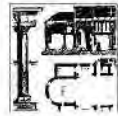


**Alessandro Leri Geometra**

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

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

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



■ **Data della valutazione**

mercoledì 19/04/2023

■ **Data del rapporto**

mercoledì 19/04/2023

## Relazione peritale per esecuzione immobiliare

RGE 23-2022 [REDACTED]

■ **Numero della pratica**

4-2023

■ **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**

In sviluppo

■ **Oggetto**

RVI e determinazione del valore di mercato della piena proprietà del compendio rurale complessivo

■ **Valore**

539.000,00 € Diconsi Euro cinquecentotrentanovemila


Alessandro Leri  
Geometra





## COMPENDIO IMMOBILIARE

### ■ Lotto 01 - compendio rurale Podere Rofeno II

<b>1 Fabbricato rurale Podere Rofeno II, snc - 53041 - ASCIANO (SI)</b>		
Classificazione	Fabbricato rurale	
Comune	ASCIANO	
Indirizzo	Località Podere rofeno ii, snc	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In locazione	
Dati catastali	Fg. 129 Part. 52 Sub. 3 Fg. 129 Part. 52 Sub. 4 Fg. 129 Part. 52 Sub. 5 Fg. 129 Part. 52 Sub. 6 Fg. 129 Part. 41	
Superficie (m <sup>2</sup> )	2.816,72	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	191,36	
Valore di mercato (€)	539.000,00	





## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Fabbricato rurale, sito in Località Podere Rofeno II, snc, Condominio Podere Rofeno II, Palazzina vari, Scala plurime - ASCIANO (SI), TOSCANA, (Subject) di seguito denominato "Fabbricato rurale Podere Rofeno II, snc - 53041 - ASCIANO (SI)" è determinato il Valore di mercato(MCA) alla data di stima del 01/03/2023.

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ASCIANO Comune Catastale di ASCIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 129 Part. 52 Sub. 3 Categoria: D10 -Fabbricati per funzioni produttivi..., 779,00 m<sup>2</sup>, Rendita 3.976,00 €

Fg. 129 Part. 52 Sub. 4 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe U, 4,50 vani, Rendita 371,85 €

Fg. 129 Part. 52 Sub. 5 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe U, 4,00 vani, Rendita 330,53 €

Fg. 129 Part. 52 Sub. 6 Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 1, 6,00 vani, Rendita 278,89 €

Fg. 129 Part. 41 Categoria: D10 -Fabbricati per funzioni produttivi..., 890,00 m<sup>2</sup>, Rendita 3.178,00 €

## 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

### 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 procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

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

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

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

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

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

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

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i



vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;

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

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

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

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

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolanzati 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.).

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



abilitativi;

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

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

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di 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 allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, 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) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli 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 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 Nota: Dott. Marco Giglietti
Esecutato (convenuto)	[REDACTED]
Creditore procedente	[REDACTED]







## FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
24/07/2022	Nomina esperto stimatore art 569, c 1 CPC Mennella Dott. Flavio (Richiedente valutazione)
27/07/2022	Accettazione incarico esperto stimatore Leri Alessandro (Valutatore)
25/08/2022	Richiesta accesso ai beni immobili Istituto di Vendite Giudiziarie di Siena e Arezzo (Custode Giudiziario) Pervenuta comunicazione da IVG di fissazione del primo accesso per il 28/09/2022 ore 14:00
28/08/2022	Invio richiesta accesso atti ufficio comunale edilizia privata Leri Alessandro (Valutatore) Inviata richiesta di accesso agli atti al Comune di Asciano protocollata al nr. 10283 del 29/08/2022.
28/09/2022	Richiesta atti di provenienza Leri Alessandro (Valutatore) Inviata richiesta di copia degli atti di provenienza all'Archivio Notarile Distrettuale di Siena.
28/09/2022	Invio richiesta accesso atti Agenzia delle Entrate-Registro Leri Alessandro (Valutatore) Invio richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione stipulati dal soggetto esecutato
28/09/2022	Primo accesso ai beni immobili esecutati Leri Alessandro (Valutatore) Effettuato il primo accesso ai beni immobili oggetto di esecuzione unitamente al Custode giudiziario; nessun'altro era presente ed il Custode rinviò al secondo accesso.
07/10/2022	Accesso ai beni immobili esecutati Leri Alessandro (Valutatore) Eseguito secondo accesso ai beni immobili esecutati alla presenza del [REDACTED] nella sua qualità di institore del soggetto esecutato.
07/10/2022	Invio documentazione IVG Leri Alessandro (Valutatore) Inviati all'Istituto di Vendite Giudiziarie di Siena i certificati di residenza e famiglia pervenuti dal Comune di Chiusi.
20/10/2022	Accesso all'Ufficio comunale edilizia privata Leri Alessandro (Valutatore) Effettuato accesso agli atti presso l'ufficio tecnico - edilizia privata del Comune di Asciano.
18/11/2022	Deposito in PCT Leri Alessandro (Valutatore) Deposito in pct il calcolo giusto prezzo della locazione
25/01/2023	Elaborazione perizia di stima Leri Alessandro (Valutatore)
24/02/2023	Accesso ai beni immobili esecutati Leri Alessandro (Valutatore) Effettuato sopralluogo di verifica ai beni immobili esecutati assieme al [REDACTED]

**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)

24/02/2023	Richiesta proroga Leri Alessandro (Valutatore) A seguito del sopralluogo in pari data richiesta proroga e udienza delle Parti.
31/03/2023	Rinvio udienza Mennella Dott. Flavio (Richiedente valutazione) Accolta richiesta dell'esperto stimatore e rinviata udienza al 01/06/2023.
20/04/2023	Consegna in bozza Leri Alessandro (Valutatore) Invio alle Parti della relazione di stima e degli allegati.
20/04/2023	Consegna finale Leri Alessandro (Valutatore) Deposito in pct della perizia di stima e degli 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

Siena, data rapporto mercoledì 19/04/2023

Pagina 11 di 49



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.

## LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
	01 compendio rurale Podere Rofeno II
<b>N. Denominazione immobile oggetto di stima</b>	
1	Fabbricato rurale Podere Rofeno II, snc - 53041 - ASCIANO (SI)



## SCHEDA IMMOBILE

### LOTTO 01-Fabbricato rurale Podere Rofeno II, snc - 53041 - ASCIANO (SI)

#### Denominazione

Data inserimento	17/11/2022	Data ultima modifica	19/04/2023
Codice	419-subject [REDACTED] RGE 23-2022		
Classificazione	Fabbricato rurale		
Denominazione	subject [REDACTED]		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In locazione		
Categoria	Fabbricato diruto		
Superficie	2.816,72 m <sup>2</sup> Cdivi - Superficie Interna Lorda (...)		



#### Ubicazione

Località Podere Rofeno II, snc -  
53041 ASCIANO - (SI)  
Zona OMI: R1/Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA

#### Unità Immobiliare

Condominio	Podere Rofeno II	Palazzina	vari	Scala	plurime
Piano di accesso	T-1			Interno	

#### Descrizione principale

Complesso immobiliare composto da 3 corpi di fabbrica indipendenti (particella 52) oltre a due tettoie e ad un fabbricato in muratura destinato alla lavorazione del loatte (particella 41), posto a 5,5 Km dalla Casa Comunale di Asciano. Il fabbricato principale di cui alla particella 52 del Foglio 129 di Asciano, si sviluppa su due livelli, realizzato in pietra a vista e versa in pessime condizioni di conservazione (ad eccezione di due delle tre abitazioni ivi ricavate, che si presentano in condizioni comunque mediocri e NON agibili).

Al piano terreno si trovano le stalle, magazzini e rimessa, fomo, porcilaia e pollaio (sub 3).  
Al piano primo, la porzione di angolo a sinistra del fronte del fabbricato risulta in stato collabente e comprendeva una abitazione che, di fatto, non è più esistente (sub 6).

Sul retro del fabbricato sono ricavate – sempre a piano primo – due abitazioni con accesso da scala a comune e pianerottolo.

L'abitazione posta sulla sinistra (sub 4) è composta da tre camere, cucina con camino, bagno e disimpegno; per il riscaldamento è presente solamente una stufa a pellet.

L'abitazione posta sulla destra (sub 5) è composta da due camere, soggiorno con angolo cottura e camino, bagno e disimpegno; il riscaldamento avviene mediante termocamino collegato ai termosifoni ed inoltre è presente caldaia a metano per la produzione della sola acqua calda sanitaria.

La quarta unità immobiliare ricavata a piano primo è composta da un unico vano con camino dotato di accesso autonomo da scala esterna (mensa sub 3).

Sul retro del fabbricato principale si trova in adiacenza un ulteriore corpo di fabbrica, in pessime condizioni, già evidentemente destinato a rimesse attrezzi e macchine agricole e porcilaia (sub 3).

Di fronte al fabbricato principale si trova poi un ulteriore fabbricato in stato collabente, già destinato a magazzino, rimessa e stalle (sub 3).





Dalla cartografia catastale agli atti (estratto di mappa foglio 129 ed elaborato planimetrico prot. SI0075549 del 27/06/2013) come anche dalla pratica edilizia nr. 2645/2009 reperita con l'accesso agli atti compiuto al Comune di Asciano, risultava esistente una tettoia in carpenteria metallica già allora in cattive condizioni di manutenzione che, alla data attuale, non è più esistente.

