

■ **Data della valutazione**

venerdì 20/11/2015

■ **Data del rapporto**

venerdì 20/11/2015

Rapporto di valutazione immobiliare

Fallimento MAR-PELL - RG 49-2014

■ **Numero della pratica**

003-2015

■ **Richiedente valutazione**

Dott. Alberto Flori

■ **Valutatore**

Geom. Leri Geom. Alessandro
Strada DI CERCHIAIA, 36 - 53100 SIENA - SI
Tel. 057745761



■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Oggetto**

Rapporto di valutazione immobiliare di beni immobili (fabbricati e terreni) - Fallimento MAR-PELL - Mariotti Loreno

■ **Valore**

252.500,00 € Diconsi Euro duecentocinquantaduemilacinquecento

Alessandro Leri
Geom. Leri
A circular professional stamp of Alessandro Leri, Geometa, with the number 682. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink.



■ Compendio

Classificazione	Appartamento
Comune	PIANCASTAGNAIO
Indirizzo	Via Gaspero barzellotti, 70
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In comproprietà
Dati catastali	Fg. 5 Part. 407 Sub. 3
Superficie (m ²)	65,17
Valore unitario (€/m ²)	441,92
Valore di mercato (€)	28.800,00

■ Compendio

Classificazione	Appartamento
Comune	SANTA FIORA
Indirizzo	Via Antonio gramsci, 25
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 7 Part. 129 Sub.
Superficie (m ²)	110,57
Valore unitario (€/m ²)	1.101,56
Valore di mercato (€)	121.800,00

■ Compendio

Classificazione	Laboratorio artigianale
Comune	PIANCASTAGNAIO
Indirizzo	Via Ombrone, 230
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 6 Part. 516 Sub. 1 Fg. 6 Part. 516 Sub. 2 Fg. 6 Part. 516 Sub. 3 Fg. 6 Part. 516 Sub. 4 Fg. 6 Part. 521 Sub.
Superficie (m ²)	392,42
Valore unitario (€/m ²)	259,43
Valore di mercato (€)	101.803,64



FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
23/07/2015	Incarico o mandato Flori Alberto (Richiedente valutazione) pervenuta e-mail di incarico ed autorizzazione del G.I. Dott.ssa Marianna Serrao
29/07/2015	Inizio operazioni peritali Geom. Alessandro Leri (Valutatore) Incontro a studio dott. Alberto Flori e primo sopralluogo
29/07/2015	Sopralluogo al bene immobile Geom. Alessandro Leri (Valutatore) Primo sopralluogo al capannone artigianale in Via Ombrone snc Piancastagnaio alla presenza della Sig.ra Cristina coniuge del Sig. Loreno Mariotti
01/10/2015	Sopralluogo al bene immobile Geom. Alessandro Leri (Valutatore) Sopralluogo all'abitazione posta in Piancastagnaio Via Gaspero Barzellotti 70 e, successivamente, all'abitazione posta in Comune di Santa Fiora Via Antonio Gramsci 25 loc. Bagnore assieme al dott. Alebrto Flori e all'Arch. Roberto Merli
14/11/2015	Ricerca dati immobiliari comparabili Geom. Alessandro Leri (Valutatore) Richiesti dati comparabili a Stimatrix City per i beni immobili in Piancastagnaio Via G. Barzellotti 70 ed in Santa Fiora Via A. Gramsci 25
01/10/2015	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Geom. Alessandro Leri (Valutatore) Accesso all'Ufficio Tecnico di Piancastagnaio insieme al dott. Albertop Flori e all'Arch. Merli
29/07/2015	Contatto impossibile (sospensione termini di consegna) Geom. Alessandro Leri (Valutatore) Sospesa attività del valutatore per problemi di accesso alle restanti unità immobiliari in Comune di Piancastagnaio, Via G. Barzellotti 70, ed in Comune di Santa Fiora Via A. Gramsci 25 loc. Bagnore manifestati dalla Sig.ra Mariotti in relazione alla sua richiesta di mantenere un certo riserbo sulla questione per quanto attiene al bene immobile in Comune di Santa Fiora Via A. Gramsci 25 e per questo mi farà contattare da tecnico di sua fiducia; per quanto riguarda invece l'unità immobiliare ubicata in Piancastagnaio Via G. Barzellotti, 70, essendo cointestata ad altri residenti fuori Comune oltre che al marito, ella deve ricercare le chiavi in quanto sembra che da molti anni nessuno vi faccia più accesso e l'unità risulta essere vuota.
10/08/2015	Convegni Geom. Alessandro Leri (Valutatore) Contatto telefonico con l'arch. Roberto Merli, tecnico di fiducia della Sig.ra Mariotti, il quale ha assunto l'impegno di compiere accesso presso il Comune di Santa Fiora al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile in Via A. Gramsci 25
04/09/2015	Convegni Pervenuta comunicazione e-mail dall'Arch. Merli che informa di difficoltà nel reperimento degli atti legate alla costituzione dell'Unione Comuni Amiata Grossetana. Mi farà avere ulteriori notizie.



CRITERI E PROCEDIMENTI

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

■ Valore di mercato

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

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

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

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

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

"importo stimato..."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

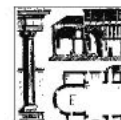
La definizione di valore di mercato assume che:

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

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

SIENA, data rapporto venerdì 20/11/2015

Pagina 4 di 99



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

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

■ Costo di ricostruzione deprezzato

Il costo di riproduzione (deprezzato) (depreciated replacement cost) come stima del valore di mercato del terreno nel suo uso corrente e del costo lordo di sostituzione (o riproduzione, o ricostruzione) dell'opera o della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima; il costo di riproduzione deprezzato è considerato un procedimento di stima accettabile in contabilità per giungere ad un sostituto del valore di mercato per gli immobili ubicati in mercati specializzati e limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto.

Costo di ricostruzione deprezzato	[Stima a CRD]-[Oneri per sanatoria edilizia]
Procedimento	Descrizione
Stima a CRD	Costo di ricostruzione fabbricato determinato mediante il procedimento del Cost Approach Cost Approach Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.
Oneri per sanatoria edilizia	calcolo dei costi da sostenere per l'ottenimento della sanatoria edilizia Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.



LOTTI

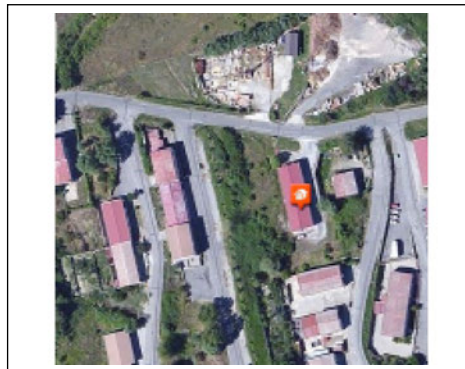
Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
	01	Fabbricato artigianale, resede e particella censita al CT il tutto ubicato in Piancastagnaio Via Ombrone snc località La Rota lotto 1B
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Laboratorio artigianale Via OMBRONE, - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)	

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
	02	Abitazione popolare ubicata in Piancastagnaio Via Gaspero Barzellotti 70 e piccolo appezzamento di terreno fg. 23 partic. 322
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Appartamento Via GASPERO BARZELLOTTI, 70 - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)	

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
	03	Abitazione popolare ubicata in Santa Fiora Via Antonio Gramsci 25 fraz. Bagnore compreso piccoli resedi in corpo separato e particella di terreno
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Appartamento Via Antonio Gramsci, 25 - 58037 - SANTA FIORA (GR)	

**SCHEDA IMMOBILE****LOTTO 01-Laboratorio artigianale Via OMBRONE, - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)****Denominazione**

Data inserimento	05/11/2015	Data ultima modifica	19/11/2015
Codice	078-subject		
Classificazione	Laboratorio artigianale		
Denominazione	Fallimento MAR-PELL		
Destinazione	Artigianale		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in scadente stato di manutenzione		
Superficie	392,42 m ² Cdiv - Superficie Interna Lorda (SI...		

**Ubicazione**

Via OMBRONE, 230 -
località La Rota lotto 1B 53025 PIANCASTAGNAIO - (SI)
Zona OMI: E6/Suburbana/ZONA PRODUTTIVA LA RUOTA E VIGNOLA

Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	Piano Terra			Interno	

Descrizione principale

Capannone adibito a laboratorio artigianale di lavorazione pellami, attualmente dismesso, disposto su due piani fuori terra e costituito da ingresso, due w.c., ripostiglio, disimpegno e laboratorio al piano terreno e da ufficio, magazzino, zona esposizione, disimpegno e w.c. al piano primo.

Descrizione pertinenze

Resede esclusivo

Provenienza e titolarità

Nuova costruzione realizzata con Concessione Edilizia nr. 3973 del 05/02/1993 su lotto di terreno edificabile di originaria proprietà comunale acquistata dall'attuale proprietà con atto pubblico ai rogiti Notaio Pietro Serravezza di Abbadia San Salvatore del 23/11/1992 rep. 35860 racc. 9640 registrato a Montepulciano il 10/12/1992 al nr. 1823

Urbanistica e vincoli

Fabbricato realizzato con Concessione Edilizia nr. 3973 del 05/02/1993 e successiva richiesta di variante in corso d'opera presentata in data 09/08/1993 - pratica edilizia 4294 - che veniva approvata dalla Commissione Edilizia in data 11/08/1993. Prima del rilascio della suddetta variante l'Amministrazione comunale di Piancastagnaio ingiunge la richiedente il saldo degli oneri di urbanizzazione, a suo tempo rateizzati, per l'originaria Concessione Edilizia 3973/93 con lettera del 13/10/1993 e successivo sollecito del 10/11/1993.

In data 18/11/1996 con lettera prot. 8033, l'Arch. Roberto Merli Direttore dei Lavori si dimette motivando le dimissioni con il mancato rilascio della variante essenziale richiesta ed approvata ma mai rilasciata per il mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione richiesti sull'originaria Concessione Edilizia 3973/93.

In data 20/11/1996 con nota prot. 8128 fu emessa Ordinanza di demolizione da parte del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Piancastagnaio che riscontrò la totale difformità del fabbricato realizzato rispetto a quanto oggetto della Concessione Edilizia 3973/93.

In data 27/02/1997 il Tribunale di Montepulciano con sentenza RGR 1656/96 dichiara prescritto il reato di abuso edilizio. Attualmente il manufatto è privo di attestazione di agibilità e collaudo statico.

