

TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021
OGGETTO: PERIZIA TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO 1 - IMMOBILE USO COMMERCIALE
VIA SENESE 76/VIA GRACCO DEL SECCO SNC - POGGIBONSI (SI)



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

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

DATA PERIZIA TECNICA STIMA
SIENA 16 FEBBRAIO 2023

Io sottoscritto, arch. SANDRO SENNI (C.F.: SNNSDR64S05I726R) con studio professionale in Viale Trieste 18 a Siena iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena al n° 313 Sez. Aa, incaricato dalla dott.ssa Patrizia Sideri (c.f. SDRPRZ67H52I726G) con studio professionale a Siena, in Via dei Termini n° 6 quale Curatore del Fallimento R.G.F. 13/2021 del 25/05/2021 del Tribunale di Siena della società Edil Taddei S.r.l. (C.F e P.I. 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI) in Via Senese 76, della perizia di stima del fabbricato a uso commerciale/negozio posto nel Comune di Poggibonsi (SI) in Via Senese76/Via Gracco del Secco snc.,

premessato che

- lo scopo della perizia di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari sopra menzionate e facenti parte di un unico fabbricato;
- la società Ediltaddei S.r.l. è censita presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI SIENA UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI con diverse intestazioni ma con un unico numero di Codice Fiscale;
- il presente cespite sub. 38-39 risulta fisicamente unito al sub. 3 adiacente essendo in comunicazione attraverso un piccolo corridoio/disimpegno. Sebbene i dati catastali le suddividono in 2 unità immobiliari aventi diversa destinazione d'uso (A/10 Ufficio - C/1 Negozio), risultano oggi essere interamente occupate dagli Uffici della Edil Taddei s.r.l.;
- le due unità sono, oltre a quanto sopra, unite sotto l'aspetto della dotazione impiantistica, ovvero dotate dello stesso impianto elettrico, telefonico e di riscaldamento e climatizzazione;
- Stante quanto detto sopra entrambi mantengono la propria autonomia catastale e autonoma capacità di reddito, per cui il cespite sub. 38-39 viene considerato come lotto indipendente e dotato di sua autonoma capacità di essere venduto singolarmente;
- al fine di procedere con il ripristino della separazione fisica delle due unità immobiliari sarà necessario effettuare dei lavori edili ed impiantistici per ripristinare la loro indipendenza fisica ed impiantistica. L'importo a preventivo di tali lavori sarà detratto dal valore di perizia;
- 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 disposizioni di

cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 03/06/2020, alla variante 2 introdotta con Determina Dirigenziale n. 104 GPT del 07/04/2021, aggiornato alla Variante 2 introdotta con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 26/04/2022;

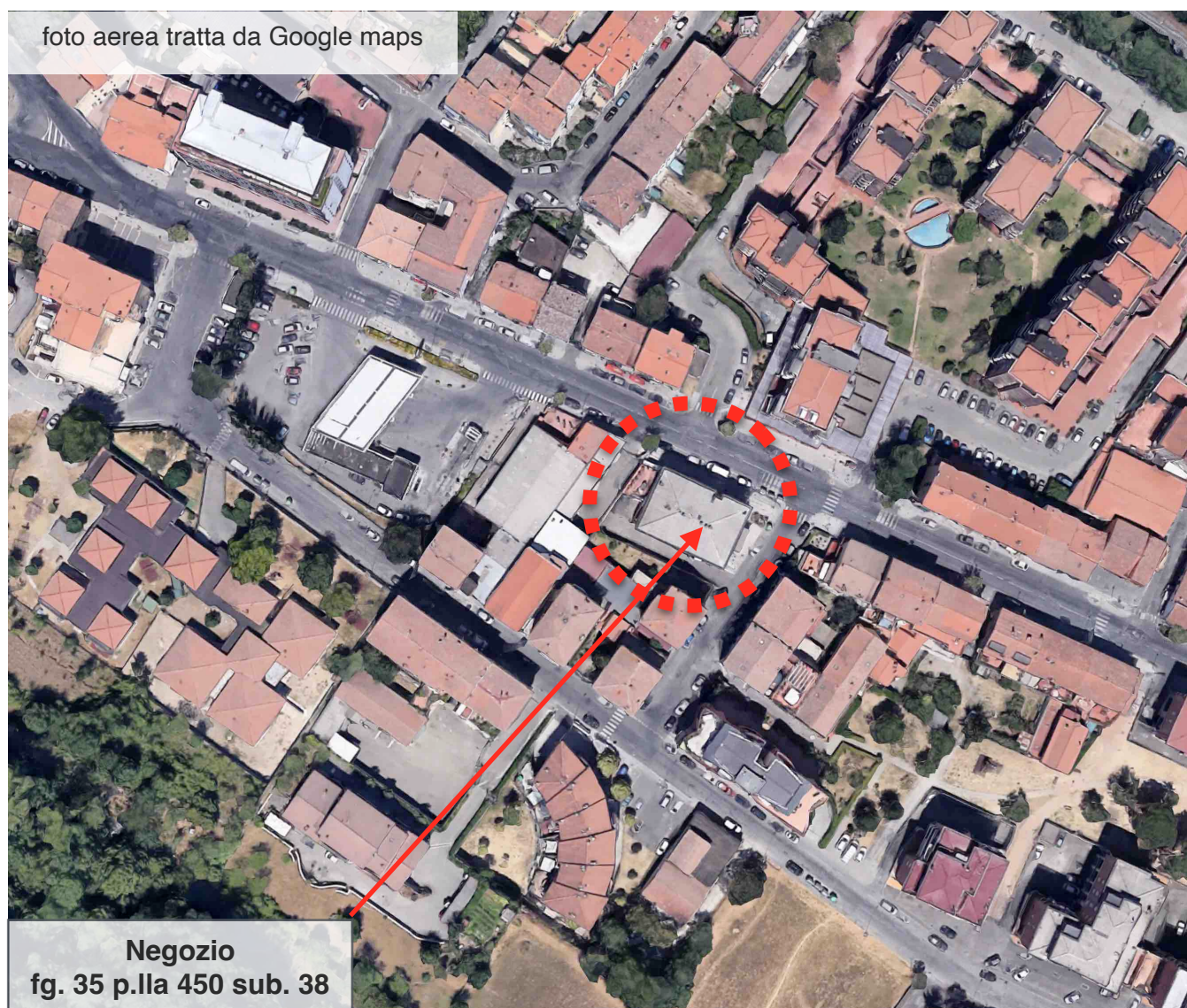
- tale strumento urbanistico inserisce l'immobile oggetto di perizia nel "tessuto urbano di formazione recente" di cui all'art. 23 del P.O., come meglio specificato nel corpo della perizia;

ciò premesso il sottoscritto da svolgimento all'incarico ricevuto.

