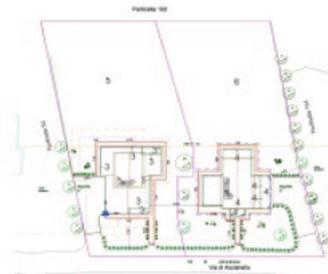


Perizia di stima



villetta A

Richiedente valutazione

Dott.ssa Silvana Carlone Curatore del Fallimento Salumificio Il Fiore s.a.s.

Richiedente valutazione

Geom. Claudio Terzaroli

Viale PRIMO MAGGIO, 19 - 53042 CHIANCIANO TERME - SI

Tel. 057877356

Tipo di Valutazione

Giudiziaria

Oggetto

Stimare qual è il valore di mercato degli immobili.

Claudio Terzaroli
A blue circular professional stamp of Claudio Terzaroli, Geometa di Siena, with the number 710.

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Villetta, sito in Via (abbazia) DI ASCIANELLO, SNC, Palazzina A - ASCIANELLO - MONTEPULCIANO (SI), TOSCANA, (Subject) di seguito denominato "Villetta Via (abbazia) DI ASCIANELLO, SNC - 53045 - MONTEPULCIANO (SI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 23/09/2024.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MONTEPULCIANO Comune Catastale di MONTEPULCIANO
Catasto Fabbricati
Fg. 24 Part. 177 Sub. 3-5 Categoria: F 3 -Unità in corso di costruzione, 0, Rendita 0,00 €

Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di MONTEPULCIANO Comune Catastale di MONTEPULCIANO
Catasto Fabbricati
Fg. 24 Part. 177 Sub. 1 Categoria: F 3 -Unità in corso di costruzione, 0, Rendita 0,00 €

PREMESSA

Il sottoscritto Claudio Terzaroli, geometra libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Siena al n.710, a seguito dell'incarico ricevuto ha redatto la seguente perizia di stima.
La descrizione del cespite di cui alle pagine successive non è vincolante, né tassativa, né esaustiva. Eventuali errori e/o mancanze non possono incidere sulla valutazione complessiva del bene né sull'atto di successiva compravendita che verrà comunque effettuato a corpo e non a misura con sopralluogo obbligatorio per tutti gli eventuali acquirenti.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Geom. Claudio Terzaroli Viale PRIMO MAGGIO, 19 - 53042 CHIANCIANO TERME - SI Tel. 057877356 CF: TRZCLD63E29F592P
Richiedente valutazione	Dott.ssa Silvana Carlone Cel. [REDACTED]

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
26/04/2024	Accesso all'Ufficio del Territorio Terzaroli Claudio (Valutatore) visure in via telematica
16/08/2024	Sopralluogo al bene immobile Terzaroli Claudio (Valutatore)
17/07/2024	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Terzaroli Claudio (Valutatore) ricerca e ritiro pratiche edilizie si veda apposito elenco.
17/08/2024	Esame documentale Terzaroli Claudio (Valutatore) Esame documentazione dei progetti approvati
12/08/2024	Ricerca dati immobiliari comparabili Terzaroli Claudio (Valutatore)
02/09/2024	Consegna in bozza Terzaroli Claudio (Valutatore)

CRITERI E PROCEDIMENTI

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

Valore di mercato

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

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

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

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo

"Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La definizione di valore di mercato assume che:

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

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

Valore di mercato {[Stima per Punti di merito]+[Stima a Costo]}/2

Procedimento **Descrizione**

Stima a Costo Valore 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.

Metodo del Costo: Questo metodo si basa sul calcolo del costo di costruzione dell'immobile, aggiungendo il valore del terreno. Si considerano i costi dei materiali, della manodopera, delle attrezzature e delle spese generali. [È utile per immobili nuovi o in costruzione, ma può non riflettere il valore di mercato attuale.](#)

LOTTI

Numero Lotto **Descrizione - Motivazione**

01 Lotto 1

N. Denominazione immobile oggetto di stima

1 Villetta Via (abbazia) DI ASCIANELLO, SNC - 53045 - MONTEPULCIANO (SI)

SCHEDA IMMOBILE



Denominazione

Data inserimento 16/08/2024 **Data ultima modifica** 21/09/2024

Codice 835

Classificazione Villetta

Denominazione 07538 Ascianello Salumificio Il Fiore

Destinazione Privata

Proprietà Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)

