotogr. integrativa

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena**

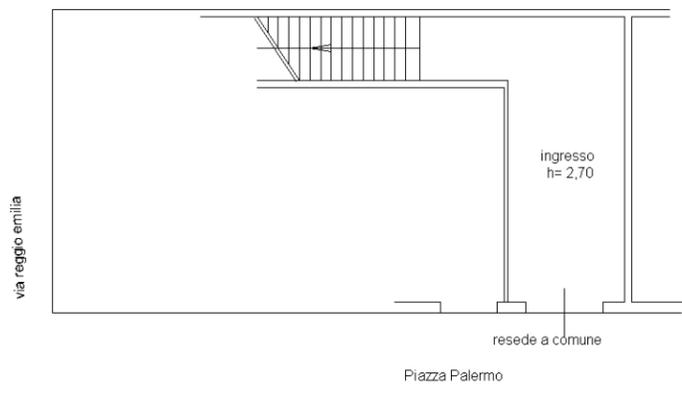
| | |
|--|--|
| Dichiarazione protocollo n. SI0005155 del 24/01/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Poggibonsi Via Modena civ. | |
| Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 21 Particella: 753 Subalterno: 9 | Compilata da: Grusso Nadia Iscritto all'albo: Geometri Prov. Siena N. 1254 |

Scheda n. 1 Scala 1:200

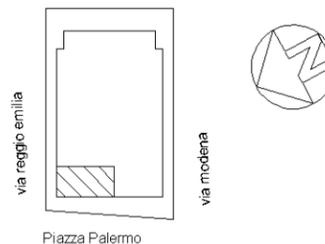
ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:1000



PIANTA PIANO PRIMO



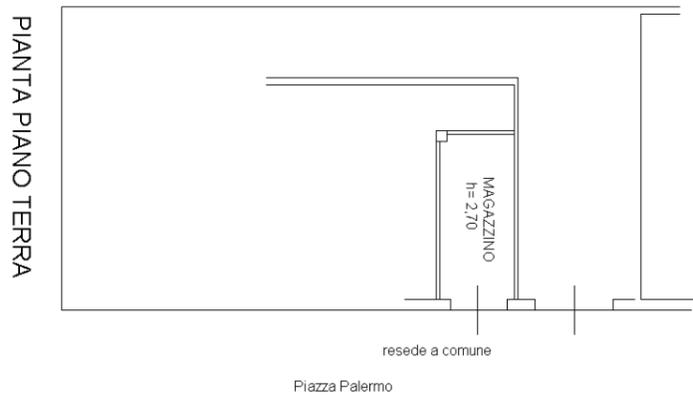
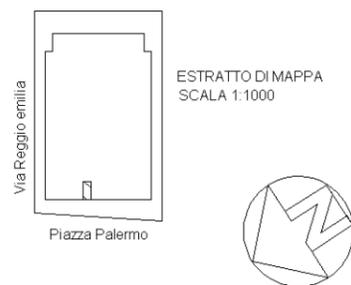
PIANTA PIANO TERRA



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena**

| | |
|--|--------------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. SI0005155 del 24/01/2012 | |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Poggibonsi | |
| Via Modena | civ. |
| Identificativi Catastali: | Compilata da: Grusso Nadia |
| Sezione: | Iscritto all'albo: Geometri |
| Foglio: 21 | Prov. Siena |
| Particella: 753 | N. 1254 |
| Subalterno: 10 | |

Scheda n. 1 Scala 1:200



TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021
IMMOBILE A POGGIBONSI (SI) IN PIAZZA PALERMO/VIA BOLOGNA
LOCALE UFFICIO E MAGAZZINO
RAPPORTO VALUTATIVO E SOLUZIONE MCA DI STIMA