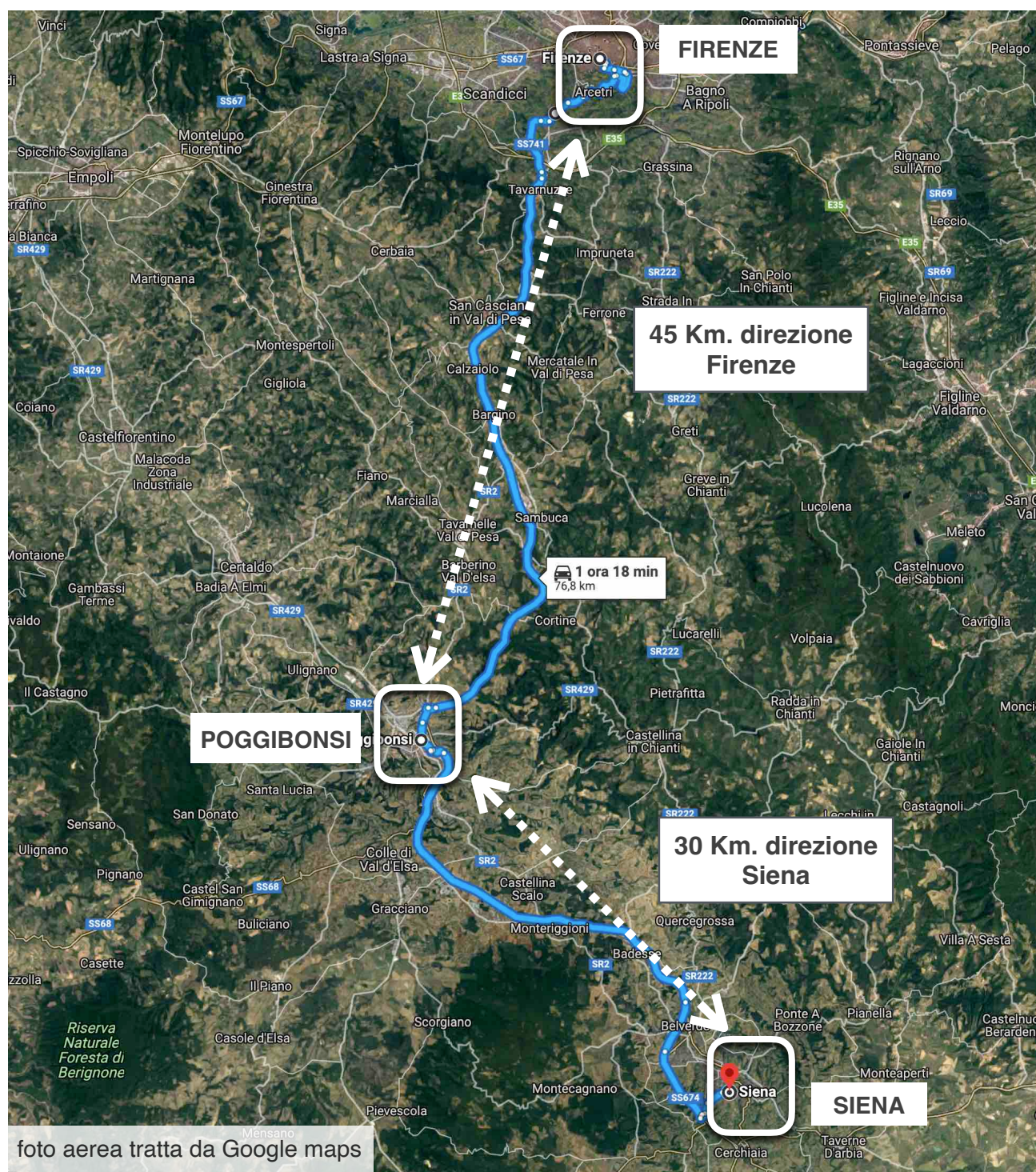
1 - INDIVIDUAZIONE DEL BENE

1.1 INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Poggibonsi (SI), al piano terra di un fabbricato in Via Senese civ. 76 angolo Via Gracco del Secco, (43°27'51.4"N 11°09'10.6"E).



Questo edificio è posto nelle immediate vicinanze del centro storico cittadino, nella zona sud-est, dal quale dista circa 600 mt., a circa 350 mt. dalla rotonda stradale del Ponte P. Nenni che collega Via Senese con la Via del Colombaio. 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. 35 p.lla 450 sub. 38 graffato 39, con rendita di €. 1.494, categoria C/1 classe 4 e consistenza di 108 mq. piano terra.

Fano parte di questa un piccolo resede esclusivo che ospita l'impianto in pompa di calore (sub. 39) e le parti comuni costituite da due resedi (sub. 32 e 40).

1.2 - CONFINI

Dalla documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) l'immobile confina con: resede sub. 40 B.C.N.C. (ai sub. 3, 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 38), vano scala (B.C.N.C. ai sub. 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17); Edil Taddei s.r.l., resede sub. 32 B.C.N.C. (ai sub. 3, 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 38).

1.3 - INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Vendita a corpo di una unità immobiliare a destinazione commerciale (catastale C/1) posta nel Comune di Poggibonsi in angolo tra Via Senese e Via Gracco del Secco, così individuata:

negozio censito al NCEU del Comune di Poggibonsi al Fg. 35 P.lla 450 Sub. 38 graffato 39, Categoria C/1 Classe 4 Consistenza 108 mq. Rendita €. 1.494,83, Piano terra.

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale/uffici/commercio, ha una superficie netta di circa 119,00 mq. per una superficie commerciale di circa 134,00 mq. ed è composta da n. 4 locali, un ripostiglio, una sala ingresso ed un servizio igienico. Esternamente completa la proprietà un piccolo resede fronte strada che ospita i macchinari dedicati al riscaldamento e climatizzazione.

2. - DESCRIZIONE DEL CESPITE

2.1 - CONTESTO

L'unità occupa una porzione al piano terra di più ampio edificio posizionato all'incrocio tra Via Senese e Via Gracco del Secco.

Un fabbricato a destinazione mista, con al piano terra funzioni dedicate al direzionale, commerciale e servizi alla persona, ai piani superiori residenze e al piano seminterrato autorimesse.

L'immobile deriva dalla demolizione e ricostruzione di precedenti volumi avvenuta intorno alla metà anni '80, con un successivo aumento di volume al piano terra del locale negozio.

2.2 - SCHEMA DISTRIBUTIVO E CARATTERISTICHE INTERNE

L'accesso avviene da Via Senese, mediante un disimpegno condominiale che, tramite il vano scala condominiale, dà accesso anche alle altre unità immobiliari poste ai piani superiori e all'autorimessa posta al piano seminterrato.

Internamente si compone di un locale d'ingresso/sala di attesa, privo di finestre, da quattro locali dotati di ampie vetrate ed affaccio diretto sull'esterno sui tre lati del fabbricato, da un ripostiglio e da un servizio igienico.

Le tramezzature interne sono realizzate in muratura di laterizio, intonacata e pitturata. Stesso dicasi per i soffitti. Le finiture sono in cotto industriale nel locale d'ingresso/sala di attesa, in listoni di legno prefinito nei locali commerciali ed in ceramica per il pavimento del servizio igienico.

Le porte interne si presentano in legno tamburato, lisce, di colore noce scuro, mentre gli infissi esterni sono di fattura industriale, in alluminio color bronzo con profilo a taglio freddo.

I vari ambienti sono in parte contro-soffittati ed hanno altezza variabile da mt. 2,90 a 3,00 mt. circa.

Si evidenzia, come in premessa, che la presente l'unità immobiliare (Sub. 38) comunica direttamente con l'adiacente unità immobiliare a destinazione ufficio (Sub. 3) e le fornisce la dotazione impiantistica per quanto riguarda la parte elettrica, di climatizzazione e telefonica.