Nelle immediate vicinanze dei beni ora descritti sono edificate due stalle in struttura metallica tra loro collegate da ulteriore copertura ed un terzo fabbricato in muratura (particella 41): da un lato si trova una stalla mentre dall'altro lato si svolge il processo di trasformazione del latte (sono presenti un locale per la mungitura, un locale per la refrigerazione del latte, oltre ad accessori).

I fabbricati descritti sono circondati dalle rispettive resedi classificati come beni comuni non censibili; i relativi identificativi catastali non risultano oggetto di pignoramento ma, data la loro natura di beni comuni non censibili privi di autonoma capacità reddituale, comune ad almeno due unità immobiliari urbane - poiché al servizio di o utilizzabili da - per ontologica destinazione oppure per la specifica funzione di utilizzazione indivisa (circolare del Ministero delle Finanze del 20/01/1984, nr.2), essi si configurano come pertinenza delle unità immobiliari urbane alle quali sono asserviti.

#### ■ **Descrizione pertinenze**

Resedi comuni non oggetto di pignoramento.

#### ■ **Parti comuni**

parti comuni come per legge

#### ■ **Provenienza e titolarità**

Atto ai rogiti Notaio Bartalini Bigi di Siena del 03/03/1980 rep. 27005 registrato a Siena il 17/03/1980 ed ivi trascritto il 01/04/1980 al nr 1784 di registro particolare.

#### ■ **Urbanistica e vincoli**

Le norme che regolano gli interventi edilizi sui fabbricati in oggetto sono quelle contenute nel Regolamento Urbanistico del Comune di Asciano al Titoli VI delle Norme Tecniche di Attuazione dall'art. 76 all'art. 105.

I beni immobili oggetto di esecuzione si collocano in area non soggetta a vincoli paesaggistici di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 ma soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

Altresì i capannoni agricoli distinti al CF al Foglio 129 di Asciano particella 41 sono assoggettati a vincolo di permanente destinazione agricola costituito con scrittura privata autenticata dal Dott. Alberto Bartalini Bigi, già Notaio in Siena, del 07/10/1976 registrata a Siena il 08/10/1976 al nr 13801 mod. I ed ivi trascritta il 15/10/1976 al nr 3191 di Reg. Part.

Le unità immobiliari qui descritte, oltre a maggior consistenza di terreni per complessivi ha. 34.00.00, sono oggetto di un contratto di affittanza agraria in deroga alla legge 203/82 stipulato in data [redacted] e registrato a Siena il [redacted] ma non trascritto, tra [redacted] e la [redacted] con sede in [redacted] della durata di anni 1 (uno) e rinnovabile tacitamente anno per anno. Canone pattuito €/anno [redacted].

#### ■ **Highest and Best Use**

**Classificazione** Podere Rurale

**Destinazione** Agricola

**Proprietà** Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)

**Motivazioni** 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:

- vincolo tecnico cioè debbono essere fisicamente e tecnicamente realizzabili;

- vincolo giuridico cioè debbono essere legalmente consentite;

- vincolo di bilancio cioè debbono essere finanziariamente sostenibili;

- criterio economico cioè debbono essere economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale.

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.



## GEOGRAFIA

### LOTTO 01-Fabbricato rurale Podere Rofeno II, snc - 53041 - ASCIANO (SI)

#### Ubicazione

Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	ASCIANO		
Zona			
Indirizzo	Località Podere Rofeno II		
Civico	snc	Cap	53041
Latitudine	43° 14' 9,3048"	Longitudine	11° 30' 50,0688"

#### Mappa



#### Confini

##### CONFINI

Gli immobili confinano con [REDACTED] da più lati, Strada Provinciale 12 Traversa Romana-Lauretana dal quarto lato salvo se altri.

##### MANUFATTI CONTERMINE

Il complesso immobiliare è isolato con cortile di pertinenza, staticamente autonomo.

##### MODALITA' DI ACCESSO

Si accede agli immobili direttamente dalla Strada Provinciale 12.





## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

### LOTTO 01-Fabbricato rurale Podere Rofeno II, snc - 53041 - ASCIANO (SI)

#### ■ Descrizione consistenza

**Tipo di consistenza** C<sub>dvi</sub> - Superficie Interna Lorda (SIL)

Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

La SIL include:

- lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni;

e non include:

- lo spessore muri perimetrali;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);
- i vani ad uso comune.

#### ■ Riassunto consistenza

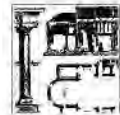
**Metodo di misura** Misure da planimetria catastale

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	2.196,91	1,00	2.196,91
Superficie locali tecnici	SLT	5,51	0,15	0,83
Superficie esterna esclusiva	Se	12.379,67	0,05	618,98
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>14.582,09</b>		<b>2.816,72</b>
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				<b>-</b>

#### ■ Consistenza per il Foglio 129 particella 52 sub 3

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
fienile P1 collabente	46,24	S1	1,00	46,24
fienile P1 collabente	46,41	S1	1,00	46,41
locale mensa P1	62,97	S1	1,00	62,97
magazzini PT collabenti	140,74	S1	1,00	140,74
porcilaia PT collabente	41,78	S1	1,00	41,78
porcilaie PT	59,50	S1	1,00	59,50
rimessa PT	39,62	S1	1,00	39,62
stalle e magazzini PT	336,86	S1	1,00	336,86
forno	5,51	SLT	0,15	0,83
<b>Totale per piano</b>	<b>779,63</b>			<b>774,95</b>





**Consistenza per il Foglio 129 particella 52 sub 4**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
abitazione P1	81,26	S1	1,00	81,26
<b>Totale per piano</b>	<b>81,26</b>			<b>81,26</b>

**Consistenza per il Foglio 129 particella 52 sub 5**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
abitazione P1	81,99	S1	1,00	81,99
<b>Totale per piano</b>	<b>81,99</b>			<b>81,99</b>

**Consistenza per il Foglio 129 particella 52 sub 6**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
abitazione collabente P1	96,71	S1	1,00	96,71
<b>Totale per piano</b>	<b>96,71</b>			<b>96,71</b>

**Consistenza per il resede esclusivo**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
resede comune sub 1	5.438,91	Se	0,05	271,95
<b>Totale per piano</b>	<b>5.438,91</b>			<b>271,95</b>

**Consistenza per il Foglio 129 particella 41**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	14,32	S1	1,00	14,32
magazzino E - P1	90,03	S1	1,00	90,03
Mungitura, refrigerazione, ufficio - D - PT	90,86	S1	1,00	90,86
stalla - C - PT	188,22	S1	1,00	188,22
stalla A - PT	293,40	S1	1,00	293,40
tettoia B PT - superficie coperta	486,00	S1	1,00	486,00
<b>Totale per piano</b>	<b>1.162,83</b>			<b>1.162,83</b>

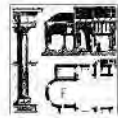




■ **Consistenza per il Resede piano terreno**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
resede esclusivo	6.940,76	Se	0,05	347,04
<b>Totale per piano</b>	<b>6.940,76</b>			<b>347,04</b>

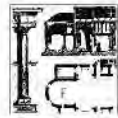




**Planimetria**  
**419-subject** [REDACTED] **RGE 23-2022-Fabbricato rurale Località Podere Rofeno II, snc**  
**ASCIANO-SI**