Nel mese di Marzo 2008 fu presentata richiesta di accertamento di conformità - pratica edilizia 5581/2008 - mai conclusa dal richiedente ed archiviata dal SUAP del Comune di Piancastagnaio per decorrenza dei termini di invio delle integrazioni alla pratica.

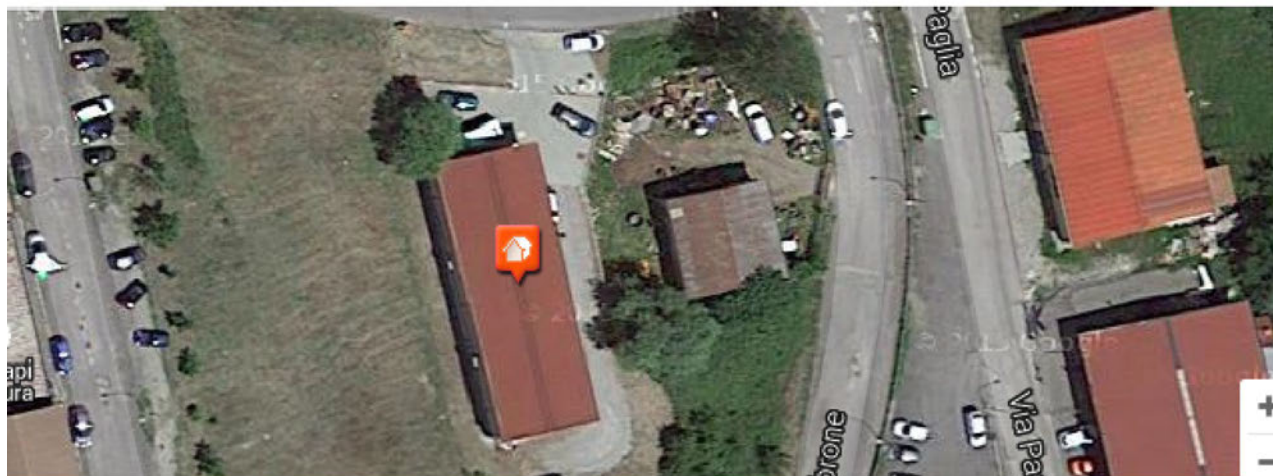


■ Highest and Best Use

Classificazione	Laboratorio artigianale
Destinazione	Artigianale
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Motivazioni	Il fabbricato è ubicato in zona artigianale ove gli altri edifici ed unità immobiliari hanno la medesima destinazione essendo d'altronde non modificabile la destinazione d'uso per vincolo urbanistico.

**GEOGRAFIA****LOTTO 01-Laboratorio artigianale Via OMBRONE, - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)****Ubicazione**

Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	PIANCASTAGNAIO		
Zona	località La Rota lotto 1B		
Indirizzo	Via OMBRONE		
Civico	230	Cap	53025
Latitudine	42° 51' 8,2009"	Longitudine	11° 41' 58,4921"

Mappa

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE****LOTTO 01-Laboratorio artigianale Via OMBRONE, - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)****Descrizione consistenza**

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La SIL include: · lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; e non include: · lo spessore muri perimetrali; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo · i balconi, terrazzi e simili; · lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); · i vani ad uso comune.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	348,78	1,00	348,78
Superficie esterna esclusiva	Se	484,90	0,09	43,64
Totale Superficie (m²)		833,68		392,42
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	245,44	S1	1,00	245,44
	484,90	Se	0,09	43,64
Totale per piano	730,34			289,08

Consistenza per il Piano Primo

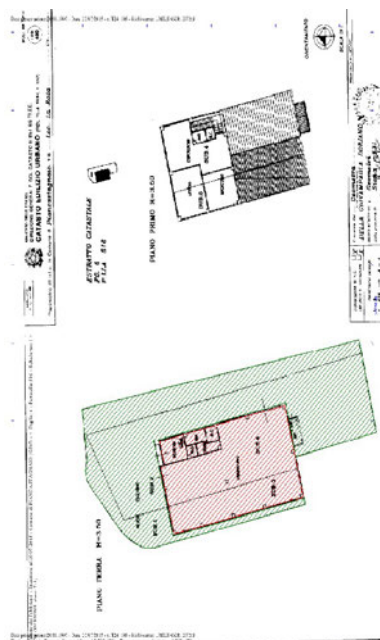
Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	103,34	S1	1,00	103,34
Totale per piano	103,34			103,34



Planimetria

078-subject-Laboratorio artigianale Via OMBRONE, 230 PIANCASTAGNAIO-SI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 1000
Provenienza planimetria		N° Documento	11



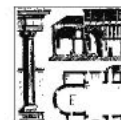


■ Planimetria

078-subject-Laboratorio artigianale Via OMBRONE, 230 PIANCASTAGNAIO-SI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 1000
Provenienza planimetria		N° Documento	12



**CARATTERISTICHE****LOTTO 01-Laboratorio artigianale Via OMBRONE, - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)****■ Locazionali - Ubicazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	6.500,00

■ Fabbricato o Edificio

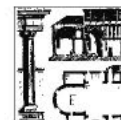
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 2 = 5.000,00 da 1 a 3 = 8.000,00 da 1 a 4 = 16.000,00 da 1 a 5 = 25.000,00 da 2 a 3 = 3.000,00 da 2 a 4 = 11.000,00 da 2 a 5 = 20.000,00 da 3 a 4 = 8.000,00 da 3 a 5 = 17.000,00 da 4 a 5 = 9.000,00

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	348,8	m ²	1,00
Superficie esterna esclusiva	Se	484,9	m ²	0,09
Superficie commerciale	SUP	392,4	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	20/11/2015	giorno/mese/anno	-

**SEGMENTO DI MERCATO****LOTTO 01-Laboratorio artigianale Via OMBRONE, - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)****Denominazione**

Classificazione	Laboratorio artigianale
Destinazione	Artigianale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	PIANCASTAGNAIO	Provincia	SI
Località/Fraz./Zona	località La Rota lotto 1B		
Posizione	Centrale - semiperiferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in scadente stato di
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare	Laboratori e locali di deposito	Dimensione unità	Medio piccola

Tipologia edile

Edificio	Capannone		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	392,42/392,42	100,00
Superficie principale	S1/SUP	348,78/392,42	88,88
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	484,90/392,42	123,57

Mercato

Lato domanda	Artigiano	Motivazione	Uso ai fini della produzione
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	680,00 €/m ²	Livello di reddito	2,00 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase di recessione	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

Rapporti mercantili

Rapporti superficiali	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie esterna esclusiva	i(Se)	0,09

Saggio opportunità per i miglioramenti [j]	-	Saggio di rival. annuo	0,01
---	---	-------------------------------	------

Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]	-
Rapporto area edificata/edificabile [r]	-
Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]	-
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	0,30

Rapporti di posizione



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

■ Analisi di mercato

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

L'analisi delle compravendite condotta tramite la conservatoria dei registri immobiliari testimonia una sensibile diminuzione delle compravendite negli ultimi dodici mesi.

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



DOCUMENTI

LOTTO 01-Laboratorio artigianale Via OMBRONE, - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)

■ Elenco Fotografie esterni

N. 1 ingresso capannone del 06/11/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 2 fianco Est del 06/11/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 3 lato Sud (retro) del 06/11/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 4 lato Ovest del 06/11/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 5 laboratorio PT del 06/11/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 6 laboratorio PT del 06/11/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 7 uffici P1 del 06/11/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 8 uffici P1 del 06/11/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 9 servizio igienico del 06/11/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Caratteristiche di riferimento

Superficie principale (S1)=348,8 m²

Superficie esterna esclusiva (Se)=484,9 m²

Superficie commerciale (SUP)=392,4 m²

Zona urbanizzata (ZUB)=1 0=no 1=sì

Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)=2 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono

Conformità

Il documento non è conforme alla realtà.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.



■ **Elenco Documenti amministrativi**

N. 10 realazione ufficio tecnico del 06/11/2015

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti amministrativi.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 11 Immagine della pagina n.1 di PLN_Piancastagnaio fg 6 partic 516 sub 1 del 20/07/2015

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Terra

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 12 Immagine della pagina n.1 di PLN_Piancastagnaio fg 6 partic 516 sub 1 del 20/07/2015

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Primo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

N. 13 CT mappa fg 6 Piancastagnaio partic 516 del 20/07/2015

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

■ **Elenco Visure catastali**

N. 14 DOC_927931430 del 05/11/2015

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di PIANCASTAGNAIO Comune catastale di PIANCASTAGNAIO

Catasto Fabbricati

Fg. 6 Part. 516 Sub. 4Fg. 6 Part. 516 Sub. 3Fg. 6 Part. 516 Sub. 2Fg. 6 Part. 516 Sub. 1 Categoria C 3 -Laboratori per arti e mestieri Consistenza 356 m²

Conformità

Il fabbricato in esame è parzialmente abusivo realizzato in parziale difformità alla C.E. nr. 3973/1993. Esso risulta comunque sanabile ai sensi del ex. art. 36 del DPR 389/01 mediante la richiesta di accertamento di conformità all'amministrazione comunale competente. Vedi relazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico allegata.

Per tale attività sono previsti oneri tecnici e oneri amministrativi pari a X00.000 €.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 15 CT visura MARPELL fg 6 partic 521 del 20/07/2015

Foglio 6 Particella 521 Sub

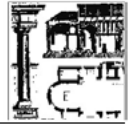
Riferimenti catastali

Comune amministrativo di PIANCASTAGNAIO Comune catastale di PIANCASTAGNAIO

Catasto Terreni

Fg. 6 Part. 521 Qualità Seminativo irriguo Consistenza 0 ha 00 a 09 ca

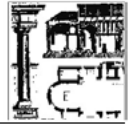
Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.



■ **Fotografie esterni**

N. 1 - ingresso capannone

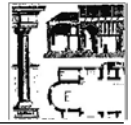




■ **Fotografie esterni**

N. 2 - fianco Est

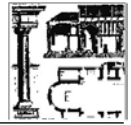




■ **Fotografie esterni**

N. 3 - lato Sud (retro)





■ **Fotografie esterni**

N. 4 - lato Ovest





■ **Fotografie locali interni**

N. 5 - laboratorio PT

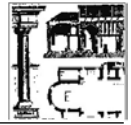




■ **Fotografie locali interni**

N. 6 - laboratorio PT

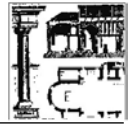




Fotografie locali interni

N. 7 - uffici P1

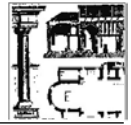




■ **Fotografie locali interni**

N. 8 - uffici P1





Fotografie locali interni

N. 9 - servizio igienico





Documenti amministrativi

N. 10 realazione ufficio tecnico

RELAZIONE MAR.PEL DI MARIOTTI LORENO

30/03/1992 il Sig. Mariotti Loreno inoltra domanda per la costruzione di un laboratorio artigianale sul lotto 1B (fg.6 part.IIIa 516,521) del PIP la Rota allegando un progetto a firma del Geom. Pasqualini Massimo.

