

7-2022 PONTE RESIDENCE s.r.l.

Committente

Tribunale di Siena - G.D. Dott.ssa Valentina Lisi - Curatore Fallimentare Dott. Arcangelo Chirico



m	r	i	a
r	i	a	n
i	a	n	n
a	n	n	a

Massimiliano Rianna Architetto

Tribunale di Siena - Fallimento 7/2022

Ponte Residence s.r.l.

G.D. Dott.ssa Valentina Lisi - Curatore Fallimentare dott. Arcangelo Chirico.

Il Sottoscritto architetto Massimiliano Rianna, con studio in Firenze alla via Fiesolana 39 50122, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze n° 8570, in risposta all'incarico ricevuto per il Fallimento n. 7/2022, in risposta ai seguenti quesiti relativamente ai beni mobili ed immobili caduti in procedura:

- Identificazione dei beni;
- verifica regolarità edilizia e catastale dei beni immobili;
- esame gravami sui beni;
- osservazioni in merito alle condizioni dei beni;

RELAZIONA QUANTO SEGUE

La presente perizia riguarda i beni, mobili e immobili, di pertinenza della Procedura Tribunale di Siena - Sezione Fallimentare n. 7/20220, Fallimento Ponteresidence s.r.l.

Lo scrivente, incaricato dal Curatore Fallimentare, in data 20/05/2022 ha eseguito sopralluogo e rilievi presso le proprietà oggetto della procedura.

Identificazione dei beni:**Per intera proprietà**

A. Immobile a destinazione ordinaria; categoria C/1 Negozi e Botteghe; foglio 14 - part. 228 - subb. 13 - 14;

Via Guido Rossa, piano: T- S1; classe 3; consistenza 80mq; superficie catastale totale 87mq; rendita € 1.024,65.

Intestati:

1 PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529); Sede in SIENA (SI)

Diritto di: Proprietà' per 1/1

Per intera proprietà

B. Immobile a destinazione ordinaria; categoria C/1 Negozi e Botteghe; foglio 14 - part. 228 - subb. 15 - 16;

Via Guido Rossa, piano: T- S1; classe 3; consistenza 87 mq; superficie catastale totale 94mq; rendita € 1.114,31.

Intestati:

1 PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529); Sede in SIENA (SI)

Diritto di: Proprietà' per 1/1

Per intera proprietà

C. GRU A TORRE marca FM Gru srl, modello FM 1035 city anno 2005

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili di cui alla presente fanno parte di fabbricato edificato con struttura in cemento armato e compagnature rivestite esternamente da mattoni tipo klinker, risalente agli anni 90, edificato per 4 piani fuori terra. Questo si trova lungo una via secondaria della parte denominata Quercegrossa del Comune di Castenuovo Berarenga.

A. Immobile Commerciale, dotato di due ampie vetrate su lastrico/portico privato pavimentato e aree esterne allestite a giardino al lato EST del fabbricato. L'accesso agli ingressi è garantito dall'ampia rampa di scale posta a NORD del fabbricato e che favorisce l'accesso dalla pubblica via.

RELAZIONE INTRODUTTIVA

31 marzo 2023

Dall'ingresso principale si accede in un locale ampio dal quale sono accessibili il servizio igienico e gli altri ambienti interni. A corredo della proprietà, dal porticato esterno, si accede ad un piccolo locale cantina, posto nel sottoscala di accesso ai piani superiori, con accesso indipendente.

Attualmente l'immobile viene condotto ad uso studio/ufficio. Risulta una diversa distribuzione degli ambienti interni tale da necessitare di sanatoria.

B. Immobile Commerciale, dotato di due ampie vetrate su lastrico/portico privato pavimentato e aree esterne allestite a parcheggio al lato NORD del fabbricato. L'accesso agli ingressi è garantito declivio che favorisce l'accesso dalla pubblica via. Dall'ingresso principale si accede in un locale ampio dal quale sono accessibili il servizio igienico e l'altro ambiente interno. A corredo della proprietà, dal porticato esterno, si accede ad un piccolo locale cantina, posto nel sottoscala di accesso ai piani superiori, con accesso indipendente.

Attualmente l'immobile si presenta internamente in parte al grezzo, dotato di impianti elettrici industriali. Risulta una diversa distribuzione degli ambienti interni tale da necessitare di sanatoria.

DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI

C. GRU A TORRE marca FM Gru srl, modello FM 1035 city anno di costruzione 2005, n. di fabbrica 15061, Matricola 05/200113/SI. Portata massima nominale Kg 2000. Lunghezza braccio m 45; Altezza massima del gancio dal suolo m 35,2, posto di manovra variabile da terra. Completa di Carro base, Torre, braccio, contro braccio, parte ruotante e zavorre.

Carro base: Formato da travi disposte a crociera in profilato di acciaio saldate. Sul carro è posta la zavorra fissa composta da elementi in cls autoportanti.

Torre: Costituita da vari elementi in profilati metallici a sezione quadrata a traliccio.

Braccio: Composto da vari elementi di sezione triangolare costruiti con correnti in profilati quadrati e diagonali in tubo tondo composti a traliccio, sui correnti inferiori scorre il carrello di sollevamento.

Contro braccio: Composto da elementi in profilati di acciaio. Sul controbraccio trova collocazione la zavorra girevole composta da elementi in cls autoportanti.

Parte ruotante: Composta da due elementi con interposta la ralla, alla sommità porta incernierati il braccio e il contro braccio e la cuspidi.

Si segnala che nella scheda tecnica della gru viene erroneamente indicato un soggetto diverso nella voce relativa alla proprietà. Dalle ricerche effettuate tale soggetto ha in custodia il macchinario e risulta come intestatario poiché installata presso il proprio cantiere.

La valutazione del macchinario sopra illustrato tiene conto della necessità di riparazioni al quadro generale e delle condizioni complessive dei vari componenti che costituiscono la gru a torre. Inoltre viene calcolato il valore complessivo considerando la rilevante incidenza della movimentazione delle parti meccaniche e delle zavorre e dello smontaggio essendo questa a tutt'oggi installata presso cantiere dismesso in Asciano Terme, Strada di Salteano.

GRAVAMI

A. Immobile : Comune di CASTENUOVO BERARDENGA (SI)
Tipo catasto : Fabbricati

RELAZIONE INTRODUTTIVA**31 marzo 2023**

Foglio : 144 - Particella 228 - Subalterno 13
Periodo da ispezionare: dal 31/03/203 al 31/03/2023

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 05/02/2014 - Registro Particolare 121 Registro Generale 857
Pubblico ufficiale CAMBIAGGI STEFANO Repertorio 23508/11806 del 04/02/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 05/08/2014 - Registro Particolare 4152 Registro Generale 5639
Pubblico ufficiale CAMBIAGGI STEFANO Repertorio 23902/12083 del 01/08/2014
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffati
3. ISCRIZIONE del 13/05/2016 - Registro Particolare 763 Registro Generale 4117
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 573/2016 del 06/05/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
4. ISCRIZIONE del 03/04/2018 - Registro Particolare 518 Registro Generale 3083
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 800/10418 del 03/04/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

B. Immobile : Comune di CASTENUOVO BERARDENGA (SI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 144 - Particella 228 - Subalterno 15
Periodo da ispezionare: dal 31/03/203 al 31/03/2023

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 05/02/2014 - Registro Particolare 121 Registro Generale 857
Pubblico ufficiale CAMBIAGGI STEFANO Repertorio 23508/11806 del 04/02/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffati
2. TRASCRIZIONE del 05/08/2014 - Registro Particolare 4152 Registro Generale 5639
Pubblico ufficiale CAMBIAGGI STEFANO Repertorio 23902/12083 del 01/08/2014
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. ISCRIZIONE del 13/05/2016 - Registro Particolare 763 Registro Generale 4117
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 573/2016 del 06/05/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 03/04/2018 - Registro Particolare 518 Registro Generale 3083
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 800/10418 del 03/04/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILI DA STIMARE

Data di stima: marzo 2023

Rif. Destin.	Immobile	Foglio	Part.	Sub	Categ.
Lotto 1 A					
A	Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)	14	228	13 - 14	C/1
Commerciale					
Lotto 2 B					
B	Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)	14	228	15 - 16	C/1
Commerciale					
Lotto 3 C					
C	Gru a Torre in Strada di Salteano - Asciano Terme - Siena - Toscana				
Bene mobile					

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

LOTTO

Data di stima: marzo 2023

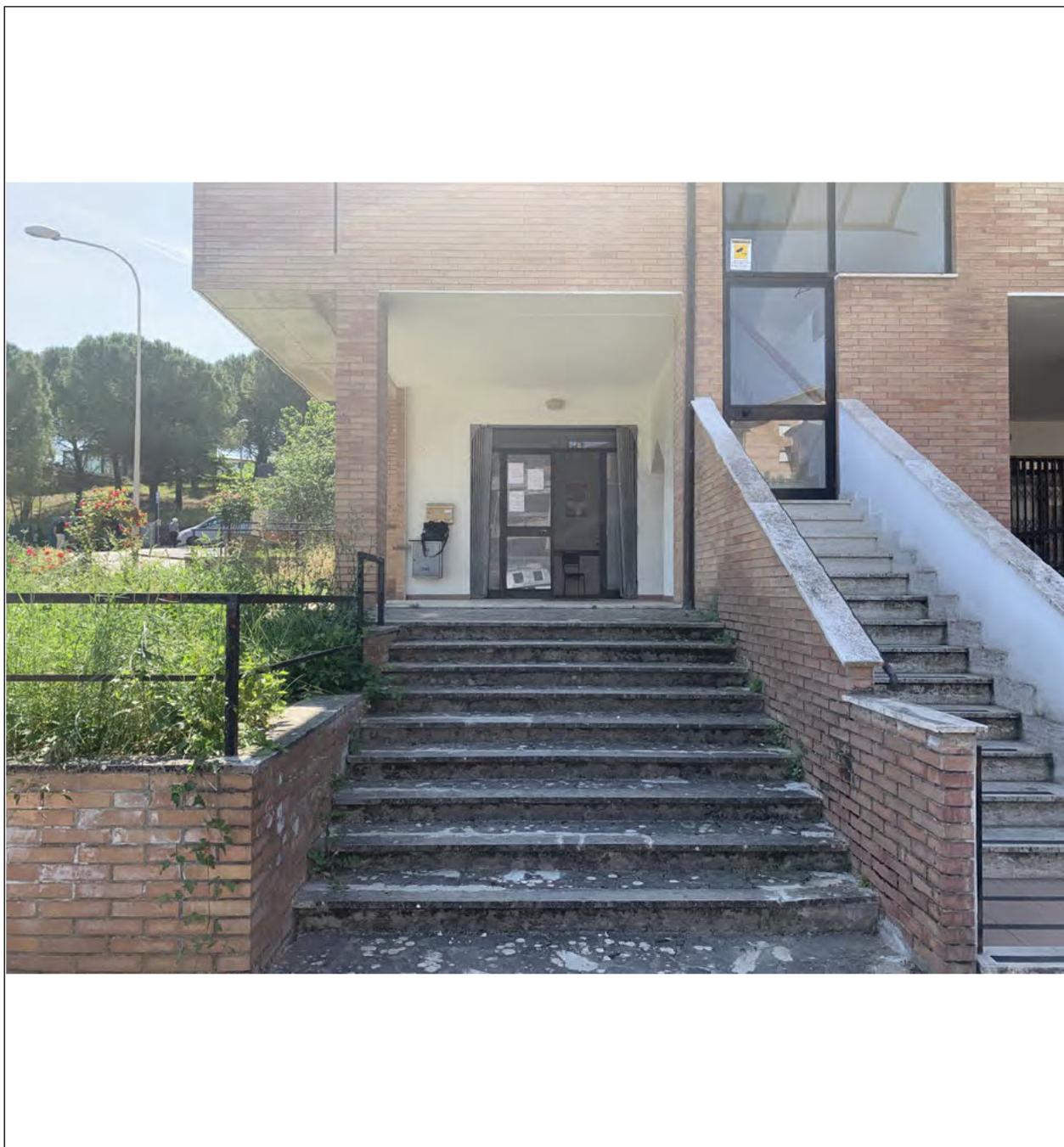
Lotto 1 A A**IMMOBILI DEL LOTTO**

Rif. Destin.	Immobile	Foglio	Part.	Sub	Categ.
A	Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)	14	228	13 - 14	C/1
Commerciale					

Porzione immobiliare sita nel comune di Castelnuovo Berardenga, in Via Guido Rossa Costituito da immobile commerciale posto piano Terreno, con accesso diretto dalla pubblica via per mezzo di rampa di scale privata. L'immobile risulta diviso internamente in 4 ambienti distinti oltre servizio e cantina esterna, completa la proprietà resede privata in parte pavimentato e in altra allestita a giardino.

IMMOBILE

**1/A Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga -
Siena - Toscana (piano S1 - T)**



PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022

Imm.: 1/A

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE **Immobilie in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)**

Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**

Destinazione **Commerciale** Foglio **14** Particella **228** Sub. **13 - 14** Cat. **C/1**

UBICAZIONE

Indirizzo: VIA GUIDO ROSSA

Comune: Castelnuovo Berardenga

Provincia: Siena

Regione: Toscana

Piano: S1 - T

Latitudine: 43.39469712927042 - Longitudine:11.309229729197053

Zona di riferimento: **Quercegrossa**



PERIZIA DI STIMA

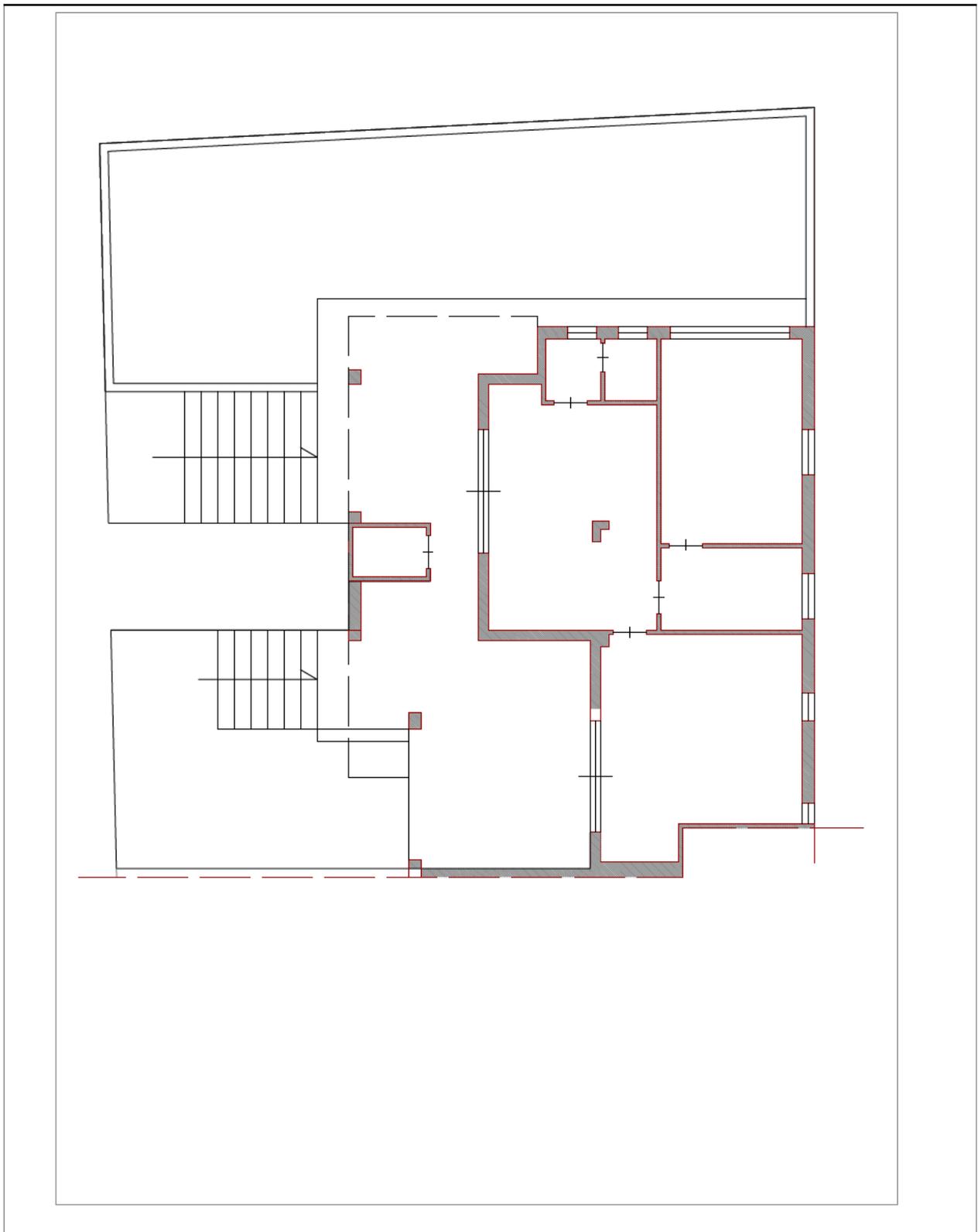
Rif.Perizia: 7-2022
Imm.: 1/A

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE	Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)								
Proprietà	PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)								
Destinazione	Commerciale	Foglio	14	Particella	228	Sub.	13 - 14	Cat.	C/1

PLANIMETRIA



PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022
Imm.: 1/A

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE **Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)**Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**Destinazione **Commerciale** Foglio **14** Particella **228** Sub. **13 - 14** Cat. **C/1**

DATI CATASTALI

L'oggetto della stima è composto dalle unità immobiliari indicateProvincia **Siena** Comune **Castelnuovo Berardenga** Comune catastale Codice Comune **C227****1****Fabbricati** Sezione Foglio **14** Particella **228** Sub. **13 - 14**

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		C/1	3	80mq	87	€ 1.024,65

Indirizzo

VIA GUIDO ROSSA Piano S1 - T

Intestati

PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)

Annotazioni

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
25/06/1990, prot. n. 000000000

Totale valore catastale dei fabbricati

Superficie catastale	Rendita catastale
87	€ 1.024,65

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022
Imm.: 1/A

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE **Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)**

Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**

Destinazione **Commerciale** Foglio **14** Particella **228** Sub. **13 - 14** Cat. **C/1**

CONSTATAZIONI

Data del sopralluogo **20 maggio 2022** Anno di costruzione o ristrutturazione **1990** Anni di vetustà **33**

Descrizione

Porzione immobiliare sita nel comune di Castelnuovo Berardenga, in Via Guido Rossa Costituito da immobile commerciale posto piano Terreno, con accesso diretto dalla pubblica via per mezzo di rampa di scale privata. L'immobile risulta diviso internamente in 4 ambienti distinti oltre servizio e cantina esterna, completa la proprietà resede privata in parte pavimentato e in altra allestita a giardino.