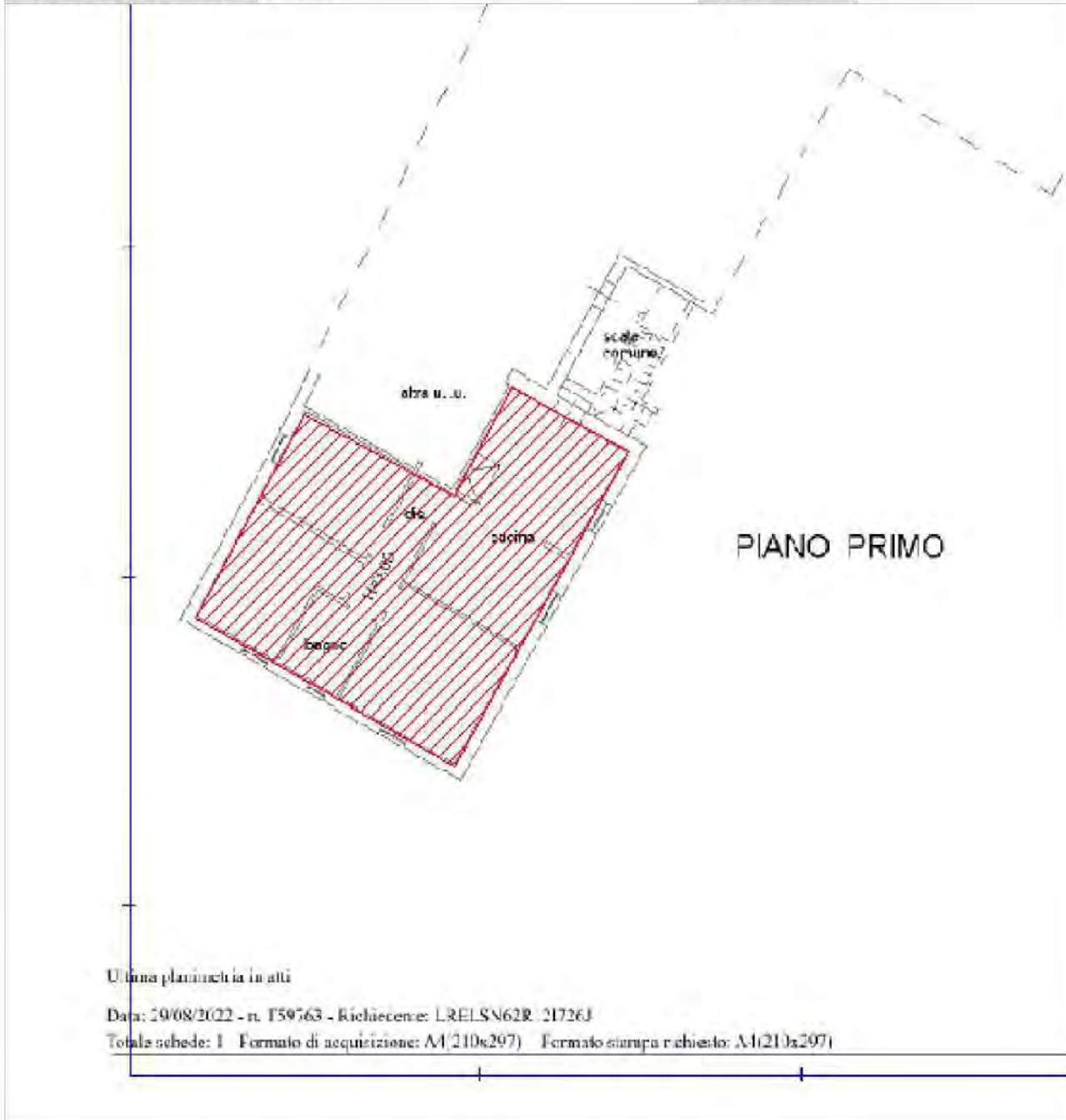
<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale		
<b>Piano</b>	Foglio 129 particella 52 sub 3	<b>Scala</b>	1 : 500
<b>Provenienza planimetria</b>	Catasto	<b>N° Documento</b>	20

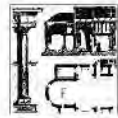




**Planimetria**  
**419-subject** [REDACTED] **RGE 23-2022-Fabbricato rurale Località Podere Rofeno II, snc**  
**ASCIANO-SI**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale		
<b>Piano</b>	Foglio 129 particella 52 sub 4	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>	Catasto	<b>N° Documento</b>	21

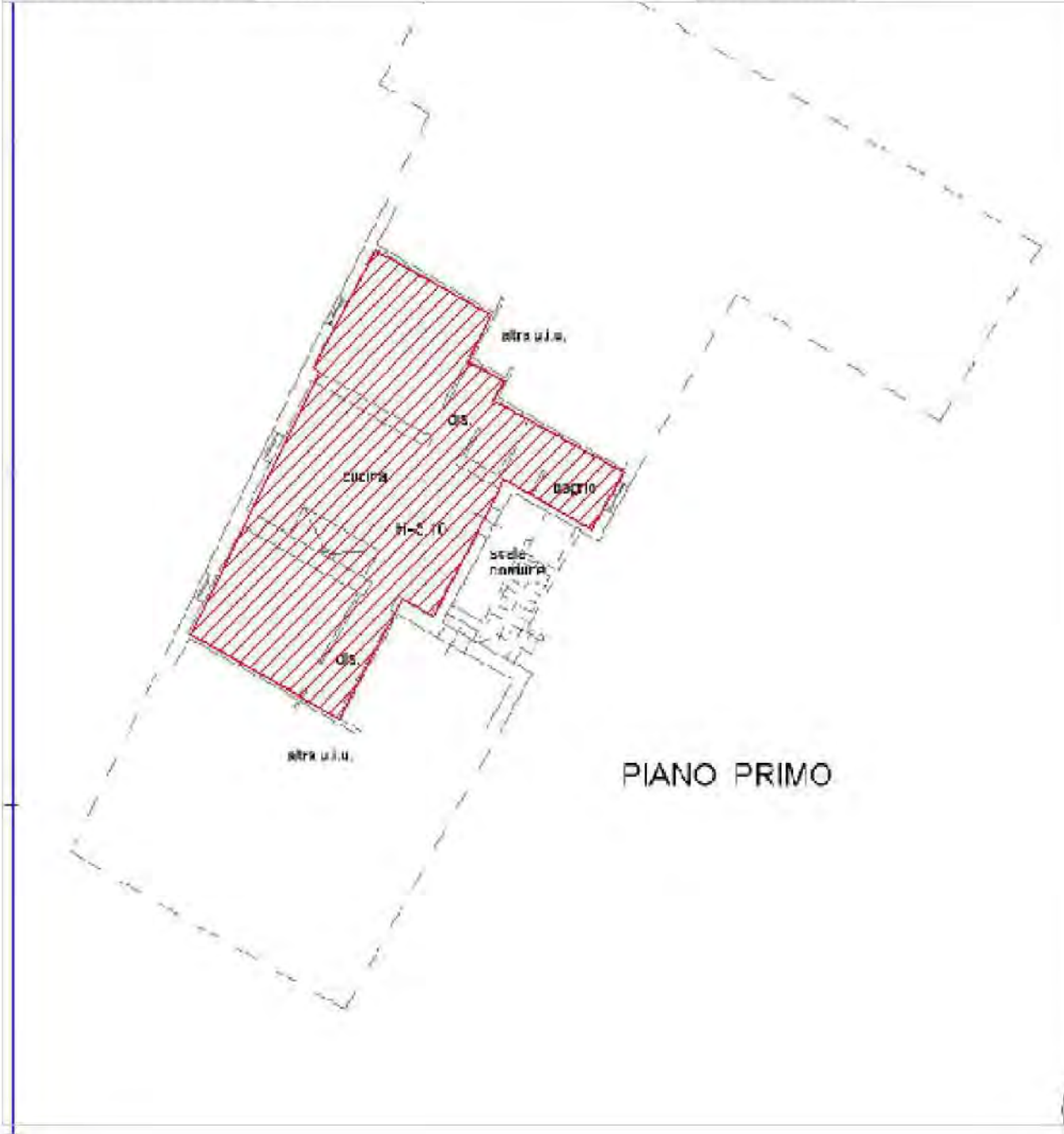




**Planimetria**

**419-subject** [REDACTED] **RGE 23-2022-Fabbricato rurale Località Podere Rofeno II, snc**  
**ASCIANO-SI**

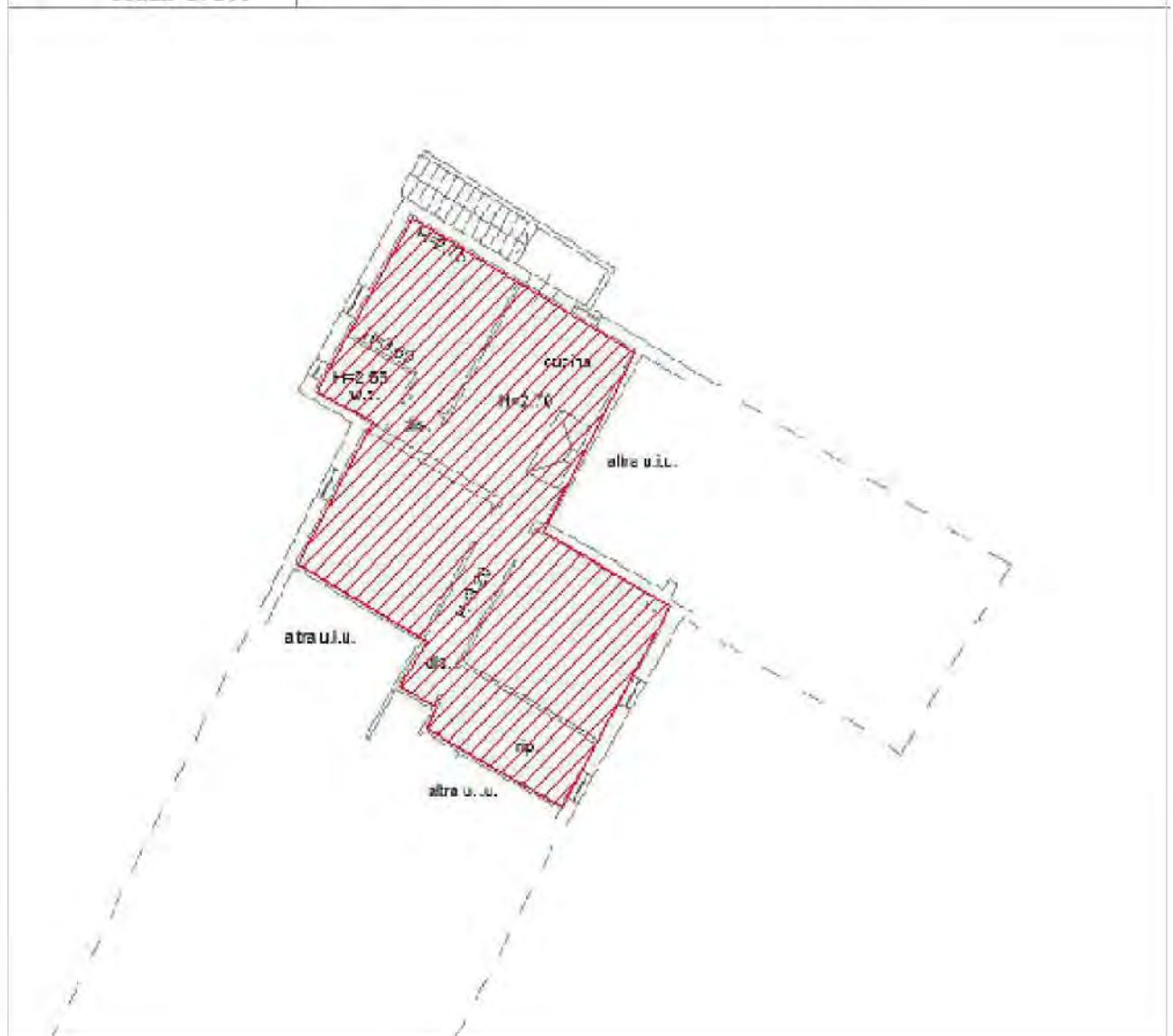
<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale		
<b>Piano</b>	Foglio 129 particella 52 sub 5	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>	Catasto	<b>N° Documento</b>	22





