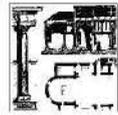


**Alessandro Leri Geometra**  
strada di Cerchiaia, 36 - 53100 SIENA tel. 377 2800520  
e-mail [alessandroleri@geosiena.it](mailto:alessandroleri@geosiena.it)  
PEC [alessandro.leri@geopec.it](mailto:alessandro.leri@geopec.it)



■ **Data della valutazione**

venerdì 14/02/2025

■ **Data del rapporto**

venerdì 14/02/2025

## Relazione peritale per esecuzione immobiliare

RGE 138-2023

■ **Numero della pratica**

3-2025

■ **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**

Consegnata

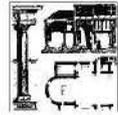
■ **Oggetto**

Rapporto di valutazione immobiliare - LOTTO 3 fabbricati e terreno agricolo Strada di Fornicchiaia, Comune di Siena

■ **Valore**

1.242.000,00 € Diconsi Euro unomilione duecento quarantaduemila

Alessandro Leri  
Geometra



## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Fabbricato e terreno esclusivo loc. Fornicchiaia

<b>1 Complesso immobiliare Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)</b>	
Classificazione	Complesso immobiliare
Comune	SIENA
Indirizzo	Strada Di fornichiaia, 10
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 63 Part. 90 Sub. 12 Fg. 63 Part. 90 Sub. 13 Fg. 63 Part. 90 Sub. 14 Fg. 63 Part. 90 Sub. 15 Fg. 63 Part. 90 Sub. 16 Fg. 63 Part. 90 Sub. 17 Fg. 63 Part. 90 Sub. 18 Fg. 63 Part. 90 Sub. 19 Fg. 63 Part. 90 Sub. 20 Fg. 63 Part. 90 Sub. 21 Fg. 63 Part. 90 Sub. 22-23 Fg. 63 Part. 349 Fg. 63 Part. 350
Superficie (m <sup>2</sup> )	1.120,50
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	1.108,43
Valore di mercato (€)	1.242.000,00



## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Complesso immobiliare, sito in Strada DI FORNICCHIAIA, 10 - Fornicchiaia - SIENA (SI), TOSCANA, (Subject) di seguito denominato "Complesso immobiliare Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 19/01/2025.

### Riferimenti catastali - Bene principale

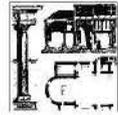
Comune Amministrativo di SIENA Comune Catastale di SIENA

Catasto Fabbricati

Fg. 63 Part. 90 Sub. 12 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 1, 12 vani, Rendita 1.177,52 €  
Fg. 63 Part. 90 Sub. 13 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 2, 171 m, Rendita 397,41 €  
Fg. 63 Part. 90 Sub. 14 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 6, 16 m, Rendita 70,24 €  
Fg. 63 Part. 90 Sub. 15 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 6, 22 m, Rendita 96,58 €  
Fg. 63 Part. 90 Sub. 16 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 5, 81 m, Rendita 305,38 €  
Fg. 63 Part. 90 Sub. 17 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 4, 42 m, Rendita 134,49 €  
Fg. 63 Part. 90 Sub. 18 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 3, 57 m, Rendita 156,02 €  
Fg. 63 Part. 90 Sub. 19 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 1, 7,5 vani, Rendita 735,95 €  
Fg. 63 Part. 90 Sub. 20 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 1, 7 vani, Rendita 686,89 €  
Fg. 63 Part. 90 Sub. 21 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 3, 121 m, Rendita 331,20 €  
Fg. 63 Part. 90 Sub. 22-23 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 3, 21 m, Rendita 57,48 €  
Fg. 63 Part. 349 Categoria: C 7 -Tettoie chiuse o aperte, 50 m, Rendita 85,22 €

Catasto Terreni

Fg. 63 Part. 350 Qualità: Seminativo arborato, Classe 3, 0 ha 09 a 04 ca, RD 2,10 €, RA 1,87 €



## 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.

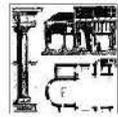
La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

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) Verifiche, 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.

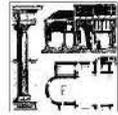
Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

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 procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente 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;

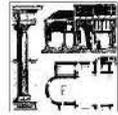
6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

- 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;

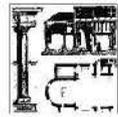
11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la 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 alleggi 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) alleggi, 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 esecutati 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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;

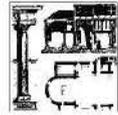
verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla 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.

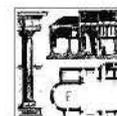


## SOGGETTI

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)	[REDACTED]

## FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
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 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 Bandini Romano.



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) Relazione circa lo stato di possesso degli immobili di Via Sangallo in Poggibonsi
13/02/2025	Invio perizia alle Parti Leri Alessandro (Valutatore)
14/02/2025	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.

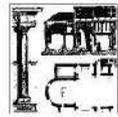
Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"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;

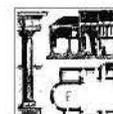
"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."  
presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma 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.

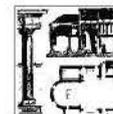
Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a MCA e Sistema di stima]-[Costi non conformità]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
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 MCA e Sistema di stima	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach e Sistema di Stima MCA e Sistema di stima Il market comparison approach e il sistema di stima formano un procedimento integrato 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 procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.



## LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
	01 Fabbricato e terreno esclusivo loc. Fornicchiaia
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Complesso immobiliare Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

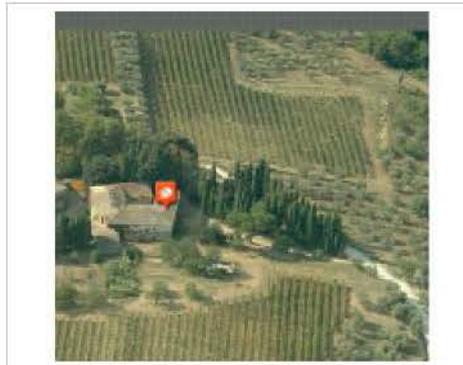


## SCHEDA IMMOBILE

### LOTTO 01-Complesso immobiliare Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### Denominazione

Data inserimento	15/01/2025	Data ultima modifica	14/02/2025
Codice	559-subject Fornicchiaia LOTTO 3 RGE 138-2023		
Classificazione	Complesso immobiliare		
Denominazione	subject Fornicchiaia LOTTO 3 RGE 138-...		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Da ristrutturare		
Superficie	1.120,50 m <sup>2</sup> Cdivi - Superficie Interna Lorda (...)		



#### Ubicazione

Strada DI FORNICCHIAIA, 10 -  
Fornicchiaia 53100 SIENA - (SI)  
Zona OMI: R1/Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO ADIACENTE AL NUCLEO ABITATIVO PRINCIPALE ED ALL...

#### Descrizione principale

Compendio immobiliare formato da più unità in cattivo stato di conservazione, prive di allaccio alle utenze e gravate da servitù apparenti di passo e transito anche con mezzi meccanici a favore di terzi.

#### Descrizione pertinenze

si faccia riferimento all'identificazione catastale

#### Parti comuni

parti comuni come per legge e destinazione

#### Provenienza e titolarità

I beni immobili in oggetto sono pervenuti nella proprietà attuale per aggiudicazione di essi nel Fallimento della [redacted] davanti il Tribunale di Roma, avvenuta con Decreto di trasferimento in data 10/02/2005 trascritto a Siena il 09/03/2005 al nr. 1512 di Reg. Part.

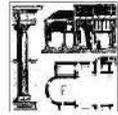
Alla [redacted] detti beni pervennero per atto di compravendita ai rogiti Dott. Giovanni Guiso, già Notaio in Siena, del 13/11/1973 rep. nr. 90520.

