

Spett. Dott. Maio Raffaele
Curatore Della Procedura Fallimentare
“ Fallimento Baiocchi Costruzioni snc di **e**

PERIZIA TECNICA relativa alla Stima di Beni Immobili di Proprietà **e**
siti in Comune di Abbadia S.S.

Io sottoscritto Geom. Tondi Luca, nato ad Abbadia San Salvatore (SI) il 21/06/1971 ivi residente in via Trento n. 23, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al n. 935, effettuati gli opportuni accessi presso gli immobili oggetto di stima procedo di seguito alla descrizione e alla definizione dei valori di mercato delle unità immobiliari.

Beni oggetto di perizia di stima :

1- Appartamento di civile abitazione di proprietà al 50% del Sig. socio
della sopraddeffta società fallita, ubicato in Abbadia San Salvatore (SI) Via 18 Giugno n. 9,
distinto al Catasto Fabbricati del comune di Abbadia San Salvatore nel foglio 27 dalla
particella 395 subalterno 7-17-18-19 (categoria A/2)

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa cui si accede dalla scala condominiale posta al piano terra e prospiciente Via 18 Giugno, all'interno di edificio di maggiore consistenza posto in zona periferica del Comune di Abbadia S.S. L'abitazione si sviluppa al piano terzo ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina con piccolo ripostiglio e veranda coperta, un disimpegno, un servizio igienico, due camere da letto di cui una con annesso balcone, il tutto con annesso locale ad uso cantina al piano terreno e tre piccole porzioni di corte scoperta ad uso giardino . La struttura è in muratura portante, la copertura in tegole “marsigliesi”. Al piano terra sono presenti due locali ad uso comune ex centrale termica ed un ripostiglio ed un'ampia corte esterna anch'essa comune. Buono lo stato di conservazione interno, così come il livello delle finiture: pavimenti, infissi, rivestimenti. Pessimo risulta invece lo stato di conservazione delle facciate e della copertura dell'intero stabile che necessita di interventi pesanti di manutenzione straordinaria.

Conformità catastale : La planimetria catastale in atti non risulta aggiornata allo stato attuale.
L'unità e' stata oggetto nel tempo di opere volte alla diversa distribuzione
degli spazi interni

Conformità Urbanistica : Da Verificare

2- Box auto di proprietà al 50% del Sig. distinto al Catasto Fabbricati del
comune di Abbadia San Salvatore nel foglio 27 dalla particella 395 subalterno 21 (categoria
C/6).

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad uso Box Auto da cui si accede dalla corte condominiale posta al piano terra e prospiciente Via 18 Giugno, facente parte di un corpo di fabbrica a se stante composto da 6 unità ad uso box auto . L'unità si sviluppa al piano terreno ed è

composta da un unico locale. La struttura è in muratura portante, la copertura in tegole "marsigliesi". Normale lo stato di conservazione interno, pessimo risulta invece lo stato di conservazione delle facciate e della copertura dell'intero corpo di fabbrica che necessita di interventi pesanti di manutenzione straordinaria.

Conformità catastale : La planimetria catastale in atti risulta aggiornata allo stato attuale.

Conformità Urbanistica : Da Verificare

Detti immobili risultano attualmente abitati ed in uso dal coniuge del Sig.

3- Appartamento di civile abitazione di proprietà al 50% della Sig. socio della società fallita "Baiocchi Costruzioni Snc" ubicato in Abbadia San Salvatore (SI) Via Garibaldi 18, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Abbadia San Salvatore nel foglio 33 dalla particella 285 subalterno 16 (categoria A/4).

