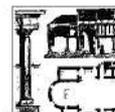


**Alessandro Leri Geometra**

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



■ **Data della valutazione**

martedì 19/12/2023

■ **Data del rapporto**

martedì 19/12/2023

## Relazione peritale per esecuzione immobiliare

RGE 157-2022 [REDACTED]

■ **Numero della pratica**

12-2023

■ **Richiedente valutazione**

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

■ **Valutatore**

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



■ **Tipo di Valutazione**

Esecuzione immobiliare

■ **Stato della pratica**

Consegnata

■ **Oggetto**

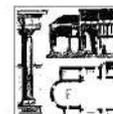
Rapporto di valutazione immobiliare e determinazione del valore di mercato della piena proprietà

■ **Valore**

121.000,00 € Diconsi Euro centoventinomila

Alessandro Leri  
Geometra



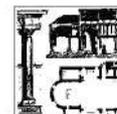
**COMPENDIO IMMOBILIARE****Lotto 01 - terreni agricoli Poggio alla Staffa, Colle di Val d'Elsa****1 Terreno agricolo Localita' Poggio alla Staffa, snc - 53034 - COLLE DI VAL D'ELSA (SI)**

Classificazione	Terreno agricolo	
Comune	COLLE DI VAL D'ELSA	
Indirizzo	Localita' Poggio alla staffa, snc	
Proprietà	proprietà esclusiva terreno agricolo	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 1 Part. 5 Fg. 1 Part. 21 Fg. 1 Part. 264 Fg. 1 Part. 266 Fg. 1 Part. 268 Fg. 1 Part. 270 Fg. 1 Part. 301 Fg. 1 Part. 302	
Superficie (m <sup>2</sup> )	113.450,00	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	0,85	
Valore di mercato (€)	96.000,00	

**Lotto 02 - terreni agricoli loc. La Gruccia, Poggibonsi****1 Terreno agricolo Località La Gruccia, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)**

Classificazione	Terreno agricolo	
Comune	POGGIBONSI	
Indirizzo	Località La gruccia, snc	
Proprietà	proprietà esclusiva terreno agricolo	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 52 Part. 42 Sub. A Fg. 52 Part. 42 Sub. B Fg. 52 Part. 42 Sub. C Fg. 52 Part. 79 Fg. 52 Part. 168 Fg. 52 Part. 169 Sub. A Fg. 52 Part. 169 Sub. B	
Superficie (m <sup>2</sup> )	14.260,00	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	1,75	
Valore di mercato (€)	25.000,00	





## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Località Poggio alla Staffa, snc - Poggio alla Staffa - COLLE DI VAL D'ELSA (SI), TOSCANA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo Località Poggio alla Staffa, snc - 53034 - COLLE DI VAL D'ELSA (SI)" è determinato il Valore di mercato(MCA) alla data di stima del 19/12/2023.

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di COLLE DI VAL D'ELSA Comune Catastale di COLLE DI VAL D'ELSA  
Catasto Terreni

- Fg. 1 Part. 5 Qualità: Seminativo , Classe 2, 0 ha 18 a 70 ca, RD 8,69 €, RA 6,76 €
- Fg. 1 Part. 21 Qualità: Seminativo , Classe 3, 0 ha 54 a 70 ca, RD 15,54 €, RA 15,54 €
- Fg. 1 Part. 264 Qualità: Seminativo , Classe 5, 0 ha 56 a 40 ca, RD 4,95 €, RA 5,83 €
- Fg. 1 Part. 266 Qualità: Seminativo , Classe 5, 0 ha 20 a 90 ca, RD 1,83 €, RA 2,16 €
- Fg. 1 Part. 268 Qualità: Bosco ceduo, Classe 2, 0 ha 00 a 20 ca, RD 0,01 €, RA 0,01 €
- Fg. 1 Part. 270 Qualità: Seminativo arborato, Classe 3, 7 ha 333 a 30 ca, RD 170,42 €, RA 170,42 €
- Fg. 1 Part. 301 Qualità: Seminativo arborato, Classe 2, 1 ha 00 a 00 ca, RD 41,32 €, RA 30,99 €
- Fg. 1 Part. 302 Qualità: Seminativo arborato, Classe 2, 1 ha 503 a 30 ca, RD 62,10 €, RA 46,57 €

2 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Località La Gruccia, snc - La Gruccia - Belvedere - POGGIBONSI (SI), TOSCANA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo Località La Gruccia, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)" è determinato il Valore di mercato (punti di merito) alla data di stima del 19/12/2023.

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di POGGIBONSI Comune Catastale di POGGIBONSI  
Catasto Terreni

- Fg. 52 Part. 42 Qualità: Seminativo , Classe 2, 0 ha 08 a 60 ca , RD 4,00 €, RA 3,11 €
- Fg. 52 Part. 42 Qualità: Vigneto , Classe 2, 0 ha 69 a 30 ca , RD 32,21 €, RA 25,05 €
- Fg. 52 Part. 42 Qualità: Seminativo , Classe 2, 0 ha 00 a 70 ca , RD 0,33 €, RA 0,25 €
- Fg. 52 Part. 79 Qualità: Seminativo , Classe 3, 0 ha 25 a 60 ca , RD 7,27 €, RA 7,27 €
- Fg. 52 Part. 168 Qualità: Uliveto, Classe 3, 0 ha 16 a 20 ca , RD 4,18 €, RA 4,18 €
- Fg. 52 Part. 169 Qualità: Uliveto, Classe 3, 0 ha 19 a 50 ca , RD 5,04 €, RA 5,04 €
- Fg. 52 Part. 169 Qualità: Vigneto , Classe 2, 0 ha 02 a 70 ca , RD 1,25 €, RA 0,98 €

## PREMESSA

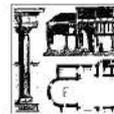
Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

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

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

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





- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

#### NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

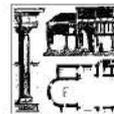
- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore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

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

### ASSUNZIONI PRELIMINARI

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né è stata esperita l'azione di misurazione della superficie dei terreni in questione, né sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o presenza di materiali contenenti amianto, comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dai quesiti, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D.Lgs 4/2008 e s.m.i. Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.





#### COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore precedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore precedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

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

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

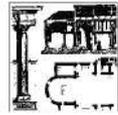
5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

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

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





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

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.).

Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

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

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

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

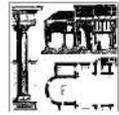
10) ) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

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

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleggi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero





in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle Entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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

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

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

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

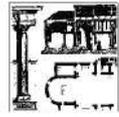
18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in



**Alessandro Leri Geometra**

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

e-mail [alessandroleri@geosiena.it](mailto:alessandroleri@geosiena.it)PEC [alessandro.leri@geopec.it](mailto:alessandro.leri@geopec.it)

denaro;

- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

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

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

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

**SOGGETTI**

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

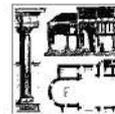
**FASE E OPERAZIONI PERITALI**

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
06/08/2023	Nomina esperto stimatore art 569, c 1 CPC Mennella Dott. Flavio (Richiedente valutazione)
07/08/2023	Accettazione incarico esperto stimatore Leri Alessandro (Valutatore)
31/08/2023	Invio richiesta accesso atti Agenzia delle Entrate-Registro Leri Alessandro (Valutatore) Richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate-Registro protocollato in pari data con il numero 56318 del 31/08/2023.
10/10/2023	Invio richiesta accesso atti Agenzia delle Entrate-Registro Leri Alessandro (Valutatore) Inviato sollecito all'Agenzia delle Entrate - Registro a rispondere alla PEC protocollata il 31/08/2023 al nr. 56318
10/10/2023	Primo accesso ai beni immobili eseguiti Leri Alessandro (Valutatore) Effettuato il primo accesso ai beni immobili oggetto di pignoramento assieme al Custode giudiziario.



**Alessandro Leri Geometra**

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

e-mail [alessandroleri@geosiena.it](mailto:alessandroleri@geosiena.it)PEC [alessandro.leri@geopec.it](mailto:alessandro.leri@geopec.it)

12/10/2023	Invio richiesta certificati all'Ufficio Anagrafe comunale Leri Alessandro (Valutatore) A seguito del primo accesso compiuto con il Custode senza che nessuno fosse presente ritenemmo insieme opportuno verificare la residenza del soggetto esecutato
13/10/2023	Risposta da Amministrazione comunale Leri Alessandro (Valutatore) Pervenuto certificato di residenza del soggetto esecutato non corrispondente a quello in possesso e girata l'informazione al Custode in pari data
20/10/2023	Risposta da Agenzia Entrate - Registro Leri Alessandro (Valutatore) pervenuta risposta circa l'inesistenza di atti opponibili alla procedura e girata per PEC al Custode in pari data.
13/11/2023	Richiesta CDU Leri Alessandro (Valutatore) Inviare richieste di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai Comuni di Colle di Val d'Elsa e di Poggibonsi
24/11/2023	Risposta da Amministrazione comunale Leri Alessandro (Valutatore) Pervenuto CDU dal Comune di Poggibonsi
13/12/2023	Elaborazione perizia di stima Leri Alessandro (Valutatore)
14/12/2023	Invio perizia alle Parti Leri Alessandro (Valutatore) Inviata per PEC relazione di stima e allegati

## CRITERI E PROCEDIMENTI

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

### ■ Valore di mercato(MCA)

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

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

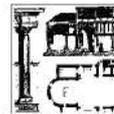
Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata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

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

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

"importo stimato..."





