

**Studio Tecnico Geometra  
- - - Marco Grandi - - -**

Strada Massetana Romana, 52/A-53100 Siena  
Tel e Fax 0577-283072 - cell. 349-7739168  
P.Iva 01108500529 - c.f. GRN MRC 80A09 I726B  
geometramarcograndi@gmail.com  
www.geometramarcograndi.it

TRIBUNALE DI SIENA

Sezione Fallimentare

Fallimento n° 9/2012

in liquidazione

Curatore Avvocato Laura Notari

A - PREMESSE GENERALI

In seguito alla richiesta da parte del Curatore del fallimento della società  
Avvocato Laura Notari, ho ricevuto incarico di  
perito-stimatore con la finalità della determinazione del valore dei beni immobili  
della società in fallimento e di seguito descritti:

1 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 -  
Particella 370 - Subalterno 9** (appartamento) – categoria A/4 – classe 1 –  
consistenza 2,5 vani – rendita catastale € 129,11

2 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 -  
Particella 370 - Subalterni 31-38** (laboratorio per arti e mestieri) – categoria  
C/3 – classe 3 – consistenza 255 mq – rendita catastale € 790,18

3 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 64 - Particella  
650 - Subalterno 15** (posto auto coperto) – categoria C/6 – classe 2 –  
consistenza 24 mq – rendita catastale € 44,62

4 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 -  
Particella 1487** (area urbana) – categoria F/1 – consistenza 50 mq

5 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella  
1484 - Subalterno 1** (area urbana) – categoria F/1 – consistenza 20 mq

6 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1484 - Subalterno 6** (area urbana) – categoria F/1 – consistenza 20 mq

7 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1520** (area urbana) – categoria F/1 – consistenza 35 mq

8 - Catasto Terreni - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1463** (relitto ente urbano) - consistenza 37 mq

9 - Catasto Terreni - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1466** (relitto ente urbano) - consistenza 62 mq

10 - Catasto Terreni - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1479** (seminativo di classe 2) - consistenza 106 mq

e risultano registrate con la seguente titolarità:

-

- proprietà per 1/1

11 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1484 - Subalterno 2** (area urbana) – categoria F/1 – consistenza 152 mq

e risulta registrata con le seguenti titolarità:

-

- proprietà per 18/54

- - proprietà per 12/54

- - proprietà per 12/54

- - proprietà per 3/54

- - proprietà per 3/54

- - proprietà per 2/54

- - proprietà per 2/54

- - proprietà per 2/54

## B - ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

Per ogni unità immobiliare ho eseguito un'indagine storico catastale:

1 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 370 - Subalterno 9 (appartamento)** – categoria A/4 – classe 1 – consistenza 2,5 vani – rendita catastale € 129,11

- Dati identificativi provenienti da impianto meccanografico  
- Passaggi per causa di morte del 29/12/1981 - UR Sede di Poggibonsi (SI) Registrazione Volume 111 n. 1140 registrato in data 24/06/1982 - SUCCESSIONE Voltura n. 6417.1/1982 in atti dal 19/02/1997 - Deceduto il proprietario Sig. ██████████ ██████████ di ██████████

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

- Atto del 19/02/2007 Pubblico Ufficiale Pescatori Andrea Sede Poggibonsi (SI) Repertorio n. 60426 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1093.1/2007 Repertorio PI di Siena in atti dal 21/02/2007 - ██████████ ██████████  
██████████ vende a

- Atto del 31/03/2010 Pubblico Ufficiale Mandarinini Alfredo Sede Siena Repertorio n. 41353 - UU Sede Siena Registrazione n. 1727 registrato in data 06/04/2010 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA - Voltura n.3234.1/2010 - Pratica n. SI0058155 in atti dal 01/07/2010 -

sposta la sede da Cava de' Tirreni (SA) a Colle di Val d'Elsa (SI)

- Variazione toponomastica del 24/05/2013 Pratica n. SI0059362 in atti dal 24/05/2013 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 33931.1/2013

- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 - dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/05/1979, prot n. 003936000

- Variazione toponomastica del 26/07/2024 Pratica n. SI0056333 in atti dal 26/07/2024- VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 56333.1/2024

L'unità immobiliare è in uno stato di conservazione fatiscente, risulta in parte franata, ai sensi della Legge n. 122 del 30/07/2010 si attesta comunque la conformità catastale dell'unità immobiliare per quanto concerne la consistenza.

2 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 370 - Subalterni 31-38** (laboratorio per arti e mestieri) – categoria C/3 – classe 3 – consistenza 255 mq – rendita catastale € 790,18

- VARIAZIONE del 11/12/2003 Pratica n. SI0255449 in atti dal 11/12/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 123047.1/2003), furono soppressi i seguenti immobili: Foglio 100 Particella 370 Subalterno 1 Foglio 100 Particella 370 Subalterno 5 Foglio 100 Particella 370 Subalterno 7 Foglio 100 Particella 370 Subalterno 8 Foglio 100 Particella 370 Subalterno 22 Foglio 100 Particella 432

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2003 Pratica n. SI0259247 in atti dal 18/12/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 123836.1/2003)

- DIVISIONE del 09/01/2007 Pratica n. SI0002118 in atti dal 09/01/2007 DIVISIONE (n. 151.1/2007)

- Atto del 19/02/2007 Pubblico Ufficiale Pescatori Andrea Sede Poggibonsi (SI) Repertorio n. 60426 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1093.1/2007 Repertorio PI di Siena in atti dal 21/02/2007 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] vende a

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2008 Pratica n. SI0002604 in atti dal 09/01/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 175.1/2008)

- Atto del 31/03/2010 Pubblico Ufficiale Mandarinini Alfredo Sede Siena Repertorio n. 41353 - UU Sede Siena Registrazione n. 1727 registrato in data 06/04/2010 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA - Voltura n.3234.1/2010 - Pratica n. SI0058155 in atti dal 01/07/2010 -

sposta la sede da Cava de' Tirreni (SA) a Colle di Val d'Elsa (SI)

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2013 Pratica n. SI0039333 in atti dal 02/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 20028.1/2013)

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/07/2024 Pratica n. SI0055507 in atti dal 26/07/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 55507.1/2024)

L'unità immobiliare è in uno stato di conservazione fatiscente, risulta in parte franata, ai sensi della Legge n. 122 del 30/07/2010 si attesta comunque la conformità catastale dell'unità immobiliare per quanto concerne la consistenza..

3 - Catasto Fabbricati - Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 64 - Particella 650 - Subalterno 15 (posto auto coperto) – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 24 mq – rendita catastale € 44,62

- COSTITUZIONE del 28/10/2009 Pratica n. SI0138775 in atti dal 28/10/2009  
COSTITUZIONE (n. 2769.1/2009)

- Atto del 31/03/2010 Pubblico Ufficiale Mandarinini Alfredo Sede Siena  
Repertorio n. 41353 - UU Sede Siena Registrazione n. 1727 registrato in data  
06/04/2010 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA - Voltura  
n.3234.1/2010 - Pratica n. SI0058155 in atti dal 01/07/2010 -

sposta la sede da Cava de' Tirreni (SA) a Colle di  
Val d'Elsa (SI)

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2013 Pratica n. SI0057877 in atti  
dal 24/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 32463.1/2013)

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2024 Pratica n. SI0079908 in atti  
dal 09/08/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 79908.1/2024)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2010 Pratica n. SI0085033 in  
atti dal 08/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12293.1/2010)

Ai sensi della Legge n. 122 del 30/07/2010 si attesta la conformità catastale  
dell'unità immobiliare con lo stato dei luoghi.