ALLEGATO 12

DATA

08 GENNAIO 2024



LOCALIZZAZIONE COMPARABILI

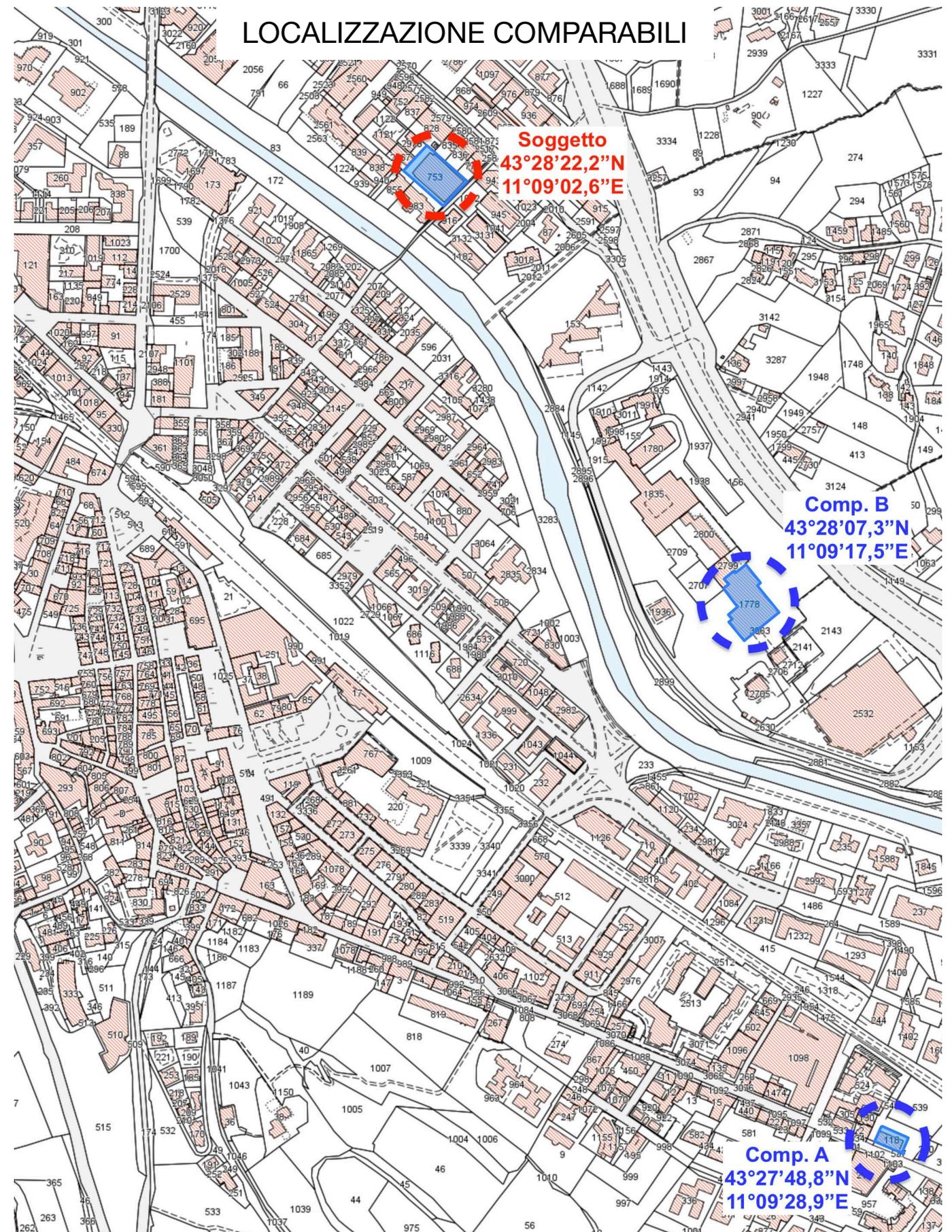


FOTO ESPLICATIVE COMPARABILI



TAB. A - INDICI MERCANTILI DESTINAZIONE UFFICIO

| Caratteristiche | Rapporto Mercantile |
|--|---------------------|
| Data [mesi] | -0,028 |
| Superficie principale [mq.] | 1,00 |
| Terrazzi-balconi-lastrici scoperti o coperti comunicanti [mq.] (* * vedi nota) | 0,05 |
| Terrazzi-balconi-lastrici scoperti o coperti non comunicanti [mq.] (* * vedi nota) | 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 |
| Area esterna [mq.] (* * vedi nota) | 0,05 |
| Livello di piano LIV (n.) (* * * vedi nota) | 0,02 |
| * * 0,05% 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 |
| * * * fabbricati con ascensore all'aumentare del piano aumenta il valore - fabbricati senza ascensore all'aumentare del piano diminuisce il valore | |

sistema di stima MCA immobile ufficio Via Senese 76 - Poggibonsi

TAB. B - COMPARABILI PIAZZA PALERMO DEST. UFFICIO

| Prezzi e caratteristica | Comparabile A V. Senese 189/A (14.01.2022) | Comparabile B Loc. Salceto 99 (02.08.2021) | - | Soggetto Piazza Palermo ufficio |
|--|--|--|------|---------------------------------------|
| Riferimenti catastali | F. 37 P. 118 S. 6, 7 e 8 | F. 21 P. 1778 S. 49 | - | F. 21 P. 753 S. 9-10 |
| Prezzo pagato (€.) | 319.000,00 | 75.000,00 | - | incognita |
| Data [mesi] | 12 | 18 | - | 0 |
| Superficie principale [mq.] | 308,00 | 63,00 | 0,00 | 175,40 |
| 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.] | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Accessorio indiretto [mq.] | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11,00 |
| 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.] | 96,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Locale tecnico [mq.] | 4,70 | 4,50 | 0,00 | 0,00 |
| Area esterna REs [mq.] | 98,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | | | | |
| Servizio SER (n.) | 2 | 2 | - | 1 |
| Impianto riscaldamento IMP (n.) | 1 | 1 | - | 1 |
| Livello di piano LIV (n.) | 0 | 2 | - | 1 |
| Stato di manutenzione STM (n.) | 1 | 2 | - | 1 |
| | | | | |