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

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

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

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

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

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

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

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

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

La definizione di valore di mercato assume che:

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

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

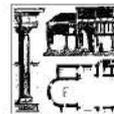
<b>Valore di mercato(MCA)</b>	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
Stima a 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.

### **Valore di mercato (punti di merito)**

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

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





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

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

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

"importo stimato..."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

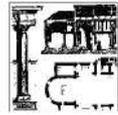
La definizione di valore di mercato assume che:

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

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

<b>Valore di mercato (punti di merito)</b>	[Stima per Punti di merito]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima per punti di merito



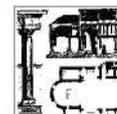


## LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	terreni agricoli Poggio alla Staffa, Colle di Val d'Elsa
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Terreno agricolo Localita' Poggio alla Staffa, snc - 53034 - COLLE DI VAL D'ELSA (SI)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	terreni agricoli loc. La Gruccia, Poggibonsi
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Terreno agricolo Località La Gruccia, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)





## SCHEMA IMMOBILE

### LOTTO 01-Terreno agricolo Localita' Poggio alla Staffa, snc - 53034 - COLLE DI VAL D'ELSA (SI)

#### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	12/11/2023	<b>Data ultima modifica</b>	11/12/2023
<b>Codice</b>	475-subject RGE 157-2022 Colle di Val d'Elsa		
<b>Classificazione</b>	Terreno agricolo		
<b>Denominazione</b>	subject RGE 157-2022 Colle di Val d'Elsa		
<b>Destinazione</b>	Agricola		
<b>Proprietà</b>	proprietà esclusiva terreno agricolo		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Terreno agricolo		
<b>Superficie</b>	113.450,00 m <sup>2</sup> Superficie Catastale Terreni...		



#### Ubicazione

Localita' Poggio alla Staffa, snc -

Poggio alla Staffa 53034 COLLE DI VAL D'ELSA - (SI)

Zona OMI: R3/Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA

#### Descrizione principale

Terreni agricoli in zona Poggio alla Staffa vicino alla frazione di Bibbiano nel Comune di Colle di Val d'Elsa.

I terreni sono divisi in tre corpi non contigui e distanti fra loro poche centinaia di metri:

- particella 5 confinante sul lato destro a scendere della SP 36 attualmente incolta e riconquistata da vegetazione naturale di alto fusto con qualità colturale catastale "seminativo";

- particelle 21, 264, 266, 268, 270 limitrofa alla SP 36 in corrispondenza del Podere Poggio alla Staffa ma con accesso attualmente dalla particella 24 del foglio 1 di altra proprietà. A questo proposito si specifica che la particella 24 fu già di proprietà del debitore esecutato pignorata e aggiudicata alla proprietà attuale per Decreto di trasferimento del 28/02/2018 trascritto a Siena il 13/04/2018 al nr. 2323 di Registro Particolare. Attualmente le particelle 21, 264, 266 e 268 sono incolte e riconquistate da vegetazione naturale aventi però qualità colturale catastale "seminativo" e "bosco ceduo". La particella 270 è attualmente un seminativo parzialmente arborato grosso modo corrispondente alla qualità colturale catastale riportata in visura.

- Particelle 301 e 302 poste sul lato sinistro a scendere della SP 36, attualmente un seminativo parzialmente arborato grosso modo corrispondente alla qualità colturale catastale riportata in visura.

#### Descrizione pertinenze

non attinente

#### Parti comuni

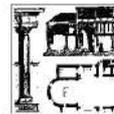
non attinente

#### Provenienza e titolarità

Per quanto attiene ai terreni distinti al Catasto Terreni, particelle 5, 21, 264, 266, 268 e 270 del foglio 1 di Colle di Val d'Elsa sono pervenute nella proprietà attuale per atto di compravendita dall'Azienda Agricola [REDACTED] ai rogiti Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi del 04/12/2002 rep. nr. 55153/14920 trascritto a Siena il 06/12/2002 al nr. 8318 di Registro Particolare.

I terreni distinti al Catasto Terreni, particelle 301 e 302 del foglio 1 di Colle di Val d'Elsa sono pervenuti nella proprietà attuale per atto di compravendita dal Sig. [REDACTED] ai rogiti Notaio Andrea Pacini di San Gimignano del 29/07/2002 rep. nr. 4010 trascritto a Siena il 31/07/2002 al nr. 5212 di Registro Particolare.





All'Azienda Agricola [redacted] detti beni pervennero per atto di compravendita dalla Signora [redacted] ai rogiti Notaio Roberto Ceni di Siena del 22/05/2001 rep. nr. 20787 trascritto a Siena il 22/05/2001 al nr. 3176 di Registro Particolare; al Sig. [redacted] invece, pervennero per atto di compravendita dalla Signora [redacted] ai rogiti Notaio Fabio Turchini di Firenze del 10/02/1998 rep. nr. 19802 trascritto a Siena il 07/03/1998 al nr. 1074 di Registro Particolare.

### Urbanistica e vincoli

I terreni in questione hanno la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO n. 1, P.LLE n. 5, 268, 270, 264

Le particelle ricadono:

- totalmente nel subsistema/ambito: D2-1b, zona territoriale omogenea: E.

FOGLIO n. 1, P.LLE n. 21, 266

Le particelle ricadono:

- parzialmente nel subsistema/ambito: D2-1b, nella zona territoriale omogenea: E;

- parzialmente nel subsistema/ambito: C1a, nella zona territoriale omogenea: E.

FOGLIO n. 1, P.LLE n. 301, 302

Le particelle ricadono:

- parzialmente nel subsistema/ambito: C1a, nella zona territoriale omogenea: E;

- parzialmente nel subsistema/ambito: D2-1b, nella zona territoriale omogenea: E.

A far data dal 22.12.2014 il Regolamento Urbanistico Comunale risulta scaduto ai sensi dell'art. 55 della L.R. nr. 1/2005.

### STRALCIO NORMATIVA REGOLAMENTO URBANISTICO:

Sottosistemi

D2-1b: aree con elevata vulnerabilità dei caratteri ambientali ed agro-paesistici - ambito D2-1b

C1a: aree agricole senza evidenti limitazioni d'uso - ambito c1a

Zone omogenee in base al DM. 1444/68

E: Zone destinate ad usi agricoli.

Le particelle 5 e 21 del foglio 1 di Colle di Val d'Elsa sono gravate da atto d'obbligo unilaterale del 27/02/2006 ai rogiti Notaio Andrea Pacini di San Gimignano rep. 1041/3885 registrato a Poggibonsi il 28/02/2006 al nr 271 serie 1T e trascritto a Siena il 01/03/2006 al nr. 1311 di Registro Particolare, con il quale il Sig. [redacted] si impegna ad eseguire gli interventi descritti nel Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale approvato con delibera della Giunta Comunale di Poggibonsi nr. 1 del 14/02/2006 (pratica edilizia 04/701). Si è reperito agli atti, però, solo l'atto d'obbligo di cui sopra e non il PMAA vero e proprio.

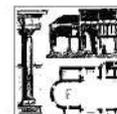
Tuttavia l'art. 74, comma 7, della L.R. Toscana nr. 65 del 10/11/2014 (già art. 42 comma 3 della L.R. Toscana nr. 1 del 03/01/2005) prevede la durata decennale di tali strumenti urbanistici ritenendo, quindi, che il PMAA citato sia ormai scaduto e, appurato che nessuno degli interventi menzionati nell'atto d'obbligo sono stati eseguiti, si ritiene che anche tali obblighi siano decaduti.

Ci si rimette comunque alle disposizioni del Sig. Giudice dell'Esecuzione per eventuali approfondimenti.