**4 - Catasto Fabbricati - Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 -  
Particella 1487** (area urbana) – categoria F/1 – consistenza 50 mq

- VERBALE del 07/12/2006 Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Sede CAVA  
DE' TIRRENI (SA) Repertorio n. 64119 - UR Sede SALERNO (SA)  
Registrazione n. 7160 registrato in data 14/12/2006 - MODIFICA  
DENOMINAZIONE Voltura n. 321.1/2007 - Pratica n. SI0005971 in atti dal  
19/01/2007

- COSTITUZIONE del 28/12/2006 Pratica n. SI0114589 in atti dal 28/12/2006  
COSTITUZIONE (n. 2299.1/2006) con cui si costituiva l'immobile predecessore  
Foglio 100 Particella 1478 Subalterno 3.

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/02/2007 Pratica n.  
SI0018954 in atti dal 19/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA  
IDENTIFICATIVO (n. 2480.1/2007) con cui si costituiva l'immobile attuale Foglio  
100 Particella 1487.

- Atto del 31/03/2010 Pubblico Ufficiale Mandarinini Alfredo Sede Siena  
Repertorio n. 41353 - UU Sede Siena Registrazione n. 1727 registrato in data  
06/04/2010 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA - Voltura  
n.3234.1/2010 - Pratica n. SI0058155 in atti dal 01/07/2010 -

sposta la sede da Cava de' Tirreni (SA) a Colle di

Val d'Elsa (SI)

Ai sensi della Legge n. 122 del 30/07/2010 si attesta la conformità catastale dell'unità immobiliare con lo stato dei luoghi per quanto concerne la consistenza.

5 - Catasto Fabbricati - Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1484 - Subalterno 1 (area urbana) – categoria F/1 – consistenza 20 mq

- VERBALE del 07/12/2006 Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Sede CAVA DE' TIRRENI (SA) Repertorio n. 64119 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 7160 registrato in data 14/12/2006 - MODIFICA DENOMINAZIONE Voltura n. 321.1/2007 - Pratica n. SI0005971 in atti dal 19/01/2007

- COSTITUZIONE del 28/12/2006 Pratica n. SI0114635 in atti dal 28/12/2006 COSTITUZIONE (n. 2303.1/2006) con cui si costituiva l'immobile predecessore Foglio 100 Particella 1477 Subalterno 1

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/03/2007 Pratica n. SI0025772 in atti dal 06/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 3306.1/2007) con cui si costituiva l'immobile attuale Foglio 100 Particella 1484 Subalterno 1

- Atto del 31/03/2010 Pubblico Ufficiale Mandarini Alfredo Sede Siena Repertorio n. 41353 - UU Sede Siena Registrazione n. 1727 registrato in data 06/04/2010 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA - Voltura n.3234.1/2010 - Pratica n. SI0058155 in atti dal 01/07/2010 -

sposta la sede da Cava de' Tirreni (SA) a Colle di

Val d'Elsa (SI)

Ai sensi della Legge n. 122 del 30/07/2010 si attesta la conformità catastale dell'unità immobiliare con lo stato dei luoghi per quanto concerne la consistenza.

6 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1484 - Subalterno 6** (area urbana) – categoria F/1 – consistenza 20 mq

- VERBALE del 07/12/2006 Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Sede CAVA DE' TIRRENI (SA) Repertorio n. 64119 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 7160 registrato in data 14/12/2006 - MODIFICA DENOMINAZIONE Voltura n. 321.1/2007 - Pratica n. SI0005971 in atti dal 19/01/2007

- COSTITUZIONE del 28/12/2006 Pratica n. SI0114635 in atti dal 28/12/2006 COSTITUZIONE (n. 2303.1/2006) con cui si costituiva l'immobile predecessore Foglio 100 Particella 1477 Subalterno 3

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/03/2007 Pratica n. SI0025773 in atti dal 06/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 3307.1/2007) con cui si costituiva l'immobile predecessore Foglio 100 Particella 1484 Subalterno 3

- Atto del 31/03/2010 Pubblico Ufficiale Mandarini Alfredo Sede Siena Repertorio n. 41353 - UU Sede Siena Registrazione n. 1727 registrato in data 06/04/2010 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA - Voltura n.3234.1/2010 - Pratica n. SI0058155 in atti dal 01/07/2010 -

sposta la sede da Cava de' Tirreni (SA) a Colle di Val d'Elsa (SI)

- DEMOLIZIONE PARZIALE del 28/10/2010 Pratica n. SI0090208 in atti dal 28/10/2010 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 12949.1/2010) con cui si costituiva l'immobile attuale Foglio 100 Particella 1484 Subalterno 6

Ai sensi della Legge n. 122 del 30/07/2010 si attesta la conformità catastale dell'unità immobiliare con lo stato dei luoghi per quanto concerne la consistenza.

**7 - Catasto Fabbricati - Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1520** (area urbana) – categoria F/1 – consistenza 35 mq

- COSTITUZIONE del 28/10/2010 Pratica n. SI0090216 in atti dal 28/10/2010 COSTITUZIONE (n. 1444.1/2010) con cui si costituiva l'immobile attuale Foglio 100 Particella 1520

**8 - Catasto Terreni - Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1463** (reliitto ente urbano) - consistenza 37 mq

- Impianto meccanografico del 03/09/1971

- VARIAZIONE D'UFFICIO dati del classamento in atti dal 21/08/1974 (n. 30873) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: COLLE DI VAL D'ELSA (C847) (SI) Foglio 16 Particella 189 Foglio 99 Particella 1083 Foglio 99 Particella 1082 Foglio 16 Particella 190 Foglio 16 Particella 188
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/05/2005 - TMN. 50564/05-RICARICO AL C.T. RELITTO E.U. n. 2360.1/2005 - Pratica n. SI0050647 in atti dal 27/05/2005.
- FRAZIONAMENTO del 30/05/2005 Pratica n. SI0050567 in atti dal 30/05/2005 (n. 50567.1/2005) - Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: COLLE DI VAL D'ELSA (C847) (SI) Foglio 99 Particella 1081 Foglio 99 Particella 1462 Foglio 99 Particella 1065 Foglio 99 Particella 1464 Foglio 99 Particella 1465 Foglio 99 Particella 1466.
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/02/2006 Pratica n. SI0014562 in atti dal 20/02/2006 (n. 1301.1/2006) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: COLLE DI VAL D'ELSA (C847) (SI) Foglio 99 Particella 1463
- VERBALE del 07/12/2006 Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Sede CAVA DE' TIRRENI (SA) Repertorio n. 64119 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 7160 registrato in data 14/12/2006 - MODIFICA DENOMINAZIONE Voltura n. 290.1/2007 - Pratica n. SI0005968 in atti dal 19/01/2007
- Atto del 31/03/2010 Pubblico Ufficiale Mandarinini Alfredo Sede Siena Repertorio n. 41353 - UU Sede Siena Registrazione n. 1727 registrato in data 06/04/2010 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA - Voltura n.3234.1/2010 - Pratica n. SI0058155 in atti dal 01/07/2010 -

sposta la sede da Cava de' Tirreni (SA) a Colle di Val d'Elsa (SI)

Ai sensi della Legge n. 122 del 30/07/2010 si attesta la conformità catastale dell'unità immobiliare con lo stato dei luoghi per quanto concerne la consistenza.

