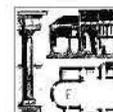


Alessandro Leri Geometra
strada di Cerchiaia, 36 - 53100 SIENA tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it
PEC alessandro.leri@geopec.it



Data della valutazione

lunedì 14/10/2024

Data del rapporto

lunedì 14/10/2024

Relazione peritale per esecuzione immobiliare

RGE 138-2023 [REDACTED]

Numero della pratica

7-2024

Richiedente valutazione

Giudice Dott. Flavio Mennella
Via CAMOLLIA, 85 - 53100 SIENA - SI

Valutatore

Geom. Alessandro Leri
Strada DI CERCHIAIA, 36 - 53100 SIENA - SI
Tel. 3772800520



Tipo di Valutazione

Esecuzione immobiliare

Stato della pratica

Terminata

Oggetto

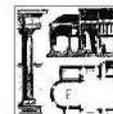
Rapporto di valutazione immobiliare - LOTTO 1 autorimessa loc. Bellavista Comune di Poggibonsi

Valore

18.000,00 € Diciansi Euro diciottomila

Alessandro Leri
Geometra





COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 01 - Autorimessa località Bellavista, Poggibonsi

1 Autorimessa - Garage pertinenziale Via CASSIA, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)

Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale	
Comune	POGGIBONSI	
Indirizzo	Via Cassia, snc	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 50 Part. 106 Sub. 2	
Superficie (m ²)	23,00	
Valore unitario (€/m ²)	782,61	
Valore di mercato (€)	18.000,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale, sito in Via CASSIA, snc - Bellavista - POGGIBONSI (SI), TOSCANA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage pertinenziale Via CASSIA, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 14/10/2024.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di POGGIBONSI Comune Catastale di POGGIBONSI

Catasto Fabbricati

Fg. 50 Part. 106 Sub. 2 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 23 m, Rendita 51,08 €

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

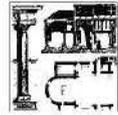
Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale - Quinta Edizione 2018;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA





Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

ASSUNZIONI PRELIMINARI E CONDIZIONI LIMITANTI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso. Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

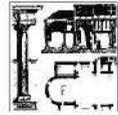
Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento.

Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il





rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Si precisa infine che è il sottoscritto ha compiuto un rilievo sommario degli immobili in oggetto non atto ad una sanatoria eventuale dei beni stessi.

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore precedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore precedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

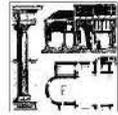
- a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;

4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di





affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);
- la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
- più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

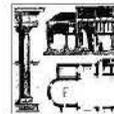
- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

10)) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto





istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutare l'avvenuta prescrizione dei reati;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutari titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'attestato di prestazione energetica (APE);

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

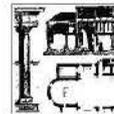
Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo





analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

21) la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Giudice Dott. Flavio Mennella Via CAMOLLIA, 85 - 53100 SIENA - SI
Valutatore	Geom. Alessandro Leri Strada DI CERCHIAIA, 36 - 53100 SIENA - SI Tel. 3772800520 Cel. 3772800520 Nato il 12/10/1962 a SIENA CF: LRELSN62R12I726J
Custode Giudiziario	Istituto di Vendite Giudiziarie di Siena e Arezzo Via DEL POZZO, 1 - 53035 MONTERIGGIONI - SI Tel. 0577 318111 Nota: Dott. Augusto Marcasciano
Esecutato (convenuto)	

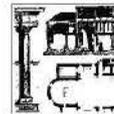
FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
------	--