### Highest and Best Use

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





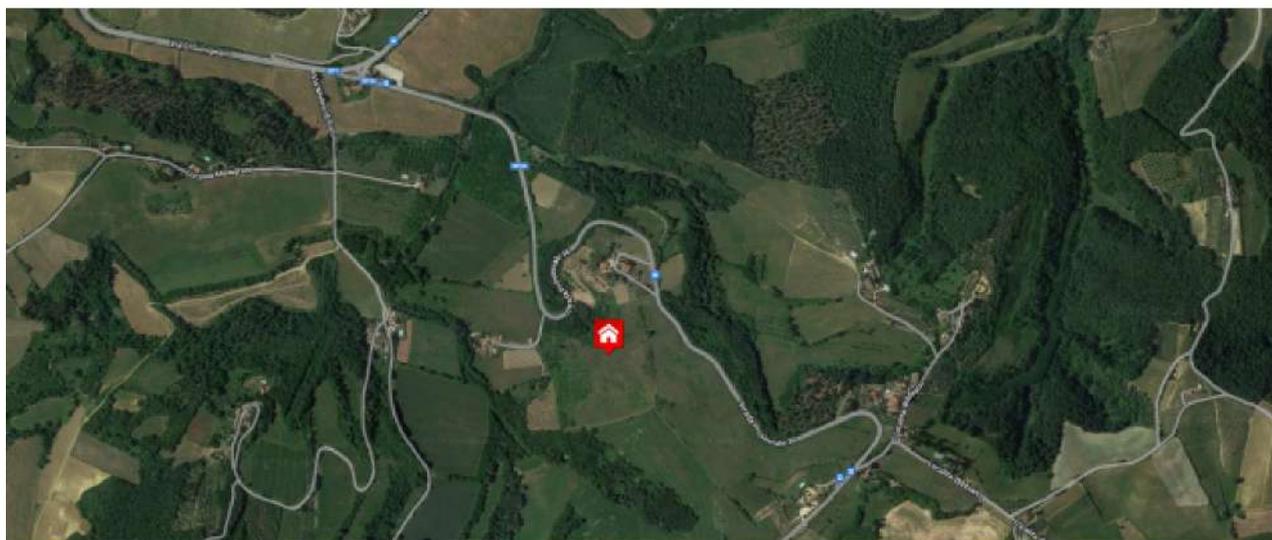
## GEOGRAFIA

### LOTTO 01-Terreno agricolo Localita' Poggio alla Staffa, snc - 53034 - COLLE DI VAL D'ELSA (SI)

#### Ubicazione

<b>Regione</b>	TOSCANA	<b>Provincia</b>	SI
<b>Comune</b>	COLLE DI VAL D'ELSA		
<b>Zona</b>	Poggio alla Staffa		
<b>Indirizzo</b>	Localita' Poggio alla Staffa		
<b>Civico</b>	snc	<b>Cap</b>	53034
<b>Latitudine</b>	43° 25' 11,8704"	<b>Longitudine</b>	11° 7' 37,9416"

#### Mappa



#### Confini

I tre corpi agricoli sono confinanti:

- particella 5 con la SP 36 da più lati e con [redacted] salvo se altri;

- particelle 21, 264, 266, 268, 270 con strada vicinale di Poggio alla Staffa, [redacted]

[redacted] salvo se altri;

- particelle 301 e 302 con [redacted]

[redacted] e salvo se altri.

La particella 5 confinando direttamente con la SP 36 può avere accesso da essa; si precisa che attualmente detto confine è ostruito da barriera guard-rail stradale.

Per l'accesso alle particelle 21, 264, 266, 268 e 270 si deve transitare su proprietà di terzi senza che si sia reperita in

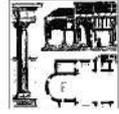


**Alessandro Leri Geometra**

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

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

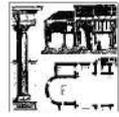
PEC [alessandro.leri@geopec.it](mailto:alessandro.leri@geopec.it)



Conservatoria dei Registri immobiliari nessuna costituzione di diritti di passo.

Per l'accesso alle particelle 301 e 302 è stato costituito diritto di passo in occasione della compravendita di altri terreni limitrofi per atto Notaio Pescatori di Poggibonsi del 12/12/2012 rep. 65944, trascritto a Siena il 13/12/2012 al nr. 6256 di Registro Particolare. L'allora venditore, attuale proprietario esecutato, costituì servitù perpetua e gratuita di passo pedonale e carrabile, a favore dei terreni di residua sua proprietà, segnatamente le particelle 301 e 302, da esercitarsi sulla striscia di terreno della larghezza di circa metri lineari 6 (sei), antistante l'attuale sbarra di accesso alla proprietà del fondo servente, insistente sulla proprietà dei costituenti distinta al Catasto Terreni del medesimo Comune, al Foglio 1, particella 229 e al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 1 particella 17 sub 1 (bene comune non censibile ai subalterni 5, 6, 7, 8 e 9 della predetta particella 17). Allo stato attuale detto passaggio non è rinvenibile a vista.





## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

### LOTTO 01-Terreno agricolo Localita' Poggio alla Staffa, snc - 53034 - COLLE DI VAL D'ELSA (SI)

#### Descrizione consistenza

**Tipo di consistenza** Superficie Catastale Terreni

Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.

#### Riassunto consistenza

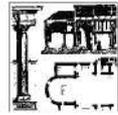
**Metodo di misura** Superficie da visura catastale

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie produttiva	SUD	113.450,00	1,00	113.450,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		113.450,00		113.450,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

#### Consistenza per il Terreno agricolo

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
particella 21 - bosco	5.470,00	SUD	1,00	5.470,00
particella 264 - bosco	5.640,00	SUD	1,00	5.640,00
particella 266 - bosco	2.090,00	SUD	1,00	2.090,00
particella 268 - bosco	20,00	SUD	1,00	20,00
particella 270 - seminativo	73.330,00	SUD	1,00	73.330,00
particella 301 - seminativo	10.000,00	SUD	1,00	10.000,00
particella 302 - seminativo	15.030,00	SUD	1,00	15.030,00
particella 5 - bosco	1.870,00	SUD	1,00	1.870,00
<b>Totale per piano</b>	113.450,00			113.450,00



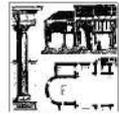


**Planimetria**

**475-subject RGE 157-2022 Colle di Val d'Elsa-Terreno agricolo Localita' Poggio alla Staffa, snc COLLE DI VAL D'ELSA-SI**

<b>Tipo di consistenza</b>	Superficie Catastale Terreni		
<b>Metodo di misura</b>	Superficie da visura catastale		
<b>Piano</b>	Terreno agricolo	<b>Scala</b>	Scala non disponibile
<b>Provenienza planimetria</b>	Catasto	<b>N° Documento</b>	10





## CARATTERISTICHE

### LOTTO 01-Terreno agricolo Localita' Poggio alla Staffa, snc - 53034 - COLLE DI VAL D'ELSA (SI)

#### Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Sistemazione del terreno	STT	1	1=min 2=med 3=max	da 1 a 2 = 5.000,00 da 1 a 3 = 25.500,00

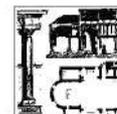
#### Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie produttiva	SUD	113.450,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	113.450,0	m <sup>2</sup>	-

#### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	30/11/2023	giorno/mese/anno	0,015





## SEGMENTO DI MERCATO

### LOTTO 01-Terreno agricolo Localita' Poggio alla Staffa, snc - 53034 - COLLE DI VAL D'ELSA (SI)

#### Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	Agricola

#### Localizzazione/Ubicazione

Comune	COLLE DI VAL D'ELSA	Provincia	SI
Località/Fraz./Zona	Poggio alla Staffa		
Posizione	Periferica		

#### Tipologia immobiliare

Tipologia	Terreno agricolo	Categoria	Terreno agricolo
Proprietà	proprietà esclusiva terreno agricolo		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Media

#### Tipologia edile

Edificio	Terreno agricolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	113.450,00/113.450,00	100,00
Superficie produttiva	SUD/SUP	113.450,00/113.450,00	100,00

#### Mercato

Lato domanda	Azienda agricola	Motivazione	Ampliamento azienda agricola
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

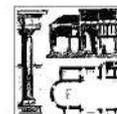
#### Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	1,10 €/m <sup>2</sup>	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase di contrazione	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

#### Rapporti di posizione

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





## DOCUMENTI

### LOTTO 01-Terreno agricolo Localita' Poggio alla Staffa, snc - 53034 - COLLE DI VAL D'ELSA (SI)

#### ■ Elenco Visure catastali

**N. 1 CT Colle visura storica fg 1 part 5 del 20/08/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio Particella Sub

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 2 CT Colle visura storica fg 1 part 21 del 20/08/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 1 Particella 5 Sub

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 3 CT Colle visura storica fg 1 part 264 del 20/08/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 1 Particella 5 Sub

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 4 CT Colle visura storica fg 1 part 266 del 20/08/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 1 Particella 5 Sub

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 5 CT Colle visura storica fg 1 part 268 del 20/08/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 1 Particella 5 Sub

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 6 CT Colle visura storica fg 1 part 270 del 20/08/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 1 Particella 5 Sub

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 7 CT Colle visura storica fg 1 part 301 del 20/08/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 1 Particella 270 Sub

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 8 CT Colle visura storica fg 1 part 302 del 20/08/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 1 Particella 5 Sub

Il documento è stampato esternamente a questo report.

#### ■ Elenco Estratti di mappa catastali

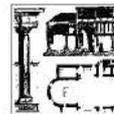
**N. 9 CT mappa fg 1 Colle di Val d'Elsa del 12/11/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.





