

TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021
IMMOBILE A POGGIBONSI (SI) IN VIA SENESE 76 - LOCALE COMMERCIALE
RAPPORTO VALUTATIVO E SOLUZIONE MCA DI STIMA

ALLEGATO 14

DATA 13 GENNAIO 2023



LOCALIZZAZIONE COMPARABILI

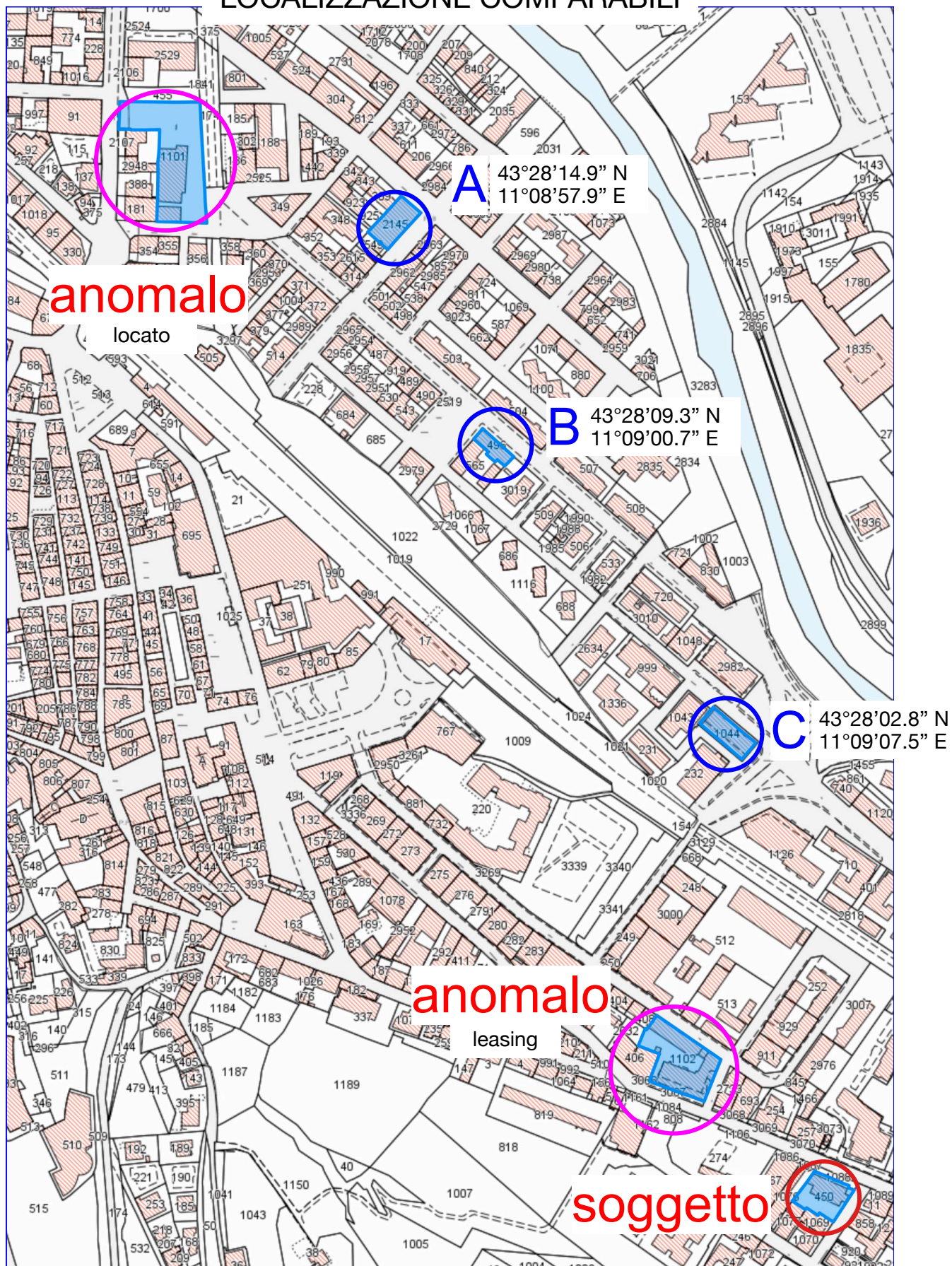


FOTO ESPLICATIVE COMPARABILI



Via Montegrappa/Via Verdi
comparabile A



Via Redipuglia
comparabile B



Via della Libertà
comparabile C

TAB. A - INDICI MERCANTILI DESTINAZIONE COMMERCIALE

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

sistema di stima MCA immobile commerciale Via Senese 76 - Poggibonsi

TAB. B - COMPARABILI V. SENESE 76 COMMERCIALE

Prezzi e caratteristica	Comparabile A V. Montegrappa V. Verdi (15.09.2022)	Comparabile B V. Redipuglia (28.09.2022)	Comparabile C V. della Libertà (27.10.2022)	Soggetto V. Senese 76
Riferimenti catastali	F. 21 P. 2145 S. 23	F. 21 P. 496 S. 18	F. 21 P. 1044 S. 7	F. 35 P. 450 S. 38
Prezzo pagato (€.)	320.000,00	30.000,00	70.000,00	incognita
Data [mesi]	4	4	3	0
Superficie principale [mq.]	260,00	34,00	48,00	134,00
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessorio diretto [mq.]	4,60	0,00	0,00	0,00
Accessorio indiretto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage diretto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage indiretto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto coperto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto scoperto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Locale tecnico [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Area esterna REs [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizio SER (n.)	2	1	0	1
Impianto riscaldamento IMP (n.)	1	1	1	1
Livello di piano LIV (n.)	0	0	0	0
Stato di manutenzione STM (n.)	4	1	2	3