L'immobile di cui alla presente, fa parte di fabbricato edificato in cemento armato risalente agli anni 90, edificato per 4 piani fuori terra. Questo si trova lungo una via secondaria della parte denominata Quercegrossa del Comune di Castenuovo Berarenga.

1. Immobile Commerciale, dotato di due ampie vetrate su lastrico/portico privato pavimentato e aree esterne allestite a giardino al lato EST del fabbricato. L'accesso agli ingressi è garantito dall'ampia rampa di scale posta a NORD del fabbricato e che favorisce l'accesso dalla pubblica via. Dall'ingresso principale si accede in un locale ampio dal quale sono accessibili il servizio igienico e gli altri ambienti interni. A corredo della proprietà, dal porticato esterno, si accede ad un piccolo locale cantina, posto nel sottoscala di accesso ai piani superiori, con accesso indipendente.

Titolarità

1. PONTE RESIDENCE S.R.L.

(CF 00533400529)

Sede in SIENA (SI)

dal 01/08/2014

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 01/08/2014 Pubblico ufficiale CAMBIAGGI

STEFANO Sede SIENA (SI) Repertorio n. 23902

registrato in data - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Nota presentata con Modello Unico n. 4152.1/2014

Reparto PI di SIENA in atti dal 05/08/2014

Conformità catastale

L'immobile internamente risulta totalmente difforme dalla rappresentazione catastale, i grafici non riportano alcuna divisione interna ad eccezione del servizio igienico.

L'immobile necessita di aggiornamento catastale in seguito a sanatoria edilizia.

Legittimità edilizia e urbanistica

L'immobile risulta da verificare con il titolo edilizio originario, si rileva una diversa distribuzione interna. Precisamente non risulta nessuna divisione interna. Tale differenze, necessitano di verifica del titolo edilizio e di sanatoria.

Efficienza energetica

Non Presente

Conformità degli impianti

Non Presente

PERIZIA DI STIMA

PONTE RESIDENCE s.r.l.

Rif.Perizia: 7-2022

Imm.: 1/A

31 marzo 2023

IMMOBILE **Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)**

Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**

Destinazione **Commerciale** Foglio **14** Particella **228** Sub. **13 - 14** Cat. **C/1**

FOTOGRAFIE



Vista esterna



Ingresso dal portico

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022

Imm.: 1/A

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE **Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)**

Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**

Destinazione **Commerciale** Foglio **14** Particella **228** Sub. **13 - 14** Cat. **C/1**

FOTOGRAFIE



Ingresso



Ambiente interno con accesso indipendente

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022

Imm.: 1/A

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE **Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)**

Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**

Destinazione **Commerciale** Foglio **14** Particella **228** Sub. **13 - 14** Cat. **C/1**

FOTOGRAFIE



Ripostiglio/cantina

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022

Imm.: 1/A

PONTE RESIDENCE s.r.l.

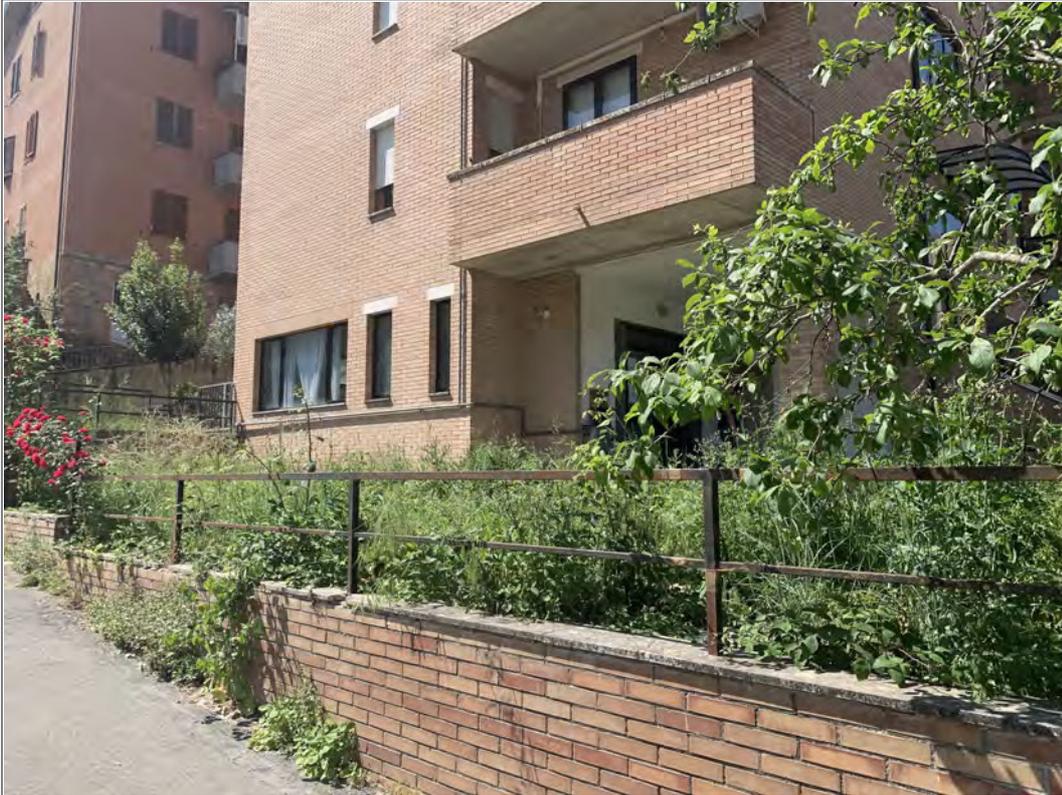
31 marzo 2023

IMMOBILE **Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)**

Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**

Destinazione **Commerciale** Foglio **14** Particella **228** Sub. **13 - 14** Cat. **C/1**

FOTOGRAFIE



Giardino
pertinenziale

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022
Imm.: 1/A

PONTE RESIDENCE s.r.l.

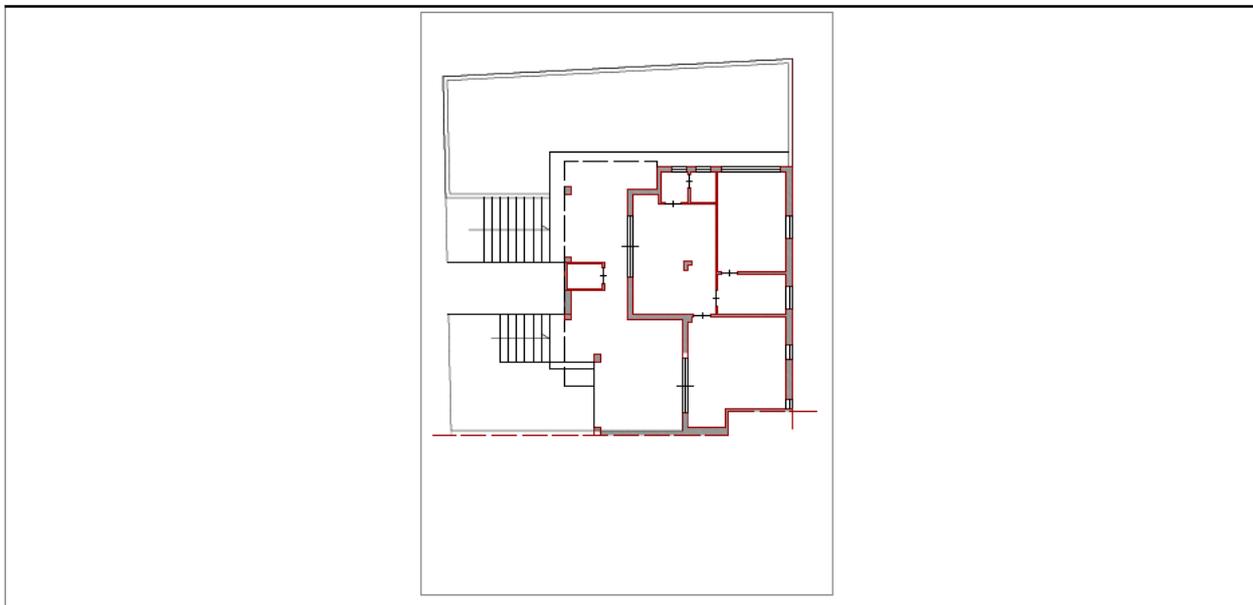
31 marzo 2023

IMMOBILE **Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)**

Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**

Destinazione **Commerciale** Foglio **14** Particella **228** Sub. **13 - 14** Cat. **C/1**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98

Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte da planimetrie catastali e verificate a campione**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	86,00	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 25%	2,00	Cantine e soffitte non comunicanti.	+
Superficie al 20%	201,00	Aree scoperte (T/1).	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq			127,00

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022

Imm.: 1/A

PONTE RESIDENCE s.r.l.

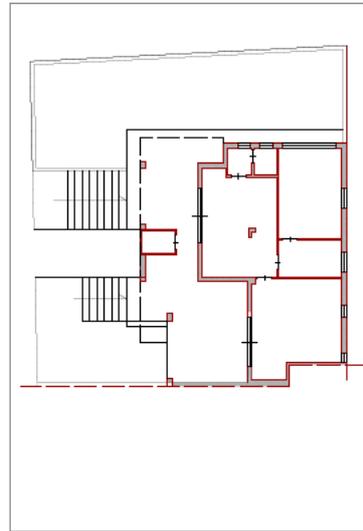
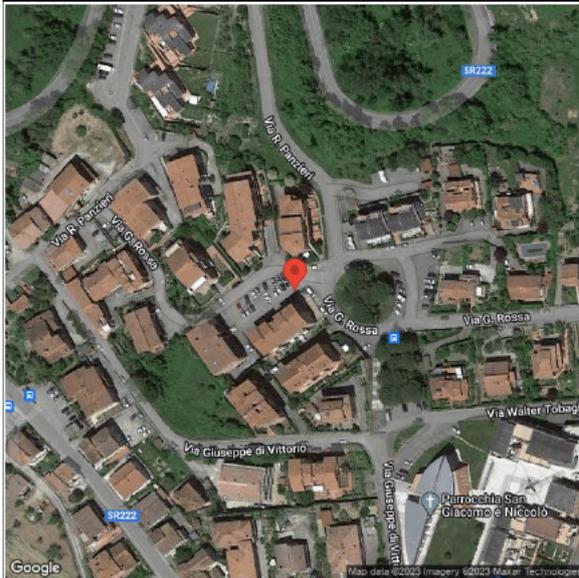
31 marzo 2023

IMMOBILE **Immobilie in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)**

Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**

Destinazione **Commerciale** Foglio **14** Particella **228** Sub. **13 - 14** Cat. **C/1**

COEFFICIENTI CORRETTIVI



Zona di riferimento

Quercegrosso

Prezzi marginali
EUR

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore	Terra con giardino: 0,85	PSA	0,850	x	-26.194
Orientamento		ORI		x	
Esposizione		ESP		x	
Affaccio		AFF		x	
Taglio		TAG		x	
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100	x	17.463
Distribuzione		DIS		x	
Luminosità		LUM		x	
Vetustà	33 anni dal 1990	VET	0,900	x	-17.463
Finitura		FIN		x	
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN		x	
Riscaldamento		RIS		x	
Efficienza energetica		EFF		x	
Localione		LOC		x	
Stabile		STA		x	
Parcheggio		PAR		x	
Trasporti		TRAS		x	
Traffico		TRAF		x	
Zona		ZON		x	
Produttività		PROD		x	
Altro	Recupero conformità	ALT	0,900000	=	-17.463

Coefficiente correttivo **0,75735** **-42.373**

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022
Imm.: 1/A

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE	Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)								
Proprietà	PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)								
Destinazione	Commerciale	Foglio	14	Particella	228	Sub.	13 - 14	Cat.	C/1

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Zona di riferimento

Quercegrossa

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Lo scrivente ha eseguito ad un'analisi di stima seguendo gli standard e i protocolli definiti a livello nazionale ed internazionale.
Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è il Market Approach o metodo del confronto di mercato, attraverso la ricerca di dati certi di vendita per immobili simili rientranti nello stesso segmento di mercato.
Metodo comparativo:
Si è proceduto con la ricerca di atti di compravendita di immobili appartenenti alla stessa unità elementare del mercato immobiliare, i titoli reperiti su proprietà con caratteristiche e ubicazione simili sono risultati insufficienti alla stima del valore di mercato. Per tanto, al fine di determinare un prezzo medio realistico, sono stati analizzati e confrontati i dati di mercato dei vari listini e informatori, a tali parametri sono stati applicati coefficienti correttivi risultanti dalle condizioni generali dalle caratteristiche

Valore zona per mq - EUR x

Coefficiente correttivo =

Valore di mercato per mq - EUR x

Superficie commerciale mq =
Criterio di calcolo: DPR 138/98

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A MARZO 2023

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

Oscillazione - EUR ± 19.838

PERIZIA DI STIMARif.Perizia: 7-2022
Imm.: 1/A

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE **Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)**Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**Destinazione **Commerciale** Foglio **14** Particella **228** Sub. **13 - 14** Cat. **C/1****RELAZIONE DI STIMA****1 ottobre 2021**

Mercato immobiliare nel Comune di Castelnuovo Berardenga
Nel comune di Castelnuovo Berardenga sono al momento presenti 15 offerte per locali commerciali in vendita, che rappresentano meno del 5% dei locali commerciali in vendita in provincia di Siena.

In media nell'intero di tutto il comune, il prezzo richiesto dei locali commerciali in vendita è oggi pari a 1.015 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 610 €/m² e 1.525 €/m². Il prezzo richiesto a Castelnuovo Berardenga è quindi circa il 31% inferiore alla media di tutta la regione.

Nella zona E/4 Quercegrossa il valore medio per locali commerciali è oggi pari a 1.375 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 1.200 €/m² e 1.550 €/m².