05/02/1993 viene rilasciata la concessione edilizia per la realizzazione del fabbricato artigianale di cui sopra.

09/08/1993 il Sig. Mariotti inoltra una domanda di variante in corso d'opera riguardante il diverso posizionamento del fabbricato con ribaltamento dello stesso attorno al suo lato minore e diversa distribuzione interna. Il progetto viene approvato dalla commissione edilizia in data 11/08/1993 (P.E.4294)

13/10/1993 il Comune scrive al committente il II sollecito al pagamento degli oneri relativi alla C.E.3973;

10/11/1993 Il Comune scrive nuovamente al committente e questa volta anche all'Assicurazione GEAS di Abbadia S.S. che aveva emesso polizza fidejussoria a garanzia del pagamento degli oneri, minacciando che se entro 10gg non avessero pagato avrebbero provveduto alla riscossione coattiva.

18/11/1996 con lettera prot. 8033 l'Arch. Roberto Merli direttore dei lavori si dimette. Oggetto delle dimissioni era stato il rifiuto da parte del Comune di rilasciare la concessione edilizia di variante "essenziale" richiesta, non avendo, il committente pagato le rate degli oneri di urbanizzazione.

20/11/1996 con nota prot. 8128 è stata emessa ordinanza di demolizione in quanto il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica aveva riscontrato la realizzazione del fabbricato artigianale in totale difformità dalla concessione rilasciata per:

- traslazione ad ovest del fabbricato che parzialmente va ad insistere sul terreno distinto in CT al foglio 6 part.IIIa 648 e 650 di proprietà comunale;
- riduzione della dimensione minore della pianta da mt. 13,00 a mt. 12,60;
- ampliamento della dimensione maggiore della pianta da mt. 20,30 a mt. 21,00;
- modifica di tutte le aperture esterne;
- variazione generale della distribuzione interna.

13/06/1997 il T.A.R. respinge la richiesta di annullamento previa sospensione dell'esecuzione inoltrata dal Sig. Mariotti rappresentato dagli Avv. Porcelloni Ignazio e Fabbrini Luciano;

9/12/2007



NON E' AQUISITA' RE
ECONOMIA STASIO
AGU LTH

9/1/2015

Jent. permutazione 27/3/97 Trib. Montepulciano
albo RGR 1655/96



Estratti di mappa catastali

N. 13 CT mappa fg 6 Piancastagnaio partic 516





Visure catastali

N. 14 DOC_927931430

genzia entrate
Ufficio Provinciale di Siena - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2015

Data: 05/11/2015 - Ora: 19:05:44 Fine
Visura n.: T321154 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di PIANCASTAGNAIO (Codice: G547)
Provincia di SIENA

Catasto Fabbricati Foglio: 6 Particella: 516 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		6	516	1			C/3	2	356 m²		Euro 698,46
Indirizzo: VIA OMBIONE piano T-1; Notifica: - Annessioni: Classamento e rendite validi (D.M. 701/94)											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALI	DATI DERIVANTI DA
1	COMUNE DI PIANCASTAGNAIO con sede in PIANCASTAGNAIO	CODICE FISCALE 51001510528*	DIRETTI E ONERI REALI
2	MAR-PIRELLI DI MAROTTI LORENZO con sede in PIANCASTAGNAIO	00990610517	Comproprietario
DATI DERIVANTI DA		Comproprietario	

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visure catastali

N. 15 CT visura MARPELL fg 6 partic 521



Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 20/07/2015

 Data: 20/07/2015 - Ora: 16.22.59 Fine
 Visura n.: T200104 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: MAR PELL DI MARIOTTI LORENO
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di SIENA MAR PELL DI MARIOTTI LORENO C.F.: 00990610537

1. Immobili siti nel Comune di PIANCASTAGNAIO (Codice G547) - Catasto dei Terreni

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
N.	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Rendimento		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	6	521		-	SEMIN IRREG	1	00 09	Euro 0,04 L. 72	Euro 0,02 L. 45	VARIAZIONE GEOMETRICA del 17/01/1997 n. 372696.1/1997 in atti dal 18/01/1997	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: varia con le particelle: 916

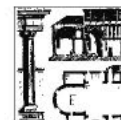
Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MAR PELL DI MARIOTTI LORENO	00990610537	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/1992 Valuta n. 3326.1/1990 in atti dal 04/01/1997 Repertorio n.: 9640 Rogante: SERRAVEZZA PIETRO Sede: ABBADIA SAN SALVATORE Registrazione: UR Sede: MONTEPULCIANO n.: 1823 dal 10/12/1992		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	PIANCASTAGNAIO	Provincia di	SI
---------------------------------	----------------	---------------------	----

■ **Fabbricati - Comune catastale di PIANCASTAGNAIO (G547)**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		6	516	1	C 3 -Laboratori per arti e mestieri	2	356 m²	698,66	356,00
2		6	516	2		-	-	-	-
3		6	516	3		-	-	-	-
4		6	516	4		-	-	-	-
Totali								698,66	356,00

■ **Dettagli catasto fabbricati**

(1) - Dettagli Particella Fg. 6 Part. 516 Sub. 1 (Bene principale) Situazione in atti al 05/11/2015

Piano di accesso: T-1

Superficie catastale: 356,00 m²

Conduzione: Proprietà

Documenti di riferimento

N.14 - DOC_927931430 del 05/11/2015

Il documento è conforme alla realtà.

(2) - Dettagli Particella Fg. 6 Part. 516 Sub. 2 (Bene principale) Situazione in atti al 05/11/2015

Piano di accesso: T-1

Documenti di riferimento

N.14 - DOC_927931430 del 05/11/2015

Il documento è conforme alla realtà.

(3) - Dettagli Particella Fg. 6 Part. 516 Sub. 3 (Bene principale) Situazione in atti al 05/11/2015

Piano di accesso: T-1

Documenti di riferimento

N.14 - DOC_927931430 del 05/11/2015

Il documento è conforme alla realtà.

(4) - Dettagli Particella Fg. 6 Part. 516 Sub. 4 (Bene principale) Situazione in atti al 05/11/2015

Piano di accesso: T-1

Documenti di riferimento

N.14 - DOC_927931430 del 05/11/2015

Il documento è conforme alla realtà.

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

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m²)	VN(€)
1	.6.516.1.	C/3	Laboratori	356,00	terreno	Normale	815,00	290.140,00
Valore Normale complessivo								290.140,00

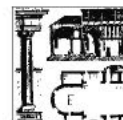
Comune amministrativo di	PIANCASTAGNAIO	Provincia di	SI
---------------------------------	----------------	---------------------	----

■ **Terreni - Comune catastale di PIANCASTAGNAIO (G547)**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
----	------	-----	-------	---------	--------	--------	--------	----	---	----

SIENA, data rapporto venerdì 20/11/2015

Pagina 31 di 99



1		6	521	Seminativo irriguo	1	0,04	0,02			09
Totali						0,04	0,02			9

■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 6 Part. 521 (Bene principale) Situazione in atti al 19/11/2015

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 9,00 m²

Superficie condotta: 90,00 m²

Conduzione: Proprietà

Documenti di riferimento

N.15 - CT visura MARPELL fg 6 partic 521 del 20/07/2015Il documento è conforme alla realtà.

**VALUTAZIONE****Laboratorio artigianale Via OMBRONE, - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)**

Il Costo di ricostruzione deprezzato dell'immobile, classificato come Laboratorio artigianale sito in PIANCASTAGNAIO (SI) - località La Rota lotto 1B, Via OMBRONE, 230, avviene mediante la seguente formula:

Costo di ricostruzione deprezzato = [Stima a CRD]-[Oneri per sanatoria edilizia]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 20/11/2015.

DUE DILIGENCE**LOTTO 01 - Laboratorio artigianale Via OMBRONE, - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)****DUE DILIGENCE**

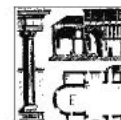
Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
19/11/2015	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia Il fabbricato in esame è totalmente abusivo (privo di atto autorizzativo) ma risulta comunque sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 389/01 e ss.mm. ii. mediante la richiesta di accertamento di conformità all'amministrazione comunale competente. Per tale attività sono previsti oneri tecnici e oneri amministrativi come di seguito specificato: - costo iniziale per acquisto del terreno edificabile dal Comune + oneri concessori £. 26.155.502 pari ad €. 13.508,19 - acconto versato in data 17/07/1992 £. 382.870 pari ad €. 197,73 - versamento 1° rata oneri di urbanizzazione in data 17/11/1992 £. 8.590.878 pari ad €. 4.436,82 - rimanenza a saldo £. 17.181.754 pari ad €. 8.873,63 In caso di esito positivo della domanda di accertamento di conformità dovranno essere versati: - il doppio degli oneri concessori ancora dovuti €. 17.747,26 - sanzione pecuniaria €. 516,00 totale €. 18.263,26 Spese tecniche, bolli e imposte €. 4.000,00 Totale costi di non conformità arrotondati per eccesso €. 22.500,00	Non conforme	22.500,00
Totale costi ripristino Non conformità			22.500,00



SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE
LOTTO 01 - Laboratorio artigianale Via OMBRONE, - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)

■ **Noto**

Saggio Noto: 0,0300 %

**COST APPROACH****LOTTO 01 - Laboratorio artigianale Via OMBRONE, - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)**■ **Stima a CRD**■ **COSTI DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATI**■ **Terreni**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Terreno edificato - Preso riferimento da delibera C.C. Piancastagnaio nr. 18 del 17/06/2011, ultimo dato disponibile, che fissa il valore delle aree fabbricabili in zona urbanizzata a destinazione artigianale pari ad €/mc 11,99 che aggiornato con indice ISTAT aumenta ad €/mc 12,83 per volume effettivamente edificato di circa mc 1462 (12,55*21,00)*3,80 + (10,50*12,55)*3,5=1.462,70 m ³	12,83	18.766,47	12,73	0,00
Totali			18.766,47	12,73	0,00