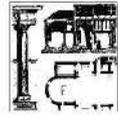
Alessandro Leri Geometra

strada di Cerchiaia, 36 - 53100 SIENA tel. 377 2800520

e-mail alessandroleri@geosiena.itPEC alessandro.leri@geopec.it

13/01/2024	Nomina esperto stimatore art 569, c 1 CPC Mennella Dott. Flavio (Richiedente valutazione)
17/01/2024	Accettazione incarico esperto stimatore Leri Alessandro (Valutatore)
07/05/2024	Primo accesso ai beni immobili eseguiti Leri Alessandro (Valutatore) Effettuato primo accesso ai beni immobili in loc. Campotatti e in Via dei Mughetti 24 del Comune di Poggibonsi.
15/05/2024	Deposito relazione intermedia Leri Alessandro (Valutatore) Indicati i beni immobili già oggetto di procedura RGE 147-2022
23/05/2024	Concessione proroga Mennella Dott. Flavio (Richiedente valutazione) Nell'udienza in data odierna il GE ha rinviato l'udienza delle Parti al 29/11/2024 e concesso proroga all'invio della perizia al 29/10/2024
08/06/2024	Deposito relazione intermedia Leri Alessandro (Valutatore) Relazione circa i titoli di godimento reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, ex ufficio del Registro. Individuazione di un vincoli di destinazione su alcune beni immobili eseguiti.
25/06/2024	Sospensione incarico Mennella Dott. Flavio (Richiedente valutazione) In conseguenza di istanza di Parte ed in riferimento al vincolo di destinazione il GE sospende la procedura per i beni immobili indicati nell'atto di vincolo e intestati a [REDACTED]
05/07/2024	Primo accesso ai beni immobili eseguiti Leri Alessandro (Valutatore) Effettuato primo accesso ai beni immobili in loc. Bellavista, in Via Sangallo e in Via dei Mughetti nel Comune di Poggibonsi.
12/07/2024	Primo accesso ai beni immobili eseguiti Leri Alessandro (Valutatore) Effettuato primo accesso ai beni immobili in loc. Fornicchiaia e Strada Massetana Romana del Comune di Siena.
12/07/2024	Deposito relazione intermedia Leri Alessandro (Valutatore) Deposito integrazione alla relazione intermedia del 08/06/2024.
08/08/2024	Deposito relazione intermedia Leri Alessandro (Valutatore) Realazione circa lo stato di possesso degli immobili di Via Sangallo in Poggibonsi
18/10/2024	Invio perizia alle Parti Leri Alessandro (Valutatore)
18/10/2024	Deposito in PCT Leri Alessandro (Valutatore) Deposito in PCT perizia e allegati già inviati alle Parti





CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

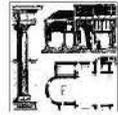
Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Siena, data rapporto lunedì 14/10/2024

Pagina 9 di 32





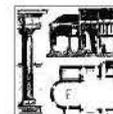
speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]
Procedimento	Descrizione
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
	01 Autorimessa località Bellavista, Poggibonsi
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Autorimessa - Garage pertinenziale Via CASSIA, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)





SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Autorimessa - Garage pertinenziale Via CASSIA, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)

Denominazione

Data inserimento	23/09/2024	Data ultima modifica	18/10/2024
Codice	518-subject LOTTO 1 RGE138-2023		
Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale		
Denominazione	subject LOTTO 1 RGE138-2023		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Seminuovo		
Superficie	23,00 m ² Cdivi - Superficie Interna Lorda (SIL...		



Ubicazione

Via CASSIA, snc -
Bellavista 53036 POGGIBONSI - (SI)
Zona OMI: D3/Periferica/ABITATIVA DI PIAN DEI PESCHI

Descrizione principale

Unità immobiliare ad uso autorimessa realizzata in forza di idoneo titolo abilitativo edilizio, più avanti menzionato, e gravata da atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi dell'art. 9 della Legge 24/03/1989 nr. 122. L'unità immobiliare è composta da un unico vano di circa mq 23, interrata da tre lati e con ingresso sul quarto lato fuori terra avente accesso diretto dalla viabilità pubblica.
Superficie netta mq 23.

Descrizione pertinenze

nessuna

Parti comuni

Resede comune (B.C.N.C.) distinto al CF al foglio 50 di Poggibonsi particella 106 sub 9.

Provenienza e titolarità

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato costruito ex novo su terreno scoperto, individuato all'epoca al CT, foglio 50 di Poggibonsi e composto dalle particelle, 79, 94 e 106 che, fuse tra loro con Tipo Mappale del 16/03/2007 Pratica n. SI0044798 in atti dal 16/03/2007 (n. 44798.2/2007), diedero origine all'immobile censito a CT al foglio 50 di Poggibonsi particella 106 di mq 671; a loro volta le particelle 79, 94 e 106 sono d'impianto del Catasto Terreni.

Tale appezzamento, composto quindi dalle particelle 79, 94 e 106, pervenne nella proprietà attuale eseguita per acquisto da [redacted] in ragione di 2/12 ciascuno, [redacted] in ragione di 3/12 ciascuno, con atto di compravendita ai rogiti Notaio Domenico Maria Sannino del 29/05/2006, rep. 17723/2403, trascritto a Siena il 01/06/2006 al nr 3810 di Registro Particolare.

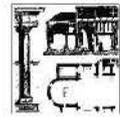
[redacted] detti beni pervennero in ragione della complessiva quota di 1/8 per le particelle 94 e 106 e di 1/4 per la particella 79 per denuncia di successione da [redacted] del 10/02/2003 trascritta a Siena il 02/07/2003 al nr. 4171 di Registro Particolare la cui accettazione tacita avvenne per atto ai rogiti Notaio Domenico Maria Sannino del 29/05/2006 trascritto a Siena il 01/06/2006 al nr. 3807 di Registro Particolare.

