

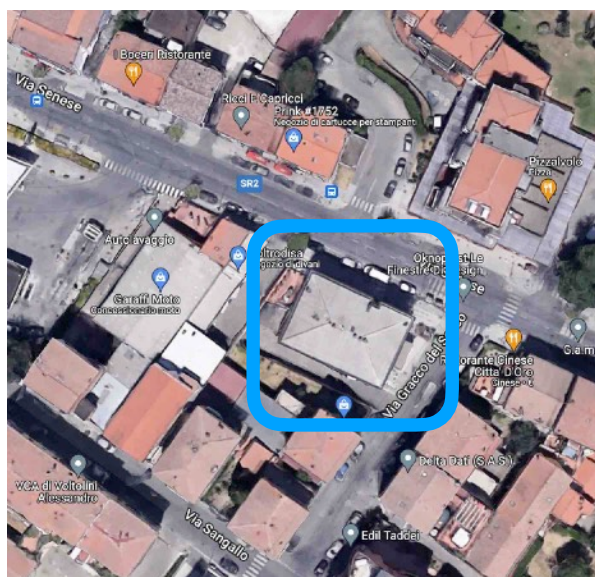
TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021

IMMOBILE A POGGIBONSI (SI) IN VIA SENESE 76 - LOCALE DIREZIONALE

RAPPORTO VALUTATIVO E SOLUZIONE MCA DI STIMA

ALLEGATO 14

DATA 13 GENNAIO 2023



LOCALIZZAZIONE COMPARABILI

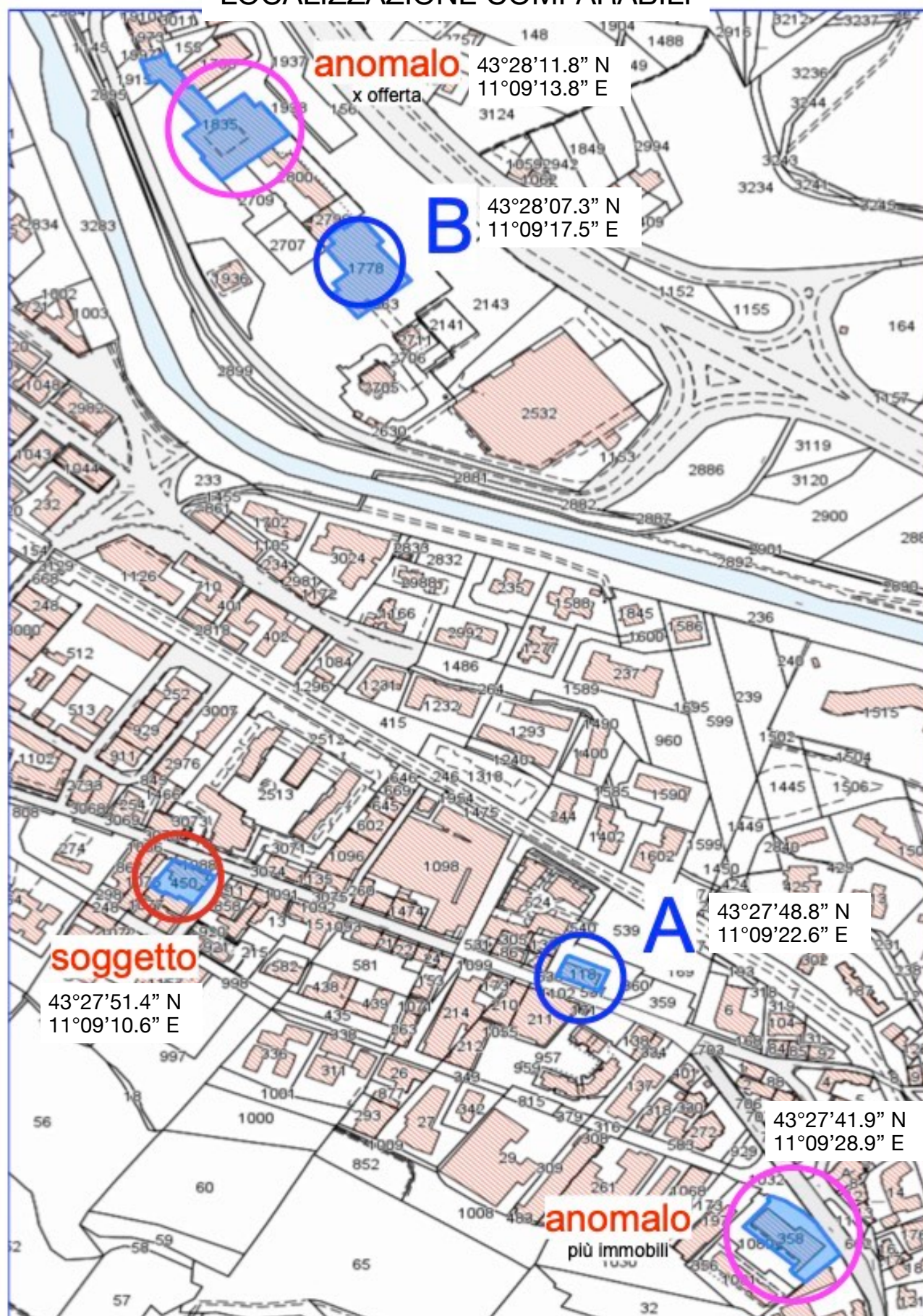


FOTO ESPLICATIVE COMPARABILI



TAB. A - INDICI MERCANTILI DESTINAZIONE COMMERCIALE

Caratteristiche	Rapporto Mercantile
Data [mesi]	-0,028
Superficie principale [mq.]	1,00
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti o coperti comunicanti [mq.] (* * vedi nota)	0,05
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti o coperti non comunicanti [mq.] (* * vedi nota)	0,025
Accessorio diretto [mq.]	0,60
Accessorio indiretto [mq.]	0,40
Garage diretto [mq.]	0,60
Garage indiretto [mq.]	0,50
Posto auto coperto [mq.]	0,40
Posto auto scoperto [mq.]	0,20
Locale tecnico [mq.]	0,15
Area esterna [mq.] (* * vedi nota)	0,05
Livello di piano LIV (n.) (* * * vedi nota)	0,02
* * 0,05% fino alla concorrenza della superficie dell'alloggio. Eccedenza fino all'ulteriore concorrenza al 2%. Ulteriore superficie al 0,5%	