■ **Fabbricati**

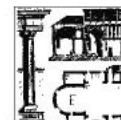
N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Scavi e reinterri - 203.01.002.000 - SCAVO A SEZIONE APERTA DI SPLATEAMENTO eseguito c.s. MA CON CARICO, TRASPORTO E SCARICO ALLE PUBBLICHE DISCARICHE fino alla distanza di 20 km fino a mc 1.000 484,9*1,5=727,35 €/m ³	10,50	7.637,18	5,18	3.818,59
2	Opere strutturali in c.a. - Realizzazione di struttura portante in c.a. precompresso costituite da plinti di fondazione, travi rovesce di collegamento, pilastri, solaio interpiano e solaio di copertura prefabbricati tipo predalles - incidenza €/mc (12,20*21)*3,74 + (12,2*10,50)*3,00=1.342,49 €/m ³	30,00	40.274,64	27,31	6.243,60
3	Strutture murarie prefabbricati - 258.02.003.001 - PANNELLO DI TAMPONAMENTO A GIUNTO VERTICALE liscio fondo cassero metallico o graffiato in cls con interposto pannello di polistirolo ad alta densita', escluso rivestimento interno della parete superiore della struttura spessore cm 16 - incidenza €/mq (42+24,2)*3,74 +(24,20+21)*3,00=383,19 €/m ²	55,00	21.075,34	14,29	3.852,80



4	Sottofondi/massetti/vespai - 311.02.001.001 - VESPAIO COSTITUITO DA SCAPOLI IN PIETRE O PILLORE DI FIUME sistemati a mano rifiorito con uno strato di ghiaia d. 5 cm, compresa la formazione di fognoli di aerazione perimetrali longitudinali e trasversali; interasse 1,50 m; esclusi soprastante massetto, formazione di fori nelle murature e griglie di aerazione: per uno spessore massimo di cm. 25 12,20*21=256,20 a corpo	37,00	9.479,40	6,43	0,00
5	Sottofondi/massetti/vespai - 318.01.005.003 - MASSETTO ARMATO dello spessore di 5 cm in conglomerato cementizio con resistenza caratteristica C16/20, tirato a regola, con rete elettrosaldata in acciaio Fe B 450 C controllato: con rete diametro 8 mm 12,20*21=256,20 a corpo	33,40	8.557,08	5,80	0,00
6	Pavimenti/rivestimenti/zoccolini - 232.05.001.005 - PAVIMENTAZIONE IN CLS PRECONFEZIONATO a C calcolata secondo carichi previsti e per classi di esposizione secondo UNI 9858 e UNI 11146, di spessore 15-20 cm, con applicazione di premiscelato a base di quarzo granulare, colore grigio naturale, compresa lisciatura con frattazzatrice, taglio di giunti formanti riquadri 3x3 m ed inserimento di preformato in PVC, esclusa la fornitura del cls (vedasi capitoli da 207.2.71.0 a 207.2.76.0), armatura ed assistenze murarie: con strato di usura "a spolvero" con 3 kg/mq e comunque a rifiuto di prodotto premiscelato 12,20*21=256,20 a corpo	4,60	1.178,52	0,80	0,00
7	Verniciature/tinteggiature/trattamenti protettivi - 235.02.001.002 - COLORITURE PER INTERNI: a tempera fine su intonaco civile, tre mani ((42*3,54)+(24,40*3,54)+(12,2*3)+(10,50*3)+(20*3,54*2)+(15*3*2)]= a corpo	0,00	0,00	0,00	0,00
Totali			88.202,16	59,81	13.914,99

Dettagli deprezzamenti:

- 1) vetustà: 20 anni, vita utile: 40 anni. Deprezzamento fisico calcolato con il procedimento Lineare coef. 0,50.
- 2) vetustà: 20 anni, vita utile: 40 anni. Deprezzamento fisico calcolato con il procedimento Lineare coef. 0,16.
- 3) vetustà: 20 anni, vita utile: 40 anni. Deprezzamento fisico calcolato con il procedimento Lineare coef. 0,18.
- 4) nessun deprezzamento
- 5) nessun deprezzamento
- 6) nessun deprezzamento
- 7) nessun deprezzamento



Impianti

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Impianti elettrici - Fornitura e posa in opera di impianto elettrico tipo industriale 1,00 a corpo	8.500,00	8.500,00	5,76	4.250,00
2	Impianti meccanici - Fornitura e posa in opera di impianti meccanici ed idrici per esigenze di lavorazione, tre servizi igienici, illuminazione ed areazione meccanica 1,00 a corpo	10.000,00	10.000,00	6,78	5.000,00
Totali			18.500,00	12,54	9.250,00

Dettagli deprezzamenti:

1) vetustà: 20 anni, vita utile: 40 anni. Deprezzamento fisico calcolato con il procedimento Lineare coef. 0,50.

2) vetustà: 20 anni, vita utile: 40 anni. Deprezzamento fisico calcolato con il procedimento Lineare coef. 0,50.

Spese

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Spese generali - spese e costi per onorari professionali, tasse ed imposte 1,00 a corpo	8.500,00	8.500,00	5,76	0,00
2	Spese - Utile dell'impresa $90000 \cdot 0,15 = 13.500,00$ a corpo	1,00	13.500,00	9,15	0,00
Totali			22.000,00	14,91	0,00

Quadro riassuntivo

Totale costi costruzione	147.468,63 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	147.468,63 €
Totale deprezzamenti	23.164,99 €

La Stima a CRD è posta pari alla differenza fra il valore a nuovo (147.468,63 €), il totale dei deprezzamenti (23.164,99 €).

Tale valore è uguale a 124.303,64 €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Laboratorio artigianale Via OMBRONE, - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)

■ Costo di ricostruzione deprezzato

Costo di ricostruzione deprezzato	[Stima a CRD]-[Oneri per sanatoria edilizia]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a CRD	Cost Approach	124.303,64
Oneri per sanatoria edilizia	Costi non conformità	22.500,00

In conclusione il Costo di ricostruzione deprezzato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$124.303,64 - 22.500,00 = 101.803,64 \text{ €}$

Diconsi Euro centounomilaottocentotrevirgolasessantaquattro



SCHEMA IMMOBILE

LOTTO 02-Apartmento Via GASPERO BARZELLOTTI, 70 - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)

■ Denominazione

Data inserimento	06/11/2015	Data ultima modifica	19/11/2015
Codice	079-subject		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione	abitazione Via Barzellotti 70		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In comproprietà		
Categoria	Usato in scadente stato di manutenzione		
Superficie	65,17 m ² Cdv - Superficie Interna Lorda (SIL...)		



■ Ubicazione

Via GASPERO BARZELLOTTI, 70 -
Centro storico 53025 PIANCASTAGNAIO - (SI)
Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO STORICO

■ Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	1-2			Interno	

■ Descrizione principale

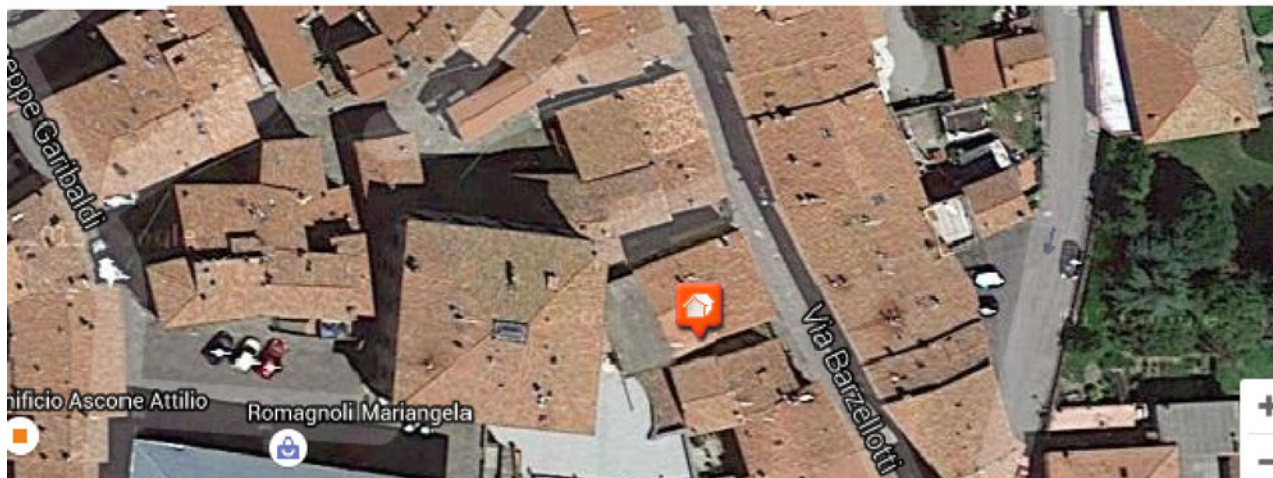
Abitazione su due piani con accesso da vicolo pubblico e da scala esterna, in cattive condizioni di manutenzione, disabitata e priva di impianti a norma composta da 1 vano e bagno al piano primo e da 1 vano e cucina al piano secondo

■ Highest and Best Use

Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)
Destinazione	Residenziale
Proprietà	In condominio con altre unità.

**GEOGRAFIA****LOTTO 02-Appartamento Via GASPERO BARZELLOTTI, 70 - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)****Ubicazione**

Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	PIANCASTAGNAIO		
Zona	Centro storico		
Indirizzo	Via GASPERO BARZELLOTTI		
Civico	70	Cap	53025
Latitudine	42° 50' 52,9018"	Longitudine	11° 41' 40,1078"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Apartmento Via GASPERO BARZELLOTTI, 70 - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La SIL include: · lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; e non include: · lo spessore muri perimetrali; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo · i balconi, terrazzi e simili; · lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); · i vani ad uso comune.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	65,17	1,00	65,17
Totale Superficie (m²)		65,17		65,17
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	28,57	S1	1,00	28,57
Totale per piano	28,57			28,57

Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	36,60	S1	1,00	36,60
Totale per piano	36,60			36,60



■ Planimetria

079-subject-Appartamento Via GASPERO BARZELLOTTI, 70 PIANCASTAGNAIO-SI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento	2



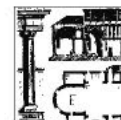


Planimetria

079-subject-Appartamento Via GASPERO BARZELLOTTI, 70 PIANCASTAGNAIO-SI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Secondo	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento	3



**CARATTERISTICHE****LOTTO 02-Apartmento Via GASPERO BARZELLOTTI, 70 - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)****Unità**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 2 = 3.500,00 da 1 a 3 = 18.000,00 da 1 a 4 = 12.000,00 da 1 a 5 = 47.000,00 da 2 a 3 = 5.000,00 da 2 a 4 = 8.500,00 da 2 a 5 = 18.500,00 da 3 a 4 = 3.500,00 da 3 a 5 = 13.500,00 da 4 a 5 = 10.000,00

Impianti dell'unità

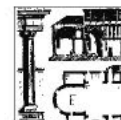
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto riscaldamento	IMR	0	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	da 0 a 2 = 3.000,00

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	65,2	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	65,2	m ²	1,00

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	20/11/2015	giorno/mese/anno	0,030



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 02-Appartamento Via GASPERO BARZELLOTTI, 70 - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)

Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	PIANCASTAGNAIO	Provincia	SI
Località/Fraz./Zona	Centro storico		
Posizione	Centrale - centro città		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in scadente stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo ultrapolare	Dimensione unità	Piccola

Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	65,17/65,17	100,00
Superficie principale	S1/SUP	65,17/65,17	100,00

Mercato

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

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	650,00 €/m ²	Livello di reddito	7,00 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase di recessione	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

Rapporti mercantili

Rapporti superficiali	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00

Saggio opportunità per i miglioramenti [j]	-	Saggio di rival. annuo	0,01
---	---	-------------------------------	------

Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]	-
Rapporto area edificata/edificabile [r]	-
Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]	-
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	0,20

Rapporti di posizione



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

■ Analisi di mercato

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

L'analisi delle compravendite condotta tramite la conservatoria dei registri immobiliari testimonia una sensibile diminuzione delle compravendite negli ultimi dodici mesi.