2.3 - SCHEMA STRUTTURALE E TAMPONATURE ESTERNE

Lo schema strutturale è costituito da fondazioni dirette di tipo continuo in c.a., con ossatura verticale intelaiata in travi e pilastri anch'essi in c.a.. Gli orizzontamenti, compreso quello a

padiglione della copertura, sono in latero-cemento e soletta collaborante in c.a.. Anche il vano scala condominiale ha una struttura gettata in opera in c.a..

La parte in ampliamento del locale commerciale, avvenuta nel 2005, è realizzata con pannelli prefabbricati in c.a..

Le tamponature esterne sono costituite da muratura in blocchi di poroton e cappotto esterno con mattoni faccia a vista.

2.4 - SCHEMA IMPIANTISTICO

L'unità ha la seguente dotazione impiantistica:

- l'impianto elettrico è costituito da cavi elettrici sfilabili, realizzato in parte sotto-traccia con forassiti ed in parte in esterno con canale in PVC. È dotato di quadro generale e sotto-quadro di zona. I punti luce sono per lo più realizzati con plafoniere a soffitto;
- l'impianto di riscaldamento e condizionamento è distribuito mediante fan-coil da parete pilotati da una macchina a pompa di calore posta in esterno lungo strada, all'incrocio tra Via Senese e Via Gracco del Secco;
- impianto telefonico e trasmissione dati;
- l'impianto idrico-sanitario e di scarico è costituito da approvvigionamento acqua di rete nel servizio igienico. Le acque reflue sono convogliate nella pubblica fognatura.

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

N.B.: la parte relativa all'impianto elettrico, di climatizzazione e telefonico/dati al momento serve anche l'unità immobiliare al sub. 3.

2.5 - ESTERNI ED AREA DI PERTINENZA

I prospetti sono semplici, rivestiti in laterizio faccia a vista, con la maglia strutturale portata in superficie di facciata e che prosegue nelle strutture a sbalzo dei balconi del livello primo e secondo del fabbricato. Le aperture (finestre e porte finestre) sono semplici, prive di elementi distintivi, in alluminio nella parte del piano terra ed in legno nei piani superiori.

I sistemi oscuranti sono costituiti da avvolgibili in pvc.

Un piccolo resede esterno, di pertinenza al sub. 38, ospita la macchina della climatizzazione in pompa di calore.

La pavimentazione esterna del marciapiede e degli scalini di collegamento al fabbricato lungo

Via Senese e Via Gracco del Secco è realizzata in betonelle autobloccanti grigie.

2.6 - STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione è da considerarsi buono in merito alla parte architettonica, mentre la parte impiantistica necessita di un considerevole intervento di manutenzione e di una sua messa a norma, compreso la divisione dell'impianto di climatizzazione dall'adiacente unità immobiliare a destinazione ufficio, censita al sub. 3.

2.7 - COSTO LAVORI EXTRA OPERE RIPRISTINO SEPARAZIONE UNITÀ IMMOBILIARI SUB. 38-SUB.3

Il costo dei presenti lavori si riferisce alle opere occorrenti per procedere al ripristino della chiusura e separazione fisica delle due unità immobiliari, sub. 38 e sub. 3, consistenti nel sezionamento della parte impiantistica a comune e nella realizzazione della muratura a chiusura e tamponatura del passaggio di collegamento tra i due cespiti.

Tab. 1 - COSTO RIPRISTINO SEPARAZIONE SUB. 38/SUB. 3						
OPERE	U.M.	q.tà	COSTO		IVA	TOTALE
sez.to impianto elettrico	a corpo	1	1.800,00 €	10%	180,00 €	1.980,00 €
sez.to impianto climatizz.	a corpo	1	2.500,00 €	10%	250,00 €	2.750,00 €
opere murarie	a corpo	1	1.200,00 €	10%	120,00 €	1.320,00 €
		Tot.	5.500,00 €		550,00 €	6.050,00 €
			Quota parte sub. 38	50%		3.025,00 €
			Quota parte sub. 3	50%		3.025,00 €

3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1 - VISURE, PLANIMETRIE ED ESTRATTI DI MAPPA

Sono state effettuate le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siena, Ufficio del Territorio, attuale e storica, accertando i dati identificativi attuali dei beni oggetto di fallimento riportando gli elementi necessari per l'emissione del futuro decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami come da descrizione che segue. È stato reperito l'elaborato

planimetrico, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (all. da 1 a 3 visure attuali e storiche, all. 4 estratto di mappa e all. 5 PLN catastale):

- Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 35, P.IIIa 450, subalterno 38/39, rendita €. 1.494,83, Categoria C/1 (Negozi e Botteghe), Classe 4, Consistenza 108 mq., Dati di superficie 106 mq., Via Senese 76, piano T, catastalmente intestato a Edil Taddei S.r.l. (C.F.: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1

La tabella che segue riporta gli identificativi catastali

Tab. 2 - individuazione estremi catastali unità immobiliari										
EDIL TADDEI SRL CF 00715830527 COMUNE DI POGGIBONSI (CODICE G752)										
tipo/fg.	p.IIIa	sub	cat.	cl.	p.	cons.	sup.	rendita	prop	intestatario
F.	35	450	38/39	C/1	4	T	108 mq	Totale:106 mq	€. 1.494,83	1/1 EDIL TADDEI SRL

3.2 - VARIAZIONI NECESSARIE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

La planimetria catastale presenta delle difformità consistenti nel posizionamento di alcune delle tramezzature interne che di per sé non incidono sulla consistenza/rendita catastale ma necessitano di essere regolarizzate per la conformità catastale del cespite.

Il costo per assolvere questo adempimento, compreso oneri accessori e fiscali, è ipotizzabile in linea di massima in €. 600,00 che saranno detratti dal valore di perizia.

Tab. 3 - costo di massima per regolarizzazione catastale		
Redazione e presentazione telematica pratica DOCFA	600,00 €	compreso oneri fiscali
Spese per tributi catastali	50,00 €	diritti fissi per u.i.
Totale importo	650,00 €	

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

- dal 03/07/2012 frazionamento e fusione del 03/07/12 prot. SI0055911 in atti dal 03/07/2012 (n.7615.1/2012) - **costituisce** Fg. 35 P.IIIa 450 **Sub. 38 e 39** e **sopprime** Fg. 35 P.IIIa 450 Sub. **2, 6, 33, 34 e 36**. Rendita Euro 1.494,83 Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 108 mq, Via Senese 76, Piano T;
- immobile precedente Fg. 35 P.IIIa 450 **Sub. 2** dal 25/03/1987 (antecedente l'impianto meccanografico) al 03/07/2012, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 42 mq, Via Senese, Piano T;
- immobile precedente Fg. 35 P.IIIa 450 **Sub. 6** dal 25/03/1987 al 25/03/1987 Fg. 35 P.IIIa 450 Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 42 mq, Via Senese, Piano T.
Dal 25/03/1987 al 03/07/2012 categoria C/1, Classe 4, Consistenza 62 mq, Via Senese, Piano T;
- immobile precedente Fg. 35 P.IIIa 450 **Sub. 33** dal 26/03/2007 (costituzione area urbana prat. SI0048894 in atti dal 26/03/2007 n. 631.1/2007) al 03/07/2012, Categoria F/1, Consistenza 15 mq, Via Gracco del Secco, Piano T;
- immobile precedente Fg. 35 P.IIIa 450 **Sub. 34** dal 26/03/2007 (frazionamento e fusione prat. SI0055911 in atti dal 03/07/2012 n. 7615.1/2012) al 03/07/2012, Categoria F/1, Consistenza 3 mq, Via Gracco del Secco, Piano T;
dal 25/03/1987 al 26/03/2007, Fg. 35 P.IIIa 450 Sub. 9 graffato 17, Categoria A/2, Cl. 3, Consist. 4,5 vani Via Gracco del Secco, Piano T.
- immobile precedente Fg. 35 P.IIIa 450 **Sub. 36** dal 26/03/2007 (frazionamento e fusione prat. SI0055911 in atti dal 03/07/2012 n. 7615.1/2012) al 03/07/2012, Categoria F/1, Consistenza 12 mq, Via Gracco del Secco, Piano T
dal 25/03/1987 al 26/03/2007, Fg. 35 P.IIIa 450 Sub. 9 graffato 17, Categoria A/2, Cl. 3, Consist. 4,5 vani Via Gracco del Secco, Piano T.