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022
Imm.: 1/A

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE	Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)								
Proprietà	PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)								
Destinazione	Commerciale	Foglio	14	Particella	228	Sub.	13 - 14	Cat.	C/1

INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
1	Visura catastale	6	19 maggio 2022
2	Planimetria catastale	1	19 maggio 2022

IMMOBILE **Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)**Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**Destinazione **Commerciale** Foglio **14** Particella **228** Sub. **13 - 14** Cat. **C/1****ALLEGATI ALLA STIMA**

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
1	Visura catastale	6	19 maggio 2022

Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi CatastaliData: 19/05/2022
Ora: 18:49:06
Numero Pratica: T406073/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2022

[Immobile di catasto fabbricati](#)[Causali di aggiornamento ed annotazioni](#)**Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/05/2022****Dati identificativi:** Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 13

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 14

Busta mod.58: 336

Particelle corrispondenti al catasto terreniComune di CASTELNUOVO BERARDENGA
(C227) (SI)

Foglio 14 Particella 228

Classamento:

Rendita: Euro 1.024,65

Categoria C/1⁹, Classe 3, Consistenza 80 m²

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 14

Indirizzo: VIA GUIDO ROSSA Piano S1 - T**Dati di superficie:** Totale: 87 m²[> Intestati catastali](#)**Vedi documento allegato di seguito composto da n.6 pagine.**

Diritto di: Proprietà per 1/1

[> Dati identificativi](#)[📅 dal 05/07/1990](#)

Immobile attuale

Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA
(C227) (SI)

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 13

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 14

COSTITUZIONE del 05/07/1990 in atti dal 23/07/1991
ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 10322.1/1990)

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/05/2022

Dati identificativi: Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

Busta mod.58: **336**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)**

Foglio **14** Particella **228**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.024,65**

Categoria **C/1^a**, Classe **3**, Consistenza **80 m²**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

Indirizzo: VIA GUIDO ROSSA Piano S1 - T

Dati di superficie: Totale: **87 m²**

> Intestati catastali

➤ 1. PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)

Sede in SIENA (SI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 05/07/1990

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

COSTITUZIONE del 05/07/1990 in atti dal 23/07/1991
ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 10322.1/1990)

> **Indirizzo**

 dal **05/07/1990** al **12/05/2003**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

LOCALITA' QUERCEGROSSA Piano S1 - T

Partita: **1535**

Busta mod.58: **336**

COSTITUZIONE del 05/07/1990 in atti dal 23/07/1991
ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 10322.1/1990)

 dal **12/05/2003** al **12/05/2003**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

ACCESSO A CORSO MOCENNI Piano S1 - T

Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 110648 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 58221.1/2003)

 dal **12/05/2003** al **12/05/2003**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

CLASSICO Piano S1 - T

Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 111026 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 58596.1/2003)

 dal **12/05/2003** al **12/05/2003**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

ALLEE 222 Piano S1 - T

Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 111476 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 59031.1/2003)

 dal **12/05/2003** al **12/05/2003**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

ACCESSO PRIVATO CLASSICO Piano S1 - T

Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 111788 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 59308.1/2003)

📅 dal 12/05/2003 al 12/05/2003

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

QUERCIA Piano S1 - T

Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 112066 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 59572.1/2003)

📅 dal 12/05/2003 al 12/05/2003

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

PANZIERI Piano S1 - T

Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 112467 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 59857.1/2003)

📅 dal 12/05/2003 al 12/05/2003

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

VITTORIO Piano S1 - T

Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 112847 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 60206.1/2003)

📅 dal 12/05/2003 al 12/05/2003

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

ARGINE SINISTRO PETROIO Piano S1 - T

Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 113043 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 60394.1/2003)

📅 dal 12/05/2003 al 12/05/2003

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

TARANTELLI Piano S1 - T

Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 113234 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 60575.1/2003)

📅 dal 12/05/2003 al 12/05/2003

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 113458 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 60793.1/2003)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**
POZZO Piano S1 - T
Busta mod.58: **336**

 dal **12/05/2003** al **12/05/2003**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

MAESTRI Piano S1 - T
Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 113570 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 60899.1/2003)

 dal **12/05/2003** al **12/05/2003**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

VIA MAESTRI DEL LAVORO - QUERCEGROSSA
Piano S1 - T
Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 113673 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 60999.1/2003)

 dal **12/05/2003** al **12/05/2003**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

BUOZZI Piano S1 - T
Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 113809 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 61125.1/2003)

 dal **12/05/2003** al **12/05/2003**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

ROSSA Piano S1 - T
Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 113903 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 61210.1/2003)

 dal **12/05/2003**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

VIA GUIDO ROSSA Piano S1 - T
Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 113969 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 61273.1/2003)

> **Dati di classamento**

📅 dal **05/07/1990** al **01/01/1992**

COSTITUZIONE del 05/07/1990 in atti dal 23/07/1991
ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 10322.1/1990)

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

Rendita: **Lire 648**

Categoria **C/1^a**, Classe **3**, Consistenza **80 m²**

Partita: **1535**

Busta mod.58: **336**

📅 dal **01/01/1992**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

Rendita: **Euro 1.024,65**

Rendita: **Lire 1.984.000**

Categoria **C/1^a**, Classe **3**, Consistenza **80 m²**

Partita: **1535**

Busta mod.58: **336**

> **Dati di superficie**

📅 dal **09/11/2015**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
25/06/1990, prot. n. 000000000

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **13**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **14**

Totale: **87 m²**

Totale escluse aree scoperte : **87 m²**

› Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (C227)(SI) Foglio 14
Particella 228 Sub. 13

› 1. S.N.C. PONTE RESIDENCE CON SEDE IN
MONTERIGGIONI

📅 dal 05/07/1990 al 09/12/1992
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 05/07/1990 in atti dal
23/07/1991 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n.
10322.1/1990)

› 1. PONTE RESIDENCE DI MANCINELLI PAOLO
E C. S N C

(CF 00533400529)

Sede in SIENA (SI)

📅 dal 09/12/1992 al 01/08/2014
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 09/12/1992 Pubblico ufficiale CECCHERINI
Sede SIENA (SI) Repertorio n. 17815 - UR Sede SIENA
(SI) Registrazione Volume 30 n. 2096 registrato in data
18/12/1992 - MODIFICA DI OATTI SOCIALI Voltura n.
1103.1/1993 in atti dal 29/03/2000

› 1. PONTE RESIDENCE S.R.L.

(CF 00533400529)

Sede in SIENA (SI)

📅 dal 01/08/2014
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 01/08/2014 Pubblico ufficiale CAMBIAGGI
STEFANO Sede SIENA (SI) Repertorio n. 23902
registrato in data - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota presentata con Modello Unico n. 4152.1/2014
Reperto PI di SIENA in atti dal 05/08/2014

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022

Imm.: 1/A

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE	Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)								
Proprietà	PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)								
Destinazione	Commerciale	Foglio	14	Particella	228	Sub.	13 - 14	Cat.	C/1

ALLEGATI ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
2	Planimetria catastale	1	19 maggio 2022

--

Data presentazione: 25/06/1990 - Data: 19/05/2022 - n. T407966 - Richiedente: RNNMSM7510FR39W

MODULATO / n. rev. 007

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 852)

MOD. 001 (CEU)
L. 290

Planimetria di u.t.u. in Comune di Castelnuovo Berardenga, via Guido Rossa, civ.

PIANO TERRA

PIANIMETRIA GENERALE scala 1:200

SCALA DI 1:200

PIANO INTERRATO

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione

Completate dell'1/10 pagine
Mancinelli Massimo
iscritto all'albo degli ingegneri n. 389
della provincia di Siena
data 05/04/90 Firma *Massimiliano Rianna*

RIBERVATO ALL'UFFICIO
10322/90

Data presentazione: 25/06/1990 - Data: 19/05/2022 - n. T407966 - Richiedente: RNNMSM7510FR39W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Utilizzo planimetria in atti

Comune di Castelnuovo Berardenga - Catastro di 00533400529 - Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA - VIA GUIDO ROSSA piano S1 - T

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

LOTTO

Data di stima: marzo 2023

Lotto 2 B B**IMMOBILI DEL LOTTO**

Rif. Destin.	Immobile	Foglio	Part.	Sub	Categ.
B	Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga -	14	228	15 - 16	C/1
Commerciale	Siena - Toscana (piano S1 - T)				

Porzione immobiliare sita nel comune di Castelnuovo Berardenga, in Via Guido Rossa Costituito da immobile commerciale posto piano Terreno, con accesso diretto dalla pubblica via per mezzo area esterna privata. L'immobile risulta composto internamente da un unico ambiente oltre servizio igienico, un piccolo vano di servizio e cantina esterna, completa la proprietà resede privata in parte pavimentato e porticato e in altra area antistante l'edificio, pavimentata in asfalto ad uso posto auto.

MODULARIO
Fig. rend. 487

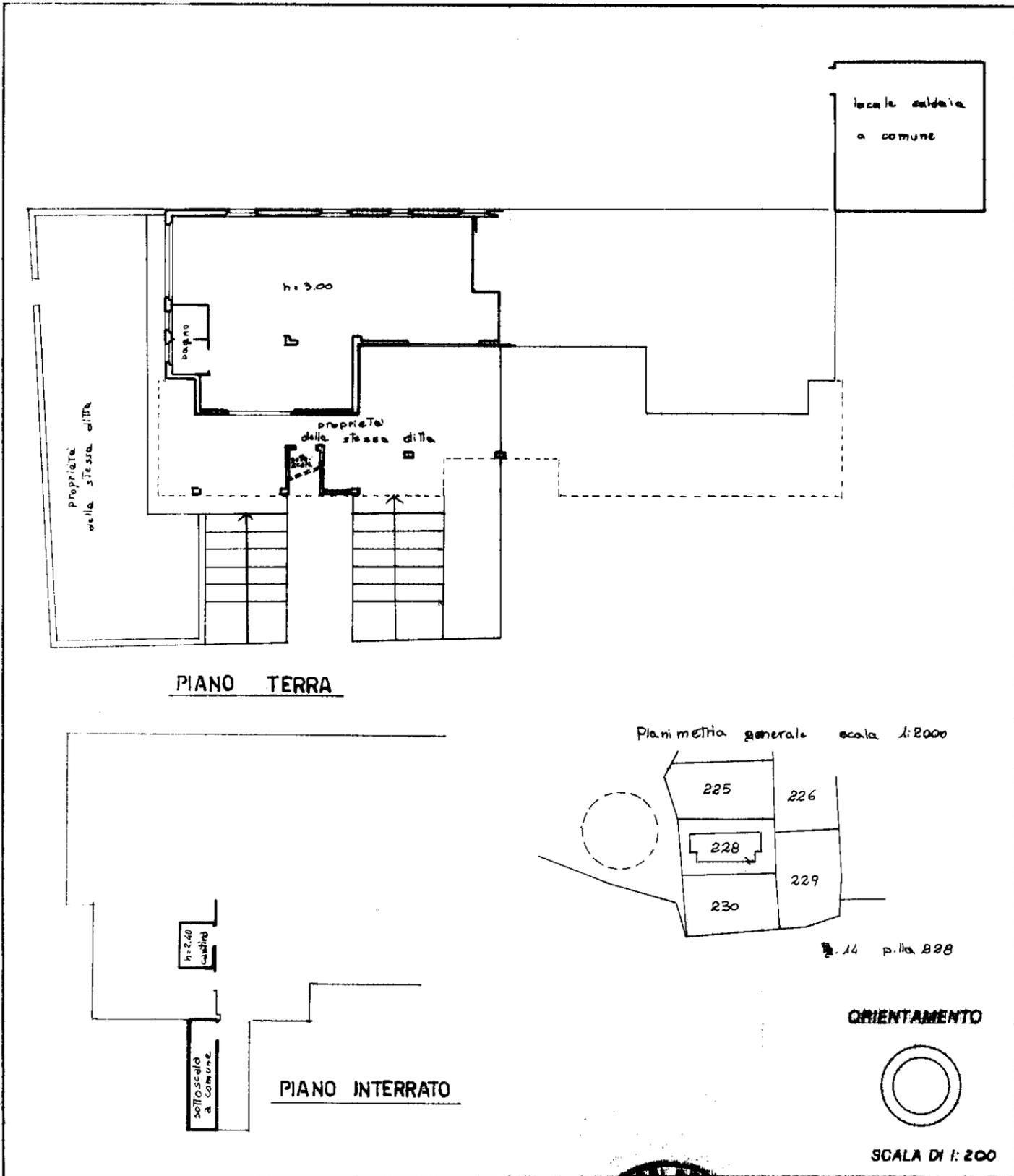


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 852)

MOD. 511 (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnuovo Bga via Loc. Quercetessa civ.



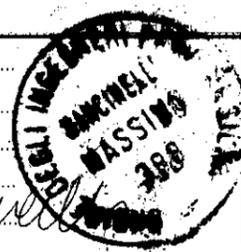
Bona - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 14
n. 228 sub. 513
14

Compilata dall' Ingegnere
(Titolo, cognome e nome)
Mancinelli Massimo

Iscritto all'albo degli Ingegneri
della provincia di siena n. 388
data 05/07/90 Firma Massimo Mancinelli



RIBERVATO ALL'UFFICIO

10322/90

IMMOBILE

**2/B Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga -
Siena - Toscana (piano S1 - T)**



PERIZIA DI STIMA

PONTE RESIDENCE s.r.l.

Rif.Perizia: 7-2022

Imm.: 2/B

31 marzo 2023

IMMOBILE **Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)**

Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**

Destinazione **Commerciale** Foglio **14** Particella **228** Sub. **15 - 16** Cat. **C/1**