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



DOCUMENTI

LOTTO 02-Appartamento Via GASPERO BARZELLOTTI, 70 - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 CF visura Piancastagnaio fg 6 partic 407 sub 3 del 06/11/2015

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di PIANCASTAGNAIO Comune catastale di PIANCASTAGNAIO

Catasto Fabbricati

Fg. 5 Part. 407 Sub. 3 Categoria A 4 -Abitazione di tipo popolare Consistenza 2,5 vani

Caratteristiche di riferimento

Superficie principale (S1)=65,2 m²

Superficie commerciale (SUP)=65,2 m²

Impianto riscaldamento (IMR)=0 0=assente 1=centralizzato 2=autonomo

Conformità

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio risulta corrisponde alla descrizione contenuta nella titolarità del bene.

Fabbricato realizzato ante 1967 ubicato nel centro storico e mai ristrutturato

L'immobile non è immediatamente utilizzabile.

Lo stato dei luoghi, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti edilizi approvati.

Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 2 Immagine della pagina n.1 di PLN_Piancastagnaio fg 5 partic 407 sub 3 del 20/07/2015

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Primo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 3 Immagine della pagina n.1 di PLN_Piancastagnaio fg 5 partic 407 sub 3 del 20/07/2015

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Secondo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Fotografie esterni**

N. 4 ingresso da Via Barzellotti del 07/11/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ **Elenco Fotografie locali interni**

N. 5 servizio igienico del 07/11/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.



N. 6 vano piano primo del 07/11/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 7 cucina piano secondo del 07/11/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 8 vano piano secondo del 07/11/2015

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.



Visure catastali

N. 1 - CF visura Piancastagnaio fg 6 partic 407 sub 3



Ufficio Provinciale di Siena - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2015

Data: 06/11/2015 - Ora: 18.57.46 Fine

Visura n.: T267420 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PIANCASTAGNAIO (Codice: G547)
Catasto Fabbricati	Provincia di SIENA
	Foglio: 5 Particella: 407 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	Urbana	5	407	3			A/4	2	2,5 vani		Euro 126,53	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/06/2008 n. 4851.1/2008 in atti dal 21/06/2008 (protocollo n. S00140640) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo VIA GASPERO ISARELLOTTI n. 70 piano: 1-2;

Annotazioni Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 70/94)

INTERESTATI

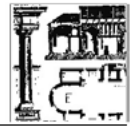
Cognome e Nome	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
			(1) Proprietà per 2/5
			(2) Nuda proprietà per 2/5
			(1) Proprietà per 2/5
			(2) Nuda proprietà per 2/5
			(1) Proprietà per 2/5
			(2) Nuda proprietà per 2/5

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

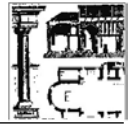
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



■ **Fotografie esterni**

N. 4 - ingresso da Via Barzellotti

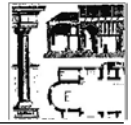




■ **Fotografie locali interni**

N. 5 - servizio igienico

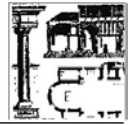




■ **Fotografie locali interni**

N. 6 - vano piano primo

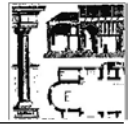




■ **Fotografie locali interni**

N. 7 - cucina piano secondo

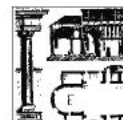




■ **Fotografie locali interni**

N. 8 - vano piano secondo





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	PIANCASTAGNAIO	Provincia di	SI
---------------------------------	----------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di PIANCASTAGNAIO (G547)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		5	407	3	A 4 -Abitazione di tipo popolare	2	2,5 vani	126,53	65,00
Totali								126,53	65,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 5 Part. 407 Sub. 3 (Bene principale) Situazione in atti al 06/11/2015

Piano di accesso: 1-2

Superficie catastale: 65,00 m²

Documenti di riferimento

N.1 - CF visura Piancastagnaio fg 6 partic 407 sub 3 del 06/11/2015

Il documento è conforme alla realtà.

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

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m²)	VN(€)
1	.5.407.3.	A/4	Abitazioni di tipo econ...	65,00	primo	Normale	1.100,00	71.500,00
Valore Normale complessivo								71.500,00



VALUTAZIONE

Appartamento Via GASPERO BARZELLOTTI, 70 - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in PIANCASTAGNAIO (SI) - Centro storico, Via GASPERO BARZELLOTTI, 70, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 20/11/2015.

COMPARABILI

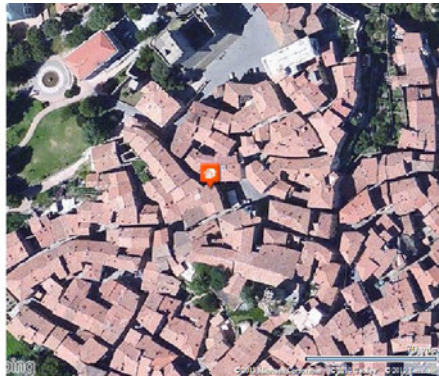
Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - Via GASPERO BARZELLOTTI, 61 - 1 - PIANCASTAGNAIO (SI) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Abitazione popolare in mediocri condizioni di manutenzione, priva di impianto di riscaldamento fisso e con impianto elettrico adeguato alla normativa previgente	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	63,15 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico fra imp. e privato (valore normale)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	14/10/2014	
Prezzo	27.000,00 €	



■ Appartamento - Via CAVOUR, 26 - T-1-2 - PIANCASTAGNAIO (SI) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione	Abitazione popolare in scadente stato di manutenzione sita nel centro storico, priva di impianto fisso di riscaldamento e con impianto elettrico non adeguato alla vigente normativa		
Destinazione	Residenziale		
Superficie commerciale (SUP)	47,78 m²		
Superficie condominiale (S)	-		
Quota condominiale (Q)	-		
Sup. esterna esclusiva (Se)	-		
Area di sedime (Sd)	-		
Fonte dato	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)		
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari		
Data	02/03/2015		
Prezzo	38.500,00 €		

■ Appartamento - Via GASPERO BARZELLOTTI, 30 - 1-2 - PIANCASTAGNAIO (SI) - Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione	Abitazione popolare in normale stato di manutenzione con impianto di riscaldamento fisso alimentato da termo stufa a legna		
Destinazione	Residenziale		
Superficie commerciale (SUP)	66,03 m²		
Superficie condominiale (S)	-		
Quota condominiale (Q)	-		
Sup. esterna esclusiva (Se)	-		
Area di sedime (Sd)	-		
Fonte dato	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)		
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari		
Data	27/10/2014		
Prezzo	75.000,00 €		



Location map comparabili



Analisi di Mercato

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

L'analisi delle compravendite condotta tramite la conservatoria dei registri immobiliari testimonia una sensibile diminuzione delle compravendite negli ultimi dodici mesi.

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



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 02 - Appartamento Via GASPERO BARZELLOTTI, 70 - 53025 - PIANCASTAGNAIA (SI)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

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

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

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

- Impianto riscaldamento (IMR): La caratteristica impianto di riscaldamento descrive la presenza o meno dell'impianto nell'unità immobiliare oltre al tipo.

Unità di misura: 0=assente 1=centralizzato 2=autonomo;

Classe	Nomenclatore	Punto
Autonomo	L'impianto di riscaldamento è presente in forma autonoma, caldaia interna all'unità immobiliare.	2
Centralizzato	L'impianto di riscaldamento è presente con un impianto centralizzato ad altre unità immobiliari.	1
Assente	L'impianto di riscaldamento è assente.	0



Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 39. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	27.000,00	38.500,00	75.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	14/10/2014	02/03/2015	27/10/2014	20/11/2015
Superficie balconi (SUB) m ²			2,0	
Superficie commerciale (SUP) m ²	63,2	47,8	66,0	65,2
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	1	3	5	1
Impianto riscaldamento (IMR) 0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	0	0	2	0

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

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:

$$p_1 = \text{PRZ} * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 27.000,00 * 1,00 / 63,15 = 427,55 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 38.500,00 * 1,00 / 47,78 = 805,78 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 75.000,00 * 1,00 / 66,03 = 1.135,85 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.135,85 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 427,55 \text{ €/m}^2$$

Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

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

$$[i(\text{DAT})] = 0,03 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 27.000,00 * (-0,03) / 12 = -67,50$$

$$p_B(\text{DAT}) = 38.500,00 * (-0,03) / 12 = -96,25$$

$$p_C(\text{DAT}) = 75.000,00 * (-0,03) / 12 = -187,50$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 427,55 * 0,00 = 0,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 427,55 * 0,00 = 0,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUB}) = 427,55 * 0,00 = 0,00 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ m}^2$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 427,55 * 1,00 = 427,55$$

$$p_B(\text{SUP}) = 427,55 * 1,00 = 427,55$$

$$p_C(\text{SUP}) = 427,55 * 1,00 = 427,55$$

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

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

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

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	3.500,00	
1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)	18.000,00	
1 (Minimo o Scarso)	4 (Discreto)	12.000,00	
1 (Minimo o Scarso)	5 (Massimo o Buono)	47.000,00	
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	5.000,00	
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	8.500,00	
2 (Mediocre)	5 (Massimo o Buono)	18.500,00	
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	3.500,00	
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	13.500,00	
4 (Discreto)	5 (Massimo o Buono)	10.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 18.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 47.000,00 \text{ €}$$

**Prezzo marginale della caratteristica Impianto riscaldamento (IMR)**

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(IMR)]	Modalità di stima
0 (Assente)	2 (Autonomo)	3.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

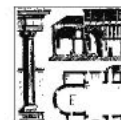
$$p_A(\text{IMR}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{IMR}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{IMR}) = 3.000,00 * (1 - 1/20) = 2.850,00 \text{ €}$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT)	-67,50	-96,25	-187,50
Superficie balconi (SUB) €/m ²	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale (SUP)	427,55	427,55	427,55
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	0,00	18.000,00	47.000,00
Impianto riscaldamento (IMR) €	0,00	0,00	2.850,00



■ 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)		27.000,00		38.500,00		75.000,00
Data (DAT)	(0-13)	877,50	(0-8)	770,00	(0-13)	2.437,50
Superficie balconi (SUB)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-2,0)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(65,2-63,2)	863,65	(65,2-47,8)	7.435,10	(65,2-66,0)	-367,69
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(1-1)	0,00	(1-3)	-18.000,00	(1-5)	-47.000,00
Impianto riscaldamento (IMR)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00	(0-2)	-2.850,00
Prezzo corretto		28.741,15		28.705,09		27.219,81

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(28.741,15 - 27.219,81) * 100] / 27.219,81 = 5,59\% > 5\%$.

■ Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(28.741,15 + 28.705,09 + 27.219,81) / 3 = 28.222,02$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Appartamento Via GASPERO BARZELLOTTI, 70 - 53025 -
PIANCASTAGNAIO (SI)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato			[Stima a Market Comparison Approach]
Variabile	Procedimento		Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach		28.222,02

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

28.800,00 €

Diconsi Euro ventitottomilaottocento

**SCHEMA IMMOBILE****LOTTO 03-Appartamento Via Antonio Gramsci, 25 - 58037 - SANTA FIORA (GR)****Denominazione**

Data inserimento	13/11/2015	Data ultima modifica	20/11/2015
Codice	080-subject		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione	abitazione Mariotti		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	110,57 m ² Cdv - Superficie Interna Lorda (SI...		

**Ubicazione**

Via Antonio Gramsci, 25 -
Bagnore 58037 SANTA FIORA - (GR)
Zona OMI: E1/Suburbana/BAGNORE E ZONE CIRCOSTANTI

Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	terreno			Interno	

Descrizione principale

Trattasi di piccolo appartamento disposto su tre piani fuori terra con accesso indipendente da resede esclusivo, addossato per un lato a fabbricato di altra proprietà. Esso è composto da ingresso e cucina al piano terreno, un vano, disimpegno e balcone al piano primo, un vano, bagno e disimpegno al piano secondo.

Descrizione pertinenze

resede esclusivo

Provenienza e titolarità

L'abitazione è stata acquistata per atto di compravendita ai rogiti Giorgio Bonelli già Notaio in Castel del Piano in data 04/11/1993 rep. 40485 registrato all'Ufficio del Registro di Grosseto in data 23/11/1993 al nr. 2115.

I terreni sono stati acquistati per atto ai rogiti Notaio Anna Barachini di Roma, già Notaio in Arcidosso, in data 25/07/1986 rep. 1841 registrato all'Ufficio del Registro di Grosseto in data 29/07/1986 al nr. 2175

Urbanistica e vincoli

L'unità immobiliare è stata edificata anteriormente al 01/09/1967 e da allora non ha subito interventi edilizi ad eccezione di:

- autorizzazione edilizia nr. 6011 del 02/02/1995 per manutenzioni straordinarie al tetto, alle facciate e per sistemazione del balcone.

Il resede di terreno in corpo separato e censito al CT al Foglio 7 particella 1406 è stato oggetto di:

- concessione in sanatoria nr. 1409 del 14/01/1999 per sistemazioni esterne di posto auto.

Lo stato dei luoghi, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra, la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.

Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.



■ **Highest and Best Use**

Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)
Destinazione	Residenziale privata
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Motivazioni	L'uso attuale dell'immobile in oggetto, fatte le dovute valutazioni in merito, è da considerare anche con il più conveniente e miglior uso (Highest and Best Use) dell'immobile stesso

**GEOGRAFIA****LOTTO 03-Appartamento Via Antonio Gramsci, 25 - 58037 - SANTA FIORA (GR)****Ubicazione**

Regione	TOSCANA	Provincia	GR
Comune	SANTA FIORA		
Zona	Bagnore		
Indirizzo	Via Antonio Gramsci		
Civico	25	Cap	58037
Latitudine	42° 50' 52,4276"	Longitudine	11° 34' 0,8503"

Mappa

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE****LOTTO 03-Appartamento Via Antonio Gramsci, 25 - 58037 - SANTA FIORA (GR)****Descrizione consistenza**

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La SIL include: · lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; e non include: · lo spessore muri perimetrali; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo · i balconi, terrazzi e simili; · lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); · i vani ad uso comune.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	105,30	1,00	105,30
Superficie esterna esclusiva	Se	47,90	0,11	5,27
Totale Superficie (m²)		153,20		110,57
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
cucina	35,47	S1	1,00	35,47
resede	47,90	Se	0,11	5,27
Totale per piano	83,37			40,74

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	34,35	S1	1,00	34,35
Totale per piano	34,35			34,35



■ **Consistenza per il Piano Secondo**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	35,48	S1	1,00	35,48
Totale per piano	35,48			35,48



■ Planimetria

080-subject-Appartamento Via Antonio Gramsci, 25 SANTA FIORA-GR

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento	2





■ Planimetria

080-subject-Appartamento Via Antonio Gramsci, 25 SANTA FIORA-GR

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento	3

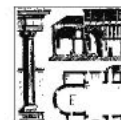


Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto		Dichiarazione protocollo n. GR02372299 del 04/12/2007 Planimetria di u.i.m. in Comune di Santa Fioca Via Imborno Ormai civ. 74	
Identificazione Catastrale: Sezione: Foglio: 7 Particella: 129 Subalterno:		Computo dei Rivalutabili Computato Iscritto all'albo: Geometra PIV. GR088879 N. 159	

Piano Terreno

Piano Primo

Piano Secondo

**CARATTERISTICHE****LOTTO 03-Appartamento Via Antonio Gramsci, 25 - 58037 - SANTA FIORA (GR)****Unità**

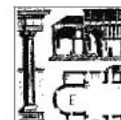
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di terrazzi	NTR	1	n.	-
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 2 = 5.000,00 da 1 a 3 = 10.000,00 da 1 a 4 = 15.000,00 da 1 a 5 = 20.000,00 da 2 a 3 = 5.000,00 da 2 a 4 = 10.000,00 da 2 a 5 = 15.000,00 da 3 a 4 = 11.000,00 da 3 a 5 = 10.000,00 da 4 a 5 = 25.000,00

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	105,3	m ²	1,00
Superficie esterna esclusiva	Se	47,9	m ²	0,11
Superficie commerciale	SUP	110,6	m ²	1,00

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	20/11/2015	giorno/mese/anno	0,030

**SEGMENTO DI MERCATO****LOTTO 03-Appartamento Via Antonio Gramsci, 25 - 58037 - SANTA FIORA (GR)****Denominazione**

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	SANTA FIORA	Provincia	GR
Località/Fraz./Zona	Bagnore		
Posizione	Periferica in frazione		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Ristrutturato
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Medio piccola

Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto		Indice tipologico (%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	110,57/110,57	100,00
Superficie principale	S1/SUP	105,30/110,57	95,23
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	47,90/110,57	43,32

Mercato

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

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	1.000,00 €/m ²	Livello di reddito	6,25 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]	-
Rapporto area edificata/edificabile [r]	-
Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]	-
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	0,30

Rapporti di posizione

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



■ Analisi di mercato

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

L'analisi delle compravendite condotta tramite la conservatoria dei registri immobiliari testimonia una sensibile diminuzione delle compravendite negli ultimi dodici mesi.

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



DOCUMENTI

LOTTO 03-Appartamento Via Antonio Gramsci, 25 - 58037 - SANTA FIORA (GR)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 CF visura fg 7 Santa Fiora partic 129 del 13/11/2015

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di SANTA FIORA Comune catastale di SANTA FIORA

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 129 Categoria A 4 -Abitazione di tipo popolare Consistenza 5 vani

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Planimetrie

N. 2 Immagine della pagina n.1 di PLN_SantaFiora fg 7 partic 129 del 20/07/2015

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Terra

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 3 Immagine della pagina n.1 di PLN_SantaFiora fg 7 partic 129 del 20/07/2015

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Primo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 4 Immagine della pagina n.1 di PLN_SantaFiora fg 7 partic 129 del 20/07/2015

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Secondo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Fotografie esterni

N. 5 2015-10-01 17.38.34 (Copia) del 06/11/2015

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 6 2015-10-01 17.39.12 (Copia) del 06/11/2015

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 7 2015-10-01 17.39.32 (Copia) del 06/11/2015

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 8 2015-10-01 17.32.01 del 01/10/2015

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 9 2015-10-01 17.32.52 (Copia) del 06/11/2015

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 10 2015-10-01 17.33.33 (Copia) del 06/11/2015

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 2015-10-01 17.34.09 (Copia) del 06/11/2015

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 2015-10-01 17.34.19 (Copia) del 06/11/2015

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.



