

TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021
OGGETTO: PERIZIA TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO 7 - IMMOBILE USO COMMERCIALE - TETTORIE - RESEDE
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 20 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 magazzini e locali di deposito posto nel Comune di Poggibonsi (SI) in Via U. Foscolo 4, Fg. 18 P.IIa 1315,

premessato che

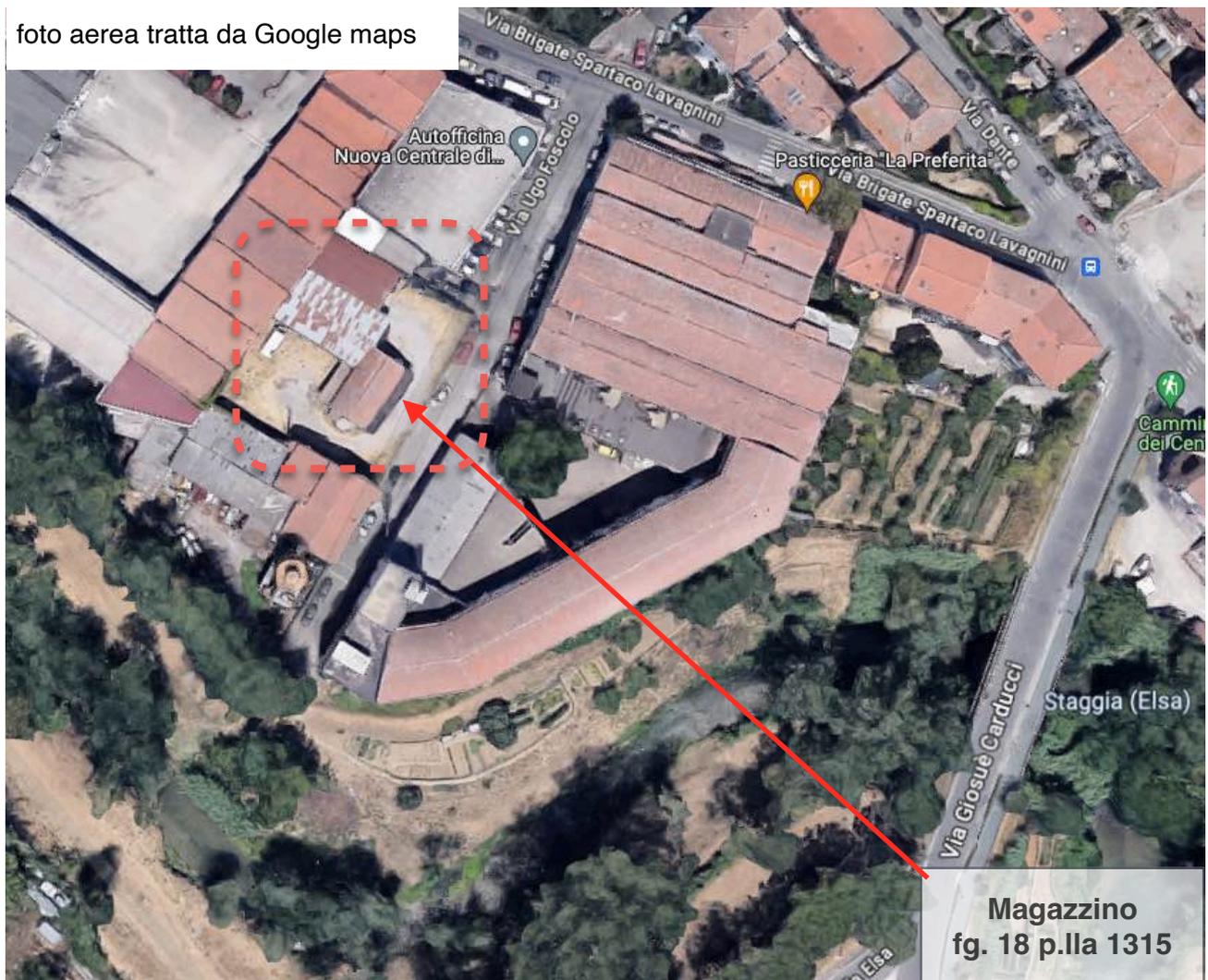
- lo scopo della perizia di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra indicata;
- la società Ediltaddei S.r.l. è censita presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI SIENA UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI con diverse intestazioni 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 - 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 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