Utilizzo Altro

Categoria Da ristrutturare

Superficie 474,83 m² Superficie Commerciale Prov SI

Ubicazione

Via (abbazia) DI ASCIANELLO, SNC -

ASCIANELLO 53045 MONTEPULCIANO - (SI)

Zona OMI: R1/Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA

Unità Immobiliare

Condominio

Palazzina A

Scala

Piano di accesso

Interno

Descrizione principale

DESCRIZIONE:

Montepulciano è una pittoresca cittadina situata in Toscana, famosa per il suo vino pregiato, il Vino Nobile di Montepulciano.

Oltre al vino, Montepulciano è rinomata per la sua architettura rinascimentale, con edifici storici come il Palazzo Comunale e la Chiesa di San Biagio.

La città offre anche viste panoramiche sulle colline circostanti e sulla Val di Chiana.

Si omette ogni ulteriore descrizione del comprensorio e della cittadina.

Ciò in quanto si dà per scontata tale conoscenza da parte del lettore della presente perizia; dovendo considerare anche che, in caso contrario, si tratta, comunque, di dati ed informazioni di pubblico dominio comunemente e facilmente rintracciabili.

UBICAZIONE:

Ascianello è una frazione del comune di Montepulciano che si trova a circa 5,5 km. dal capoluogo in direzione NORD-EST a breve distanza dalla S.P. N.135 "di Montepulciano".

NOTIZIE DELLA ZONA:

Nella Località di Ascianello risiedono trentatré abitanti, dei quali sedici sono maschi e i restanti diciassette femmine. Vi sono dieci individui celibi o nubili, diciannove individui coniugati o separati di fatto, e uno individui separati legalmente, oltre a uno divorziati e due vedovi.

In termini di immobili, ci sono case rurali disponibili in via di Ascianello, Montepulciano. Ad esempio, un casale degli anni 1980 con due appartamenti indipendenti, una rimessa agricola di 130 Mq. e un resede di circa 5.000 Mq. con giardino e 95 piante di olivo è attualmente in vendita.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO:

Si tratta di un villino unifamiliare composto da n.3 piani complessivi di cui uno seminterrato dove si trova il garage ed i servizi accessori, uno il piano terra dove si trova l'ingresso principale e la zona giorno e quindi il piano secondo sottotetto (quest'ultimo a vista) dove si trova la zona notte.

Il collegamento verticale è costituito da una scala interna ad una rampa che collega tutti i piani.

L'ingresso principale è dalla Via di Ascianello e l'edificio è circondato da un'area esterna esclusiva dalla forma meglio comprensibile dall'esame dell'elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati.

Al momento l'area esterna, così come l'edificio, è da completare, per cui non vi sono delimitazioni fisiche a meno della recinzione di cantiere provvisoria sulla Via di Ascianello.

L'edificio ha una forma composta con portici al piano terra e tetti appoggiati e con falde contrapposte con parti delle facciate intonacate e parti in muratura faccia a vista con caratteristiche unitarie a quelle del limitrofo villino. L'epoca di costruzione è relativamente recente e le caratteristiche architettoniche e di finitura sono state improntate a quelle tradizionali fra le principali, oltre a quanto già riportato per le facciate, si segnala la presenza di aggetti laterali di gronda con più file di mattoni, gronde con finali in legno, canali di gronda a sezione circolare in rame e pluviali dello stesso tipo, comignoli in laterizio del tipo tradizionale, manto di copertura in laterizio con coppi alla portoghese; oltre a solai a doppia orditura con travi e correnti in legno con mezzane in cotto all'interno. Il tutto come meglio ed agevolmente si può vedere dal rilievo fotografico.

CARATTERISTICHE DEI MATERIALI PRESENTI:

Come in parte anticipato per le parti a vista si ha pareti in C.A. faccia a vista con pannelli, murature in laterizio alveolare, forati in laterizio, presenza di pannelli isolanti nella muratura esterna.

Si segnala la presenza di varie bocche di lupo del tipo prefabbricato per l'areazione del piano seminterrato (anch'esse da completare).

IMPIANTI:

Al momento non sono presenti impianti.

Sono da completare le adduzioni e gli allacciamenti.