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa unita di fatto con l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Abbadia San Salvatore nel foglio 33 dalla particella 285 subalterno 20 (categoria A/4) di proprietà esclusiva della Sig. Attualmente

l'unico accesso all'unità immobiliare e da una scala interna posta sull'unità immobiliare della Sig. , essendo stato chiuso l'accesso dalla scala condominiale del fabbricato in fase di ristrutturazione delle unità immobiliari, che risultano complementari l'una con l'altra. L'unità immobiliare fa parte del fabbricato condominiale sito in via Garibaldi n. 18, posto all'interno della perimetrazione del centro storico ed in zona centrale del Comune di Abbadia S.S. La porzione di abitazione si sviluppa al piano secondo ed è composta da piccolo disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico e piccolo soppalco con annesso locale ad uso cantina posto al piano seminterrato. La struttura è in muratura portante, la copertura con tegole e coppi in cotto. Buono lo stato di conservazione interno ed esterno, così come il livello delle finiture: pavimenti, infissi, rivestimenti.

In riferimento all'unione di fatto dell'unità immobiliare si fa presente che tutti gli impianti tecnologici sono comuni a tutte e due le porzioni di unità immobiliare e che allo stato di fatto l'unità oggetto di stima non può essere ritenuta commerciabile separatamente.

Conformità catastale : La planimetria catastale in atti non risulta aggiornata allo stato attuale.

Errata rappresentazione grafica della scala di accesso, dell'ingresso dalle scale comuni, e mancata rappresentazione del soppalco

Conformità Urbanistica : Da Verificare

Detto immobile attualmente è abitato dal coniuge del Sig.

Determinazione consistenza delle unità immobiliari :

1- Appartamento di civile abitazione di proprietà al 50% del Sig. socio della sopradde data società fallita, ubicato in Abbadia San Salvatore (SI) Via 18 Giugno n. 9, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Abbadia San Salvatore nel foglio 27 dalla particella 395 subalterno 7-17-18-19 (categoria A/2)

2- Box auto di proprietà al 50% del Sig. distinto al Catasto Fabbricati del comune di Abbadia San Salvatore nel foglio 27 dalla particella 395 subalterno 21 (categoria C/6).

Numero unità immobiliare	Destinazioni Locali	Sup. Lorda Mq.	Incidenza %	Sup. Commerciale Mq.
1	Locali Residenziali	116	100	116
1	Veranda	10	60	6
1	Balcone	5	25	1,25
1	Cantina	19	20	3,8
1	Giardino	35	5	1,75
2	Box Auro	25	50	12,5
			Totale	141,3

3- Appartamento di civile abitazione di proprietà al 50% della Sig. socio della società fallita "Baiocchi Costruzioni Snc" ubicato in Abbadia San Salvatore (SI) Via Garibaldi 18, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Abbadia San Salvatore nel foglio 33 dalla particella 285 subalterno 16 (categoria A/4).

Numero unità immobiliare	Destinazioni Locali	Sup. Lorda Mq.	Incidenza %	Sup. Commerciale Mq.
3	Locali Residenziali	33	100	33
3	Soppalco	14	50	7
3	Cantina	20	20	4
			Totale	44

Determinazione del piu' probabile valore di mercato :

Per la determinazione del probabile valore di mercato delle unità immobiliari sopra descritte si adottato la stima sintetica assumendo come parametro tecnico la superficie commerciale ragguagliata sopra calcolata in riferimento alla standard unico provinciale per la misurazione del Mq. Commerciale , lo stesso che per la zona viene utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita per le unita' immobiliari simili a quelle oggetto della presente stima .

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti per la zona in oggetto, tenuto conto delle condizioni di manutenzione, del grado di rifinitura e delle dotazioni tecnologiche delle unita immobiliari, e dei valori di riferimento dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia Delle Entrate si ritiene opportuno attribuire la seguente valutazione :

Numero unità immobiliare	Destinazione	Superficie commerciale	Valore al Mq.	Valore Totale
1-2	Abitazione e Box Auto	141,3	€ 600,00	€ 84.780,00
3	Abitazione	44	€ 500,00	€ 22.000,00
			Totale	€ 106.780,00

In riferimento al valore delle unità immobiliari si precisa inoltre quanto segue :

Commerciabilità delle unità immobiliari n. 1 e 2 scadente visto il pessimo stato di manutenzione delle facciate e della copertura intero fabbricato composto da 6 unità immobiliari ad uso abitazione costo stimato eventuale intervento di manutenzione straordinaria euro 120.000,00 circa euro 20.000,00 per ogni unità immobiliare. Inoltre su una porzione del giardino e' presente un piccolo manufatto precario in legno con copertura con lastre contenenti fibre di amianto che deve essere demolito e smaltito, costo stimato operazione euro 2500,00.