sistema di stima MCA immobile commerciale Via Senese 76 - Poggibonsi

TAB C - DETERMINAZIONE PREZZO MEDIO MINIMO V. SENESE 76 COMMERCIALE

Caratteristiche	Rapp. Merc.	Comparabile A V. Montegrappa V. Verdi (15.09.2022)		Comparabile B V. Redipuglia (28.09.2022)		Comparabile C V. della Libertà (27.10.2022)		Soggetto V. Senese 76	
Riferimenti catastali		F. 21 P. 2145 S. 23		F. 21 P. 496 S. 18		F. 21 P. 1044 S. 7		F. 35 P. 450 S. 38	
Prezzo pagato €.		320.000,00		30.000,00		70.000,00		incognita	
Data [mesi]	-0,035	4		1		3		0	
Superficie principale [mq.]	1,00	260,00	260,00	34,00	34,00	48,00	48,00	134,00	134,00
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] (* vedi nota)	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.] (* vedi nota)	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessorio diretto [mq.]	0,50	4,60	2,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessorio indiretto [mq.]	0,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage diretto [mq.]	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage indiretto [mq.]	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto coperto [mq.]	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto scoperto [mq.]	0,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Locale tecnico [mq.]	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Area esterna REs [mq.] (* * vedi nota)	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,005	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale mq.			262,30		34,00		48,00		134,00
PREZZO MEDIO €/./MQ.		1.219,98 €		882,35 €		1.458,33 €			
prezzo medio min. arrotondato	880,00								
* 25% fino alla superficie di mq. 25 cadauna, l'eccedenza al 10%									
** 15% fino concorrenza superficie dell'alloggio. Eccedenza fino ulteriore concorrenza al 2%. Ulteriore superficie al 0,5%									

sistema di stima MCA immobile commerciale Via Senese 76 - Poggibonsi

TAB D - ANALISI P.ZZI MARGINALI COMPARABILI V. SENESE 76 COMMERCIALE

Caratteristiche	Rapp. Merc.	Comparabile A V. Montegrappa V. Verdi (15.09.2022)	Comparabile B V. Redipuglia (28.09.2022)	Comparabile C V. della Libertà (27.10.2022)
Prezzo pagato €.		320.000,00	30.000,00	70.000,00
Data DAT mesi	-0,035	933,33 €	87,50	204,17
Superficie principale [mq.]	1,00	880,00 €		
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] (* vedi nota)	0,25	220,00 €		
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.] (* vedi nota)	0,35	308,00 €		
Accessorio diretto [mq.]	0,50	440,00 €		
Accessorio indiretto [mq.]	0,20	176,00 €		
Garage diretto [mq.]	0,60	528,00 €		
Garage indiretto [mq.]	0,50	440,00 €		
Posto auto coperto [mq.]	0,40	352,00 €		
Posto auto scoperto [mq.]	0,20	176,00 €		
Locale tecnico [mq.]	0,15	132,00 €		
Resede esclusivo REs [mq.] (* * vedi nota)	0,15	132,00 €		
	0,02	17,60 €		
	0,005	4,40 €		
Servizio SER (Pserv.=C.(1-t/n))	10.000,00 €	10.000x[1-(8:25)]		
		6.800,00 €		
Impianto IMP (Pserv.=C.(1-t/n))	15.000,00 €	15.000x[1-(8:30)]		
		11.000,00 €		
Livello LIV (***) vedi nota)	0	6.400,00 €	600,00 €	1.400,00 €
Stato di Manutenzione STM		25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
PREZZO MEDIO MINIMO €/MQ.	880,00 €			
* 25% fino alla superficie di mq. 25 cadauna, l'eccedenza al 10%				
** 15% fino alla concorrenza della superficie dell'alloggio. Eccedenza fino all'ulteriore concorrenza al 2%. Ulteriore superficie al 0,5%				