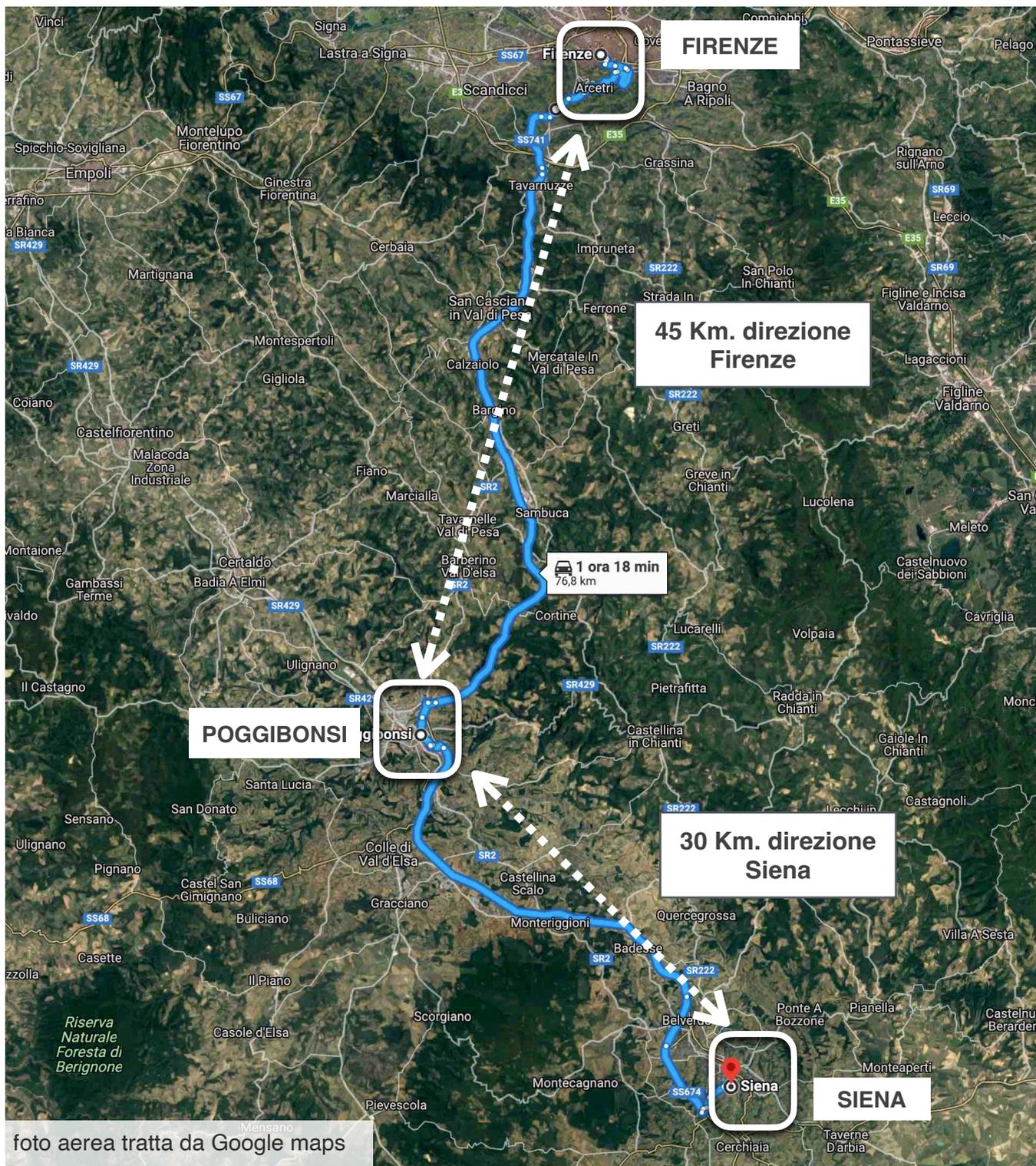
1.1 INDIVIDUAZIONE DEI CESPITI

L'unità immobiliare in oggetto è ubicato nel Comune di Poggibonsi (SI), in via Ugo Foscolo civ. 4, (43°28'11.9"N 11°08'22.2"E).



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 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 1315, con rendita di €. 1.135,28, categoria C/2, classe 2 e consistenza di 379 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, 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 commerciale (catastalmente magazzino C/2), posta nel Comune di Poggibonsi, in Via Ugo Foscolo snc, composta da un fabbricato in muratura di circa 95,00 mq. lordi e da ampie tettoie in pilastri metallici e travi a traliccio come copertura, oltreché locale w.c. per circa 290,00 mq. lordi, per complessivi 385,00 mq. circa. Completa la proprietà un piazzale carrabile, pianeggiante e recintato, di circa 570 mq. dotato di grande cancello carrabile.

Il cespite risulta censito al catasto di detto Comune al Fg. 18, P.III 1315, Rendita Euro 1.135,28 Cat. C/2 Cl. 2, Dati di superficie 392 mq.

2. - DESCRIZIONE DEL CESPITE

2.1 CONTESTO

L'unità immobiliare è composta da un edificio principale, ad uso magazzino, che presenta un locale w.c. adiacente ma con accesso dall'esterno, e da tre tettoie, tutti insistenti su un ampio resede ad uso esclusivo, racchiuso tra via Ugo Foscolo ed altre unità immobiliari a destinazione industriale/artigianale.

L'immobile principale nasce come magazzino per cereali nel 1955, e solo nel 1975 furono aggiunte le tre tettoie, il w.c. ed il ripostiglio.

2.2. - SCHEMA DISTRIBUTIVO E CARATTERISTICHE INTERNE

L'accesso avviene da Via Ugo Foscolo mediante un cancello in ferro carrabile, che immette in un ampio resede di pertinenza dell'immobile. Tramite una scala esterna in cemento con relativo pianerottolo (ad uso piano di carico e scarico), si accede al magazzino, un unico ambiente rettangolare, coperto a volta a botte, che presenta pareti e soffitto intonacato di colori chiari e pavimento in cemento martellato. L'immobile presenta due finestre su via U. Foscolo e due finestre alte, arcuate, sui due lati corti. Sul lato sud-ovest c'è un piccolo servizio igienico, posto in aderenza al fabbricato principale, con accesso unicamente dal resede esterno. Al magazzino si entra anche da un accesso secondario, protetto da una tettoia in lamiera, posto sul lato ovest. Sullo stesso lato si trova, in aderenza, una piccola tettoia in lamiera sostenuta da due piedritti metallici, sotto la quale è posizionata una macchina per la climatizzazione dell'ambiente, ormai non più attiva.

Su resede insiste anche un'ampia tettoia con pareti tamponate con pannelli prefabbricati ed onduline di lamiera; questo è un unico ambiente di forma rettangolare, coperto a capanna. La copertura si estende oltre la porta di accesso a formare un passaggio coperto, ma aperto. La porta di accesso è carrabile, la distinzione d'uso è a magazzino; presenta pavimento in cemento martellato e teloni di colore chiaro formano un "soffitto" che chiude la vista della struttura metallica della copertura.

Un'altra tettoia, simile alla precedente per forma e dimensioni, ma totalmente aperta, si colloca tra la tettoia precedente e le murature di due edifici di proprietà terza. Si precisa che la costruzione di dette tettoie è stata eseguita nell'anno 1975, come da relazione del tecnico certificatore dell'idoneità statica allegata al condono edilizio del 1986.

2.3 - SCHEMA STRUTTURALE E TAMPONATURE ESTERNE

Magazzino: Lo schema strutturale del magazzino è costituito da una struttura intelaiata in c. a. con tamponature in mattoni intonacati. La copertura è voltata a botte e presenta costolature in c.a. con tiranti metallici con manicotto a vista, mentre la volta è realizzata in mattoni laterizi. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi. Il piccolo servizio igienico è coperto a falda unica, con manto in tegole marsigliesi.

Tettoie: le strutture portanti delle tettoie sono costituite da pilastri e travi tralicciate in acciaio, mentre il manto di copertura presenta lastre ondulate in lamiera.

2.4 - SCHEMA IMPIANTISTICO

L'impianto elettrico, così come quello idrico-sanitario, non risultano a norma ed è costituito da canalette e plafoniere a soffitto tipo neon. Nelle murature perimetrali sono presenti alcune prese intrerbloccate.

È presente una linea adduzione acqua che alimenta sia il punto w.c. che il punto lavaggio nel capannone in muratura, dove è presente anche un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le acque reflue risultano convogliate nella pubblica fognatura.

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

2.5 - ESTERNI ED AREA DI PERTINENZA

Il prospetto del fabbricato principale è semplice, intonacato, tagliato solo da finestre del tipo industriale in ferro e vetro. Un ampio resede esterno di circa 570 mq., dotato di accesso carrabile, in terra battuta e ghiaia, completa l'unità in oggetto.