Commerciabilità delle unità immobiliari n. 3 allo stato attuale l'unità immobiliare essendo complementare con l'unità di proprietà esclusiva della Sig. non risulta autonomamente commerciabile. Al fine della autonoma commerciabilità di detta unità immobiliare si necessitano la realizzazione di opere volte alla separazione degli impianti tecnologici, alla chiusura del vano scala, al ripristino dell'accesso sul vano scale condominiali, salvo fattibilità tecnica urbanistica che risulta da verificare.

Allegati : Visure e planimetrie Catastali
Documentazione fotografica

Abbadia San Salvatore 09/07/2024

Geom. Tondi Luca

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

Dichiarazione protocollo n. SI0021748 del 29/05/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Abbadia San Salvatore

Via Garibaldi

civ. 18

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 285

Subalterno: 16

Compilata da:
Rappuoli Marco

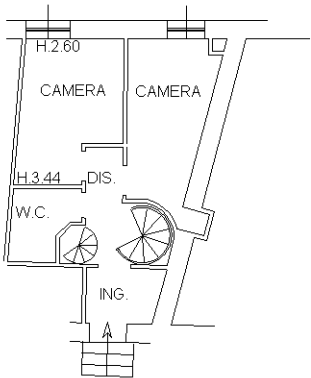
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Siena

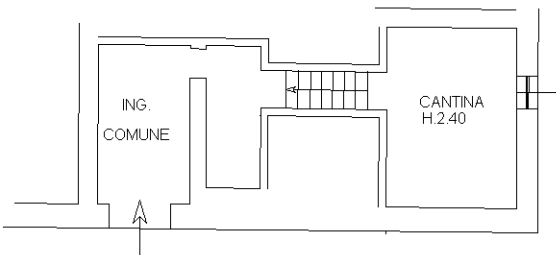
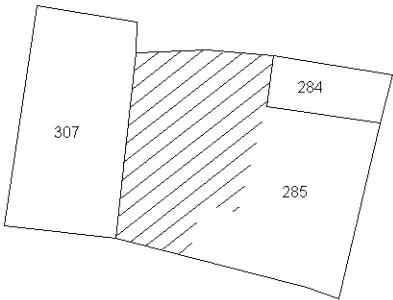
N. 00941

Scheda n. 1

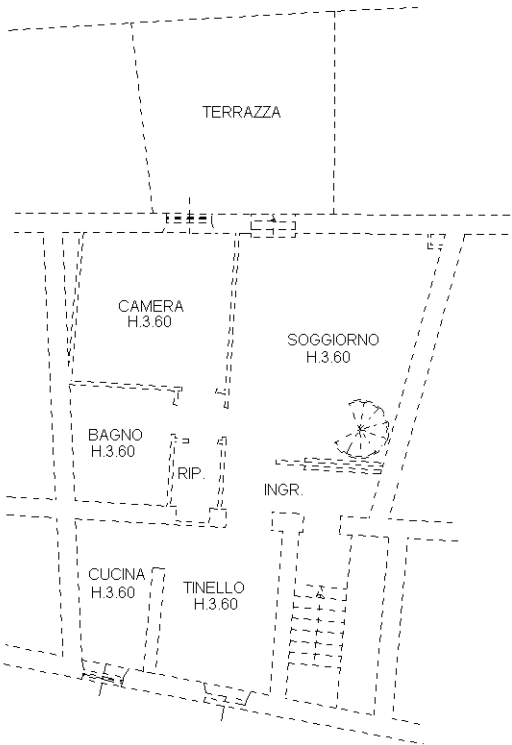
Scala 1:200



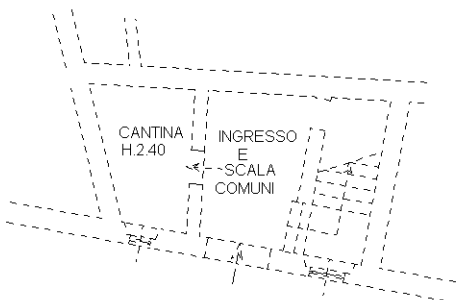
PIANO SECONDO



PIANO S1



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti



MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio 1976)