**Planimetria**  
**419-subject** [REDACTED] **RGE 23-2022-Fabbricato rurale Località Podere Rofeno II, snc**  
**ASCIANO-SI**

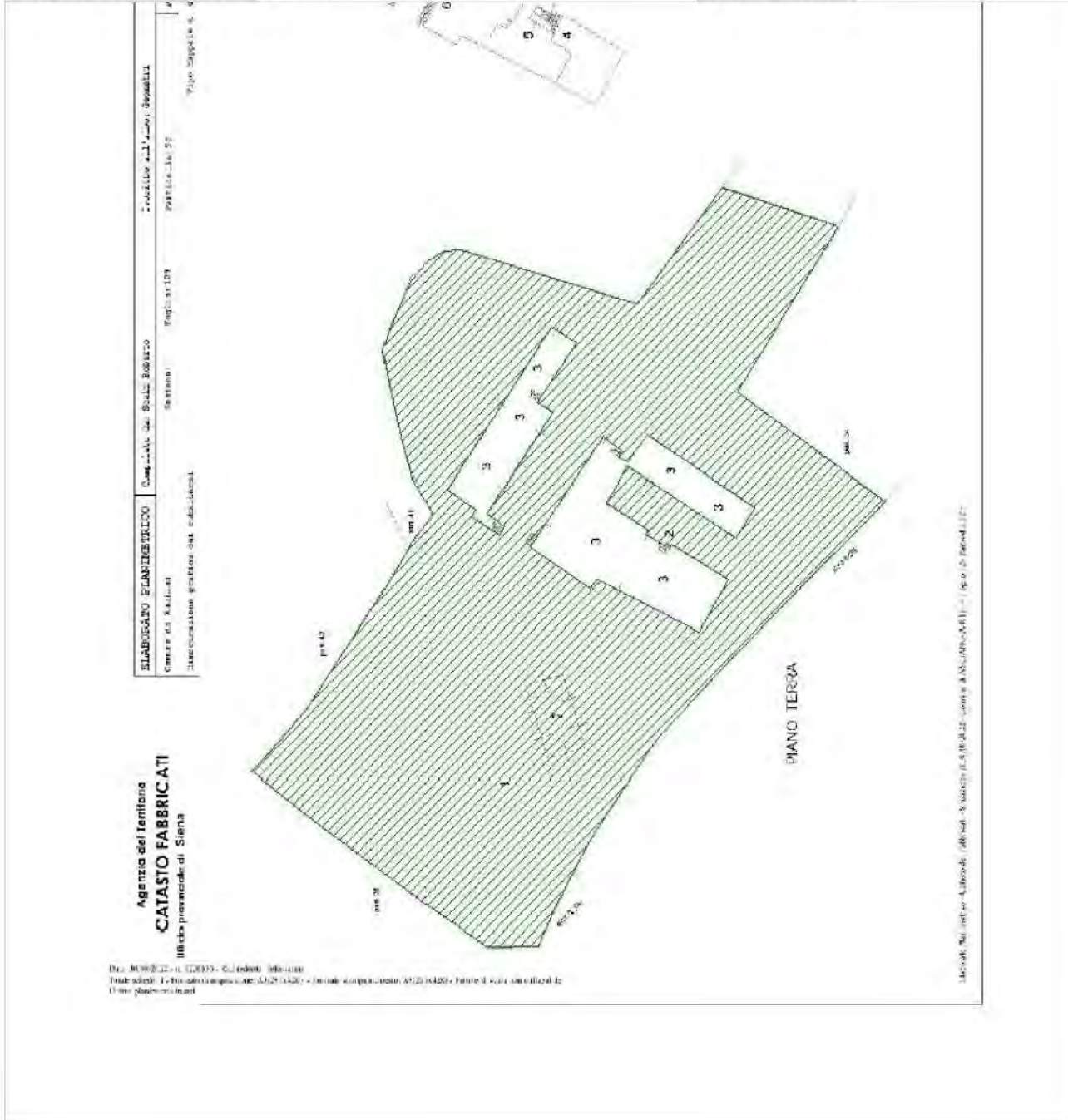
Tipo di consistenza		Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)	
Metodo di misura		Misure da planimetria catastale	
Piano		Foglio 129 particella 52 sub 6	Scala 1 : 200
Provenienza planimetria		Catasto	N° Documento 23
Ufficio Provinciale di <b>Siena</b>		<b>Identificativi Catastali:</b> Regione: Foglio: 129 Particella: 52 Subalterno: 6	Compilata da: Scali Roberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Siena
Scala 1:200		N. 00	





**Planimetria**  
**419-subject [REDACTED] RGE 23-2022-Fabbricato rurale Località Podere Rofeno II, snc**  
**ASCIANO-SI**

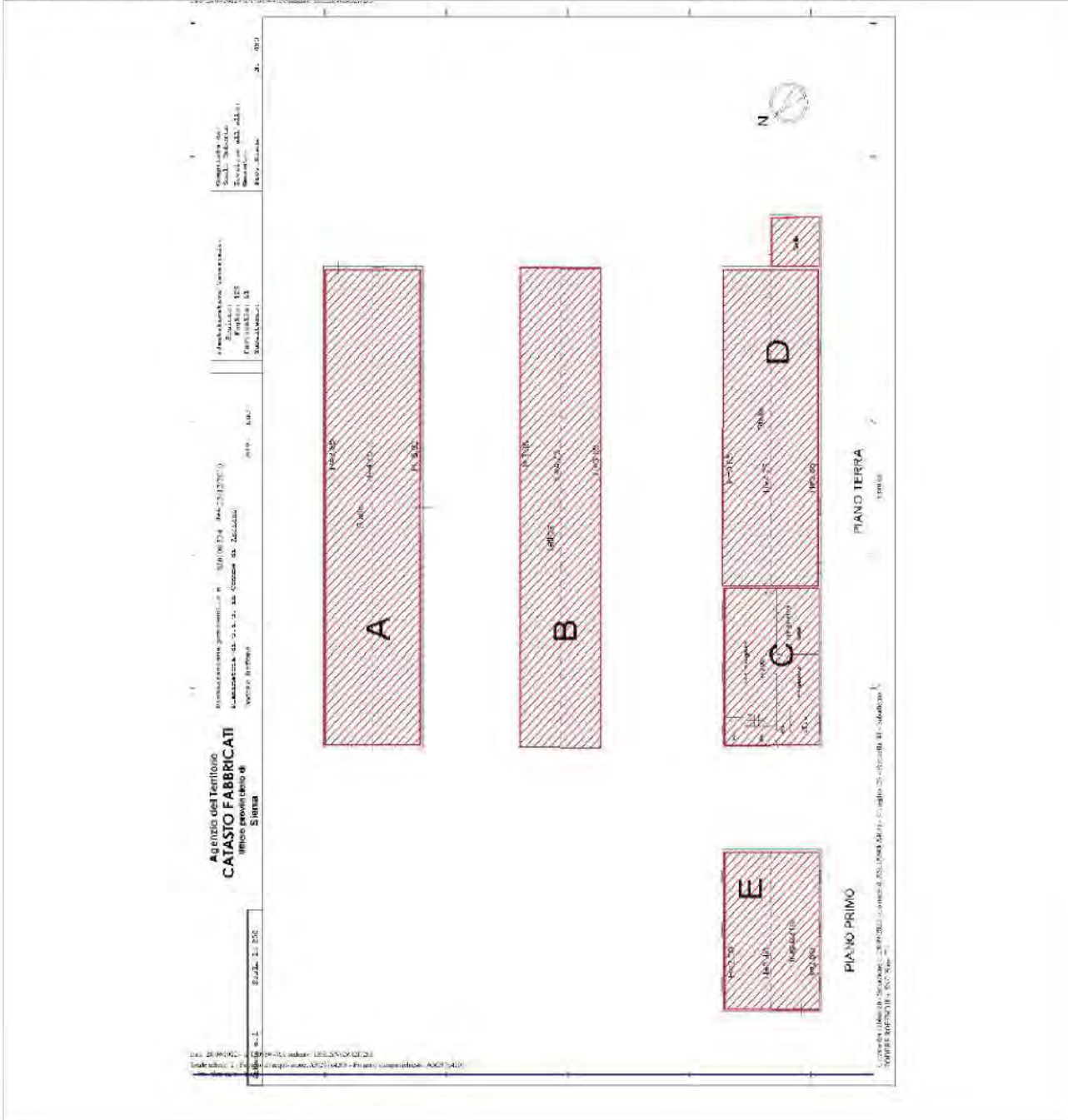
<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)	
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale	
<b>Piano</b>	resede esclusivo	<b>Scala</b> 1 : 1000
<b>Provenienza planimetria</b>	Catasto	<b>N° Documento</b> 25