**9 - Catasto Terreni - Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1466** (relitto ente urbano) - consistenza 62 mq

- Impianto meccanografico del 03/09/1971

- VARIAZIONE D'UFFICIO dati del classamento in atti dal 21/08/1974 (n. 30873) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: COLLE DI VAL D'ELSA (C847) (SI) Foglio 99 Particella 890
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/05/2005 - TMN. 50564/05-RICARICO AL C.T. RELITTO E.U. n. 2360.1/2005 - Pratica n. SI0050647 in atti dal 27/05/2005.
- FRAZIONAMENTO del 30/05/2005 Pratica n. SI0050567 in atti dal 30/05/2005 (n. 50567.1/2005) - Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: COLLE DI VAL D'ELSA (C847) (SI) Foglio 99 Particella 1081 Foglio 99 Particella 1462 Foglio 99 Particella 1065 Foglio 99 Particella 1464 Foglio 99 Particella 1465 Foglio 99 Particella 1463.
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/02/2006 Pratica n. SI0014562 in atti dal 20/02/2006 (n. 1302.1/2006) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: COLLE DI VAL D'ELSA (C847) (SI) Foglio 99 Particella 1466
- VERBALE del 07/12/2006 Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Sede CAVA DE' TIRRENI (SA) Repertorio n. 64119 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 7160 registrato in data 14/12/2006 - MODIFICA DENOMINAZIONE Voltura n. 290.1/2007 - Pratica n. SI0005968 in atti dal 19/01/2007
- Atto del 31/03/2010 Pubblico Ufficiale Mandarini Alfredo Sede Siena Repertorio n. 41353 - UU Sede Siena Registrazione n. 1727 registrato in data 06/04/2010 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA - Voltura n.3234.1/2010 - Pratica n. SI0058155 in atti dal 01/07/2010 -

sposta la sede da Cava de' Tirreni (SA) a Colle di Val d'Elsa (SI)

Ai sensi della Legge n. 122 del 30/07/2010 si attesta la conformità catastale dell'unità immobiliare con lo stato dei luoghi per quanto concerne la consistenza.

10 - Catasto Terreni - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1479** (seminativo di classe 2) - consistenza 106 mq

- Impianto meccanografico del 03/09/1971
- VARIAZIONE D'UFFICIO dati del classamento in atti dal 21/08/1974 (n. 30873) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: COLLE

DI VAL D'ELSA (C847) (SI) Foglio 16 Particella 189 Foglio 99 Particella 1083  
Foglio 99 Particella 1082 Foglio 16 Particella 190 Foglio 16 Particella 188

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/05/2005 - TMN. 50647/05-RICARICO AL C.T.  
RELITTO E.U. n. 2360.1/2005 - Pratica n. SI0050647 in atti dal 27/05/2005.  
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: COLLE DI VAL  
D'ELSA (C847) (SI) Foglio 99 Particella 1081

- TABELLA DI VARIAZIONE del 27/05/2005 Pratica n. SI0050564 in atti dal  
27/05/2005 (n. 50564.1/2005) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili: Comune: COLLE DI VAL D'ELSA (C847) (SI) Foglio 99 Particella  
1081

- FRAZIONAMENTO del 30/05/2005 Pratica n. SI0050567 in atti dal 30/05/2005  
(n. 50567.1/2005) - Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:  
Comune: COLLE DI VAL D'ELSA (C847) (SI) Foglio 99 Particella 1081 Foglio  
99 Particella 1462 Foglio 99 Particella 1065 Foglio 99 Particella 1465 Foglio 99  
Particella 1463 Foglio 99 Particella 1466.

- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/02/2006  
Pratica n. SI0013586 in atti dal 16/02/2006 (n. 1166.1/2006) - Sono stati inoltre  
variati/soppressi i seguenti immobili Comune: COLLE DI VAL D'ELSA (C847)  
(SI) Foglio 99 Particella 1464

- TABELLA DI VARIAZIONE del 28/11/2006 Pratica n. SI0104383 in atti dal  
28/11/2006 (n. 104383.1/2006) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili: Comune: COLLE DI VAL D'ELSA (C847) (SI) Foglio 100 Particella  
1464 Foglio 100 Particella 1478 Foglio 100 Particella 445

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/11/2006 Pratica n. SI0106638 in atti dal  
04/12/2006 TMN.104383/06- RICARICO AL C.T. RELITTO E.U. (n.  
4239.1/2006)

- TABELLA DI VARIAZIONE del 04/12/2006 Pratica n. SI0106709 in atti dal  
04/12/2006 VARIAZIONE COLTURALE (n. 4240.1/2006)

- VERBALE del 07/12/2006 Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Sede CAVA  
DE' TIRRENI (SA) Repertorio n. 64119 - UR Sede SALERNO (SA)  
Registrazione n. 7160 registrato in data 14/12/2006 - MODIFICA  
DENOMINAZIONE Voltura n. 290.1/2007 - Pratica n. SI0005968 in atti dal  
19/01/2007

- Atto del 31/03/2010 Pubblico Ufficiale Mandarini Alfredo Sede Siena  
Repertorio n. 41353 - UU Sede Siena Registrazione n. 1727 registrato in data  
06/04/2010 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA - Voltura

n.3234.1/2010 - Pratica n. SI0058155 in atti dal 01/07/2010 -

sposta la sede da Cava de' Tirreni (SA) a Colle di Val d'Elsa (SI)

Ai sensi della Legge n. 122 del 30/07/2010 si attesta la conformità catastale dell'unità immobiliare con lo stato dei luoghi per quanto concerne la consistenza.

11 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1484 - Subalterno 2** (area urbana) – categoria F/1 – consistenza 152 mq

- VERBALE del 07/12/2006 Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Sede CAVA DE' TIRRENI (SA) Repertorio n. 64119 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 7160 registrato in data 14/12/2006 - MODIFICA DENOMINAZIONE Voltura n. 290.1/2007 - Pratica n. SI0005968 in atti dal 19/01/2007

- COSTITUZIONE del 28/12/2006 Pratica n. SI0114635 in atti dal 28/12/2006 COSTITUZIONE (n. 2306.1/2006) con cui si costituiva l'immobile predecessore Foglio 100 Particella 1477 Subalterno 6.