3.3.2 - PROPRIETÀ

- Fg. 35 P.IIIa 450 **Sub. 38 e 39**
dal 03/07/2012 intestata a Edil Taddei Srl (CF: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI),

diritto di proprietà per 1/1, deriva da frazionamento e fusione del 03/07/2012 prot. SI0055911 in atti dal 03/07/2012 n. 7615.1/2012;

precedente Fg. 35 P.IIa 450 **Sub. 2**

- dall'impianto meccanografico del 31/01/1988 al 22/12/1997 intestato a Taddei Vittorio nato a San Gimignano (SI) il 06/11/1927 C.F. TDDVTR27S06H875F diritto di proprietà per 1000/1000;
- dal 22/12/1997 al 28/11/2007 intestato a SNC Santinovo di Taddei Vittorio e C. C.F. 00782180525 con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, atto di **compravendita del 22/12/1997 a rogito notaio Pescatori Andrea di Poggibonsi repertorio n. 45768**;
- dal 28/11/2007 al 11/06/2012 intestato a Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi C.F. 00715830527 con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà 1/1, atto di **compravendita del 28/11/2007 a rogito notaio Pacini Andrea di Colle di Val d'Elsa (SI) repertorio n. 12675**;
- dal 11/06/2012 al 03/07/2012 intestato a Edil Taddei Srl C.F. 00715830527 con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà 1/1, **voltura d'ufficio del 11/06/2012 n. 3336.1/2012 pratica SI0049068**;

• precedente Fg. 35 P.IIa 450 **Sub. 6**

- al 25/03/1987 intestato a Taddei Vittorio nato a San Gimignano (SI) il 06/11/1927 C.F. TDDVTR27S06H875F diritto di proprietà per 1000/1000;
- dal 25/03/1987 al 22/02/1998 intestato a Ghini Viliana nata a San Gimignano (SI) il 06/10/1948 C.F. GHNVLN48R46H875O, diritto di proprietà per 1/2 e Maran Giuliano nato a San Gimignano il 30/09/1945 C.F. MRNGLN45P30H875P, diritto di proprietà per 1/2, atto di **compravendita del 25/03/1987 a rogito notaio Pescatori Andrea di Poggibonsi repertorio n. 5158**;
- dal 23/02/1998 al 11/06/2012 intestato a Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi C.F. 00715830527 con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà 1/1, atto di **compravendita del 23/02/1998 a rogito notaio Pescatori Andrea di Poggibonsi (SI) repertorio n. 46129**;
- dal 11/06/2012 al 03/07/2012 intestato a Edil Taddei Srl C.F. 00715830527 con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà 1/1, **voltura d'ufficio del 11/06/2012 n. 3336.1/2012 pratica SI0049068**;

• precedente Fg. 35 P.IIa 450 **Sub. 33**

dal 26/03/2007 al 22/11/2007 **costituzione di area urbana, pratica SI0048894 del 26/03/2007**, intestato a:

- Bonini Bruno nato a Poggibonsi (SI) il 18/08/1939 C.F. BNNBRN39M18G752M diritto di proprietà per 36/576
- Braconi Marina nata a Castellina in Chianti (SI) il 29/09/1937 C.F. BRCMRN37P69C172J diritto di proprietà per 24/576
- Capobianco Anna nata a Potenza (PZ) il 07/11/1955 C.F. CPBNNNA55S47G942K diritto di proprietà per 12/576
- Cecconi Vanna nata a Poggibonsi (SI) il 03/04/1964 C.F. CCCVNN64D43G752G diritto di proprietà per 24/576
- Cresti Rosanna nata a Montalcino (SI) il 04/12/1947 C.F. CRSRNN47T44F402Q diritto di proprietà per 12/576
- Dei Fabio nato a Poggibonsi (SI) il 03/12/1956 C.F. DEIFBA56T03G752E diritto di proprietà per 48/576
- Deufemia Roberta nata a Poggibonsi (SI) il 06/10/1963 C.F. DFMRRRT63R46G752W diritto di proprietà per 24/576
- Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi C.F. 00715830527 con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà 24/576
- Fabbrini Stefania nata a Abbadia San Salvatore (SI) il 19/10/1969 C.F. FBBSFN69R59A006C diritto di proprietà per 12/576
- Fattorini Simone nato a Siena (SI) il 24/06/1968 C.F. FTTSMN68H24I726G diritto di proprietà per 24/576
- Giannelli Giada nata a Poggibonsi (SI) il 11/16/1977 C.F. GNNGDI77H51G752S diritto di proprietà per 12/576
- Giglioli Cassiano nato a Poggibonsi (SI) il 29/05/1936 C.F. GGLCSN36E29G752A diritto di proprietà per 12/576
- Iacopini Renato nato a Poggibonsi (SI) il 03/12/1937 C.F. CPNRNT37T03G752I diritto di proprietà per 12/576
- Lapi Fiorella nata a San Gimignano (SI) il 27/08/1941 C.F. LPAFLL41M67H875H diritto di proprietà per 12/576
- Marchetti Mario nato a Casole d'Elsa (SI) il 09/08/1957 C.F. MRCMRA57M09B984C diritto

di proprietà per 12/576

- Marradi Luigi nato a Certaldo (FI) il 04/09/1936 C.F. MRRLGU36P04C540E diritto di proprietà per 12/576

- Mezzedimi Luigi nato a Poggibonsi (SI) il 23/08/1963 C.F. MZZLGU63M23G752I diritto di proprietà per 32/576

- Mezzedimi Marida nata a Poggibonsi (SI) il 26/07/1959 C.F. MZZMRD59L66G752N diritto di proprietà per 8/576

- Midollini Mirella nata a Castellina in Chianti (SI) il 18/04/1936 C.F. MDLMLL36D58C172G diritto di proprietà per 32/576

- Montagnani Mauro nato a Poggibonsi (SI) il 09/09/1962 C.F. MNTMRA62P09G752J diritto di proprietà per 24/576

- Morandi Adriana nata a Poggibonsi (SI) il 03/08/1938 C.F. MRNDRN38M43G752A diritto di proprietà per 12/576

- Morandi Mara nata a Poggibonsi (SI) il 20/09/1942 C.F. MRNMRA42P60G752Z diritto di proprietà per 36/576

- Pinna Francesco nato a Siena (SI) il 11/07/1953 C.F. PNNFNC83L11I726C diritto di proprietà per 24/576