sistema di stima MCA immobile ufficio Piazza Palermo - Poggibonsi

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

| Caratteristiche | Rapp. Merc. | Comparabile A V. Senese 189/A (14.01.2022) | | Comparabile B Loc. Salceto 99 (02.08.2021) | | - | | Soggetto Piazza Palermo ufficio | |
|---|---------------|--|---------------|--|--------------|--------|-------------|---------------------------------------|---------------|
| Riferimenti catastali | | F. 37 P. 118 S. 6, 7 e 8 | | F. 21 P. 1778 S. 49 | | - | | F. 21 P. 753 S. 9-10 | |
| Prezzo pagato €. | | 319.000,00 | | 75.000,00 | | - | | incognita | |
| Data [mesi] | -0,035 | 12 | | 1 | | - | | 0 | |
| Superficie principale [mq.] | 1,00 | 308,00 | 308,00 | 63,00 | 63,00 | 0,00 | 0,00 | 175,40 | 175,40 |
| Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] (* vedi nota) diretti | 0,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 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 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Accessorio diretto [mq.] | 0,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Accessorio indiretto [mq.] | 0,40 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11,00 | 4,40 |
| 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 | 96,00 | 19,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Locale tecnico [mq.] | 0,15 | 4,70 | 0,71 | 4,50 | 0,68 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Area esterna REs [mq.] (* * vedi nota) | 0,05 | 98,60 | 4,93 | 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. | | | 332,84 | | 63,68 | | 0,00 | | 179,80 |
| PREZZO MEDIO €/./MQ. | | 958,43 € | | 1.177,86 € | | 0,00 € | | | |
| prezzo medio min. arrotondato | 958,00 | | | | | | | | |
| ** 5% fino concorrenza superficie dell'alloggio. Eccedenza fino ulteriore concorrenza al 2%. Ulteriore superficie al 0,5% | | | | | | | | | |

sistema di stima MCA immobile ufficio Piazza Palermo - Poggibonsi

TAB D - ANALISI PZZI MARGINALI COMPARABILI PZZA PALERMO UFFICIO

| Caratteristiche | Rapp. Merc. | Comparabile A V. Senese 189/A (14.01.2022) | Comparabile B Loc. Salceto 99 (02.08.2021) | - |
|--|-------------|--|--|-------------|
| Prezzo pagato €. | | 319.000,00 | 75.000,00 | - |
| Data DAT mesi | -0,028 | 744,33 € | 175,00 | |
| Superficie principale [mq.] | 1,00 | 958,00 € | | |
| Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] (* vedi nota) | 0,25 | 239,50 € | | |
| Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.] (* vedi nota) | 0,35 | 335,30 € | | |
| Accessorio diretto [mq.] | 0,50 | 479,00 € | | |
| Accessorio indiretto [mq.] | 0,20 | 191,60 € | | |
| Garage diretto [mq.] | 0,60 | 574,80 € | | |
| Garage indiretto [mq.] | 0,50 | 479,00 € | | |
| Posto auto coperto [mq.] | 0,40 | 383,20 € | | |
| Posto auto scoperto [mq.] | 0,20 | 191,60 € | | |
| Locale tecnico [mq.] | 0,15 | 143,70 € | | |
| Resede esclusivo REs [mq.] (* * vedi nota) | 0,15 | 143,70 € | | |
| | 0,02 | 19,16 € | | |
| | 0,005 | 4,79 € | | |
| 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) | 2 | 6.380,00 € | 1.500,00 € | |
| Stato di Manutenzione STM | | 25.000,00 € | 25.000,00 € | 25.000,00 € |
| PREZZO MEDIO MINIMO €/MQ. | | 958,00 € | | |
| | | | | |
| | | | | |