#### Urbanistica e vincoli

I fabbricati del compendio immobiliare in oggetto sono classificati alla scheda 396 del vigente Piano Operativo Comunale del Comune di Siena, quale Bene Storico Architettonico, ed ivi indicata la disciplina d'intervento.

La particella di terreno agricolo componente detto compendio fa parte, invece, del sistema delle colline sabbiose - crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero (PAE8), in Zona territoriale omogenea E.

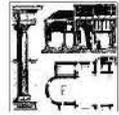
L'area della quale essi fanno parte è soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 imposto con



DM 15/05/1972 (G.U. nr. 15/1973).

**■ Highest and Best Use**

<b>Classificazione</b>	Complesso immobiliare
<b>Destinazione</b>	Residenziale
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
<b>Motivazioni</b>	<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"><li>- vincolo tecnico cioè debbono essere fisicamente e tecnicamente realizzabili;</li><li>- vincolo giuridico cioè debbono essere legalmente consentite;</li><li>- vincolo di bilancio cioè debbono essere finanziariamente sostenibili;</li><li>- criterio economico cioè debbono essere economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale.</li></ul> <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-Complesso immobiliare Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### Ubicazione

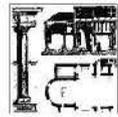
Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	SIENA		
Zona	Fornicchiaia		
Indirizzo	Strada DI FORNICCHIAIA		
Civico	10	Cap	53100
Latitudine	43° 18' 25,1748"	Longitudine	11° 16' 57,5328"

#### Mappa



#### Confini

Il compendio immobiliare confina con Salerno Lisa da più lati, strada comunale di Fornicchiaia, salvo se altri.



## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

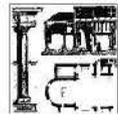
### LOTTO 01-Complesso immobiliare Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)</p> <p>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.</p> <p>La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;</li> <li>· i pilastri/colonne interne;</li> <li>· lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);</li> <li>· la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni;</li> <li>· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni;</li> </ul> <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· lo spessore muri perimetrali;</li> <li>· il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;</li> <li>· lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);</li> <li>· i vani ad uso comune.</li> </ul>
----------------------------	--

#### Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie locali accessori	S2	121,00	0,50	60,50
Superficie principale	S1	968,00	1,00	968,00
Superficie esterna esclusiva	Se	1.840,00	0,05	92,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>2.929,00</b>		<b>1.120,50</b>
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				<b>-</b>



### Consistenza per il Piano Terreno

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
abitazione sub 12 PT	72,00	S1	1,00	72,00
limonaia vano accessorio sub 12 PT	22,00	S2	0,50	11,00
magazzino sub 13 PT	134,00	S1	1,00	134,00
magazzino sub 14 PT	15,00	S1	1,00	15,00
magazzino sub 15 PT	23,00	S1	1,00	23,00
magazzino sub 16 PT	75,00	S1	1,00	75,00
magazzino sub 17 PT	33,00	S1	1,00	33,00
magazzino sub 18 PT	59,00	S1	1,00	59,00
magazzino sub 21 PT	61,00	S1	1,00	61,00
magazzino sub 22 PT	17,00	S1	1,00	17,00
vano accessorio PT sub 12	23,00	S2	0,50	11,50
vano accessorio sub 16 P1S	8,00	S2	0,50	4,00
vano accessorio sub 17 PT	8,00	S2	0,50	4,00
vano accessorio sub 19 PT	2,00	S2	0,50	1,00
vano accessorio sub 20 PT	3,00	S2	0,50	1,50
vano accessorio sub 22 PT	5,00	S2	0,50	2,50
<b>Totale per piano</b>	<b>560,00</b>			<b>524,50</b>

### Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
abitazione sub 12 P1	96,00	S1	1,00	96,00
abitazione sub 19 P1	124,00	S1	1,00	124,00
abitazione sub 20 P1	149,00	S1	1,00	149,00
magazzino sub 13 P1	47,00	S1	1,00	47,00
magazzino sub 21 P1	63,00	S1	1,00	63,00
<b>Totale per piano</b>	<b>479,00</b>			<b>479,00</b>

### Consistenza per il fabbricato part. 349

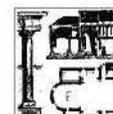
Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
tettoia particella 349	50,00	S2	0,50	25,00
<b>Totale per piano</b>	<b>50,00</b>			<b>25,00</b>

**Alessandro Leri Geometra**

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

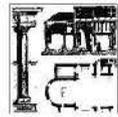
e-mail [alessandroleri@geosiena.it](mailto:alessandroleri@geosiena.it)

PEC [alessandro.leri@geopec.it](mailto:alessandro.leri@geopec.it)



### ■ Consistenza per il Resede piano terreno

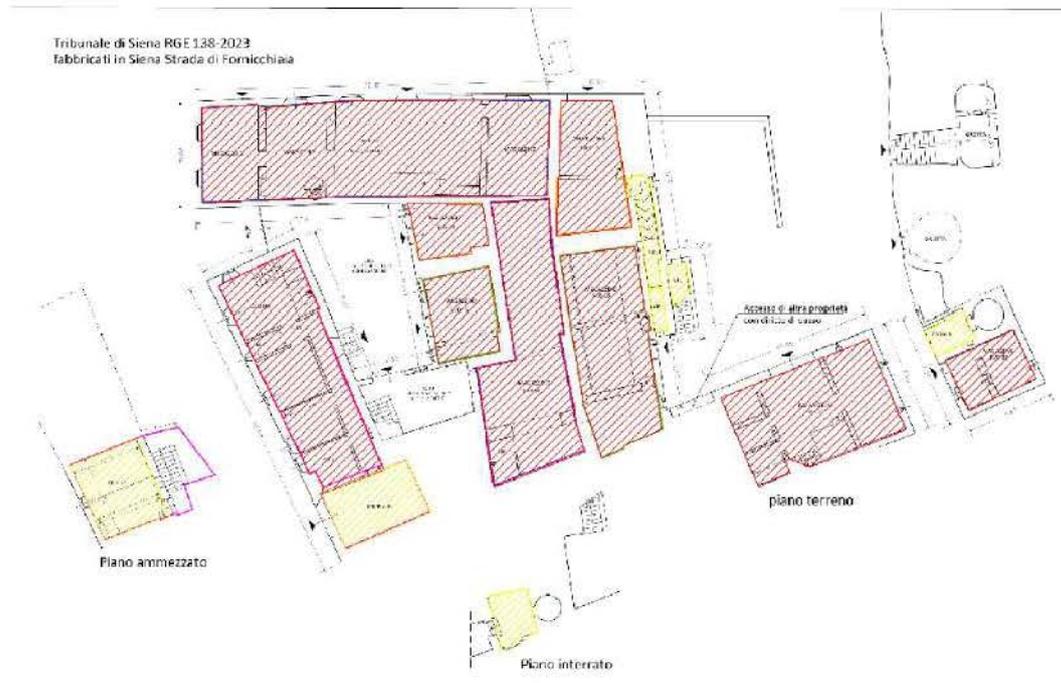
Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
CT particella 350 e resede particella 90	1.840,00	Se	0,05	92,00
<b>Totale per piano</b>	<b>1.840,00</b>			<b>92,00</b>

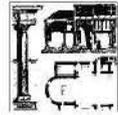


**■ Planimetria**

**559-subject Fornicchiaia LOTTO 3 RGE 138-2023-Complesso immobiliare Strada DI FORNICCHIAIA, 10 SIENA-SI**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria quotata		
<b>Piano</b>	Piano Terreno	<b>Scala</b>	1 : 500
<b>Provenienza planimetria</b>	Valutatore	<b>N° Documento</b>	1

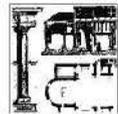




**■ Planimetria**  
**559-subject Fornicchiaia LOTTO 3 RGE 138-2023-Complesso immobiliare Strada DI FORNICCHIAIA, 10 SIENA-SI**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria quotata		
<b>Piano</b>	Piano Primo	<b>Scala</b>	1 : 500
<b>Provenienza planimetria</b>	Valutatore	<b>N° Documento</b>	2