UBICAZIONE

Indirizzo: VIA GUIDO ROSSA

Comune: Castelnuovo Berardenga

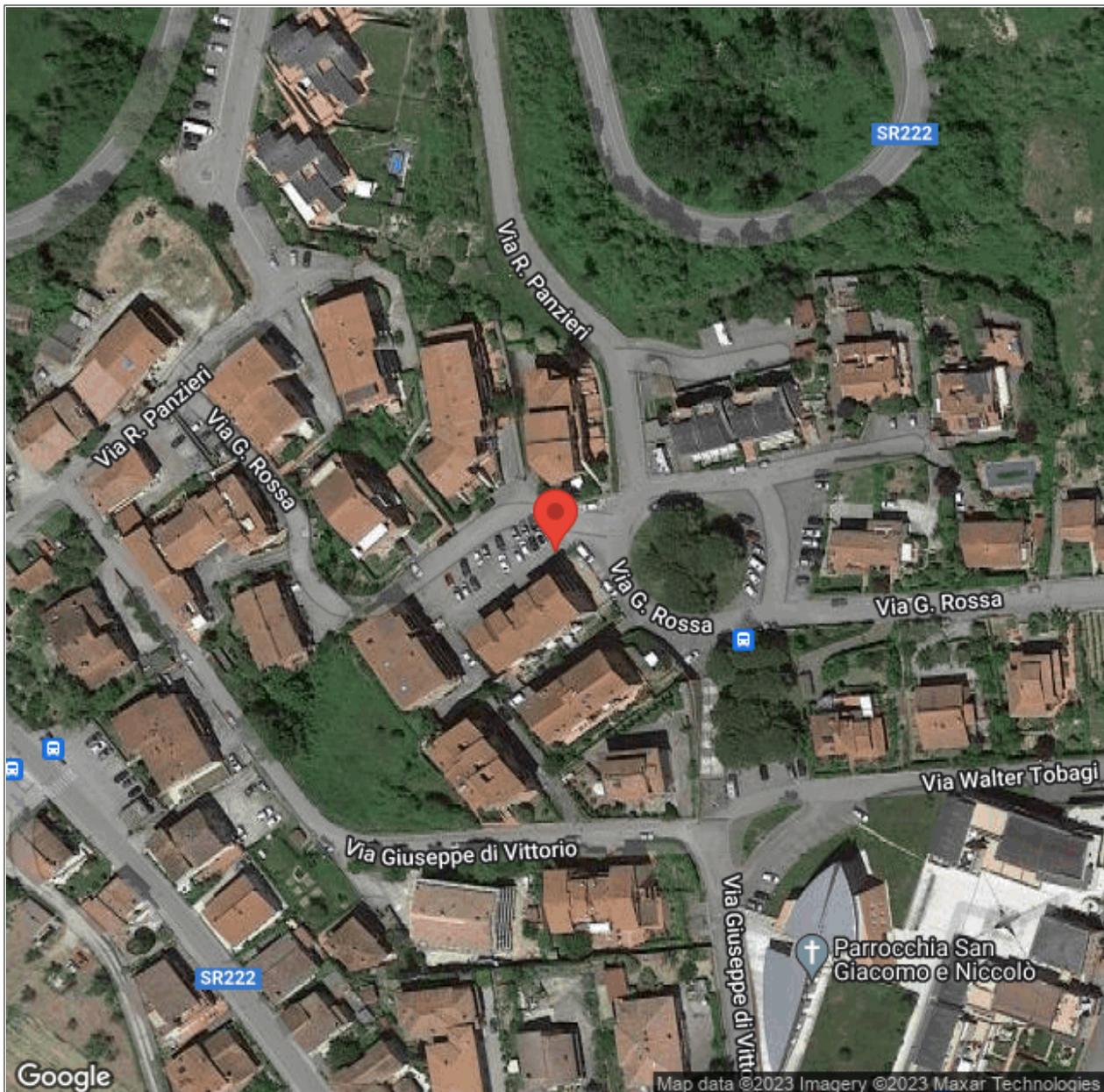
Provincia: Siena

Regione: Toscana

Piano: S1 - T

Latitudine: 43.39469712927042 - Longitudine:11.309229729197053

Zona di riferimento: **Quercegrossa**



PERIZIA DI STIMA

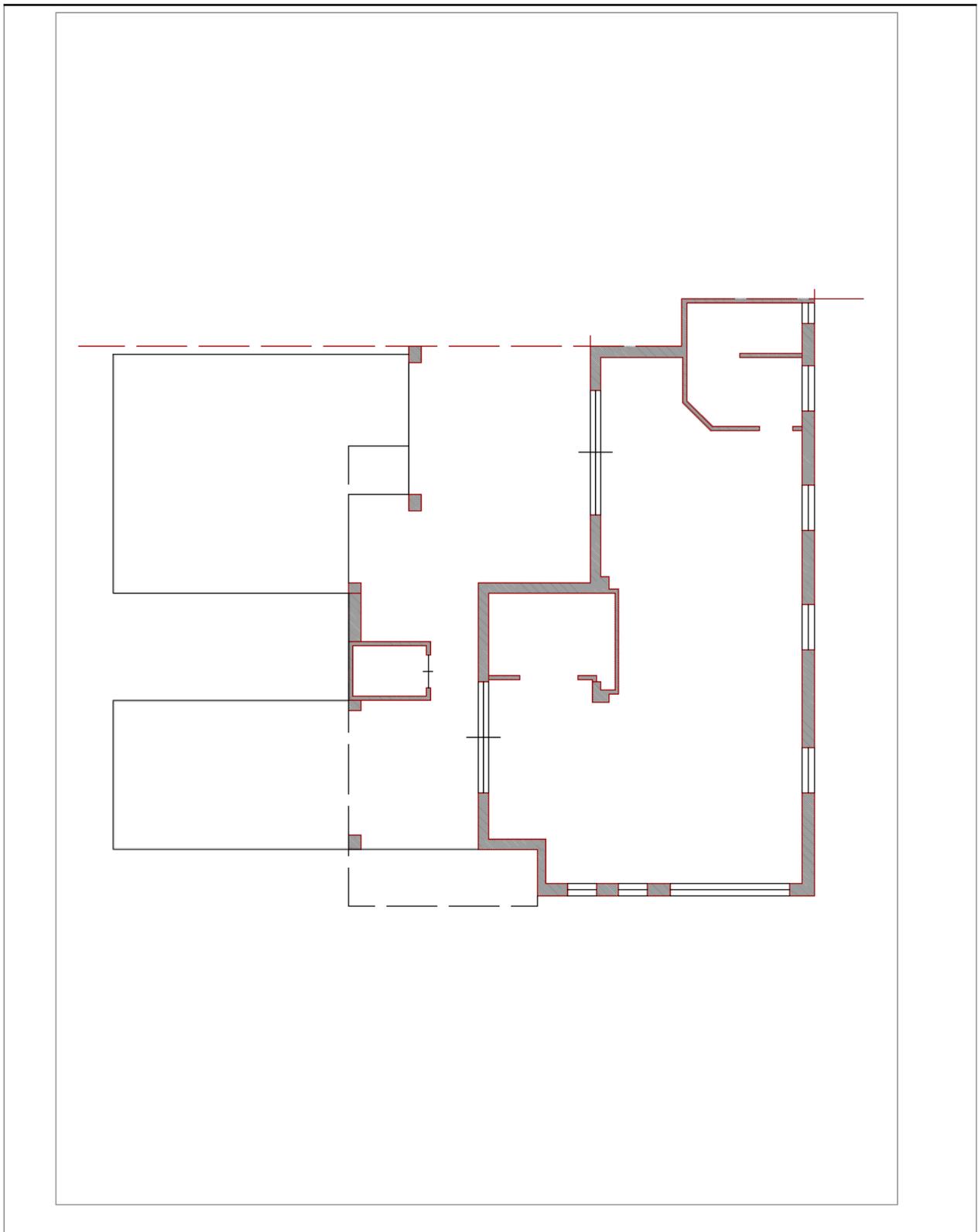
Rif.Perizia: 7-2022
Imm.: 2/B

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE	Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)								
Proprietà	PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)								
Destinazione	Commerciale	Foglio	14	Particella	228	Sub.	15 - 16	Cat.	C/1

PLANIMETRIA



PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022
Imm.: 2/B

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE	Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)								
Proprietà	PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)								
Destinazione	Commerciale	Foglio	14	Particella	228	Sub.	15 - 16	Cat.	C/1

DATI CATASTALI

L'oggetto della stima è composto dalle unità immobiliari indicate

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
Siena	Castelnuovo Berardenga		C227

1

Fabbricati	Sezione	Foglio	14	Particella	228	Sub.	15 - 16
-------------------	---------	--------	----	------------	-----	------	---------

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		C/1	3	87mq	94	€ 1.114,31

Indirizzo

VIA GUIDO ROSSA Piano S1 - T

Intestati

PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)

Annotazioni

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
25/06/1990, prot. n. 000000000

Totale valore catastale dei fabbricati	Superficie catastale	Rendita catastale
	94	€ 1.114,31

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022
Imm.: 2/B

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE **Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)**

Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**

Destinazione **Commerciale** Foglio **14** Particella **228** Sub. **15 - 16** Cat. **C/1**

CONSTATAZIONI

Data del sopralluogo **20 maggio 2022** Anno di costruzione o ristrutturazione **1990** Anni di vetustà **33**

Descrizione

Porzione immobiliare sita nel comune di Castelnuovo Berardenga, in Via Guido Rossa Costituito da immobile commerciale posto piano Terreno, con accesso diretto dalla pubblica via per mezzo area esterna privata. L'immobile risulta composto internamente da un unico ambiente oltre servizio igienico, un piccolo vano di servizio e cantina esterna, completa la proprietà resede privata in parte pavimentato e porticato e in altra area antistante l'edificio, pavimentata in asfalto ad uso posto auto.

L'immobile di cui alla presente, fa parte di fabbricato edificato in cemento armato, rivestito in mattoni tipo klinker risalente agli anni 90, edificato per 4 piani fuori terra. Questo si trova lungo una via secondaria della parte denominata Quercegrossa del Comune di Castelnuovo Berardenga.

1. Immobile Commerciale, dotato di due ampie vetrate su lastrico/portico privato pavimentato e aree esterne allestite a parcheggio al lato NORD del fabbricato. L'accesso agli ingressi è garantito declivio che favorisce l'accesso dalla pubblica via. Dall'ingresso principale si accede in un locale ampio dal quale sono accessibili il servizio igienico e l'altro ambiente interno. A corredo della proprietà, dal porticato esterno, si accede ad un piccolo locale cantina, posto nel sottoscala di accesso ai piani superiori, con accesso indipendente.

Titolarità

1. PONTE RESIDENCE S.R.L.

(CF 00533400529)

Sede in SIENA (SI)

dal 01/08/2014

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 01/08/2014 Pubblico ufficiale CAMBIAGGI

STEFANO Sede SIENA (SI) Repertorio n. 23902

registrato in data - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Nota presentata con Modello Unico n. 4152.1/2014

Reparto PI di SIENA in atti dal 05/08/2014

Conformità catastale

L'immobile internamente risulta totalmente difforme dalla rappresentazione catastale, i grafici non riportano alcuna divisione interna ad eccezione del servizio igienico.

L'immobile necessita di aggiornamento catastale in seguito a sanatoria edilizia.

Legittimità edilizia e urbanistica

L'immobile risulta da verificare con il titolo edilizio originario, si rileva una diversa distribuzione interna, attualmente al grezzo. . Tale differenze, necessitano di verifica del titolo edilizio e di sanatoria.

Efficienza energetica

Non Presente

Conformità degli impianti

Non Presente

PERIZIA DI STIMA

PONTE RESIDENCE s.r.l.

Rif.Perizia: 7-2022

Imm.: 2/B

31 marzo 2023

IMMOBILE **Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)**

Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**

Destinazione **Commerciale** Foglio **14** Particella **228** Sub. **15 - 16** Cat. **C/1**

FOTOGRAFIE



Ingresso d
pubblica via



Ingresso /
Porticato

PERIZIA DI STIMA

PONTE RESIDENCE s.r.l.

Rif.Perizia: 7-2022

Imm.: 2/B

31 marzo 2023

IMMOBILE	Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)								
Proprietà	PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)								
Destinazione	Commerciale	Foglio	14	Particella	228	Sub.	15 - 16	Cat.	C/1

FOTOGRAFIE



Ingresso



Vista interna

PERIZIA DI STIMA

PONTE RESIDENCE s.r.l.

Rif.Perizia: 7-2022

Imm.: 2/B

31 marzo 2023

IMMOBILE **Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)**

Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**

Destinazione **Commerciale** Foglio **14** Particella **228** Sub. **15 - 16** Cat. **C/1**

FOTOGRAFIE



vista interna



Area pertinenziale esterna

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022
Imm.: 2/B

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE **Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)**

Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**

Destinazione **Commerciale** Foglio **14** Particella **228** Sub. **15 - 16** Cat. **C/1**

FOTOGRAFIE



Vista esterna

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022
Imm.: 2/B

PONTE RESIDENCE s.r.l.

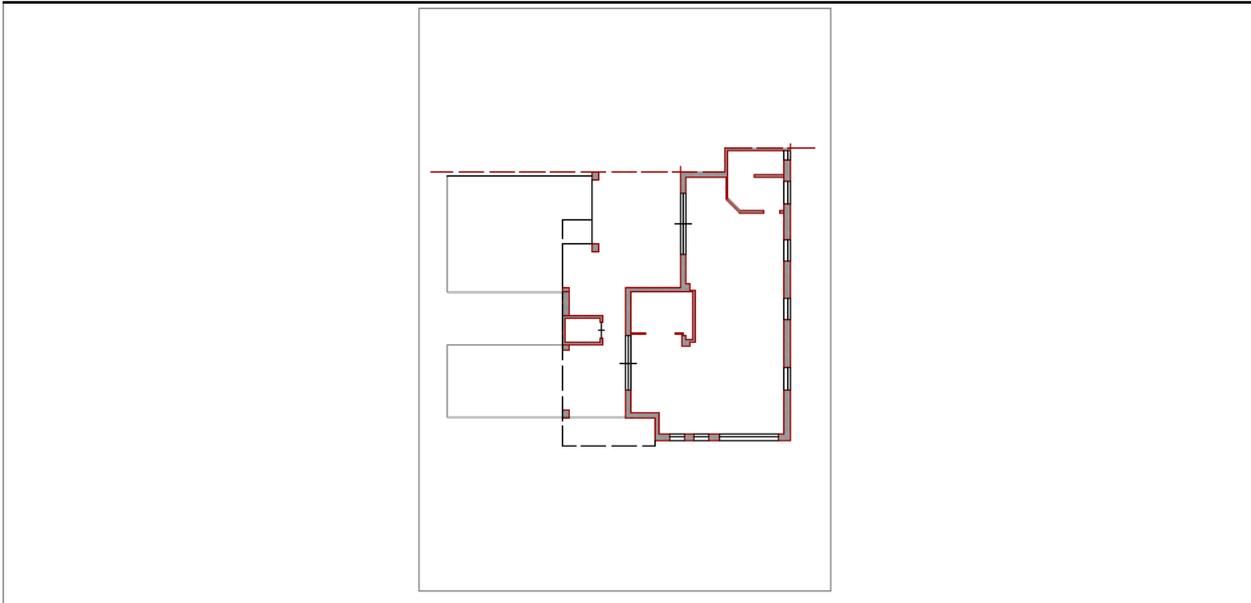
31 marzo 2023

IMMOBILE **Immobilie in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)**

Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**

Destinazione **Commerciale** Foglio **14** Particella **228** Sub. **15 - 16** Cat. **C/1**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98

Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte da planimetrie catastali e verificate a campione**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	94,00	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 25%	2,00	Cantine e soffitte non comunicanti.	+
Superficie al 20%	105,00	Aree scoperte (T/1).	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq			116,00

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022

Imm.: 2/B

PONTE RESIDENCE s.r.l.

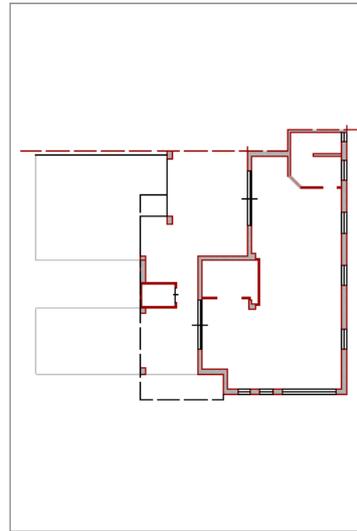
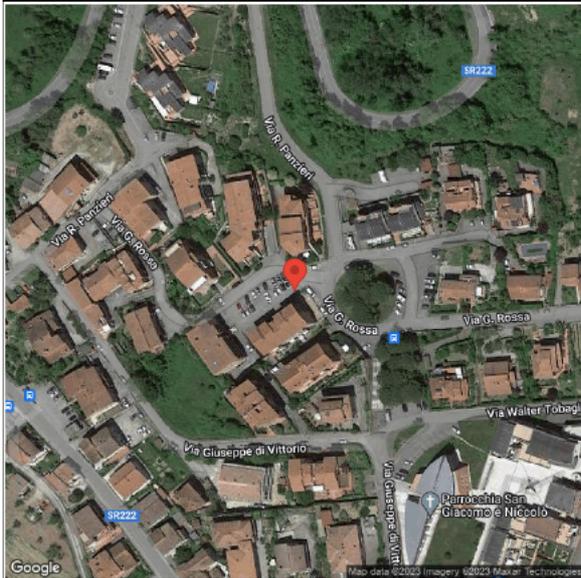
31 marzo 2023

IMMOBILE **Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)**

Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**

Destinazione **Commerciale** Foglio **14** Particella **228** Sub. **15 - 16** Cat. **C/1**

COEFFICIENTI CORRETTIVI



Zona di riferimento

Quercegrossa

Prezzi marginali
EUR

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore	Terra con giardino: 0,85	PSA	0,850	x	-23.925
Orientamento		ORI		x	
Esposizione		ESP		x	
Affaccio		AFF		x	
Taglio		TAG		x	
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100	x	15.950
Distribuzione		DIS		x	
Luminosità		LUM		x	
Vetustà	33 anni dal 1990	VET	0,900	x	-15.950
Finitura		FIN		x	
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN		x	
Riscaldamento		RIS		x	
Efficienza energetica		EFF		x	
Localione		LOC		x	
Stabile		STA		x	
Parcheggio		PAR		x	
Trasporti		TRAS		x	
Traffico		TRAF		x	
Zona		ZON		x	
Produttività		PROD		x	
Altro	Recupero conformità	ALT	0,900000	=	-15.950
		Coefficiente correttivo	0,75735		-38.703

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022
Imm.: 2/B

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE	Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)								
Proprietà	PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)								
Destinazione	Commerciale	Foglio	14	Particella	228	Sub.	15 - 16	Cat.	C/1

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Zona di riferimento

Quercegrossa

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Lo scrivente ha eseguito ad un'analisi di stima seguendo gli standard e i protocolli definiti a livello nazionale ed internazionale.
Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è il Market Approach o metodo del confronto di mercato, attraverso la ricerca di dati certi di vendita per immobili simili rientranti nello stesso segmento di mercato.
Metodo comparativo:
Si è proceduto con la ricerca di atti di compravendita di immobili appartenenti alla stessa unità elementare del mercato immobiliare, i titoli reperiti su proprietà con caratteristiche e ubicazione simili sono risultati insufficienti alla stima del valore di mercato. Per tanto, al fine di determinare un prezzo medio realistico, sono state analizzati e confrontati i dati di mercato dei vari listini e informatori, a tali parametri sono stati applicati coefficienti correttivi risultanti dalle condizioni generali dalle caratteristiche

Valore zona per mq - EUR x

Coefficiente correttivo =

Valore di mercato per mq - EUR x

Superficie commerciale mq =
Criterio di calcolo: DPR 138/98

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A MARZO 2023

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

Oscillazione - EUR ± 18.120

PERIZIA DI STIMARif.Perizia: 7-2022
Imm.: 2/B

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE **Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)**Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**Destinazione **Commerciale** Foglio **14** Particella **228** Sub. **15 - 16** Cat. **C/1****RELAZIONE DI STIMA****1 ottobre 2021**

Mercato immobiliare nel Comune di Castelnuovo Berardenga
Nel comune di Castelnuovo Berardenga sono al momento presenti 15 offerte per locali commerciali in vendita, che rappresentano meno del 5% dei locali commerciali in vendita in provincia di Siena.