## ■ Elenco Planimetrie

### **N. 10 Terreno agricolo del 30/07/2021**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Superficie Catastale Terreni Terreno agricolo

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di COLLE DI VAL D'ELSA Comune catastale di COLLE DI VAL D'ELSA

Catasto Terreni

Fg. 1 Part. 302 Qualità Seminativo arborato Consistenza 1 ha 503 a 30 ca

Fg. 1 Part. 301 Qualità Seminativo arborato Consistenza 1 ha 00 a 00 ca

Fg. 1 Part. 270 Qualità Seminativo arborato Consistenza 7 ha 333 a 30 ca

Fg. 1 Part. 268 Qualità Bosco ceduo Consistenza 0 ha 00 a 20 ca

Fg. 1 Part. 266 Qualità Seminativo Consistenza 0 ha 20 a 90 ca

Fg. 1 Part. 264 Qualità Seminativo Consistenza 0 ha 56 a 40 ca

Fg. 1 Part. 21 Qualità Seminativo Consistenza 0 ha 54 a 70 ca

Fg. 1 Part. 5 Qualità Seminativo Consistenza 0 ha 18 a 70 ca

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## ■ Elenco Fotografie

### **N. 11 ingresso esistente sulla SP 36 (su altra proprietà) del 27/11/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

### **N. 12 vista dalla particella 270 verso la SP 36 del 27/11/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

### **N. 13 particella 270-1 del 27/11/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

### **N. 14 particella 270-2 del 27/11/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

### **N. 15 partenza accesso alle particelle 301-302 da atto Pescatori2012 del 30/11/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

### **N. 16 veduta dell'inizio del diritto di passo per accesso alle particelle 301-302 del 30/11/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

### **N. 17 veduta accesso dalla SP 36 del 30/11/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

### **N. 18 accesso a 301-302 dalla SP 36 del 30/11/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

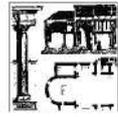


**Alessandro Leri Geometra**

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

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

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



**N. 19 particelle 301 e 302 del 30/11/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 20 particella 5 del 30/11/2023**

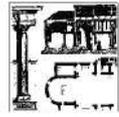
Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.







Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 04/12/2002 al 13/12/2023 per  
1/1

(4) - Dettagli Particella Fg. 1 Part. 266 (Bene principale) Situazione in atti al 20/08/2023

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 2.090,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 04/12/2002

Documenti di riferimento

N.10 - Terreno agricolo del 30/07/2021Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 04/12/2002 al 13/12/2023 per  
1/1

(5) - Dettagli Particella Fg. 1 Part. 268 (Bene principale) Situazione in atti al 20/08/2023

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 20,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 04/12/2002

Documenti di riferimento

N.10 - Terreno agricolo del 30/07/2021Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 04/12/2002 al 13/12/2023 per  
1/1

(6) - Dettagli Particella Fg. 1 Part. 270 (Bene principale) Situazione in atti al 20/08/2023

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 73.330,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 04/12/2002

Documenti di riferimento

N.10 - Terreno agricolo del 30/07/2021Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 04/12/2002 al 13/12/2023 per  
1/1

(7) - Dettagli Particella Fg. 1 Part. 301 (Bene principale) Situazione in atti al 20/08/2023

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 10.000,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 29/07/2002

Documenti di riferimento

N.10 - Terreno agricolo del 30/07/2021Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 29/07/2002 al 13/12/2023 per  
1/1

(8) - Dettagli Particella Fg. 1 Part. 302 (Bene principale) Situazione in atti al 20/08/2023

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 15.030,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 29/07/2002

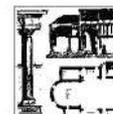
Documenti di riferimento

N.10 - Terreno agricolo del 30/07/2021Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 29/07/2002 al 13/12/2023 per  
1/1





## VALUTAZIONE

### Terreno agricolo Localita' Poggio alla Staffa, snc - 53034 - COLLE DI VAL D'ELSA (SI)

Il Valore di mercato(MCA) dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in COLLE DI VAL D'ELSA (SI) - Poggio alla Staffa, Localita' Poggio alla Staffa, snc, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è martedì 19/12/2023.

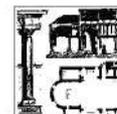
## DUE DILIGENCE

### LOTTO 01 - Terreno agricolo Localita' Poggio alla Staffa, snc - 53034 - COLLE DI VAL D'ELSA (SI)

#### ■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
30/11/2023	Verifica dell'esistenza di servitù attive e passive  Per l'accesso alle particelle 21, 264, 266, 268 e 270 si deve transitare su proprietà di terzi senza che si sia reperita in Conservatoria dei Registri immobiliari nessuna costituzione di diritti di passo. Si può presumere quindi che il terzo proprietario, ancorchè si ottenga la formalizzazione di un diritto di passo a favore dei terreni sopradescritti, possa voler essere indennizzato per tale servitù.  Si stima in proposito un costo di non conformità di € 2.500,00.	Non conforme	2.500,00
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			<b>2.500,00</b>





## COMPARABILI

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

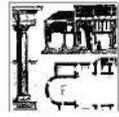
### ■ Terreno agricolo - Poggio alla Staffa - Localita' (bibbiano) POGGIO ALLA STAFFA, snc - COLLE DI VAL D'ELSA (SI) - Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	Terreni agricoli e a bosco in buone condizioni.	
<b>Destinazione</b>	Agricola	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	36.258,00 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (contratto trascritto)	
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei Registri Immobiliari	
<b>Data</b>	11/11/2021	
<b>Prezzo</b>	31.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	Atto di compravendita ai rogiti Notaio Coppini di Siena del 11/11/2021 rep. 78065 per € 31.000,00.	

### ■ Terreno agricolo - Bibbiano - Localita' BIBBIANO, snc - COLLE DI VAL D'ELSA (SI) - Comparabile B

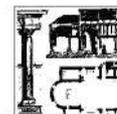
<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	Terreno agricolo in parte a vigneto ed in parte ad oliveto in buone condizioni di manutenzione	
<b>Destinazione</b>	Agricola	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	11.676,00 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (contratto trascritto)	
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei Registri Immobiliari	
<b>Data</b>	01/08/2023	
<b>Prezzo</b>	40.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	Atto di compravendita ai rogiti Notaio Cataldo Dinolfo del 01/08/2023 rep. 144467 per € 40.000,00.	





■ **Location map comparabili**





## MARKET COMPARISON APPROACH

### LOTTO 01 - Terreno agricolo Localita' Poggio alla Staffa, snc - 53034 COLLE DI VAL D'ELSA (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 produttiva (SUD): La caratteristica superficie produttiva misura la dimensione delle aree produttive dell'immobile classificato.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Sistemazione del terreno (STT): La caratteristica sistemazione dei terreni descrive il livello di sistemazione dei terreni in funzione delle colture in atto e alle risorse idriche disponibili.

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	La sistemazione del terreno è ottimale rispetto alle esigenze delle colture praticate e alle risorse idriche disponibili.	3
Med	La sistemazione del terreno è sufficiente rispetto alle esigenze delle colture praticate e alle risorse idriche disponibili.	2
Min	La sistemazione del terreno non è adatta rispetto alle esigenze delle colture praticate e alle risorse idriche disponibili.	1

#### ■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Terreno agricolo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 13. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

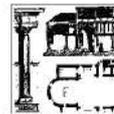
#### ■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	31.000,00	40.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	11/11/2021	01/08/2023	30/11/2023
Superficie produttiva (SUD) m <sup>2</sup>	36.258,0	11.676,0	113.450,0
Sistemazione del terreno (STT) 1=min 2=med 3=max	1	3	1

#### ■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,015
Superficie produttiva	1,000
Sistemazione del terreno	Da 1 a 2 5.000,000
Sistemazione del terreno	Da 1 a 3 25.500,000





## ■ Rapporti di posizione

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

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

$$p_A(S1) = 31.000,00 * 1,00 / 36.258,00 = 0,85 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 40.000,00 * 1,00 / 11.676,00 = 3,43 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 3,43 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 0,85 \text{ €/m}^2$$

## ■ 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.

$$[i(\text{DAT})] = 0,015 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 31.000,00 * (0,015) / 12 = 38,75$$

$$p_B(\text{DAT}) = 40.000,00 * (0,015) / 12 = 50,00$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie produttiva (SUD)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUD}) = 0,85 * 1,00 = 0,85 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUD}) = 0,85 * 1,00 = 0,85 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Sistemazione del terreno (STT)

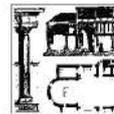
Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STT)]	Modalità di stima
1 (Min)	2 (Med)	5.000,00	
1 (Min)	3 (Max)	25.500,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STT}) = 25.500,00 \text{ €}$$





### ■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT)	38,75	50,00
Superficie produttiva (SUD) €/m <sup>2</sup>	0,85	0,85
Sistemazione del terreno (STT) €	0,00	25.500,00

### ■ 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	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		31.000,00		40.000,00
Data (DAT)	(0-24)	-930,00	(0-3)	-150,00
Superficie produttiva (SUD)	(113.450,0-3 6.258,0)	65.613,20	(113.450,0-1 1.676,0)	86.507,90
Sistemazione del terreno (STT)	(1-1)	0,00	(1-3)	-25.500,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>95.683,20</b>		<b>100.857,90</b>

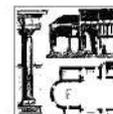
In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(100.857,90 - 95.683,20) * 100] / 95.683,20 = 5,41\% < 10\%$ .