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/03/2007 Pratica n. SI0025779 in atti dal 06/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 3308.1/2007) con cui si costituiva l'immobile attuale Foglio 100 Particella 1484 Subalterno 2

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/03/2009 - UU Sede POGGIBONSI (SI) Registrazione Volume 9990 n. 48 registrato in data 03/02/2010 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 905.2/2010 - Pratica n. SI0013909 in atti dal 09/02/2010

- Atto del 31/03/2010 Pubblico ufficiale MANDARINI ALFREDO Sede SIENA (SI) Repertorio n. 41353 - UU Sede SIENA (SI) Registrazione n. 1727 registrato in data 06/04/2010 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 3235.2/2010 - Pratica n. SI0058155 in atti dal 01/07/2010

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/09/2018 Pubblico ufficiale CHIARUCCI Sede COLLE DI VAL D'ELSA (SI) - UU Sede POGGIBONSI (SI) Registrazione Volume 9990 n. 331 registrato in data 28/12/2018 - DENUNCIA SUCCESSIONE CHIARUCCI ADRIANO Voltura n. 92.2/2019 - Pratica n. SI0001057 in atti dal 10/01/2019

Ai sensi della Legge n. 122 del 30/07/2010 si attesta la conformità catastale dell'unità immobiliare con lo stato dei luoghi.

### C - VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI

In base ai documenti e registri della Conservatoria dei registri immobiliari di Siena, i cespiti sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

#### Indicazione analitica dei passaggi di proprietà:

- Atto del 19/02/2007 Pubblico Ufficiale Pescatori Andrea Sede Poggibonsi (SI) Repertorio n. 60426/17914 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione del 21/02/2007 - Registro Particolare 1093 Registro Generale 1975 - ██████████

██████████ vende a

- Atto del 31/03/2010 Pubblico ufficiale MANDARINI ALFREDO Sede SIENA (SI) Repertorio n. 41353/19288 - ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Trascrizione del 09/04/2010 - Registro Particolare 2022 Registro Generale 3603 - ██████████ sposta la sede da Cava de' Tirreni (SA) a Colle di Val d'Elsa (SI)

- Atto del 04/05/2011 Pubblico ufficiale MANDARINI ALFREDO Sede SIENA (SI) Repertorio n. 42974/20448 - ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Trascrizione del 17/05/2011 - Registro Particolare 2468 Registro Generale 4028 - ██████████ sposta la sede da Colle di Val d'Elsa (SI) a Poggibonsi (SI)

### D - ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Annotazione del 11/05/2004 - Registro Particolare 1093 Registro Generale 5202 Pubblico Ufficiale Pescatori Andrea Repertorio 57123 del 09/04/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Formalità di riferimento: iscrizione 2285 del 2003

- Iscrizione del 20/11/2009 - Registro Particolare 2548 Registro Generale 11515 Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia Repertorio 11295 del 31/10/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO contro  
con sede in Cava de' Tirreni

- Annotazione n. 2416 del 28/12/2009 (restrizione di beni)

- Annotazione del 19/02/2010 - Registro Particolare 394 Registro Generale  
1735 Pubblico Ufficiale Pacini Andrea Repertorio 14943/6312 del 10/02/2010  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Formalità di  
riferimento: iscrizione 4207 del 2007

- Iscrizione del 24/09/2010 - Registro Particolare 2227 Registro Generale 9361  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena Repertorio 1597/2010 del 17/09/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO contro  
con sede in Colle di Val d'Elsa

Si precisa che l'ipoteca Repertorio 11295/2009 del 31/10/2009 risulta iscritta  
limitatamente ai beni censiti al Foglio 100 Particella 370 Subalterni 9 -31-38,  
mentre l'ipoteca Repertorio 1597/2010 del 17/09/2010 risulta iscritta su tutti i  
beni elencati nella presente relazione tecnica, come da iscrizioni allegate.

#### D - IMMOBILI - ACCERTAMENTI URBANISTICI

1 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella  
370 - Subalterno 9** (appartamento) – categoria A/4 – classe 1 – consistenza  
2,5 vani – rendita catastale € 129,11

2 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 -  
Particella 370 - Subalterni 31-38** (laboratorio per arti e mestieri) – categoria  
C/3 – classe 3 – consistenza 255 mq – rendita catastale € 790,18

4 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 -  
Particella 1487** (area urbana) – categoria F/1 – consistenza 50 mq

5 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 -  
Particella 1484 - Subalterno 1** (area urbana) – categoria F/1 – consistenza 20  
mq

6 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1484 - Subalterno 6** (area urbana) – categoria F/1 – consistenza 20 mq

7 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1520** (area urbana) – categoria F/1 – consistenza 35 mq

8 - Catasto Terreni - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1463** (reliitto ente urbano) - consistenza 37 mq

9 - Catasto Terreni - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1466** (reliitto ente urbano) - consistenza 62 mq

10 - Catasto Terreni - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1479** (seminativo di classe 2) - consistenza 106 mq

11 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1484 - Subalterno 2** (area urbana) – categoria F/1 – consistenza 152 mq

Le unità immobiliari sopra riportate e oggetto della presente valutazione sono ubicate nel Comune di Colle di Val d'Elsa, in Viale Antonio Gramsci, 19 e le aree urbane in piccole porzioni limitrofe, in una zona definita dalle norme tecniche di attuazione Tessuti recenti misti del capoluogo (U4) - Art. 64 N.T.A., tale zona comprende gli insediamenti urbani generalmente di formazione recente caratterizzati da tipologie miste alle quali corrisponde spesso la commistione di più funzioni, oltre a quella residenziale (comunque prevalente), legate anche alla collocazione lungo tracciati viari importanti, con significativa presenza di attrezzature e strutture pubbliche e/o di interesse collettivo. La disomogeneità che connota questi ambiti deriva anche dalla consistenza di aree originariamente produttive, parte delle quali ancora in attività ma per la maggior parte dismesse o sottoutilizzate o già riconvertite con funzioni residenziali e urbane in genere attraverso profonde trasformazioni nell'impianto, nelle tipologie e nelle architetture. Interessano in particolare ampi brani del capoluogo: la parte nord (Fabbrichina, Lisciata e Ferriera), le aree centrali da via Martiri della Libertà e Fontibona lungo via XXV Aprile e viale dei Mille, con lo Spuntone e Campolungo. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a

quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, le discipline di intervento prevalenti di tipo 4 (t4) e di tipo 5 (t5) - nel nostro caso (t4).

All'interno dei tessuti U4, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- artigianale di servizio (sotto-categoria b3)
- commerciale al dettaglio, limitatamente alle sotto-categorie c1 e c2 come definite all'art. 10 delle presenti Norme; l'insediamento di nuove medie strutture di vendita (c3) è subordinato alla redazione di un progetto unitario convenzionato supportato da adeguate verifiche in merito agli effetti indotti sulla viabilità dai carichi urbanistici aggiuntivi previsti con individuazione delle opere necessarie per il miglioramento della viabilità
- turistico - ricettiva limitatamente alle sotto-categorie d1 e d2 come definite all'art. 11 delle presenti Norme
- direzionale e di servizio
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Nello specifico, quindi, ci troviamo nella zona territoriale omogenea di tipo B, con la disciplina del tipo di intervento t4 regolamentato dall'articolo 26 delle N.T.A.

