

TRIBUNALE DI SIENA

FALLIMENTO N.42/2015

Giudice delegato : Dott.ssa Serrao Marianna

Curatore : Dott.ssa Albano Francesca

PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

TECNOSTUDIO S.S.

Viale Undici Febbraio, 4/d – Tel./Fax 0577-73.83.80

I 53017 RADDA IN CHIANTI (SI)

Partita IVA 00773080528

e-mail info@tecnostudiochianti.it

CAPITOLO V

ANALISI IMMOBILI – IL PINO DI **LIPIRELLI POGGIOVA** & C. s.a.s.

1 – INTRODUZIONE

Nel presente capitolo, verranno presi in esame i beni immobili intestati alla società Il Pino di **LIPIRELLI POGGIOVA** & C. s.a.s. avente sede legale in Poggibonsi (SI), Località Il Pino, 05 C.A.P. 53036 (SI) e C.F. 00913270526 società partecipate per la quota pari a 33,33 % dalla NUOVA IMMOBILIARE S.r.l..

I Beni immobili intestati al Pino s.a.s. risultano una serie di fabbricati, aree urbane e terreni agricoli posti sul territorio provinciale senese e nella fattispecie nel Comune di Poggibonsi.

Qui di seguito sono stati dunque descritti e dettagliati i beni immobili intestati a detta società.

2 – LOCALIZZAZIONE DEI BENI E INDAGINI CATASTALI

2.1 – Ubicazione dei beni

Si trattano di unità immobiliari e terreni agricoli aventi varia destinazione e qualità, ubicati nei Comuni di Poggibonsi e nella fattispecie:

- N. 12 civili abitazioni, n. 1 magazzino e n. 1 autorimessa ubicati in Poggibonsi (SI), Località Il Pino;
- N. 1 magazzino e n. 5 aree urbane ubicate in Poggibonsi (SI), Località Fonti di Coniano;
- Terreni agricoli ubicati nel territorio del Comune di Poggibonsi (SI), Località Il Pino.

2.2 – Accessibilità

L'accessibilità ai beni oggetto di indagine, per quanto concerne i beni posti in località Il Pino (n. 12 abitazioni, n. 1 magazzino, n. 1 autorimessa oltre a terreni agricoli), è data percorrendo la Strada Regionale 2 "Cassia" in direzione Poggibonsi, dove

all'altezza della località "Campostaggia", svoltando a destra verso la Strada Provinciale 44 nel tratto denominato "Via Fortezza Medicea", percorsa per l'intero, al suo termine svoltando verso sinistra si raggiunge la Via San Gimignano e Via dei Cipressi dove, imboccata quest'ultima dalla rotatoria di Via San Gimignano e percorsa per circa 4,00 Km, superate le località denominate "Montemorli e "Ceneracola", è possibile raggiungere il complesso immobiliare in descrizione.

Per quanto concerne le restanti unità immobiliari (n. 1 magazzino e n. 5 aree urbane) ubicate in Poggibonsi, località Fonti di Coniano, detta zona è raggiungibile percorrendo la Strada regionale 2 "Cassia" in direzione Barberino Val d' Elsa successivamente aver effettuato l'uscita dal Raccordo Autostradale Siena-Firenze denominata Poggibonsi Nord, all'altezza del Km IV 256 di detta strada, svoltando verso destra in direzione delle località San Giorgio, Cinciano, Monsanto ed Olena, e percorrendo la medesima strada per circa 2,00 Km, è possibile raggiungere il complesso immobiliare cui le unità immobiliari in descrizione risultano parte integrante.

2.3 – Descrizione catastale

Dal punto di vista catastale, i beni risultano censiti all'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali della Provincia di Siena, così come di seguito dettagliati:

CATASTO DEI FABBRICATI

- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 12, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 9,50 Vani, Rendita catastale € 711,42, Civile abitazione posta in Poggibonsi, località Il Pino, Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 13, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,50 Vani, Rendita catastale € 336,99, Civile abitazione posta in Poggibonsi, località Il Pino, Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;

- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 14, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,50 Vani, Rendita catastale € 411,87, Civile abitazione posta in Poggibonsi, località Il Pino, Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 15, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,50 Vani, Rendita catastale € 336,99, Civile abitazione posta in Poggibonsi, località Il Pino, Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 16, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,50 Vani, Rendita catastale € 262,10, Civile abitazione posta in Poggibonsi, località Il Pino, Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 17, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,50 Vani, Rendita catastale € 411,87, Civile abitazione posta in Poggibonsi, località Il Pino, Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 18, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,00 Vani, Rendita catastale € 224,66, Civile abitazione posta in Poggibonsi, località Il Pino, Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 19, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,50 Vani, Rendita catastale € 336,99, Civile abitazione posta in Poggibonsi, località Il Pino, Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 20, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,50 Vani, Rendita catastale € 411,87, Civile abitazione

posta in Poggibonsi, località Il Pino, Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;

- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 21, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7,50 Vani, Rendita catastale € 561,65, Civile abitazione posta in Poggibonsi, località Il Pino, Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 22, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,50 Vani, Rendita catastale € 336,99, Civile abitazione posta in Poggibonsi, località Il Pino, Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 23, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,00 Vani, Rendita catastale € 299,55, Civile abitazione posta in Poggibonsi, località Il Pino, Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 24, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 37,00 mq, Rendita catastale € 129,94, Magazzino posto in Poggibonsi, località Il Pino, Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 25, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 245,00 mq, Rendita catastale € 544,09, Autorimessa posta in Poggibonsi, località Il Pino, Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 08 – Particella 159 – Sub. 97, Categoria “Area urbana”, Consistenza 44,00 mq – Area urbana posta in Poggibonsi, località Fonti di Coniano, Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;

- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 08 – Particella 159 – Sub. 98, Categoria “Area urbana”, Consistenza 6,00 mq – Area urbana posta in Poggibonsi, località Fonti di Coniano, Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 08 – Particella 159 – Sub. 99, Categoria “Area urbana”, Consistenza 50,00 mq – Area urbana posta in Poggibonsi, località Fonti di Coniano, Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 08 – Particella 159 – Sub. 106, Categoria “Area urbana”, Consistenza 16,00 mq – Area urbana posta in Poggibonsi, località Fonti di Coniano, Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 08 – Particella 160, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 17,00 mq, Rendita catastale € 43,02, Magazzino posto in Poggibonsi, località Fonti di Coniano, Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 08 – Particella 159 – Sub. 121, Categoria “Area urbana”, Consistenza 6.754,00 mq – Area urbana posta in Poggibonsi, località Fonti di Coniano, Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;

CATASTO DEI TERRENI

- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 147, Qualità Bosco misto, Classe 2, Superficie 20 are 55 ca, Reddito dominicale € 2,65, Reddito agrario € 0,32 – Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 148, Qualità Bosco misto, Classe 2, Superficie 17 ca, Reddito dominicale € 0,02, Reddito agrario € 0,01 – Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 150, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 10 are 80 ca, Reddito dominicale € 1,67, Reddito agrario € 1,95 – Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;

- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 152, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 16 are 60 ca, Reddito dominicale € 6,00, Reddito agrario € 5,57 – Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 153, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 33 are 81 ca, Reddito dominicale € 8,73, Reddito agrario € 8,73 – Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 32 – Particella 148, Qualità Area rurale, Superficie 60 ca – Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s.;
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 32 – Particella 150, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 50 ca, Reddito dominicale € 0,13, Reddito agrario € 0,13 – Quota intestazione 1/1 Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s..

2.4 – Confinanti

Le unità immobiliari destinate poste nel Comune di Poggibonsi (SI), Località Il Pino, censite con il Foglio 31, Particella 65, risultano far parte di un intero complesso immobiliare Denominato Il Pino, confina da più lati con terreni aventi la medesima intestazione Il Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s. e censiti con le particelle 147, 150 e 152 del Foglio di mappa 31, strada vicinale, salvo se altri.

Per quanto concerne l'unità immobiliare destinata a magazzino posta in Poggibonsi (SI), località Fonti di Coniano, censito con il Foglio 08 – Particella 160, trattandosi di costruzione isolata, la medesima confina da più lati con la particella 159 di varia intestazione trattandosi di complesso residenziale (cui le relative aree urbane sopra descritte in intestazione alla società Il Pino s.a.s. risultano ubicate), particella 51 intestata a Fattoria Le Fonti S.r.l., salvo se altri.