### ■ Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a  $(95.683,20 + 100.857,90) / 2 = 98.270,55$  €.





## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 01 - Terreno agricolo Localita' Poggio alla Staffa, snc - 53034 - COLLE DI VAL D'ELSA (SI)

### ■ Valore di mercato(MCA)

Valore di mercato(MCA)		[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	2.500,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	98.270,55

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

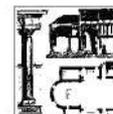
$98.270,55 - 2.500,00 = 96.000,00$  €

Diconsi Euro novantaseimila

<b>Valore di Pronto realizzo</b>	<b>82.000,00</b>
----------------------------------	------------------

Come da prassi in uso presso il Tribunale di Siena il valore di vendita forzata è ricavato decurtando del 15% il più probabile valore di mercato ottenuto che, si sottolinea ancora, tiene conto delle condizioni attuali dei terreni in questione.





## SCHEDA IMMOBILE

### LOTTO 02-Terreno agricolo Località La Gruccia, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)

#### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	30/11/2023	<b>Data ultima modifica</b>	13/12/2023
<b>Codice</b>	484-subject RGE 157-2022 Poggibonsi		
<b>Classificazione</b>	Terreno agricolo		
<b>Denominazione</b>	subject RGE 157-2022 Poggibonsi		
<b>Destinazione</b>	Agricola		
<b>Proprietà</b>	proprietà esclusiva terreno agricolo		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Terreno agricolo		
<b>Superficie</b>	14.260,00 m <sup>2</sup> Superficie Catastale Terreni...		



#### Ubicazione

Località La Gruccia, snc -

La Gruccia - Belvedere 53036 POGGIBONSI - (SI)

#### Descrizione principale

Terreni agricoli ubicati in fregio alla strada vicinale di Casamaggiore prossimi alla località La Gruccia nel Comune di Poggibonsi.

I terreni sono costituiti da due corpi frontistanti e tra loro separati dalla strada vicinale di Casamaggiore, attualmente incolti. Il corpo a monte (particelle 42, 168 e 169) presenta piantumazione ad oliveta in mediocre stato di manutenzione. Sono presenti sul terreno vari manufatti in cemento segnatamente tini per conservazione di liquidi.

Sul terreno di cui alla particella 79 è presente un manufatto in cemento che potrebbe essere a copertura di un pozzo di attingimento acqua per irrigazione ma non se ne è potuta accertare l'esatta natura essendo il coperchio voluminoso e pesante necessitando di un mezzo d'opera per il suo sollevamento. Da ricerca speditiva compiuta presso gli uffici della Regione Toscana risulta una denuncia in sanatoria per un pozzo di attingimento a nome di Mesce Domenico nr. DS00013229. La stessa ricerca non ha potuto recuperare documentazione cartacea per avvenuto smarrimento.

#### Descrizione pertinenze

non attinente

#### Parti comuni

non attinente

#### Provenienza e titolarità

Il terreno distinto al Catasto Terreni, Foglio 52 di Poggibonsi, particella 42 è pervenuto nella proprietà attuale per atto di compravendita da [redacted] ai rogiti Notaio Andrea Pacini di San Gimignano del 29/07/2002 rep. nr. 4010 trascritto a Siena il 31/07/2002 al nr. 5211 di Registro Particolare.

Il terreno distinto al Catasto Terreni, Foglio 52 di Poggibonsi, particella 168 (ex 42/b) è pervenuto nella proprietà attuale per atto di compravendita da [redacted] ai rogiti Notaio Andrea Pacini di San Gimignano del 14/12/2001 rep. nr. 2614 trascritto a Siena il 18/12/2001 al nr. 7449 di Registro Particolare.

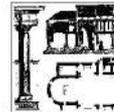
A [redacted] il terreno era pervenuto per atto di compravendita da [redacted] ai rogiti Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi del 05/06/1998 rep. nr. 46971 trascritto a Siena il 10/06/1998 al nr. 2670 di Registro Particolare.

Il terreno distinto al Catasto Terreni, Foglio 52 di Poggibonsi, particella 169 (ex 42/c) è pervenuto nella proprietà attuale per atto di compravendita da [redacted] ai rogiti Notaio Andrea Pacini di San Gimignano del 29/07/2002 rep. nr. 4010 trascritto a Siena il 31/07/2002 al nr. 5210 di Registro Particolare.

Siena, data rapporto martedì 19/12/2023

Pagina 33 di 56





A [REDACTED] il terreno era pervenuto per atto di compravendita da [REDACTED] ai rogiti Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi del 05/06/1998 rep. nr. 46971 trascritto a Siena il 10/06/1998 al nr. 2670 di Registro Particolare.

Il terreno distinto al Catasto Terreni, Foglio 52 di Poggibonsi, particella 79 è pervenuto nella proprietà attuale per atto di compravendita da [REDACTED] ai rogiti Notaio Andrea Pacini di San Gimignano del 24/07/2006 rep. nr. 11207/4218 trascritto a Siena il 26/07/2006 al nr. 5595 di Registro Particolare.

A [REDACTED] il terreno era pervenuto per denuncia di successione da [REDACTED] del 04/07/2002 trascritta a Siena il 03/02/2003 al nr. 706 di Registro Particolare.

### Urbanistica e vincoli

I terreni in questione hanno la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO n.52, P.LLA n.168

Area a funzione agricola appartenente al "Sistema della Struttura agro-forestale", classificata come zona omogenea "E" del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dagli artt. da 41 a 49 - delle N.T.A. del Piano Operativo (totalmente).

Area di pertinenza paesistico-ecologico-ambientale di Bene Storico Architettonico" (B.S.A.), disciplinata dall'art. 55 delle N.T.A. del Piano Operativo (totalmente).

FOGLIO n.52, P.LLA n.79

Area a funzione agricola appartenente al "Sistema della Struttura agro-forestale", classificata come zona omogenea "E" del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dagli artt. da 41 a 49 - delle N.T.A. del Piano Operativo (parzialmente – c.ca 88 %).

Area che appartiene alla "Viabilità esistente" (extraurbana), corrispondente alla zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 38 "Sistemi Infrastrutturali e Tecnologici - Infrastrutture viarie, mobilità ed accessibilità, aree di sosta e parcheggi" delle N.T.A. del Piano Operativo (parzialmente – c.ca 12 %).

FOGLIO n.52, P.LLA n.42

Area a funzione agricola appartenente al "Sistema della Struttura agro-forestale", classificata come zona omogenea "E" del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dagli artt. da 41 a 49 - delle N.T.A. del Piano Operativo (totalmente).

Area di pertinenza paesistico-ecologico-ambientale di Bene Storico Architettonico" (B.S.A.), disciplinata dall'art. 55 delle N.T.A. del Piano Operativo (totalmente).

FOGLIO n.52, P.LLA n.169

Area a funzione agricola appartenente al "Sistema della Struttura agro-forestale", classificata come zona omogenea "E" del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dagli artt. da 41 a 49 - delle N.T.A. del Piano Operativo (totalmente).

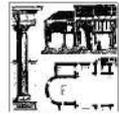
Area di pertinenza paesistico-ecologico-ambientale di Bene Storico Architettonico" (B.S.A.), disciplinata dall'art. 55 delle N.T.A. del Piano Operativo (totalmente).

Le particelle 42, 168 e 169 del foglio 52 di Poggibonsi sono gravate da atto d'obbligo unilaterale del 27/02/2006 ai rogiti Notaio Andrea Pacini di San Gimignano rep. 1041/3885 registrato a Poggibonsi il 28/02/2006 al nr 271 serie 1T e trascritto a Siena il 01/03/2006 al nr. 1311 di Registro Particolare, con il quale il Sig. [REDACTED] si impegna ad eseguire gli interventi descritti nel Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale approvato con delibera della Giunta Comunale di Poggibonsi nr. 1 del 14/02/2006 (pratica edilizia 04/701). Si è reperito agli atti, però, solo l'atto d'obbligo di cui sopra e non il PMAA vero e proprio.

Tuttavia l'art. 74, comma 7, della L.R. Toscana nr. 65 del 10/11/2014 (già art. 42 comma 3 della L.R. Toscana nr. 1 del 03/01/2005) prevede la durata decennale di tali strumenti urbanistici ritenendo, quindi, che il PMAA citato sia ormai scaduto e, appurato che nessuno degli interventi menzionati nell'atto d'obbligo sono stati eseguiti, si ritiene che anche tali obblighi siano decaduti.

Ci si rimette comunque alle disposizioni del Sig. Giudice dell'Esecuzione per eventuali approfondimenti.