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

sistema di stima MCA immobile ufficio Piazza Palermo- Poggibonsi

TAB. E - VALUTAZIONE COMPARABILI PIAZZA PALERMO - UFFICIO

| Cartatteristica | Comparabile A V. Senese 189/A (14.01.2022) | | | | - | | | Soggetto Piazza Palermo ufficio | | |
|---|--|------------|------------------|---------------------|------------|---------------------|---------------------|------------------------------------|-----------------|----------|
| | | Differenze | | Aggiust. | Differenze | | Aggiust. | Differenze | | Aggiust. |
| Prezzo pagato | sogg. | comp. A | pz. marginali | 319.000,00 € | comp. B | pz. marginali | 75.000,00 € | comp. C | Pz marginali | - |
| Data DAT mesi | 0,00 | 12,00 | 744,33 € | -8.932,00 € | 18,00 | 175,00 € | -3.150,00 € | - | | |
| Superficie principale [mq.] | 175,40 | 308,00 | 958,00 € | -127.030,80 € | 63,00 | 958,00 € | 107.679,20 € | 0,00 | | |
| Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] | 0,00 | 0,00 | 239,50 € | 0,00 € | 0,00 | 239,50 € | 0,00 € | 0,00 | | |
| Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.] | 0,00 | 0,00 | 335,30 € | 0,00 € | 0,00 | 335,30 € | 0,00 € | 0,00 | | |
| Accessorio diretto [mq.] | 0,00 | 0,00 | 479,00 € | 0,00 € | 0,00 | 479,00 € | 0,00 € | 0,00 | | |
| Accessorio indiretto [mq.] | 11,00 | 0,00 | 191,60 € | 2.107,60 € | 0,00 | 191,60 € | 2.107,60 € | 0,00 | | |
| Garage diretto [mq.] | 0,00 | 0,00 | 574,80 € | 0,00 € | 0,00 | 574,80 € | 0,00 € | 0,00 | | |
| Garage indiretto [mq.] | 11,00 | 0,00 | 479,00 € | 5.269,00 € | 0,00 | 479,00 € | 5.269,00 € | 0,00 | | |
| Posto auto coperto [mq.] | 0,00 | 0,00 | 383,20 € | 0,00 € | 0,00 | 383,20 € | 0,00 € | 0,00 | | |
| Posto auto scoperto [mq.] | 0,00 | 96,00 | 191,60 € | -18.393,60 € | 0,00 | 191,60 € | 0,00 € | 0,00 | | |
| Locale tecnico [mq.] | 0,00 | 4,70 | 143,70 € | -675,39 € | 4,50 | 143,70 € | -646,65 € | 0,00 | | |
| Resede esclusivo REs mq. | 0,00 | 98,60 | 143,70 € | -14.168,82 € | 0,00 | 143,70 € | 0,00 € | 0,00 | | |
| | 0,00 | 0,00 | 19,16 € | 0,00 € | 0,00 | 19,16 € | 0,00 € | 0,00 | | |
| | 0,00 | 0,00 | 4,79 € | 0,00 € | 0,00 | 4,79 € | 0,00 € | 0,00 | | |
| SER (n.) | 1,00 | 2,00 | 6.800,00 € | -6.800,00 € | 2,00 | 6.800,00 € | -6.800,00 € | - | | |
| IMP (n.) | 1,00 | 1,00 | 11.000,00 € | 0,00 € | 1,00 | 11.000,00 € | 0,00 € | - | | |
| LIV (n.) | 1,00 | 0,00 | 6.380,00 € | 6.380,00 € | 2,00 | 1.500,00 € | 1.500,00 € | - | | |
| STM (n.) | 1,00 | 1,00 | 25.000,00 € | 0,00 € | 2,00 | 25.000,00 € | -25.000,00 € | - | | |
| | | | | 156.755,99 € | | | 155.959,15 € | | | |
| Divergenza % | max - min | | 0,51% | | | | | | | |
| | min. | | | | | | | | | |
| Valore di stima del soggetto | unità A + unità B | | | | | | | | | |
| | 2 | | | | | 156.357,57 € | | | | |
| Valore di stima del soggetto a mq. | | | | | | 869,62 € | | | | |

sistema di stima MCA immobile ufficio Piazza Palermo- Poggibonsi

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

| Comparabili Caratteristiche qualitative | Comparabile A V. Senese 189/A (14.01.2022) | Comparabile B Loc. Salceto 99 (02.08.2021) | - | Soggetto Piazza Palermo ufficio | |
|---|--|--|----------|---------------------------------------|---------------------|
| Rif. catastali | F. 37 P. 118 S. 6, 7 e 8 | F. 21 P. 1778 S. 49 | - | F. 21 P. 753 S. 9-10 | |
| Valore di Stima MCA | 156.755,99 | 155.959,15 | | ? | |
| a - luminosità e ingresso indipendente (0-3) | 2 | 1 | - | 3 | |
| b - | - | - | - | - | |
| VALORE DI MERCATO DEL SOGGETTO | | | | | |
| Vs = | 156.755,99 € | 1 | 796,84 € | 0,00 € | 157.552,83 € |
| Vs = | 155.959,15 € | 2 | 796,84 € | 0,00 € | 157.552,83 € |
| Vs = | | - | - | - | |
| Valore di Stima MCA arrotondato | 158.000,00 € | | | | |
| Valore di stima MCA del soggetto a mq. | 878,75 € | arrotondato a € 880,00/mq. | | | |

sistema di stima MCA immobile ufficio Piazza Palermo - Poggibonsi

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



foto tratta da Google Maps

ALL. 13 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

CURATORE FALLIMENTARE
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 08 GENNAIO 2024



