

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 VII

ANALISI IMMOBILI – QUEBEL S.r.l.

1 – INTRODUZIONE

Nel presente capitolo, verranno presi in esame i beni immobili intestati alla società Quebel S.r.l. avente sede legale in Colle di Val d' Elsa (SI), Via XXV Aprile, 42 C.A.P. 53034 (SI) ed avente C.F. e P.IVA 00711420521 società partecipata per la quota pari a 25,00 % dalla NUOVA IMMOBILIARE S.r.l..

I Beni immobili intestati alla Quebel S.r.l. risultano una palazzina avente destinazione ad Uffici Pubblici oltre ad area urbana ubicata in sua adiacenza, poste entrambe sul territorio provinciale senese e nella fattispecie nel Comune di Colle di Val d' Elsa.

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 tratta di una unità immobiliare avente destinazione ad ufficio pubblico trattandosi di fatti della sede I.N.P.S. comunale di Colle di Val d' Elsa e sua relativa area urbana posta in sua adiacenza. La suddetta palazzina è ubicata in Via della Pieve in Piano 107.

2.2 – Accessibilità

L'accessibilità ai beni oggetto di indagine, è data percorrendo la Strada Regionale 68 dall'uscita del Raccordo Autostradale Siena-Firenza denominato "Colle Val d' Elsa NORD" in direzione dell'omonimo capoluogo di Comune. All'arrivo presso suddetta località, proseguendo dritto ed oltrepassando per intero le Vie comunali denominate A. Gramsci, Via Masson, Via Giuseppe Mazzini ed infine Via G. Oberdan, al culmine di quest'ultima vi è l'innesto nella Via della Pieve in Piano dove, all'altezza del civico 107 si raggiungono i beni in descrizione.

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 Colle di Val d’ Elsa (SI) – Foglio 34 – Particella 529 – Sub. 02-05, Categoria B/4, Classe 2, Consistenza 4.620,00 mq, Rendita catastale € 8.351,11, Uffici Pubblici posti in Colle di Val d’ Elsa, Via della Pieve in Piano, Quota intestazione 1/1 Quebel S.r.l.;
- Comune di Colle di Val d’ Elsa (SI) – Foglio 34 – Particella 529 – Sub. 03, Categoria “Area urbana”, Consistenza 370,00 mq, Area urbana posta in Colle di Val d’ Elsa, Via della Pieve in Piano, Quota intestazione 1/1 Quebel S.r.l..

2.4 – Confinanti

Le unità immobiliari in descrizione, poste nel Comune di Colle di Val d’ Elsa (SI), Via della Pieve in Piano 107, censite con il Foglio 34, Particella 529, risultano avere i seguenti confini:

- Subalterno 02-05 Uffici pubblici – Trattasi di palazzina con relativo resede esclusivo confinante a Nord con il Foglio di mappa 34 – P.lle 62,63,64,66,67 aventi varia destinazione ed intestazione; a Sud con il Foglio 34 – P.lle 262 e 286 quali palazzine e relativi resedi aventi varia destinazione ed intestazione; ad Ovest con porzione della medesima particella 262 del foglio 34 ed infine ad Est con la Particella 180 e 207 aventi varia destinazione ed intestazione;
- Subalterno 03 Area urbana – La presente area urbana, essendo in adiacenza al sopra descritto fabbricato, confina con i medesimi immobili sopra descritti.

3 – VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI

3.1 – Descrizione generale immobili

L'unità immobiliare avente destinazione d'uso a Pubblici Uffici, risulta un'intera palazzina isolata libera su quattro lati, con relativo resede esclusivo. L'immobile si sviluppa su un livello sottostrada e due livelli fuori terra.

A Piano sottostrada è ubicata l'autorimessa con relativa rampa e spazio di manovra a comune, locale archivio nonché vano ripostiglio in adiacenza a rampa interna di scale collegante tutti i livelli presenti.

A Piano Terra vi è la presenza dell'accesso esterno principale all'intero edificio dove al suo interno vede la presenza di locali ad uso ufficio aventi varia metratura con relativi servizi igienici. Mediante accesso unico esterno, sul medesimo livello sono ubicate anche la Centrale termica e la Centrale elettrica a servizio dell'unità immobiliare in descrizione. Infine a Piano Primo, avente accesso tramite la rampa interna sopra descritta, vi è la presenza di ulteriori vani ad uso ufficio con relativi servizi igienici.

Esternamente l'immobile vede la presenza di ampio resede esclusivo pavimentato.

Per quanto concerne l'area urbana posta in adiacenza al bene immobile sopra descritto, trattasi di area a verde .