La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) consente l'adeguamento degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definiti dalle disposizioni regionali e consente altresì determinate fattispecie di interventi pertinenziali. Gli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico e utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge:

- La disciplina di tipo 4 (t4), consente anche:
- la chiusura con infissi vetrati di portici o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime;

- scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
- ascensori esterni;
- serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, debitamente certificata;
- volumi tecnici fuori terra;
- modifiche della tipologia della copertura senza aumento del volume totale esistente;
- l'incremento della Superficie edificata o edificabile (SE) all'interno della sagoma esistente, compresa quella realizzabile con un eventuale aumento del numero dei solai.
- Laddove non rivestano carattere storico o tipologico - documentario, la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione ad un solo piano, all'interno del lotto di pertinenza è ammessa anche in aderenza all'edificio principale; i volumi ricostruiti, che non possono superare quelli legittimi demoliti, devono mantenere la funzione accessoria.

### Unità immobiliari 1 - 2

Le unità immobiliari identificate con il numeri 1 - 2 oggetto di stima fanno parte di un edificio che si sviluppa per gran parte su un unico livello fuori terra con notevole altezza e per una parte su 2 livelli, all'interno del quale si trovano appunto censite due unità immobiliari urbane, è realizzato con struttura portante mista ed è in stato di conservazione fatiscente.

La copertura è del tipo a falde inclinate con orditura primaria e secondaria in legno, in numerose parti il solaio inclinato e il solaio intermedio presente risultano crollati.

E' importante ribadire che l'intero immobile si presenta in uno stato di manutenzione generale fatiscente, allo stato di completo abbandono è al suo interno occupato da materiali e suppellettili di vario genere oltre alla presenza di elementi di cemento amianto.

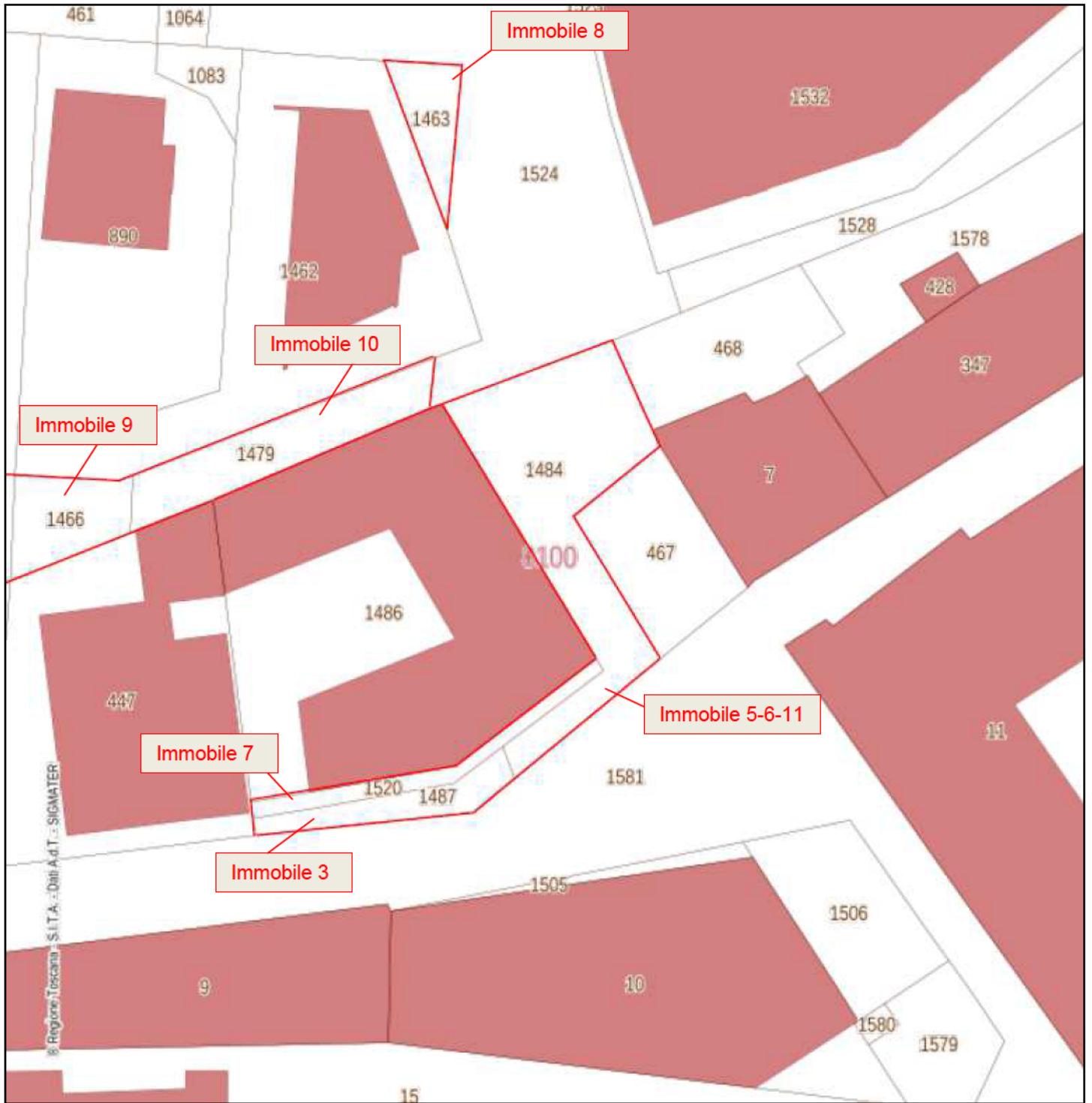
Come sopra accennato, inoltre, sono oggetto della presente valutazione, anche delle porzioni particellari ubicate nella poco distante Via della Ferriera (immobili 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11).



Ripresa fotografica aerea del contesto sui cui sorge l'immobile, con il tratto rosso si evidenzia il complesso su Viale Antonio Gramsci, con il tratto giallo si evidenziano i rimasugli particellari su Via della Ferriera



Ripresa fotografica aerea di dettaglio dello stabile di Viale Antonio Gramsci





ripresa fotografica da Via Antonio Gramsci del prospetto di ingresso del complesso immobiliare



Ripresa fotografica interna dello stabile di Via Antonio Gramsci



Ripresa fotografica interna dello stabile di Via Antonio Gramsci



Ripresa fotografica su una parte dei rimasugli particellari su Via della Ferriera

Al fine di verificare la conformità dei beni sopra indicati ho effettuato ricerche e ho reperito gli atti abilitativi degli interventi edilizi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colle di Val d'Elsa.

Gli atti individuati e reperiti, riferiti alle unità immobiliari in oggetto, sono i seguenti:

- P.E. n. 165/2007 - Concessione Edilizia n. 22 del 27.03.2009 - Intervento di ricostruzione edilizia e realizzazione di edificio residenziale in Via Gramsci, nella zona artigianale denominata "Ferriera" - Progetto finalizzato alla realizzazione di 4 unità immobiliari terra-tetto con accesso indipendente e un piano terreno a uso garage.

Le lavorazioni non sono state eseguite e la Concessione edilizia risulta archiviata e decaduta.