2.6 - STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione è da considerarsi pessimo, sia in merito alla parte edilizia che alla parte impiantistica. Necessita di un considerevole intervento di manutenzione/ristrutturazione e di una sua totale messa a norma impiantistica.

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. 1 visura attuale](#), [all. 2 e 3 visure storiche](#), [all. 4 PLN catastale](#) e [all. 5 estratto di mappa](#)):

- Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 18, P.IIIa 1315, rendita € 1.135,28, Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 2, Consistenza 379 mq, Dati di superficie 392 mq, Via U. Foscolo n. 2, piano T, catastalmente intestato a Edil Taddei s.r.l. (C.F.: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1.
Annotazione di immobile: SOSTITUISCE LA NUM.336 FG.18 PER VAM

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.IIIa	cat.	cl.	p.	cons.	sup.	rendita	prop	intestatari al Catasto	
F.	18	1315	C/2	2	T	379 mq	tot. 392 mq	1.135,28 €	1/1	EDIL TADDEI SRL

3.2 - VARIAZIONI NECESSARIE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, a meno dello smontaggio del ripostiglio in elementi leggeri che era posto sul lato nord-est del capannone in muratura.

Si segnala, comunque, che il suddetto ripostiglio figura nella domanda di condono del 1986, di cui alla Concessione in Sanatoria n. 2252 del gennaio 1998, che ne registra la presenza e la superficie.

Pertanto, si ritiene che la planimetria identifichi in maniera univoca il cespite e che la visura attuale tiene conto anche di tale superficie, da cui ne deriva la rendita catastale stessa.

Procedessimo adesso ad una rettifica della planimetria, eliminando una superficie legittima, se ne cambierebbe impropriamente la rendita.

Inoltre, la planimetria catastale, riporta lievi imprecisioni dovute ad errori di graficismo dovuti verosimilmente ai passaggi di scala grafica, 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.IIa 1315

- immobile attuale dal 09/11/2015 per pubblicazione superficie di impianto, data presentazione planimetria 04/12/1997, prot. n. A02411, Fg. 18 P.IIa 1315, Rendita Euro 1.135,28 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 379 mq, Sup. totale 392 mq, VIA U. FOSCOLO n. 2, Piano T;
Annotazione di immobile: sostituisce la num.336 fg.18 per vam

- immobile precedente dal 25/06/2009 al 09/11/2015, da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2009 protocollo n. SI0097268 in atti dal 25/06/2009 (n. 10240.1/2009), Fg. 18 P.IIa 1315, Rendita Euro 1.135,28 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 379 mq, VIA UGO FOSCOLO n. 2, Piano T;
Annotazione di immobile: sostituisce la num.336 fg.18 per vam
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

- immobile precedente dal 29/08/2006 al 25/06/2009, da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/08/2006 prot. n. SI0066824 in atti dal 29/08/2006 (n. 15998.1/2006), Fg. 18 P.IIa 1315, Rendita Euro 1.135,28 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 379 mq, VIA UGO FOSCOLO 2, Piano T;
Annotazione di immobile: sostituisce la num.336 fg.18 per vam
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

- immobile precedente dal 04/12/1997 al 29/08/2006, da AMPLIAMENTO del 04/12/1997 in atti dal 04/12/1997 (n. A02411.1/1997), **Fg. 18 P.IIa 336**, Rendita Euro 1.135,28, Lire 2.198.200, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 379 mq, VIA FOSCOLO UGO n. 2, Piano

T, Partita: 2285;

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

- immobile precedente dal 01/01/1992 al 04/12/1997, dal Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, Fg. 18 P.IIa 336, Rendita Lire 808.400, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 86 mq, VIA FOSCOLO UGO n. 2, Piano T, Partita: 2285;
- immobile precedente dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992, Fg. 18 P.IIa 336, Rendita Lire 593, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 86 mq, VIA FOSCOLO UGO n. 2, Piano T, Partita: 2285.

3.3.2 - PROPRIETÀ

- **Fg. 18 P.IIa 1315**

dal 22/12/2006 intestata a Edil Taddei Srl (CF: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, **atto di compravendita del 22/12/2006 a rogito notaio Pacini Andrea con sede in Colle Val d'Elsa (SI) repertorio n. 11672;**

- precedente Fg. 18 P.IIa 336
 - dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 23/01/1998 intestata a Cooperativa M , diritto di proprietà per 1000/1000;
 - dal 23/01/1998 al 29/08/2006 intestata a ,), diritto di proprietà per 1000/1000, atto di compravendita del 23/01/1998 a rogito notaio Coppini con sede in Siena (Si) repertorio n. 23171;
- precedente Fg. 18 P.IIa 1315
 - dal 29/08/2006 al 22/12/2006, intestata a , diritto di proprietà per 1000/1000, dalla VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 15998.1/2006) del 29/08/2006 protocollo n. SI0066824 in atti dal 29/08/2006

4 - Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Risultano dalla Conservatoria le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** del 08/08/2012 Registro Particolare 989 Registro Generale 5786 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** - Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze

- Sez. distaccata di Empoli - Repertorio 4546 del 24/10/2011 a

r €. 45.000,00 di

cui €. 35.791,16 di capitale, **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. 1 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, **fg. 18, p.IIa 1315 cat. C/2** Deposito, Via Ugo Foscolo snc.

- **ISCRIZIONE** del 14/01/2013 Registro Particolare 45 Registro Generale 371 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** - Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo, Repertorio 1295/2011 del 17/07/2012 a **favore** d

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. 7](#)):

- immobile n. 2 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, **fg. 18, p.IIa 1315 cat. C/2** Deposito, Via Ugo Foscolo snc.

Fa parte della presente iscrizione anche un'altra unità immobiliare non facente parte della presente perizia.

- **TRASCRIZIONE** del 05/06/2017 Registro Particolare 3418 Registro Generale 5140 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario di Siena, Rep. 1503 del 08/05/2017 a

er €. 70.000,00 di cui €. 42.481,34 di capitale, €. 1.347,00 di interessi e 26.171,66 di 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. 8](#)):

- immobile n. 2 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, **fg. 18, p.IIa 1315 cat. C/2** Deposito, Via Ugo Foscolo snc.

Fa parte della presente iscrizione anche un'altra unità immobiliare non facente parte della presente perizia.

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE** del 14/02/2018 Registro Particolare 225 Registro Generale 1472 derivante da **RESTRIZIONE DEI BENI** Tribunale di Siena Repertorio 110

del 20/12/2017 per ordinanza di estinzione della procedura esecutiva R.G. 110/2017 emessa il 10/11/2017 (formalità di riferimento Trascrizione Reg. Part. 3418/2017) ([all. 9](#)).