3.2 – Descrizione costruttiva e strutturale

La palazzina in descrizione è stata realizzata mediante struttura portante in calcestruzzo armato con tamponature in muratura di laterizio avente finitura del tipo faccia-vista oltre a solai in tipologia latero-cementizia. Internamente l'immobile è suddiviso mediante tramezzature in laterizio forato ed intonacate a mezzo calce. Gli infissi interni sono in legno mentre esterni aventi telaio metallico e vetrocamera.

Per quanto attiene la copertura, essa si presenta come ampia capanna avente manto di copertura in tegole e coppi alla romana.

3.3 – Descrizione impianti e servizi

L'intera palazzina, vista appunto la sua tipologia e destinazione d'uso, risulta dotata di impianto termo-idraulico centralizzato con presenza di apposito vano tecnico con l'ubicazione della centrale termica, impianto elettrico centralizzato con presenza di apposito vano tecnico dove vi è l'ubicazione dei quadri elettrici di controllo e gestione dell'intero immobile, impianto di condizionamento presente su ogni vano ufficio mediante ventilconvettore dedicato, impianto idrico autonomo, impianto di smaltimento reflui privato sfociante in pubblica fognatura.

3.4 – Consistenza dei beni

Per quanto riguarda gli immobili 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 Colle di Val d'Elsa (SI) – Foglio 34 – Particella 529 – Sub. 02-05 – Uffici Piano Terra e Primo mq 720,77
Locali tecnici mq 26,90
Archivio e ripostiglio mq 131,41
Autorimessa mq 388,80
Porticati mq 55,44
Resede mq 587,76
- Comune di Colle di Val d'Elsa (SI) – Foglio 34 – Particella 529 – Sub. 03 – Area urbana mq 370,00

3.5 – Osservazioni sull'attuale destinazione dell'area urbana

Il presente paragrafo si rende necessario al fine di chiarire gli aspetti tecnici per i quali l'area urbana ad oggi in intestazione alla Quebel S.r.l., presente sul territorio Comune di Colle di Val d'Elsa, è stata descritta nell'elenco delle proprietà catastali intestate a detta società così come riportato ai paragrafi 2.3 e 3.4, ma però non ricompresa

all'interno della presente stima in quanto risultante non possedere valore di mercato e quindi di commerciabilità.

QUEBEL

CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA - FOGLIO 34 - P.LLA 529 - SUB. 02-05 - UFFICI PUBBLICI e ACCESSORI										
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie calpestabile (mq)	Superficie muri perimetrali (mq) (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
Uffici (Sub. 05) - Piano Terra e Primo -	761,05	680,48	80,57	40,29	68,05					
Totale	761,05	680,48	720,77	40,29	68,05	€ 1.500,00	€ 1.081.147,50			
Locali tecnici (Sub. 05) - Piano Terra -	33,21	24,45	8,76	4,38	2,45					
Totale	33,21	24,45	26,90	4,38	2,45					
TOTALE LOCALI TECNICI			26,90			€ 400,00	€ 10.768,00			
Archivio e Ripostiglio (Sub. 05) - Piano S1 -	141,20	121,62	19,58	9,79	12,16					
Totale	141,20	121,62	131,41	9,79	12,16	€ 1.300,00	€ 170.833,00			
TOTALE ARCHIVIO E RIPOSTIGLIO			131,41							
Autorimessa (Sub. 05) - Piano S1 - RIF. COLORE CIANO	399,40	378,20	21,20	10,60	37,82					
Totale	399,40	378,20	388,80	10,60	37,82	€ 600,00	€ 233.280,00			
TOTALE AUTORIMESSA			388,80							
Importo complessivo							€ 1.510.212,10	25,00%	100,00%	€ 377.553,03
Destinazione	Superficie									
Porticati (Sub. 05) - Piano Terra	55,44									
Resede (Sub. 02) - Piano Terra	587,76									

CALCOLO SUP. COMMERCIALE- COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA - FOGLIO 34 - P.LLA 529 - SUB. 03			
Destinazione	Superficie	% Quota partecipazione	Valore Quota partecipazione
Area Urbana	370,00		€ 0,00
Importo complessivo		25,00%	€ 0,00
Importo TOTALE UNITA' IMMOBILIARI - FABBRICATI			€ 1.510.212,10
		VALORE PARTECIPAZIONE	€ 377.553,03

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/03/2016 - Comune di COLLE DI VAL D'ELSA (C847) - < Foglio: 34 - Particella: 529 - Subalterno: 2 >
VIA DELLA PIEVE IN PIANO piano: S1-T-1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Siena