Sono da verificare la possibilità di allacciamento e/o gli impianti di smaltimento dei reflui.

COMPOSIZIONE DAL PROGETTO ARCHITETTONICO AUTORIZZATO:

PS garage, cantina, lavanderia, w.c., ripostiglio, locale serbatoi, scala di accesso al PT

PT ingresso, guardaroba, scala di accesso ai piani inferiore e superiore, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno, n.2 camere

P1 scala di accesso dal piano inferiore, camera, guardaroba, bagno.

IMMOBILE "AL RUSTICO"

Si chiarisce che si tratta di un immobile al rustico (grezzo avanzato); cioè privo di rifiniture e degli impianti tecnologici.

Nel caso specifico sono ancora mancanti oltre che le divisioni al piano seminterrato dello scannafosso anche tutte le divisioni interne ai piani superiori.

Per questo motivo non è necessaria la dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Si segnala la presenza delle linee vita per la sicurezza in copertura.

Si segnala che vi sono alcune finestre che non corrispondono a quelle del progetto approvato.

Si segnala, come in parte anticipato, che sono da completare gli allacciamenti e le adduzioni così come sono da completare gli impianti di fognatura.

Descrizione pertinenze

cortile esclusivo sub.5

Provenienza e titolarità

Atto del 12/12/2006 Pubblico ufficiale DE FRANCHIS SANDRA Sede TORRITA DI SIENA (SI) Repertorio n.2068 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4258.1/2006 Reparto PI di MONTEPULCIANO in atti dal 14/12/2006
Atto del 23/10/2014 Pubblico ufficiale CAIATI Sede MONTEPULCIANO (SI) Repertorio n. 674 - UU Sede SIENA (SI) Registrazione n. 2362 registrato in data 30/10/2014 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 1325.1/2015 - Pratica n. SI0017816 in atti dal 24/03/2015

Urbanistica e vincoli

Si vedano elenco pratiche edilizie ed inquadramento allegati.

GEOGRAFIA

Ubicazione

Regione TOSCANA

Provincia SI

Comune MONTEPULCIANO

Zona ASCIANELLO

Indirizzo Via (abbazia) DI ASCIANELLO

Civico SNC

Cap 53045

Latitudine 43° 8' 24,3996"

Longitudine 11° 47' 48,4332"

Mappa

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	2	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-	-
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-	-
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente	-	-
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente	-	-
Rete fognante	FGN	0	0=assente 1=presente	-	-
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente	-	-

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro storico	DIS	7.000,00	m	-	-
Distanza dal casello autostradale	DCA	15,00	Km	-	-
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	10,00	Km	-	-
Distanza dall'aeroporto*	DAR	59,00	Km	-	-

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Altitudine sul livello del mare	ALT	331,00	m s.l.m.	-	-

Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	4	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-	-
Epoca di costruzione	ECT	2008	anno/i	-	-
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	-	-
Numero massimo di piani fuori terra	MPF	2	n.	-	-
Numero massimo di piani entro terra	MPI	1	n.	-	-
Numero di unità immobiliari	NUI	2	n.	-	-
Strutture portanti verticali*	STN	1	(descrizione libera)	-	-
Strutture portanti orizzontali*	STO	1	(descrizione libera)	-	-
Prospicienza del fabbricato*	PRO	1	1=min 2=med 3=max	-	-
Panoramicità del fabbricato	PNE	2	0=nulla 1=min 2=med 3=max	-	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-	-

Finiture del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Rivestimenti esterni (facciate fabbricato)*	RIF	2	1=min 2=med 3=max	-	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	399,6	m ²	1,00	
Superficie esterna esclusiva	Se	752,0	m ²	0,10	
Superficie commerciale	SUP	474,8	m ²	-	

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Numero di box o garage	BOX	1	n.	-	

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Panorama	PAN	1	0=assente 1=presente	-	

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Data	DAT	23/09/2024	giorno/mese/anno	-	

Descrizione Strutture portanti verticali

struttura ordinaria in C.A. setti e pilastri a sezione quadrata e/o rettangolare

Descrizione Strutture portanti orizzontali

struttura ordinaria in C.A. con travi in spessore di solaio e solai in latero-cemento

Descrizione Prospicienza del fabbricato

distanze minime dai confini ed in particolare fra i due villini, oltre ad un'area di pertinenza modesta.