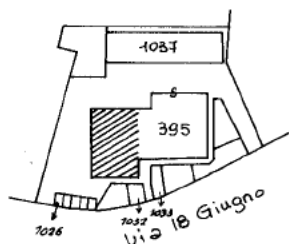
Lire
300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

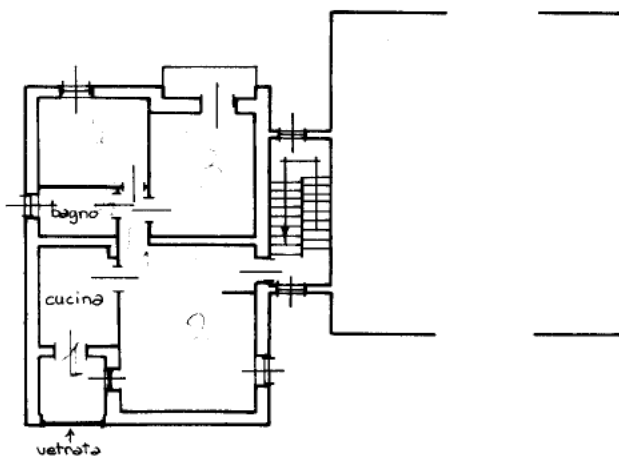
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Ditta:

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Siena



Planimetria del N.C.E.U.
Foglio 27
Scala 1:1000



P.30

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

c 658

Foglio 27 part{395 sub 7

1026

1032

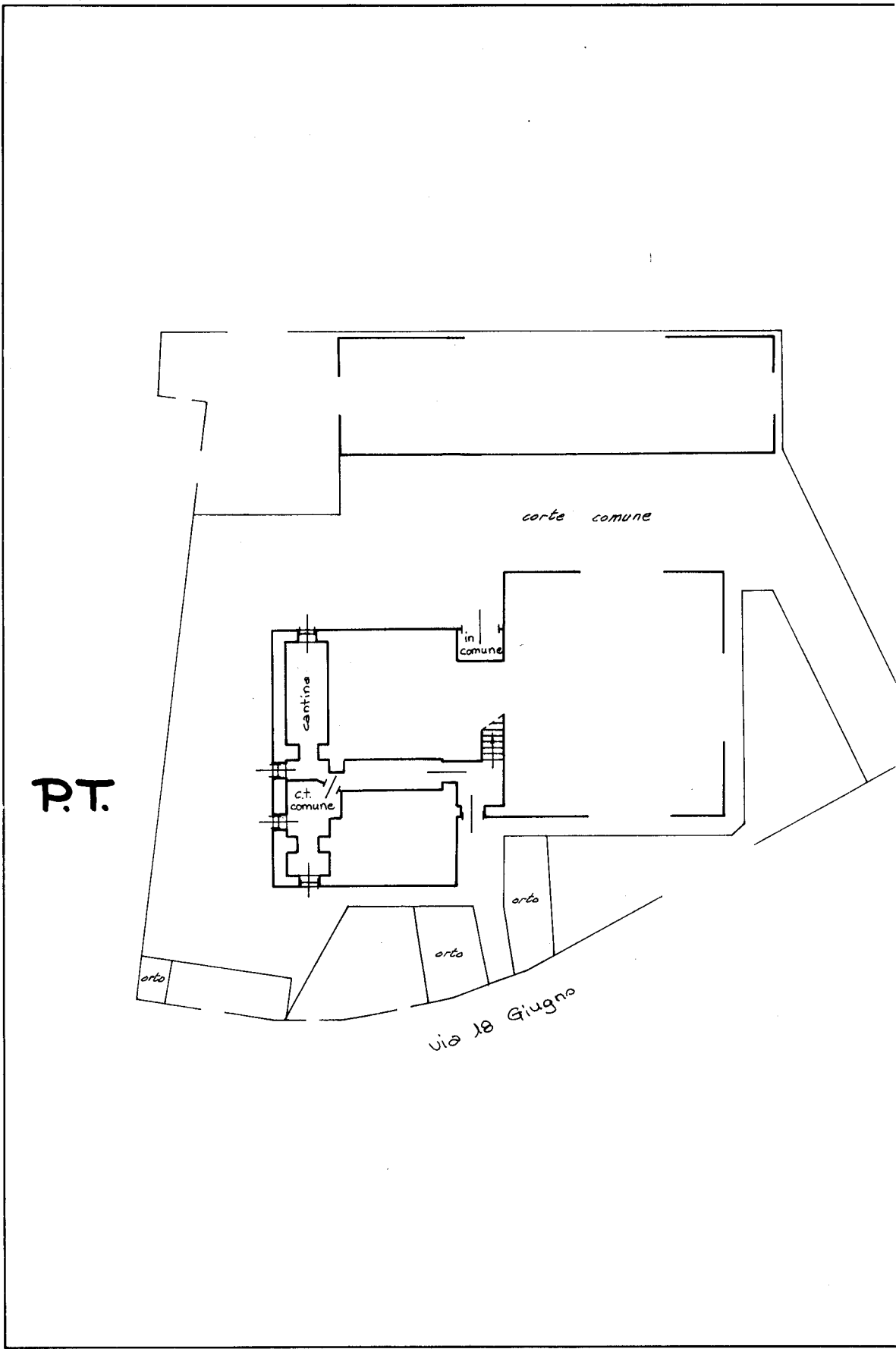