In media nell'intero di tutto il comune, il prezzo richiesto dei locali commerciali in vendita è oggi pari a 1.015 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 610 €/m² e 1.525 €/m². Il prezzo richiesto a Castelnuovo Berardenga è quindi circa il 31% inferiore alla media di tutta la regione.

Nella zona E/4 Quercegrossa il valore medio per locali commerciali è oggi pari a 1.375 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 1.200 €/m² e 1.550 €/m².

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022
Imm.: 2/B

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE	Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)								
Proprietà	PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)								
Destinazione	Commerciale	Foglio	14	Particella	228	Sub.	15 - 16	Cat.	C/1

INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
1	Visura catastale	6	19 maggio 2022
2	Planimetria catastale	1	19 maggio 2022

IMMOBILE **Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)**Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**Destinazione **Commerciale** Foglio **14** Particella **228** Sub. **15 - 16** Cat. **C/1**

ALLEGATI ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
1	Visura catastale	6	19 maggio 2022

Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi CatastaliData: 19/05/2022
Ora: 19:10:30
Numero Pratica: T413021/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2022

[Immobile di catasto fabbricati](#)[Causali di aggiornamento ed annotazioni](#)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/05/2022

Dati identificativi: Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 15

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 16

Busta mod.58: 336

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA
(C227) (SI)

Foglio 14 Particella 228

Classamento:

Rendita: Euro 1.114,31

Categoria C/1⁹, Classe 3, Consistenza 87 m²

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 16

Indirizzo: VIA GUIDO ROSSA Piano T-S1**Dati di superficie:** Totale: 94 m²[> Intestati catastali](#)**Vedi documento allegato di seguito composto da n.6 pagine.**

Diritto di: Proprietà per 1/1

[> Dati identificativi](#)

dal 05/07/1990

Immobile attuale

Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA
(C227) (SI)

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 15

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 16

COSTITUZIONE del 05/07/1990 in atti dal 23/07/1991
ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 10322.1/1990)

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/05/2022

Dati identificativi: Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **15**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **16**

Busta mod.58: **336**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)**

Foglio **14** Particella **228**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.114,31**

Categoria **C/1^a**, Classe **3**, Consistenza **87 m²**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **16**

Indirizzo: VIA GUIDO ROSSA Piano T-S1

Dati di superficie: Totale: **94 m²**

> Intestati catastali

> 1. PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)

Sede in SIENA (SI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 05/07/1990

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **15**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **16**

COSTITUZIONE del 05/07/1990 in atti dal 23/07/1991
ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 10322.1/1990)

> **Indirizzo**

 dal **05/07/1990** al **30/12/1996**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **15**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **16**

LOCALITA' QUERCEGROSSA Piano S1 - T

Partita: **1535**

Busta mod.58: **336**

COSTITUZIONE del 05/07/1990 in atti dal 23/07/1991
ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 10322.1/1990)

 dal **30/12/1996** al **12/05/2003**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **15**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **16**

LOCALITA' QUERCEGROSSA Piano T-S1

Partita: **1004003**

Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE del 30/12/1996 in atti dal 30/12/1996
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
RISTRUTTURAZIONE (n. C01757.1/1996)

 dal **12/05/2003** al **12/05/2003**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **15**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **16**

ACCESSO A CORSO MOCENNI Piano T-S1

Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 110649 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 58222.1/2003)

 dal **12/05/2003** al **12/05/2003**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **15**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **16**

CLASSICO Piano T-S1

Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 111027 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 58597.1/2003)

 dal **12/05/2003** al **12/05/2003**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **15**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **16**

ALLEE 222 Piano T-S1

Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 111477 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 59032.1/2003)

📅 dal 12/05/2003 al 12/05/2003

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)**

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 15

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 16

ACCESSO PRIVATO CLASSICO Piano T-S1
Busta mod.58: 336

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 111789 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 59309.1/2003)

📅 dal 12/05/2003 al 12/05/2003

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)**

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 15

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 16

QUERCIA Piano T-S1
Busta mod.58: 336

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 112067 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 59573.1/2003)

📅 dal 12/05/2003 al 12/05/2003

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)**

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 15

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 16

PANZIERI Piano T-S1
Busta mod.58: 336

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 112468 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 59858.1/2003)

📅 dal 12/05/2003 al 12/05/2003

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)**

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 15

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 16

VITTORIO Piano T-S1
Busta mod.58: 336

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 112848 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 60207.1/2003)

📅 dal 12/05/2003 al 12/05/2003

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)**

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 15

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 16

ARGINE SINISTRO PETROIO Piano T-S1
Busta mod.58: 336

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 113044 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 60395.1/2003)

📅 dal 12/05/2003 al 12/05/2003

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)**

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 15

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 113235 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 60576.1/2003)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **16**
TARANTELLI Piano T-S1
Busta mod.58: **336**

 dal **12/05/2003** al **12/05/2003**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **15**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **16**

POZZO Piano T-S1
Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 113459 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 60794.1/2003)

 dal **12/05/2003** al **12/05/2003**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **15**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **16**

MAESTRI Piano T-S1
Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 113571 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 60900.1/2003)

 dal **12/05/2003** al **12/05/2003**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **15**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **16**

VIA MAESTRI DEL LAVORO - QUERCEGROSSA
Piano T-S1
Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 113674 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 61000.1/2003)

 dal **12/05/2003** al **12/05/2003**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **15**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **16**

BUOZZI Piano T-S1
Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 113810 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 61126.1/2003)

 dal **12/05/2003** al **12/05/2003**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **15**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **16**

ROSSA Piano T-S1
Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 113904 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 61211.1/2003)

📅 dal **12/05/2003**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **15**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **16**

VIA GUIDO ROSSA Piano T-S1

Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2003
Pratica n. 113970 in atti dal 12/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 61274.1/2003)

> Dati di classamento

📅 dal **05/07/1990** al **01/01/1992**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **15**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **16**

Rendita: **Lire 688**

Categoria **C/1^a**, Classe **3**, Consistenza **85 m²**

Partita: **1535**

Busta mod.58: **336**

COSTITUZIONE del 05/07/1990 in atti dal 23/07/1991
ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 10322.1/1990)

📅 dal **01/01/1992** al **30/12/1996**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **15**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **16**

Rendita: **Lire 2.108.000**

Categoria **C/1^a**, Classe **3**, Consistenza **85 m²**

Partita: **1535**

Busta mod.58: **336**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

📅 dal **30/12/1996**

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA**
(C227) (SI)

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **15**

Foglio **14** Particella **228** Subalterno **16**

Rendita: **Euro 1.114,31**

Rendita: **Lire 2.157.600**

Categoria **C/1^a**, Classe **3**, Consistenza **87 m²**

Partita: **1004003**

Busta mod.58: **336**

VARIAZIONE del 30/12/1996 in atti dal 30/12/1996
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
RISTRUTTURAZIONE (n. C01757.1/1996)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **CASTELNUOVO BERARDENGA (C227) (SI)**

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 15

Foglio 14 Particella 228 Subalterno 16

Totale: **94 m²**

Totale escluse aree scoperte : **94 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 30/12/1996, prot. n. C01757

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (C227)(SI) Foglio 14 Particella 228 Sub. 15

➤ **1. S.N.C. PONTE RESIDENCE CON SEDE IN MONTERIGGIONI**

📅 dal 05/07/1990 al 09/12/1992

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

1. COSTITUZIONE del 05/07/1990 in atti dal 23/07/1991 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 10322.1/1990)

➤ **1. PONTE RESIDENCE DI MANCINELLI PAOLO E C. S N C (CF 00533400529)**

Sede in SIENA (SI)

📅 dal 09/12/1992 al 01/08/2014

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 09/12/1992 Pubblico ufficiale CECCHERINI Sede SIENA (SI) Repertorio n. 17815 - UR Sede SIENA (SI) Registrazione Volume 30 n. 2096 registrato in data 18/12/1992 - MODIFICA DI OATTI SOCIALI Voltura n. 1103.1/1993 in atti dal 29/03/2000

➤ **1. PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**

Sede in SIENA (SI)

📅 dal 01/08/2014

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 01/08/2014 Pubblico ufficiale CAMBIAGGI STEFANO Sede SIENA (SI) Repertorio n. 23902 registrato in data - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 4152.1/2014 Reparto PI di SIENA in atti dal 05/08/2014

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

PERIZIA DI STIMA

PONTE RESIDENCE s.r.l.

Rif.Perizia: 7-2022

Imm.: 2/B

31 marzo 2023

IMMOBILE	Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)								
Proprietà	PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)								
Destinazione	Commerciale	Foglio	14	Particella	228	Sub.	15 - 16	Cat.	C/1

ALLEGATI ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
2	Planimetria catastale	1	19 maggio 2022

--

Data presentazione: 30/12/1996 - Data: 19/05/2022 - n. T413663 - Richiedente: RNNMSM75P10FR39W

MOD. 84 (CEV) LIRE 500

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.l.u. in Comune di CASTELNUOVO B.GA via Loc. QUERCEGROSSA CIV.

PIANO TERRENO

ZONA S.P.L. A COMUNE

MEZZO H = mt. 3,00

PLAN. GENERALE Scale 1:200

228 227 226 225 224

PIANO INTERRATO

SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata dal **GEOMETRA LORENZO DOLFI**
(Tassa, sigillata e nota)
iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **SIENA**
data **28/12/96** Firma *[Firma]*

Identificativi catastali
F. **44**
n. **228** sub. **15**

Stampa circolare: **GEOMETRI** **LORENZO DOLFI** **SIENA** **817**

Data presentazione: 30/12/1996 - Data: 19/05/2022 - n. T413663 - Richiedente: RNNMSM75P10FR39W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultimo planimetria-in-atti

Comune di Castelnuovo Berardenga - Via Guido Rossa Piano P.S.

Vedi documento allegato di seguito composto da n.1 pagine.

MODULARIO
F. rig. rend. 467

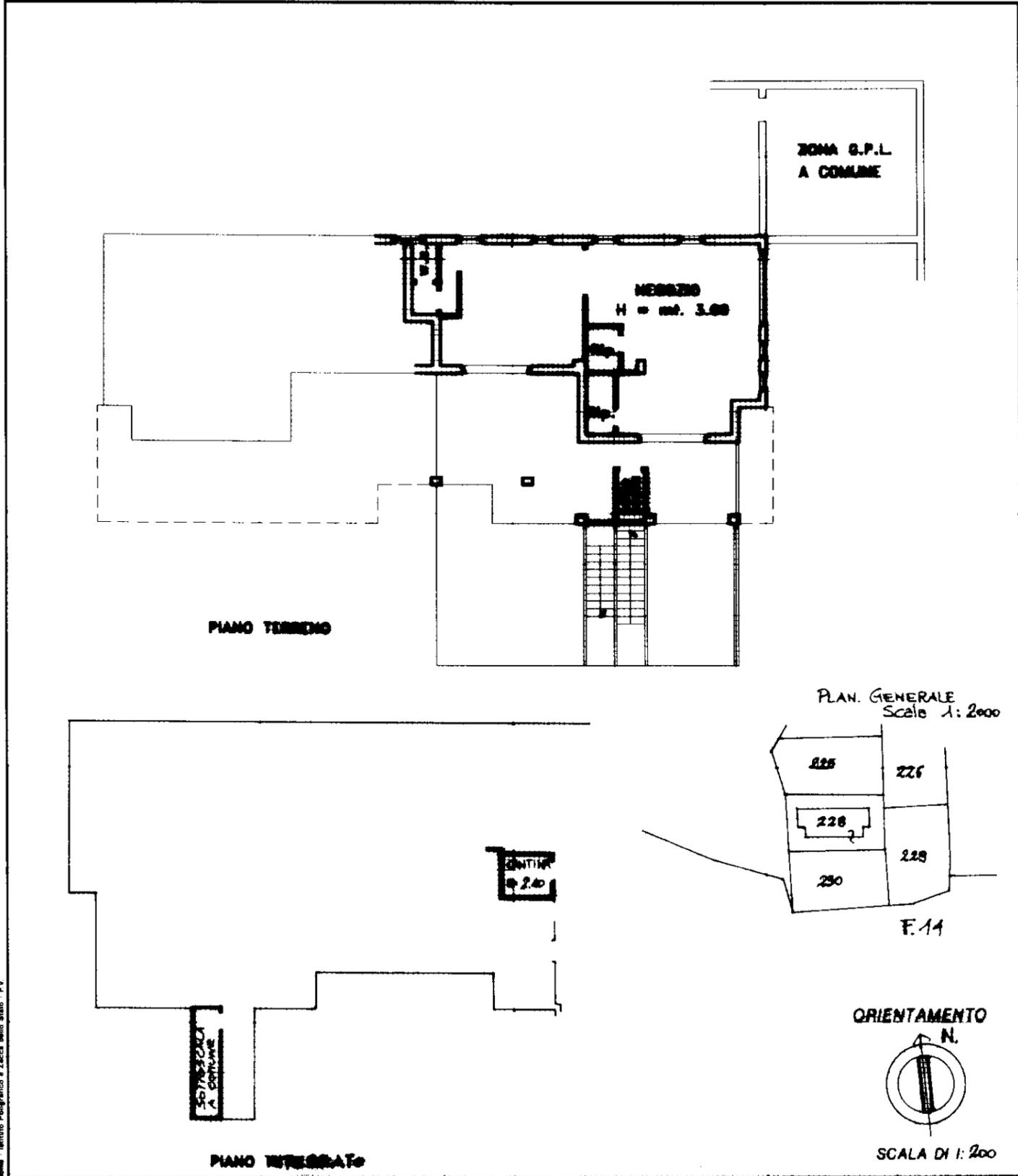


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 04 (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTELNUOVO B.GA via Loc. QUERCEGROSSA civ.



Banco Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
 F. 14
 n. 228 sub. 15
16

Compilata dal GEOMETRA
 (Titolo, cognome e nome)
LORENZO DOLFI

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
 della provincia di SIENA n. 842
 data 28/12/96 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

man 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2022 - Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA(C227) - < Foglio 14 - Particella 228 - Subalterno 16 > - Uiu graffiata VIA GUIDO ROSSA Piano T-S1

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

LOTTO

Data di stima: marzo 2023

Lotto 3 C C**IMMOBILI DEL LOTTO**

Rif. Destin.	Immobile	Foglio	Part.	Sub	Categ.
C	Gru a Torre in Strada di Salteano - Asciano Terme - Siena - Toscana				
Bene mobile					

GRU A TORRE marca FM Gru srl, modello FM 1035 city anno di costruzione 2005, n. di fabbrica 15061, Matricola 05/200113/SI. Portata massima nominale Kg 2000. Lunghezza braccio m 45; Altezza massima del gancio dal suolo m 35,2, posto di manovra variabile da terra. Completa di Carro base, Torre, braccio, contro braccio, parte ruotante e zavorre.

IMMOBILE

**3/C Gru a Torre in Strada di Salteano - Asciano Terme -
Siena - Toscana**



PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022

Bene.: 3/C

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE **Gru a Torre in Strada di Salteano - Asciano Terme - Siena - Toscana**

Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**

Destinazione **Bene mobile** Foglio Particella Sub. Cat.