Lo stato autorizzato pertanto può essere riconducibile allo stato attuale rappresentato nella Concessione edilizia sopra citata, la condizione di partenza che avrebbe portato all'inizio dei lavori di ricostruzione edilizia. Non essendo stati realizzati i lavori e subentrando uno stato di degrado che vede il cespite anche in parte crollato, è possibile solo affermare che la consistenza dei beni sia catastalmente che urbanisticamente risulta rappresentata e pertanto il tutto può ritenersi commerciabile.

### Immobile 3

3 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 64 - Particella 650 - Subalterno 15** (posto auto coperto) – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 24 mq – rendita catastale € 44,62

L'unità immobiliare sopra riportata e oggetto della presente valutazione è ubicata nel Comune di Colle di Val d'Elsa, all'interno di un complesso immobiliare situato nel quartiere residenziale di Gracciano, in una zona definita dalle norme tecniche di attuazione Tessuti recenti residenziali pianificati (U5) - Art. 65 N.T.A., tale zona comprende gli insediamenti residenziali recenti in prevalenza esito di pianificazione attraverso progetti pubblici o interventi privati. Si tratta di tessuti generalmente privi di valore architettonico e/o storico-documentale ma spesso connotati da unitarietà e omogeneità di materiali e finiture, tanto da considerarsi definiti nell'immagine e nella conformazione.

Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, le discipline di intervento prevalenti di tipo 4 (t4) e di tipo 5 (t5) nel nostro caso specifico (t5).

All'interno dei tessuti U5, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- artigianale di servizio (sotto-categoria b3), con esclusione del sotto-ambito U5.1
- commerciale al dettaglio, limitatamente alle sotto-categorie c1 e c2 come definite all'art. 10 delle N.T.A. con esclusione del sotto-ambito U5.1
- direzionale e di servizio limitatamente alla sotto-categoria e1 come definita all'art. 12 delle presenti Norme

- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico. Nel sotto-ambito U5.1 in ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 70 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

Nello specifico, quindi, ci troviamo nella zona territoriale omogenea di tipo B, con la disciplina del tipo di intervento t5 regolamentato dall'articolo 27 delle N.T.A.

La disciplina di intervento di tipo 5 (t5) consente, interventi fino alla demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, oltre che le addizioni volumetriche agli edifici residenziali, come definiti dalle disposizioni regionali.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un edificio che si sviluppa su 3 livelli fuori terra e 1 livelli entro terra, all'interno del quale si trovano le autorimesse, è realizzato con struttura portante in cemento armato e finitura esterna in intonaco recentemente ristrutturato.

La copertura è del tipo a falde inclinate (anch'esse recentemente ristrutturate) e i solai di interpiano sono in latero-cemento.

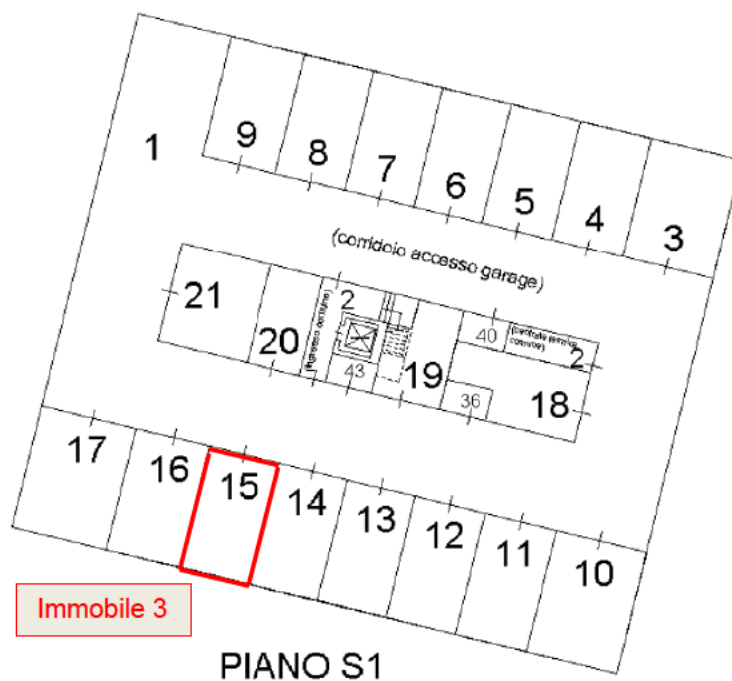
L'intero immobile si presenta in un ottimo stato di manutenzione generale.



Ripresa fotografica aerea del contesto sui cui sorge l'immobile



Ripresa fotografica aerea di dettaglio dello stabile dove sorge l'unità immobiliare oggetto di valutazione



Stralcio grafico di elaborato planimetrico del Piano S1 dello stabile con evidenziato con tratto rosso l'unità immobiliare a destinazione posto auto coperto oggetto della presente valutazione.

Al fine di verificare la conformità dei beni sopra indicati ho effettuato ricerche e ho reperito gli atti abilitativi degli interventi edilizi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colle di Val d'Elsa.

Gli atti individuati e reperiti, riferiti alle unità immobiliari in oggetto, sono i seguenti:

- P.E. n. 75/2007 - Piano di Recupero Prot. n. 6929 del 10.05.2007 - approvazione del Piano di Recupero per l'edificio dismesso "Scuola di Buonriposo" - Via Nino Bixio - Località Gracciano.

- P.E. n. 200/2007 - Permesso di Costruire n. 83 del 03.12.2007 - Costruzione di edificio di civile abitazione a seguito del piano di recupero relativo all'edificio ex scuola materna di Gracciano e realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

- P.E. n. 232/2007 del 20.12.2007 - Abbattimento piante in Via Nino Bixio e Via F.lli Bandiera in Località Gracciano.

- P.E. n. 108/2009 Prot. n. 15242 del 14.10.2009 - approvazione della Variante al Piano di Recupero per l'edificio dismesso "Scuola di Buonriposo" - Via Nino Bixio - Località Gracciano.

- P.E. n. 104/2009 - Permesso di Costruire n. 90 del 27.11.2009 - Variante al Permesso di Costruire n. 83 del 03.12.2007 - modifiche interne ed esterne in edificio di civile abitazione - Località Gracciano.

- P.E. n. 30/2010 Prot. n. 1885 del 08.02.2010 - Sistemazioni estern, Via Nino Bixio - Località Gracciano.

- P.E. n. 13/2010 - Permesso di Costruire n. 12 del 02.03.2010 - Variante al Permesso di Costruire n. 83 del 03.12.2007 - Lavori interni a u.i.u. in edificio di civile abitazione - Località Gracciano.

L'immobile dal punto di vista urbanistico risulta essere conforme

#### E - VINCOLI SOVRAORDINATI

Da una ricerca presso il PIT della Regione Toscana, il comparto immobiliare per le unità 1-2-4-5-6-7-8-9-10-11 risulta soggetto a vincolo paesaggistico con codice identificativo del vincolo 55 del 03 Marzo 1966 codice regionale di vincolo 9052252 - ZONE DELL'ABITATO E TERRENO ADIACENTE NEL COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA.

L'immobile 3 non risulta soggetto a vincolo paesaggistico.

