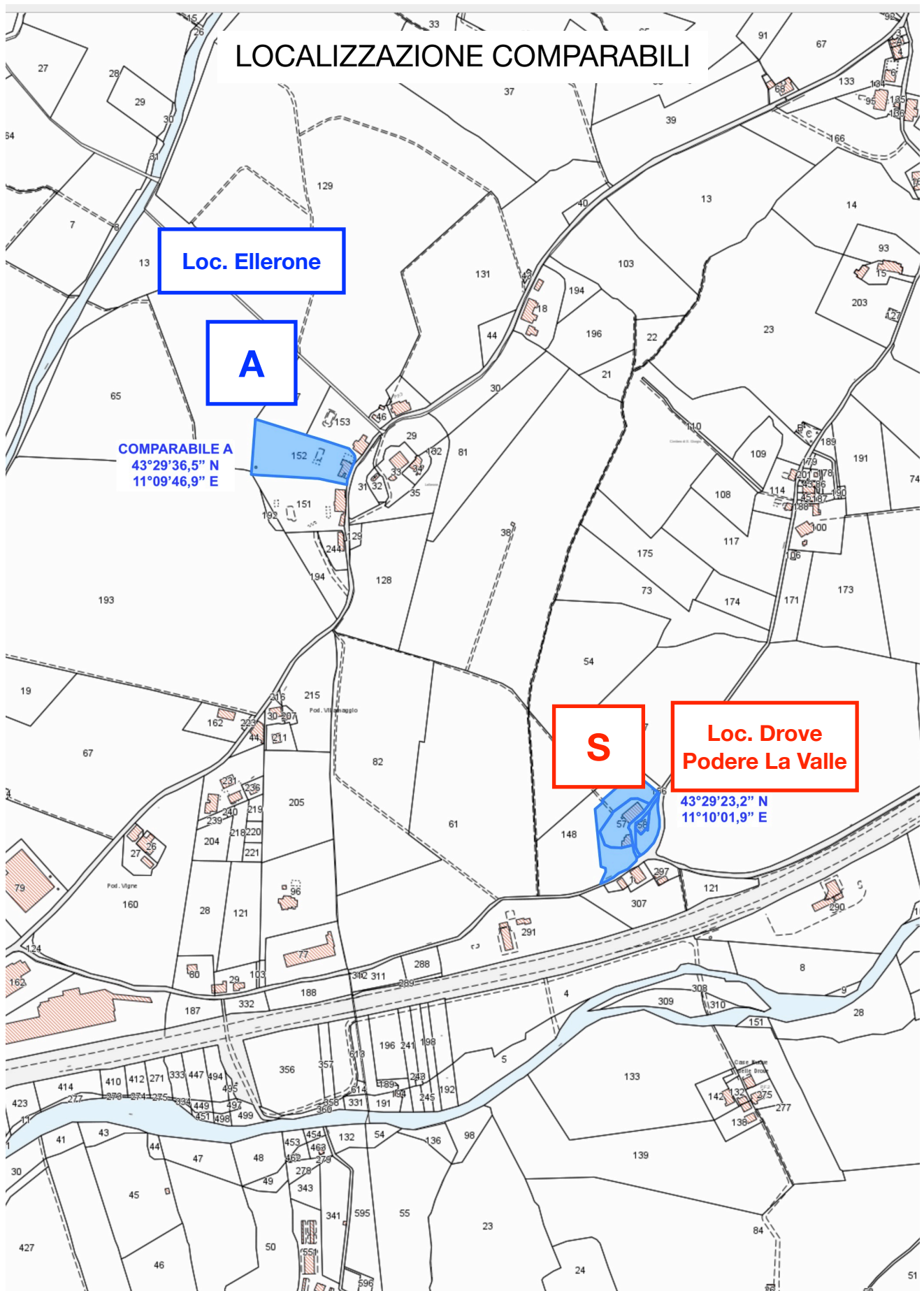


TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021
LOTTO 10 - PODERE LA VALLE LOC. DROVE 9 POGGIBONSI (SI)
(COLLABENTI E TERRENI)
RAPPORTO VALUTATIVO E SOLUZIONE MCA DI STIMA
ALLEGATO 15
DATA 20 GENNAIO 2024