[redacted] detti beni pervennero in ragione della complessiva quota di 1/4 per le particelle 94 e 106 e di 1/2 per la particella 79 per denuncia di successione da [redacted] del 02/05/2001 trascritta a Siena il 02/03/2022 al nr. 1675 di Registro Particolare la cui accettazione tacita avvenne per atto ai rogiti Notaio Domenico Maria Sannino del 29/05/2006 trascritto a Siena il 01/06/2006 al nr.

Siena, data rapporto lunedì 14/10/2024

Pagina 11 di 32





3808 di Registro Particolare.

_____ detti beni pervennero in ragione della complessiva quota di 1/4 per le particelle 94 e 106 e di 1/2 per la particella 79 per denuncia di successione da _____ del 28/07/1999 trascritta a Siena il 12/10/1999 al nr. 5351 di Registro Particolare la cui accettazione tacita avvenne per atto ai rogiti Notaio Domenico Maria Sannino del 29/05/2006 trascritto a Siena il 01/06/2006 al nr. 3808 di Registro Particolare.

_____ in ragione di 1/4 ciascuno per le particelle 94 e 106 e di 1/2 per la particella 79 detti beni pervennero per atto di compravendita ai rogiti Dott. Dario Soldateschi, già Notaio in Siena, del 05/10/1948 trascritto a Siena il 19/10/1948 al nr. 1333 di Registro Particolare.

■ Urbanistica e vincoli

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte è stato realizzato ai sensi della Legge 24/03/1989 nr. 122 e, di conseguenza, il titolo edilizio abilitativo è costituito dalla Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi dell'art. 79 comma 1, lett d)-3 della Legge della Regione Toscana 03/01/2005 nr. 1, del 04/08/2006 prot. 2681 (pratica edilizia 06/0613). Furono eseguiti i prescritti depositi all'Ufficio del Genio Civile di Siena rispettivamente in data 07/09/2006 prot. 26530 e in data 03/03/2007 prot. 26531.

Deposito variante finale ai sensi dell'art 83, comma 12 della Legge della Regione Toscana 03/01/2005 nr. 1, prot. 28191 del 28/09/2007. Fu depositata all'Ufficio del Genio Civile di Siena relazione finale in data 28/09/2007 prot. 28191. L'opera fu resa agibile con Attestazione rilasciata dal Direttore dei Lavori in data 05/09/2007.

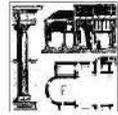
Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Poggibonsi definisce l'area in cui trovasi il fabbricato " tessuto urbano di formazione recente" e le norme che lo regolano si trovano agli artt. 9 e 23 della Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

L'area in cui si trova il fabbricato non risulta gravata da vincoli ambientali e paesaggistici di cui al D.lgs. 42/2004.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale
Destinazione	Residenziale
Proprietà	In condominio con altre unità.
Motivazioni	<p>Highest and Best Use - Il più conveniente e miglior uso di un'immobile è quello che presenta il massimo valore tra i valori di trasformazione possibili ed il valore di mercato nell'uso attuale. Le trasformazioni degli usi prospettati deve soddisfare quattro condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- vincolo tecnico cioè debbono essere fisicamente e tecnicamente realizzabili;- vincolo giuridico cioè debbono essere legalmente consentite;- vincolo di bilancio cioè debbono essere finanziariamente sostenibili;- criterio economico cioè debbono essere economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale. <p>Nel caso specifico si ritiene che l'uso attuale dell'immobile in oggetto, fatte le dovute valutazioni in merito e analizzate sommariamente le quattro condizioni suddette, sia da considerare anche come il più conveniente e miglior uso dell'immobile stesso.</p>





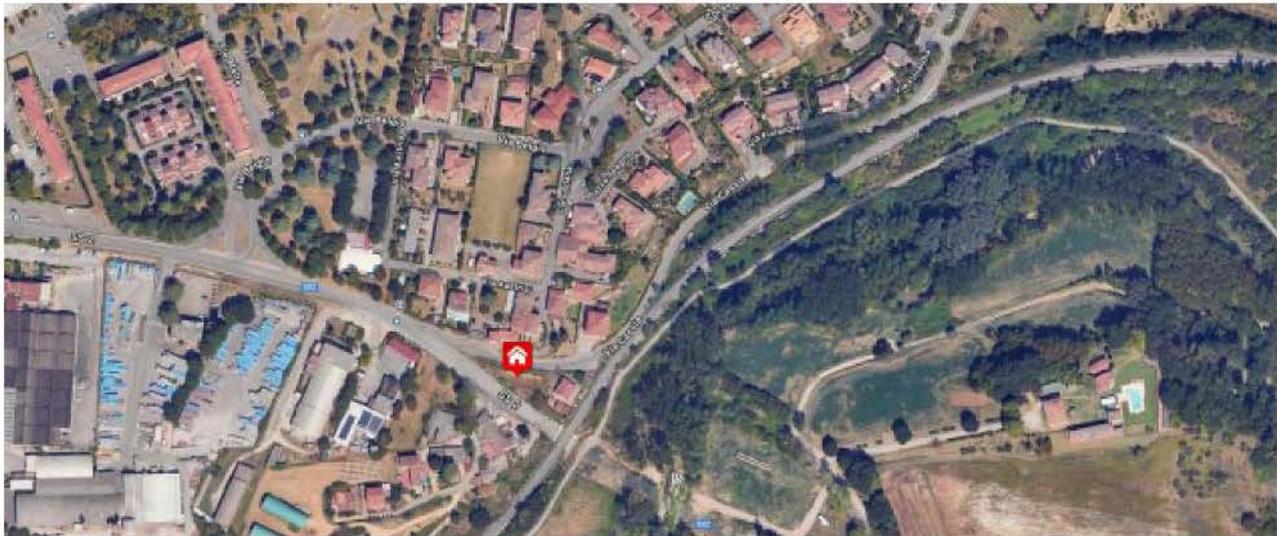
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Autorimessa - Garage pertinenziale Via CASSIA, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)