Angolo Piazza Palermo - Via Reggio nell'Emilia



ingresso da Piazza Palermo civ. 18 (ufficio) e 20 (magazzino)



ingresso/ballatoio



ufficio su Piazza Palermo



ufficio

TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021
LOTTO 6 - IMMOBILE USO UFFICIO + MAGAZZINO

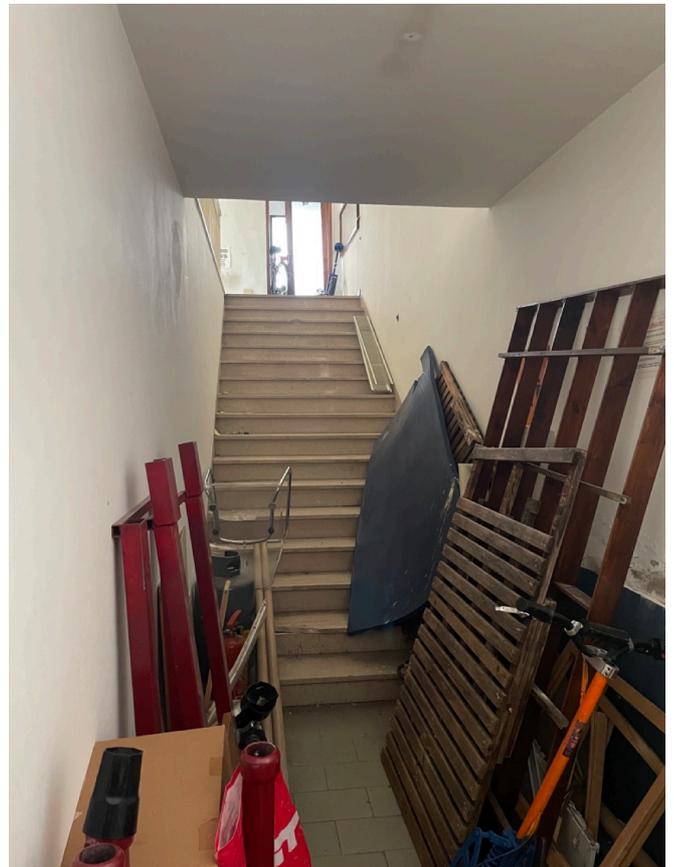
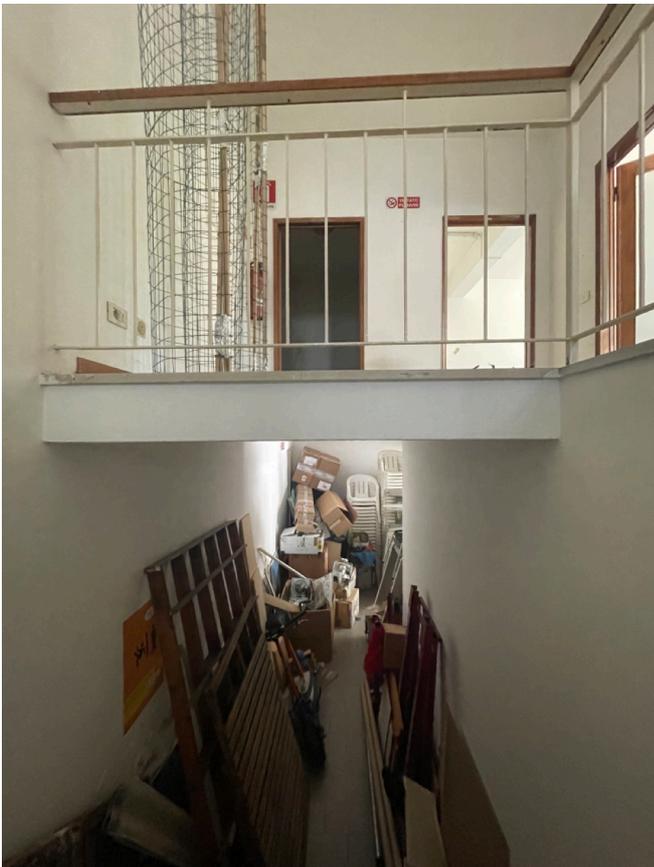
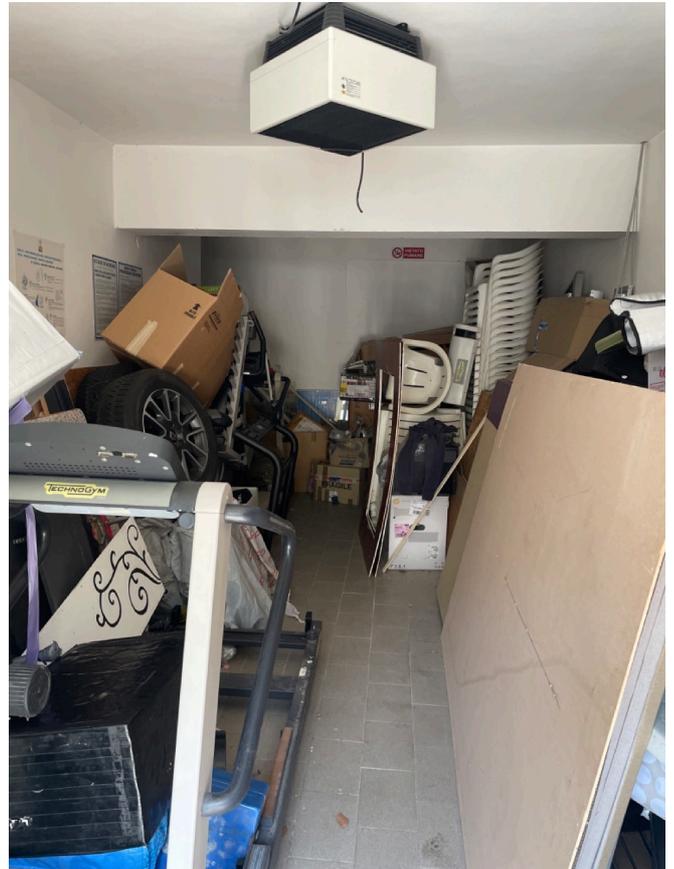
ALL. 13A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTEGRATIVA

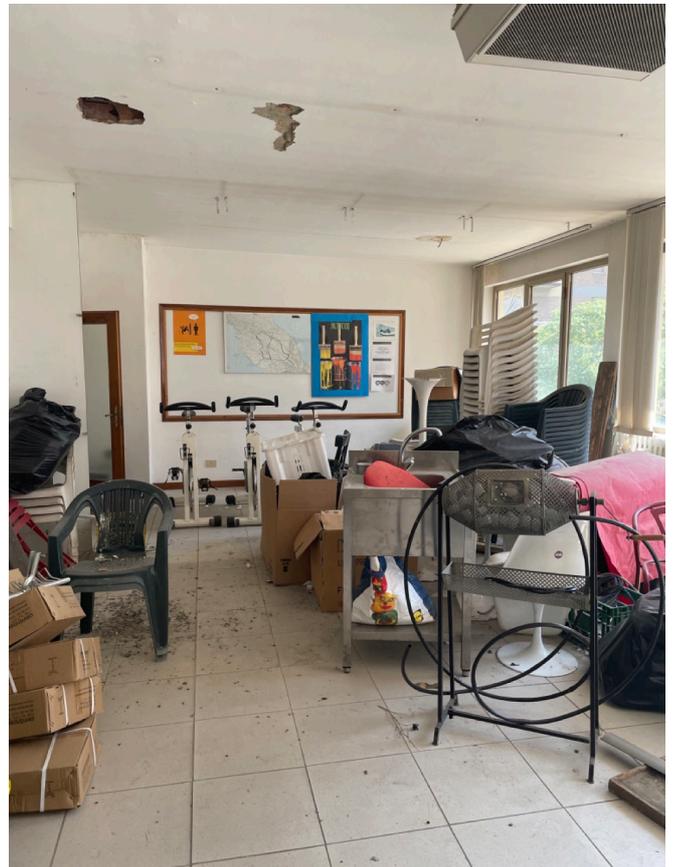
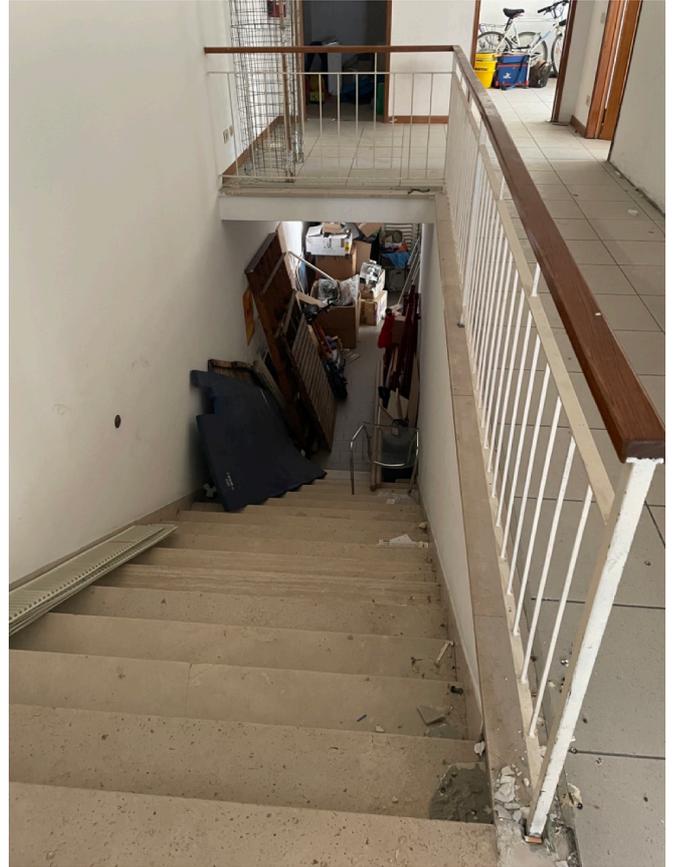
*CURATORE FALLIMENTARE
DOTT.SSA PATRIZIA SIDERI*