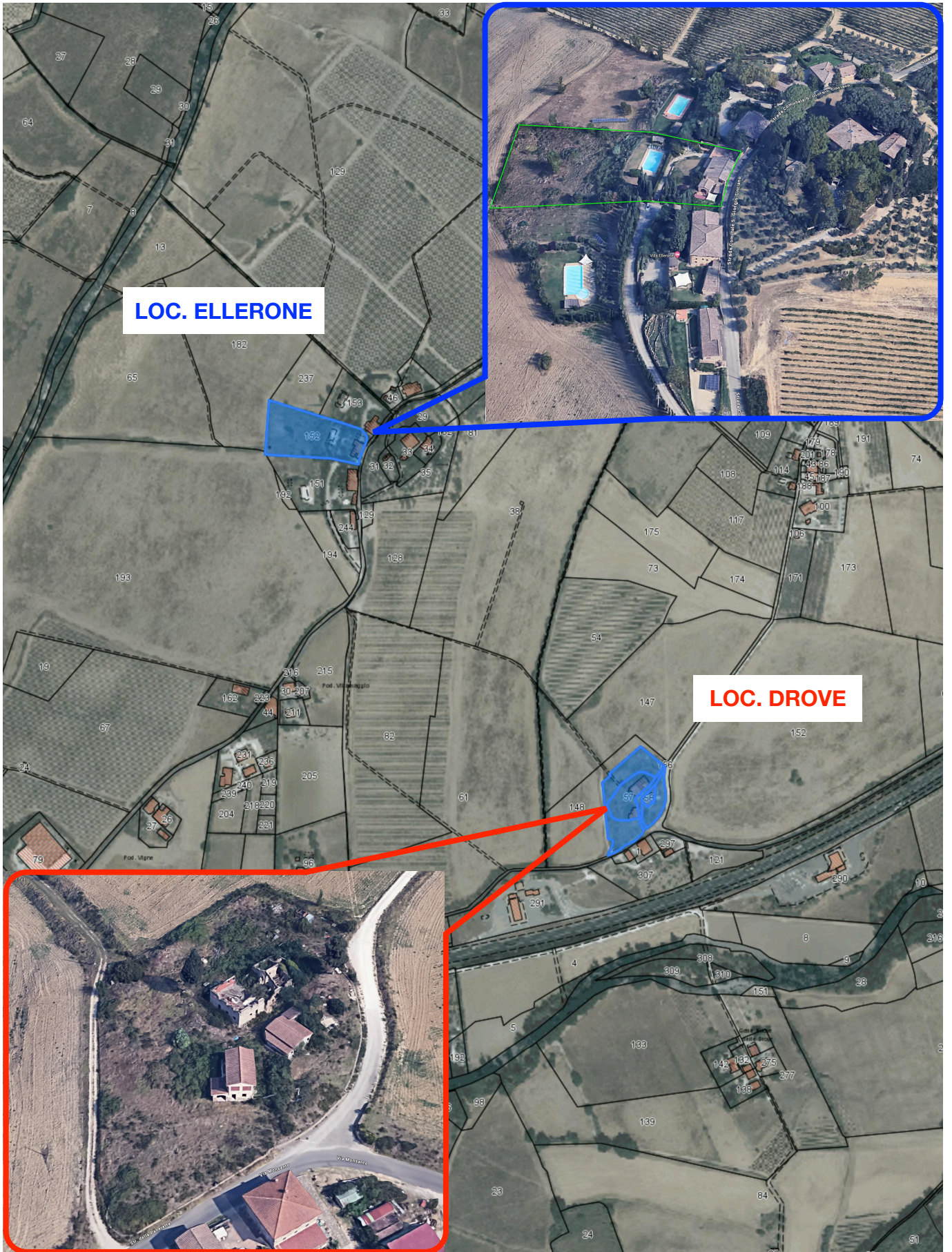


FOTO COMPARABILE
(tratta da GoogleMaps)