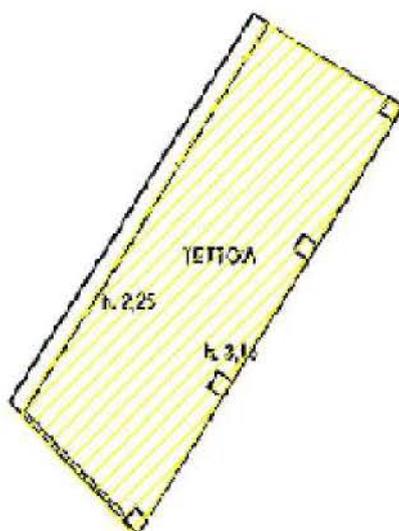
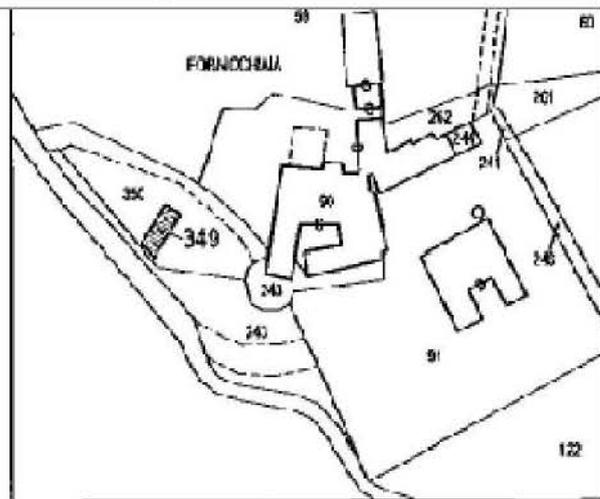


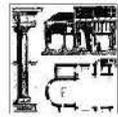
**■ Planimetria**

**559-subject Fornicchiaia LOTTO 3 RGE 138-2023-Complesso immobiliare Strada DI FORNICCHIAIA, 10 SIENA-SI**

4-11		<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)	
		<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria quotata	
		<b>Piano</b>	fabbricato part. 349	<b>Scala</b> 1 : 200
		<b>Provenienza planimetria</b>	Catasto	<b>N° Documento</b> 3
<b>Ufficio Provinciale di Siena</b>		<b>Identificativi Catastali:</b>		<b>Compilata da:</b>
		Razione:		Corbelli Mario
		Foglio: 63		<b>Iscritto all'albo:</b>
		Particella: 349		Geometri
		Subalterno:		Prov. Siena N.
Scala 1:200				

**ESTRATTO N.C.T.**  
 Scala 1:2000

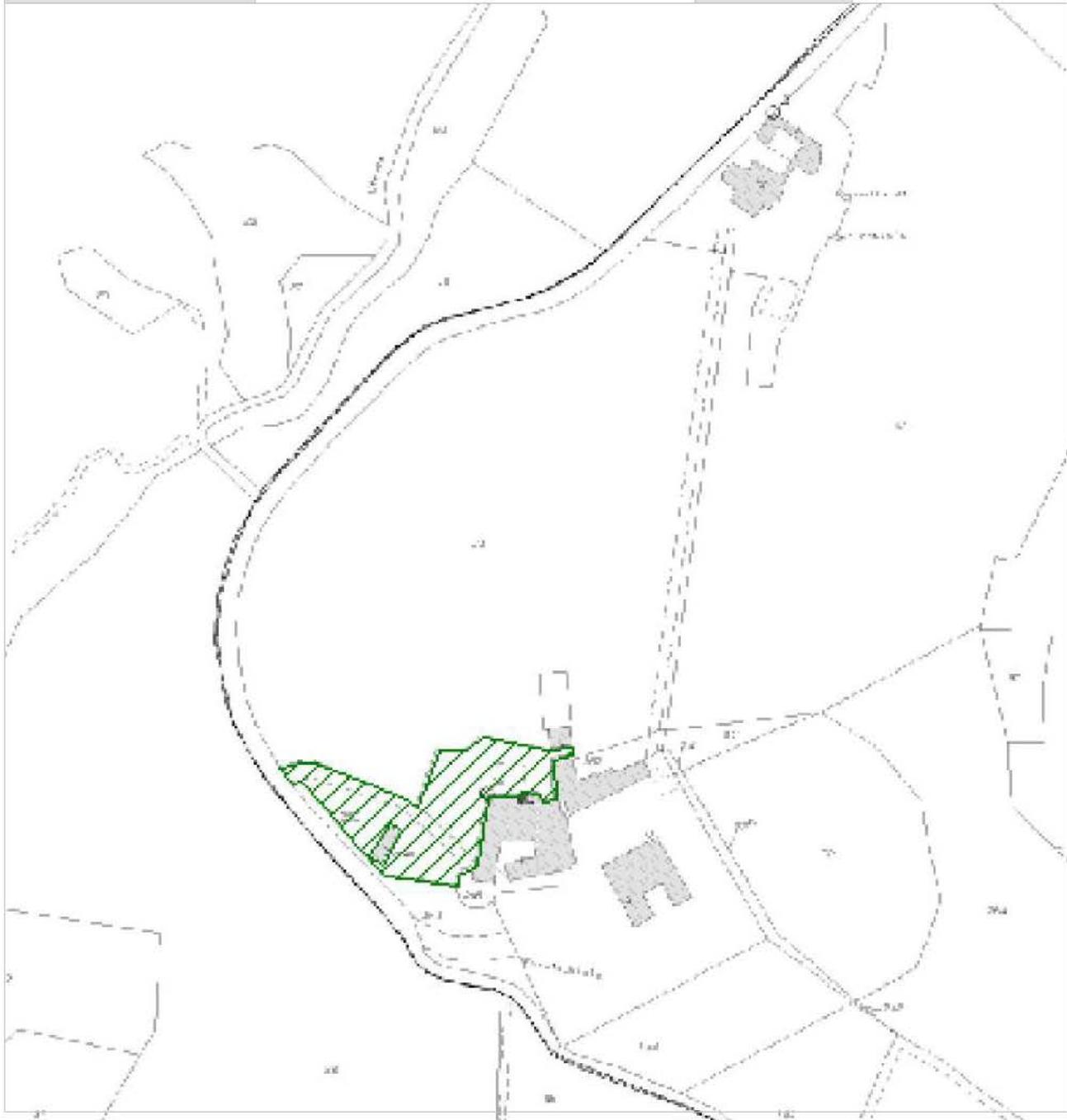


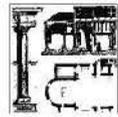


■ **Planimetria**

**559-subject Fornicchiaia LOTTO 3 RGE 138-2023-Complesso immobiliare Strada DI FORNICCHIAIA, 10 SIENA-SI**

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Resede piano terreno	Scala	1 : 2000
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	4





## CARATTERISTICHE

### LOTTO 01-Complesso immobiliare Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### ■ Servitù passive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Servitù di acquedotto	SCQ	1	0=assente 1=presente	-
Servitù di passaggio	SDP	1	0=assente 1=presente	-

#### ■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 2 = 116.000,00 da 1 a 3 = 302.000,00

#### ■ Unità

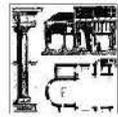
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	1	0=nullo 1=min 2=med 3=max	da 1 a 2 = 25.000,00 da 1 a 3 = 50.000,00

#### ■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	968,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie locali accessori	S2	121,0	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie esterna esclusiva	Se	1.840,0	m <sup>2</sup>	0,05
Superficie commerciale	SUP	1.120,5	m <sup>2</sup>	-