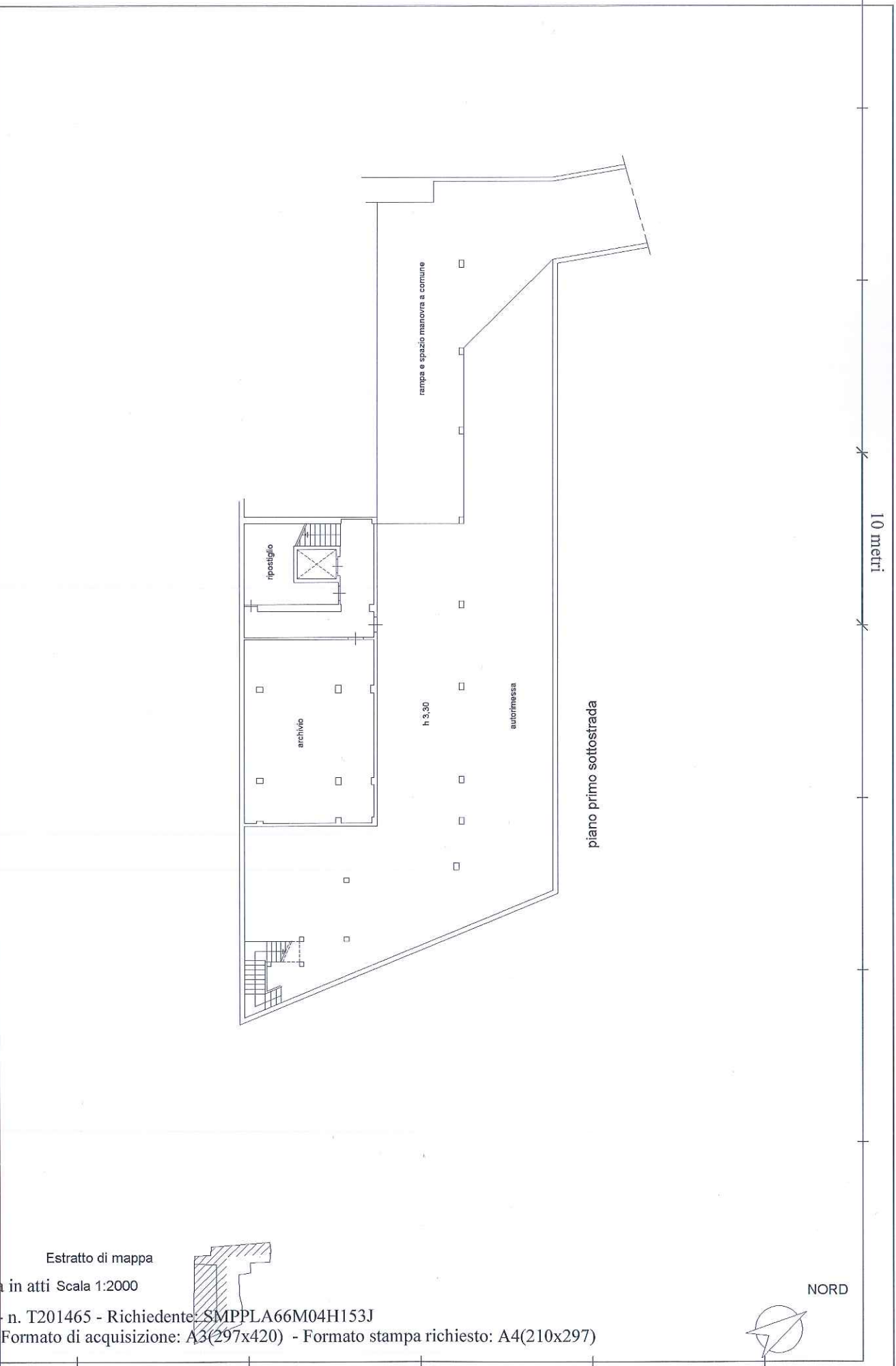
Scala 1:200

Estratto di mappa

Identificativi Catastali:
Sezione: 34
Foglio: 34
Particella: 529
Subalterno: 2

Dichiarazione protocollo n. S10020255 del 21/02/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Colle Di Val D'elsa
Via Della Pieve In Piano
civ.

Compilata da:
Campigli Tiziana
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Siena
N. 162



10 metri

NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/03/2016 - Comune di COLLE DI VAL D'ELSA (C847) - < Foglio: 34 - Particella: 529 - Subalterno: 2 >
VIA DELLA PIEVE IN PIANO piano: S1-T-1;

Agenzia del Territorio
CATASIO FABBRICATI
ufficio provinciale di
Siena

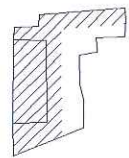
Dichiarazione protocollo n. S10020255 del. 21/02/2008
Planimetria di u.i.v. in Comune di Colle Di Val D'elsa
Via Della Pieve In Piano
civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: 34
Foglio: 34
Particella: 529
Subalterno: 2

Compilata da:
Campigli Tiziana
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Siena
N. 162