TAB. A - INDICI MERCANTILI RESIDENZIALE

Caratteristiche	Rapporto Mercantile
Data [mesi]	-0,028
Superficie principale [mq.]	1,00
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti o coperti comunicanti [mq.]	0,05
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti o coperti non comunicanti [mq.]	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
Piscina	0,06
* il terreno di pertinenza si equivale per dimensione tra soggetto e comparabile	0
Costo servizio igienico a nuovo SER	10.000,00 €
Vita media anni	25
Vicinanza superstrada Siena-Firenze da 1 a 2; da 2 a 3; ecc. fino a 5	25.000,00 €
Costo impianto riscaldamento tradizionale	15.000,00 €
Vita media anni	30

sistema di stima MCA compendio podere La Valle Loc. Drove - Poggibonsi

TAB. B - COMPARABILI LOC. DROVE POD. LA VALLE

Prezzi e caratteristica	Comparabile A Loc. Ellerone (18.12.2020)	Comparabile B ?	Comparabile C ?	Soggetto Pod. La Valle
Riferimenti catastali	F. 7 P. 152 S.5, 6, 7	-	-	F. 8 P. 57, 58, 149, 154, 157
Prezzo pagato (€.)	1.305.000,00	-	-	incognita
Data [mesi]	36	-	-	0
Superficie principale [mq.]	280,00	-	-	940,00
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.]	0,00	-	-	0,00
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.]	0,00	-	-	0,00
Accessorio diretto [mq.]	0,00	-	-	0,00
Accessorio indiretto [mq.]	0,00	-	-	0,00
Garage diretto [mq.]	79,00	-	-	0,00
Garage indiretto [mq.]	0,00	-	-	0,00
Posto auto coperto [mq.]	0,00	-	-	0,00
Posto auto scoperto [mq.]	0,00	-	-	0,00
Locale tecnico [mq.]	12,00	-	-	0,00
Area esterna REs [mq.]	0,00	-	-	0,00
Servizio SER (n.)	3	-	-	3
Impianto riscaldamento IMP (n.)	1	-	-	1
Piscina	1	-	-	0
Vicinanza superstrada Siena-Firenze	3	-	-	1

sistema di stima MCA compendio podere La Valle Loc. Drove - Poggibonsi

TAB C - DETERM. PREZZO MEDIO MINIMO LOC. DROVE POD. LA VALLE

Caratteristiche	Rapp. Merc.	Comparabile A Loc. Ellerone (18.12.2020)		Comparabile B ?	Comparabile C ?	Soggetto Pod. La Valle	
Riferimenti catastali		F. 7 P. 152 S.5, 6, 7		-	-	F. 8 P. 57, 58, 149, 154, 157	
Prezzo pagato €.		1.305.000,00		-	-	incognita	
Data [mesi]	-0,035	36		1	-	0	
Superficie principale [mq.]	1,00	280,00	280,00	-	-	940,00	940,00
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] (* vedi nota) diretti	0,05	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
Accessorio diretto [mq.]	0,60	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00
Accessorio indiretto [mq.]	0,40	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00
Garage diretto [mq.]	0,60	79,00	47,40	-	-	0,00	0,00
Garage indiretto [mq.]	0,50	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00
Posto auto coperto [mq.]	0,40	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00
Posto auto scoperto [mq.]	0,20	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00
Locale tecnico [mq.]	0,15	12,00	1,80	-	-	0,00	0,00
Area esterna REs [mq.] (* * vedi nota)	0,05	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00
	0,02	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00
	0,005	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale mq.			329,20				940,00
PREZZO MEDIO €/MQ.		3.964,16 €				?	
prezzo medio min. arrotondato/mq.		3.960,00					
** 5% fino concorrenza superficie dell'alloggio. Eccedenza fino ulteriore concorrenza al 2%. Ulteriore superficie al 0,5%							