Costo servizio igienico a nuovo SER	10.000,00 €
Vita media anni	25
Costo intervento di manutenzione STM da 1 a 2; da 2 a 3; ecc.	25.000,00 €
Costo impianto riscaldamento tradizionale	15.000,00 €
Vita media anni	30
* * * fabbricati con ascensore all'aumentare del piano aumenta il valore - fabbricati senza ascensore all'aumentare del piano diminuisce il valore	

sistema di stima MCA immobile ufficio Via Senese 76 - Poggibonsi

TAB. B - COMPARABILI V. SENESE 76 COMMERCIALE

Prezzi e caratteristica	Comparabile A V. Senese 189/A (14.01.2022)	Comparabile B Loc. Salceto 99 (02.08.2021)	-	Soggetto V. Senese 76
Riferimenti catastali	F. 37 P. 118 S. 6, 7 e 8	F. 21 P. 1778 S. 49	-	F. 35 P. 450 S. 3
Prezzo pagato (€.)	319.000,00	75.000,00	-	incognita
Data [mesi]	12	18	-	0
Superficie principale [mq.]	308,00	63,00	0,00	59,00
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.]	0,00	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.]	96,00	0,00	0,00	0,00
Locale tecnico [mq.]	4,70	4,50	0,00	0,00
Area esterna REs [mq.]	98,60	0,00	0,00	0,00
Servizio SER (n.)	2	2	-	1
Impianto riscaldamento IMP (n.)	1	1	-	1
Livello di piano LIV (n.)	0	2	-	0
Stato di manutenzione STM (n.)	1	2	-	3