**Planimetria**  
**419-subject** [REDACTED] **RGE 23-2022-Fabbricato rurale Località Podere Rofeno II, snc**  
**ASCIANO-SI**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale		
<b>Piano</b>	Foglio 129 particella 41	<b>Scala</b>	1 : 500
<b>Provenienza planimetria</b>	Catasto	<b>N° Documento</b>	24









## CARATTERISTICHE

### LOTTO 01-Fabbricato rurale Podere Rofeno II, snc - 53041 - ASCIANO (SI)

#### ■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	SI	2.196,9	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie locali tecnici	SLT	5,5	m <sup>2</sup>	0,15
Superficie esterna esclusiva	Se	12.379,7	m <sup>2</sup>	0,05
Superficie commerciale	SUP	2.816,7	m <sup>2</sup>	-

#### ■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	01/03/2023	giorno/mese/anno	0,015





## SEGMENTO DI MERCATO

### LOTTO 01-Fabbricato rurale Podere Rofeno II, snc - 53041 - ASCIANO (SI)

#### Denominazione

Classificazione	Fabbricato rurale
Destinazione	Agricola

#### Localizzazione/Ubicazione

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

#### Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio rurale	Categoria	Fabbricato diruto
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare	Fabbricati produttivi per attività agricola - D10	Dimensione unità	Grande

#### Tipologia edile

Edificio	Complesso immobiliare		
Indice Superficiario	Rapporto		Indice tipologico (%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	2.816,72/2.816,72	100,00
Superficie principale	S1/SUP	2.196,91/2.816,72	78,00
Superficie locali tecnici	SLT/SUP	5,51/2.816,72	0,20
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	12.379,67/2.816,72	439,51

#### Mercato

Lato domanda	Imprenditore	Motivazione	Investimento
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

#### Prezzo

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

#### Rapporti di posizione

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



#### ■ **Analisi di mercato**

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

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

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





## DOCUMENTI

### LOTTO 01-Fabbricato rurale Podere Rofeno II, snc - 53041 - ASCIANO (SI)

#### ■ Elenco Estratti di mappa catastali

**N. 1 CT mappa fg 129 part 52 del 05/09/2022**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

#### ■ Elenco Fotografie

**N. 2 abitazione diruta sub 6 del 16/02/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 3 accesso a bitaz sub 4 e sub 5 del 16/02/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 4 corte sub 2 del 16/02/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 5 fabb principale lato Sud del 16/02/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 6 fabbricato principale sub 3 del 16/02/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 7 fienile crollato sub 3 del 16/02/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 8 fienile diruto sub 3 del 16/02/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 9 lato Sud del 16/02/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 10 partic 41 corte esclusiva del 16/02/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.



**N. 11 partic 41 fabb A del 16/02/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 12 partic 41 fabb B del 16/02/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 13 partic 41 fabb C del 16/02/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 14 porcilaie sub 3-1 del 16/02/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 15 porcilaie sub 3-2 del 16/02/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 16 rimessa sub 3 del 16/02/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 17 stalla sub 3-1 del 16/02/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 18 stalla sub 3-2 del 16/02/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 19 stalla sub 3-3 del 16/02/2023**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**■ Elenco Planimetrie**

**N. 20 Immagine della pagina n.1 di PLN\_fg 129 part 52 sub 3 del 28/09/2022**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Foglio 129 particella 52 sub 4

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ASCIANO Comune catastale di ASCIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 129 Part. 41 Categoria D10 -Fabbricati per funzioni produttivi... Consistenza 890,00 m<sup>2</sup>

Fg. 129 Part. 52 Sub. 6 Categoria A 4 -Abitazione di tipo popolare Consistenza 6,00 vani

Fg. 129 Part. 52 Sub. 5 Categoria A 3 -Abitazione economica Consistenza 4,00 vani

Fg. 129 Part. 52 Sub. 4 Categoria A 3 -Abitazione economica Consistenza 4,50 vani

Fg. 129 Part. 52 Sub. 3 Categoria D10 -Fabbricati per funzioni produttivi... Consistenza 779,00 m<sup>2</sup>

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.



**N. 21 Immagine della pagina n.1 di PLN\_fg 129 part 52 sub 4 del 30/08/2022**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Foglio 129 particella 52 sub 4

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ASCIANO Comune catastale di ASCIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 129 Part. 41 Categoria D10 -Fabbricati per funzioni produttivi... Consistenza 890,00 m<sup>2</sup>

Fg. 129 Part. 52 Sub. 6 Categoria A 4 -Abitazione di tipo popolare Consistenza 6,00 vani

Fg. 129 Part. 52 Sub. 5 Categoria A 3 -Abitazione economica Consistenza 4,00 vani

Fg. 129 Part. 52 Sub. 4 Categoria A 3 -Abitazione economica Consistenza 4,50 vani

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

**N. 22 Immagine della pagina n.1 di PLN\_fg 129 part 52 sub 5 del 30/08/2022**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Foglio 129 particella 52 sub 5

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ASCIANO Comune catastale di ASCIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 129 Part. 41 Categoria D10 -Fabbricati per funzioni produttivi... Consistenza 890,00 m<sup>2</sup>

Fg. 129 Part. 52 Sub. 6 Categoria A 4 -Abitazione di tipo popolare Consistenza 6,00 vani

Fg. 129 Part. 52 Sub. 5 Categoria A 3 -Abitazione economica Consistenza 4,00 vani

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

**N. 23 Immagine della pagina n.1 di PLN\_fg 129 part 52 sub 6 del 30/08/2022**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Foglio 129 particella 52 sub 6

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

**N. 24 Immagine della pagina n.1 di PLN\_fg 129 part 41 del 28/09/2022**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Foglio 129 particella 41

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ASCIANO Comune catastale di ASCIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 129 Part. 41 Categoria D10 -Fabbricati per funzioni produttivi... Consistenza 890,00 m<sup>2</sup>

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

**N. 25 Immagine della pagina n.1 di elaborato plan part 52-2013 del 30/08/2022**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) resede esclusivo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

**N. 26 Immagine della pagina n.1 di elaborato plan part 41-2010 del 18/02/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

**■ Elenco Visure catastali**

**N. 27 CF visura per soggetto del 30/08/2022**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.



■ **Elenco Planimetrie catastali**

**N. 28 PLN\_fg 129 part 41 del 28/09/2022**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 29 PLN\_fg 129 part 52 sub 3 del 28/09/2022**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 30 PLN\_fg 129 part 52 sub 4 del 30/08/2022**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 31 PLN\_fg 129 part 52 sub 5 del 30/08/2022**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 32 PLN\_fg 129 part 52 sub 6 del 30/08/2022**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.







## CONSISTENZA CATASTALE

**Comune amministrativo di** ASCIANO

**Provincia di** SI

### ■ Fabbricati - Comune catastale di ASCIANO (A461)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		129	52	3	D10 -Fabbricati per funzioni produttivi...	-	779,00 m <sup>2</sup>	3.976,00	779,00
2		129	52	4	A 3 -Abitazione economica	U	4,50 vani	371,85	94,00
3		129	52	5	A 3 -Abitazione economica	U	4,00 vani	330,53	91,00
4		129	52	6	A 4 -Abitazione di tipo popolare	1	6,00 vani	278,89	112,00
5		129	41		D10 -Fabbricati per funzioni produttivi...	-	890,00 m <sup>2</sup>	3.178,00	890,00
<b>Totali</b>								<b>8.135,27</b>	<b>1.966,00</b>

### ■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 129 Part. 52 Sub. 3 (Bene principale) Situazione in atti al 17/11/2022

Piano di accesso: T-1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 779,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Affitto dal: 11/11/2019

Documenti di riferimento

N.20 - Immagine della pagina n.1 di PLN\_fg 129 part 52 sub 3 del 28/09/2022

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

██████████ in proprietà dal 17/03/1980 al 19/04/2023 per 1/1

(2) - Dettagli Particella Fg. 129 Part. 52 Sub. 4 (Bene principale) Situazione in atti al 17/11/2022

Piano di accesso: Piano primo

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 94,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Affitto dal: 11/11/2019

Documenti di riferimento

N.20 - Immagine della pagina n.1 di PLN\_fg 129 part 52 sub 3 del 28/09/2022

Il documento è conforme alla realtà.