- **ISCRIZIONE** del 30/10/2018 Registro Particolare 1817 Registro Generale 10009 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** - Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena Repertorio 2106/2018 del 13/09/2018 a **favore** di B

per €. 300.147,35 di cui €. 213.760,00 di capitale e €. 86.387,35 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. 10](#)):

- immobile n. 17 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, **fg. 18, p.IIa 1315 cat. C/2** Deposito, Via Ugo Foscolo snc.

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

- **ISCRIZIONE** del 30/10/2018 Registro Particolare 1818 Registro Generale 10009 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** - Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena Repertorio 2111/2018 del 14/09/2018 a **favore** di

per €. 81.436,06 di cui €. 54.414,48 di capitale e €. 27.021,58 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. 11](#)):

- immobile n. 17 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, **fg. 18, p.IIa 1315 cat. C/2** Deposito, Via Ugo Foscolo snc.;

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

- **ISCRIZIONE** del 30/10/2018 Registro Particolare 1819 Registro Generale 10009 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** - Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena Repertorio 2373/2018 del 08/10/2018 a **favore** di

per €. 93.525,49 di cui €. 64.128,00 di capitale e €. 29.397,49 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. 12](#)):

- immobile n. 17 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, **fg. 18, p.IIa 1315 cat. C/2** Deposito, Via Ugo Foscolo snc.;

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

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE** del 13/09/2019 Registro Particolare 1276 Registro Generale 8196 **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA** derivante da **RESTRIZIONE DEI BENI** a firma notaio Sannino Domenico Maria con sede a Poggibonsi (SI) Repertorio 31869/10346 del 07/08/2019 per restrizione di beni in riferimento all'iscrizione ipotecaria 1817/2018 di cui sopra.

Valore dei beni liberati €. 90.000,00 in riferimento ad unità immobiliari non facenti parte della presente perizia.

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE** del 13/09/2019 Registro Particolare 1275 Registro Generale 8195 **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA** derivante da **RESTRIZIONE DEI BENI** a firma notaio Sannino Domenico Maria con sede a Poggibonsi (SI) Repertorio 31868/10345 del 07/08/2019 per restrizione di beni in riferimento all'iscrizione ipotecaria 1818/2018 di cui sopra.

Valore dei beni liberati €. 25.000,00 in riferimento ad unità immobiliari non facenti parte della presente perizia.

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE** del 13/09/2019 Registro Particolare 1277 Registro Generale 8195 **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA** derivante da **RESTRIZIONE DEI BENI** a firma notaio Sannino Domenico Maria con sede a Poggibonsi (SI) Repertorio 31868/10345 del 07/08/2019 per restrizione di beni in riferimento all'iscrizione ipotecaria 1818/2018 di cui sopra.

Valore dei beni liberati €. 40.000,00 in riferimento ad unità immobiliari non facenti parte della presente perizia.

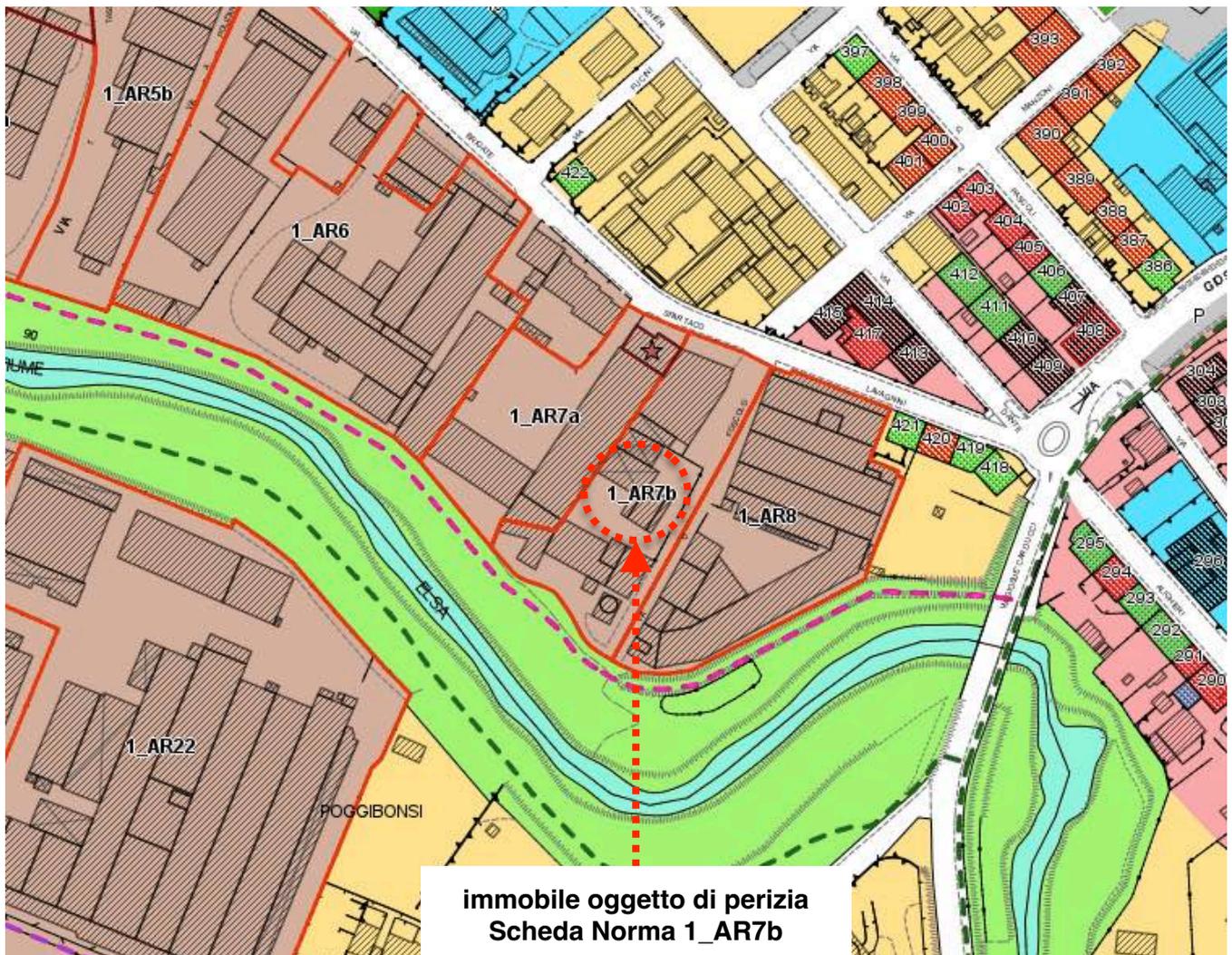
- **TRASCRIZIONE** del 01/07/2021 Registro Particolare 4301 Registro Generale 6492 **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena (SI) Rep. 16 del 25/07/2021 a **favore** della MASSA CREDITORI EDIL TADDEI SRL per il diritto di proprietà per la quota 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. 35 P.IIa 450 Su. 38 graff. 39 (riportati nel cronologico della Nota di Trascrizione "Unità Negoziale 2" "Immobile n. 16")

(all. 13)

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**.