3 – VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI

3.1 – Descrizione generale, costruttiva e strutturale

Trattasi di complesso immobiliare, denominato Podere il Pino, composto da n. 12 unità residenziali, un magazzino ed un' autorimessa posti nell'omonima località del Comune di Poggibonsi.

Il complesso immobiliare si compone di cinque fabbricati di cui quattro aventi destinazione di tipo civile ed uno avente destinazione a magazzino. Completano il borgo una piscina a comune tra tutte le unità immobiliari presenti ed un' ampia autorimessa interrata.

Analizzato il Podere Il Pino, così come sopra riportato ai paragrafi precedenti, risulta intestato alla società in oggetto anche un magazzino ed una serie di aree urbane poste in Poggibonsi, località Fonti di Coniano. La presente costruzione risulta isolata e posta di fianco ad un' ampia lottizzazione residenziale composta da cinque palazzine per civile abitazione. La costruzione si sviluppa su piano interrato con accesso al medesimo tramite rampa di scale esterna. La copertura risulta realizzata mediante struttura laterocementizia con finitura a verde.

Le restanti aree urbane in intestazione è stato verificato essere delle porzioni a parcheggio oltre ad ampio terreno adiacente avente qualità a bosco misto.

3.2 – Descrizione impianti e servizi

I beni ubicati all'interno del complesso immobiliare "Il Pino", per quanto attiene le civili abitazioni, queste sono dotate di impianto elettrico, termo-sanitario centralizzato mediante presenza di apposita centrale termica ubicata presso vano tecnico, impianto idrico autonomo per ogni unità residenziale, di smaltimento reflui globale mediante fossa privata. Il relativo magazzino e l'autorimessa sono dotate di solo impianto elettrico.

Per quanto concerne invece il magazzino ubicato in località Fonti di Coniano, esso è dotato di impianto elettrico oltre ad essere accessoriato al suo interno di pompe idrauliche e vasche interrato a servizio della lottizzazione posta in sua adiacenza.

3.3 – Consistenza dei beni

Per quanto riguarda i fabbricati e porzioni oggetto di stima, sulla scorta delle planimetrie catastali reperite, sono state calcolate analiticamente le superfici commerciali nel rispetto della norma UNI 10759/ 2005.

- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 12 – Civile
abitazione mq 174,69
Terrazze mq 10,95
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 13 – Civile
abitazione mq 57,67
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 14 – Civile
abitazione mq 65,56
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 15 – Civile
abitazione mq 51,78
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 16 – Civile
abitazione mq 47,49
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 17 – Civile
abitazione mq 77,80
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 18 – Civile
abitazione mq 47,17
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 19 – Civile
abitazione mq 60,45
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 20 – Civile
abitazione mq 74,17

- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 21 – Civile
abitazione mq 103,60
Terrazza mq 17,07
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 22 – Civile
abitazione mq 49,37
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 23 – Civile
abitazione mq 59,42
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 24 – Magazzino mq
40,70
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 31 – Particella 65 – Sub. 25 – Autorimessa
mq 254,46
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 08 – Particella 160 - Magazzino mq 18,85
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 08 – Particella 159 – Sub. 97 – Area urbana
mq 44,00
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 08 – Particella 159 – Sub. 98 – Area urbana
mq 6,00
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 08 – Particella 159 – Sub. 99 – Area urbana
mq 50,00
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 08 – Particella 159 – Sub. 106 – Area urbana
mq 16,00
- Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 08 – Particella 159 – Sub. 121 – Area urbana
mq 6.754,00

3.4 – Osservazioni sull'attuale destinazione delle aree urbane

Il presente paragrafo si rende necessario al fine di chiarire gli aspetti tecnici per i quali le aree urbane ad oggi in intestazione al Pino di Lapucci Tiziana & C. s.a.s., presenti sul territorio Comune di Poggibonsi, sono state descritte nell'elenco delle proprietà

catastali a detta società così come riportato ai paragrafi 2.3 e 3.3, ma però non ricomprese all'interno della presente stima in quanto risultanti non possedere valore di mercato e quindi di commerciabilità.