Ubicazione

Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	POGGIBONSI		
Zona	Bellavista		
Indirizzo	Via CASSIA		
Civico	snc	Cap	53036
Latitudine	43° 26' 21,5736"	Longitudine	11° 9' 58,7736"

Mappa



Confini

CONFINI

L'unità immobiliare confina con resede comune di cui al sub 9, [REDACTED] salvo se altri;

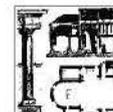
MANUFATTI CONTERMINI

L'edificio, di cui l'unità immobiliare fa parte è isolato e staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante resede comune di cui al sub 9.





CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Autorimessa - Garage pertinenziale Via CASSIA, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore muri perimetrali; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; · lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); · i vani ad uso comune.
----------------------------	--

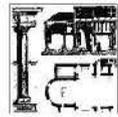
Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	23,00	1,00	23,00
Totale Superficie (m²)		23,00		23,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terreno

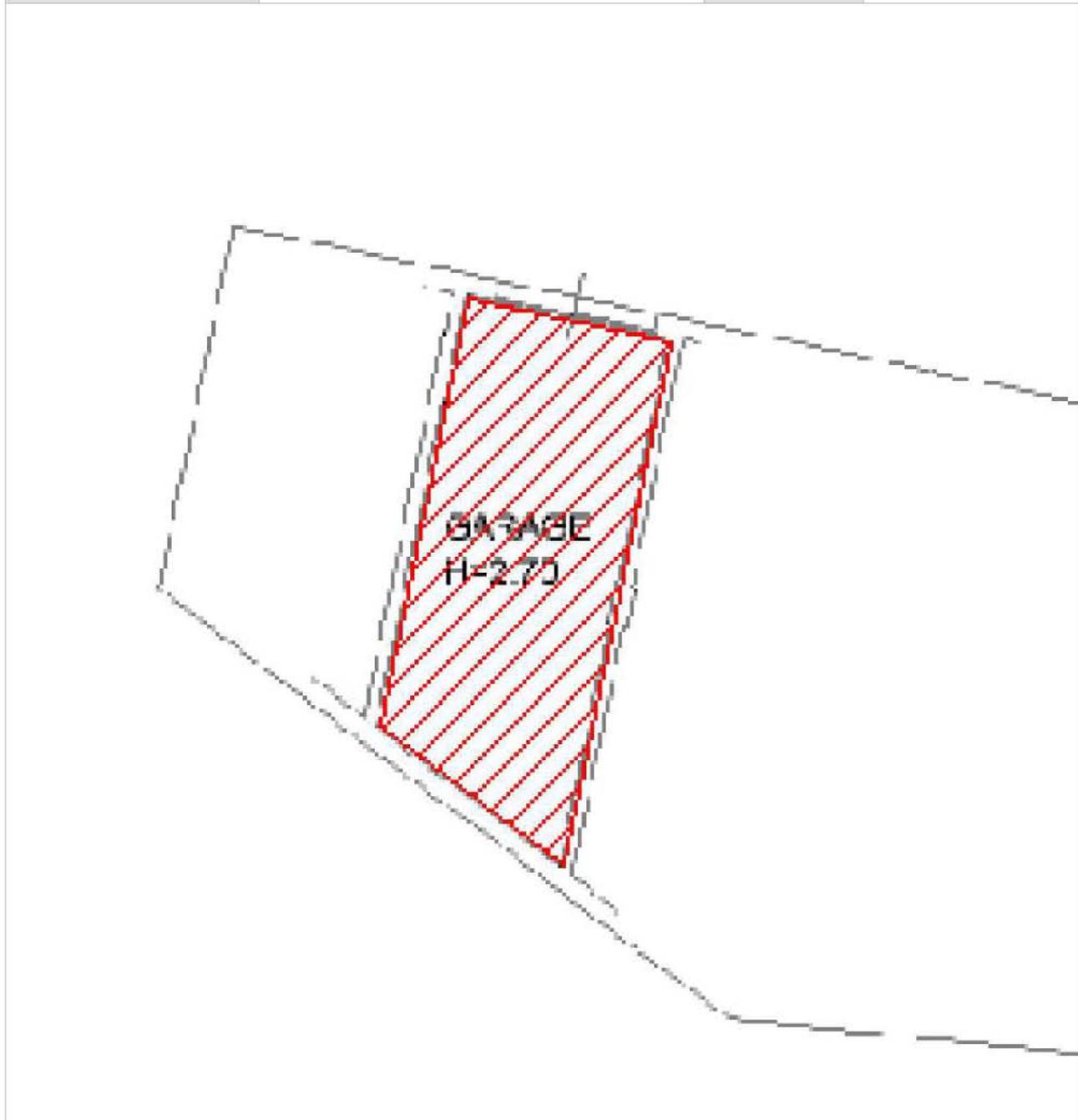
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
autorimessa	23,00	S1	1,00	23,00
Totale per piano	23,00			23,00