- Santinovo di Taddei Vittorio e C. s.n.c. con sede in Poggibonsi (SI) C.F. 00782180525 diritto di proprietà per 48/576

- Spisa Gaetana nata a Caccamo (PA) il 17/12/1922 C.F. SPSGTN22T57B315H diritto di usufrutto per 48/576

- Spisa Vincenzo nato a Caccamo (PA) il 28/11/1931 C.F. SPSVCN31S28B315L diritto di nuda proprietà per 48/576

- Sprugnoli Lorianana nata a Poggibonsi (SI) il 01/01/1944 C.F. SPRLRN44A41G752O diritto di proprietà per 12/576

dal 22/11/2007 al 22/11/2007 intestato a Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi (SI) C.F. 00715830527 diritto di proprietà per 528/576 e Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi (SI) C.F. 00715830527 diritto di nuda proprietà per 24/576 **atto di permuta del 22/11/2007 a rogito notaio Pacini Andrea di Colle di Val d'Elsa (SI) repertorio 12663**

dal 22/11/2007 al 22/11/2007 intestato a Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi (SI) C.F. 00715830527 diritto di proprietà per 23/24 e Spisa Gaetana nata a Caccamo (PA) il 17/12/1922 C.F. SPSGTN22T57B315H diritto di usufrutto per 1/24 **voltura d'ufficio del**

22/11/2007 istanza 168867 del 09/09/2008 voltura n. 4440.1/2008 pratica SI0168984 in atti dal 09/09/2008

- Spisa Gaetana nata a Caccamo (PA) il 17/12/1922 C.F. SPSGTN22T57B315H diritto di usufrutto per 1/8 (deriva dalla costituzione di area urbana del 26/03/2007) erroneamente indicata in quota di 48/576 anziché di 24/576;

- Spisa Vincenzo erroneamente indicato come nudo proprietario della quota indivisa pari a 48/576 anziché esattamente nudo proprietario per la quota indivisa pari a 24/576;

- Marradi Luigi erroneamente indicato in Ditta, anziché Morandi Adriana per la quota indivisa pari a 18/576 e del Marradi Andrea per la quota indivisa pari a 6/576 a seguito del decesso dello stesso Marradi Luigi.

dal 22/11/2007 al 11/01/2009 intestato Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi C.F. 00715830527 sede Poggibonsi (SI) diritto di proprietà per 23/24 e- Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi sede Poggibonsi (SI) C.F. 00715830527 diritto di nuda proprietà per 1/24 e Spisa Gaetana nata a Caccamo (PA) il 17/12/1922 C.F. SPSGTN22T57B315H diritto di usufrutto per 1/24, voltura d'ufficio del 22/11/2007 istanza 168867 del 09/09/2008 **voltura n. 4598.1/2008 pratica SI0172611 in atti dal 18/09/2008**

dal 11/01/2009 al 11/06/2012 intestato a Edil Taddei Srl C.F. 00715830527 sede Poggibonsi (SI) diritto di proprietà per 1/1 per **ricongiungimento di usufrutto del 11/01/2009** SC sede Poggibonsi (SI) **registrazione n.5 del 12/01/2009 voltura 886.2/2009 pratica SI0030093** in atti dal 20/02/2009

dal 11/06/2012 al 03/07/2012 intestato a Edil Taddei Srl C.F. 00715830527 sede Poggibonsi (SI) diritto di proprietà per 1/1, **voltura d'ufficio del 11/06/2012 n. 3336.1/2012 istanza prot. 48973/12 pratica SI0049068** in atti dal 11/06/2012

• precedente Fg. 35 P.IIIa 450 **Sub. 34**

dal 11/06/2012 al 03/07/2012 intestato a Edil Taddei Srl C.F. 00715830527 sede Poggibonsi (SI) **voltura d'ufficio del 11/06/2012 n. 3336.1/2012 istanza prot. 48973/12 pratica SI0049068** in atti dal 11/06/2012

dal 13/06/2007 al 11/06/2012 intestato a Edil Taddei Srl Con Sede in Poggibonsi C.F. 00715830527 sede Poggibonsi (SI) diritto di proprietà per 1/1, atto di **compravendita del 13/06/2007 a rogito notaio Pescatori Andrea di Poggibonsi (SI) repertorio n. 60734**

dal 26/03/2007 al 13/06/2007 per **divisione del 26/03/2007 Prat. n. SI0048902** in atti dal

26/03/2007 (n. 4574.1/2007) intestato a

- Mezzedimi Luigi nato a Poggibonsi (SI) il 23/08/1962 CF MZZLGU62M23G752H diritto di proprietà per 10/60;
- Mezzedimi Marida nata a Poggibonsi (SI) il 26/07/1959 C.F. MZZMRD59L66G752N diritto di proprietà per 10/60;
- Midollini Mirella nata a Castellina in Chianti (SI) il 18/04/1936 C.F. MDLMLL36D58C172G diritto di proprietà per 40/60

• precedente Fg. 35 P.IIa 450 **Sub. 36**

dal 11/06/2012 al 03/07/2012 intestato a Edil Taddei Srl C.F. 00715830527 sede Poggibonsi (SI) **voltura d'ufficio del 11/06/2012 n. 3336.1/2012 istanza prot. 48973/12 pratica SI0049068** in atti dal 11/06/2012

dal 13/06/2007 al 11/06/2012 intestato a Edil Taddei Srl Con Sede in Poggibonsi C.F. 00715830527 sede Poggibonsi (SI) diritto di proprietà per 1/1, atto di **compravendita del 13/06/2007 a rogito notaio Pescatori Andrea di Poggibonsi (SI) repertorio n. 60734**

dal 26/03/2007 al 13/06/2007 per **divisione del 26/03/2007 Prat. n. SI0048902** in atti dal **26/03/2007 (n. 4574.1/2007)** intestato a

- Mezzedimi Luigi nato a Poggibonsi (SI) il 23/08/1962 CF MZZLGU62M23G752H diritto di proprietà per 10/60;
- Mezzedimi Marida nata a Poggibonsi (SI) il 26/07/1959 C.F. MZZMRD59L66G752N diritto di proprietà per 10/60;
- Midollini Mirella nata a Castellina in Chianti (SI) il 18/04/1936 C.F. MDLMLL36D58C172G diritto di proprietà per 40/60

• precedente Fg. 35 P.IIa 450 **Sub. 9 graffato Sub. 17**

dal 29 /03/1988 al 26/03/2007 **voltura del 29/03/1988 in atti dal 29/05/1992 (B4939.1/1988)** intestato a

- Mezzedimi Luigi nato a Poggibonsi (SI) il 23/08/1962 CF MZZLGU62M23G752H diritto di proprietà per 10/60;
- Mezzedimi Marida nata a Poggibonsi (SI) il 26/07/1959 C.F. MZZMRD59L66G752N diritto di proprietà per 10/60;
- Midollini Mirella nata a Castellina in Chianti (SI) il 18/04/1936 C.F. MDLMLL36D58C172G

diritto di proprietà per 40/60

dal 25/03/1987 al 29/03/1988 intestato a Mezzedimi Francesco nato a Poggibonsi (SI) il 19/07/1919 CF M19L19G752F diritto di proprietà per 1/2 e Midollini Mirella nata a Castellina in Chianti (SI) il 18/04/1936 C.F. MDLMLL36D58C172G diritto di proprietà per 1/2 atto di **compravendita del 25/03/1987 a rogito notaio Pescatori Andrea di Poggibonsi (SI) repertorio n. 5158**

4 - Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Risultano dalla Conservatoria le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **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 Bonelli Francesco nato a Poggibonsi (SI) il 04/09/1959 C.F. BNLFNC59P04G752D e di Lorini Gabriele nato a Poggibonsi (SI) il 22/03/1959 C.F. LRNGRL59C22G752D 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. 6):
 - immobile n. 15 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, **fg. 35, p.IIa 450 sub. 3 cat. A/10** uffici e studi privati;
 - immobile n. 16 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, **fg. 35, p.IIa 450 sub. 38 graff. 39 cat. C/1** negozi e botteghe.