sistema di stima MCA immobile ufficio Via Senese 76 - Poggibonsi

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

Caratteristiche	Rapp. Merc.	Comparabile A V. Senese 189/A (14.01.2022)		Comparabile B Loc. Salceto 99 (02.08.2021)		-		Soggetto V. Senese 76	
Riferimenti catastali		F. 37 P. 118 S. 6, 7 e 8		F. 21 P. 1778 S. 49		-		F. 35 P. 450 S. 3	
Prezzo pagato €.		319.000,00		75.000,00		-		incognita	
Data [mesi]	-0,035	12		1		-		0	
Superficie principale [mq.]	1,00	308,00	308,00	63,00	63,00	0,00	0,00	59,00	59,00
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] (* vedi nota) diretti	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.] (* vedi nota) indiretti	0,025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessorio diretto [mq.]	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessorio indiretto [mq.]	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	96,00	19,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Locale tecnico [mq.]	0,15	4,70	0,71	4,50	0,68	0,00	0,00	0,00	0,00
Area esterna REs [mq.] (* * vedi nota)	0,05	98,60	4,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,005	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale mq.			332,84		63,68		0,00		59,00
PREZZO MEDIO €/MQ.		958,43 €		1.177,86 €		0,00 €			
prezzo medio min. arrotondato	958,00								
** 5% fino concorrenza superficie dell'alloggio. Eccedenza fino ulteriore concorrenza al 2%. Ulteriore superficie al 0,5%									

sistema di stima MCA immobile ufficio Via Senese 76 - Poggibonsi

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

Caratteristiche	Rapp. Merc.	Comparabile A V. Senese 189/A (14.01.2022)	Comparabile B Loc. Salceto 99 (02.08.2021)	-
Prezzo pagato €.		319.000,00	75.000,00	-
Data DAT mesi	-0,028	744,33 €	175,00	
Superficie principale [mq.]	1,00	958,00 €		
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] (* vedi nota)	0,25	239,50 €		
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.] (* vedi nota)	0,35	335,30 €		
Accessorio diretto [mq.]	0,50	479,00 €		
Accessorio indiretto [mq.]	0,20	191,60 €		
Garage diretto [mq.]	0,60	574,80 €		
Garage indiretto [mq.]	0,50	479,00 €		
Posto auto coperto [mq.]	0,40	383,20 €		
Posto auto scoperto [mq.]	0,20	191,60 €		
Locale tecnico [mq.]	0,15	143,70 €		
Resede esclusivo REs [mq.] (* * vedi nota)	0,15	143,70 €		
	0,02	19,16 €		
	0,005	4,79 €		
Servizio SER (Pserv.=C.(1-t/n))	10.000,00 €	10.000x[1-(8:25)]		
		6.800,00 €		
Impianto IMP (Pserv.=C.(1-t/n))	15.000,00 €	15.000x[1-(8:30)]		
		11.000,00 €		
Livello LIV (***) vedi nota)	2	6.380,00 €	1.500,00 €	
Stato di Manutenzione STM		25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
PREZZO MEDIO MINIMO €/MQ.	958,00 €			