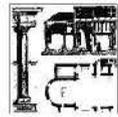




■ **Planimetria**
518-subject LOTTO 1 RGE138-2023-Autorimessa - Garage pertinenziale Via CASSIA, snc
POGGIBONSI-SI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terreno	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	2





CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Autorimessa - Garage pertinenziale Via CASSIA, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 3 = 2.000,00 da 2 a 4 = 10.000,00 da 3 a 4 = 5.000,00

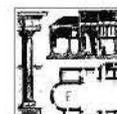
Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	SI	23,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	23,0	m ²	-

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero posti auto del box o garage	PAB	1	n.	5.000,00





SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 01-Autorimessa - Garage pertinenziale Via CASSIA, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)

Denominazione

Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	POGGIBONSI	Provincia	SI
Località/Fraz./Zona	Bellavista		
Posizione	Periferica in frazione		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Seminuovo
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse - C6	Dimensione unità	Piccola

Tipologia edile

Edificio	Complesso immobiliare		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	23,00/23,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	23,00/23,00	100,00

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

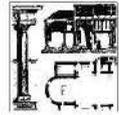
Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica ristretta		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00





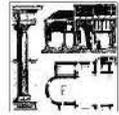
■ **Analisi di mercato**

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una ridotta disponibilità di immobili simili posti in vendita, dall'allungamento dei tempi di vendita, dall'incremento della disponibilità all'affitto e dalla diminuzione dei canoni richiesti.

L'analisi delle compravendite condotta tramite la Conservatoria dei Registri Immobiliari testimonia una sensibile diminuzione delle compravendite negli ultimi dodici mesi.

La contrazione delle compravendite è spiegata sia dalla contingenza economica attuale sia dalla diminuzione del Loan To Value del credito immobiliare, sia dal fatto che gli acquirenti attendono un maggior sconto dal mercato.





DOCUMENTI

LOTTO 01-Autorimessa - Garage pertinenziale Via CASSIA, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 CF visura storica fg 50 part 106 sub 2 del 06/09/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di POGGIBONSI Comune catastale di POGGIBONSI

Catasto Fabbricati

Fg. 50 Part. 106 Sub. 2 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 23 m

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ Elenco Planimetrie

N. 2 Immagine della pagina n.1 di PLN_Poggibonsi fg 50 part 106 sub 2 del 06/09/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Intema Lorda (SIL) Piano Terreno

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di POGGIBONSI Comune catastale di POGGIBONSI

Catasto Fabbricati

Fg. 50 Part. 106 Sub. 2 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 23 m

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 3 PLN_Poggibonsi fg 50 part 106 sub 2 del 06/09/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ Elenco Fotografie

N. 4 vista ingresso da valle del 23/09/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 5 vista ingresso del 23/09/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 6 ingresso autorimessa del 23/09/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 7 interno autorimessa del 23/09/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

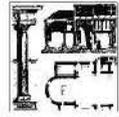


Alessandro Leri Geometra

strada di Cerchiaia, 36 - 53100 SIENA tel. 377 2800520

e-mail alessandroleri@geosiena.it

PEC alessandro.leri@geopec.it



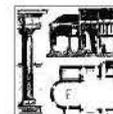
N. 8 controcampo interno del 23/09/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di POGGIBONSI **Provincia di** SI

■ Fabbricati - Comune catastale di POGGIBONSI (G752)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		50	106	2	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	2	23 m	51,08	26,00
Totali								51,08	26,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 50 Part. 106 Sub. 2 (Bene principale) Situazione in atti al 16/02/2024

Piano di accesso: S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 26,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 29/05/2006

Altre informazioni

L'unità immobiliare è resa pertinenziale per atto unilaterale d'obbligo edilizio ai rogiti Notaio Andrea Pescatori del 10/09/2007 rep. 60999/18296 stipulato ai sensi dell'art. 9 della Legge 24/03/1989 nr 122 e che, pertanto, l'unità immobiliare in oggetto, fermo restando quanto previsto dall'articolo 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune. I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 della Legge citata, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione. (comma così sostituito dall'art. 10, comma 1, legge n. 35 del 2012).