Trattasi di porzioni rimaste in intestazione al Pino s.a.s. risultando di fatti delle porzioni di camminamenti e parcheggi privati a servizio di palazzine per civile abitazione ricomprese all'interno della lottizzazione sopra descritta della località Fonti di Coniano di cui ne usufruiscono quotidianamente i vari condomini. Stesso concetto vale anche per il terreno boschivo, censito con il Foglio 08 – Particella 159 – Sub. 121, che ad oggi risulta essere censito come area urbana e necessita quindi il suo aggiornamento.

Per le motivazioni sopra riportate, si rende dunque presente che le aree urbane intestate al Pino s.a.s., ad esclusione del terreno boschivo facente parte della particella 159 del Foglio 08 quindi compreso nella lottizzazione residenziale, sono state ricomprese all'interno dell'elenco immobili in intestazione ma non si è proceduto alla stima delle stesse viste la loro destinazione a parcheggio e camminamenti comuni della lottizzazione.

Il succitato terreno boschivo censito con il subalterno 121 della Particella 159 – Foglio 08, viene invece ricompreso nella presente stima perchè verificato essere immobile a parte per proprie caratteristiche e qualità rispetto alla lottizzazione adiacente quindi erroneamente ricompreso all'interno di quest'ultima.

IL PINO

UNITA' IMMOBILIARI - FABBRICATI

CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI POGGIBONSI - FOGLIO 31 - P.LLA 65 - SUB. 12 - CIVILE ABITAZIONE										
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie calpestabile (mq)	Superficie muri perimetrali (mq)	50% Sup. muri perimetrali (Da computare se < del 10% della sup. calpestabile)	10% Sup. calpestabile	Valore unitario €/mq	Valore totale	% Quota partecipazione	Quota Proprietà	Valore Quota partecipazione
Civile abitazione (Sub. 12) - Piano Terra e Primo	194,35 194,35	153,81 158,81	35,54	17,77	15,88	€ 1.500,00	€ 262.036,50			
Totale			174,69 174,69							
TOTALE CIVILE ABITAZIONE										
Destinazione	Superficie									
Terrazze (Sub. 12) - Piano Terra e Primo	10,95									
Importo complessivo						€ 100,00	€ 1.095,00	33,33%	100,00%	€ 87.710,50

CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI POGGIBONSI - FOGLIO 31 - P.LLA 65 - SUB. 13 - CIVILE ABITAZIONE										
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie calpestabile (mq)	Superficie muri perimetrali (mq)	50% Sup. muri perimetrali (Da computare se < del 10% della sup. calpestabile)	10% Sup. calpestabile	Valore unitario €/mq	Valore totale	% Quota partecipazione	Quota Proprietà	Valore Quota partecipazione
Civile abitazione - Piano Terra	65,03 65,03	52,43 52,43	12,60	6,30	5,24	€ 1.500,00	€ 86.509,50	33,33%	100,00%	€ 28.836,50
Totale			57,67 57,67							
TOTALE CIVILE ABITAZIONE										

CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI POGGIBONSI - FOGLIO 31 - P.LLA 65 - SUB. 14 - CIVILE ABITAZIONE										
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie calpestabile (mq)	Superficie muri perimetrali (mq)	50% Sup. muri perimetrali (Da computare se < del 10% della sup. calpestabile)	10% Sup. calpestabile	Valore unitario €/mq	Valore totale	% Quota partecipazione	Quota Proprietà	Valore Quota partecipazione
Civile abitazione - Piano Terra	77,05 77,05	59,60 59,60	17,45	8,73	5,96	€ 1.500,00	€ 98.340,00	33,33%	100,00%	€ 32.780,00
Totale			65,56 65,56							
TOTALE CIVILE ABITAZIONE										

CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI POGGIBONSI - FOGLIO 31 - P.LLA 65 - SUB. 15 - CIVILE ABITAZIONE										
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie calpestabile (mq)	Superficie muri perimetrali (mq)	50% Sup. muri perimetrali (Da computare se < del 10% della sup. calpestabile)	10% Sup. calpestabile	Valore unitario €/mq	Valore totale	% Quota partecipazione	Quota Proprietà	Valore Quota partecipazione
Civile abitazione - Piano Terra	57,70 57,70	47,07 47,07	10,63	5,32	4,71	€ 1.500,00	€ 77.665,50	33,33%	100,00%	€ 25.888,50
Totale			51,78 51,78							
TOTALE CIVILE ABITAZIONE										

CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI POGGIBONSI - FOGLIO 31 - P.LLA 65 - SUB. 16 - CIVILE ABITAZIONE										
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie calpestabile (mq)	Superficie muri perimetrali (mq)	50% Sup. muri perimetrali (Da computare se < del 10% della sup. calpestabile)	10% Sup. calpestabile	Valore unitario €/mq	Valore totale	% Quota partecipazione	Quota Proprietà	Valore Quota partecipazione
Civile abitazione - Piano Terra	54,35 54,35	43,17 43,17	11,18	5,59	4,32	€ 1.500,00	€ 71.230,50	33,33%	100,00%	€ 23.743,50
Totale			47,49 47,49							
TOTALE CIVILE ABITAZIONE										

CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI POGGIBONSI - FOGGIO 31 - P.LLA 65 - SUB. 17 - CIVILE ABITAZIONE										
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie calpestabile (mq)	Superficie muri perimetrali (mq)	50% Sup. muri perimetrali (Da computare se < del 10% della sup. calpestabile)	10% Sup. calpestabile	Valore unitario €/mq	Valore totale	% Quota partecipazione	Quota Proprietà	Valore Quota partecipazione
Civile abitazione - Piano Primo	85,45	70,73	14,72	7,36	7,07	€ 1.500,00	€ 116.704,50	33,33%	100,00%	€ 38.901,50
Totale	85,45	70,73	14,72	7,36	7,07	€ 1.500,00	€ 116.704,50	33,33%	100,00%	€ 38.901,50

CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI POGGIBONSI - FOGGIO 31 - P.LLA 65 - SUB. 18 - CIVILE ABITAZIONE										
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie calpestabile (mq)	Superficie muri perimetrali (mq)	50% Sup. muri perimetrali (Da computare se < del 10% della sup. calpestabile)	10% Sup. calpestabile	Valore unitario €/mq	Valore totale	% Quota partecipazione	Quota Proprietà	Valore Quota partecipazione
Civile abitazione - Piano Terra	55,68	42,88	12,80	6,40	4,29	€ 1.500,00	€ 70.752,00	33,33%	100,00%	€ 23.584,00
Totale	55,68	42,88	12,80	6,40	4,29	€ 1.500,00	€ 70.752,00	33,33%	100,00%	€ 23.584,00

CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI POGGIBONSI - FOGGIO 31 - P.LLA 65 - SUB. 19 - CIVILE ABITAZIONE										
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie calpestabile (mq)	Superficie muri perimetrali (mq)	50% Sup. muri perimetrali (Da computare se < del 10% della sup. calpestabile)	10% Sup. calpestabile	Valore unitario €/mq	Valore totale	% Quota partecipazione	Quota Proprietà	Valore Quota partecipazione
Civile abitazione - Piano Terra	70,05	54,95	15,10	7,55	5,50	€ 1.500,00	€ 90.667,50	33,33%	100,00%	€ 30.222,50
Totale	70,05	54,95	15,10	7,55	5,50	€ 1.500,00	€ 90.667,50	33,33%	100,00%	€ 30.222,50

CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI POGGIBONSI - FOGGIO 31 - P.LLA 65 - SUB. 20 - CIVILE ABITAZIONE										
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie calpestabile (mq)	Superficie muri perimetrali (mq)	50% Sup. muri perimetrali (Da computare se < del 10% della sup. calpestabile)	10% Sup. calpestabile	Valore unitario €/mq	Valore totale	% Quota partecipazione	Quota Proprietà	Valore Quota partecipazione
Civile abitazione - Piano Primo	83,42	67,43	15,99	8,00	6,74	€ 1.500,00	€ 111.289,50	33,33%	100,00%	€ 37.086,50
Totale	83,42	67,43	15,99	8,00	6,74	€ 1.500,00	€ 111.289,50	33,33%	100,00%	€ 37.086,50

CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI POGGIBONSI - FOGGIO 31 - P.LLA 65 - SUB. 21 - CIVILE ABITAZIONE										
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie calpestabile (mq)	Superficie muri perimetrali (mq)	50% Sup. muri perimetrali (Da computare se < del 10% della sup. calpestabile)	10% Sup. calpestabile	Valore unitario €/mq	Valore totale	% Quota partecipazione	Quota Proprietà	Valore Quota partecipazione
Civile abitazione (Sub. 21) - Piano Terra e Primo	121,28	94,18	27,10	13,55	9,42	€ 1.500,00	€ 155.397,00			
Totale	121,28	94,18	27,10	13,55	9,42	€ 1.500,00	€ 155.397,00			
Destinazione Terrazze (Sub. 21) - Piano Primo	17,07					€ 100,00	€ 1.707,00			
Importo complessivo							€ 157.104,00	33,33%	100,00%	€ 52.368,00

CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI POGGIBONSI - FOGGIO 31 - P.LLA 65 - SUB. 22 - CIVILE ABITAZIONE

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie calpestabile (mq)	Superficie muri perimetrali (Sup. lorda - Sup. calp.)	50% Sup. muri perimetrali (Da computare se < del 10% della sup. calpestabile)	10% Sup. calpestabile	Valore unitario €/mq	Valore totale	% Quota partecipazione	Quota Proprietà	Valore Quota partecipazione
Civile abitazione - Piano Terra	62,83	44,88	17,95	8,98	4,49	€ 1.500,00	€ 74.052,00	33,33%	100,00%	€ 24.684,00
Totale	62,83	44,88	17,95	8,98	4,49					
TOTALE CIVILE ABITAZIONE										
			49,37				€ 74.052,00	33,33%	100,00%	€ 24.684,00

CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI POGGIBONSI - FOGLIO 31 - P.LLA 65 - SUB. 23 - CIVILE ABITAZIONE										
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie calpestabile (mq)	Superficie muri perimetrali (Sup. lorda - Sup. calp.)	50% Sup. muri perimetrali (Da computare se < del 10% della sup. calpestabile)	10% Sup. calpestabile	Valore unitario €/mq	Valore totale	% Quota partecipazione	Quota Proprietà	Valore Quota partecipazione
Civile abitazione - Piano Terra	65,95	54,02	11,93	5,97	5,40	€ 1.500,00	€ 89.133,00	33,33%	100,00%	€ 29.711,00
Totale	65,95	54,02	11,93	5,97	5,40					
TOTALE CIVILE ABITAZIONE										
			59,42				€ 89.133,00	33,33%	100,00%	€ 29.711,00

CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI POGGIBONSI - FOGLIO 31 - P.LLA 65 - SUB. 24 - MAGAZZINO										
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie calpestabile (mq)	Superficie muri perimetrali (Sup. lorda - Sup. calp.)	50% Sup. muri perimetrali (Da computare se < del 10% della sup. calpestabile)	10% Sup. calpestabile	Valore unitario €/mq	Valore totale	% Quota partecipazione	Quota Proprietà	Valore Quota partecipazione
Magazzino - Piano S1 e Terra	51,00	37,00	14,00	7,00	3,70	€ 300,00	€ 12.210,00	33,33%	100,00%	€ 4.070,00
Totale	51,00	37,00	14,00	7,00	3,70					
TOTALE MAGAZZINO/PORTICATO										
			40,70				€ 12.210,00	33,33%	100,00%	€ 4.070,00

CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI POGGIBONSI - FOGLIO 31 - P.LLA 65 - SUB. 25 - AUTORMESSA										
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie calpestabile (mq)	Superficie muri perimetrali (Sup. lorda - Sup. calp.)	50% Sup. muri perimetrali (Da computare se < del 10% della sup. calpestabile)	10% Sup. calpestabile	Valore unitario €/mq	Valore totale	% Quota partecipazione	Quota Proprietà	Valore Quota partecipazione
Autormessa - Piano Interrato	265,70	243,22	22,48	11,24	24,32	€ 350,00	€ 89.061,00	33,33%	100,00%	€ 29.687,00
Totale	265,70	243,22	22,48	11,24	24,32					
TOTALE MAGAZZINO/PORTICATO										
			254,46				€ 89.061,00	33,33%	100,00%	€ 29.687,00

CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI POGGIBONSI - FOGLIO 08 - P.LLA 160 - MAGAZZINO/DEPOSITO										
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie calpestabile (mq)	Superficie muri perimetrali (Sup. lorda - Sup. calp.)	50% Sup. muri perimetrali (Da computare se < del 10% della sup. calpestabile)	10% Sup. calpestabile	Valore unitario €/mq	Valore totale	% Quota partecipazione	Quota Proprietà	Valore Quota partecipazione
Magazzino (Deposito) - Piano S1 e Terra	21,72	17,14	4,58	2,29	1,71	€ 250,00	€ 4.713,50			
Totale	21,72	17,14	4,58	2,29	1,71					
TOTALE CIVILE ABITAZIONE										
			18,85				€ 4.713,50			
Destinazione Resede - Piano S1 e Terra	269,70					€ 10,00	€ 2.697,00			
Importo complessivo							€ 7.410,50	33,33%	100,00%	€ 2.470,17

CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI POGGIBONSI - FOGLIO 08 - P.LLA 169 - SUB. 97										
Destinazione	Superficie	Valore	% Quota partecipazione	Quota Proprietà	Valore Quota partecipazione					
Area Urbana	44,00	€ 0,00			€ 0,00					
Importo complessivo		€ 0,00	33,33%	100,00%	€ 0,00					

CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI POGGIBONSI - FOGLIO 08 - P.LLA 159 - SUB. 98									
Destinazione									
Area Urbana	Superficie	6,00	€ 0,00						
Importo complessivo			€ 0,00					100,00%	€ 0,00
CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI POGGIBONSI - FOGLIO 08 - P.LLA 159 - SUB. 99									
Destinazione									
Area Urbana	Superficie	50,00	€ 0,00						
Importo complessivo			€ 0,00					100,00%	€ 0,00
CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI POGGIBONSI - FOGLIO 08 - P.LLA 159 - SUB. 106									
Destinazione									
Area Urbana	Superficie	16,00	€ 0,00						
Importo complessivo			€ 0,00					100,00%	€ 0,00
CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI POGGIBONSI - FOGLIO 08 - P.LLA 159 - SUB. 121									
Destinazione									
Area Urbana	Superficie	6754,00	€ 0,34	€ 2.269,34					
Importo complessivo			€ 2.269,34					100,00%	€ 756,45
IMPORTO TOTALE UNITA' IMMOBILIARI - FABBRICATI									
€ 1.417.500,34 VALORE PARTECIPAZIONE € 472.500,11									
TERRENI									
COMUNE DI POGGIBONSI - FOGLIO 31 - P.LLA 147									
Destinazione									
Bosco misto	Superficie	2055,00	€ 0,34	€ 690,48					
Importo complessivo			€ 690,48					100,00%	€ 230,16
COMUNE DI POGGIBONSI - FOGLIO 31 - P.LLA 148									
Destinazione									
Bosco misto	Superficie	17,00	€ 0,34	€ 5,71					
Importo complessivo			€ 5,71					100,00%	€ 1,90
COMUNE DI POGGIBONSI - FOGLIO 31 - P.LLA 150									
Destinazione									
Seminativo	Superficie	1080,00	€ 1,36	€ 1.468,04					
Importo complessivo			€ 1.468,04					100,00%	€ 489,35
COMUNE DI POGGIBONSI - FOGLIO 31 - P.LLA 152									
Destinazione									
Uliveto	Superficie	1660,00	€ 3,12	€ 5.176,21					
Importo complessivo			€ 5.176,21					100,00%	€ 1.725,40
COMUNE DI POGGIBONSI - FOGLIO 31 - P.LLA 153									
Destinazione									
Uliveto	Superficie	3381,00	€ 3,12	€ 10.542,63					

Importo complessivo		€ 10.542,63	33,33%	100,00%	€ 3.514,21
COMUNE DI POGGIBONSI - FOGGIO 32 - P.LLA 148					
Destinazione	Superficie	€ 2,50	€ 150,00		
Area rurale	60,00				
Importo complessivo		€ 150,00	33,33%	100,00%	€ 50,00
COMUNE DI POGGIBONSI - FOGGIO 32 - P.LLA 150					
Destinazione	Superficie	€ 3,12	€ 155,91		
Uliveto	50,00				
Importo complessivo		€ 155,91	33,33%	100,00%	€ 51,97
IMPORTO TOTALE TERRENI		€ 18.188,99	VALORE PARTECIPAZIONE		€ 6.063,00

IMPORTO TOTALE UNITA' IMMOBILIARI + TERRENI € 1.435.689,34 **VALORE PARTECIPAZIONE** € 478.563,11