UBICAZIONE

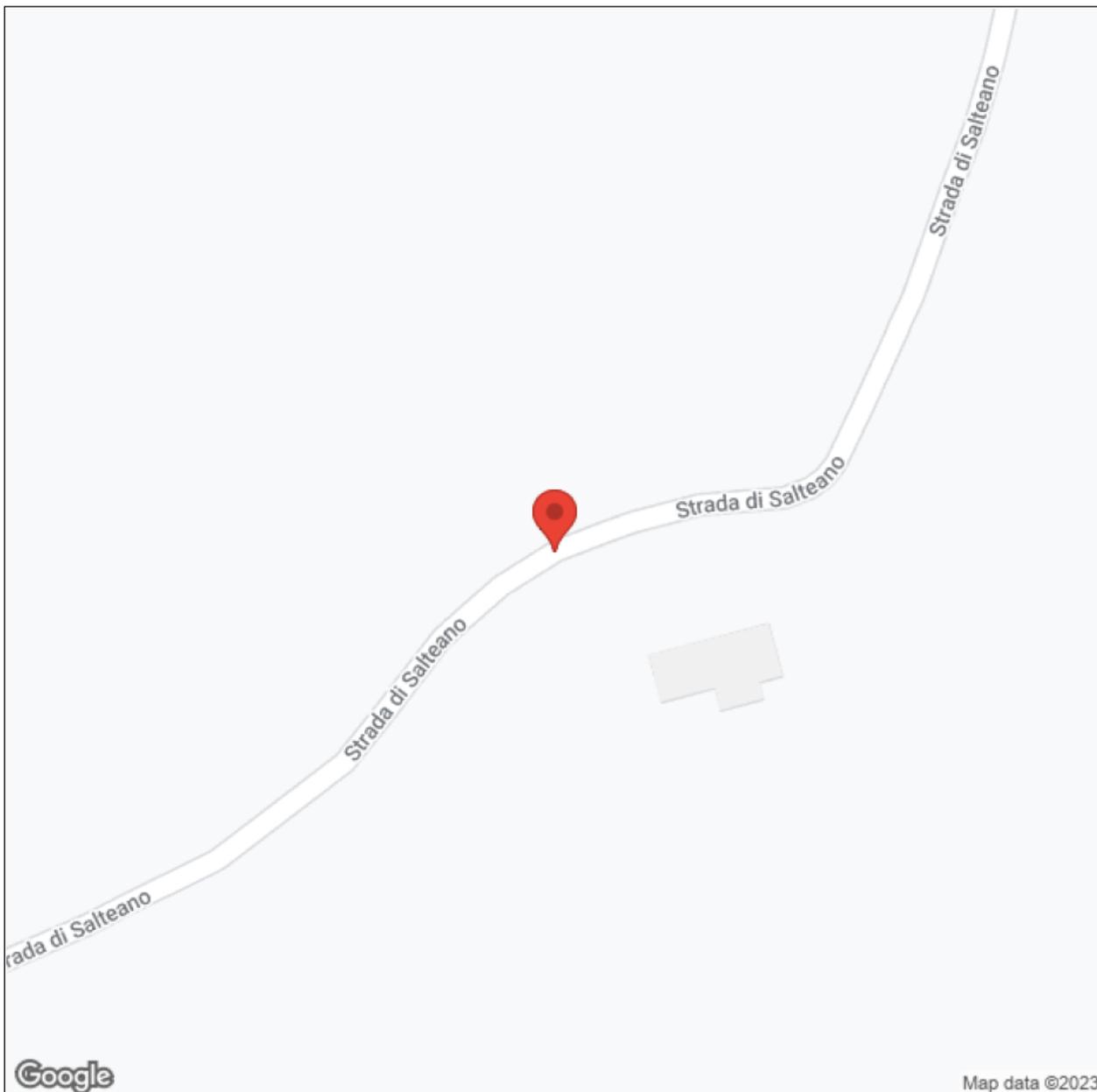
Indirizzo: Strada di Salteano

Comune: Asciano Terme

Provincia: Siena

Regione: Toscana

Latitudine: 43.2746989 - Longitudine:11.4051886



PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022

Bene: 3/C

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE **Gru a Torre in Strada di Salteano - Asciano Terme - Siena - Toscana**Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**Destinazione **Bene mobile** Foglio Particella Sub. Cat. **CONSTATAZIONI**Data del sopralluogo **20 maggio 2022****Descrizione**

GRU A TORRE marca FM Gru srl, modello FM 1035 city anno di costruzione 2005, n. di fabbrica 15061, Matricola 05/200113/SI. Portata massima nominale Kg 2000. Lunghezza braccio m 45; Altezza massima del gancio dal suolo m 35,2, posto di manovra variabile da terra. Completa di Carro base, Torre, braccio, contro braccio, parte ruotante e zavorre.

Carro base: Formato da travi disposte a crociera in profilato di acciaio saldate. Sul carro è posta la zavorra fissa composta da elementi in cls autoportanti.

Torre: Costituita da vari elementi in profilati metallici a sezione quadrata a traliccio.

Braccio: Composto da vari elementi di sezione triangolare costruiti con correnti in profilati quadrati e diagonali in tubo tondo composti a traliccio, sui correnti inferiori scorre il carrello di sollevamento.

Contro braccio: Composto da elementi in profilati di acciaio. Sul controbraccio trova collocazione la zavorra girevole composta da elementi in cls autoportanti.

Parte ruotante: Composta da due elementi con interposta la ralla, alla sommità porta incernierati il braccio e il contro braccio e la cuspid.

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022
Bene: 3/C

PONTE RESIDENCE s.r.l.

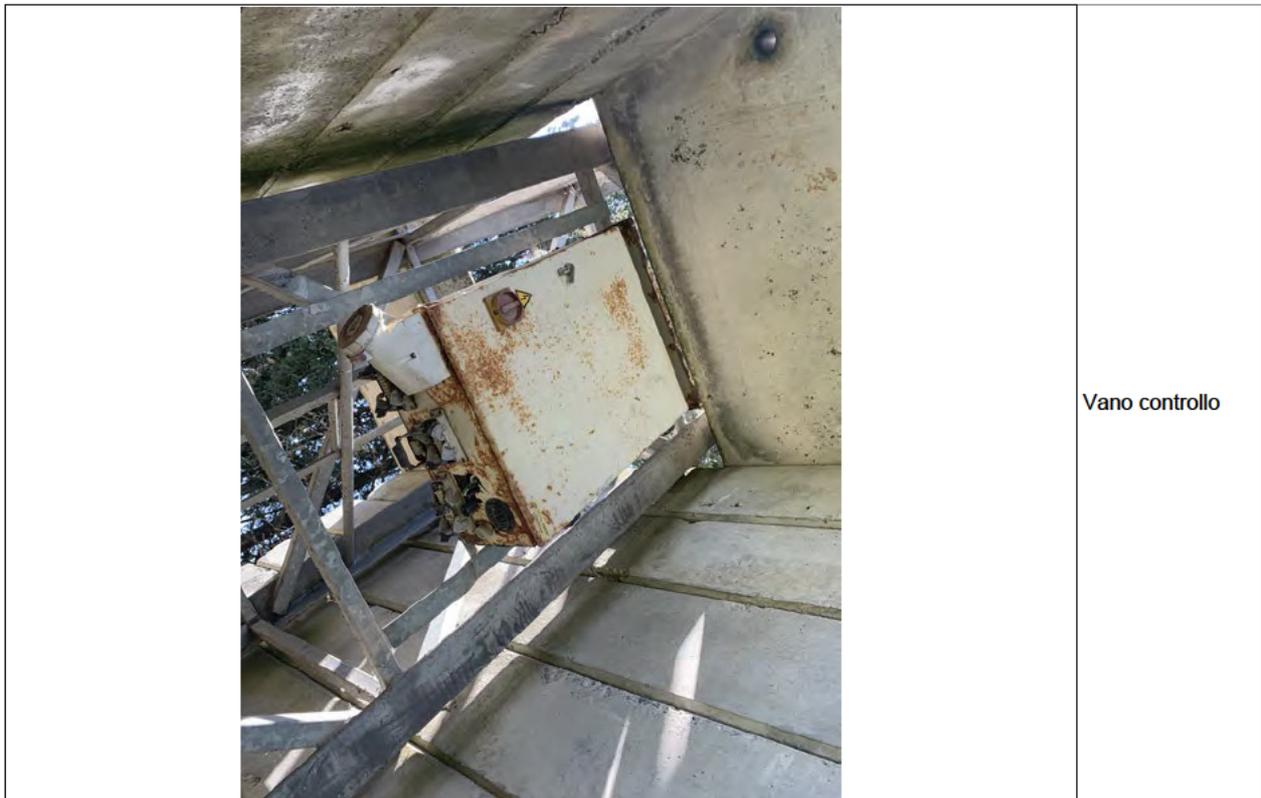
31 marzo 2023

IMMOBILE **Gru a Torre in Strada di Salteano - Asciano Terme - Siena - Toscana**

Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**

Destinazione **Bene mobile** Foglio Particella Sub. Cat.

FOTOGRAFIE



PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022
Bene: 3/C

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE	Gru a Torre in Strada di Salteano - Asciano Terme - Siena - Toscana			
Proprietà	PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)			
Destinazione	Bene mobile	Foglio	Particella	Sub. Cat.

FOTOGRAFIE



PERIZIA DI STIMARif.Perizia: 7-2022
Bene: 3/C

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

IMMOBILE **Gru a Torre in Strada di Salteano - Asciano Terme - Siena - Toscana**Proprietà **PONTE RESIDENCE S.R.L. (CF 00533400529)**Destinazione **Bene mobile** Foglio Particella Sub. Cat. **CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE**

Valuta: EUR

Metodo di stima analitico

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Lo scrivente ha eseguito ad un'analisi di stima seguendo gli standard e i protocolli definiti a livello nazionale ed internazionale.

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è il Market Approach o metodo del confronto di mercato, attraverso la ricerca di dati certi di vendita per attrezzature simili rientranti nello stesso segmento di mercato. Metodo comparativo:

Si è proceduto con la ricerca presso rivendite di attrezzature edili, al fine di determinare un prezzo medio realistico, sono state confrontate attrezzature simili e elaborato una medi tenendo conto delle caratteristiche del bene in oggetto.

viene calcolato il valore complessivo considerando la rilevante incidenza della movimentazione delle parti meccaniche e delle zavorre e dello smontaggio essendo questa a tutt'oggi installata presso cantiere dismesso in Asciano Terme (SI), Strada di Salteano.

Computo metrico estimativo

ID	Descrizione	U.m.	Quantità	Prezzo unit.	Importo EUR
1	Confronto con prezzi di mercato		1	13.675,00	13.675,00

VALORE A MARZO 2023

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **13.675**

Oscillazione - EUR ± 2.735

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

STIME DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Data di stima: marzo 2023

Riferimento	Immobilie				Sup. comm.	Metodo di stima	Diritto reale	Valore quote diritto reale
Destinazione	Foglio	Part.	Sub	Categ.	Valore mq	Valore stimato	Quote	
Lotto 1 A								49,58%
A	Immobilie in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano C/1)				127,00	Comparazione con borsini immobiliari	Proprietà	132.252
					EUR			
Commerciale	14	228	13 - 14	C/1	1.041,36	132.252	Tutte	
Totale Lotto 1 A A - EUR						132.252		132.252
Lotto 2 B								45,29%
B	Immobilie in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano C/1)				116,00	Comparazione con borsini immobiliari	Proprietà	120.797
					EUR			
Commerciale	14	228	15 - 16	C/1	1.041,36	120.797	Tutte	
Totale Lotto 2 B B - EUR						120.797		120.797
Lotto 3 C								5,13%
C	Gru a Torre in Strada di Salteano - Asciano Terme - Siena - Toscana					Analitica	Proprietà	13.675
					EUR			
Bene mobile						13.675	Tutte	
Totale Lotto 3 C C - EUR						13.675		13.675
Totale perizia PONTE RESIDENCE s.r.l. - EUR						266.724		266.724

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022

PONTE RESIDENCE s.r.l.

31 marzo 2023

VALORE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Data di stima: marzo 2023

Rif. Destin.		Immobile								
Tipo	Foglio	Part.	Sub	Ha.	a	ca	Reddito domin.	Valore catastale	Quote	Valore quote
				Cat.	Superf.cat.	Rendita cat.				

Lotto 1 A 47,9%

A	Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)									
Fabbricati	14	228	13 - 14	C/1	87,00	1.024,65	43.896,01	100%	43.896,01	

Valore catastale dei fabbricati del lotto	Superficie catastale	Rendita catastale	Valore catastale totale	Valore catastale quote di possesso
	87	1.024,65	43.896,006	43.896,01

Valore catastale del Lotto 1 A A - EUR	Totale	Quote di possesso
	43.896,006	43.896,01

Lotto 2 B 52,1%

B	Immobile in VIA GUIDO ROSSA - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano S1 - T)									
Fabbricati	14	228	15 - 16	C/1	94,00	1.114,31	47.737,04	100%	47.737,04	

Valore catastale dei fabbricati del lotto	Superficie catastale	Rendita catastale	Valore catastale totale	Valore catastale quote di possesso
	94	1.114,31	47.737,0404	47.737,04

Valore catastale del Lotto 2 B B - EUR	Totale	Quote di possesso
	47.737,0404	47.737,04

VALORE CATASTALE

Valore catastale dei fabbricati	Superficie catastale	Rendita catastale	Valore catastale totale	Valore catastale quote di possesso
	181	2.138,96	91.633,0464	91.633,05

Valore catastale	Totale	Quote di possesso
	91.633,05	91.633,05

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 7-2022

PONTE RESIDENCE s.r.l.

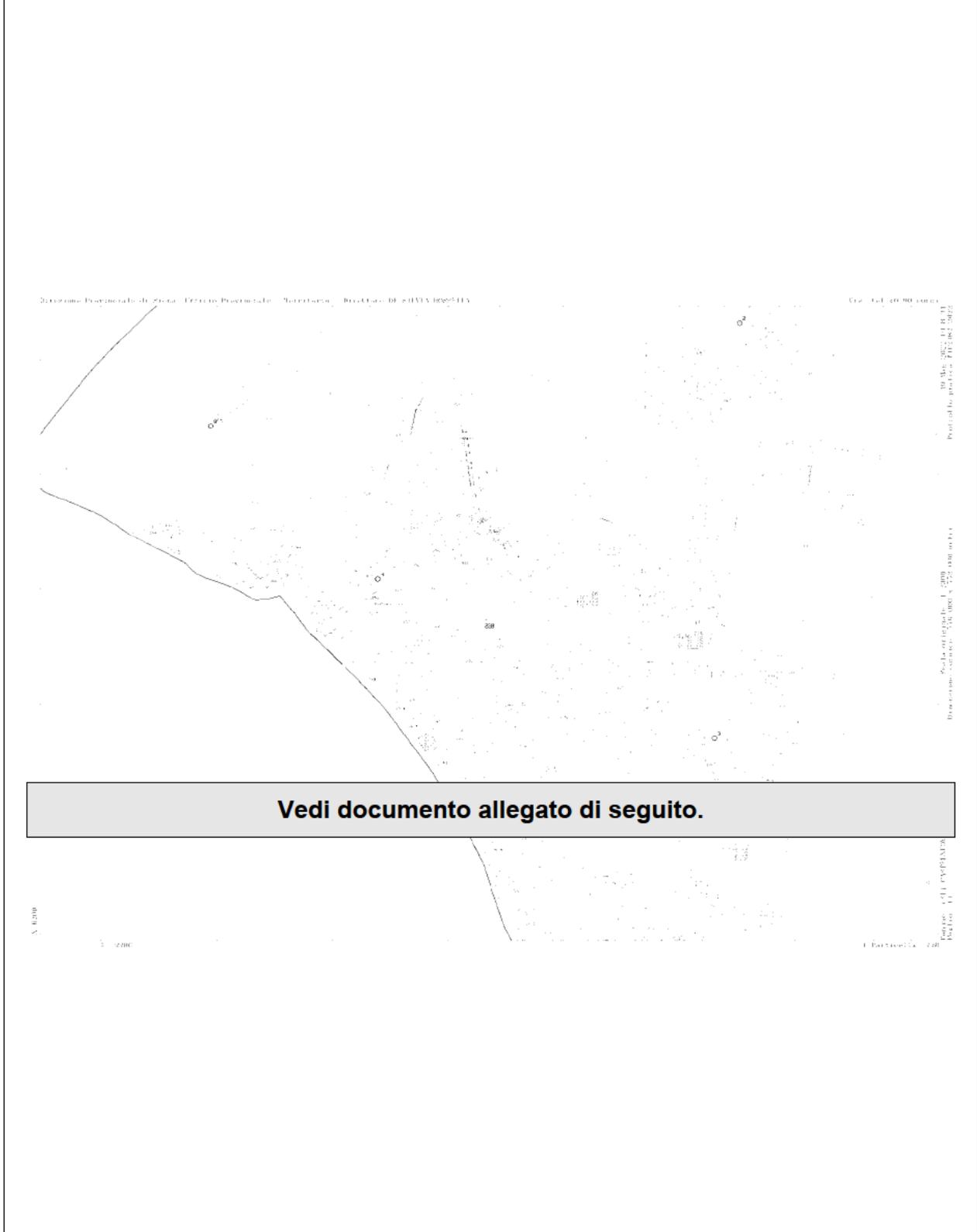
31 marzo 2023

INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
1	Mappa catastale	1	
2	Elaborato planimetrico	1	
2	Visura Ipotecaria sub 13	2	
2	Visura Ipotecaria sub 15	2	
3	Documenti Gru a torre	12	