Documenti di riferimento

N.1 - CF visura storica fg 50 part 106 sub 2 del 06/09/2024

Il documento è conforme alla realtà.

N.2 - Immagine della pagina n.1 di PLN_Poggibonsi fg 50 part 106 sub 2 del 06/09/2024

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

██████████ in proprietà dal 29/05/2006 al 18/10/2024 per 1/1

■ Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.50.	106.	2.	C/6	Autorimesse	26,00	terreno	Normale	287,50	7.475,00
Valore Normale complessivo										7.475,00

VALUTAZIONE

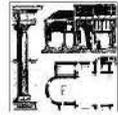
Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale sito in POGGIBONSI (SI) - Bellavista, Via CASSIA, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è lunedì 14/10/2024.





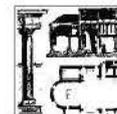
DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Autorimessa - Garage pertinenziale Via CASSIA, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
25/09/2024	<p>Verifica della conformità (regolarità) edilizia</p> <p>Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte è stato realizzato ai sensi della Legge 24/03/1989 nr. 122 e, di conseguenza, il titolo edilizio abilitativo è costituito dalla Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi dell'art. 79 comma 1, lett d)-3 della Legge della Regione Toscana 03/01/2005 nr. 1, del 04/08/2006 prot. 2681 (pratica edilizia 06/0613). Furono eseguiti i prescritti depositi all'Ufficio del Genio Civile di Siena rispettivamente in data 07/09/2006 prot. 26530 e in data 03/03/2007 prot. 26531.</p> <p>Deposito variante finale ai sensi dell'art 83, comma 12 della Legge della Regione Toscana 03/01/2005 nr. 1, prot. 28191 del 28/09/2007. Fu depositata all'Ufficio del Genio Civile di Siena relazione finale in data 28/09/2007 prot. 28191.</p> <p>L'opera fu resa agibile con Attestazione rilasciata dal Direttore dei Lavori in data 05/09/2007.</p> <p>Da quella data non sono state eseguite opere di alcun genere nell'unità immobiliare in oggetto.</p> <p>L'unità immobiliare risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati.</p> <p>Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o rimessa in pristino stato dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.</p>	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			0,00





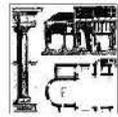
COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Autorimessa - Garage - Bellavista - Localita' BELLAVISTA, 4 - POGGIBONSI (SI) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Unità immobiliare ad uso autorimessa composta da un vano principale, ripostiglio e due piccoli resedi esclusivi. D3/Periferica/ABITATIVA DI PIAN DEI PESCHI
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	31,06 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	50,73 m ²
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (contratto trascritto)
Provenienza	Conservatoria dei Registri Immobiliari
Data	12/06/2024
Prezzo	20.000,00 €
Nota Prezzo	Atto di compravendita ai rogiti Notaio Andrea Pacini di Poggibonsi del 12/06/2024, rep. 2.5956/12671 per € 20.000,00.





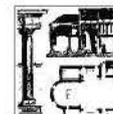
■ Autorimessa - Garage pertinenziale - Bellavista - Via CASSIA, snc - POGGIBONSI (SI) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Unità immobiliare facente ad uso autorimessa pertinenziale posta al piano terreno, con accesso dalla strada per Lecchi (Via Cassia), della consistenza di circa 28 mq catastali. D3/Periferica/ABITATIVA DI PIAN DEI PESCHI	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	28,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (contratto trascritto)	
Provenienza	Conservatoria dei Registri Immobiliari	
Data	19/10/2022	
Prezzo	20.900,00 €	
Nota Prezzo	Atto di compravendita del 19/01/2022 ai rogiti Notaio Domenico Maria Sannino rep. 34351/11946 per € 20.900,00.	