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.

- **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 Coppola Antonio nato a Siena (SI) il 30/09/1976 C.F. CPPNTN76P30I726F 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. 7):
 - immobile n. 15 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, fg. 35, p.lla 450 sub. 3 cat. A/10 uffici e studi privati;
 - immobile n. 16 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, fg. 35, p.lla 450 sub. 38 graff. 39 cat. C/1 negozi e botteghe.

Fanno parte della presente iscrizione anche altre 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.
- **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 Bartalini Stefano nato a Siena (SI) il 03/06/1956 C.F. BRTSFN56H03I726E e Susini Raffaele nato a Radda in Chianti (SI) il 11/07/1959 C.F.: SSNRFL59L11H153H 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. 8):
 - immobile n. 15 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, fg. 35, p.lla 450 sub. 3 cat. A/10 uffici e studi privati;

- immobile n. 16 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, fg. 35, p.lla 450 sub. 38 graff. 39 cat. C/1 negozi e botteghe.

Fanno parte della presente iscrizione anche altre 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.

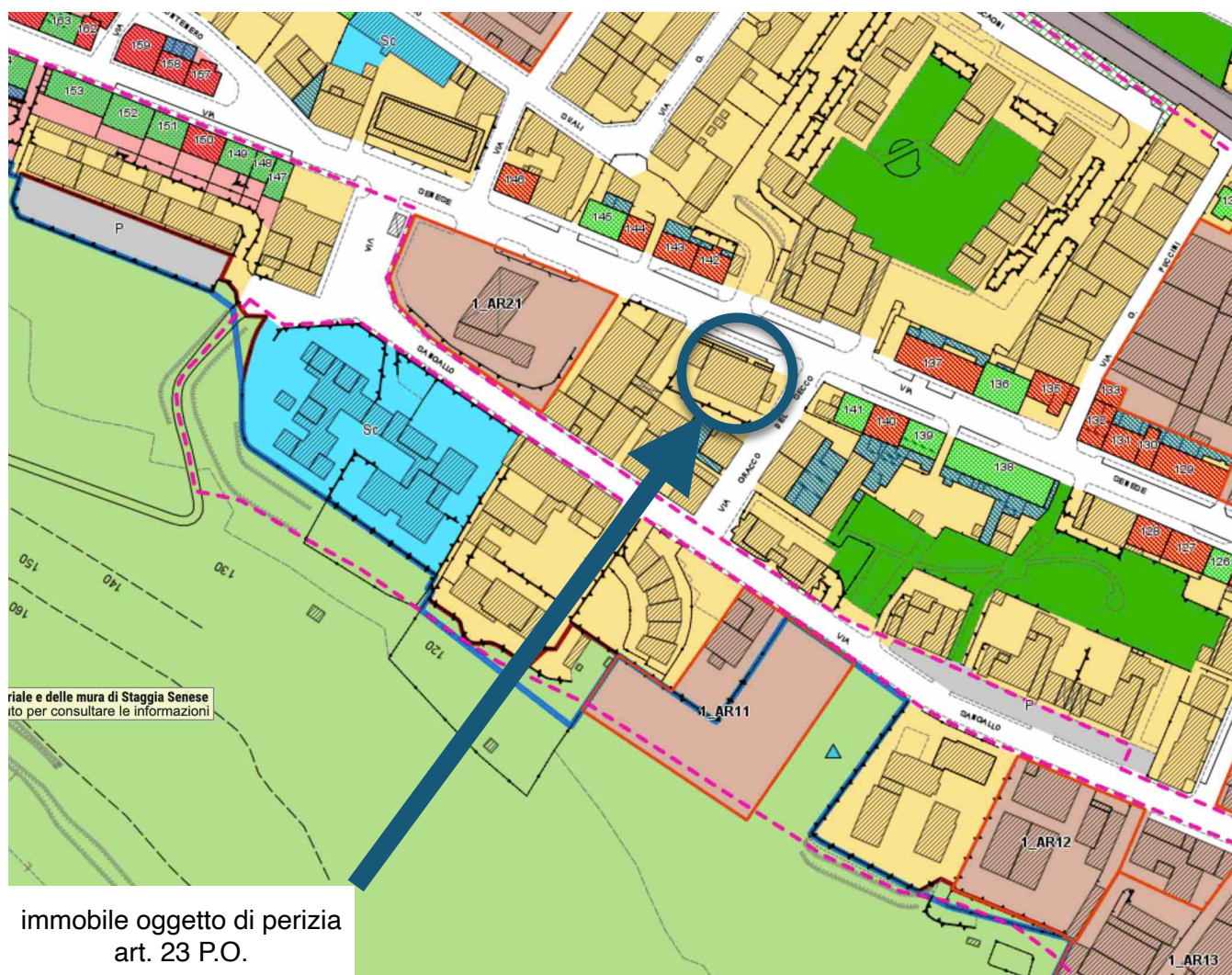
Valore dei beni liberati €. 40.000,00 in riferimento ad unità immobiliari non facenti parte della presente perizia.

- **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.la 450 Su. 38 graff. 39 (riportati nel cronologico della Nota di Trascrizione "Unità Negoziale 2" "Immobile n. 2"). Nella presente trascrizione sono presenti altri immobili non facenti parte della presente perizia (all. 9).

5 - PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE E REGIME VINCOLISTICO

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

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



Art. 23 Tessuto urbano di formazione recente

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

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

- nell'ambito urbano di Poggibonsi gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto e TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali;*
- nell'ambito urbano di Bellavista e Staggia Senese gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie TR 4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata e TR 5 Tessuto pavillonaire.*

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

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

tessuto edilizio, in caso di sostituzione edilizia è ammesso un aumento fino al 15%, purché non comporti aumento dei piani fuori terra superiore ad uno rispetto allo stato esistente, ferme restando le dotazioni obbligatorie di parcheggi pertinenziali previste nei casi di cui all'art. 38 comma 5 delle presenti norme.

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

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

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

7. *Nelle aree individuate negli elaborati di P.O. come "Ambiti di degrado e riqualificazione", gli interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa (nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 3) e/o comportanti il mutamento di destinazione d'uso sono subordinati ad un progetto unitario convenzionato di riqualificazione degli edifici e delle aree scoperte. Gli interventi con incidenza sugli standard e sulle opere di urbanizzazione sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo.*

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

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

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

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

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

- vincolo paesaggistico istituito con DM 06/04/1965 relativo ai Beni paesaggistici tutelati ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Nel caso in esame: "Zona delle colline a ovest del centro abitato di Poggibonsi " e vincolate in quanto: *"Le colline predette hanno notevole*

interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d'incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l'abitato del comune di Poggibonsi".