N.21 - Immagine della pagina n.1 di PLN\_fg 129 part 52 sub 4 del 30/08/2022

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

██████████ in proprietà dal 17/03/1980 al 19/04/2023 per 1/1

(3) - Dettagli Particella Fg. 129 Part. 52 Sub. 5 (Bene principale) Situazione in atti al 17/11/2022

Piano di accesso: Piano primo

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 91,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Affitto dal: 11/11/2019

Documenti di riferimento

N.20 - Immagine della pagina n.1 di PLN\_fg 129 part 52 sub 3 del 28/09/2022

Il documento è conforme alla realtà.

N.21 - Immagine della pagina n.1 di PLN\_fg 129 part 52 sub 4 del 30/08/2022

Il documento è conforme alla realtà.



N.22 - Immagine della pagina n.1 di PLN\_fg 129 part 52 sub 5 del 30/08/2022  
Il documento è conforme alla realtà.

**Diritti Reali**

████████████████████ in proprietà dal 17/03/1980 al 19/04/2023 per 1/1

(4) - Dettagli Particella Fg. 129 Part. 52 Sub. 6 (Bene principale) Situazione in atti al 17/11/2022

Piano di accesso: Piano primo

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 112,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Affitto dal: 11/11/2019

Documenti di riferimento

N.20 - Immagine della pagina n.1 di PLN\_fg 129 part 52 sub 3 del 28/09/2022

Il documento è conforme alla realtà.

N.21 - Immagine della pagina n.1 di PLN\_fg 129 part 52 sub 4 del 30/08/2022

Il documento è conforme alla realtà.

N.22 - Immagine della pagina n.1 di PLN\_fg 129 part 52 sub 5 del 30/08/2022

Il documento è conforme alla realtà.

**Diritti Reali**

████████████████████ in proprietà dal 17/03/1980 al 19/04/2023 per 1/1

(5) - Dettagli Particella Fg. 129 Part. 41 (Bene principale) Situazione in atti al 17/11/2022

Piano di accesso: T-1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 890,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Affitto dal: 11/11/2019

Documenti di riferimento

N.20 - Immagine della pagina n.1 di PLN\_fg 129 part 52 sub 3 del 28/09/2022

Il documento è conforme alla realtà.

N.21 - Immagine della pagina n.1 di PLN\_fg 129 part 52 sub 4 del 30/08/2022

Il documento è conforme alla realtà.

N.22 - Immagine della pagina n.1 di PLN\_fg 129 part 52 sub 5 del 30/08/2022

Il documento è conforme alla realtà.

N.24 - Immagine della pagina n.1 di PLN\_fg 129 part 41 del 28/09/2022

Il documento è conforme alla realtà.

**Diritti Reali**

████████████████████ in proprietà dal 17/03/1980 al 19/04/2023 per 1/1





## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato(MCA) dell'immobile, classificato come Fabbricato rurale sito in ASCIANO (SI), Località Podere Rofeno II, 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 mercoledì 01/03/2023.

## DUE DILIGENCE

### LOTTO 01 - Fabbricato rurale Podere Rofeno II, snc - 53041 - ASCIANO (SI)

#### ■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
19/02/2023	<p>Verifica della conformità (regolarità) catastale</p> <p>Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1.bis, della Legge 27/02/1985 nr. 52, come aggiunto dall'art. 19 della Legge 30/07/2010 nr 122: i dati di identificazione catastale, come riportati in visura, sono relativi ai beni immobili raffigurati nelle planimetrie catastali scala 1:200 e nell'estratto di mappa catastale scala 1:2000 depositati in Catasto; l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alla proprietà;</p> <p>i dati catastali e le planimetrie NON SONO conformi allo stato di fatto di alcune unità immobiliari fra quelle esaminate, ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire sulla determinazione della rendita catastale. Infatti diverse porzioni dell'unità immobiliare sono prive di copertura classificandosi quindi in categoria F/2 (unità collabenti) prive di rendita. Occorrerebbe a mio parere procedere con nuovo accatastamento che escluda quelle porzioni.</p> <p>Inoltre nell'ultimo elaborato planimetrico catastale agli atti prot. SI0075549 del 27/06/2013 e nell'estratto di mappa catastale del Foglio 129 di Asciano è riportato un fabbricato indicato come subalterno 7 - unità collabente cat. F/2 - allo stato non più esistente. Quindi esso va cancellato dalla mappa catastale mediante Tipo Mappale per demolizione e presentata denuncia di variazione catastale per cancellazione del subalterno.</p> <p>Si stima un costo di non conformità per queste operazioni, comprensivi di onorari, imposte e anticipazioni, pari ad € 1.000,00.</p>	Non conforme	1.000,00
19/02/2023	<p>Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità</p> <p>Nell'accesso agli atti compiuto presso l'ufficio tecnico del Comune di Asciano non si è reperito nessun certificato o attestazione di agibilità/abitabilità riferibile alle unità</p>	Non conforme	2.500,00



	<p>immobiliari oggetto di esecuzione.</p> <p>Allo stato per le unità immobiliari che compongono la particella 52 non è possibile attestare l'agibilità in quanto per la maggior parte dirute.</p> <p>Anche i capannoni agricoli individuati dalla particella 41, vincolati permanentemente alla destinazione agricola con scrittura privata autenticata dal Dott. Alberto Bartalini Bigi, già Notaio in Siena, del 07/10/1976, all'epoca della costruzione avvenuta in quell'anno non furono dotati del certificato di agibilità.</p> <p>Si stima un costo di non conformità per il rilascio dell'agibilità dei capannoni agricoli (attualmente denominata Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'art. 24 del DPR 06/06/2001 nr 380) pari ad 2.500,00 per onorari professionali ma escluse eventuali opere di adeguamento.</p>		
19/02/2023	<p>Verifica della conformità (regolarità) edilizia</p> <p>I fabbricati che compongono la particella 52 del Foglio 129 di Asciano sono stati realizzati in epoca remota e ben prima del 01/09/1967. Nelle unità immobiliari che la compongono non sono stati eseguiti interventi edilizi di nessun genere ad eccezione del rifacimento dei tetti nel fabbricato principale del quale non si è trovata traccia nelle pratiche edilizie reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Asciano.</p> <p>Risultano altresì presentate le seguenti pratiche edilizie che, però, riguardano un immobile non più esistente posto sul lato sinistro del fabbricato attualmente individuato dalla particella 52:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pratica nr. 299/2001 - Dichiarazione di Inizio Attività del 24/02/2001 (prot. 2448/2001) per recupero e ristrutturazione di annesso agricolo fatiscente;</li> <li>- pratica nr. 2645/2009 - Dichiarazione di Inizio Attività del 25/05/2009 (prot. 4748/2009) - l'intervento richiesto non fu giudicato ammissibile dall'Amministrazione comunale di Asciano che, con lettera del 18/06/2009 prot. 5698, comunicava la non accoglibilità della D.I.A. presentata;</li> <li>- pratica nr. 2853/2010 - richiesta di Permesso di Costruire del 07/04/2010 per il recupero di annesso rurale in adiacenza al Podere Rofeno - l'intervento richiesto non fu giudicato ammissibile dall'Amministrazione comunale di Asciano che, con lettera del 30/07/2010 prot. 7222, comunicava la non ammissibilità della richiesta presentata archiviando la pratica.</li> </ul> <p>Attualmente l'annesso rurale in questione non è più esistente.</p> <p>Le tettoie rurali, ora adibite a stalle, che compongono la particella 41 del Foglio 129 di Asciano sono state, invece, realizzate con Licenza Edilizia nr 5 del 05/01/1977 presupposto per il rilascio della quale fu l'assoggettamento a vincolo di permanente destinazione agricola costituito con scrittura privata autenticata dal Dott. Alberto Bartalini Bigi, già Notaio in Siena, del 07/10/1976. Da quella data non risultano altre pratiche edilizie ad eccezione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pratica nr. 743/2002 - Dichiarazione di Inizio Attività del</li> </ul>	Non conforme	27.107,00



