

TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021
IMMOBILE A POGGIBONSI (SI) IN PIAZZA PALERMO/VIA BOLOGNA
LOCALE UFFICIO E MAGAZZINO
RAPPORTO VALUTATIVO E SOLUZIONE MCA DI STIMA



ALLEGATO 12

DATA

08 GENNAIO 2024



LOCALIZZAZIONE COMPARABILI

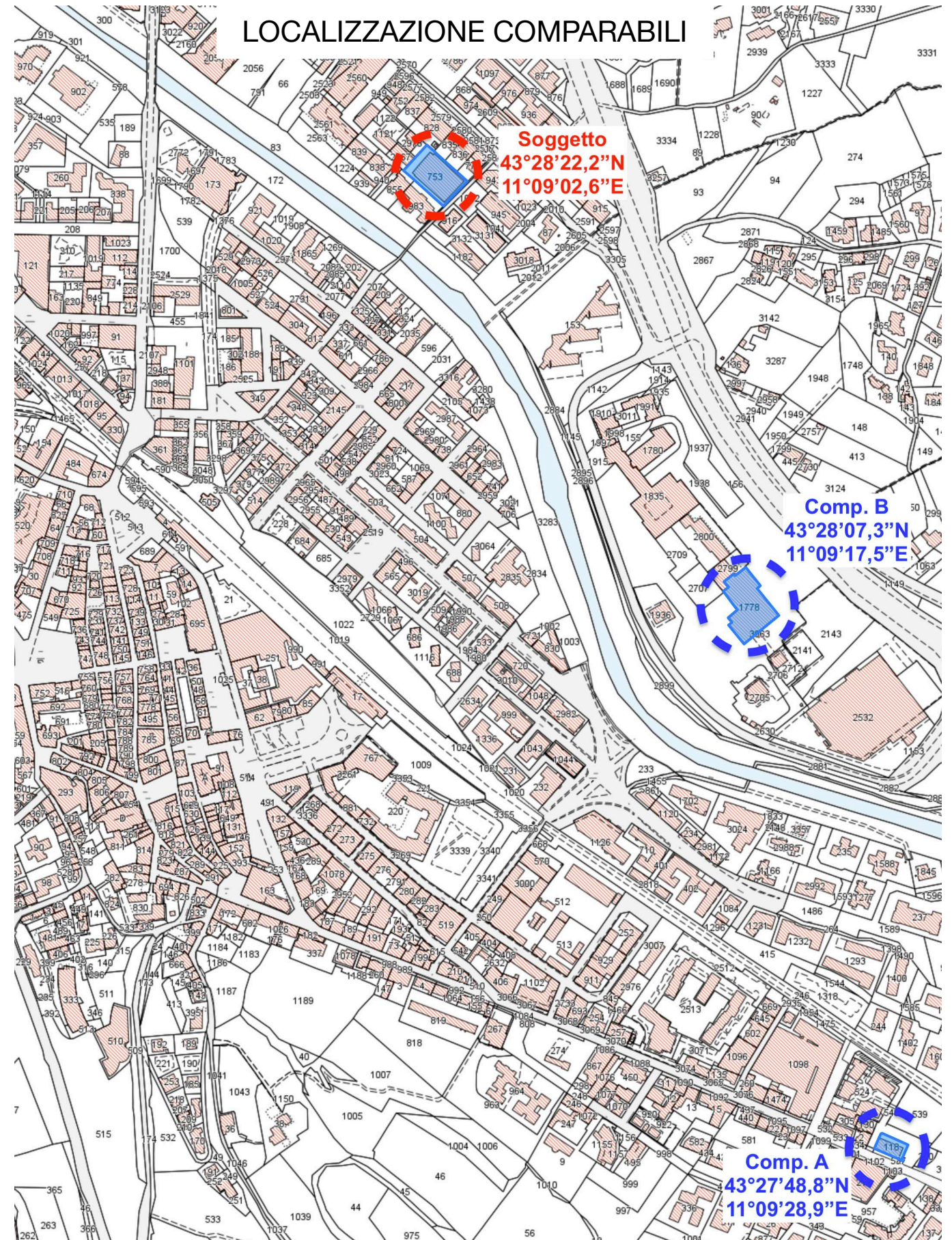


FOTO ESPLICATIVE COMPARABILI



Comparabile A - Via Senese Piano T.