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)
S u p e r f i c i e Territoriale	7.146 MQ 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	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 La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
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>		
Strumento di 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>		
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>U_t It U_t It: 0,35 mq/mq, pari a 2.501 mq di SUL SE</p> <p>HMax: 4 piani fuori terra</p> <p>Recop-IC Recop-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 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>		
Standard Urbanistici	<p>40% della ST, in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.</p>		

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

Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazione esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- 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.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Geologia/idraulica:

Comparto 1_AR7a

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

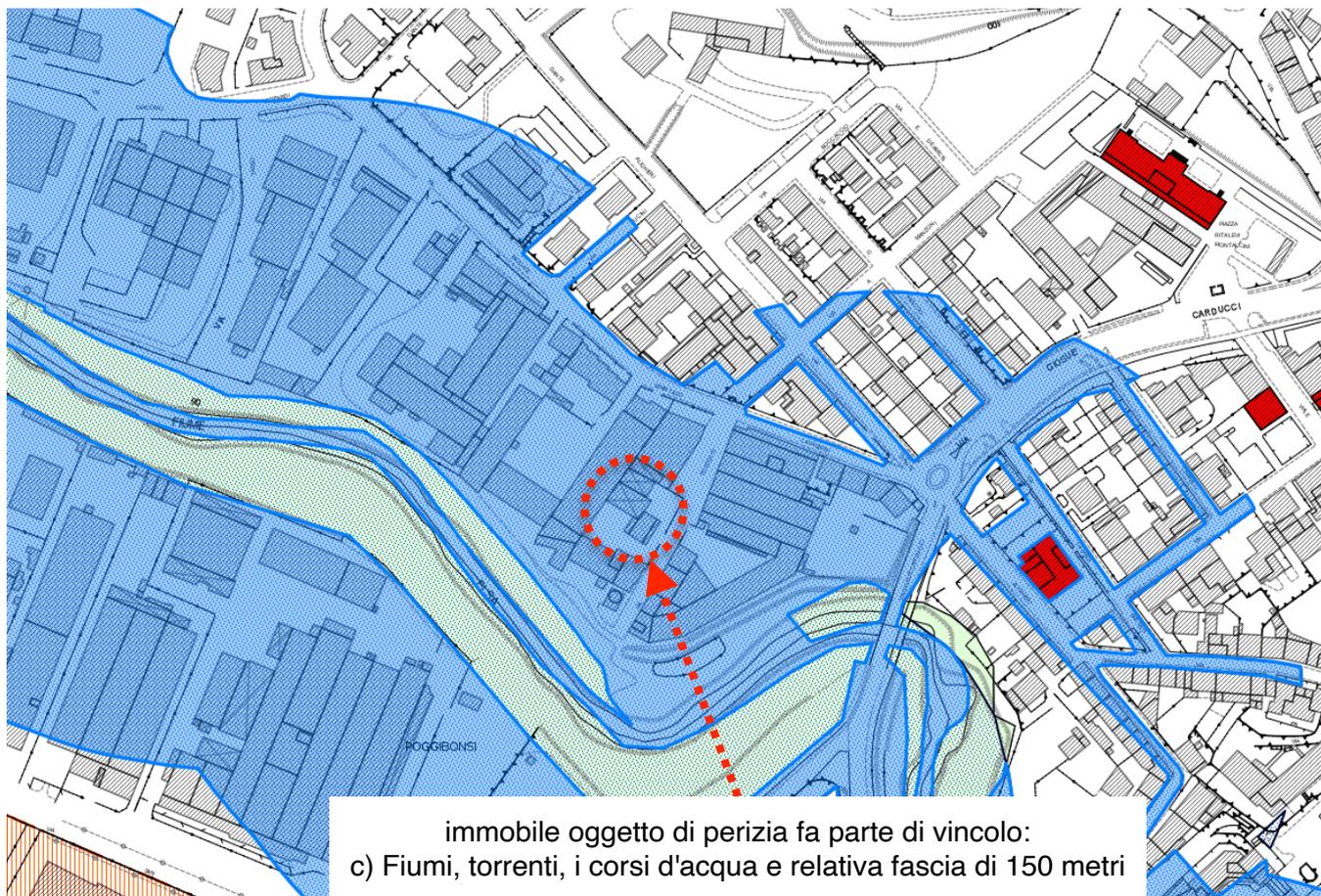
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	
<p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e 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*.



6 - Stato di possesso dei beni

In relazione a questo cespite risulta un contratto di Comodato d'Uso a titolo gratuito stipulato in data 20/06/2007, registrato all'Agenzia delle Entrate di Poggibonsi il 21/06/2007 al n. 2104, serie 3 (all. 14) tra la società Edil Taddei Srl con sede a Poggibonsi (SI) in Via Gracco del Secco SNC, codice fiscale n. 00715830527 (Comodante) e il Sig. Bandinelli Silvano, nato a Radicondoli (Si) il 13/04/1947, e residente a Poggibonsi in via Col Di Lana n. 12 C.F.: BNDSVN47D13H157R, in qualità di Presidente della Squadra Gruppo al cinghiale denominata PIPPO E STELLINO (comodatario) avente ad oggetto il fabbricato sito in Via Ugo Foscolo n.2 a Poggibonsi fg. 18 p.lla 1315.

Il comodato inizia dalla data del 01.07.2007 e scade il 31.07.2008; si rinnova tacitamente alla scadenza di anno in anno, salvo il diritto del comodante alla restituzione della porzione di fabbricato alla sua richiesta.

Le parti hanno convenuto che per il periodo di tempo in cui il conduttore usufruirà della cosa non verrà corrisposto alcun canone di locazione, ai sensi dall'art. 1803 del Codice Civile.

Locali sopra descritti, oggetto del presente comodato, vengono concessi, con espresso divieto di concedere a terzi il suo godimento.

Le spese per le riparazioni di ordinaria manutenzione, rimangono a completo carico della parte comodataria. Quelle di straordinaria manutenzione, fanno carico alla parte comodante.