ALLEGATI ALLA PERIZIA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
1	Mappa catastale		





N=8200

E=-2200

1 Particella: 228

19-Mag-2022 19:8:31

Protocollo pratica T412482/2022

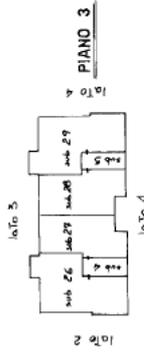
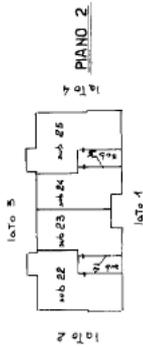
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (SI) CASTELNUOVO BERARDENGA
Foglio: 14

ALLEGATI ALLA PERIZIA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
2	Elaborato planimetrico		

Data presentazione: 05/07/1990 - Data: 19/05/2022 - n. T411398 - Richiedente: Telematico

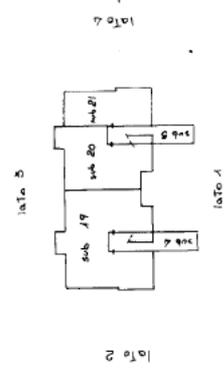
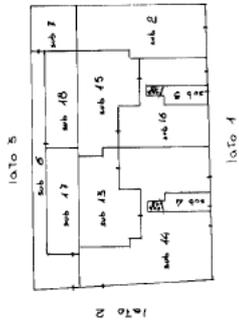
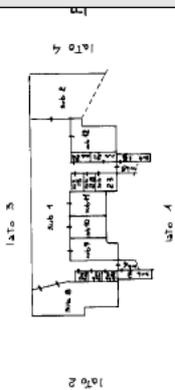


SUB 1	BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI		
SUB 2	"	"	"
SUB 3	"	"	"
SUB 4	"	"	"
SUB 5	"	"	"
SUB 6	"	"	"
SUB 7	"	"	"
SUB 8	GARAGE	SUB17 GIARDINO	
SUB 9	GARAGE	SUB18 GIARDINO	
SUB10	GARAGE	SUB19 CIVILE ABITAZIONE	SUB26 CIVILE ABITAZIONE
SUB11	GARAGE	SUB20 CIVILE ABITAZIONE	SUB27 CIVILE ABITAZIONE
SUB12	GARAGE	SUB21 CIVILE ABITAZIONE	SUB28 CIVILE ABITAZIONE
SUB13	NEGOZIO	SUB22 CIVILE ABITAZIONE	SUB29 CIVILE ABITAZIONE
SUB14	GIARDINO	SUB23 CIVILE ABITAZIONE	
SUB15	NEGOZIO	SUB24 CIVILE ABITAZIONE	
SUB16	GIARDINO	SUB25 CIVILE ABITAZIONE	



Vedi documento allegato di seguito.

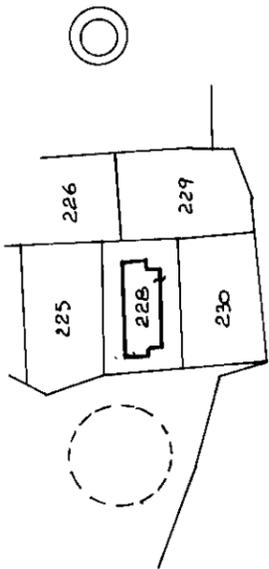
ELABORATO PLANIMETRICO SCALA 1:500
 FG. 14 P.LLA 228
 PLANIMETRIA GENERALE SCALA 1:2000



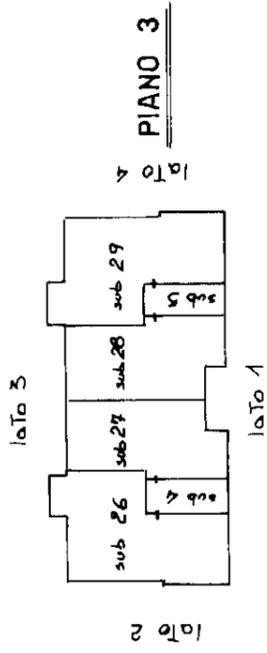
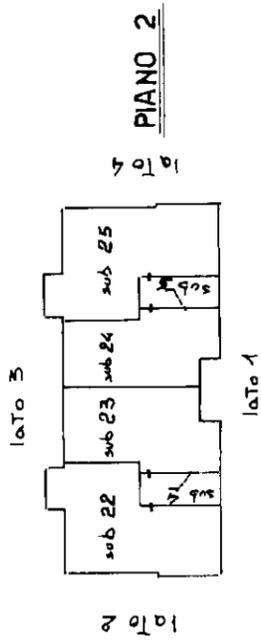
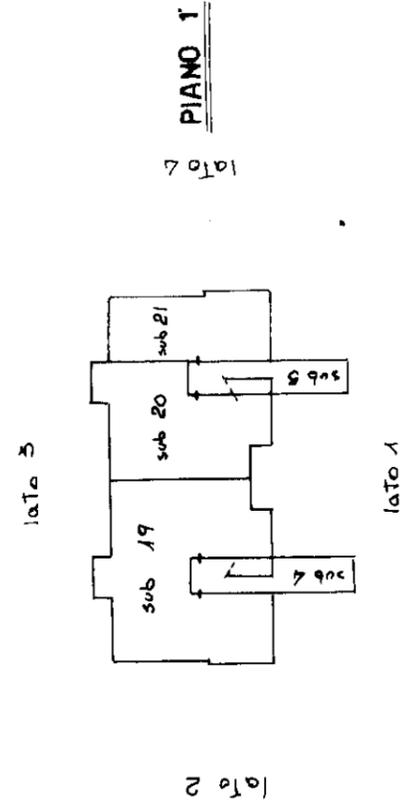
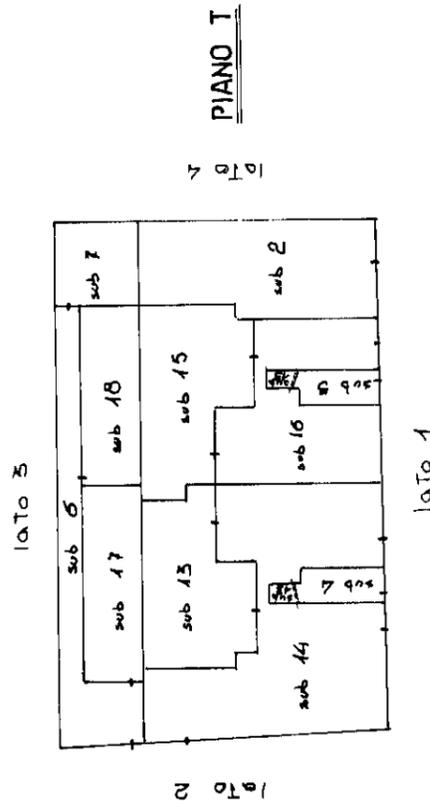
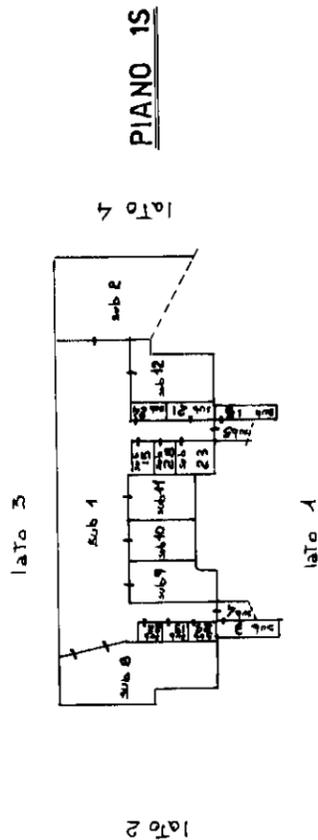
Data presentazione: 05/07/1990 - Data: 19/05/2022 - n. T411398 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Casato del Fabbricci - Situazione al 19/05/2022 - Comune di CASTELNUOVO B.

ELABORATO PLANIMETRICO SCALA 1:500



FG. 14 P.LLA 228
PLANIMETRIA GENERALE SCALA 1:2000



SUB 1	BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI				
SUB 2	"	"	"	"	
SUB 3	"	"	"	"	
SUB 4	"	"	"	"	
SUB 5	"	"	"	"	
SUB 6	"	"	"	"	
SUB 7	"	"	"	"	
SUB 8	GARAGE	SUB17	GIARDINO		
SUB 9	GARAGE	SUB18	GIARDINO		
SUB10	GARAGE	SUB19	CIVILE ABITAZIONE	SUB26	CIVILE ABITAZIONE
SUB11	GARAGE	SUB20	CIVILE ABITAZIONE	SUB27	CIVILE ABITAZIONE
SUB12	GARAGE	SUB21	CIVILE ABITAZIONE	SUB28	CIVILE ABITAZIONE
SUB13	NEGOZIO	SUB22	CIVILE ABITAZIONE	SUB29	CIVILE ABITAZIONE
SUB14	GIARDINO	SUB23	CIVILE ABITAZIONE		
SUB15	NEGOZIO	SUB24	CIVILE ABITAZIONE		
SUB16	GIARDINO	SUB25	CIVILE ABITAZIONE		



ALLEGATI ALLA PERIZIA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
2	Visura Ipotecaria sub 13	2	



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di SIENA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 14/05/2023 Ora 17:42:31
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T35968 del 14/05/2023

per immobile

Motivazione Procedura fallimentare

Richiedente RNNMSM per conto di 80004620524

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 14 - Particella 228 - Subalterno 13
Periodo da ispezionare: dal 31/03/2003 al 31/03/2023
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 31/03/2003 al 31/03/2023
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1986 al 12/05/2023

Elenco immobili

Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0014 Particella 00228 Subalterno 0013

Elenco sintetico delle formalità**Vedi documento allegato di seguito composto da n.2 pagine.**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- TRASCRIZIONE del 05/08/2014 - Registro Particolare 4152 Registro Generale 5639
Pubblico ufficiale CAMBIAGGI STEFANO Repertorio 23902/12083 del 01/08/2014
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffiati
- ISCRIZIONE del 13/05/2016 - Registro Particolare 763 Registro Generale 4117
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 573/2016 del 06/05/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
- ISCRIZIONE del 03/04/2018 - Registro Particolare 518 Registro Generale 3083

Ispezione telematica

Ispezione n. T35968 del 14/05/2023

per immobile

Motivazione Procedura fallimentare

Richiedente RNNMSM per conto di 80004620524

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 14 - Particella 228 - Subalterno 13
Periodo da ispezionare: dal 31/03/2003 al 31/03/2023
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 31/03/2003 al 31/03/2023
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1986 al 12/05/2023

Elenco immobili

Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0014 Particella 00228 Subalterno 0013

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 05/02/2014 - Registro Particolare 121 Registro Generale 857
Pubblico ufficiale CAMBIAGGI STEFANO Repertorio 23508/11806 del 04/02/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 05/08/2014 - Registro Particolare 4152 Registro Generale 5639
Pubblico ufficiale CAMBIAGGI STEFANO Repertorio 23902/12083 del 01/08/2014
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffati
3. ISCRIZIONE del 13/05/2016 - Registro Particolare 763 Registro Generale 4117
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 573/2016 del 06/05/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
4. ISCRIZIONE del 03/04/2018 - Registro Particolare 518 Registro Generale 3083

Direzione Provinciale di SIENA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 14/05/2023 Ora 17:42:31
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T35968 del 14/05/2023

per immobile

Motivazione Procedura fallimentare

Richiedente RNNMSM per conto di 80004620524

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 800/10418 del 03/04/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffati

PERIZIA DI STIMA

PONTE RESIDENCE s.r.l.

Rif.Perizia: 7-2022

31 marzo 2023

ALLEGATI ALLA PERIZIA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
2	Visura Ipotecaria sub 15	2	

Vedi documento allegato di seguito composto da n.2 pagine.

Ispezione telematica

Ispezione n. T36151 del 14/05/2023

per immobile

Motivazione Procedura fallimentare

Richiedente RNNMSM per conto di 80004620524

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 14 - Particella 228 - Subalterno 15
Periodo da ispezionare: dal 31/03/2003 al 31/03/2023
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 31/03/2003 al 31/03/2023
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1986 al 12/05/2023

Elenco immobili

Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0014 Particella 00228 Subalterno 0015

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 05/02/2014 - Registro Particolare 121 Registro Generale 857
Pubblico ufficiale CAMBIAGGI STEFANO Repertorio 23508/11806 del 04/02/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffiati
2. TRASCRIZIONE del 05/08/2014 - Registro Particolare 4152 Registro Generale 5639
Pubblico ufficiale CAMBIAGGI STEFANO Repertorio 23902/12083 del 01/08/2014
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. ISCRIZIONE del 13/05/2016 - Registro Particolare 763 Registro Generale 4117
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 573/2016 del 06/05/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 03/04/2018 - Registro Particolare 518 Registro Generale 3083
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 800/10418 del 03/04/2018

Direzione Provinciale di SIENA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 14/05/2023 Ora 17:43:54
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T36151 del 14/05/2023

per immobile

Motivazione Procedura fallimentare

Richiedente RNNMSM per conto di 80004620524

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

PERIZIA DI STIMA

PONTE RESIDENCE s.r.l.

Rif.Perizia: 7-2022

31 marzo 2023

ALLEGATI ALLA PERIZIA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
3	Documenti Gru a torre	12	

--	--	--	--

--	--	--	--



--	--	--	--



I . S . P . E . S . L .

ISTITUTO SUPERIORE
PER LA PREVENZIONE E LA SICUREZZA
DEL LAVORO

G R U

F.M. COSTR.	15061 N° FABBR.
----------------	--------------------

MATRICOLA	05/200113/SI	
-----------	--------------	--

PORTATA MAX. kg	2000
-----------------	------



I.S.P.E.S.L.

**ISTITUTO SUPERIORE PER LA PREVENZIONE
E LA SICUREZZA DEL LAVORO**

(D.P.R. 31 luglio 1980, n. 619)

**PRIMA VERIFICA DI APPARECCHI ED IMPIANTI
DI SOLLEVAMENTO PER MATERIALI**

(Legge 12 agosto 1982, n. 597 - D.I. 23 dicembre 1982)

(Art. 194 del D.P.R. 27 aprile 1955, n. 547)

*Dipartimento di **FIRENZE***

CERTIFICATO DI PRIMA VERIFICA

GRU

Tipo **A TORRE**

Matricola **05/200113/SI**

CERTIFICATO DI PRIMA VERIFICA

delle gru n. di matricola *05/200113/SI*

della Ditta *Giannini Costruzioni srl*

esercitante *Impresa Edile*

con sede sociale in *Siena*

Via Rosi

n. 6

Vista la denuncia in data *29 Settembre 2005*

con

i relativi allegati, il sottoscritto funzionario dell'ISPESL ha proceduto il giorno *22 Novembre 2005* alla

prima verifica dell'apparecchio di sollevamento descritto in appresso, situato nel cantiere della ditta *Giannini Costruzioni.*

di *Sovicille (SI)*

via Loc. Pozzacchia - S.Rocco a Pilli n.