#### F - COMPOSIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Considerato che la presente valutazione ha in oggetto l'intera proprietà ai fini di un'eventuale vendita, la valutazione è effettuata singolarmente su ogni unità immobiliare, anche se specialmente per i piccoli rimasugli di spazi esterni, difficilmente potranno essere alienati singolarmente.

#### F - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare oggetto della presente valutazione, è composto da varie unità immobiliari, come sopra descritte.

Il laboratorio e l'appartamento in Viale Antonio Gramsci, 19 sono la parte più consistente comprensiva anche di un resede esterno esclusivo dove si trova la strada di accesso al laboratorio. Il grande locale si estende per una superficie di circa 255 mq (il rilievo è stato possibile eseguirlo solo parzialmente a causa delle precarie condizioni di sicurezza della struttura) composto da un unico vano con un'altezza massima di circa 8,40 mt e minima di circa 6,20. L'appartamento, ricostruendo le misurazioni dalle planimetrie è circa 70,00 mq commerciali.

Allo stato attuale il complesso immobiliare si trova in condizioni fatiscenti, completamente in stato di abbandono e con numerose porzioni della copertura, dei solai e delle murature crollate. Lo stato di abbandono ha consentito nel tempo, da parte di malintenzionati, di occupare la costruzione con numerosi materiali di risulta di qualsiasi genere, ho potuto riscontrare la presenza di calcinacci, materiali di scarto di vari genere, mobilio abbandonato, elettrodomestici, legname, ferrame e anche elementi di cemento amianto, per una quantità di materiale da rimuovere stimata in circa 40 mc.

L'immobile è completamente privo di impianti. Nella valutazione, il parametro economico deve necessariamente tenere conto oltre dello stato di degrado del bene, della necessità di effettuare interventi di rimozione del materiale di risulta almeno del cemento amianto, resta altresì da considerare anche il valore potenziale del bene che può essere oggetto di un progetto di recupero e di parziale cambio di destinazione d'uso.

Nella valutazione, si può tenere conto dei rimasugli particellari situati in Via della Ferriera, trattasi di aree urbane e terreni, anche urbanizzati limitrofi ad un fabbricato di civile abitazione, a mio giudizio, non sono in grado di produrre reddito e comunque saranno da ricollocare nell'ambito della costruzione o dell'urbanizzazione già presente.

Il posto auto coperto in Località Gracciano, situato al piano S1 del fabbricato è composto da un unico vano, di 24 mq di superficie calpestabile, identificato con il numero di interno 13 e ben collocato all'interno dell'autorimessa collettiva. L'accesso carrabile, che avviene da Via Nino Bixio, 2c comprende la rampa e gli spazi di manovra di utilizzo condominiale.

L'unità immobiliare ha un grado di finitura buono e curato, le recenti lavorazioni condominiali hanno anche permesso la realizzazione di colonnina per ricarica elettrica dei veicoli.

Le pareti interne sono state eseguite in muratura di mattoni intonacate e rifinite con tinteggiatura soprastante.

L'infisso d'ingresso è in buone condizioni.

L'impianto elettrico, da un'analisi a vista, risulta in buono stato di conservazione.

## G - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La determinazione del valore di mercato di beni immobiliari è il processo attraverso il quale si stima il prezzo a cui un immobile potrebbe essere venduto, in condizioni normali di mercato, a una data specifica e in base allo stato di conservazione del bene.

Il metodo più diffuso per la valutazione immobiliare è il metodo della comparazione, pertanto si confronta l'immobile con altri simili venduti di recente nella stessa zona, si applicano dei coefficienti di aggiustamento ed è importante utilizzare come confronto, dati oggettivi reali come i valori dell'Osservatorio immobiliari.

Il parametro utilizzato per tale valutazione è il metro quadrato commerciale calcolato così come stabilito dalla "Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare".

1 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 370 - Subalterno 9 (appartamento)** – categoria A/4 – classe 1 – consistenza 2,5 vani – rendita catastale € 129,11 - Mq. commerciali circa 50 - Valore OMI minimo 840,00 €/mq riferito al secondo semestre del 2024 - condizioni immobile in completo stato di degrado e in parte franato con la necessità di rimozione di materiale di risulta e cemento amianto.

Valore teorico 840 €/mq x 50 mq = € 42.000,00

Applicazione di riduzione per degrado grave del 60%

**Valore risultante € 42.000,00 x 0,40 = € 16.800,00**

2 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 370 - Subalterni 31-38** (laboratorio per arti e mestieri) – categoria C/3 – classe 3 – consistenza 255 mq – rendita catastale € 790,18 Mq.

commerciali circa 255 - Valore OMI minimo 610,00 €/mq riferito al secondo semestre del 2024 - condizioni immobile in completo stato di degrado e in parte franato con la necessità di rimozione di materiale di risulta e cemento amianto.

Valore teorico 610 €/mq x 255 mq = € 155.550,00

Applicazione di riduzione per degrado grave del 60%

**Valore risultante € 155.550,00 x 0,35 = € 54.442,50**

3 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 64 - Particella 650 - Subalterno 15 (box-posto auto coperto)** – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 24 mq – rendita catastale € 44,62 - Valore OMI massimo 530,00 €/mq riferito al secondo semestre del 2024 - condizioni immobile in ottimo stato di manutenzione.

Valore teorico 530 €/mq x 24 mq = € 12.720,00

Nonostante il valore OMI massimo di € 530/mq per la categoria C/6 nella zona, il valore stimato è da ritenersi superiore, in quanto le condizioni di accessibilità, protezione, richiesta di mercato e testimonianze da agenzie immobiliari giustificano un valore di mercato prossimo a € 20.000,00, pari a circa € 833/mq coerente con la reale disponibilità e appetibilità del bene.

**Valore risultante = € 20.000,00**

4 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1487** (area urbana) – categoria F/1 – consistenza 50 mq - immobile identificato come area urbana, intestata al costruttore, area ubicata lungo Via della Ferriera, di fatto utilizzata come marciapiede pubblico, priva di recinzione o controllo, nessuna destinazione edificabile, nessun canone di locazione ricavabile, nessuna possibilità di dismissione nel libero mercato senza accordo con l'ente pubblico. Si attribuisce un valore simbolico quale base astrattamente utile ai fini inventariati della procedura fallimentare, pur riconoscendo la sostanziale inesigibilità economica nel mercato libero.

**Valore risultante = € 200,00 simbolico**

5 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1484 - Subalterno 1** (area urbana) – categoria F/1 – consistenza 20 mq immobile identificato come area urbana, intestata al costruttore, area ubicata lungo Via della Ferriera, trattasi di porzione di marciapiede in continuità con la particella 1487, in uso pubblico di fatto e priva di autonomia funzionale o

commerciale. L'area non è edificabile, non genera reddito, nè presenta possibilità di valorizzazione economica autonoma. Si attribuisce un valore simbolico quale base astrattamente utile ai fini inventariati della procedura fallimentare, pur riconoscendo la sostanziale inesigibilità economica nel mercato libero.