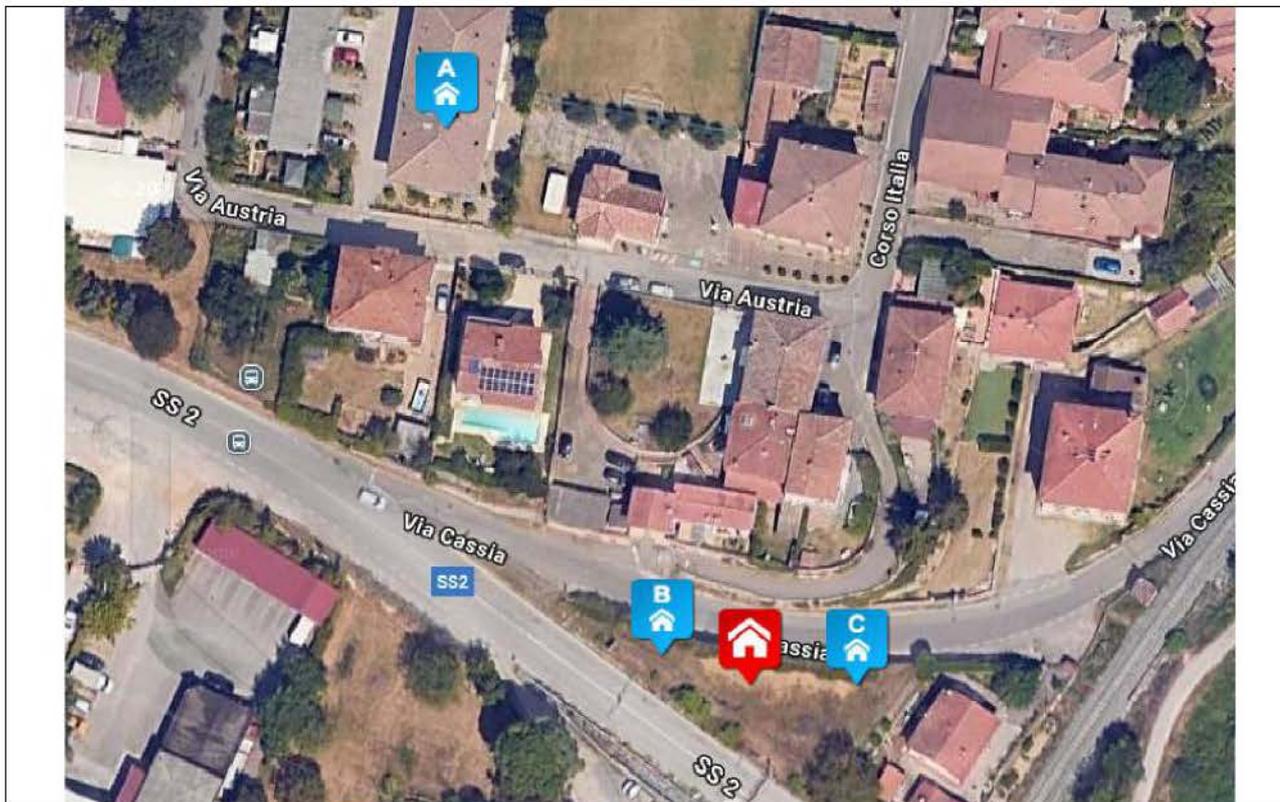
■ Autorimessa - Garage pertinenziale - Bellavista - Via CASSIA, snc - POGGIBONSI (SI) - Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano terreno di circa 18 mq catastali, avente accesso dalla Strada Comunale per Lecchi (Via Cassia), da destinare a pertinenza. D3/Periferica/ABITATIVA DI PIAN DEI PESCHI	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	19,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (contratto trascritto)	
Provenienza	Conservatoria dei Registri Immobiliari	
Data	10/07/2019	
Prezzo	34.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto di compravendita del 10/07/2019 ai rogiti Notaio Domenico Maria Sannino, rep. 31782/10284 per € 34.000,00.	





Location map comparabili



MARKET COMPARISON APPROACH LOTTO 01 - Autorimessa - Garage pertinenziale Via CASSIA, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

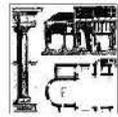
- Numero posti auto del box o garage (PAB): La caratteristica numero di posti auto indica quante autovetture possono essere parcheggiate nei box o garage.

Unità di misura: n.;

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;





Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Autorimessa - Garage pertinenziale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 11. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

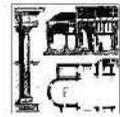
■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	20.000,00	20.900,00	34.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	12/06/2024	19/10/2022	10/07/2019	25/09/2024
Superficie principale (S1) m ²	27,0	28,0	19,0	23,0
Numero posti auto del box o garage (PAB) n.	1	1	2	1
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	2	4	3

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,050
Superficie principale	1,000
Numero posti auto del box o garage	5.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 4 5.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 4 10.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 2.000,000