#### ■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	19/01/2025	giorno/mese/anno	0,020



## SEGMENTO DI MERCATO

### LOTTO 01-Complesso immobiliare Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### ■ Denominazione

Classificazione	Complesso immobiliare
Destinazione	Residenziale

#### ■ Localizzazione/Ubicazione

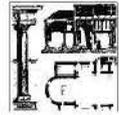
Comune	SIENA	Provincia	SI
Località/Fraz./Zona	Fornicchiaia		
Posizione			

#### ■ Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	Da ristrutturare
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

#### ■ 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



## DOCUMENTI

### LOTTO 01-Complesso immobiliare Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### ■ Elenco Planimetrie

**N. 1 Immagine della pagina n.1 di PT\_rilievi\_Fornicchiaia del 16/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Terreno

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

**N. 2 Immagine della pagina n.1 di P1\_rilievi\_Fornicchiaia del 16/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Primo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

**N. 3 Immagine della pagina n.1 di PLN\_Siena fg 63 part 349 del 31/10/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) annesso part. 349

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

**N. 4 Immagine della pagina n.1 di CT mappa Siena fg 63 part 90 e fg 61-Fornicchiaia del 07/11/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Resede piano terreno

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

#### ■ Elenco Visure catastali

**N. 5 CF visura storica fg 63 part 90 sub 12 del 07/11/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio Particella Sub

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 6 CF visura storica fg 63 part 90 sub 13 del 07/11/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 63 Particella 90 Sub 12

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 7 CF visura storica fg 63 part 90 sub 14 del 07/11/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 63 Particella 90 Sub 12

Il documento è stampato esternamente a questo report.

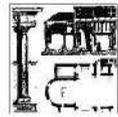
**N. 8 CF visura storica fg 63 part 90 sub 15 del 07/11/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 63 Particella 90 Sub 12

Il documento è stampato esternamente a questo report.



**N. 9 CF visura storica fg 63 part 90 sub 16 del 07/11/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 63 Particella 90 Sub 12

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 10 CF visura storica fg 63 part 90 sub 17 del 07/11/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 63 Particella 90 Sub 12

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 11 CT visura storica fg 63 part 350 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 63 Particella 59 Sub AC

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 12 CT visura storica fg 63 part 59 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 63 Particella 90 Sub 22

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 13 CF visura storica fg 63 part 349 del 07/11/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 63 Particella 90 Sub 12

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 14 CF visura storica fg 63 part 90 sub 22-23 del 07/11/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 63 Particella 90 Sub 12

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 15 CF visura storica fg 63 part 90 sub 21 del 07/11/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 63 Particella 90 Sub 12

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 16 CF visura storica fg 63 part 90 sub 20 del 07/11/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 63 Particella 90 Sub 12

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 17 CF visura storica fg 63 part 90 sub 19 del 07/11/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 63 Particella 90 Sub 12

Il documento è stampato esternamente a questo report.

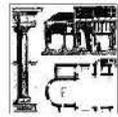
**N. 18 CF visura storica fg 63 part 90 sub 18 del 07/11/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 63 Particella 90 Sub 12

Il documento è stampato esternamente a questo report.



## ■ Elenco Fotografie

**N. 19 2024-12-12 13.24.54 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 20 2024-12-12 13.25.02 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 21 2024-12-12 13.25.13 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 22 2024-12-12 13.25.23 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 23 2024-12-12 13.25.43 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 24 2024-12-12 13.26.14 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 25 2024-12-12 13.29.26 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 26 2024-12-12 13.29.42 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 27 2024-12-12 13.29.54 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 28 2024-12-12 13.34.26 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 29 2024-12-12 13.34.33 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

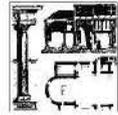
Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 30 2024-12-12 13.34.47 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.



**N. 31 2024-12-12 13.34.56 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 32 2024-12-12 13.35.18 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 33 2024-12-12 13.35.49 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 34 2024-12-12 13.36.01 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 35 2024-12-12 13.37.34 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 36 2024-12-12 13.37.42-1 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 37 2024-12-12 13.37.49 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 38 2024-12-12 13.38.44 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 39 2024-12-12 13.41.14 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 40 2024-12-12 13.41.22 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 41 2024-12-12 13.41.56 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 42 2024-12-12 13.42.15 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

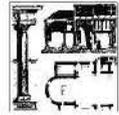
Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 43 2024-12-12 13.47.34 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.



**N. 44 2024-12-12 13.48.02 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 45 2024-12-12 13.48.14 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 46 2024-12-12 13.48.32 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 47 2024-12-12 13.49.52 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 48 2024-12-12 13.50.00 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

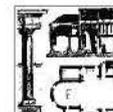
Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 49 2024-12-12 13.50.24 del 19/01/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.



## CONSISTENZA CATASTALE

**Comune amministrativo di** SIENA **Provincia di** SI

### ■ Fabbricati - Comune catastale di SIENA (I726)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		63	90	12	A 2 -Abitazioni di tipo civile	1	12 vani	1.177,52	262,00
2		63	90	13	C 2 -Magazzini e locali deposito	2	171 m	397,41	213,00
3		63	90	14	C 2 -Magazzini e locali deposito	6	16 m	70,24	22,00
4		63	90	15	C 2 -Magazzini e locali deposito	6	22 m	96,58	31,00
5		63	90	16	C 2 -Magazzini e locali deposito	5	81 m	305,38	116,00
6		63	90	17	C 2 -Magazzini e locali deposito	4	42 m	134,49	66,00
7		63	90	18	C 2 -Magazzini e locali deposito	3	57 m	156,02	76,00
8		63	90	19	A 2 -Abitazioni di tipo civile	1	7,5 vani	735,95	147,00
9		63	90	20	A 2 -Abitazioni di tipo civile	1	7 vani	686,89	174,00
10		63	90	21	C 2 -Magazzini e locali deposito	3	121 m	331,20	161,00
11		63	90	22-23	C 2 -Magazzini e locali deposito	3	21 m	57,48	55,00
12		63	349		C 7 -Tettoie chiuse o aperte	-	50 m	85,22	55,00
<b>Totali</b>								<b>4.234,38</b>	<b>1.378,00</b>

### ■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 90 Sub. 12 (Bene principale) Situazione in atti al 21/03/2024

Piano di accesso: T-1

Superficie catastale: 262,00 m<sup>2</sup>

Condizione: Proprietà dal: 10/02/2005

Diritti Reali

████████████████████ in proprietà dal 10/02/2005 al 14/02/2025 per 1/1

(2) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 90 Sub. 13 (Bene principale) Situazione in atti al 21/03/2024

Piano di accesso: T-1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 213,00 m<sup>2</sup>

Condizione: Proprietà dal: 10/02/2005

Diritti Reali

████████████████████ in proprietà dal 10/02/2005 al 14/02/2025 per 1/1

(3) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 90 Sub. 14 (Bene principale) Situazione in atti al 21/03/2024

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

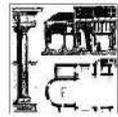
Superficie catastale: 22,00 m<sup>2</sup>

Condizione: Proprietà dal: 10/02/2005

Diritti Reali

████████████████████ in proprietà dal 10/02/2005 al 14/02/2025 per 1/1

(4) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 90 Sub. 15 (Bene principale) Situazione in atti al 21/03/2024



Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 31,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 10/02/2005

Diritti Reali

██ in proprietà dal 10/02/2005 al 14/02/2025 per 1/1  
(5) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 90 Sub. 16 (Bene principale) Situazione in atti al 21/03/2024

Piano di accesso: S1-T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 116,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 10/02/2005

Diritti Reali

██ in proprietà dal 10/01/2005 al 14/02/2025 per 1/1  
(6) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 90 Sub. 17 (Bene principale) Situazione in atti al 21/03/2024

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 66,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 10/02/2005

Diritti Reali

██ in proprietà dal 10/02/2005 al 14/02/2025 per 1/1  
(7) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 90 Sub. 18 (Bene principale) Situazione in atti al 21/03/2024

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 76,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 10/02/2005