1033

Compilata dal geom. Mario Avanzati
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Siena

DATA 22-11-1986

Firma: Mario Arzusa



Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 300

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

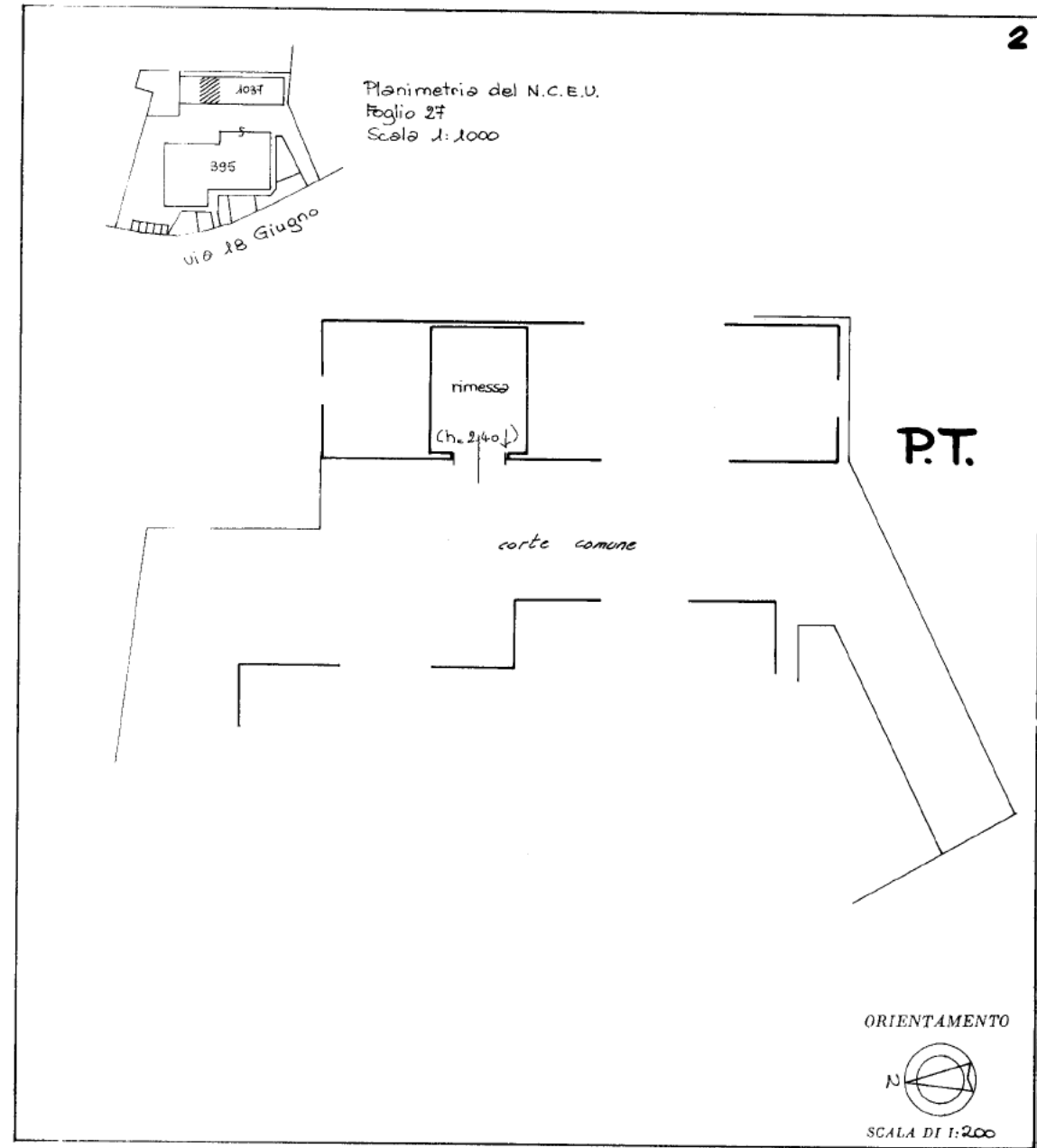
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 552)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Abbadia S. Salvatore Via 18 Giugno