Descrizione Distanza dall'aeroporto

aeroporto di Perugia

Descrizione Rivestimenti esterni (facciate fabbricato)

intonaco e mattoni faccia a vista

SEGMENTO DI MERCATO**Denominazione**

Classificazione	Villetta
Destinazione	Privata

Localizzazione/Ubicazione

Comune	MONTEPULCIANO	Provincia SI
Località/Fraz./Zona	ASCIANELLO	
Posizione	Rurale - Campagna	

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria Da ristrutturare
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Unità Immobiliare	Abitazione in villini	Dimensione unità Medio piccola

Tipologia edile

Edificio	Villa o villetta		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	474,83/474,83	100,00
Superficie principale	S1/SUP	399,63/474,83	84,16
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	752,00/474,83	158,37

Comune amministrativo di MONTEPULCIANO

Provincia di SI

Fabbricati - Comune catastale di MONTEPULCIANO (F592)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		24	177	1	F 3 -Unità in corso di costruzione	-		0	-
2		24	177	3-5	F 3 -Unità in corso di costruzione	-		0	-
Totali								0,00	0,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 24 Part. 177 Sub. 1 (Bene accessorio) Situazione in atti al 16/08/2024

Piano di accesso: Piano Seminterrato

(2) - Dettagli Particella Fg. 24 Part. 177 Sub. 3-5 (Bene principale) Situazione in atti al 16/08/2024

Piano di accesso: Piano Terra

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Villetta sito in MONTEPULCIANO (SI) - ASCIANELLO, Via (abbadia) DI ASCIANELLO, SNC, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = {[Stima per Punti di merito]+[Stima a Costo]}/2

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 23/09/2024.

COMPARABILI

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

Appartamento - ASCIANELLO - Via Via di Ascianello, 13 - MONTEPULCIANO (SI) - Comparabile A**Tipo di dato**

Offerta in vendita

Descrizione

Villetta capofila a pochi chilometri da Montepulciano (SI), in Località Ascianello, ristrutturata, composta da: piano terra soggiorno con angolo cottura, 2 camere, un bagno finestrato; primo piano camera matrimoniale padronale con balcone, bagno interno finestrato con vasca.

La proprietà include un garage di 29 mq. ed un giardino di 150 mq. recintato, altro piccolo giardino di fronte all'ingresso, portico con barbecue in muratura. Inoltre nel prezzo di vendita è compresa anche la cucina su misura, con elettrodomestici perfettamente funzionanti (Forno, Frigorifero, Surgelatore e piano cottura 4 fuochi)

IL PREZZO È TRATTABILE

R1/Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA

**Destinazione**

Residenziale

Superficie commerciale (SUP)90,00 m²**Superficie condominiale (S)**

-

Quota condominiale (Q)

-

Sup. esterna esclusiva (Se)

-

Area di sedime (Sd)

-

Fonte dato

Agenzia immobiliare

Provenienza

Sito internet

Data

01/05/2024 06:51:43

Prezzo richiesto

145.000,00 €

Villino - ASCIANELLO - Via (abbadia) DI ASCIANELLO - Piano Terra - MONTEPULCIANO (SI) - Comparabile B

Tipo di dato**Descrizione**

Offerta in vendita

In un bellissimo contesto di campagna, in zona residenziale, a breve distanza da Montepulciano e Torrita di Siena, proponiamo la vendita di villetta a schiera capofila di mq. 130 corredata di giardino privato di mq. 150. L'abitazione si compone: piano seminterrato di garage doppio di circa 40 mq, lavanderia e ripostiglio. Scala di collegamento interna che porta al piano terreno dove si sviluppa la zona giorno composta da ampio e luminoso soggiorno-pranzo, cucinotto con accesso al porticato esterno che affaccia direttamente sul giardino, camera matrimoniale e bagno finestrato con vasca. Al primo piano si trova una seconda camera matrimoniale con cabina armadio e bagno privato con doccia. La proprietà si trova in ottimo stato di manutenzione generale, è stata ultimata nel 2005, dispone di riscaldamento autonomo e rappresenta un'ottima soluzione abitativa per chi è alla ricerca della tranquillità tra le colline toscane. Presente il pozzo per irrigazione in comune con gli altri proprietari delle altre villette.