sistema di stima MCA immobile commerciale Via Senese 76 - Poggibonsi

TAB. E - VALUTAZIONE COMPARABILI VIA SENESE 76 COMMERCIALE

Cartatteristica	Comparabile A V. Montegrappa V. Verdi (15.09.2022)				Comparabile C V. della Libertà (27.10.2022)			Soggetto V. Senese 76		
		Differenze		Aggiust.	Differenze		Aggiust.	Differenze		Aggiust.
Prezzo pagato	sogg.	comp. A	pz. marginali	320.000,00 €	comp. B	pz. marginali	30.000,00 €	comp. C	Pz marginali	70.000,00 €
Data DAT mesi	0,00	4,00	933,33 €	-3.733,33 €	4,00	87,50 €	-350,00 €	3,00	204,17 €	-612,50 €
Superficie principale [mq.]	134,00	260,00	880,00 €	-110.880,00 €	34,00	880,00 €	88.000,00 €	48,00	880,00 €	75.680,00 €
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.]	0,00	0,00	220,00 €	0,00 €	0,00	220,00 €	0,00 €	0,00	220,00 €	0,00 €
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.]	0,00	0,00	308,00 €	0,00 €	0,00	308,00 €	0,00 €	0,00	308,00 €	0,00 €
Accessorio diretto [mq.]	0,00	4,60	440,00 €	-2.024,00 €	0,00	440,00 €	0,00 €	0,00	440,00 €	0,00 €
Accessorio indiretto [mq.]	0,00	0,00	176,00 €	0,00 €	0,00	176,00 €	0,00 €	0,00	176,00 €	0,00 €
Garage diretto [mq.]	0,00	0,00	528,00 €	0,00 €	0,00	528,00 €	0,00 €	0,00	528,00 €	0,00 €
Garage indiretto [mq.]	0,00	0,00	440,00 €	0,00 €	0,00	440,00 €	0,00 €	0,00	440,00 €	0,00 €
Posto auto coperto [mq.]	0,00	0,00	352,00 €	0,00 €	0,00	352,00 €	0,00 €	0,00	352,00 €	0,00 €
Posto auto scoperto [mq.]	0,00	0,00	176,00 €	0,00 €	0,00	176,00 €	0,00 €	0,00	176,00 €	0,00 €
Locale tecnico [mq.]	0,00	0,00	132,00 €	0,00 €	0,00	132,00 €	0,00 €	0,00	132,00 €	0,00 €
Resede esclusivo REs mq.	0,00	0,00	132,00 €	0,00 €	0,00	132,00 €	0,00 €	0,00	132,00 €	0,00 €
	0,00	0,00	17,60 €	0,00 €	0,00	17,60 €	0,00 €	0,00	17,60 €	0,00 €
	0,00	0,00	4,40 €	0,00 €	0,00	4,40 €	0,00 €	0,00	4,40 €	0,00 €
SER (n.)	1,00	2,00	6.800,00 €	-6.800,00 €	1,00	6.800,00 €	0,00 €	0,00	6.800,00 €	6.800,00 €
IMP (n.)	1,00	1,00	11.000,00 €	0,00 €	1,00	11.000,00 €	0,00 €	1,00	11.000,00 €	0,00 €
LIV (n.)	0,00	0,00	6.400,00 €	0,00 €	0,00	600,00 €	0,00 €	0,00	6.400,00 €	0,00 €
STM (n.)	3,00	4,00	25.000,00 €	-25.000,00 €	1,00	25.000,00 €	50.000,00 €	2,00	25.000,00 €	25.000,00 €
				171.562,67 €			167.650,00 €			176.867,50 €
Divergenza %	max - min		5,50%							
	min.									
Valore di stima del soggetto	unità A + unità B + unità C				172.026,72 €					
	3									
Valore di stima del soggetto a mq.					1.283,78 €					

sistema di stima MCA immobile commerciale Via Senese 76 - Poggibonsi

**TAB. F - CARATTERISTICHE QUALITATIVE E VALORE DI MERCATO CORRETTO DEL
 SOGGETTO VIA SENESE 76 - DEST. COMMERCIALE.**

Comparabili Caratteristiche qualitative	Comparabile A V. Montegrappa V. Verdi (15.09.2022)		Comparabile B V. Redipuglia (28.09.2022)			Comparabile C V. della Libertà (27.10.2022)			Soggetto V. Senese 76	
Rif. catastali	F. 21 P. 2145 S. 23		F. 21 P. 496 S. 18			F. 21 P. 1044 S. 7			F. 35 P. 450 S. 38	
Valore di Stima MCA	171.562,67		167.650,00			176.867,50			?	
a - ubicazione e collegamento viario (0-3)	2		1			2			3	
b - dotazione parcheggio in zona (0-3)	1		1			2			3	
Valore caratteristica qualitativa										
a - ubicazione e collegamento viario (0-3)	3.912,67 €									
b - dotazione parcheggio in zona (0-3)	5.304,83 €									
	VALORE DI MERCATO DEL SOGGETTO									
Vs =	171.562,67 €	1	3.912,67 €	2	5.304,83 €	186.085,00 €				
Vs =	167.650,00 €	2	3.912,67 €	2	5.304,83 €	186.085,00 €				
Vs =	176.867,50 €	1	3.912,67 €	1	5.304,83 €	186.085,00 €				
Valore di Stima MCA arrotondato	186.000,00 €									
Valore di stima MCA del soggetto a mq.	1.388,06 €									