■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_a(S1) = 20.000,00 * 1,00 / 31,06 = 643,92 \text{ €/m}^2$$

$$p_b(S1) = 20.900,00 * 1,00 / 28,00 = 746,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_c(S1) = 34.000,00 * 1,00 / 19,00 = 1.789,47 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.789,47 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 643,92 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,05 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(\text{DAT}) = 20.000,00 * (0,05) / 12 = 83,33$$

$$p_b(\text{DAT}) = 20.900,00 * (0,05) / 12 = 87,08$$

$$p_c(\text{DAT}) = 34.000,00 * (0,05) / 12 = 141,67$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(S1) = 643,92 * 1,00 = 643,92$$

$$p_b(S1) = 643,92 * 1,00 = 643,92$$

$$p_c(S1) = 643,92 * 1,00 = 643,92$$

Prezzo marginale della caratteristica Numero posti auto del box o garage (PAB)

$$[i(\text{PAB})] = 5.000,00 \text{ €}$$

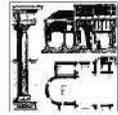
Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(\text{PAB}) = 5.000,00$$

$$p_b(\text{PAB}) = 5.000,00$$

$$p_c(\text{PAB}) = 5.000,00$$





Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	2.000,00	a forfait
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	10.000,00	a forfait
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	5.000,00	a forfait

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 2.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 5.000,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT)	83,33	87,08	141,67
Superficie principale (S1)	643,92	643,92	643,92
Numero posti auto del box o garage (PAB)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	0,00	2.000,00	5.000,00



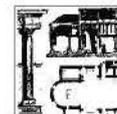


Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		20.000,00		20.900,00		34.000,00
Data (DAT)	(0-3)	-250,00	(0-23)	-2.002,92	(0-62)	-8.783,33
Superficie principale (S1)	(23,0-27,0)	-2.575,68	(23,0-28,0)	-3.219,60	(23,0-19,0)	2.575,68
Numero posti auto del box o garage (PAB)	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00	(1-2)	-5.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-3)	0,00	(3-2)	2.000,00	(3-4)	-5.000,00
Prezzo corretto		17.174,32		17.677,48		17.792,35

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(17.792,35 - 17.174,32) * 100] / 17.174,32 = 3,60\% < 10\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(17.174,32 + 17.677,48 + 17.792,35) / 3 = 17.548,05$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Autorimessa - Garage pertinenziale Via CASSIA, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach] - [Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	0,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	17.548,05

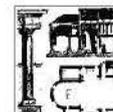
In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$17.548,05 - 0,00 = 18.000,00$ €

Diconsi Euro diciottomila

Valore di Pronto realizzo	15.300,00
----------------------------------	------------------





Come da prassi in uso presso il Tribunale di Siena il valore di vendita forzata è ricavato decurtando del 15% il più probabile valore di mercato ottenuto.

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Autorimessa località Bellavista, Poggibonsi

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
----	-------------------------------------	------------

1 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale Via CASSIA, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)

il Valore di mercato alla data di stima del 14/10/2024

è pari a 18.000,00 € per 23,0 m² pari a 782,61 €/m²



18.000,00

il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 14/10/2024

è pari a 15.300,00 € per 23,0 m² pari a 665,22 €/m²

Come da prassi in uso presso il Tribunale di Siena il valore di vendita forzata è ricavato decurtando del 15% il più probabile valore di mercato ottenuto.

Totale		18.000,00
---------------	--	-----------

Totale Lotti	18.000,00
---------------------	------------------

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

■ 01 - Autorimessa località Bellavista, Poggibonsi

Compendio catastale	Valore (€)
---------------------	------------

Autorimessa - Garage pertinenziale sito in Via CASSIA, snc POGGIBONSI (SI)

Valore di mercato (14/10/2024)

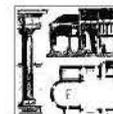
Fg. 50 Part. 106 Sub. 2 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 51,08 €

Superficie di 26,00 m² per 692,31 €/m² pari a

18.000,00

Totale	18.000,00
---------------	------------------





RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Autorimessa località Bellavista, Poggibonsi

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale sito in Via CASSIA, snc POGGIBONSI (SI)	
il Valore di mercato alla data di stima del 14/10/2024	
Proprietario	
1 [REDACTED]	
Comune di POGGIBONSI Fg. 50 Part. 106 Sub. 2	
C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 51,08 € Quota 1/1 di 18.000,00	18.000,00
Totale in proprietà [REDACTED]	18.000,00

Totale 01 - Autorimessa località Bellavista, Poggibonsi **18.000,00**

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	[REDACTED]	18.000,00
Totale		18.000,00

LIMITI E ASSUNZIONI

CONCLUSIONI

Relazione peritale per esecuzione immobiliare

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

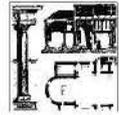
- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.





E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

FIRME

Alessandro Leri

Alessandro Leri
Geometra