Subito disponibile.

Prezzo trattabile.

Caratteristiche specifiche

Villetta a schiera

1 piano

130 m² commerciali

8 locali

3 bagni

Garage/posto auto incluso nel prezzo

Buono stato

Costruito nel 2005

Riscaldamento autonomo

Classe energetica (D.L. 192 del 2005): (IPE non indicato)

Dotazione

Con giardino

R1/Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA



Destinazione

Superficie commerciale (SUP)

Superficie condominiale (S)

Quota condominiale (Q)

Sup. esterna esclusiva (Se)

Area di sedime (Sd)

Fonte dato

Provenienza

Data

Prezzo richiesto

Nota Prezzo

Privata

130,00 m²

-

-

-

-

Agenzia immobiliare

Sito internet

-

235.000,00 €

<https://www.idealista.it/immobile/20443739/>

STIMA PER PUNTI DI MERITO

Stima per Punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Prezzo medio a m ²	Prezzi Tipologie Edilizie anno 2024 DEI Editore Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio Edificio unifamiliare	1.329,00	1,00
	Prezzo medio ponderato (€/m²)	1.329,00	1,00

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1.329,00	-
Stato del fabbricato = In costruzione	0,200	-1.063,20	-80,00
In considerazione del tempo intercorso da quando la costruzione si è fermata, della necessità di una riprogettazione e ripresentazione di pratica edilizia al Comune, di tutti gli adempimenti ed obblighi normativi per il completamento. In considerazione della riduzione dei prezzi di immobili simili sul mercato. Arrotondamento perché mancano le divisioni interne da realizzare completamente.			
	Prezzo medio corretto	265,80 €/m ²	
	Superficie (SUP)	474,83 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (265,80 €/m²) per la superficie commerciale (474,8 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 126.209,81 €

Stima del costo di costruzione

Si effettua in modo estremamente sintetico sulla base dei costi storici (agli atti contabili della società proprietaria e forniti dalla stessa) senza considerare la vetustà e la rivalutazione monetaria considerando che si annullano fra loro.

Considerando ed accorpando le voci principali (acquisto del terreno, costi di costruzione, oneri di urbanizzazione versati al Comune) si ottiene un importo totale di (€30.000,00+€650.000,00+€70.000,00) di €750.000,00.

Tale importo si riferisce all'intero investimento e quindi ad entrambe le villette.

Ripartendo tale importo totale in proporzione alle superfici (superfici come sopra indicate) si ha un costo di costruzione al m² di €883,24 per cui poiché la villetta "A" ha una superficie di m² 474,83; si ha un costo di costruzione di €419.387,03.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Valore di mercato

Valore di mercato	{[Stima per Punti di merito]+[Stima a Costo]}/2	
Variabile	Procedimento	Valore (€)

In conclusione, il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è di:

{126.209,81+419.387,03}/2 =€272.798,42

Valore che si arrotonda per difetto a €270.000,00 e che si assume valore finale della stima.

Diconsi Euro duecentosettantamila/00.

CONCLUSIONI

La valutazione è stata eseguita in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel Rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 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 alla stesura del rapporto.

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.

Il presente rapporto è redatto secondo gli International Valuation Standards, il Codice delle Valutazioni III Edizione edito da Tecnoborsa e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX Appraising sviluppato e prodotto da STI>>.

geom. Claudio Terzaroli



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Claudio Terzaroli". To the right of the signature is a circular blue ink stamp. The stamp contains the text "CLAUDIO TERZAROLI" around the top edge, "INGEGNERE" at the top, "C.O. GEOMETRI" in the center, "SIENA" at the bottom, and the number "710" at the very bottom.

TRIBUNALE DI SIENA

FALLIMENTO SALUMIFICIO IL FIORE s.n.c.

Curatore Dott.ssa Silvana Carlone

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 16/08/24 alle ore 9,00 presso le villette in corso di costruzione
in Montepulciano via Arsenello

sono presenti:

- il sottoscritto geom. Claudio Terzaroli quale perito estimatore incaricato,

Nient'altro da aggiungere.

L.C.S.

Claudio Terzaroli
[Signature]
[Signature]
[Signature]

RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO VILLETTA A









RILIEVO FOTOGRAFICO INQUADRAMENTO













RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO VILLETTA A

