6 - Stato di possesso/occupazione dei beni e giusto prezzo locazione/indennità occupazione

6.1 - Al momento della stima, benché a destinazione commerciale, l'unità immobiliare è utilizzata come ufficio e risulta occupata senza titolo opponibile alla procedura dalla società

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

6.2 - Giusto prezzo della locazione

Al fine della determinazione di quanto richiesto sono stati svolti i seguenti controlli e passaggi di calcolo:

- 1** - calcolo della superficie lorda dei locali occupati (vedi *tabella 6* al punto 9.3 che segue);
- 2** - ricerca sulla zona di competenza di offerta di immobili simili e della relativa domanda che si riscontra;
- 3** - analisi e sintesi valutativa.

1 - Dalla tabella riepilogativa si ha una superficie commerciale pari circa **134,00 mq.**

2. - L'offerta di immobili ad uso ufficio nella zona in esame è, tutto sommato, relativamente buona con un'area di insidenza che comprende la zona della stazione, la parte di centro storico inerente Piazza Cavour e la zona di Piazza campidoglio.

La forbice delle offerte che è possibile reperire presso gli operatori del settore si muove da 7,50 €/mq. a 10,00 €/mq., per uffici recentemente ristrutturati od in buono stato di manutenzione.

3. - Data la tipologia e metratura del nostro soggetto e lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e la dotazione impiantistica è possibile applicare un coefficiente di riduzione di 0,8.

Per cui, applicando un prezzo base pari alla fascia minima di quelli riscontrati nella zona si individua il **giusto prezzo della locazione** come segue:

GIUSTO PREZZO DELLA LOCAZIONE				
superficie commerciale	locazione/mq.	importo mensile	corf. riduz.	locazione/mese
134,00	8,00 €	1.072,00 €	0,80	857,60 €
	arrotondato discrezionalmente a			850,00 €

In riferimento a quanto indicato nelle esecuzioni immobiliari l'**indennità di occupazione** è calcolata nella metà del giusto prezzo della locazione:

INDENNITÀ D'OCCUPAZIONE		
canone mensile	corf. riduz.	canone
850,00	0,50	425,00 €
	(Euro quattrocentoventicinque/00)	

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. Concessione Edilizia 2574 del 27/08/1985 di cui alla Prat. Edilizia 10546 del 28/01/1985 per la *demolizione di precedente fabbricato con successiva costruzione in sito di fabbricato per civile abitazione, negozi ed accessori*
 - Parere Commissione Beni Ambientali 379 del 26/02/1985
 - Deposito Genio Civile 3463 del 06/08/1985 per sismica
 - Inizio lavori 23/09/1985;
2. Concessione Edilizia 11457 del 22/10/1986 in variante alla C.E. 2574 per *diversa distribuzione interna e lievi interventi sui fronti esterni*
 - Collaudo opere in c.a. prot. 2836 del 14/11/1986
 - Fine lavori 02/02/1987
 - Agibilità n.4 rilasciata in data 18/03/1987;

3. Autorizzazione Edilizia 92/A/0090 del 27/03/1992 di cui alla Prat. Edilizia 91/00488 realizzazione di n. 3 posti auto a raso su Via Gracco del Secco
4. PdC 07/P003 del 15/01/2007 di cui all Prat. Edilizia 05/0832 (ritirato in data 20/11/2007) *per ampliamento del 10% di locale commerciale e modifiche interne (ai sensi dell'art. 28 comma 3 delle NTA del R.U.)*
 - Parere preventivo prot 20874 del 24/08/2005 di cui alla PE 05/627
 - Verb. Comm. Edilizia Integrata 25193 del 23/02/2006
 - Autorizz. Paesaggistica 06/A037 del 27/03/2006 di cui alla PE 06/0261
 - Autorizz. SUAP 346/05 del 15/01/2007
 - Inizio lavori prot. 34646 del 23/11/2007
 - Fine lavori 19/11/2010
 - Attestato di Agibilità del 03/07/2012
5. CILA prot. 7716 del 03/03/2016 di cui alla Prat. Edilizia 16/0139 per *istallazione di scossalina in lamiera di alluminio sulla testa di aggetto di gronda a protezione del calcestruzzo*
 - Domanda Autorizz. Paesaggistica semplificata prot. 2216 del 21/01/2016
 - Parere commiss. per il paesaggio prot. 2223 del 04/02/2016 PE 16/0022 per *opere non soggette ad autorizzazione paesaggistica*
 - Fine lavori del 20/01/2017

N.B.: Non è stata rinvenuta, presso gli archivi comunali, la pratica inerente l'installazione dei macchinari nel resede esterno sub. 39.

7.2 - Conformità urbanistico-edilizia

L'unità immobiliare risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio a meno dello spostamento di tramezzature interne di divisione tra i locali ad uso commerciale ed a meno dell'autorizzazione paesaggistica per il posizionamento del macchinario in pompa di calore nel resede sub. 39.

Le difformità interne, non trattandosi di elementi strutturali, sono sanabili con la cosiddetta "CILA tardiva". Pratica effettuata ai sensi dell'Art. 136 C. 6 della L.R. 65/2014 e s.m.i. accompagnata dagli elaborati grafici di corredo e sanzione pecuniaria di €. 1.000,00.

Le spese tecniche per la presentazione di tale pratica sono previste in €. 1.800,00 oneri fiscali inclusi (IVA e Cassa Previdenza).

La difformità paesaggistica, non interessando aumenti di superfici utili e/o volumi, deve essere regolarizzata mediante pratica di "accertamento di compatibilità paesaggistica".

La spesa da intraprendere per la sua regolarizzazione, compreso oneri accessori, che sarà detratta dal valore di perizia, è in linea di massima indicata in €. 4.600,00 compreso oneri fiscali, sanzioni e tributi.

Vedi tabella riepilogativa seguente:

Tab. 4 - spese per regolarizzazione conformità urbanistica/edilizia e paesaggistica		
Spese tecniche redazione CILA	1.800,00 €	compreso oneri previdenziali ed IVA
Sanzione amministrativa	1.000,00 €	
Spese per tributi e diritti	100,00 €	diritti istruttoria comunali
<i>Totale importo 1</i>	<i>2.900,00 €</i>	
Spese tecniche redaz. pratica accer. compatibilità paesaggistica	2.300,00 €	compreso oneri previdenziali ed IVA
Sanzione ambientale	1.000,00 €	maggior valore tra danno arrecato e profitto conseguito
Sanzione amministrativa	1.000,00 €	
Spese per tributi e diritti	300,00 €	marche da bollo, diritti istruttoria comunali, ecc.
<i>Totale importo 2</i>	<i>4.600,00 €</i>	
Totale importo complessivo (1+2)	7.500,00 €	

7.3 - Conformità catastale

Si evidenziano alcune difformità dello stato attuale dei luoghi rispetto a quanto accatastato, per tanto deve essere effettuato un nuovo accampionamento dell'unità immobiliare mediante

presentazione di pratica DOCFA con un costo per il tecnico professionista e spese per diritti catastali stimato in € 650,00 IVA compresa (vedi punto 3.2 che precede).

La ricevuta dell'avvenuto aggiornamento catastale deve essere depositata contestualmente alla pratica CILA indicata sopra in quanto i lavori sono già stati realizzati.