Generalità:

Tipo *GRU A TORRE mod. FM 1035 City*

Casa costruttrice

FM Gru S.r.l. via Emilia, 11- 29010 Pontenure (PC)

N. di fabbrica *15061*

Anno di costruzione *2005*

Portata massima dichiarata dal costruttore e indicata sull'apparecchio *2000 Kg*

Targa con le indicazioni delle portate in relazione:

- alle inclinazioni e lunghezze dei bracci *vedi tabella pag.5*

- allo spostamento dei contrappesi *###*

Caratteristiche:

1) Piano di scorrimento:

a) Costruzione (trave in cemento armato, in ferro, altro tipo):

Gru in postazione fissa: piattelli in acciaio quadrati su base in cls con interposti toppoli di legno duro

Massa complessiva della gru in ordine di lavoro kg. ###

b) Larghezza del piano oltre la sagoma di ingombro della gru
~60 cm

c) Corrimano:

distanza orizzontale dalla sagoma d'ingombro ### cm

2) Struttura portante dell'apparecchio:

Descrizione:

Carro di base: formato da travi disposte a crociera in profilato di acciaio saldate. Sul carro è posta la zavorra fissa composta da elementi in cls autoportanti

Torre: costituita da elementi in profilati metallici composti a traliccio a sezione quadrata

Braccio: composto da elementi a sezione triangolare in profilati e tubi di acciaio composti a traliccio. Sui correnti inferiori scorre il carrello di sollevamento

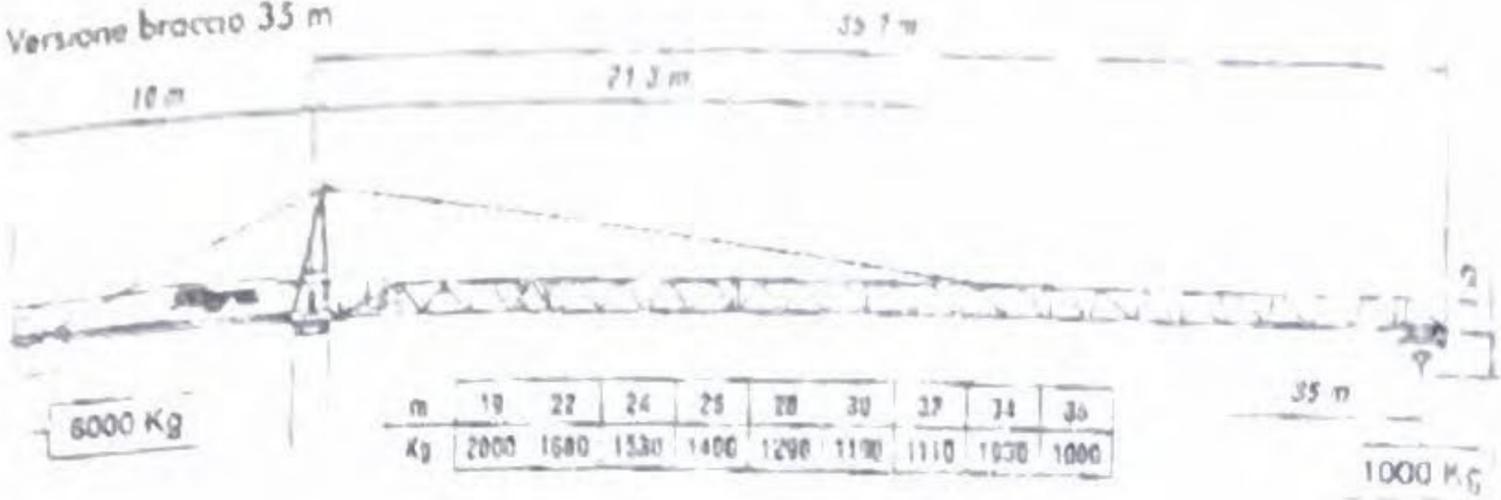
Controbraccio: composto elementi in profilati di acciaio. Sul controbraccio trova collocazione la zavorra girevole composta da elementi in cls autoportanti

Parte rotante: E' composta da due elementi con interposta la ralla; sulla parte superiore sono incernierati il braccio, il controbraccio e la cuspide.

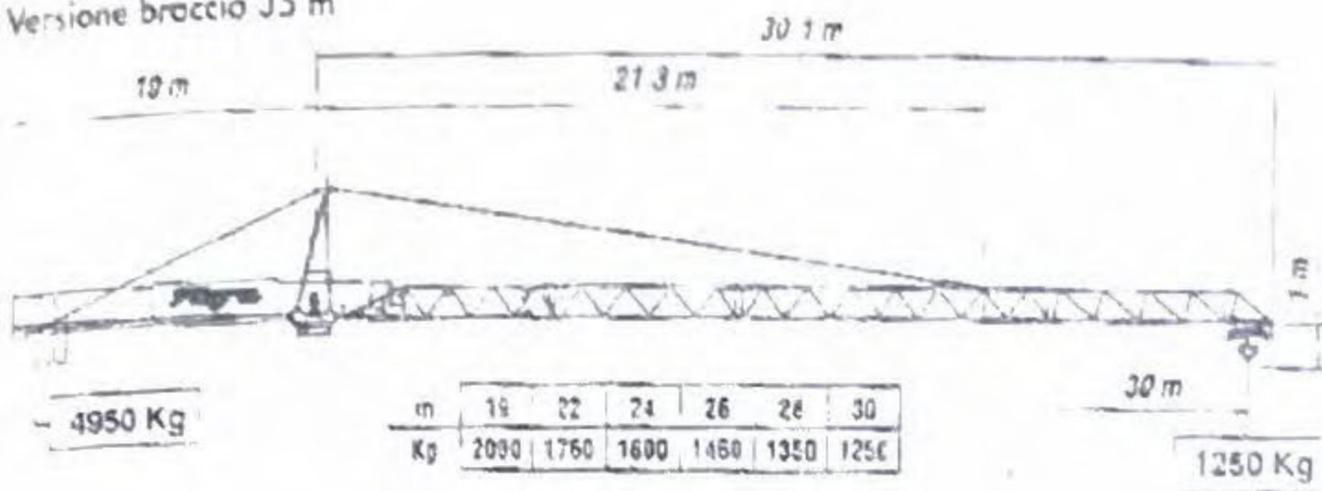
Cuspide: Costruita con profilati di acciaio saldati a formare un triangolo al cui vertice sono spinati i tiranti che sostengono il controbraccio ed il braccio.



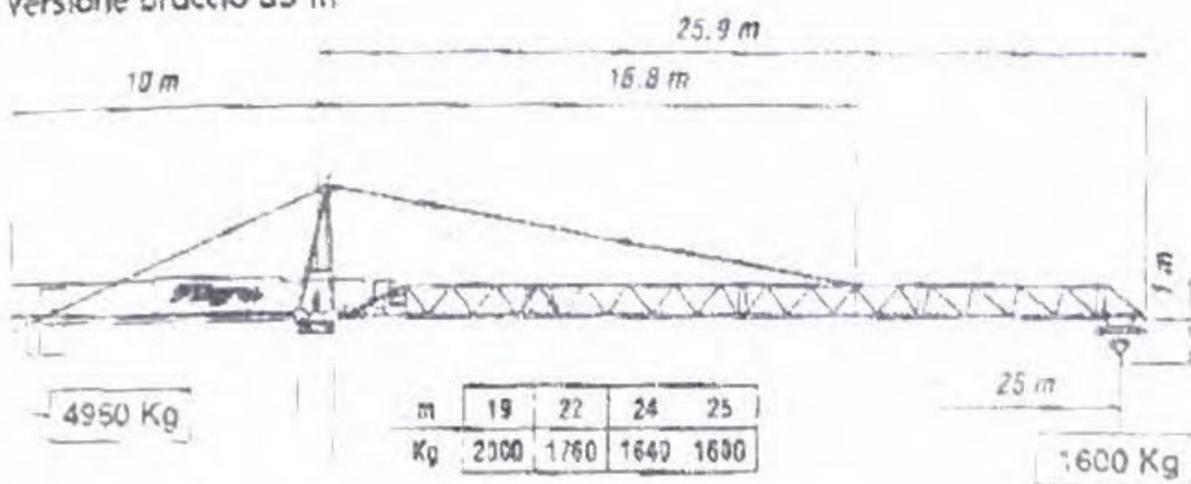
Versione braccio 35 m



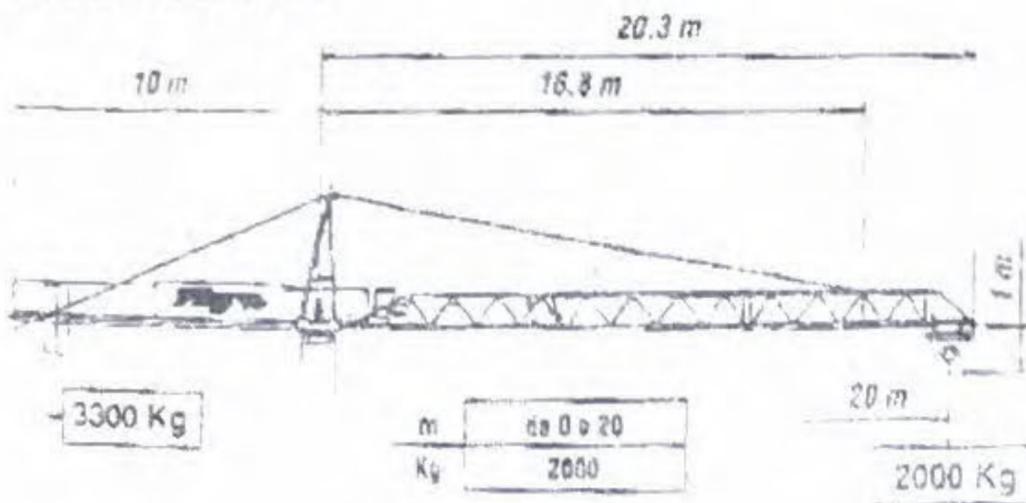
Versione braccio 35 m



Versione braccio 35 m



Versione braccio 35 m



b) Scartamento: 280 cm

c) Ruote: diametro ###

interasse 280 cm

3) Struttura girevole: *ralla tipo I.2.116-304*

a) Ruota: dentatura interna \emptyset (10 denti M10).

b) Proiezione orizzontale massima del braccio volata dell'asse di rotazione 3570 cm (*vedi nota b) pag.12*)

c) Altezza del piano inferiore di scorrimento all'articolazione del braccio 2400 cm (*vedi nota b) pag.12*)

4) Carrelli per argani di sollevamento:

	primo	secondo
Scartamento cm	(§)	# # #
Diametro ruote cm	(§)	# # #
Interasse ruote cm	(§)	# # #

(§) dato non rilevabile ne riscontrabile



5) CARATTERISTICHE

SOLLEVAMENTO

		Carrello N. 1	Carr. N. 2	
Potenza del motore	kw (*)	9/7,5/2 HP	###	
Sistema di riduzione		Ingr epic	###	
Tamburo/puleggia motrice: diametro primitivo	cm	25	###	
Potenza del motore	kw	##	###	
Sede fune/catena		Scanalata	###	
Dispositivo contro fuoriuscita della fune/catena		Installato	###	
Pulegge di rinvio: diametro primitivo	cm	(§)	###	
Freno - tipo		Elettr. a disco	###	
Dispositivo di arresto autom. in mancanza di f.m.		Installato	###	
la discesa del carico è possibile soltanto a motore innestato		Si	###	
Arresto automatico di fine corsa		Sal-dis	###	
Funi: materiali e carico unitario di rottura	da N/mm ² (*)	Acciaio 216	###	
di diametro e composizione		Ø10/24x7	###	
di diametro massimo fili elementari	mm	0,63	###	
numero di tratti portanti		2	###	
carico di rottura della fune (dichiarato)	daN (*)	8600	###	
coefficiente di sicurezza (riferito alla portata massima dichiarata)	k =	8,76	###	
RAPPORTI	di diametro tamburo - puleggia motrice		25	###
	di diametro fune			
	di diametro tamburo - puleggia motrice		396	###
	di diametro filo elementare			
	di diametro pulegge rinvio		##	###
	di diametro fune			
di diametro pulegge rinvio		##	###	
di diametro filo elementare				
Attacco delle funi: tipo		Cuneo+mors.	###	
Estremità libera delle funi (accorgimenti per impedire l'apertura dei trefoli)		Legatura	###	
Catene: tipo e dimensioni:		###	###	
		###	###	
numero tratti portanti		###	###	
carico di rottura dichiarato (1)	daN	###	###	
coefficiente di sicurezza		###	###	
Tipo di attacchi		girevole	###	

(§) dato non rilevabile ne riscontrabile

(1) Quando non è possibile avere la documentazione del carico di rottura delle catene si assumerà
 (*) Direttiva CEE n. 80/181 recepita con D.P.R. n. 802 del 12-8-1982 pubblicato su suppl. G.U. n. 302

6) Arresti fissi di fine corsa:

Carro-torre: tipo ###

Rapporto $\frac{\text{altezza dell'arresto}}{\text{diametro ruota}}$ ###

Carrello: tipo *tamponi elastici su squadre metalliche*

Rapporto $\frac{\text{altezza dell'arresto}}{\text{diametro ruota}}$:###

Gancio:

indicazione della portata (incisa o in rilievo) *rilievo*

tipo: (semplice o doppio)

dispositivo contro lo sganciamento oppure: profilo (tipo):

Argani	
Primo	Secondo
2 t	###
<i>semplice</i>	###
<i>ling. + molla</i>	###

7) Alimentazione forza motrice: 380 Volt / 50 Hertz

Interruttore generale (posizione): *alla base della torre*

Difesa dei conduttori nudi di alimentazione, mediante: *Cavi flessibili gommati ad alto isolamento*

8) Posto di manovra: *vedi nota a) pag. 12* Posizione: *Variabile*

Accesso: *Diretto*

Visibilità dal posto di manovra:

In relazione alla posizione dell'operatore

Dispositivi di segnalazione e avvertimento

{ acustici *Clacson*
luminosi ###

Interruttore generale (posizione):

Pulsante rosso a fungo sulla unità trasmittente del radiocomando

Organi di comando:

Tipo:

azionanti teleruttori

a leve e pulsanti

Indicazioni delle manovre sui medesimi: *Complete*

Dispositivi di sicurezza contro l'azionamento accidentale:

Protezione perimetrale

Avvisi d'istruzione per l'uso e la manovra dell'apparecchio:

Targa metallica alla base della torre.

9) Prove di carico:

Carico di prova:

EFFETTUATE DALL'UTILIZZATORE (CIRC. ISPESL 3/5/94 N°64).

Freccia massima di deformazione elastica: ###

Freccia permanente: ###

10) Prove di funzionamento:

Carico manovrato:

valori tabellati ed altri carichi

Manovre eseguite:

Tutte le manovre di uso corrente della gru

Prova dei dispositivi di sicurezza installati, prova freni



11) Osservazioni e note:

- a) Sulla macchina è installata una unità radiocomando marca HETRONIC QU.E.S. n° fabbrica 40505103415.
- b) All'atto della verifica l'apparecchio risulta montato secondo la seguente configurazione:
- braccio versione 35 mt. (7 elementi in profilati metallici)
Portata max in punta 1000Kg.
 - torre versione 24 mt (4 elementi da 6mt circa cad.)
 - zavorra di base: n°18 elementi da kg 2200 cad. per
Complessivi 39600 Kg..
 - zavorra di volata: n°4 elementi in cls per complessivi Kg
6000 circa .

NB: Attenersi scrupolosamente alle norme di uso e manutenzione riportate sul manuale fornito dal costruttore a corredo della macchina ed alle norme generali di cui alla pag.15 del presente libretto.

Dichiarazione C.E. di Conformità ai sensi della D.M. 98/37/CE rilasciata dal costruttore in data 6 Giugno 2005.

In base a quanto rilevato ed al risultato delle prove eseguite, la gru n. **05/200113/SI** di matricola risulta adeguata ai fini sicurezza.



Il Funzionario dell'ISPESL

[Handwritten signature]
Vanneschi P.I. Massimo

Sovicille (SI)

Li 22 Novembre 2005

VERIFICA TRIMESTRALE DELLE FUNI E CATENE
(da parte della Ditta)

Data	CONDIZIONI		Osservazioni e firma del verificatore
	Funi	Catene	
21/03/07	BUONE	BUONE	<i>[Signature]</i>
13-06-07	BUONE	BUONE	<i>[Signature]</i>
20/09/07	Buone	Buone	<i>[Signature]</i>
22/12/07	Buone	Buone	<i>[Signature]</i>
20/03/08	Buone	Buone	<i>[Signature]</i>
18/06/08	Buone	Buone	<i>[Signature]</i>
18/09/08	Buone	Buone	<i>[Signature]</i>
22/12/08	Buone	Buone	<i>[Signature]</i>
19/03/09	Buone	Buone	<i>[Signature]</i>
18/06/09	Buone	Buone	<i>[Signature]</i>
21/09/09	Buone	Buone	<i>[Signature]</i>



7-2022 PONTE RESIDENCE s.r.l.

La presente perizia di stima è stata redatta da Architetto Massimiliano Rianna - Via Fiesolana 39 - 50122 Firenze FI su incarico assegnato da Tribunale di Siena - G.D. Dott.ssa Valentina Lisi - Curatore Fallimentare Dott. Arcangelo Chirico e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.
I dati personali riportati sono stati e saranno trattati ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 ai fini della redazione della perizia.
I dati non saranno trasmessi, per trattamenti non inerenti allo scopo della perizia, a soggetti terzi.
La perizia è strettamente riservata ai suoi destinatari, se le/vi è pervenuta per errore la/vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione, se non espressamente autorizzato, è vietato.

m	r	i	a
r	i	a	n
i	a	n	n
a	n	n	a

Massimiliano Rianna Architetto