Diritti Reali

██ in proprietà dal 10/02/2005 al 14/02/2025 per 1/1  
(8) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 90 Sub. 19 (Bene principale) Situazione in atti al 21/03/2024

Piano di accesso: T-1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 147,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 10/02/2005

Diritti Reali

██ in proprietà dal 10/02/2005 al 14/02/2025 per 1/1  
(9) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 90 Sub. 20 (Bene principale) Situazione in atti al 21/03/2024

Piano di accesso: T-1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 174,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 10/02/2005

Diritti Reali

██ in proprietà dal 10/02/2005 al 14/02/2025 per 1/1  
(10) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 90 Sub. 21 (Bene principale) Situazione in atti al 21/03/2024

Piano di accesso: T-1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 161,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 10/02/2005

Diritti Reali

██ in proprietà dal 10/02/2005 al 14/02/2025 per 1/1  
(11) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 90 Sub. 22-23 (Bene principale) Situazione in atti al 21/03/2024

Piano di accesso: T

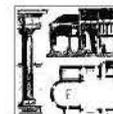
Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 55,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 10/02/2005

Altre informazioni

il subalterno 22 è il magazzino e il subalterno 23 il resede esclusivo



**Diritti Reali**

in proprietà dal 10/02/2005 al 14/02/2025 per 1/1  
 (12) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 349 (Bene principale) Situazione in atti al 21/03/2024

Piano di accesso: T  
 Tipo di particella: Edificio  
 Superficie catastale: 55,00 m<sup>2</sup>  
 Conduzione: Proprietà dal: 10/02/2005  
 Diritti Reali

in proprietà dal 10/02/2005 al 14/02/2025 per 1/1

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

N. Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m <sup>2</sup> )	Piano	Stato conservativo	VN(€/m <sup>2</sup> )	VN(€)
1 .63.90.12.	A/2	Abitazioni civili	262,00	terreno	Scadente	2.055,00	538.410,00
2 .63.90.13.	C/2	Magazzini	213,00	terreno	Normale	342,50	72.952,50
3 .63.90.14.	C/2	Magazzini	22,00	terreno	Scadente	342,50	7.535,00
4 .63.90.15.	C/2	Magazzini	31,00	terreno	Scadente	342,50	10.617,50
5 .63.90.16.	C/2	Magazzini	116,00	terreno	Scadente	342,50	39.730,00
6 .63.90.17.	C/2	Magazzini	66,00	terreno	Scadente	342,50	22.605,00
7 .63.90.18.	C/2	Magazzini	76,00	terreno	Scadente	342,50	26.030,00
8 .63.90.19.	A/2	Abitazioni civili	147,00	terreno	Scadente	568,88	83.624,63
9 .63.90.20.	A/2	Abitazioni civili	174,00	terreno	Normale	2.055,00	357.570,00
10 .63.90.21.	C/2	Magazzini	161,00	terreno	Scadente	342,50	55.142,50
11 .63.90.22-23.	C/2	Magazzini	55,00	terreno	Scadente	342,50	18.837,50
12 .63.349..	C/7	Posti auto scoperti	55,00	terreno	Normale	242,50	13.337,50
<b>Valore Normale complessivo</b>							<b>1.246.392,13</b>

**Comune amministrativo di** SIENA **Provincia di** SI

**Terreni - Comune catastale di SIENA (I726)**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		63	350	Seminativo arborato	3	2,10	1,87		9	04
<b>Totali</b>						<b>2,10</b>	<b>1,87</b>		<b>9</b>	<b>04</b>

**Dettagli catasto terreni**

(1) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 350 (Bene principale) Situazione in atti al 19/01/2025

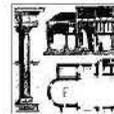
Tipo di particella: Terreno  
 Superficie catastale: 904,00 m<sup>2</sup>  
 Conduzione: Proprietà dal: 10/02/2005  
 Diritti Reali

in proprietà al 14/02/2025 per 1/1

**VALUTAZIONE**

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Complesso immobiliare sito in SIENA (SI) - Fornicchiaia, Strada DI FORNICCHIAIA, 10, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a MCA e Sistema di stima]-[Costi non conformità]



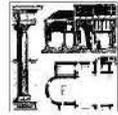
La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
 La data di stima è domenica 19/01/2025.

## DUE DILIGENCE

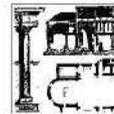
### LOTTO 01 - Complesso immobiliare Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### ■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
19/01/2025	<p>Verifica della rispondenza dei beni immobili ai titoli edilizi abilitativi</p> <p>Il complesso immobiliare in questione è di antica costruzione e certamente ben prima del 01/09/1967. Da allora esso è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prot. 43856/2006 - Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale approvato con determinazione dirigenziale nr. 82 del 19/03/2008 agli atti del Comune di Siena; atteso il tempo intercorso le previsioni e gli obblighi derivanti da tale strumento urbanistico e dall'atto d'obbligo unilaterale ai rogiti Notaio ██████████ di Poggibonsi del 23/07/2008 rep. nr. 122340/15107 registrato a Siena il 28/07/2008 al nr. 1984 serie 1T, sono scadute. Del pari, quindi, i fabbricati di cui si chiedeva la deruralizzazione sono da considerare ancora rurali da un punto di vista urbanistico.</li> <li>- prot. 49129/2008 del 30/05/2008 - D.I.A. ambientale per risanamento conservativo, cambio di destinazione d'uso e divisione immobiliare;</li> <li>- prot. 60605/2012 del 23/02/2012 - richiesta di autorizzazione paesaggistica per modifiche della facciata e del resede - richiesta respinta come da provvedimento del Comune di Siena del 11/05/2012;</li> <li>- prot. 63906/2013 del 01/02/2013 - richiesta di autorizzazione paesaggistica per modifiche esterne - richiesta dichiarata improcedibile dall'istruttore tecnico comunale con e-mail del 16/04/2013;</li> <li>- prot. 1445/2022 del 13/05/22 - richiesta di autorizzazione paesaggistica semolificata per lavori di recinzione di ampie zone destinate a vigneto - autorizzazione paesaggistica rilasciata con il nr. 336/2022.</li> </ul> <p>Nessuna di queste pratiche edilizie ha avuto attuazione e, pertanto, i fabbricati in questione non sono stati modificati. Non si è reperita in nessuna delle pratiche suddette certificazioni o attestazioni di abitabilità o agibilità.</p>	Conforme	0,00
19/01/2025	<p>Verifica della conformità (regolarità) catastale</p> <p>Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1bis, della Legge 27/02/1985 nr. 52, come aggiunto dall'art. 19 della Legge 30/07/2010 nr 122:  i dati di identificazione catastale, come riportati in visura, sono relativi ai beni immobili raffigurati nelle planimetrie</p>	Non conforme	1.500,00