Il presente contratto per quanto non espressamente scritto, è disciplinato esclusivamente dalle norme del Capo XIV (articoli da 1803 a 1812) del Codice Civile ed alle altre leggi in vigore.

Al momento del sopralluogo per le attività peritali i locali risultano in uso come indicato in contratto ed arredati da mobilio costituito in prevalenza da tavoli, panche e sedie per le sedute, frigoriferi e armadi. Il capannone in muratura, inoltre, è attrezzato con zona acquaio/lavaggio, e boiler per la produzione di acqua calda.

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. Licenza Edilizia 1265 del 01/10/1955 di cui di cui alla domanda del 29/09/1955 prot. 07958 del 30/09/1955 *per la costruzione di un magazzino ad uso industriale*, richiedente Bianciardi Enrico, nella sua qualità di Presidente della Cooperativa Molitoria Valdelsana **(riguarda l'attuale Fg. 18 P.IIa 1315 - Via Ugo Foscolo 2)**
- *Nulla Osta V.V.F.F. del 13/10/1955;*

2. Concessione Edilizia a Sanatoria n 2252 del 15/01/1998 di cui al Condono n. 1672 di cui alla domanda del 30/05/1986 prot. 9411 del 31/05/1986 ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 47 del 28.02.1985 *per ampliamento di fabbricato artigianale e cambio di destinazione da artigianale a commerciale di edificio posto in via U. Foscolo, e ampliamento di locale posto in via XXV Aprile*, richiedente Baroncelli Emanuela nella sua qualità di Presidente della Cooperativa Molitoria Valdelsana **(riguarda l'attuale Fg. 18 P.IIa 1315 - Via Ugo Foscolo)**

Si specifica che il condono riguarda anche un altro immobile che in via XXV Aprile che non fa parte della presente perizia.

7.2 - Conformità urbanistico -edilizia

L'unità immobiliare censita al NCU Fg. 18 P.IIa 1315 C/2 risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio e le planimetrie corrispondano a quanto riportato nell'ultima pratica edilizia, di cui alla suddetta Concessione Edilizia a Sanatoria. Si precisa che il ripostiglio, realizzato con una struttura leggera in lamiera, ad oggi non è presente sul lotto (verosimilmente

smontato per esigenze di manovrabilità sul resede), ma è stato comunque oggetto di condono e contabilizzato a livello di superficie e volume.

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'invita 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 similari 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 commerciale “tipo opificio/capannone”** (catastalmente A/10)], 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.la 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 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. 2 - RIEPILOGO SUPERFICI CALPESTABILI E COMMERCIALI			
Vano	Destinaz.	Sup. calpestabile	Sup. lorda
	principale	mq.	mq.
1	Capannone muratura	78,00	93,50
2	Tettoia 1	94,50	94,50
3	Tettoia 2	160,00	160,00
4	Tettoia 3	25,40	25,40
5	Locale w.c.	2,15	2,70
6	Ripostiglio (ad oggi smontato ma condonato)	8,65	8,65
7	Totale vani principali mq.	368,70	384,75
	arrotondato a mq.		385,00
	accessori		
8	Scala esterna e pianerottolo di carico	5,80	5,80
	esterni		
9	Area esterna carrabile	570,00	570,00

TAB. 3 - SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE			
Destinaz.	Rapp. Mercantile	Sup. reale mq.	Mq. sup. commer.
sup. vani principali	1,00	385,00	385,00
sup. accessori	0,15	5,80	0,87
		superficie principale a mq.	385,87
Area esterna carrabile	0,15	385,00	57,75
Area esterna carrabile	0,02	185,00	3,70
		Totale superficie commerciale area esterna mq.	61,45
		Totale superficie commerciale mq.	447,32

9.4 - Determinazione valore di mercato opificio (schede sistema MCA) (All. 15)

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 € 123.000,00** (Euro centoventitremila/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
123.000,00 €	-8%	-9.840,00 €	113.160,00 €
	arrotondato discrezionalmente a		113.000,00 €
		(Euro centotredicimila/zero centesimi)	

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

SIENA 20/01/2024

Arch. Sandro Senni

ALLEGATI:

- ☐ All. 001 VAF fg. 18 par. 1315.pdf
- ☐ All. 002 VSF fg. 18 par. 1315.pdf
- ☐ All. 003 VST fg. 18 par. 1315 Ente Urbano.pdf
- ☐ All. 004 PLN FGL 18 PART 1315 (V. Foscolo C2).pdf
- ☐ All. 005 EDM fg. 18 p.lla 1315.pdf
- ☐ All. 006 2012 Reg. Part. 989 Decr. igiunt.pdf
- ☐ All. 007 2013 Reg. Part. 45 Decr. ingiunt.pdf
- ☐ All. 008 2017 Reg. Part. 3418 Pign. Imm.pdf
- ☐ All. 009 2018 Reg. Part. 225 Restr. beni.pdf
- ☐ All. 010 2018_1817 ipoteca giudiz.pdf
- ☐ All. 011 2018_1818 iscriz. ipoteca giudiz..pdf
- ☐ All. 012 2018_1819 ipoteca giudiz..pdf
- ☐ All. 013 2021_4301 sentenza fallimento.pdf
- ☐ All. 014 Contratto comodato fg. 18 p.lla 1315.pdf
- ☐ All. 015 Doc. fotogr. lotto 7 Foscolo.pdf
- ☐ All. 016 MCA_ EDIL_TADDEL_LOTTO_7_Foscolo_STIMA.pdf