Ditta I

Allegata una circoscrizione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Siena



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>geom. Mario Azzurri</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico)
DATA	Foglio 27 part. 1037 sub. 2	Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di <u>Siena</u>
PROT. N°		DATA <u>22-11-1986</u>
		Firma: <u>Mario Azzurri</u>

Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **08/07/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/07/2024

Dati identificativi: Comune di **ABBADIA SAN SALVATORE (A006) (SI)**

Foglio **33** Particella **285** Subalterno **16**

Classamento:

Rendita: **Euro 225,95**

Categoria **A/4^a**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**

Indirizzo: VIA GARIBALDI n. 18 Piano S1-2

Dati di superficie: Totale: **44 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **44 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 29/05/2019 Pratica n. SI0021748 in atti dal 29/05/2019 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I. (n. 7959.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di **ABBADIA SAN SALVATORE (A006) (SI)**

Foglio **33** Particella **285** Subalterno **16**

VARIAZIONE del 26/01/1994 in atti dal 31/08/1995 FRAZIONAMENTO, CAMBIO DI DESTINAZIONE (DA ABITAZIONE A MAGAZZINO) ED AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 20214.1/1994)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ABBADIA SAN SALVATORE (A006) (SI)**

Foglio **33** Particella **285**

> Indirizzo

VIA GARIBALDI n. 18 Piano S1-2

VARIAZIONE del 29/05/2019 Pratica n. SI0021748 in atti dal 29/05/2019 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I. (n. 7959.1/2019)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 225,95**
Categoria **A/4^a**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE del 29/05/2019 Pratica n. SI0021748 in atti dal 29/05/2019 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I. (n. 7959.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **44 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **44 m²**

VARIAZIONE del 29/05/2019 Pratica n. SI0021748 in atti dal 29/05/2019 Protocollo NSD n. DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I. (n. 7959.1/2019)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/05/2019, prot. n. SI0021748

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1.**
(C+
nata a (SI) il

1. VOLTURA D'UFFICIO del 06/06/2019 - CORREZIONE
INTESTATI Voltura n. 46.1/2021 - Pratica n. SI0000698
in atti dal 12/01/2021