	<p>catastale scala 1:200 e nell'estratto di mappa catastale scala 1:2000 depositati in Catasto; i dati catastali e le planimetrie delle singole unità immobiliari sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sulla determinazione della rendita catastale e dar luogo quindi alla presentazione di nuove planimetrie catastali delle singole unità immobiliari ai sensi della vigente normativa; l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alla proprietà.</p> <p>Tuttavia nell'ultimo elaborato planimetrico (prot. SI0158597 del 27/11/2012) riferibile alle unità immobiliari di seguito trattate si è rilevato un errore, evidentemente mero errore di digitazione, in quanto non è stata riportata la notazione numerica dei subalterni 14 e 15 indicandoli come subalterno 12. La notazione è errata in quanto agli atti di quella denuncia di variazione (prot. SI0158597 del 27/11/2012) furono presentate le singole planimetrie dei subalterni 14 e 15 e anche nell'elaborato planimetrico precedente (prot. SI0041804 del 06/05/2005) essi sono correttamente indicati. E' necessario, quindi, correggere l'errore mediante presentazione al Catasto Fabbricati di nuovo elaborato planimetrico che riporti la corretta indicazione dei subalterni 14 e 15. Si stima equo, quale costo di non conformità, la somma di € 1.500,00 comprensive di onorari professionali e imposte.</p>		
19/01/2025	<p>Verifica dell'esistenza di servitù attive e passive</p> <p>I fabbricati in oggetto e le aree scoperte immediatamente circostanti sono evidentemente gravati da servitù di passo e transito, ancorchè non trascritte ma esercitate dalla proprietà terza confinante, da servitù di acquedotto, da servitù che consenta di realizzare sui confini, muri e/o reti di recinzione e di piantare lungo o sui confini stessi piante di qualsiasi specie anche a distanza inferiore a quella legale. Inoltre non ci si potrà avvalere delle facoltà consentite dagli articoli 874, 875, 876, 877 del codice civile nè aprire o mantenere aperte nei suoi fabbricati porte, luci, finestre od altre aperture che consentano di guardare di fronte o lateralmente il complesso immobiliare confinante e di terza proprietà.</p> <p>Tali pattuizioni sono contenute nell'atto ai rogiti Dott. ██████████, già Notaio in Siena, del 11/12/1981 rep. 2998/1417 trascritto a Siena il 14/12/1981 al nr. 5491 di Reg. Part.</p>	Conforme	0,00
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			<b>1.500,00</b>

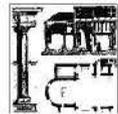


## COMPARABILI

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

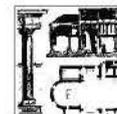
**■ Abitazione tipica del luogo - Casale - Terrensano - Strada DI TERRENSANO E BELCARO, 91 - Condomino unico, palazzina unica, T-1 - SIENA (SI) - Comparabile A**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	<p>Compendio immobiliare formato da fabbricati e terreni. I fabbricati sono suddivisi in tre corpi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- casa colonica e locali accessori formata da due piani fuori terra; il piano terreno è a sua volta suddiviso in due unità immobiliari aventi rispettivamente destinazione magazzino e abitazione. Il magazzino è composto da quattro locali tutti al piano terreno, mentre l'abitazione è composta da cucina e soggiorno al piano terreno e da quattro camere, altra cucina, soggiorno, w.c. e disimpegno al piano primo.</li> <li>- Fabbricato accessorio ad uso deposito formato da due piani fuori terra composto da locale suddiviso da muretti al piano terreno e da unico ambiente al piano primo.</li> <li>- Piccolo fabbricato ad uso di forno e deposito al piano terreno.</li> </ul> <p>I terreni circostanti sono formati dal resede esclusivo urbano dei tre corpi di fabbrica suddetti e da terreni agricoli circostanti.          R1/Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO ADIACENTE AL NUCLEO ABITATIVO PRINCIPALE ED ALLE F...</p>	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	590,21 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	4.452,00 m <sup>2</sup>	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte da to</b>	Atto pubblico (contratto trascritto)	
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei Registri Immobiliari	
<b>Data</b>	27/10/2021	
<b>Prezzo</b>	664.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	Atto di compravendita ai rogiti Notaio Mario Zanchi di Siena del 27/10/2021 rep. nr. 40533 per € 664.000,00.	



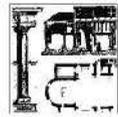
**■ Casa colonica - Terrenano - Strada DI TERRENSANO E BELCARO, 30 - SIENA (SI) - Comparabile B**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	<p>Compendio immobiliare in cattivo stato di conservazione composto da appartamento ad uso abitazione rurale disposto su tre piani, primo interrato, terreno e primo, collegati tra di loro da scala interna, composta da ingresso al piano terreno con annesso vecchio fomo e vano adibito a locale sgombero, cinque locali, cucina e servizi con un loggiato aperto al primo piano, ed un vano di cantina al piano primo interrato;</p> <p>magazzino rurale posto al piano terreno (ex stalle e deposito) con accesso plurimo dall'esterno che comprende la vecchia stalla e due vani ad uso deposito, pertinenziale alla casa principale;</p> <p>magazzino rurale in corpo staccato, posto su due piani, terreno e primo, anch'esso pertinenziale alla casa principale con circostante resede esterno e pozzo.</p> <p>R1/Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO ADIACENTE AL NUCLEO ABITATIVO PRINCIPALE ED ALLE F...</p>	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	476,42 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	670,00 m <sup>2</sup>	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (contratto trascritto)	
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei Registri Immobiliari	
<b>Data</b>	07/10/2021	
<b>Prezzo</b>	680.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	Atto di compravendita ai rogiti Notaio Ernesto Vismara di Milano del 07/10/2021, rep. nr. 58450 per € 680.000,00	