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 simili al bene e alla destinazione d'uso a cui questo è dedicato.

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

La stima rappresenta, per sua caratteristica, un parametro “**oscillante**”.

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

Per individuare beni *comparabili* con il *soggetto* [immobile con **destinazione d'uso commerciale-negozio** (catastalmente C/1)], sono state ricercate nella zona tipologie simili che siano state oggetto di compravendita in un arco temporale di 5-6 mesi, così da avere la possibilità di avere dei dati molto recenti per le analisi di stima: dal 01/09/2022 al 20/01/2023.

La scelta di concentrare la ricerca negli ultimi sei mesi è dovuta al fatto che l'indagine di mercato condotta nella zona mediante interviste ed incontri con operatori economici del settore ha evidenziato un mercato sufficientemente dinamico, anche se legato a valori tendenti al ribasso.

Nel lasso di tempo indicato sono state rinvenute 5 transazioni riferite a beni analoghi per destinazioni e ambito di insistenza:

- A. la prima compravendita è del 15/09/2022, locale commerciale sito in Via Montegrappa/
Via Verdi, censito al fg. 21 p.lla 2145 sub. 23, rogito notaio Andrea Pescatori con sede a
Poggibonsi (SI) repertorio 73.725/2022;
- B. la seconda compravendita è del 28/09/2022, locale commerciale sito in Via Redipuglia,
censito al fg. 21 p.lla 496 sub. 18, rogito notaio Alfredo Mandarini con sede a Siena (SI)
repertorio 58.010/2022;
- C. la terza compravendita è del 24/10/2022, locale commerciale sito in Via Senese, censito
al fg. 21 p.lla 1102 sub. 30, rogito notaio Dinolfo Cataldo con sede a Poggibonsi (SI)
repertorio 143.489/2022;
- D. la quarta compravendita è del 27/10/2022, locale commerciale sito in Via della Libertà,
censito al fg. 21 p.lla 1044 sub. 7, rogito notaio Andrea Pescatori con sede a Poggibonsi
(SI) repertorio 73.821/2022;
- E. la quinta compravendita è del 27/10/2022, locale commerciale sito in Via Montesanto,
censito al fg. 21 p.lla 1001 sub. 14, rogito notaio Annalisa Ceni con sede a Siena (SI)
repertorio 950/2022.

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

- la vendita indicata al punto C. tratta di un riscatto di locazione finanziaria;
- la vendita indicata al punto E. tratta di un immobile condotto in locazione.

Queste caratteristiche particolari inducono a scartare i relativi parametri qualitativi e di costo
che sono, inevitabilmente, distratti dalla tipologia di contratto in essere.

9.2 - Sistema di Stima

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

In termini generali il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

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

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

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

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

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

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

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

Al fine di individuare la superficie superficie commerciale, parametro ad uso e consuetudine utilizzato per la consistenza di vendita, sono state rilevate le superfici interne comprensive delle murature (tramezzi e portanti) e le superfici delle murature perimetrali esterne e di confine/comunione con altre unità immobiliari. Queste sono state rilevate con il seguente metodo di misurazione effettuato a circa 1,50 mt. da terra:

- murature interne tramezzi al 100%;
- murature interne rompitratta/portanti spessore fino a 50,00 cm. al 100%;

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

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

Il parametro di conversione trovato tra la superficie calpestabile e la superficie lorda è di circa il 12,60% in più, in linea con la tipologia costruttiva, le dimensioni dell'unità e l'anno di fabbricazione del palazzo.

TAB. 5 - RIEPILOGO SUPERFICI CALPESTABILI E COMMERCIALI

Vano	Destinaz.	Sup. netta	Sup. lorda
	principale	mq.	mq.
1	locale comm.	21,03	
2	locale comm.	21,85	
3	locale comm.	23,10	
4	locale comm.	26,30	
5	ingr.-sala d'aspetto	17,10	
6	ripostiglio	3,45	
7	disimp.	3,80	
8	serv. igienico	2,50	
	Totale vani principali mq.	119,13	133,70
			(incremento del 12,60% circa)
	accessori		
9	resede indiretto	6,00	

TAB. 6 - SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE

Destinaz.	Rapp. Mercantile	Sup. reale mq.	Mq. sup. commer.
sup. vani principali	1,00	133,70	133,70
resede indiretto	0,05	6,00	0,30
Totale mq.			134,00

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

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

- TAB. A - INDICI MERCANTILI
- TAB. B - COMPARABILI PREZZI E CARATTERISTICHE
- TAB. C - DETERMINAZ. PREZZO MEDIO MINIMO
- TAB. D - ANALISI PREZZI MARGINALI
- TAB. E - VALUTAZIONE COMPARABILI E STIMA DEL SOGGETTO
- TAB. E - CARATTERISTICHE QUALITATIVE E VALORE DI MERCATO CORRETTO DEL SOGGETTO

porta al più probabile valore del cespite in ordinarietà di mercato di €. 186.000,00 (Euro centottantaseimila/zero centesimi), al lordo delle spese da sostenere come indicate nel corpo della perizia.

Pertanto abbiamo al netto delle spese indicate nel corpo della perizia, un valore discrezionalmente arrotondato a €. 175.000,00, come da tabella riepilogativa che segue.

Tab. 6 - PIÙ PROBABILE VALORE DEL CESPITE IN ORDINARIETÀ DI MERCATO	
VOCI	IMPORTI
Valore MCA come da sistema di stima	186.000,00 €
a detrarre spese per sezionamento impiantistico (Tab. 1)	-3.025,00 €
a detrarre spese per regolarizzazione catastale (Tab. 2)	-650,00 €
a detrarre spese per accertamento compatibilità paesaggistica (Tab. 3)	-7.500,00 €
Valore ordinarietà di mercato al netto spese	174.825,00 €
arrotondato discrezionalmente a	175.000,00 €
(Euro centosettantacinquemila/zero centesimi)	

9.5 - Valore cespite in vendita forzosa

In relazione al più probabile valore del cespite in vendita forzosa, in base alle considerazioni espresse nel corpo della perizia ed all'esperienza personale in materia rispetto al soggetto in esame, 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. 7 - 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 forzosa
175.000,00 €	8%	14.000,00 €	161.000,00 €
	arrotondato discrezionalmente a		160.000,00 €
		(Euro centosessantamila/zero centesimi)	

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

SIENA 16/02/2023

dott. arch. Sandro Senni

ALLEGATI:

- 001 VAF FG. 35 PART. 450 SUB. 38-39
- 002 VSF FG. 35 PART. 450 SUB. 38-39
- 003 VST FG. 35 PART. 450
- 004 EDM FG. 35 P.LLA 450
- 005 PLN FGL 35 PART 450 SUB 38 (POGGIBONSI V. SENESE C1)
- 006 2018_1817 iscriz. ipoteca giudiz
- 007 2018_1818 iscriz. ipoteca giudiz.
- 008 2018_1819 iscriz. ipoteca giudiz.
- 009 2021_4301 Nota trascrizione fallimento
- 010 Estratto PO
- 011 Doc. fotogr. V. Senese 76 comm.
- 012 CDU con segnatura Prot.N.0005083-2023



013 CDU 23-04050 PEC Arch SENNI Sandro

014 EDILTADDEI LOTTO 1 - TABELLE PER MCA - COMPARABILI