Scala 1: 200

Estratto di mappa
Scala 1:2000

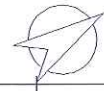


Ultima planimetria in atti



10 metri

NORD



HH35

MODULARIO
F. rig. rend 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

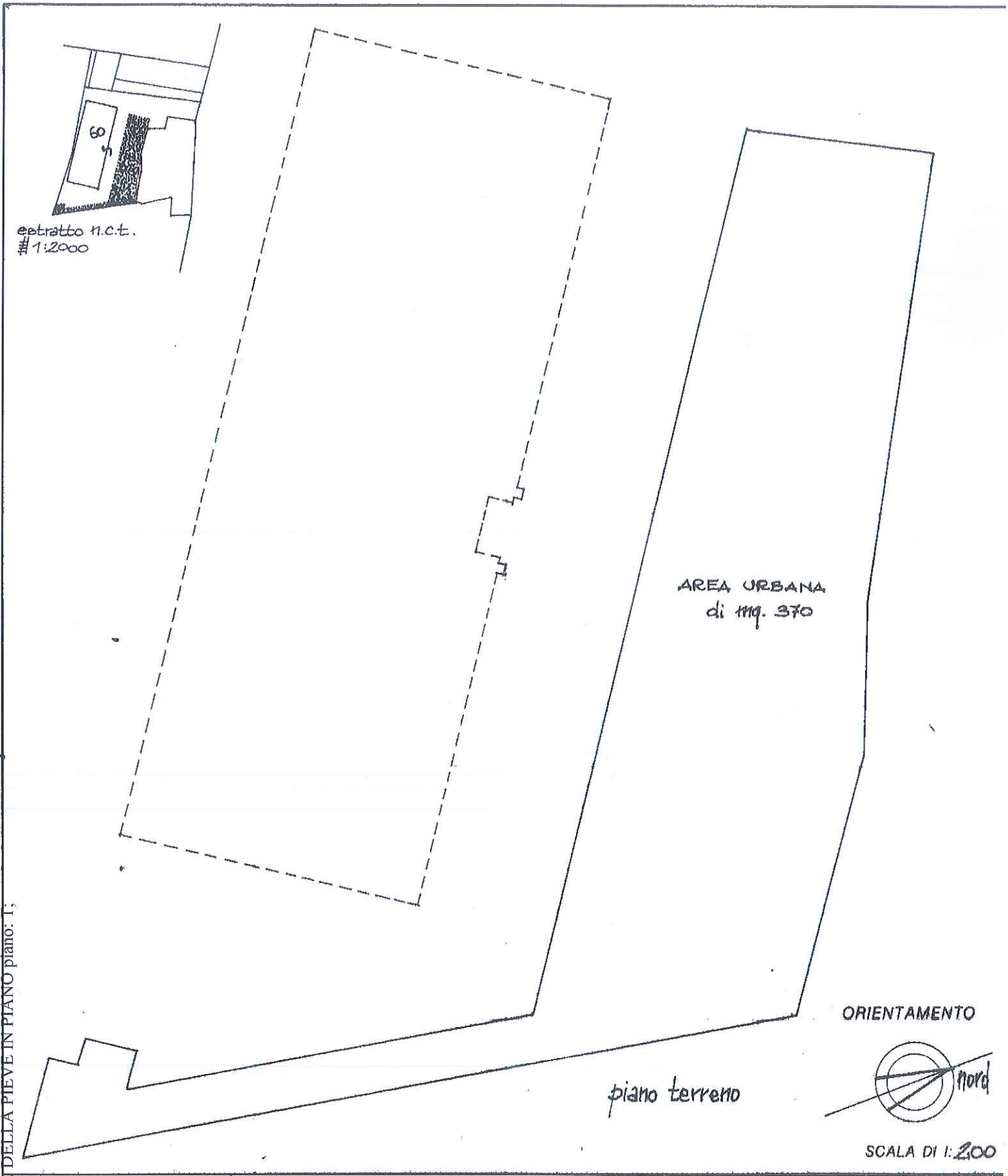
MOD. BN (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
Scala originale non disponibile.

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Colle di Val d'Elsa via della Pieve in Piano civ.

Catasto dei Fabbricati - Signazione al 25/03/2016 - Comune di COLLE DI VAL D ELSA (C847) - < Foglio: 34 - Particella: 529 - Subalterno: 3 >
VIA DELLA PIEVE IN PIANO piano: 1;



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

<input type="checkbox"/> Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione Ultima planimetria in atti	Compilata dal <u>Geom. SANTINI SILO</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 22/03/1996 - Data: 25/03/2016 del T. 201466 di Richiedente: SMPPLA66M04H153J Formato di acquisizione: A4(210x297) della provincia di <u>Siene</u> Formato stampa richiesto: A4(210x297) n. <u>529</u> sub. <u>3</u>	data _____ Firma _____	