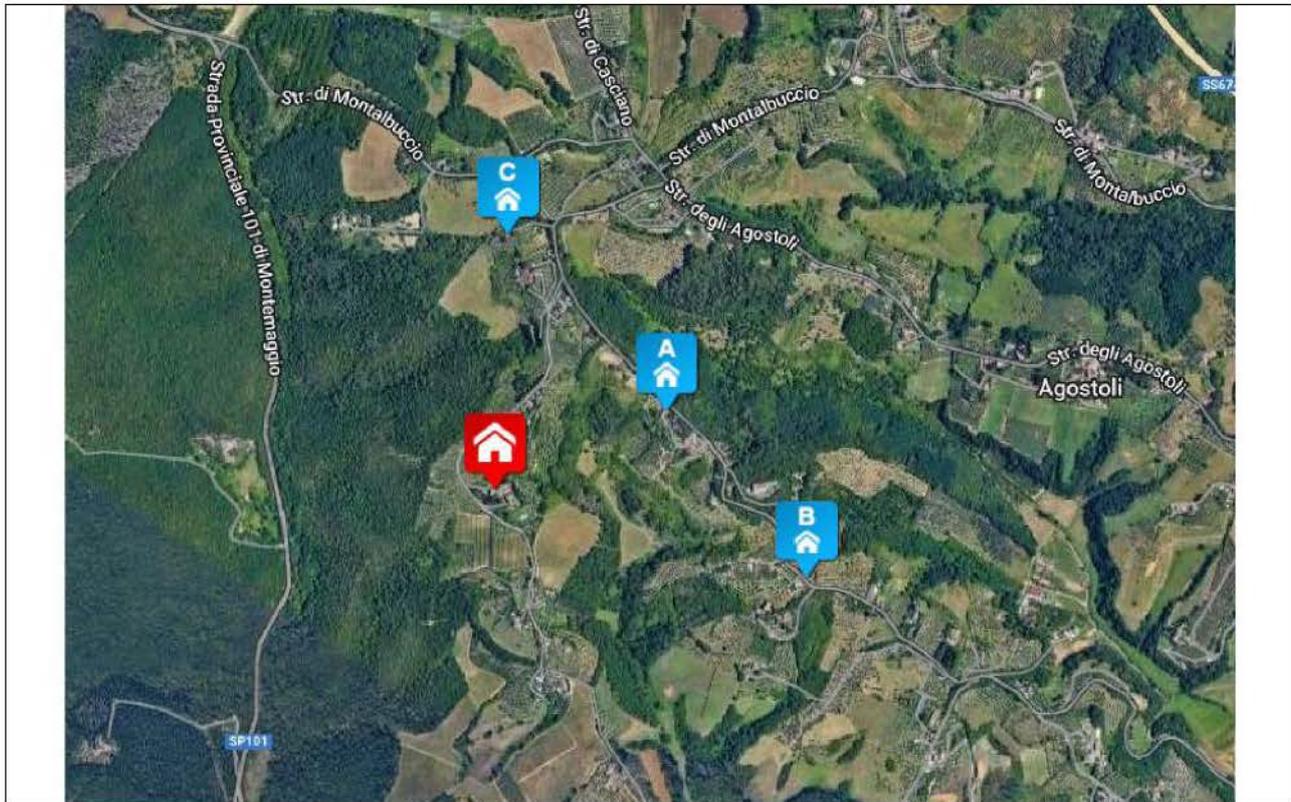


**■ Casa colonica - Terrenano - Strada DI TERRENSANO E BELCARO, 93 - SIENA (SI) - Comparabile C**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	Compendio immobiliare sito in Siena, località Podere Villanova, in Strada di Terrenano e Belcaro n. 93 composto da: fabbricato principale per uso civile abitazione sviluppantesi su tre piani, con accesso al piano primo tramite scala esterna, composto da soggiorno, cucina, guardaroba, bagno, cantina e ulteriori locali accessori serra e legnaia al piano terra; ingresso, tre camere, due bagni e cucina al piano primo; locale e soffitta al piano secondo; ulteriore pertinenziale fabbricato accessorio al piano terra, composto da serra, forno, servizi e area scoperta pavimentata; il tutto con annesso resede circostante. R1/Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO ADIACENTE AL NUCLEO ABITATIVO PRINCIPALE ED ALLE F...	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	487,44 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	1.060,00 m <sup>2</sup>	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (contratto trascritto)	
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei Registri Immobiliari	
<b>Data</b>	15/09/2023	
<b>Prezzo</b>	850.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	Atto di compravendita ai rogiti Notaio Francesco Lenzini di Siena del 15/09/2023 rep. nr. 53 per € 850.000,00.	



**Location map comparabili**



**MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA**  
**LOTTO 01 - Complesso immobiliare Strada DI FORNICCHIAIA, snc -**  
**53100 - SIENA (SI)**

**Stima a MCA e Sistema di stima**

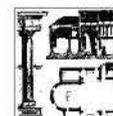
**Caratteristiche**

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: m<sup>2</sup>;
- Superficie locali accessori (S2): La superficie locali accessori diretti è una caratteristica superficaria relativa alla superficie degli accessori aventi accesso diretto dall'immobile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Servitù di acquedotto (SCQ): La servitù di acquedotto impone di far passare acque attraverso il proprio fondo per soddisfare il bisogno di acqua del fondo vicino. Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Servitù passiva di acquedotto presente.	1
Assente	Servitù passiva di acquedotto assente.	0

- Servitù di passaggio (SDP): La servitù passiva di passaggio impone di far accedere attraverso il proprio il fondo altrui.



Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	La servitù passiva di passaggio presente.	1
Assente	La servitù passiva di passaggio assente.	0

• Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

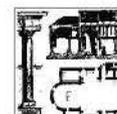
Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato 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 del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

• Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI): La caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, ecc.) e/o le aperture porte e finestre verso le aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica. Unità di misura: 0=nullo 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	3
Med	L'unità immobiliare consente una parziale visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	2
Min	L'unità immobiliare consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico ambientale, storico e/o architettonica.	1
Nulla	L'unità immobiliare non dispone di nessuna visuale degna di nota.	0

### ■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Complesso immobiliare, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 12. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.



## Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	664.000,00	680.000,00	850.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	27/10/2021	07/10/2021	15/09/2023	19/01/2025
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	363,3	346,9	210,8	968,0
Superficie locali accessori (S2) m <sup>2</sup>		104,5	217,9	121,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m <sup>2</sup>	4.452,0	670,0	1.060,0	1.840,0
Servitù di acquedotto (SCQ) 0=assente 1=presente	0	1	0	1
Servitù di passaggio (SDP) 0=assente 1=presente	1	1	0	1
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	1	2	3	1
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nulla 1=min 2=med 3=max	2	3	2	1

## 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:

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

$$p_a(S1) = 664.000,00 * 1,00 / 590,21 = 1.125,02 \text{ €/m}^2$$

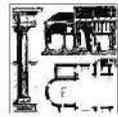
$$p_b(S1) = 680.000,00 * 1,00 / 476,42 = 1.427,31 \text{ €/m}^2$$

$$p_c(S1) = 850.000,00 * 1,00 / 487,44 = 1.743,80 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.743,80 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.125,02 €/m<sup>2</sup>

## 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.

$$[i(\text{DAT})] = 0,02 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(\text{DAT}) = 664.000,00 * (0,02) / 12 = 1.106,67$$

$$p_b(\text{DAT}) = 680.000,00 * (0,02) / 12 = 1.133,33$$

$$p_c(\text{DAT}) = 850.000,00 * (0,02) / 12 = 1.416,67$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(\text{S1}) = 1.125,02 * 1,00 = 1.125,02$$

$$p_b(\text{S1}) = 1.125,02 * 1,00 = 1.125,02$$

$$p_c(\text{S1}) = 1.125,02 * 1,00 = 1.125,02$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie locali accessori (S2)

$$[i(\text{S2})] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(\text{S2}) = 1.125,02 * 0,50 = 562,51 \text{ €/kg}$$

$$p_b(\text{S2}) = 1.125,02 * 0,50 = 562,51 \text{ €/kg}$$

$$p_c(\text{S2}) = 1.125,02 * 0,50 = 562,51 \text{ €/kg}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(\text{Se}) = 1.125,02 * 0,05 = 56,25$$

$$p_b(\text{Se}) = 1.125,02 * 0,05 = 56,25$$

$$p_c(\text{Se}) = 1.125,02 * 0,05 = 56,25$$

### Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

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

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(SMF)]	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	116.000,00	
1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)	302.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_b(\text{SMF}) = 116.000,00 \text{ €}$$

$$p_c(\text{SMF}) = 302.000,00 \text{ €}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)

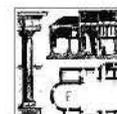
Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(PUI)]	Modalità di stima
1 (Min)	2 (Med)	25.000,00	
1 (Min)	3 (Max)	50.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(\text{PUI}) = 25.000,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_b(\text{PUI}) = 50.000,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_c(\text{PUI}) = 25.000,00 \text{ € da punto a punto}$$



### ■ Tabella dei prezzi marginali

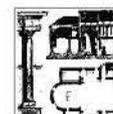
Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT)	1.106,67	1.133,33	1.416,67
Superficie principale (S1)	1.125,02	1.125,02	1.125,02
Superficie locali accessori (S2) €/kg	562,51	562,51	562,51
Superficie esterna esclusiva (Se)	56,25	56,25	56,25
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	116.000,00	302.000,00
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) € da punto a punto	25.000,00	50.000,00	25.000,00

### ■ 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)		664.000,00		680.000,00		850.000,00
Data (DAT)	(0-39)	-43.160,00	(0-39)	-44.200,00	(0-16)	-22.666,67
Superficie principale (S1)	(968,0-363,3)	680.265,80	(968,0-346,9)	698.704,90	(968,0-210,8)	851.921,40
Superficie locali accessori (S2)	(121,0-0,0)	68.063,71	(121,0-104,5)	9.275,79	(121,0-217,9)	-54.507,22
Superficie esterna esclusiva (Se)	(1.840,0-4.452,0)	-146.927,60	(1.840,0-670,0)	65.813,67	(1.840,0-1.060,0)	43.875,78
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(1-1)	0,00	(1-2)	-116.000,00	(1-3)	-302.000,00
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	(1-2)	-25.000,00	(1-3)	-50.000,00	(1-2)	-25.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>1.197.241,91</b>		<b>1.243.594,40</b>		<b>1.341.623,27</b>

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  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(1.341.623,27 - 1.197.241,91) * 100] / 1.197.241,91 = 12,06\% > 5\%$ .