MODULARIO
F. rig. rend. 407



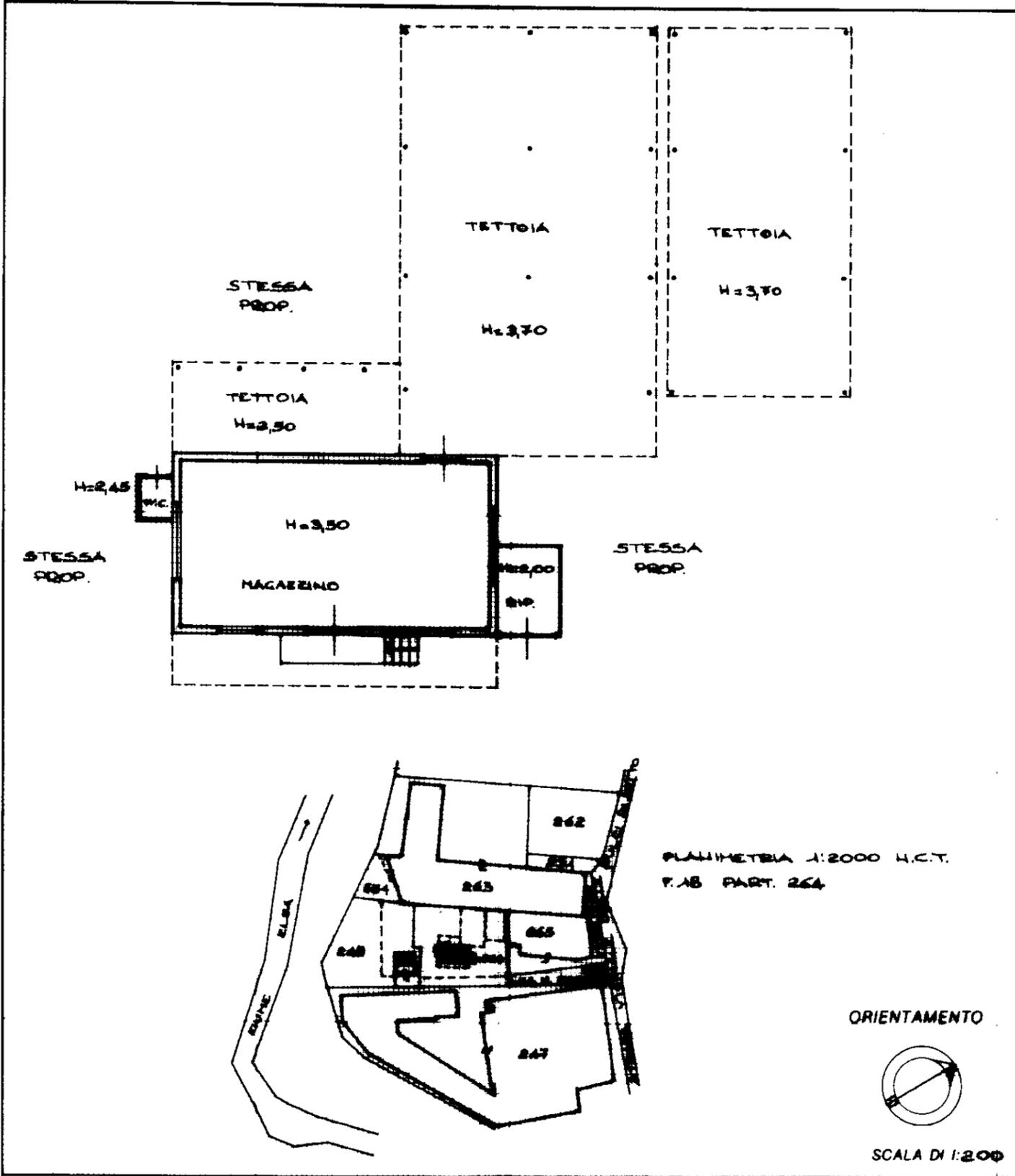
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

001129

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di POGGIBONSI..... via UGO FOSCOLO..... civ. 2.....



Nome - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 F. 18
 n. 336 sub.

Compilata dal GEOMETRA
 (Titolo, cognome e nome)
MARINI MARIO
 Iscritto all'albo de i. GEOMETRI
 della provincia di SIEHA n. 244
 data 20.11.97 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

CONTRATTO DI COMODATO



L'anno 2007 e questo il 20 del mese di Giugno, tra:

il Sig. TADDEI VITTORIO in qualità di legale rappresentante della ditta EDIL TADDEI S.R.L. con sede in Poggibonsi, Via Gracco del Secco n. 2/A P. IVA 00715830527, di seguito denominato comodante.

- da una parte-

e i
in

- dall'altra parte-

Presidente _____ ns
Sq. dr.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. La Ditta EDIL TADDEI concede in comodato gratuito al Sig.re xxxxxxxx in qualità di Presidente della Squadra xxxxxxxxxxxx che accetta, il fabbricato sito in Poggibonsi, Via Ugo Foscolo n.2 aventi le seguenti caratteristiche: ampio locale ad uso magazzino al piano terreno con annessi ripostiglio, w.c. e resede circostante sul quale insistono tre tettoie;
2. Il comodato avrà inizio il 01.07.2007 e scadenza il 31.07.2008;
3. il comodato stesso si rinnoverà tacitamente alla scadenza di anno in anno, salvo il diritto del comodante alla restituzione della porzione di fabbricato alla sua richiesta.
4. Le parti convengono che per il periodo di tempo in cui il conduttore usufruirà della cosa non verrà corrisposto alcun canone di locazione, così come previsto dall'art. 1803 del Codice Civile.
5. I locali sopra descritti, oggetto del presente comodato, vengono concessi, con espresso divieto di concedere a terzi il suo godimento.
6. La parte comodataria dichiara di accettare, riconoscendolo adatto al proprio uso e si impegna a servirsene solo per l'uso determinato dalla sua natura. Si impegna altresì a conservarlo secondo diligenza.

7. Le spese per le riparazioni di ordinaria manutenzione, rimangono a completo carico della parte comodataria. Quelle di straordinaria manutenzione, faranno carico alla parte comodante.

La parte comodataria sarà altresì responsabile verso la parte comodante e verso i terzi per i danni causati da incendi, scoppi o qualunque altro danno derivante da abuso o trascuratezza nell'uso o nella manutenzione delle cose locate e si obbliga a stipulare un idoneo contratto di assicurazione verso la parte comodante e verso i terzi.

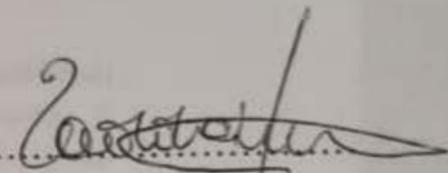
8. Le spese del presente contratto e quelle necessarie per l'eventuale registrazione, saranno divise tra le parti a perfetta metà.

9. Il presente contratto per quanto non espressamente scritto, è disciplinato esclusivamente dalle norme del Capo XIV (articoli da 1803 a 1812) del Codice Civile ed alle altre leggi in vigore.

Letto, Confermato e Sottoscritto

PER EDIL T ADDEI S.R.L.

PER xxxxxxxxxxxx

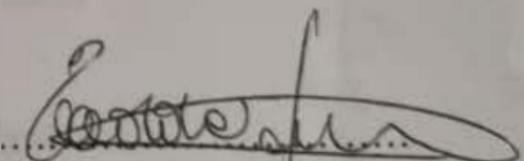

.....
Bedelli Rhes

to Si approvano tutte le clausole ed espressamente quelle n. 3,4,5,6,7,8.