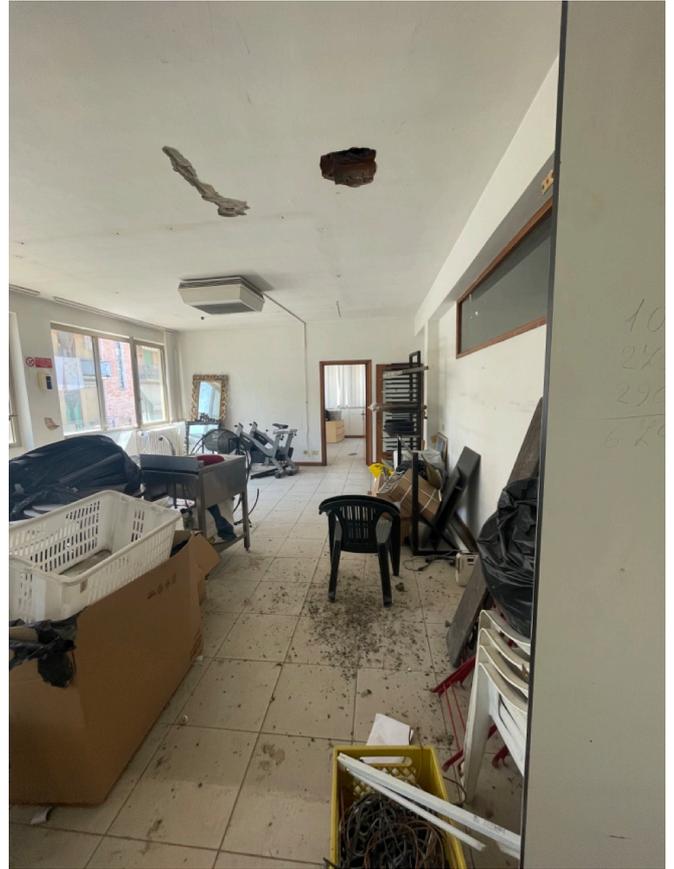
*CTU DOTT. ARCH. SANDRO SENNI
t. e f. 0577.45487
s.senni@senni.org
sandro.senni@pec.architettisiena.it*