### ■ Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

### ■ Tabella delle caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	1.197.241,91	1.243.594,40	1.341.623,27	-
Servitù di acquedotto (SCQ) 0=assente 1=presente	0	1	0	1
Servitù di passaggio (SDP) 0=assente 1=presente	1	1	0	1

### ■ Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Servitù di acquedotto e Servitù di passaggio.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	1.243.594,40
Servitù di acquedotto (SCQ)	46.352,49
Servitù di passaggio (SDP)	-144.381,40

### ■ Tabella di dimostrazione del sistema di stima

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo corretto MCA (PRZ)		1.197.241,91		1.243.594,40		1.341.623,27
Servitù di acquedotto (SCQ)	(1-0)	46.352,49	(1-1)	0,00	(1-0)	46.352,49
Servitù di passaggio (SDP)	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00	(1-0)	-144.381,36
<b>Prezzo corretto sistema di stima</b>		<b>1.243.594,40</b>		<b>1.243.594,40</b>		<b>1.243.594,40</b>

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima.

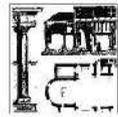
Tale valore è uguale a 1.243.594,40 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

### LOTTO 01 - Complesso immobiliare Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

### ■ Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a MCA e Sistema di stima]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)



Costi non conformità	Costi non conformità	1.500,00
Stima a MCA e Sistema di stima	MCA e Sistema di stima	1.243.594,40

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

1.243.594,40-1.500,00 = 1.242.000,00 €

Diconsi Euro unomilione duecento quarantaduemila

<b>Valore di Pronto realizzo</b>	1.056.000,00
----------------------------------	--------------

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 arrotondato per eccesso.

## QUADRO RIASSUNTIVO

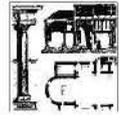
### ■ Lotto 01 - Fabbricato e terreno esclusivo loc. Fornicchiaia

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso immobiliare Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 19/01/2025</b> è pari a 1.242.000,00 € per 1.120,5 m <sup>2</sup> pari a 1.108,43 €/m <sup>2</sup>	 1.242.000,00
	<b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 19/01/2025</b> è pari a 1.056.000,00 € per 1.120,5 m <sup>2</sup> pari a 942,44 €/m <sup>2</sup>	
	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 arrotondato per eccesso.	
	<b>Totale</b>	1.242.000,00
<b>Totale Lotti</b>		<b>1.242.000,00</b>

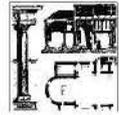
## RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

### ■ 01 - Fabbricato e terreno esclusivo loc. Fornicchiaia

Compendio catastale	Valore (€)
Complesso immobiliare sito in Strada DI FORNICCHIAIA, 10 SIENA (SI) <b>Valore di mercato (19/01/2025)</b>	
Fg. 63 Part. 90 Sub. 12 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 1.177,52 € Superficie di 262,00 m <sup>2</sup> per 1.317,69 €/m <sup>2</sup> pari a	345.234,03
Fg. 63 Part. 90 Sub. 13 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 397,41 € Superficie di 213,00 m <sup>2</sup> per 547,02 €/m <sup>2</sup> pari a	116.515,62
Fg. 63 Part. 90 Sub. 14 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 70,24 € Superficie di 22,00 m <sup>2</sup> per 936,07 €/m <sup>2</sup> pari a	20.593,48
Fg. 63 Part. 90 Sub. 15 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 96,58 € Superficie di 31,00 m <sup>2</sup> per 913,42 €/m <sup>2</sup> pari a	28.316,04
Fg. 63 Part. 90 Sub. 16 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 305,38 € Superficie di 116,00 m <sup>2</sup> per 771,84 €/m <sup>2</sup> pari a	89.533,57
Fg. 63 Part. 90 Sub. 17 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 134,49 € Superficie di 66,00 m <sup>2</sup> per 597,44 €/m <sup>2</sup> pari a	39.430,79



Fg. 63 Part. 90 Sub. 18 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 156,02 € Superficie di 76,00 m <sup>2</sup> per 601,88 €/m <sup>2</sup> pari a	45.743,10
Fg. 63 Part. 90 Sub. 19 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 735,95 € Superficie di 147,00 m <sup>2</sup> per 1.467,83 €/m <sup>2</sup> pari a	215.771,28
Fg. 63 Part. 90 Sub. 20 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 686,89 € Superficie di 174,00 m <sup>2</sup> per 1.157,40 €/m <sup>2</sup> pari a	201.387,51
Fg. 63 Part. 90 Sub. 21 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 331,20 € Superficie di 161,00 m <sup>2</sup> per 603,13 €/m <sup>2</sup> pari a	97.103,67
Fg. 63 Part. 90 Sub. 22-23 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 57,48 € Superficie di 55,00 m <sup>2</sup> per 306,41 €/m <sup>2</sup> pari a	16.852,41
Fg. 63 Part. 349 C 7 -Tettoie chiuse o aperte Rendita 85,22 € Superficie di 55,00 m <sup>2</sup> per 454,28 €/m <sup>2</sup> pari a	24.985,43
Fg. 63 Part. 350 Seminativo arborato RD 2,10 € Superficie di 904,00 m <sup>2</sup> per 0,59 €/m <sup>2</sup> pari a	533,07
<b>Totale</b>	<b>1.242.000,00</b>



## RIPARTO PER DIRITTI REALI

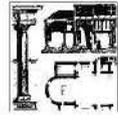
### 01 - Fabbricato e terreno esclusivo loc. Fornicchiaia

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Complesso immobiliare sito in Strada DI FORNICCHIAIA, 10 SIENA (SI)	
<b>il Valore di mercato alla data di stima del 19/01/2025</b>	
Proprietario	
1 [REDACTED]	
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 90 Sub. 12	
A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 1.177,52 € Quota 1/1 di 345.234,03	345.234,03
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 90 Sub. 13	
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 397,41 € Quota 1/1 di 116.515,62	116.515,62
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 90 Sub. 14	
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 70,24 € Quota 1/1 di 20.593,48	20.593,48
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 90 Sub. 15	
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 96,58 € Quota 1/1 di 28.316,04	28.316,04
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 90 Sub. 16	
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 305,38 € Quota 1/1 di 89.533,57	89.533,57
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 90 Sub. 17	
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 134,49 € Quota 1/1 di 39.430,79	39.430,79
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 90 Sub. 18	
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 156,02 € Quota 1/1 di 45.743,10	45.743,10
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 90 Sub. 19	
A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 735,95 € Quota 1/1 di 215.771,28	215.771,28
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 90 Sub. 20	
A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 686,89 € Quota 1/1 di 201.387,51	201.387,51
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 90 Sub. 21	
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 331,20 € Quota 1/1 di 97.103,67	97.103,67
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 90 Sub. 22-23	
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 57,48 € Quota 1/1 di 16.852,41	16.852,41
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 349	
C 7 -Tettoie chiuse o aperte Rendita 85,22 € Quota 1/1 di 24.985,43	24.985,43
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 350	
Seminativo arborato RD 2,10 € Quota 1/1 di 533,07	533,07
<b>Totale in proprietà SERFIN IMMOBILIARE s.r.l.</b>	<b>1.242.000,00</b>

**Totale 01 - Fabbricato e terreno esclusivo loc. Fornicchiaia 1.242.000,00**

## RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	[REDACTED]	1.242.000,00
<b>Totale</b>		<b>1.242.000,00</b>



## 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.

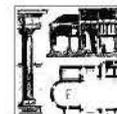
Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base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



# Indice

## Relazione peritale per esecuzione immobiliare

**RGE 138-2023** [REDACTED]

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	2
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	8
Fasi e operazioni peritali	8
Criteri e procedimenti	9
Lotti	11
<b>Lotto Fabricato e terreno esclusivo loc. Fornicchiaia</b>	
<b>Complesso immobiliare Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)</b>	
Scheda immobile	12
Geografia	14
Consistenze superficiali	15
Caratteristiche	22
Segmento di mercato	23
Documenti	24
Consistenza catastale	29
Valutazione	31
Due diligence	32
Comparabili	34
MCA e Sistema di stima	37
Risultati della valutazione	42
Quadro riassuntivo	43
Limiti e assunzioni	45
Conclusioni Relazione peritale per esecuzione immobiliare	46
Firme	46