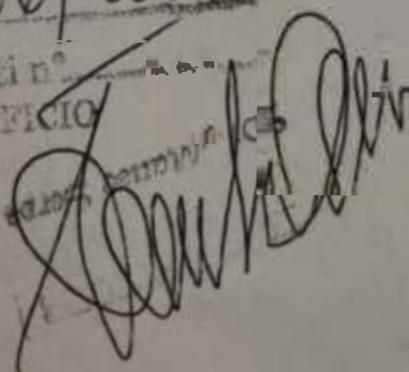
Letto, Confermato e Sottoscritto

PER EDIL T ADDEI S.R.L.

PER xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx


.....
Rhes

Agenzia delle Entrate
Ufficio di Poggibonsi
Registrato a Poggibonsi il 21/06/2007
al n° 2104 serie 3 allegati n°
per il DIRETTORE DELL'UFFICIO





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

LOTTO 7 - IMMOBILE USO MAGAZZINO
VIA U. FOSCOLO snc - POGGIBONSI (SI)



foto 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 20 GENNAIO 2024

ALL. 15 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1) *Via Ugo Foscolo*



2) *Ingresso da Via Ugo Foscolo*

i



3) *Edificio principale e tettoie*



4) *Tettoie condonate*



5) w.c. in aderenza ad edificio principale



6) ripostiglio condonato non più presente



7) interni fabbricato principale



7) passaggio tra fabbricato principale e tettoia tamponata



8) *tettoia in aderenza al fabbricato principale*



9) *tettoia tamponata*



9) *interni tettoia tamponata*

TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021
LOTTO 7 - IMMOBILE USO COMMERCIALE - TETTORIE - RESEDE
RAPPORTO VALUTATIVO E SOLUZIONE DI STIMA MCA
ALLEGATO 16
DATA 20 GENNAIO 2024



LOCALIZZAZIONE COMPARABILI

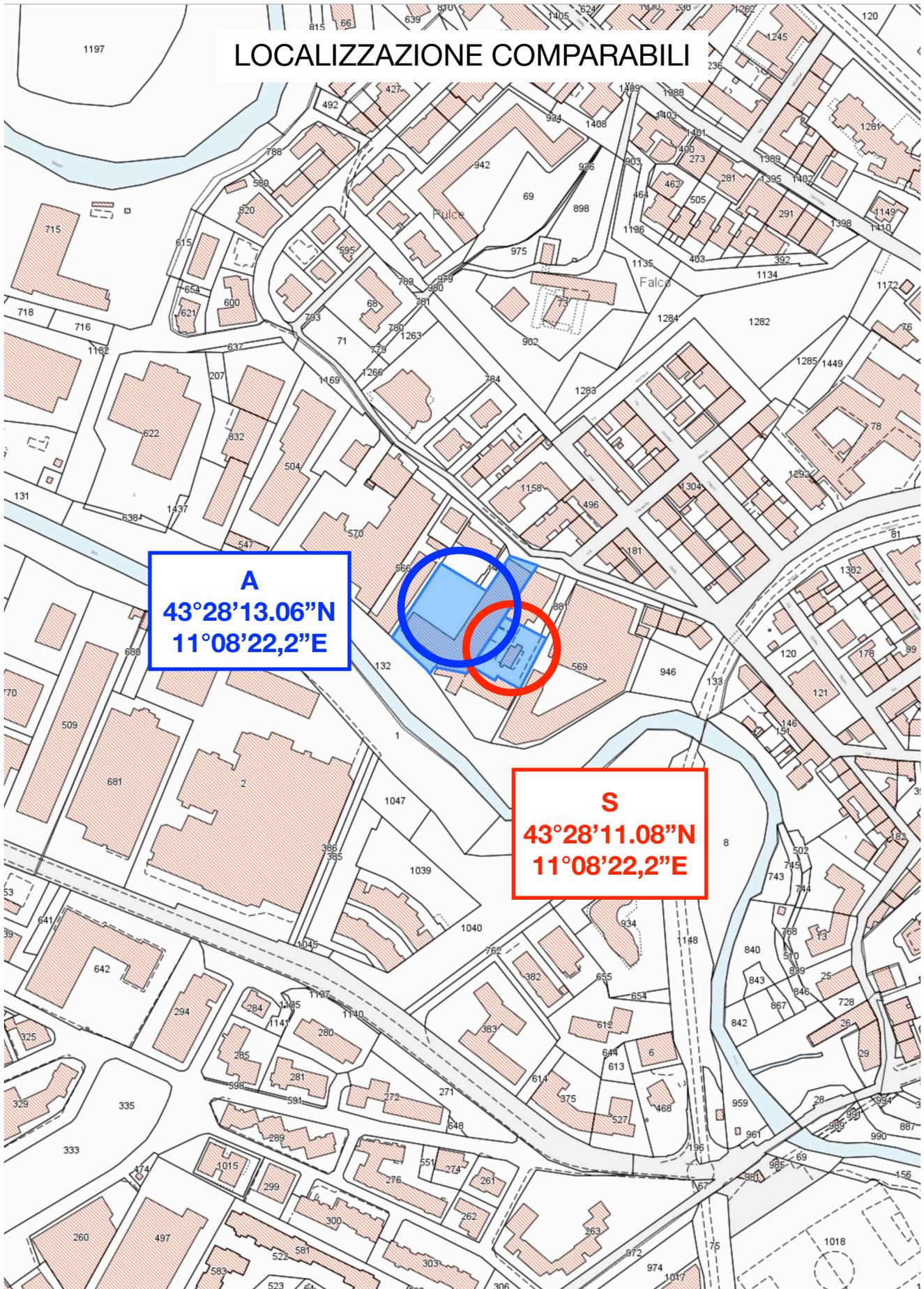






FOTO COMPARABILE
(tratta da GoogleMaps)

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	-	-	385,00
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	-	-	5,80
Area esterna REs [mq.]	1.438,00	-	-	570,00
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	-	-	385,00	385,00
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	-	-	5,80	0,87
Area esterna REs [mq.] (* * vedi nota)	0,15	1.438,00	215,70	-	-	385,00	57,75
	0,02	0,00	0,00	-	0,00	185,00	3,70
	0,005	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale mq.			2.281,10				447,32
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.]	385,00	2.065,40	245,00 €	-411.698,00 €	-	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.	385,00	1.438,00	36,75 €	-38.697,75 €	-	36,75 €		-	36,75 €	
	185,00	0,00	4,90 €	906,50 €	-	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 €	
				122.778,75 €						
Valore arrotondato discrzionalmente a	123.000,00 €									
Valore di stima del soggetto a mq.	mq.	447,32			274,97	€/mq.				

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