sistema di stima MCA compendio podere La Valle Loc. Drove - Poggibonsi

TAB D - ANALISI P.ZZI MARGINALI COMPARABILI LOC. DROVE POD. LA VALLE

Caratteristiche	Rapp. Merc.	Comparabile A Loc. Ellerone (18.12.2020)	Comparabile B ?	Comparabile C ?
Prezzo pagato €.		1.305.000,00	-	-
Data DAT mesi	-0,028	3.045,00 €		
Superficie principale [mq.]	1,00		3.960,00 €	
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] (* vedi nota)	0,25		990,00 €	
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.] (* vedi nota)	0,35		1.386,00 €	
Accessorio diretto [mq.]	0,50		1.980,00 €	
Accessorio indiretto [mq.]	0,20		792,00 €	
Garage diretto [mq.]	0,60		2.376,00 €	
Garage indiretto [mq.]	0,50		1.980,00 €	
Posto auto coperto [mq.]	0,40		1.584,00 €	
Posto auto scoperto [mq.]	0,20		792,00 €	
Locale tecnico [mq.]	0,15		594,00 €	
Resede esclusivo REs [mq.] (** vedi nota)	0,15		594,00 €	
	0,02		79,20 €	
	0,005		19,80 €	
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 €	
Piscina	1	78.300,00 €		
Vicinanza superstrada Siena-Firenze	3	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
PREZZO MEDIO MINIMO €/MQ.		3.960,00 €		

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

sistema di stima MCA compendio podere La Valle Loc. Drove - Poggibonsi

TAB. E - VALUTAZIONE COMPARABILI LOC. DROVE POD. LA VALLE

Cartatteristica	Comparabile A Loc. Ellerone (18.12.2020)				Comparabile C ?			Comparabile C ?		
		Differenze		Aggiust.	Differenze		Aggiust.	Differenze		Aggiust.
Prezzo pagato	sogg.	comp. A	pz. marginali	1.305.000,00 €	comp. B	pz. marginali	-	comp. C	Pz marginali	-
Data DAT mesi	0,00	36,00	3.045,00 €	-109.620,00 €	-			-		
Superficie principale [mq.]	940,00	280,00	3.960,00 €	2.613.600,00 €	-	3.960,00 €		-	3.960,00 €	
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.]	0,00	0,00	990,00 €	0,00 €	-	990,00 €		-	990,00 €	
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.]	0,00	0,00	1.386,00 €	0,00 €	-	1.386,00 €		-	1.386,00 €	
Accessorio diretto [mq.]	0,00	0,00	1.980,00 €	0,00 €	-	1.980,00 €		-	1.980,00 €	
Accessorio indiretto [mq.]	0,00	0,00	792,00 €	0,00 €	-	792,00 €		-	792,00 €	
Garage diretto [mq.]	0,00	79,00	2.376,00 €	-187.704,00 €	-	2.376,00 €		-	2.376,00 €	
Garage indiretto [mq.]	0,00	0,00	1.980,00 €	0,00 €	-	1.980,00 €		-	1.980,00 €	
Posto auto coperto [mq.]	0,00	0,00	1.584,00 €	0,00 €	-	1.584,00 €		-	1.584,00 €	
Posto auto scoperto [mq.]	0,00	0,00	792,00 €	0,00 €	-	792,00 €		-	792,00 €	
Locale tecnico [mq.]	0,00	12,00	594,00 €	-7.128,00 €	-	594,00 €		-	594,00 €	
Resede esclusivo REs mq.	0,00	0,00	594,00 €	0,00 €	-	594,00 €		-	594,00 €	
	0,00	0,00	79,20 €	0,00 €	-	79,20 €		-	79,20 €	
	0,00	0,00	19,80 €	0,00 €	-	19,80 €		-	19,80 €	
SER (n.)	3,00	3,00	6.800,00 €	0,00 €	-	6.800,00 €		-	6.800,00 €	
IMP (n.)	1,00	1,00	11.000,00 €	0,00 €	-	11.000,00 €		-	11.000,00 €	
Piscina	0,00	1,00	78.300,00 €	-78.300,00 €	-	78.300,00 €		-	78.300,00 €	
Vicinanza superstrada Siena-Firenze	1,00	3,00	25.000,00 €	-50.000,00 €	-	25.000,00 €		-	25.000,00 €	
				3.485.848,00 €						
Valore arrotondato discrzionalmente a										
Valore di stima del soggetto a mq.		mq.	940,00			3.723,40	€/mq.			

sistema di stima MCA compendio podere La Valle Loc. Drove - Poggibonsi