Visure catastali

N. 1 - CF visura fg 7 Santa Fiora partic 129



Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2015

Data: 13/11/2015 - Ora: 16.34.06 - Fine

Visura n.: T247258 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di SANTA FIORA (Codice: 1187)										
		Provincia di GROSSETO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 7 Particella: 129										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	7	129				A/4	5	5 vani	Totale: 138 m ² Totale esclusa area scoperta** : 133 m ²	Euro 322,79	Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ANTONIO GRAMSCI n. 23 piano: 1-1-2;										
Annotazioni		C/ Cassamento e rendita validati (D.M. 701/94)										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	MARIOTTI Lorenzo nato a RADICOFANI il 09/11/1960							MRTLRN60S0601156A*		(1) Pignorata per 1000/1000		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/1993 Volunta n. 7406.1/1993 in atti dal 27/05/1996 Repertorio n. 40485 Rogante: BONELLI Sede: CASTEL DEL PIANO Registrazione I/R Sede: GROSSETO n. 2115 del 23/11/1993 COMPRAVENDITA										

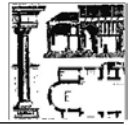
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

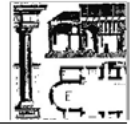
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



■ **Fotografie esterni**

N. 5 - 2015-10-01 17.38.34 (Copia)

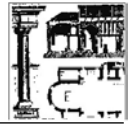




■ **Fotografie esterni**

N. 6 - 2015-10-01 17.39.12 (Copia)





Fotografie esterni

N. 7 - 2015-10-01 17.39.32 (Copia)

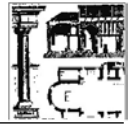




■ **Fotografie locali interni**

N. 8 - 2015-10-01 17.32.01





■ **Fotografie locali interni**

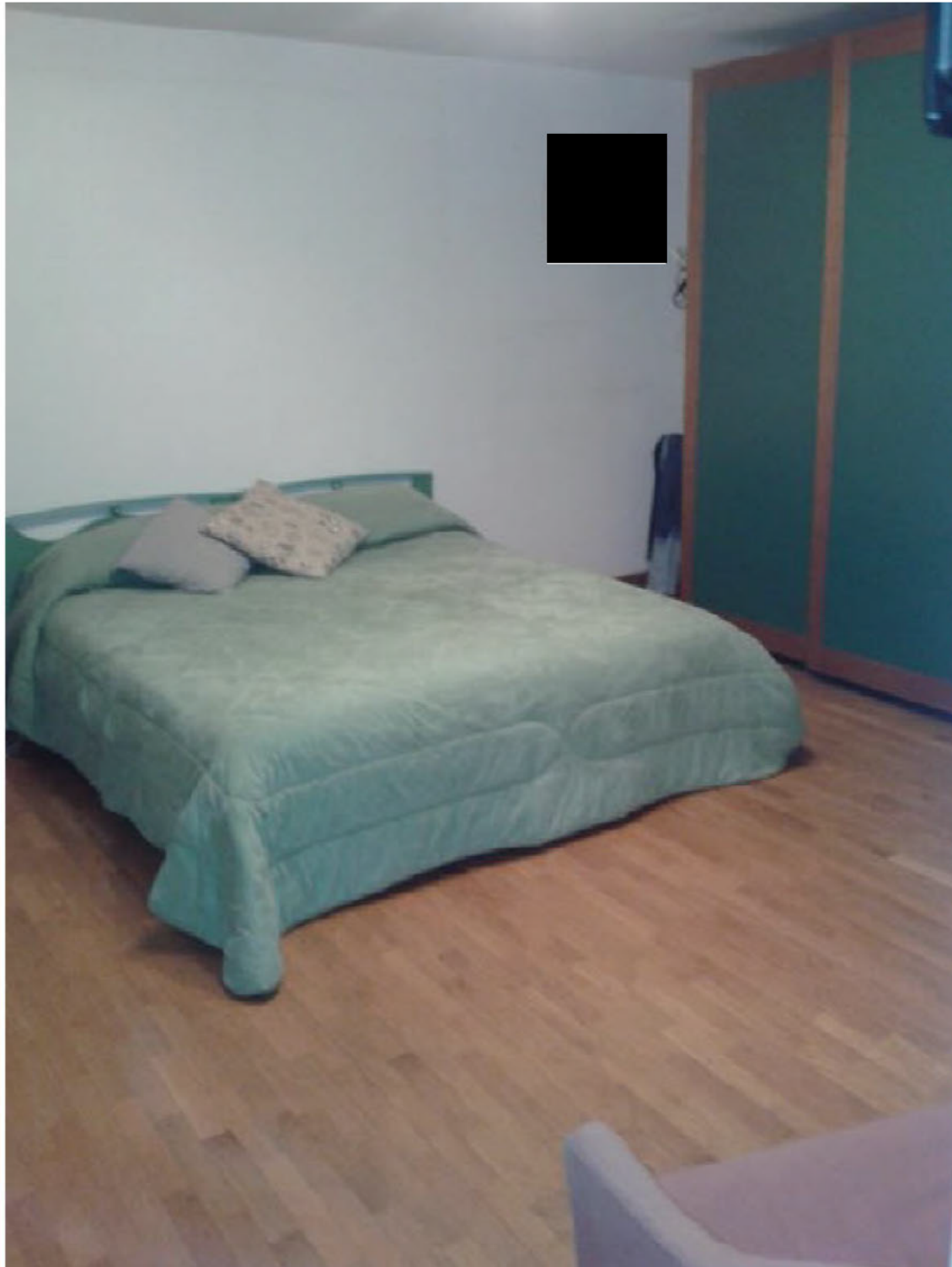
N. 9 - 2015-10-01 17.32.52 (Copia)

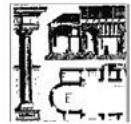




■ **Fotografie locali interni**

N. 10 2015-10-01 17.33.33 (Copia)

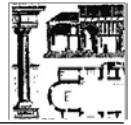




Fotografie locali interni

N. 11 2015-10-01 17.34.09 (Copia)

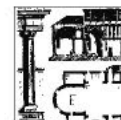




■ **Fotografie locali interni**

N. 12 2015-10-01 17.34.19 (Copia)





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	SANTA FIORA	Provincia di	GR
---------------------------------	-------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di SANTA FIORA (I187)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		7	129		A 4 -Abitazione di tipo popolare	5	5 vani	322,79	138,00
Totali								322,79	138,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 7 Part. 129 (Bene principale) Situazione in atti al 13/11/2015

Piano di accesso: T-1-2

Superficie catastale: 138,00 m²

Documenti di riferimento

N.1 - CF visura fg 7 Santa Fiora partic 129 del 13/11/2015

Il documento è conforme alla realtà.

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

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m²)	VN(€)
1	.7.129..	A/4	Abitazioni di tipo econ...	138,00	terreno	Normale	1.112,50	153.525,00
Valore Normale complessivo								153.525,00



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in SANTA FIORA (GR) - Bagnore, Via Antonio Gramsci, 25, avviene mediante la seguente formula:

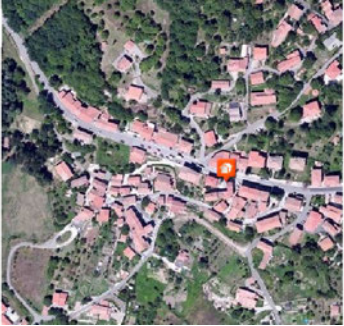
Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 20/11/2015.

COMPARABILI

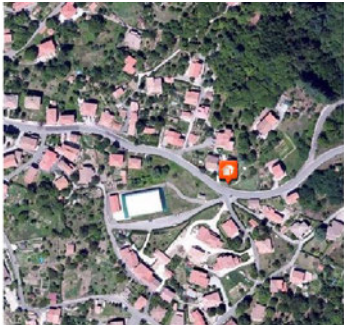
Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - Bagnore - Via Fratelli Cervi, 48 - SANTA FIORA (GR) - Comparabile A

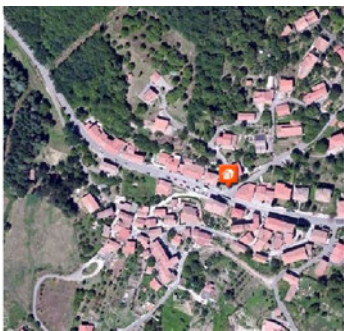
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Appartamento in condominio al piano primo composto da soggiorno, cucina, bagno, una camera doppia	
Destinazione	Residenziale privata	
Superficie commerciale (SUP)	60,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Annuncio su sito web	
Provenienza	Banca Dati Generica	
Data	-	
Prezzo	70.000,00 €	
Nota Prezzo	Annunci su Prestigio Immobiliare rif. 1144	



■ **Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) - Bagnore - Via Fratelli Cervi - SANTA FIORA (GR) - Comparabile B**

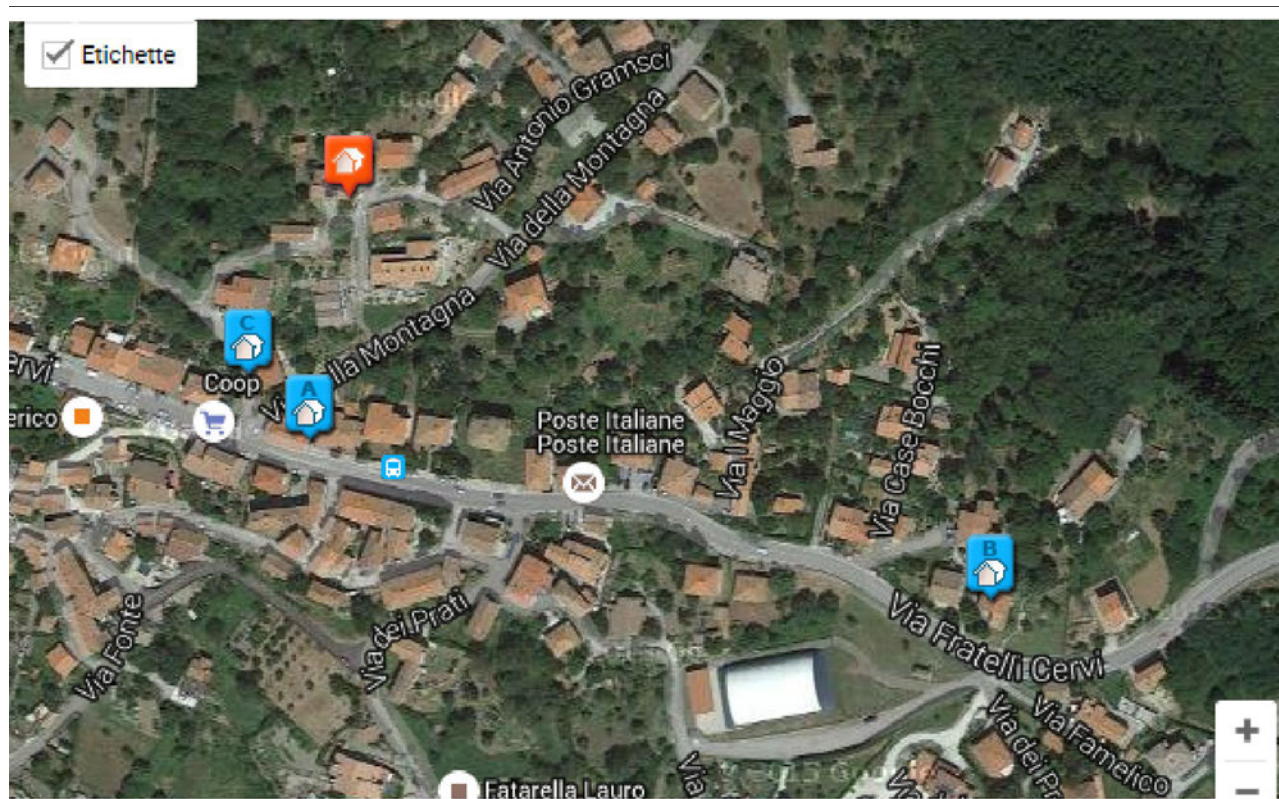
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione	Abitazione su due piani fuori terra composta da cucina e soggiorno al piano terreno, camera e bagno al piano primo. Proprietà cielo-terra completamente ristrutturato		
Destinazione	Residenziale		
Superficie commerciale (SUP)	80,00 m²		
Superficie condominiale (S)	-		
Quota condominiale (Q)	-		
Sup. esterna esclusiva (Se)	-		
Area di sedime (Sd)	-		
Fonte dato	Annuncio su sito web		
Provenienza	Banca Dati Generica		
Data	-		
Prezzo	75.000,00 €		
Nota Prezzo	annuncio Prestigio Immobiliare nr. 619		