Comparabile B - Via Salceto Piano 2

TAB. A - INDICI MERCANTILI DESTINAZIONE UFFICIO

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 PIAZZA PALERMO DEST. UFFICIO

Prezzi e caratteristica	Comparabile A V. Senese 189/A (14.01.2022)	Comparabile B Loc. Salceto 99 (02.08.2021)	-	Soggetto Piazza Palermo ufficio
Riferimenti catastali	F. 37 P. 118 S. 6, 7 e 8	F. 21 P. 1778 S. 49	-	F. 21 P. 753 S. 9-10
Prezzo pagato (€.)	319.000,00	75.000,00	-	incognita
Data [mesi]	12	18	-	0
Superficie principale [mq.]	308,00	63,00	0,00	175,40
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	11,00
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	-	1
Stato di manutenzione STM (n.)	1	2	-	1

sistema di stima MCA immobile ufficio Piazza Palermo - Poggibonsi

TAB C - DETERMINAZIONE PREZZO MEDIO MINIMO P.ZZA PALERMO UFFICIO

Caratteristiche	Rapp. Merc.	Comparabile A V. Senese 189/A (14.01.2022)		Comparabile B Loc. Salceto 99 (02.08.2021)		-		Soggetto Piazza Palermo ufficio	
Riferimenti catastali		F. 37 P. 118 S. 6, 7 e 8		F. 21 P. 1778 S. 49		-		F. 21 P. 753 S. 9-10	
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	175,40	175,40
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	11,00	4,40
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		179,80
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 Piazza Palermo - Poggibonsi

TAB D - ANALISI PZZI MARGINALI COMPARABILI PZZA PALERMO UFFICIO

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 Piazza Palermo- Poggibonsi

TAB. E - VALUTAZIONE COMPARABILI PIAZZA PALERMO - UFFICIO

Cartatteristica	Comparabile A V. Senese 189/A (14.01.2022)				-			Soggetto Piazza Palermo ufficio		
		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.]	175,40	308,00	958,00 €	-127.030,80 €	63,00	958,00 €	107.679,20 €	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.]	11,00	0,00	191,60 €	2.107,60 €	0,00	191,60 €	2.107,60 €	0,00		
Garage diretto [mq.]	0,00	0,00	574,80 €	0,00 €	0,00	574,80 €	0,00 €	0,00		
Garage indiretto [mq.]	11,00	0,00	479,00 €	5.269,00 €	0,00	479,00 €	5.269,00 €	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.)	1,00	0,00	6.380,00 €	6.380,00 €	2,00	1.500,00 €	1.500,00 €	-		
STM (n.)	1,00	1,00	25.000,00 €	0,00 €	2,00	25.000,00 €	-25.000,00 €	-		
				156.755,99 €			155.959,15 €			
Divergenza %	max - min		0,51%							
	min.									
Valore di stima del soggetto	unità A + unità B									
	2					156.357,57 €				
Valore di stima del soggetto a mq.						869,62 €				

sistema di stima MCA immobile ufficio Piazza Palermo- Poggibonsi

TAB. F - CARATTERISTICHE QUALITATIVE E VALORE DI MERCATO CORRETTO DEL SOGGETTO PIAZZA PALERMO - DEST. UFFICIO

Comparabili Caratteristiche qualitative	Comparabile A V. Senese 189/A (14.01.2022)	Comparabile B Loc. Salceto 99 (02.08.2021)	-	Soggetto Piazza Palermo ufficio			
Rif. catastali	F. 37 P. 118 S. 6, 7 e 8	F. 21 P. 1778 S. 49	-	F. 21 P. 753 S. 9-10			
Valore di Stima MCA	156.755,99	155.959,15		?			
a - luminosità e ingresso indipendente (0-3)	2	1	-	3			
b -	-	-	-	-			
VALORE DI MERCATO DEL SOGGETTO							
	Vs =	156.755,99 €	1	796,84 €	-	0,00 €	157.552,83 €
	Vs =	155.959,15 €	2	796,84 €	-	0,00 €	157.552,83 €
	Vs =		-	-	-	-	
Valore di Stima MCA arrotondato	158.000,00 €						
Valore di stima MCA del soggetto a mq.	878,75 €	arrotondato a € 880,00/mq.					

sistema di stima MCA immobile ufficio Piazza Palermo - Poggibonsi