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

sistema di stima MCA immobile ufficio Via Senese 76 - Poggibonsi

TAB. E - VALUTAZIONE COMPARABILI VIA SENESE 76 COMMERCIALE

Cartatteristica	Comparabile A V. Senese 189/A (14.01.2022)				-			Soggetto V. Senese 76		
		Differenze		Aggiust.	Differenze		Aggiust.	Differenze		Aggiust.
Prezzo pagato	sogg.	comp. A	pz. marginali	319.000,00 €	comp. B	pz. marginali	75.000,00 €	comp. C	Pz marginali	-
Data DAT mesi	0,00	12,00	744,33 €	-8.932,00 €	18,00	175,00 €	-3.150,00 €	-		
Superficie principale [mq.]	59,00	308,00	958,00 €	-238.542,00 €	63,00	958,00 €	-3.832,00 €	0,00		
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.]	0,00	0,00	239,50 €	0,00 €	0,00	239,50 €	0,00 €	0,00		
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.]	0,00	0,00	335,30 €	0,00 €	0,00	335,30 €	0,00 €	0,00		
Accessorio diretto [mq.]	0,00	0,00	479,00 €	0,00 €	0,00	479,00 €	0,00 €	0,00		
Accessorio indiretto [mq.]	0,00	0,00	191,60 €	0,00 €	0,00	191,60 €	0,00 €	0,00		
Garage diretto [mq.]	0,00	0,00	574,80 €	0,00 €	0,00	574,80 €	0,00 €	0,00		
Garage indiretto [mq.]	0,00	0,00	479,00 €	0,00 €	0,00	479,00 €	0,00 €	0,00		
Posto auto coperto [mq.]	0,00	0,00	383,20 €	0,00 €	0,00	383,20 €	0,00 €	0,00		
Posto auto scoperto [mq.]	0,00	96,00	191,60 €	-18.393,60 €	0,00	191,60 €	0,00 €	0,00		
Locale tecnico [mq.]	0,00	4,70	143,70 €	-675,39 €	4,50	143,70 €	-646,65 €	0,00		
Resede esclusivo REs mq.	0,00	98,60	143,70 €	-14.168,82 €	0,00	143,70 €	0,00 €	0,00		
	0,00	0,00	19,16 €	0,00 €	0,00	19,16 €	0,00 €	0,00		
	0,00	0,00	4,79 €	0,00 €	0,00	4,79 €	0,00 €	0,00		
SER (n.)	1,00	2,00	6.800,00 €	-6.800,00 €	2,00	6.800,00 €	-6.800,00 €	-		
IMP (n.)	1,00	1,00	11.000,00 €	0,00 €	1,00	11.000,00 €	0,00 €	-		
LIV (n.)	0,00	0,00	6.380,00 €	0,00 €	2,00	1.500,00 €	3.000,00 €	-		
STM (n.)	3,00	1,00	25.000,00 €	50.000,00 €	2,00	25.000,00 €	25.000,00 €	-		
				81.488,19 €			88.571,35 €			
Divergenza %	max - min		8,00%							
	min.									
Valore di stima del soggetto	unità A + unità B				85.029,77 €					
	2									
Valore di stima del soggetto a mq.					1.441,18 €					

sistema di stima MCA immobile ufficio Via Senese 76 - Poggibonsi

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

Comparabili Caratteristiche qualitative	Comparabile A V. Senese 189/A (14.01.2022)	Comparabile B Loc. Salceto 99 (02.08.2021)	-	Soggetto V. Senese 76
Rif. catastali	F. 37 P. 118 S. 6, 7 e 8	F. 21 P. 1778 S. 49	-	F. 35 P. 450 S. 3
Valore di Stima MCA	81.488,19	88.571,35		?
a - caratteristiche architett. e vicinanza centro cittadino (0-3)	1	2	-	3
b -	-	-	-	-
Valore caratteristica qualitativa				
a - caratteristiche architett. e vicinanza centro cittadino (0-3)	7.083,16 €			
b -	0,00 €			
	VALORE DI MERCATO DEL SOGGETTO			
Vs =	81.488,19 €	2	7.083,16 €	0,00 € 95.654,51 €
Vs =	88.571,35 €	1	7.083,16 €	0,00 € 95.654,51 €
Vs =		-	-	- -
Valore di Stima MCA arrotondato	95.650,00 €			
Valore di stima MCA del soggetto a mq.	1.621,19 €			