■ **Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare - Bagnore - Via Antonio Gramsci, 36 - SANTA FIORA (GR) - Comparabile C**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione	Villetta in bifamiliare composta da soggiorno, angolo cottura, studio, due camere, bagno, taverna e autorimessa, resede esclusivo a giardino		
Destinazione	Residenziale privata		
Superficie commerciale (SUP)	91,60 m²		
Superficie condominiale (S)	-		
Quota condominiale (Q)	-		
Sup. esterna esclusiva (Se)	60,00 m²		
Area di sedime (Sd)	-		
Fonte dato	Annuncio su sito web		
Provenienza	Banca Dati Generica		
Data	-		
Prezzo	131.000,00 €		
Nota Prezzo	comparabile da Prestigio Immobiliare rif. nr. 785		



Location map comparabili





MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 03 - Appartamento Via Antonio Gramsci, 25 - 58037 - SANTA FIORA (GR)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- 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: m²;

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

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

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

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

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 65. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	70.000,00	75.000,00	131.000,00	-
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²			60,0	47,9
Superficie commerciale (SUP) m ²	60,0	80,0	91,6	110,6
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	4	3	5	4



■ Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

■ 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:

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

$$p_A(S1) = 70.000,00 * 1,00 / 60,00 = 1.166,67 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 75.000,00 * 1,00 / 80,00 = 937,50 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 131.000,00 * 1,00 / 91,60 = 1.430,13 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.430,13 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 937,50 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

$$[i(\text{Se})] = 0,11 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{Se}) = 937,50 * 0,11 = 103,13$$

$$p_B(\text{Se}) = 937,50 * 0,11 = 103,13$$

$$p_C(\text{Se}) = 937,50 * 0,11 = 103,13$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ m}^2$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 937,50 * 1,00 = 937,50$$

$$p_B(\text{SUP}) = 937,50 * 1,00 = 937,50$$

$$p_C(\text{SUP}) = 937,50 * 1,00 = 937,50$$

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

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

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

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	5.000,00	
1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)	10.000,00	
1 (Minimo o Scarso)	4 (Discreto)	15.000,00	
1 (Minimo o Scarso)	5 (Massimo o Buono)	20.000,00	
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	5.000,00	
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	10.000,00	
2 (Mediocre)	5 (Massimo o Buono)	15.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	11.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	10.000,00	
4 (Discreto)	5 (Massimo o Buono)	25.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

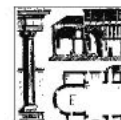
$$p_A(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 11.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 25.000,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie esterna esclusiva (Se)	103,13	103,13	103,13
Superficie commerciale (SUP)	937,50	937,50	937,50
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	0,00	11.000,00	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)		70.000,00		75.000,00		131.000,00
Superficie esterna esclusiva (Se)	(47,9-0,0)	4.939,69	(47,9-0,0)	4.939,69	(47,9-60,0)	-1.247,81
Superficie commerciale (SUP)	(110,6-60,0)	47.409,38	(110,6-80,0)	28.659,38	(110,6-91,6)	17.784,38
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(4-4)	0,00	(4-3)	11.000,00	(4-5)	-25.000,00
Prezzo corretto		122.349,06		119.599,06		122.536,56

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 (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(122.536,56 - 119.599,06) * 100] / 119.599,06 = 2,46\% < 5\%$.

■ Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(122.349,06 + 119.599,06 + 122.536,56) / 3 = 121.494,90$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 03 - Appartamento Via Antonio Gramsci, 25 - 58037 - SANTA FIORA (GR)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	121.494,90

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

121.800,00 €

Diconsi Euro centoventiunomilaottocento

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Fabbricato artigianale, resede e particella censita al CT il tutto ubicato in Piancastagnaio Via Ombrone snc località La Rota lotto 1B

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Laboratorio artigianale sito in Via OMBRONE, 230 PIANCASTAGNAIO (SI) il Costo di ricostruzione deprezzato alla data di stima del 20/11/2015 è pari a 101.803,64 € per 392,4 m ² pari a 259,44 €/m ²	101.803,64
Totale		101.803,64

Lotto 02 - Abitazione popolare ubicata in Piancastagnaio Via Gaspero Barzellotti 70 e piccolo appezzamento di terreno fg. 23 partic. 322

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Via GASPERO BARZELLOTTI, 70 PIANCASTAGNAIO (SI) il Valore di mercato alla data di stima del 20/11/2015 è pari a 28.800,00 € per 65,2 m ² pari a 441,72 €/m ²	28.800,00
Totale		28.800,00

Lotto 03 - Abitazione popolare ubicata in Santa Fiora Via Antonio Gramsci 25 fraz. Bagnore compreso piccoli resedi in corpo separato e particella di terreno

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Via Antonio Gramsci, 25 SANTA FIORA (GR) il Valore di mercato alla data di stima del 20/11/2015 è pari a 121.800,00 € per 110,6 m ² pari a 1.101,27 €/m ²	121.800,00
Totale		121.800,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Fabbricato artigianale, resede e particella censita al CT il tutto ubicato in Piancastagnaio Via Ombrone snc località La Rota lotto 1B

Compendio catastale	Valore (€)
Laboratorio artigianale sito in Via OMBRONE, 230 PIANCASTAGNAIO (SI) Valore di mercato (20/11/2015)	



Fg. 6 Part. 516 Sub. 1 C 3 -Laboratori per arti e mestieri Rendita 698,66 €
Superficie di 356,00 m² per 285,97 €/m² pari a
Fg. 6 Part. 521 Seminativo irriguo RD 0,04 €

101.803,64

0,00

Totale**101.803,64**

■ **02 - Abitazione popolare ubicata in Piancastagnaio Via Gaspero Barzellotti 70 e piccolo appezzamento di terreno fg. 23 partic. 322**

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

Appartamento sito in Via GASPERO BARZELLOTTI, 70 PIANCASTAGNAIO (SI)
Valore di mercato (20/11/2015)

Fg. 5 Part. 407 Sub. 3 A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 126,53 €

0,00

Totale**0,00**

■ **03 - Abitazione popolare ubicata in Santa Fiora Via Antonio Gramsci 25 fraz. Bagnore compreso piccoli resedi in corpo separato e particella di terreno**

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

Appartamento sito in Via Antonio Gramsci, 25 SANTA FIORA (GR)
Valore di mercato (20/11/2015)

Fg. 7 Part. 129 A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 322,79 €

0,00

Totale**0,00**

LIMITI E ASSUNZIONI

■ **Laboratorio artigianale Via OMBRONE, - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)**

In riferimento all'immobile indicato il perito dichiara che la consulenza è redatta secondo i seguenti limiti:

Attività	Nota
Incarico o mandato	Il valutatore è stato esentato dal richiedente in fase di incarico dall'attestazione della conformità urbanistica dell'immobile che potrà essere oggetto di successivo approfondimento

■ **Appartamento Via GASPERO BARZELLOTTI, 70 - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)**

In riferimento all'immobile indicato il perito dichiara che la consulenza è redatta secondo i seguenti limiti:

Attività	Nota
Incarico o mandato	Il valutatore è stato esentato dal richiedente in fase di incarico dall'attestazione della conformità urbanistica dell'immobile che potrà essere oggetto di successivo approfondimento



■ **Appartamento Via Antonio Gramsci, 25 - 58037 - SANTA FIORA (GR)**

In riferimento all'immobile indicato il perito dichiara che la consulenza è redatta secondo i seguenti limiti:

Attività	Nota
Incarico o mandato	Il valutatore è stato esentato dal richiedente in fase di incarico dall'attestazione della conformità urbanistica dell'immobile che potrà essere oggetto di successivo approfondimento

CONCLUSIONI
Rapporto di valutazione 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); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

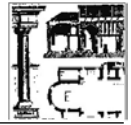
Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base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

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

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

FIRME

Alberto Flori



Leri Geom. Alessandro





Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

Fallimento MAR-PELL - RG 49-2014

Frontespizio	1
Fasi e operazioni peritali	3
Criteri e procedimenti	4
Lotti	6

Lotto Fabbricato artigianale, resede e particella censita al CT il tutto ubicato in Piancastagnaio Via Ombrone snc località La Rota lotto 1B

Laboratorio artigianale Via OMBRONE, - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)

Scheda immobile	7
Geografia	9
Consistenze superficiali	10
Caratteristiche	13
Segmento di mercato	14
Documenti	16
Consistenza catastale	31
Valutazione	33
Due diligence	33
Saggi di capitalizzazione	34
Cost Approach	35
Risultati della valutazione	38

Lotto Abitazione popolare ubicata in Piancastagnaio Via Gaspero Barzellotti 70 e piccolo appezzamento di terreno fg. 23 partic. 322

Appartamento Via GASPERO BARZELLOTTI, 70 - 53025 - PIANCASTAGNAIO (SI)

Scheda immobile	39
Geografia	40
Consistenze superficiali	41
Caratteristiche	44
Segmento di mercato	45
Documenti	47
Consistenza catastale	55
Valutazione	56
Comparabili	56
Market Comparison Approach	59
Risultati della valutazione	64

Lotto Abitazione popolare ubicata in Santa Fiora Via Antonio Gramsci 25 fraz. Bagnore compreso piccoli resedi in corpo separato e particella di terreno

Appartamento Via Antonio Gramsci, 25 - 58037 - SANTA FIORA (GR)

Scheda immobile	65
Geografia	67



Consistenze superficiali	68
Caratteristiche	73
Segmento di mercato	74
Documenti	76
Consistenza catastale	86
Valutazione	87
Comparabili	87
Market Comparison Approach	90
Risultati della valutazione	94
Quadro riassuntivo	94
Limiti e assunzioni	95
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	96
Firme	96