	<p>31/07/2002 (prot. 9719/2002) per realizzazione di impianto di mungitura all'interno dell'ovile adiacente al Podere Rofeno. Dette opere furono dichiarate terminate in data 05/05/2003 e corrispondenti al progetto presentato con comunicazione del 08/09/2003 prot. comunale nr. 11247.</p> <p>Dalla comparazione tra lo stato attuale e lo stato legittimo degli immobili sulla particella 41 appaiono alcune difformità che sono spiegate ed analizzate nella relazione esplicativa allegata. Dovendo operare, per questo, alcune demolizioni per riportare gli immobili allo stato legittimo si è proceduto a redigere computo metrico estimativo di tali demolizioni considerando il costo conseguente come non conformità da detrarre dal valore di mercato stimato. Tali costi sommano € 27.107,00 IVA compresa.</p>		
23/02/2023	<p>Verifica della conformità (regolarità) ambientale</p> <p>La copertura delle tettoie/stalle di cui alla particella 41 del Foglio 129 appaiono alla vista realizzate in fibrocemento potenzialmente pericoloso; si ritiene necessario il loro trattamento con prodotto incapsulante penetrante. Nel computo metrico estimativo contenuto nella cartella "Allegati" si stima un costo di non conformità per tali operazioni pari ad € 43.545,00.</p> <p>I reflui civili provenienti dalle due abitazioni che, seppur fatiscenti, sono utilizzate dall'affittuario come punti di appoggio per i propri dipendenti risulta che siano smaltiti a dispersione nelle aree circostanti ai fabbricati oggetto di esecuzione; non è stato possibile, però, stabilire se detti reflui siano convogliati entro il resede dei fabbricati ed oggetto di pignoramento o nei terreni agricoli confinanti anch'essi peraltro di proprietà del soggetto esecutato ma non oggetto di pignoramento.</p> <p>Al fine di accertare le procedure e gli adeguamenti eventuali occorrono indagini agronomiche e geologiche potendo stimare, quindi, un costo di non conformità per tali indagini ma non quelli derivanti dagli eventuali adeguamenti alla normativa di settore in quanto non di competenza del sottoscritto esperto stimatore.</p> <p>Da colloquio con il [REDACTED], nella sua qualità di instutore della [REDACTED] - debitrice esecutata - egli mi informava che il provvedimento che consente il trasporto e lo spargimento degli effluenti degli ovini ivi allevati (Piano di Utilizzazione Agronomica - P.U.A.) necessario per l'utilizzo delle stalle di cui alla particella 41, è stato reso in favore del solo conduttore [REDACTED] (che ne risulta unica "proprietaria") e non anche in favore della società esecutata. Ho provveduto, quindi, ad informare il Sig. Giudice dell'Esecuzione e le Parti nell'udienza del 31/03/2023 al termine della quale è stato deciso di procedere con la stima degli immobili di cui alla ridetta particella 41 come semplici tettoie e non come stalle.</p> <p>Si ritiene equo, pertanto, un costo di non conformità di € 20.000,00 comprensivo di accertamenti, indagini ed interventi di adeguamento per l'approvazione di un nuovo</p>	Non conforme	63.545,00



Piano di Utilizzazione Agronomica.

**Totale costi ripristino Non conformità**

**94.152,00**

## COMPARABILI

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

### ■ **Fabbricato rurale - Torre a Castello - Localita' TORRE A CASTELLO - ASCIANO (SI) - Comparabile A**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	Casale principale con vari annessi diruti per circa 750 mq con resede di pertinenza di circa 10.000 mq. R1/Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA	
<b>Destinazione</b>	Agricola	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	750,00 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	10.000,00 m <sup>2</sup>	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Agenzia immobiliare	
<b>Provenienza</b>	Asking Price	
<b>Data</b>	01/07/2022	
<b>Prezzo</b>	230.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	Verificata attraverso ispezioni ipotecarie la rarefazione di compravendite di immobili simili a quelli oggetto di esecuzione si è fatto ricorso agli annunci immobiliari, applicando al prezzo richiesto una decurtazione forfettaria del 10% applicando quindi il valore di € 230.000,00. Rif. <a href="https://immobiliariesienaprogetti.it/dettaglio/Vendita_Rustico_Casale_Asciano/757754#">https://immobiliariesienaprogetti.it/dettaglio/Vendita_Rustico_Casale_Asciano/757754#</a>	





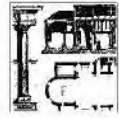
**■ Fabbricato rurale - Crete senesi - Localita' TORRE A CASTELLO - ASCIANO (SI) - Comparabile B**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	Compendio immobiliare in posizione collinare e panoramica di circa mq 800 completamente da ristrutturare composto da due antichi casali realizzati in pietra e mattoni oltre due annessi distaccati dal corpo di fabbrica, con 9000 metri di terreno circostante. R1/Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA	
<b>Destinazione</b>	Agricola	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	980,00 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	9.000,00 m <sup>2</sup>	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Agenzia immobiliare	
<b>Provenienza</b>	Asking Price	
<b>Data</b>	04/11/2022	
<b>Prezzo</b>	250.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	Verificata attraverso ispezioni ipotecarie la rarefazione di compravendite di immobili simili a quelli oggetto di esecuzione si è fatto ricorso agli annunci immobiliari, applicando al prezzo richiesto una decurtazione forfettaria del 15% Rif. <a href="http://www.immobiliarerappuoli.it/dettagli/4726/casali-in-vendita-a-asciano-(si)">http://www.immobiliarerappuoli.it/dettagli/4726/casali-in-vendita-a-asciano-(si)</a>	

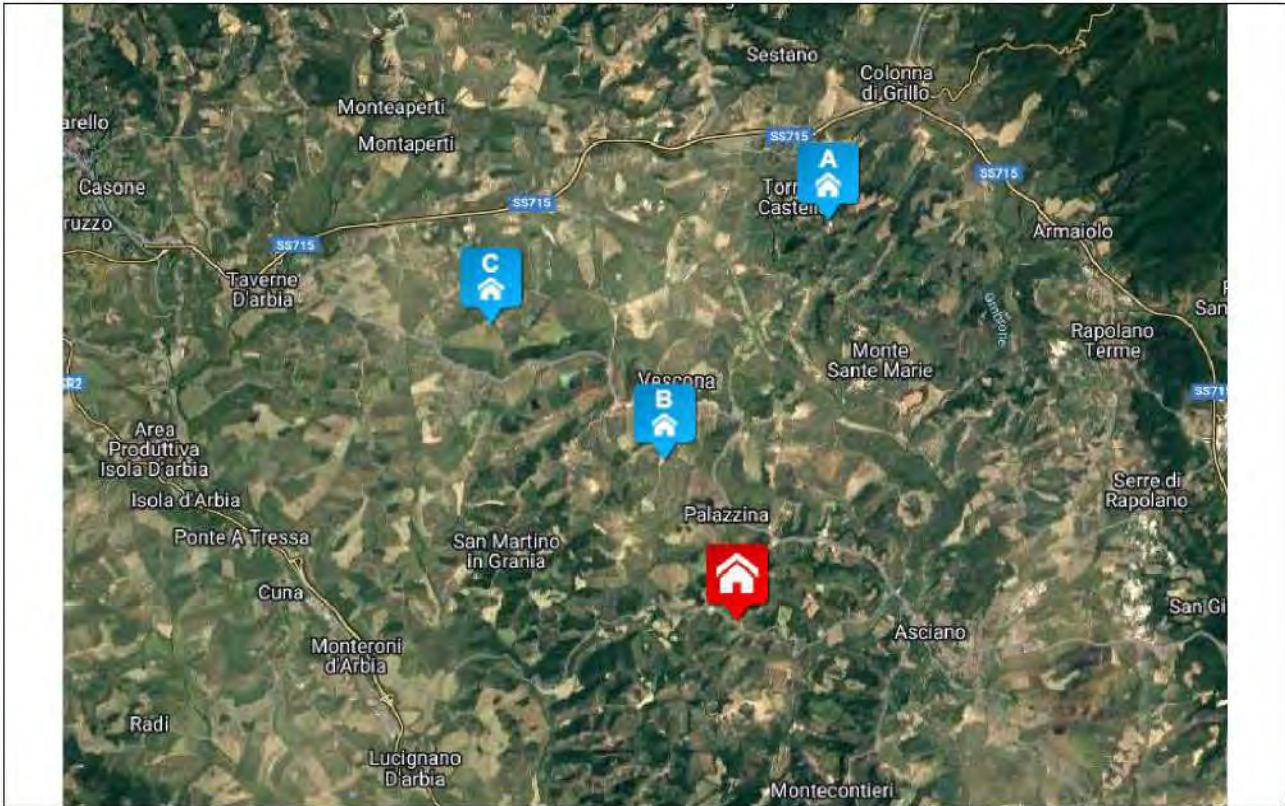
**■ Fabbricato rurale - Crete senesi - Localita' Staffoli - ASCIANO (SI) - Comparabile C**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	Complesso immobiliare composto da fabbricato principale, due capanne il tutto in cattive condizioni statiche e di manutenzione per complessivi mq 1.350 oltre a resede di circa mq 15.000. R1/Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA	
<b>Destinazione</b>	Agricola	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	1.650,00 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	15.000,00 m <sup>2</sup>	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Agenzia immobiliare	
<b>Provenienza</b>	Asking Price	
<b>Data</b>	09/03/2022	
<b>Prezzo</b>	450.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	Verificata attraverso ispezioni ipotecarie la rarefazione di compravendite di immobili simili a quelli oggetto di esecuzione si è fatto ricorso agli annunci immobiliari, applicando al prezzo richiesto una decurtazione forfettaria del 20% applicando quindi il valore di € 450.000,00. Rif. <a href="https://www.villainversilia.it/it/674612-vendita-colonica-asciano">https://www.villainversilia.it/it/674612-vendita-colonica-asciano</a>	





**Location map comparabili**







## MARKET COMPARISON APPROACH

### LOTTO 01 - Fabbricato rurale Podere Rofeno II, snc - 53041 - ASCIANO (SI)

#### ■ Stima a Market Comparison Approach

#### ■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie locali tecnici (SLT): La superficie locali tecnici è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