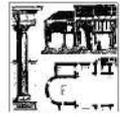




## ■ Highest and Best Use

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





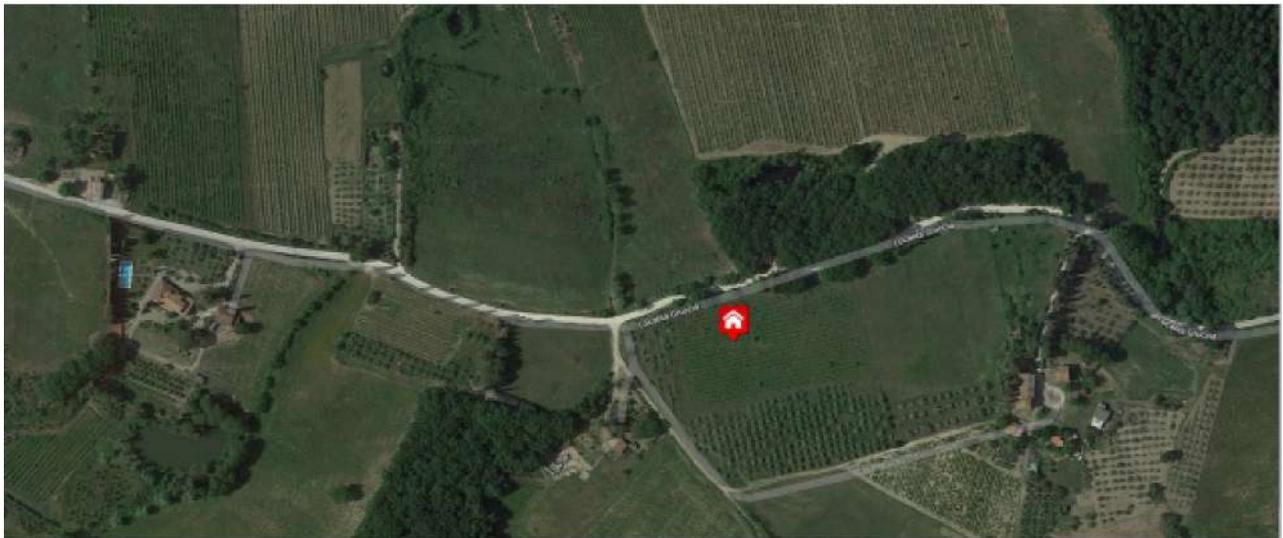
## GEOGRAFIA

### LOTTO 02-Terreno agricolo Località La Gruccia, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)

#### Ubicazione

<b>Regione</b>	TOSCANA	<b>Provincia</b>	SI
<b>Comune</b>	POGGIBONSI		
<b>Zona</b>	La Gruccia - Belvedere		
<b>Indirizzo</b>	Località La Gruccia		
<b>Civico</b>	snc	<b>Cap</b>	53036
<b>Latitudine</b>	43° 26' 39,7464"	<b>Longitudine</b>	11° 11' 44,2536"

#### Mappa



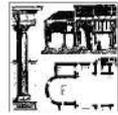
#### Confini

Le particelle 42, 168 e 169 confinano con Strada vicinale di Casamaggiore, [redacted] strada vicinale della Gruccia salvo se altri.

La particella 79 confina con Strada vicinale di Casamaggiore, [redacted] e altri 19 intestatari salvo se altri.

L'accesso ai terreni in oggetto avviene dalle strade vicinali loro confinanti.





## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

### LOTTO 02-Terreno agricolo Località La Gruccia, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)

#### Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.
----------------------------	---

#### Riassunto consistenza

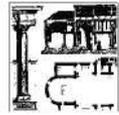
<b>Metodo di misura</b>	Superficie da visura catastale			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie produttiva	SUD	14.260,00	1,00	14.260,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		14.260,00		14.260,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

#### Consistenza per il Terreno agricolo

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
particella 168 - uliveto	1.620,00	SUD	1,00	1.620,00
particella 169 A - uliveto	1.950,00	SUD	1,00	1.950,00
particella 169 B - vigneto	270,00	SUD	1,00	270,00
particella 42 A - seminativo	860,00	SUD	1,00	860,00
particella 42 B - vigneto	6.930,00	SUD	1,00	6.930,00
particella 42 C - seminativo	70,00	SUD	1,00	70,00
particella 79 - seminativo	2.560,00	SUD	1,00	2.560,00
<b>Totale per piano</b>	14.260,00			14.260,00







## CARATTERISTICHE LOTTO 02-Terreno agricolo Località La Gruccia, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)

### ■ Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Sistemazione del terreno	STT	1	1=min 2=med 3=max	da 1 a 2 = 5.000,00 da 1 a 3 = 25.500,00

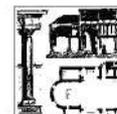
### ■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie produttiva	SUD	13.990,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	14.260,0	m <sup>2</sup>	-

### ■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	30/11/2023	giorno/mese/anno	0,015





## SEGMENTO DI MERCATO

### LOTTO 02-Terreno agricolo Località La Gruccia, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)

#### Denominazione

<b>Classificazione</b>	Terreno agricolo
<b>Destinazione</b>	Agricola

#### Localizzazione/Ubicazione

<b>Comune</b>	POGGIBONSI	<b>Provincia</b>	SI
<b>Località/Fraz./Zona</b>	La Gruccia - Belvedere		
<b>Posizione</b>	Periferica		

#### Tipologia immobiliare

<b>Tipologia</b>	Terreno agricolo	<b>Categoria</b>	Terreno agricolo
<b>Proprietà</b>	proprietà esclusiva terreno agricolo		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Media

#### Tipologia edile

<b>Edificio</b>	Terreno agricolo		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>		<b>Indice tipologico (%)</b>
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	14.260,00/14.260,00	100,00
Superficie produttiva	SUD/SUP	13.990,00/14.260,00	98,11

#### Mercato

<b>Lato domanda</b>	Azienda agricola	<b>Motivazione</b>	Ampliamento azienda agricola
<b>Lato offerta</b>	Tribunale	<b>Motivazione</b>	Esecuzione immobiliare
<b>Intermediari</b>	Nessuno		

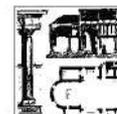
#### Prezzo

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica		
<b>Livello di prezzo</b>	1,10 €/m <sup>2</sup>	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase di contrazione	<b>Filtering</b>	Assente (fascie sociali miste)

#### Rapporti di posizione

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





## DOCUMENTI

### LOTTO 02-Terreno agricolo Località La Gruccia, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)

#### ■ Elenco Visure catastali

##### **N. 1 CT Poggibonsi visura storica fg 52 part 42 del 21/08/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio Particella Sub

Il documento è stampato in coda a questo report.

##### **N. 2 CT Poggibonsi visura storica fg 52 part 79 del 21/08/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

##### **N. 3 CT Poggibonsi visura storica fg 52 part 168 del 21/08/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

##### **N. 4 CT Poggibonsi visura storica fg 52 part 169 del 21/08/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

#### ■ Elenco Estratti di mappa catastali

##### **N. 5 CT mappa fg 52 Poggibonsi del 10/11/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

#### ■ Elenco Planimetrie

##### **N. 6 Immagine della pagina n.1 di CT mappa fg 52 Poggibonsi del 10/11/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Superficie Catastale Terreni Terreno agricolo

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di POGGIBONSI Comune catastale di POGGIBONSI

Catasto Terreni

Fg. 52 Part. 169 Sub. B Qualità Vigneto Consistenza 0 ha 02 a 70 ca

Fg. 52 Part. 42 Sub. C Qualità Seminativo Consistenza 0 ha 00 a 70 ca

Fg. 52 Part. 42 Sub. B Qualità Vigneto Consistenza 0 ha 69 a 30 ca

Fg. 52 Part. 169 Sub. A Qualità Uliveto Consistenza 0 ha 19 a 50 ca

Fg. 52 Part. 168 Qualità Uliveto Consistenza 0 ha 16 a 20 ca

Fg. 52 Part. 79 Qualità Seminativo Consistenza 0 ha 25 a 60 ca

Fg. 52 Part. 42 Sub. A Qualità Seminativo Consistenza 0 ha 08 a 60 ca

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

#### ■ Elenco Fotografie

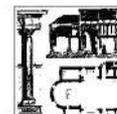
##### **N. 7 vista particella 79 del 27/11/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.





**N. 8 uliveta particella 42 del 27/11/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 9 strada di accesso ai terreni e ad un fabbricato residenziale (non in oggetto) del 27/11/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 10 parte iniziale della particella 169 del 27/11/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 11 particella 169 del 27/11/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 12 particella 169 del 27/11/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 13 tini in cemento particella 169 del 27/11/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 14 tini in cemento particella 169/42 del 27/11/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 15 particella 42 del 27/11/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

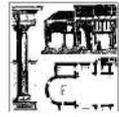
**N. 16 particella 42/168 del 27/11/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.