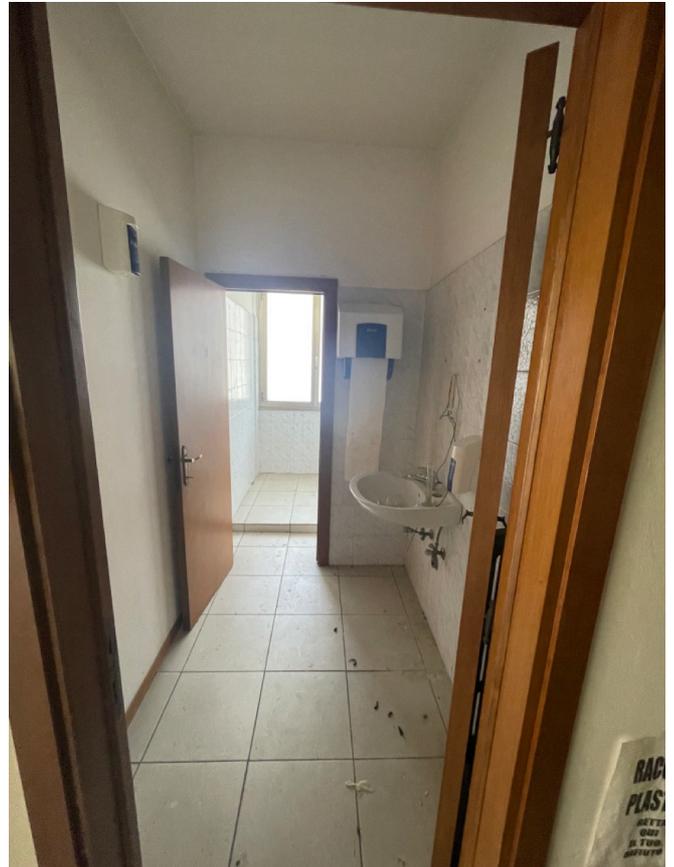
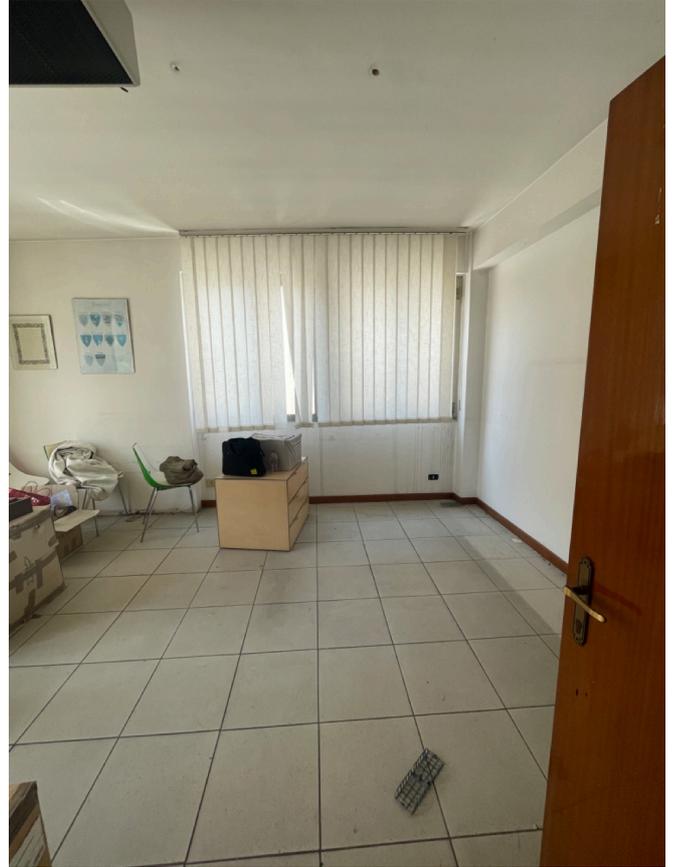
DATA SIENA 18 LUGLIO 2024

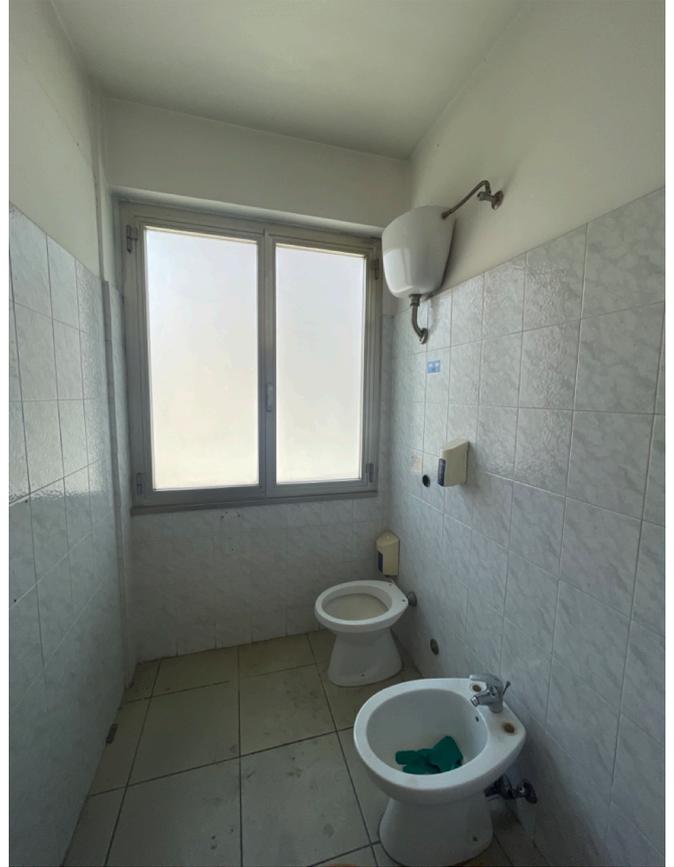
UFFICIO











MAGAZZINO - CENTRALE TERMICA