#### ■ Altre caratteristiche

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

#### ■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	230.000,00	250.000,00	450.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	01/07/2022	04/11/2022	09/03/2022	01/03/2023
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	750,0	800,0	1.350,0	2.196,9
Superficie locali tecnici (SLT) m <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	5,5
Superficie esterna esclusiva (Se) m <sup>2</sup>	10.000,0	9.000,0	15.000,0	12.379,7

#### ■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,015
Superficie principale	1,000
Superficie locali tecnici	0,150
Superficie esterna esclusiva	0,050



## ■ Rapporti di posizione

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

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

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

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

$$p_a(S1) = 230.000,00 * 1,00 / 750,00 = 306,67 \text{ €/m}^2$$

$$p_b(S1) = 250.000,00 * 1,00 / 980,00 = 255,10 \text{ €/m}^2$$

$$p_c(S1) = 450.000,00 * 1,00 / 1.650,00 = 272,73 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 306,67 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 255,10 \text{ €/m}^2$$

## ■ 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:

$$p_a(\text{DAT}) = 230.000,00 * (0,015) / 12 = 287,50$$

$$p_b(\text{DAT}) = 250.000,00 * (0,015) / 12 = 312,50$$

$$p_c(\text{DAT}) = 450.000,00 * (0,015) / 12 = 562,50$$

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(S1) = 255,10 * 1,00 = 255,10$$

$$p_b(S1) = 255,10 * 1,00 = 255,10$$

$$p_c(S1) = 255,10 * 1,00 = 255,10$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie locali tecnici (SLT)

Il prezzo marginale della superficie secondaria è determinato dal prodotto fra il prezzo marginale della superficie principale PMM e il rapporto mercantile della caratteristica superficie locali tecnici i(SLT).

$$[i(\text{SLT})] = 0,15 \text{ rapporto mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(\text{SLT}) = 255,10 * 0,15 = 38,27 \text{ €/m}^2$$

$$p_b(\text{SLT}) = 255,10 * 0,15 = 38,27 \text{ €/m}^2$$

$$p_c(\text{SLT}) = 255,10 * 0,15 = 38,27 \text{ €/m}^2$$



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

$[i(Se)] = 0,05$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_s(Se) = 255,10 * 0,05 = 12,76$$

$$p_b(Se) = 255,10 * 0,05 = 12,76$$

$$p_c(Se) = 255,10 * 0,05 = 12,76$$

### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT)	287,50	312,50	562,50
Superficie principale (S1)	255,10	255,10	255,10
Superficie locali tecnici (SLT) €/m <sup>2</sup>	38,27	38,27	38,27
Superficie esterna esclusiva (Se)	12,76	12,76	12,76

### Tabella di valutazione

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		230.000,00		250.000,00		450.000,00
Data (DAT)	(0-8)	-2.300,00	(0-4)	-1.250,00	(0-12)	-6.750,00
Superficie principale (S1)	(2.196,9-750,0)	369.106,80	(2.196,9-800,0)	356.351,80	(2.196,9-1.350,0)	216.046,70
Superficie locali tecnici (SLT)	(5,5-0,0)	210,84	(5,5-0,0)	210,84	(5,5-0,0)	210,84
Superficie esterna esclusiva (Se)	(12.379,7-10.000,0)	30.352,69	(12.379,7-9.000,0)	43.107,69	(12.379,7-15.000,0)	-33.422,31
<b>Prezzo corretto</b>		<b>627.370,28</b>		<b>648.420,28</b>		<b>626.085,27</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(648.420,28 - 626.085,27) * 100] / 626.085,27 = 3,57\% < 5\%$ .

### Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a  $(627.370,28 + 648.420,28 + 626.085,27) / 3 = 633.958,61$  €.



## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 01 - Fabbricato rurale Podere Rofeno II, snc - 53041 - ASCIANO (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	94.152,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	633.958,61

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

633.958,61-94.152,00 = 539.000,00 €

Diconsi Euro cinquecentotrentanovemila

**Valore di Pronto realizzo** 458.000,00


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 - compendio rurale Podere Rofeno II

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Fabbricato rurale Podere Rofeno II, snc - 53041 - ASCIANO (SI) il Valore di mercato(MCA) alla data di stima del 01/03/2023 è pari a 539.000,00 € per 2.816,7 m <sup>2</sup> pari a 191,36 €/m <sup>2</sup>	 539.000,00
	il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 01/03/2023 è pari a 458.000,00 € per 2.816,7 m <sup>2</sup> pari a 162,60 €/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>		<b>539.000,00</b>
<b>Totale Lotti</b>		<b>539.000,00</b>

## RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

### ■ 01 - compendio rurale Podere Rofeno II

Compendio catastale	Valore (€)
Fabbricato rurale sito in Località Podere Rofeno II, snc ASCIANO (SI)	
<b>Valore di mercato (01/03/2023)</b>	
Fg. 129 Part. 52 Sub. 3 D10 -Fabbricati per funzioni produttivi... Rendita 3.976,00 € Superficie di 779,00 m <sup>2</sup> per 312,99 €/m <sup>2</sup> pari a	243.822,31
Fg. 129 Part. 52 Sub. 4 A 3 -Abitazione economica Rendita 371,85 € Superficie di 94,00 m <sup>2</sup> per 404,31 €/m <sup>2</sup> pari a	38.005,25
Fg. 129 Part. 52 Sub. 5 A 3 -Abitazione economica Rendita 330,53 € Superficie di 91,00 m <sup>2</sup> per 371,23 €/m <sup>2</sup> pari a	33.782,10
Fg. 129 Part. 52 Sub. 6 A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 278,89 € Superficie di 112,00 m <sup>2</sup> per 254,50 €/m <sup>2</sup> pari a	28.504,19
Fg. 129 Part. 41 D10 -Fabbricati per funzioni produttivi... Rendita 3.178,00 € Superficie di 890,00 m <sup>2</sup> per 218,97 €/m <sup>2</sup> pari a	194.886,14
<b>Totale</b>	<b>539.000,00</b>





## RIPARTO PER DIRITTI REALI

### 01 - compendio rurale Podere Rofeno II

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Fabbricato rurale sito in Località Podere Rofeno II, snc ASCIANO (SI)	
il Valore di mercato alla data di stima del 01/03/2023	
Proprietario	
1 [REDACTED]	
Comune di ASCIANO Fg. 129 Part. 52 Sub. 3 D10 -Fabbricati per funzioni produttivi... Rendita 3.976,00 € Quota 1/1 di 243.822,31	243.822,31
Comune di ASCIANO Fg. 129 Part. 52 Sub. 4 A 3 -Abitazione economica Rendita 371,85 € Quota 1/1 di 38.005,25	38.005,25
Comune di ASCIANO Fg. 129 Part. 52 Sub. 5 A 3 -Abitazione economica Rendita 330,53 € Quota 1/1 di 33.782,10	33.782,10
Comune di ASCIANO Fg. 129 Part. 52 Sub. 6 A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 278,89 € Quota 1/1 di 28.504,19	28.504,19
Comune di ASCIANO Fg. 129 Part. 41 D10 -Fabbricati per funzioni produttivi... Rendita 3.178,00 € Quota 1/1 di 194.886,14	194.886,14
<b>Totale in proprietà Società Agricola La Pievina S.r.l.</b>	<b>538.999,99</b>

**Totale 01 - compendio rurale Podere Rofeno II** **538.999,99**

## RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	[REDACTED]	538.999,99
<b>Totale</b>		<b>538.999,99</b>

## LIMITI E ASSUNZIONI

### 01 Fabbricato rurale Podere Rofeno II, snc - 53041 - ASCIANO (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	Il valutatore è stato esentato dal richiedente in fase di incarico.





## **CONCLUSIONI**

### **Relazione peritale per esecuzione immobiliare**

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

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

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

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

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

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



## ELENCO DOCUMENTI

N. Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1 CT mappa fg 129 part 52	✓	x	x
2 CF visura per soggetto	✓	x	x
3 PLN_fg 129 part 41	✓	x	x
4 PLN_fg 129 part 52 sub 3	✓	x	x
5 PLN_fg 129 part 52 sub 4	✓	x	x
6 PLN_fg 129 part 52 sub 5	✓	x	x
7 PLN_fg 129 part 52 sub 6	✓	x	x

## FIRME

**Alessandro Leri**

Valutatore immobiliare certificato UNI 11558:2014 livello base - certificato EN.I.C. nr 1050 del 03/10/2017

Alessandro Leri  
Geometra







# Indice

## Relazione peritale per esecuzione immobiliare

RGE 23-2022 [REDACTED]

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	8
Fasi e operazioni peritali	9
Criteri e procedimenti	11
Lotti	12
<b>Lotto compendio rurale Podere Rofeno II</b>	
<b>Fabbricato rurale Podere Rofeno II, snc - 53041 - ASCIANO (SI)</b>	
Scheda immobile	13
Geografia	15
Consistenze superficiali	16
Caratteristiche	26
Segmento di mercato	27
Documenti	29
Consistenza catastale	33
Valutazione	35
Due diligence	35
Comparabili	38
Market Comparison Approach	41
Risultati della valutazione	44
Quadro riassuntivo	45
Limiti e assunzioni	46
Conclusioni Relazione peritale per esecuzione immobiliare	47
Elenco documenti	48
Firme	48