## CONSISTENZA CATASTALE

**Comune amministrativo di** POGGIBONSI **Provincia di** SI

### Terreni - Comune catastale di POGGIBONSI (G752)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		52	42	Seminativo	2	4,00	3,11		8	60
2		52	42	Vigneto	2	32,21	25,05		69	30
3		52	42	Seminativo	2	0,33	0,25			70
4		52	79	Seminativo	3	7,27	7,27		25	60
5		52	168	Uliveto	3	4,18	4,18		16	20
6		52	169	Uliveto	3	5,04	5,04		19	50
7		52	169	Vigneto	2	1,25	0,98		2	70
<b>Totali</b>						<b>54,28</b>	<b>45,88</b>	<b>1</b>	<b>42</b>	<b>60</b>

### Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 52 Part. 42 Sub. A (Bene principale) Situazione in atti al 20/08/2023

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 860,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 29/07/2002

Documenti di riferimento

N.6 - Immagine della pagina n.1 di CT mappa fg 52 Poggibonsi del 10/11/2023Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

██ in proprietà dal 29/07/2002 al 13/12/2023 per 1/1

(2) - Dettagli Particella Fg. 52 Part. 42 Sub. B (Bene principale) Situazione in atti al 20/08/2023

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 6.930,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 29/07/2002

Documenti di riferimento

N.6 - Immagine della pagina n.1 di CT mappa fg 52 Poggibonsi del 10/11/2023Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

██ in proprietà dal 29/07/2002 al 13/12/2023 per 1/1

(3) - Dettagli Particella Fg. 52 Part. 42 Sub. C (Bene principale) Situazione in atti al 20/08/2023

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 70,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 29/07/2002

Documenti di riferimento

N.6 - Immagine della pagina n.1 di CT mappa fg 52 Poggibonsi del 10/11/2023Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

██ in proprietà dal 29/07/2002 al 13/12/2023 per 1/1

(4) - Dettagli Particella Fg. 52 Part. 79 (Bene principale) Situazione in atti al 20/08/2023

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 2.560,00 m<sup>2</sup>

Siena, data rapporto martedì 19/12/2023

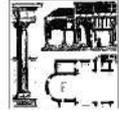


**Alessandro Leri Geometra**

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

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

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



Conduzione: Proprietà dal: 24/07/2006

Documenti di riferimento

N.6 - Immagine della pagina n.1 di CT mappa fg 52 Poggibonsi del 10/11/2023Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 29/07/2002 al 13/12/2023 per  
1/1

(5) - Dettagli Particella Fg. 52 Part. 168 (Bene principale) Situazione in atti al 20/08/2023

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 1.620,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 14/12/2001

Documenti di riferimento

N.6 - Immagine della pagina n.1 di CT mappa fg 52 Poggibonsi del 10/11/2023Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 29/07/2002 al 13/12/2023 per  
1/1

(6) - Dettagli Particella Fg. 52 Part. 169 Sub. A (Bene principale) Situazione in atti al 20/08/2023

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 1.950,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 14/12/2001

Documenti di riferimento

N.6 - Immagine della pagina n.1 di CT mappa fg 52 Poggibonsi del 10/11/2023Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 29/07/2002 al 13/12/2023 per  
1/1

(7) - Dettagli Particella Fg. 52 Part. 169 Sub. B (Bene principale) Situazione in atti al 20/08/2023

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 270,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 14/12/2001

Documenti di riferimento

N.6 - Immagine della pagina n.1 di CT mappa fg 52 Poggibonsi del 10/11/2023Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 29/07/2002 al 13/12/2023 per  
1/1

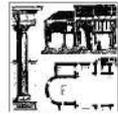


**Alessandro Leri Geometra**

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

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

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



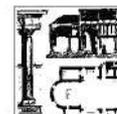
## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato (punti di merito) dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in POGGIBONSI (SI) - La Gruccia - Belvedere, Località La Gruccia, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato (punti di merito) = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è martedì 19/12/2023.





## STIMA PER PUNTI DI MERITO

### LOTTO 02 - Terreno agricolo Località La Gruccia, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)

#### ■ 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 <sup>2</sup> )	Peso
Valore agricolo medio (VAM)	Valore Agricolo Medio per la Provincia di Siena - regione agraria nr. 2 - anno 2021 ultimo dato disponibile	1,77	1,00
<b>Prezzo medio ponderato (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>1,77</b>	<b>1,00</b>

#### ■ 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.

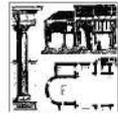
Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m <sup>2</sup> )	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1,77	-
	Prezzo medio corretto	1,77	€/m <sup>2</sup>
	Superficie (SUP)	14.260,00 m <sup>2</sup>	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1,77 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (14.260,0 m<sup>2</sup>) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 25.240,20 €





## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

### LOTTO 02 - Terreno agricolo Località La Gruccia, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)

#### ■ Valore di mercato (punti di merito)

<b>Valore di mercato (punti di merito)</b>	[Stima per Punti di merito]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	25.240,20

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

25.000,00 €

Diconsi Euro venticinquemila

<b>Valore Assicurabile</b>	0,00
----------------------------	------

<b>Valore di Pronto realizzo</b>	21.000,00
----------------------------------	-----------

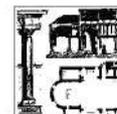
Come da prassi in uso presso il Tribunale di Siena il valore di vendita forzata è ricavato decurtando del 15% il più probabile valore di mercato ottenuto.

## QUADRO RIASSUNTIVO

#### ■ Lotto 01 - terreni agricoli Poggio alla Staffa, Colle di Val d'Elsa

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Località Poggio alla Staffa, snc - 53034 - COLLE DI VAL D'ELSA (SI) <b>il Valore di mercato(MCA) alla data di stima del 19/12/2023</b> è pari a 96.000,00 € per 113.450,0 m <sup>2</sup> pari a 0,85 €/m <sup>2</sup>	 96.000,00
	<b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 19/12/2023</b> è pari a 82.000,00 € per 113.450,0 m <sup>2</sup> pari a 0,72 €/m <sup>2</sup> Come da prassi in uso presso il Tribunale di Siena il valore di vendita forzata è ricavato decurtando del 15% il più probabile valore di mercato ottenuto che, si sottolinea ancora, tiene conto delle condizioni attuali dei terreni in questione.	
<b>Totale</b>		96.000,00



**Lotto 02 - terreni agricoli loc. La Gruccia, Poggibonsi**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Località La Gruccia, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI) <b>il Valore di mercato (punti di merito) alla data di stima del 19/12/2023</b> è pari a 25.000,00 € per 14.260,0 m <sup>2</sup> pari a 1,75 €/m <sup>2</sup>	 25.000,00
<b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 19/12/2023</b> è pari a 21.000,00 € per 14.260,0 m <sup>2</sup> pari a 1,47 €/m <sup>2</sup>		
Come da prassi in uso presso il Tribunale di Siena il valore di vendita forzata è ricavato decurtando del 15% il più probabile valore di mercato ottenuto.		
<b>Totale</b>		25.000,00
<b>Totale Lotti</b>		<b>121.000,00</b>

**RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE****01 - terreni agricoli Poggio alla Staffa, Colle di Val d'Elsa**

Compendio catastale	Valore (€)
Terreno agricolo sito in Località' Poggio alla Staffa, snc COLLE DI VAL D'ELSA (SI) <b>Valore di mercato (19/12/2023)</b>	
Fg. 1 Part. 5 Seminativo RD 8,69 € Superficie di 1.870,00 m <sup>2</sup> per 1,46 €/m <sup>2</sup> pari a	2.736,47
Fg. 1 Part. 21 Seminativo RD 15,54 € Superficie di 5.470,00 m <sup>2</sup> per 0,89 €/m <sup>2</sup> pari a	4.893,52
Fg. 1 Part. 264 Seminativo RD 4,95 € Superficie di 5.640,00 m <sup>2</sup> per 0,28 €/m <sup>2</sup> pari a	1.558,75
Fg. 1 Part. 266 Seminativo RD 1,83 € Superficie di 2.090,00 m <sup>2</sup> per 0,28 €/m <sup>2</sup> pari a	576,26
Fg. 1 Part. 268 Bosco ceduo RD 0,01 € Superficie di 20,00 m <sup>2</sup> per 0,16 €/m <sup>2</sup> pari a	3,15
Fg. 1 Part. 270 Seminativo arborato RD 170,42 € Superficie di 73.330,00 m <sup>2</sup> per 0,73 €/m <sup>2</sup> pari a	53.665,03
Fg. 1 Part. 301 Seminativo arborato RD 41,32 € Superficie di 10.000,00 m <sup>2</sup> per 1,30 €/m <sup>2</sup> pari a	13.011,61
Fg. 1 Part. 302 Seminativo arborato RD 62,10 € Superficie di 15.030,00 m <sup>2</sup> per 1,30 €/m <sup>2</sup> pari a	19.555,21
<b>Totale</b>	<b>96.000,00</b>

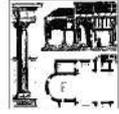
**02 - terreni agricoli loc. La Gruccia, Poggibonsi**

Compendio catastale	Valore (€)
Terreno agricolo sito in Località La Gruccia, snc POGGIBONSI (SI) <b>Valore di mercato (19/12/2023)</b>	
Fg. 52 Part. 42 Sub. A Seminativo RD 4,00 € Superficie di 860,00 m <sup>2</sup> per 2,14 €/m <sup>2</sup> pari a	1.842,30
Fg. 52 Part. 42 Sub. B Vigneto RD 32,21 € Superficie di 6.930,00 m <sup>2</sup> per 2,14 €/m <sup>2</sup> pari a	14.835,11



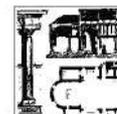
**Alessandro Leri Geometra**

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

e-mail [alessandroleri@geosiena.it](mailto:alessandroleri@geosiena.it)PEC [alessandro.leri@geopec.it](mailto:alessandro.leri@geopec.it)

Fg. 52 Part. 42 Sub. C Seminativo RD 0,33 € Superficie di 70,00 m <sup>2</sup> per 2,17 €/m <sup>2</sup> pari a	151,99
Fg. 52 Part. 79 Seminativo RD 7,27 € Superficie di 2.560,00 m <sup>2</sup> per 1,31 €/m <sup>2</sup> pari a	3.348,38
Fg. 52 Part. 168 Uliveto RD 4,18 € Superficie di 1.620,00 m <sup>2</sup> per 1,19 €/m <sup>2</sup> pari a	1.925,20
Fg. 52 Part. 169 Sub. A Uliveto RD 5,04 € Superficie di 1.950,00 m <sup>2</sup> per 1,19 €/m <sup>2</sup> pari a	2.321,30
Fg. 52 Part. 169 Sub. B Vigneto RD 1,25 € Superficie di 270,00 m <sup>2</sup> per 2,13 €/m <sup>2</sup> pari a	575,72
<b>Totale</b>	<b>25.000,00</b>



**RIPARTO PER DIRITTI REALI****01 - terreni agricoli Poggio alla Staffa, Colle di Val d'Elsa**

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Localita' Poggio alla Staffa, snc COLLE DI VAL D'ELSA (SI)	
<b>il Valore di mercato alla data di stima del 19/12/2023</b>	
Proprietario	
1 Colucci Fabio	
Comune di COLLE DI VAL D'ELSA Fg. 1 Part. 5 Seminativo RD 8,69 € Quota 1/1 di 2.736,47	2.736,47
Comune di COLLE DI VAL D'ELSA Fg. 1 Part. 21 Seminativo RD 15,54 € Quota 1/1 di 4.893,52	4.893,52
Comune di COLLE DI VAL D'ELSA Fg. 1 Part. 264 Seminativo RD 4,95 € Quota 1/1 di 1.558,75	1.558,75
Comune di COLLE DI VAL D'ELSA Fg. 1 Part. 266 Seminativo RD 1,83 € Quota 1/1 di 576,26	576,26
Comune di COLLE DI VAL D'ELSA Fg. 1 Part. 268 Bosco ceduo RD 0,01 € Quota 1/1 di 3,15	3,15
Comune di COLLE DI VAL D'ELSA Fg. 1 Part. 270 Seminativo arborato RD 170,42 € Quota 1/1 di 53.665,03	53.665,03
Comune di COLLE DI VAL D'ELSA Fg. 1 Part. 301 Seminativo arborato RD 41,32 € Quota 1/1 di 13.011,61	13.011,61
Comune di COLLE DI VAL D'ELSA Fg. 1 Part. 302 Seminativo arborato RD 62,10 € Quota 1/1 di 19.555,21	19.555,21
<b>Totale in proprietà Colucci Fabio</b>	<b>96.000,00</b>

<b>Totale 01 - terreni agricoli Poggio alla Staffa, Colle di Val d'Elsa</b>	<b>96.000,00</b>
---	------------------

**02 - terreni agricoli loc. La Gruccia, Poggibonsi**

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Località La Gruccia, snc POGGIBONSI (SI)	
<b>il Valore di mercato alla data di stima del 19/12/2023</b>	
Proprietario	
1 Colucci Fabio	
Comune di POGGIBONSI Fg. 52 Part. 42 Sub. A Seminativo RD 4,00 € Quota 1/1 di 1.842,30	1.842,30
Comune di POGGIBONSI Fg. 52 Part. 42 Sub. B Vigneto RD 32,21 € Quota 1/1 di 14.835,11	14.835,11
Comune di POGGIBONSI Fg. 52 Part. 42 Sub. C Seminativo RD 0,33 € Quota 1/1 di 151,99	151,99
Comune di POGGIBONSI Fg. 52 Part. 79 Seminativo RD 7,27 € Quota 1/1 di 3.348,38	3.348,38
Comune di POGGIBONSI Fg. 52 Part. 168 Uliveto RD 4,18 € Quota 1/1 di 1.925,20	1.925,20
Comune di POGGIBONSI Fg. 52 Part. 169 Sub. A Uliveto RD 5,04 € Quota 1/1 di 2.321,30	2.321,30
Comune di POGGIBONSI Fg. 52 Part. 169 Sub. B	

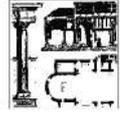


**Alessandro Leri Geometra**

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

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

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



Vigneto RD 1,25 € Quota 1/1 di 575,72

575,72

**Totale in proprietà Colucci Fabio**

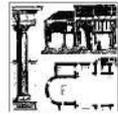
**25.000,00**

---

**Totale 02 - terreni agricoli loc. La Gruccia, Poggibonsi**

**25.000,00**





### RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1		121.000,00
<b>Totale</b>		<b>121.000,00</b>

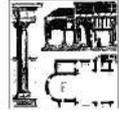
### LIMITI E ASSUNZIONI

#### ■ Terreno agricolo Localita' Poggio alla Staffa, snc - 53034 - COLLE DI VAL D'ELSA (SI)

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

Attività	Nota
Si confermano tutti i limiti descritti dal mandato	<p>Si confermano tutti i limiti descritti nel mandato.</p> <p>Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D.Lgs 4/2008 e s.m.i.</p> <p>Altresì non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.</p> <p>Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie dei terreni e la relativa riconfinazione in quanto non espressamente richiesto dai quesiti posti e, pertanto, il valore stimato è da ritenersi "a corpo e non a misura".</p>





## ■ Terreno agricolo Località La Gruccia, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)

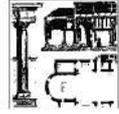
In riferimento all'immobile indicato il perito dichiara che la consulenza è redatta secondo i seguenti limiti:

Attività	Nota
Si confermano tutti i limiti descritti dal mandato	<p>Il valutatore è stato esentato dal richiedente in fase di incarico.</p> <p>Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D.Lgs 4/2008 e s.m.i.</p> <p>Altresì non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.</p> <p>Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie dei terreni e la relativa riconfinazione in quanto non espressamente richiesto dai quesiti posti e, pertanto, il valore stimato è da ritenersi "a corpo e non a misura".</p>

## ELENCO DOCUMENTI

N. Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1 CT Poggibonsi visura storica fg 52 part 42	✓	x	x
2 CT Poggibonsi visura storica fg 52 part 79	✓	x	x
3 CT Poggibonsi visura storica fg 52 part 168	✓	x	x
4 CT Poggibonsi visura storica fg 52 part 169	✓	x	x
5 CT mappa fg 52 Poggibonsi	✓	x	x



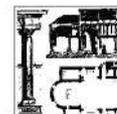


**FIRME**

**Alessandro Leri**

Alessandro Leri  
Geometra





# Indice

## Relazione peritale per esecuzione immobiliare

### RGE 157-2022

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	8
Fasi e operazioni peritali	8
Criteri e procedimenti	9
Lotti	12

### **Lotto terreni agricoli Poggio alla Staffa, Colle di Val d'Elsa**

#### **Terreno agricolo Localita' Poggio alla Staffa, snc - 53034 - COLLE DI VAL D'ELSA (SI)**

Scheda immobile	13
Geografia	15
Consistenze superficiali	17
Caratteristiche	19
Segmento di mercato	20
Documenti	21
Consistenza catastale	24
Valutazione	26
Due diligence	26
Comparabili	27
Market Comparison Approach	29
Risultati della valutazione	32

### **Lotto terreni agricoli loc. La Gruccia, Poggibonsi**

#### **Terreno agricolo Località La Gruccia, snc - 53036 - POGGIBONSI (SI)**

Scheda immobile	33
Geografia	36
Consistenze superficiali	37
Caratteristiche	39
Segmento di mercato	40
Documenti	41
Consistenza catastale	43
Valutazione	45
Stima per punti di merito	46
Risultati della valutazione	47
Quadro riassuntivo	47
Limiti e assunzioni	52

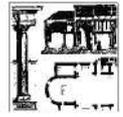


**Alessandro Leri Geometra**

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

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

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



---

Elenco documenti	53
Firme	54

---