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

*b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2024

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di ABBADIA SAN SALVATORE (A006) provincia SIENA - Limitata al foglio: 27		
Soggetto individuato	(CF:	nata a	(VT) il

1. Immobili siti nel Comune di ABBADIA SAN SALVATORE (Codice A006) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		27	395 395 395 395	7 17 18 19			A/2	3	5,0 vani	Totale: 135 m² Totale escluse aree scoperte**: 133 m²	Euro 464,81	VIA 18 GIUGNO n. 9 Piano T-1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2020 Pratica n. S10032671 in atti dal 09/11/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14630.1/2020)	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** di immobile: i sub.17,18,19 plla 395 sostituiscono le plla 1026,1032,1033

Totale: vani 5 Rendita: Euro 464,81

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nata a il 1		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
2	nata a il		(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 23/05/2019 Pubblico ufficiale PIETRO SERRAVEZZA Sede ABBADIA SAN SALVATORE (SI) Repertorio n. 100801 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 1776.1/2019 Reparto PI di MONTEPULCIANO in atti dal 14/06/2019	

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2024

2. Immobili siti nel Comune di ABBADIA SAN SALVATORE (Codice A006) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		27	395	21			C/6	6	23m²	Totale: 27 m²	Euro 76,02	VIA 18 GIUGNO n. 9 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2020 Pratica n. SI0032673 in atti dal 09/11/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14632.1/2020)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: sostituisce il sub.2 plla 1037

Totale: m² 23 Rendita: Euro 76,02

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	-	nata a	il 1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
2	-	nata a	il			(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 23/05/2019 Pubblico ufficiale PIETRO SERRAVEZZA Sede ABBADIA SAN SALVATORE (SI) Repertorio n. 100801 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 1776.1/2019 Reparto PI di MONTEPULCIANO in atti dal 14/06/2019				

Totale Generale: vani 5 m² 23 Rendita: Euro 540,83

Unità immobiliari n. 2

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2024

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di ABBADIA SAN SALVATORE (A006) provincia SIENA - Limitata al foglio: 27		
Soggetto individuato	(CF:	nata a	(VT) il /

1. Immobili siti nel Comune di ABBADIA SAN SALVATORE (Codice A006) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		27	395 395 395 395	7 17 18 19			A/2	3	5,0 vani	Totale: 135 m² Totale escluse aree scoperte*: 133 m²	Euro 464,81	VIA 18 GIUGNO n. 9 Piano T-1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2020 Pratica n. SI0032671 in atti dal 09/11/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14630.1/2020)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: i sub.17,18,19 plla 395 sostituiscono le plle 1026,1032,1033

Totale: vani 5 Rendita: Euro 464,81

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	-	nata a	il			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
2	-	nata a	il			(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 23/05/2019 Pubblico ufficiale PIETRO SERRAVEZZA Sede ABBADIA SAN SALVATORE (SI) Repertorio n. 100801 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 1776.1/2019 Reparto PI di MONTEPULCIANO in atti dal 14/06/2019				

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2024

2. Immobili siti nel Comune di ABBADIA SAN SALVATORE (Codice A006) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		27	395	21			C/6	6	23m²	Totale: 27 m²	Euro 76,02	VIA 18 GIUGNO n. 9 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2020 Pratica n. SI0032673 in atti dal 09/11/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14632.1/2020)	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** di immobile: sostituisce il sub.2 plla 1037

Totale: m² 23 **Rendita:** Euro 76,02

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	-	nata a	il 1		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
2	-	nata a	ACQUAPENDENTE il 1		(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 23/05/2019 Pubblico ufficiale PIETRO SERRAVEZZA Sede ABBADIA SAN SALVATORE (SI) Repertorio n. 100801 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 1776.1/2019 Reparto PI di MONTEPULCIANO in atti dal 14/06/2019			

Totale Generale: vani 5 m² 23 **Rendita:** Euro 540,83

Unità immobiliari n. 2

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90