**Valore risultante = € 100,00 simbolico**

6 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1484 - Subalterno 6** (area urbana) – categoria F/1 – consistenza 20 mq immobile identificato come area urbana, intestata al costruttore, area ubicata lungo Via delle Terme, trattasi di porzione di marciapiede e piccolo tratto asfaltato, adiacente a dei posti auto esistenti ma non utilizzabile autonomamente per sosta veicolare o altre finalità. Non è edificabile né recintabile, in uso pubblico di fatto. L'unico possibile utilizzo futuro sarebbe come pertinenza accessoria al posto auto confinante, previa eventuale alienazione concordata. In considerazione della mancanza di valore economico autonomo, si attribuisce all'immobile un valore simbolico quale base astrattamente utile ai fini inventariati della procedura fallimentare, pur riconoscendo la sostanziale inesigibilità economica nel mercato libero.

**Valore risultante = € 100,00 simbolico**

7 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1520** (area urbana) – categoria F/1 – consistenza 35 mq immobile identificato come area urbana, intestata al costruttore, area ubicata lungo Via della Ferriera, di fatto utilizzata come marciapiede pubblico, in continuità funzionale con altre aree simili. L'immobile non è utilizzabile in modo autonomo, non è recintabile, non ha destinazione edificabile, né alcuna capacità reddituale o commerciale. Si attribuisce un valore simbolico quale base astrattamente utile ai fini inventariati della procedura fallimentare, pur riconoscendo la sostanziale inesigibilità economica nel mercato libero.

**Valore risultante = € 150,00 simbolico**

8 - Catasto Terreni - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1463** (reliitto ente urbano) - consistenza 37 mq - unità censita non al Catasto Fabbricati, ma al catasto Terreni, con la denominazione reliitto di ente urbano, utilizzata per micro - porzioni di suolo urbano non più funzionali e non

correttamente riconvertite al Catasto Fabbricati. Trattasi presumibilmente di una porzione di marciapiede o di area di sedime urbanizzata adiacente o sovrapposta a un fabbricato esistente sito in Via delle Terme, priva di accesso autonomo, non utilizzabile direttamente, e non suscettibile di valorizzazione economica. In assenza di redditività e di destinazione urbanistica utile, e dato il carattere fittizio dell'identificazione catastale, si attribuisce alla particella un valore simbolico da intendersi ai soli fini della stima inventariale fallimentare.

**Valore risultante = € 150,00 simbolico**

9 - Catasto Terreni - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1466** (relitto ente urbano) - consistenza 62 mq - l'area si presenta come una porzione pavimentata a uso pubblico, ubicata all'interno del tessuto urbano, con libero accesso pedonale, presenza di lampioni e alberature. L'immobile non può essere oggetto di utilizzazione economica autonoma e presenta caratteristiche tipiche delle opere di urbanizzazione primaria. Si attribuisce pertanto un valore simbolico da intendersi ai soli fini della stima inventariale fallimentare.

**Valore risultante = € 150,00 simbolico**

10 - Catasto Terreni - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1479** (seminativo di classe 2) - consistenza 106 mq. L'area pur formalmente identificata come seminativo, si presenta nella realtà come una porzione pavimentata e integrata al tessuto urbano, di uso pubblico e identica per funzione finitura alla particella 1466 (relitto ente urbano). L'immobile è inservibile da un punto di vista agricolo, non edificabile e non può essere oggetto di sfruttamento economico autonomo. In considerazione della situazione di fatto si attribuisce pertanto un valore simbolico da intendersi ai soli fini della stima inventariale fallimentare.

**Valore risultante = € 200,00 simbolico**

11 - Catasto Fabbricati - **Comune di Colle di Val d'Elsa - Foglio 100 - Particella 1484 - Subalterno 2** (area urbana) – categoria F/1 – consistenza 152 mq. L'unità immobiliare risulta intestata a più soggetti, di cui la

, detiene la quota di proprietà di pari a 18/54 (1/3). L'area risulta essere una porzione asfaltata destinata a spazio di manovra per veicoli, limitrofa a posti auto, priva di recinzione o utilizzabilità autonoma. Non risulta generare reddito, né è frazionabile o alienabile autonomamente, se non con un

accordo unanime dei comproprietari. Considerata la funzione meramente accessoria dell'area, la natura giuridica di F/1 e la parziale proprietà del soggetto fallito, si attribuisce al bene un valore stimato di € 750,00, pari alla quota di 1/3 del valore simbolico stimato dell'intero € 2.280,00.

**Valore risultante = € 750,00 simbolico**

RIEPILOGO GENERALE BENI IMMOBILI						
N.	Identificazione catastale	Categoria	Superficie (mq)	Descrizione sintetica	Quota fallita	Valore stimato (€)
1	F. 100 P.370 Sub. 9	A/3 - appartamento	50	In completo degrado parzialmente franato	100	16.800,00
2	F. 100 P.370 Sub. 31-38	C/3 - laboratorio	255	In completo degrado parzialmente franato	100	54.450,00
3	F. 64 P.650 Sub. 15	C/6 - box auto	24	In ottimo stato	100	20.000,00
4	F. 100 P.1487	F/1 area urbana	50	Marciapiede pubblico	100	200,00
5	F. 100 P.1484 Sub. 1	F/1 area urbana	20	Marciapiede pubblico	100	100,00
6	F. 100 P.1484 Sub. 6	F/1 area urbana	20	Marciapiede e asfalto	100	100,00
7	F. 100 P.1520	F/1 area urbana	35	marciapiede	100	150,00
8	F. 100 P.1463 (catasto terreni)	Relitto ente urbano	37	Non identificabile uso pubblico	100	150,00
9	F. 100 P.1466 (catasto terreni)	Relitto ente urbano	62	Area pubblica con lampioni	100	150,00
10	F. 100 P.1479 (catasto terreni)	Seminativo	106	Area pubblica con lampioni	100	200,00
11	F. 100 P.1484 Sub. 2	F/1 area urbana	152	Spazio di manovra in comproprietà	18/54 (1/3)	750,00
				<b>Totale</b>		<b>93.050,00</b>

Sperando di aver ottemperato in modo esaustivo a quanto richiestomi cordialmente saluto.

Siena, 28 Agosto 2025



Allegati:

- Planimetria catastale in atti Foglio 100 - Particella 370 - Subalterno 9;
- Planimetria catastale in atti Foglio 100 - Particella 370 - Subalterni 31-38;
- Planimetria catastale in atti Foglio 64 - Particella 650 - Subalterno 15;
- Elaborato planimetrico in atti in atti Foglio 100 Particella 370
- Elenco immobili in atti in atti Foglio 100 Particella 370
- Elaborato planimetrico in atti Foglio 100 Particella 650
- Elaborato planimetrico in atti Foglio 100 - Particella 1487;
- Elenco immobili in atti Foglio 100 - Particella 1487;
- Elaborato planimetrico in atti in atti Foglio 100 Particella 1484;
- Elenco dei subalterni in atti Foglio 100 Particella 1484;
- Geometrico catastale in atti Foglio 100 - Particelle 1463-1466-1479-1484-1487-1520;
- Geometrico catastale in atti Foglio 100 - Particella 370;
- Visura catastale
- Visure storiche singoli immobili;
- Ispezioni ipotecarie;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari;