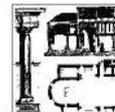


Alessandro Leri Geometra
strada di Cerchiaia, 36 - 53100 SIENA tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it
PEC alessandro.leri@geopec.it



■ **Data della valutazione**

lunedì 17/06/2024

■ **Data del rapporto**

sabato 20/07/2024

Relazione peritale per esecuzione immobiliare

RGE 115-2023 [REDACTED]

■ **Numero della pratica**

4-2024

■ **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**

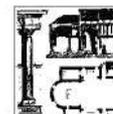
Rapporto di valutazione immobiliare e determinazione del più probabile valore di mercato della piena proprietà

■ **Valore**

215.000,00 € Diconsi Euro duecentoquindicimila

Alessandro Leri
Geometra





COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 01 - villetta località Le Gore 153

1 Villetta e accessori Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)	
Classificazione	Villetta e accessori
Comune	TORRITA DI SIENA
Indirizzo	Localita' Gore, 153
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 19 Part. 221 Sub. 3 Fg. 19 Part. 221 Sub. 4 Fg. 19 Part. 221 Sub. 5
Superficie (m ²)	230,56
Valore unitario (€/m ²)	880,46
Valore di mercato (€)	203.000,00



Lotto 02 - terreno agricolo

1 Terreno agricolo Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)	
Classificazione	Terreno agricolo
Comune	TORRITA DI SIENA
Indirizzo	Localita' Gore, 153
Proprietà	proprietà esclusiva terreno agricolo
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 19 Part. 12
Superficie (m ²)	5.930,00
Valore unitario (€/m ²)	2,02
Valore di mercato (€)	12.000,00



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Villetta e accessori, sito in Localita' GORE, 153, Palazzina unica - Caselle Gore - TORRITA DI SIENA (SI), TOSCANA, (Subject) di seguito denominato "Villetta e accessori Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/07/2024.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di TORRITA DI SIENA Comune Catastale di TORRITA DI SIENA
Catasto Fabbricati

Fg. 19 Part. 221 Sub. 3 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 1, 7,5 vani, Rendita 600,38 €

Fg. 19 Part. 221 Sub. 4 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 4, 21 m, Rendita 109,54 €

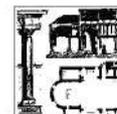
Riferimenti catastali - Pertinenza

Comune Amministrativo di TORRITA DI SIENA Comune Catastale di TORRITA DI SIENA
Catasto Fabbricati

Fg. 19 Part. 221 Sub. 5 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 2, 20 m, Rendita 50,61 €

2 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Localita' GORE, 153 - Caselle Gore - TORRITA DI SIENA





(SI), TOSCANA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)" è determinato il Valore di mercato² alla data di stima del 20/07/2024.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di TORRITA DI SIENA Comune Catastale di TORRITA DI SIENA

Catasto Terreni

Fg. 19 Part. 12 Qualità: Seminativo arborato, Classe 2, 0 ha 59 a 30 ca , RD 30,63 €, RA 18,38 €

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.

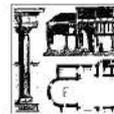
Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

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

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso. Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento.

Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

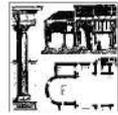
Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Si precisa infine che è il sottoscritto ha compiuto un rilievo sommario degli immobili in oggetto non atto ad una sanatoria eventuale dei beni stessi.

CONDIZIONI LIMITANTI

Il più probabile valore di mercato più avanti determinato è stato ricavato mediante stima monoparametrica. Infatti da indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) non sono state reperite compravendite avvenute per immobili simili al subject di stima negli ultimi due anni, testimoniando così una sostanziale stagnazione del mercato immobiliare della zona presa in esame. Non sono apparsi adatti altri criteri di stima, atteso che l'High and Best Use (il massimo e migliore utilizzo) dell'immobile in questione è quello attuale, nè si ritiene equo applicare un criterio finanziario o una stima a costi ritenendo detti criteri non applicabili al segmento di mercato al quale





il subject appartiene. Infatti anche il mercato delle locazioni appare statico e non remunerativo nella zona e, per la stima in base al costo di ricostruzione deprezzato, non appare disponibile riferimenti concreti al valore del terreno edificato.

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);

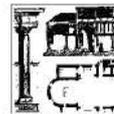
- più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- 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 regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

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

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

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

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

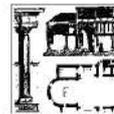
9) proceda, previa segnalazione al creditore precedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari 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 ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) 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 finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

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

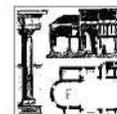
verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore



Alessandro Leri Geometra

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

e-mail alessandroleri@geosiena.itPEC alessandro.leri@geopec.it

di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

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

21) la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita.

SOGGETTI

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

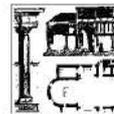
FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
31/12/2023	Nomina esperto stimatore art 569, c 1 CPC Mennella Dott. Flavio (Richiedente valutazione)
08/01/2024	Accettazione incarico esperto stimatore Leri Alessandro (Valutatore)
08/01/2024	Invio richiesta certificati all'Ufficio Anagrafe comunale Leri Alessandro (Valutatore)
	Comune di Campagnatico prot. 214 del 08/01/2024. Comune di Torrita di Siena del 08/01/2024



Alessandro Leri Geometra

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

e-mail alessandroleri@geosiena.itPEC alessandro.leri@geopec.it

25/01/2024	Invio richiesta accesso atti ufficio comunale edilizia privata Leri Alessandro (Valutatore) richiesta prot. 1678 del 25/01/2024
20/03/2024	Richiesta proroga Leri Alessandro (Valutatore)
13/05/2024	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 il 13/05/2024 con il numero 33399.
17/05/2024	Concessione proroga Mennella Dott. Flavio (Richiedente valutazione) Decreto di proroga dell'udienza al 20/09/2024.
18/05/2024	Risposta da Agenzia Entrate - Registro Leri Alessandro (Valutatore) Pervenuta risposta da Agenzia Entrate - Registro circa l'inesistenza di atti opponibili.
31/05/2024	Primo accesso ai beni immobili eseguiti Leri Alessandro (Valutatore) Effettuato primo accesso unitamente al Custode nominato.
20/07/2024	Elaborazione perizia di stima Leri Alessandro (Valutatore)
21/07/2024	Invio perizia alle Parti Leri Alessandro (Valutatore)

CRITERI E PROCEDIMENTI

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

■ Valore di mercato

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

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

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

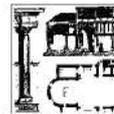
La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche"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

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

"importo stimato..."

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





per compiere la valutazione;

“...alla data della valutazione...”

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

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

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

“...dopo un'adeguata promozione commerciale...”

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

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

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

La definizione di valore di mercato assume che:

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

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

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]
Procedimento	Descrizione
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 per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima per punti di merito

Valore di mercato2

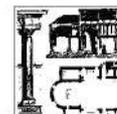
Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

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

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

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella





contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

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

"importo stimato..."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La definizione di valore di mercato assume che:

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

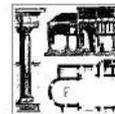
Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato2	[Stima per Punti di merito]
Procedimento	Descrizione
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



Alessandro Leri Geometra

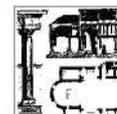
strada di Cerchiaia, 36 - 53100 SIENA tel. 377 2800520

e-mail alessandroleri@geosiena.itPEC alessandro.leri@geopec.it**LOTTI**

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	villetta località Le Gore 153
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Villetta e accessori Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	terreno agricolo
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Terreno agricolo Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)





SCHEMA IMMOBILE

LOTTO 01-Villetta e accessori Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)

Denominazione

Data inserimento	16/06/2024	Data ultima modifica	22/07/2024
Codice	508-subject abitazRGE115-2023		
Classificazione	Villetta e accessori		
Denominazione	subject abitazRGE115-2023		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	230,56 m ² Cdivi - Superficie Interna Lorda (SI...		



Ubicazione

Localita' GORE, 153 -

Caselle Gore 53049 TORRITA DI SIENA - (SI)

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

Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina	unica	Scala	
Piano di accesso	T-1			Interno	

Descrizione principale

Villetta composta da abitazione di tipo civile (fg. 19 particella 221 sub 3), autorimessa (fg. 19 particella 221 sub 4), magazzino diruto (fg. 19 particella 221 sub 5), resede esclusivo (a comune catastalmente fg. 19 particella 221 sub 6) il tutto ubicato in località Gore al nr. civico 153 che, unitamente all'adiacente località di Caselle, formano la frazione Caselle-Gore del Comune di Torrita di Siena.

L'accesso al compendio avviene direttamente dalla strada pubblica, oltrepassando un cancello con apertura automatica che introduce al resede, su cui insiste la villetta con gli accessori ed il magazzino diruto in corpo separato.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra ed è composta da tre vani allo stato semi grezzo, un bagno e piccolo sottoscala al piano terreno; mediante scale esterne si accede al piano primo formato da ingresso/disimpegno, soggiorno con camino, cucina, due camere da letto, bagno, balcone e terrazzino a capo scala; l'abitazione è provvista di impianti elettrici e meccanici ordinari ed è in condizioni di conservazione discrete.

Al medesimo piano terreno dello stabile principale ove insiste l'abitazione si trova l'autorimessa, dotata di ingresso autonomo e composta di unico vano.

In corpo separato e posteriormente alla villetta si trova il magazzino diruto, composto da due vani non agibili e due piccoli ripostigli ad e essi addossati anch'essi non agibili con altezza media pari a m 1,46.

Descrizione pertinenze

resede, autorimessa, terreno agricolo

Parti comuni

non esistono parti comuni con altre proprietà

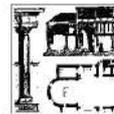
Provenienza e titolarità

I beni immobili sono pervenuti nella proprietà deo soggetti eseguiti per 1/2 ciascuno, per atto di acquisto da [redacted] del 06/12/2017 ai rogiti Notaio [redacted] repertorio n. 21920 fascicolo n. 8134, trascritto a Montepulciano il 13/12/2017 al nr. di Reg. Part. 3463.

Importo dichiarato in atto € 150.000,00

I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali.





L'atto è stato soggetto a imposta di registro.

A [redacted] detti beni pervennero quanto alla quota di 1/2 per successione dalla madre [redacted], nata a Sinalunga il 06/10/1925, apertasi il 14/08/2008, con dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Montepulciano in data 03/08/2009, al nr. 60 vol. 480, trascritta a Montepulciano il 07/08/2009 al nr. 2211 Reg. Part. e quanto alla quota di 1/2 per atto di compravendita da [redacted], nato a Sinalunga il 08/11/1923, ai rogiti Dott. [redacted] già Notaio in Sinalunga, del 30/03/1990 registrato a Montepulciano il 18/04/1990 al nr. 771 ed ivi trascritto il 27/04/1990 al nr. di Reg. Part. 1346; per il medesimo atto Notaio [redacted] pervenne la rimanente quota di 1/2 a [redacted] andata poi in successione.

Urbanistica e vincoli

Il compendio immobiliare in questione è raffigurato nella TAV 062K del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Torrita di Siena approvato con DCC nr 2 del 31/01/2013 e gli interventi ammissibili sui fabbricati in questione arrivano fino alla ristrutturazione edilizia ri2 come disciplinata dall'art 75 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Non gravano sulla zona in questione vincoli ambientali e/o paesaggistici.

Con D.C.C. n. 75 del 30.11.2022 è stato adottato il nuovo Piano Operativo del Comune di Torrita di Siena, ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. n.65/2014 e ss.mm.ii. non ancora approvato e sono entrate in vigore le norme di salvaguardia. La destinazione urbanistica è la seguente:

Classificazione variante semplificata n.3 al R.U.

- ZONA OMOGENEA E – PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AGLI USI AGRICOLI, IN MINIMA PARTE PER LA PARTICELLA N. 221;

- ZONA OMOGENEA B – LE PARTI DI TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE, DIVERSE DALLE ZONE A, SUB SISTEMA INSEDIATIVO AD ASSETTO LINEARE DI FRANGIA, IN MASSIMA PARTE PER LA PARTICELLA 221;

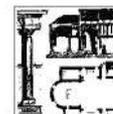
- ZONA OMOGENEA E – PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AGLI USI AGRICOLI, IN MINIMA PARTE PER LA PARTICELLA N. 221;

- ZONA OMOGENEA B – LE PARTI DI TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE, DIVERSE DALLE ZONE A, COMPONENTE INSEDIATIVA CI4, IN MASSIMA PARTE PER LA PARTICELLA 221.

Highest and Best Use

Classificazione	Villetta
Destinazione	Residenziale
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Motivazioni	<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">- 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. <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-Villetta e accessori Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)

Ubicazione

Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	TORRITA DI SIENA		
Zona	Caselle Gore		
Indirizzo	Localita' GORE		
Civico	153	Cap	53049
Latitudine	43° 10' 52,3920"	Longitudine	11° 46' 38,9208"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina con [REDACTED], strada comunale salvo se altri.

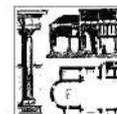
MANUFATTI CONTERMINI

L'edificio è isolato con cortile di pertinenza, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile direttamente dalla pubblica viabilità.





CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Villetta e accessori Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)

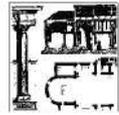
Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)</p> <p>Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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 ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie locali accessori	S2	53,00	0,20	10,60
Superficie principale	S1	102,00	1,00	102,00
Superficie balconi	SUB	7,00	0,25	1,75
Superficie posto auto coperto	SPA	22,33	0,50	11,17
Superficie esterna esclusiva	Se	690,00	0,15	103,50
Superficie fabbricati rurali	SFR	15,45	0,10	1,55
Totale Superficie (m²)		889,78		230,56
Totale Volume Commerciale (m³)				-



**Consistenza per il Fabbricato pluripiano**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
abitazione piano primo	93,00	S1	1,00	93,00
accessorio stato grezzo	3,00	S2	0,20	0,60
bagno piano terreno	9,00	S1	1,00	9,00
locali accessori allo stato grezzo	50,00	S2	0,20	10,00
balcone piano primo	4,00	SUB	0,25	1,00
balcone piano primo	3,00	SUB	0,25	0,75
Totale per piano	162,00			114,35

Consistenza per il resede esclusivo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
resede esclusivo a CF	690,00	Se	0,15	103,50
Totale per piano	690,00			103,50

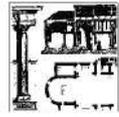
Consistenza per il Piano terreno autorimessa

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
autorimessa piano terreno	22,33	SPA	0,50	11,17
Totale per piano	22,33			11,17

Consistenza per il Piano terreno magazzino

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
magazzino diruto	15,45	SFR	0,10	1,55
Totale per piano	15,45			1,55





AS **Planimetria**
508-subject abitazRGE115-2023-Villetta e accessori Localita' GORE, 153 TORRITA DI
ici SIENA-SI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Fabbricato pluripiano	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	4

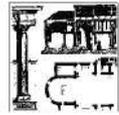


PIANO TERRENO



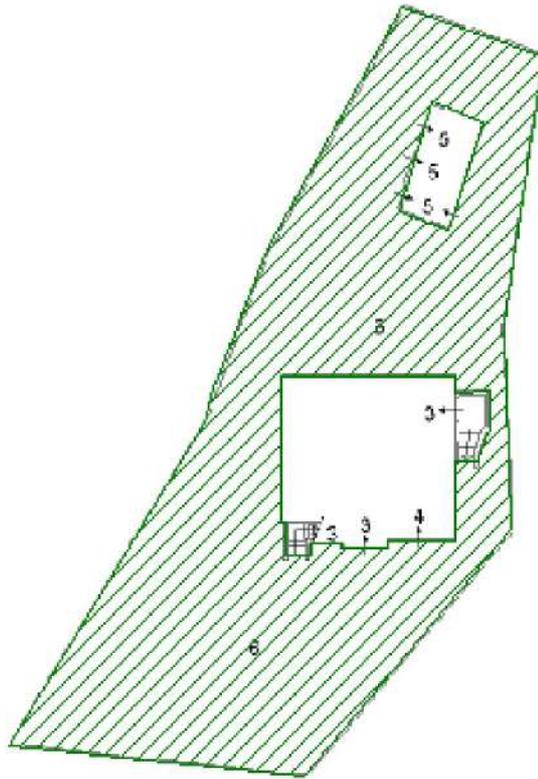
PIANO PRIMO





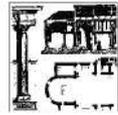
Planimetria
508-subject abitazRGE115-2023-Villetta e accessori Localita' GORE, 153 TORRITA DI SIENA-SI

Tipo di consistenza		Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)	
Metodo di misura		Misure da planimetria catastale	
Piano		resede esclusivo	Scala 1 : 500
Provenienza planimetria		Catasto	N° Documento 5
Siena			
ma	N.	ECZ	
Torrita Di Siena		Protocollo n. 510016472 del 13/02/200	
Foglie: 19		Particella: 221	
Linea grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 12286 del 01/02/0	
		Scala 1 : 5	



PIANO TERRENO



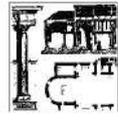


Planimetria

508-subject abitazRGE115-2023-Villetta e accessori Localita' GORE, 153 TORRITA DI SIENA-SI

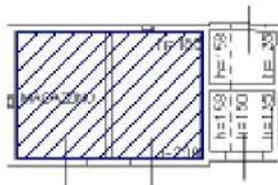
Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano terreno autorimessa	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	6





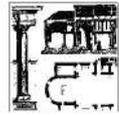
■ Planimetria
508-subject abitazRGE115-2023-Villetta e accessori Localita' GORE, 153 TORRITA DI SIENA-SI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano terreno magazzino	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	7
Ufficio Provinciale di Siena	Identificativi Catastali:		Compilata da:
	Sezione: Foglio: 19 Particella: 221 Subalterno: 5		Rattistelli Moreno Iscritto all'albo: Geometri Prov. Siena
scala 1:200		N.	



PIANO TERRENO





CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Villetta e accessori Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)

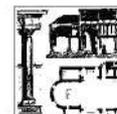
■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	102,0	m ²	1,00
Superficie locali accessori	S2	53,0	m ²	0,20
Superficie balconi	SUB	7,0	m ²	0,25
Superficie posto auto coperto	SPA	22,3	m ²	0,50
Superficie esterna esclusiva	Se	690,0	m ²	0,15
Superficie fabbricati rurali	SFR	15,5	m ²	-
Superficie commerciale	SUP	230,6	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	21/06/2024	giorno/mese/anno	-





SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 01-Villetta e accessori Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)

Denominazione

Classificazione	Villetta e accessori
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	TORRITA DI SIENA	Provincia	SI
Località/Fraz./Zona	Caselle Gore		
Posizione	Extraurbana		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile - A2	Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Villa o villetta		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	230,56/230,56	100,00
Superficie principale	S1/SUP	102,00/230,56	44,24
Superficie locali accessori	S2/SUP	53,00/230,56	22,99
Superficie balconi	SUB/SUP	7,00/230,56	3,04
Superficie posto auto coperto	SPA/SUP	22,33/230,56	9,69
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	690,00/230,56	299,27
Superficie fabbricati rurali	SFR/SUP	15,45/230,56	6,70

Mercato

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

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	880,00 €/m ²	Livello di reddito	2,50 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase di recessione	Filtering	Assente (fasce 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

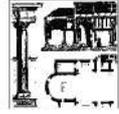


Alessandro Leri Geometra

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

e-mail alessandroleri@geosiena.it

PEC alessandro.leri@geopec.it



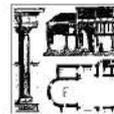
■ **Analisi di mercato**

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-Villetta e accessori Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 CF visura storica fg 19 part 221 sub 3 del 09/01/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di TORRITA DI SIENA Comune catastale di TORRITA DI SIENA

Catasto Fabbricati

Fg. 19 Part. 221 Sub. 3 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 7,5 vani

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 2 CF visura storica fg 19 part 221 sub 4 del 08/01/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 19 Particella 221 Sub 3

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 3 CF visura storica fg 19 part 221 sub 5 del 08/01/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 19 Particella 221 Sub 3

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ Elenco Planimetrie

N. 4 Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 19 part 221 sub 3 del 09/01/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Terreno

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di TORRITA DI SIENA Comune catastale di TORRITA DI SIENA

Catasto Fabbricati

Fg. 19 Part. 221 Sub. 3 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 7,5 vani

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 5 Immagine della pagina n.1 di elaborato planimetrico 2008 del 09/01/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) resede esclusivo

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di TORRITA DI SIENA Comune catastale di TORRITA DI SIENA

Catasto Fabbricati

Fg. 19 Part. 221 Sub. 3 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 7,5 vani

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 6 Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 19 part 221 sub 4 del 08/01/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano terreno autorimessa

Riferimenti catastali

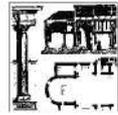
Comune amministrativo di TORRITA DI SIENA Comune catastale di TORRITA DI SIENA

Catasto Fabbricati

Fg. 19 Part. 221 Sub. 4 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 21 m

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.





N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 19 part 221 sub_5 del 08/01/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano terreno magazzino

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di TORRITA DI SIENA Comune catastale di TORRITA DI SIENA

Catasto Fabbricati

Fg. 19 Part. 221 Sub. 5 Categoria C 2 -Magazzini e locali deposito Consistenza 20 m

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Fotografie**

N. 8 vista dell'ingresso dalla strada pubblica del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 9 facciata principale del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 10 vista del giardino frontistante la facciata principale del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 11 scala di accesso al piano primo del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 12 lato destro del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 13 lato sinistro del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 14 vista del resede e del terreno agricolo del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 15 facciata lato destro del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 16 vista di tre quarti del fabbricato principale del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

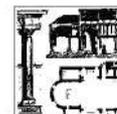
N. 17 vista del fabbricato dal terreno agricolo del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.





N. 18 ingresso-disimpegno piano primo del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 19 disimpegno piano primo del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 20 soggiorno piano primo del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 21 camera doppia piano primo del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 22 bagno piano primo del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 23 cucina piano primo del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 24 cucina piano primo del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 25 cucina piano primo del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 26 camera singola piano primo del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 27 accesso ai locali al grezzo PT del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 28 vano al grezzo PT del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 29 vano al grezzo PT del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 30 vano al grezzo PT del 17/06/2024

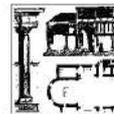
Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Siena, data rapporto sabato 20/07/2024





N. 31 disimpegno PT del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 32 bagno PT del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 33 bagno PT del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 34 vano grezzo PT del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 35 vano al grezzo PT del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 36 autorimessa PT del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 37 interno autorimessa PT del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 38 magazzino diruto in corpo separato del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 39 magazzino diruto del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

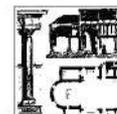
N. 40 interno del magazzino diruto del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	TORRITA DI SIENA	Provincia di	SI
---------------------------------	------------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di TORRITA DI SIENA (L303)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		19	221	3	A 2 -Abitazioni di tipo civile	1	7,5 vani	600,38	195,00
2		19	221	4	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	4	21 m	109,54	27,00
3		19	221	5	C 2 -Magazzini e locali deposito	2	20 m	50,61	25,00
Totali								760,53	247,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 19 Part. 221 Sub. 3 (Bene principale) Situazione in atti al 08/01/2024

Piano di accesso: T-1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 195,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 06/12/2017

Documenti di riferimento

N.1 - CF visura storica fg 19 part 221 sub 3 del 09/01/2024

Il documento è conforme alla realtà.

N.4 - Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 19 part 221 sub 3 del 09/01/2024

Il documento è conforme alla realtà.

N.5 - Immagine della pagina n.1 di elaborato planimetrico 2008 del 09/01/2024

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 27,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 06/12/2017

Documenti di riferimento

N.6 - Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 19 part 221 sub 4 del 08/01/2024

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 25,00 m²

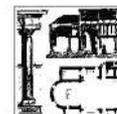
Conduzione: Proprietà dal: 06/12/2017

Documenti di riferimento

N.7 - Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 19 part 221 sub_5 del 08/01/2024

Il documento è conforme alla realtà.





Diritti Reali

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

N. Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1 .19.221.3.	A/2	Abitazioni civili	195,00	primo	Normale	919,00	179.205,00
2 .19.221.4.	C/6	Autorimesse	27,00	terreno	Normale	307,50	8.302,50
3 .19.221.5.	C/2	Magazzini	25,00	terreno	Normale	295,00	7.375,00
Valore Normale complessivo							194.882,50

VALUTAZIONE**Villetta e accessori Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)**

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Villetta e accessori sito in TORRITA DI SIENA (SI) - Caselle Gore, Localita' GORE, 153, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]

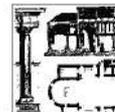
La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è sabato 20/07/2024.

DUE DILIGENCE**LOTTO 01 - Villetta e accessori Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)****DUE DILIGENCE**

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
19/07/2024	<p>Verifica della rispondenza dei beni immobili ai titoli edilizi abilitativi</p> <p>I beni immobili in oggetto sono stati costruiti in due epoche diverse.</p> <p>Il fabbricato principale è stato costruito nell'intervallo di tempo tra il 1954 e il 1973. Infatti visionando il volo aereo della Regione Toscana del 1954 non risultano costruzioni sulla particella di terreno in questione, mentre per dichiarazione del richiedente e precedente proprietario ai soggetti eseguiti contenuta nella pratica edilizia nr 242/1973 (riguardante la costruzione dell'annesso di cui al sub 5) a quella data risultava già esistente tale fabbricato. Tuttavia non si è potuto reperire il titolo edilizio originario che permise la costruzione del fabbricato principale a motivo che le pratiche edilizie del Comune di Torrita di Siena, decentrate presso il Comune di Campi Bisenzio, sono state interessate dall'evento calamitoso dello scorso novembre</p>	Non conforme	17.000,00





2023 come meglio dettagliato nell due relazione intermedie, in data 08/02/2024 e 05/03/2024, depositate in pari data in pct.

Dalle ricerche compiute risultano le seguenti pratiche edilizie registrate nei protocolli del Comune di Torrita di Siena:

- 1) pratica nr. 22/1980 intestata a [REDACTED] - spedita in crio conservazione e, allo stato, non disponibile;
- 2) richiesta di condono edilizio da parte di [REDACTED] ai sensi della Legge 28/02/1985 nr 47 di cui ai protocolli 707/1985 e 708/1985 presentate il 28/03/1986 a cui ha fatto seguito il rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria nr. 1231 del 04/10/2017 per le seguenti opere:
 - tamponamento del portico al piano terreno per una superficie di mq. 19,05 (anno 1983);
 - opere non valutabili in termini di superficie e di volume quali modifiche prospettiche all'abitazione (anno 1968);
 - opere non valutabili in termini di superficie e di volume relative ai porcili (anno 1974);
 - costruzione di una tettoia ad uso fienile e di un pollaio per una superficie di mq. 23,52 (anno 1975); costruzione di alcuni capanni ad uso conigliere per una superficie di mq. 5,05 (anno 1971).

Si precisa che, al momento del sopralluogo e primo accesso, non risultano più esistenti la tettoia ad uso fienile, il pollaio ed i capanni ad uso conigliere.

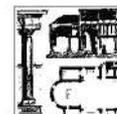
- 3) Attestazione di abitabilità nr. 673 (notizia pervenuta dal Comune senza data) - allo stato non disponibile;
- 4) D.I.A. nr. 136 del 02/11/2001 intestata a [REDACTED] - allo stato non disponibile;
- 5) pratica nr. 637 del 01/12/2001 intestata a [REDACTED] - allo stato non disponibile;
- 6) D.I.A. nr. 136 del 13/02/2008 intestata a [REDACTED] - allo stato non disponibile;
- 3) D.I.A. nr. 24/2008 del 14/11/1994 (?) intestata a [REDACTED] per opere interne di finitura e completamento;
- 4) C.I.L.A. nr. 9038/2017 del 10/08/2017 intestata a [REDACTED] per fusione di due unità immobiliari (piano terreno e piano primo) e opere di completamento.
- 5) C.I.L.A. nr. 634/2018 del 16/01/2018 intestata a [REDACTED] per lievi modifiche interne al piano primo e opere di finitura al piano terreno.

Stante quanto sopra il sottoscritto non è stato messo in grado confrontare lo stato attuale delle unità immobiliari costituenti il fabbricato principale (subalterni 3 e 4) con i titoli edilizi abilitativi reperiti dall'ufficio tecnico comunale e, pertanto, non sono in grado di attestare, o meno, la rispondenza e conformità dei luoghi a tali titoli abilitativi, nè stimare eventuali costi di non conformità da detrarre dal valore stimato.

L'annesso in corpo separato, di cui al sub 5 ed attualmente diruto, è stato realizzato con Nulla Osta del Sindaco di Torrita di Siena nr. 242/73 del 26/11/1973 rilasciato a [REDACTED].

Dal confronto con l'elaborato grafico





	allegato al suddetto Nulla Osta e lo stato attuale emerge una sostanziale difformità nelle dimensioni, in meno, del fabbricato attuale rispetto a quanto concesso. Pur con le limitazioni dovute allo stato precario della costruzione si può però attestare che il volume edificato è minore di quello all'epoca concesso. Si attesta comunque che il fabbricato in oggetto NON E' rispondente al titolo edilizio rilasciato e si stima in euro 17.000,00 i costi di non conformità da detrarre al valore stimato.		
19/07/2024	Verifica della conformità (regolarità) impiantistica Si sono reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrici e meccanici esistenti e sono contenuti nella cartella della pratica edilizia denominata 588.2018.	Conforme	0,00
19/07/2024	Verifica dell'esistenza di servitù attive e passive Non risultano trascritte presso l'Agenzia delle Entrate - servizio di pubblicità immobiliare- servitù attive o passive sui beni in oggetto ad eccezione di quelle per legge esistenti.	Conforme	0,00
20/07/2024	Verifica della conformità (regolarità) catastale Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1bis, della Legge 27/02/1985 nr. 52, come aggiunto dall'art. 19 della Legge 30/07/2010 nr. 122: i dati di identificazione catastale, come riportati in visura, sono relativi ai beni immobili raffigurati nella planimetria catastale scala 1:200 e nell'estratto di mappa catastale scala 1:2000 depositati in Catasto; i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sulla determinazione della rendita catastale e dar luogo quindi alla presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa; l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alla proprietà.	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			17.000,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO

LOTTO 01 - Villetta e accessori Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)

■ Stima per Punti di merito

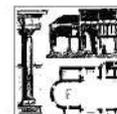
■ Quotazioni/prezzi medi

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 ²)	Peso
Prezzo medio a m ²	Veduta la sostanziale assenza di compravendite negli ultimi due anni per il segmento di mercato nel quale	950,00	1,00





	si trova il subject di stima, dopo avere verificato mediante interviste dirette ad agenzie immobiliari ed a Colleghi in zona si ritiene equo un prezzo medio a metro quadrato di superficie commerciale pari ad €/mq 950,00.		
	Prezzo medio ponderato (€/m²)	950,00	1,00

■ Punti di merito/coefficienti

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

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

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

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	950,00	-
	Prezzo medio corretto	950,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	230,56 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (950,00 €/m²) per la superficie commerciale (230,6 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 219.032,00 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Villetta e accessori Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)

■ Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	17.000,00
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	219.032,00

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

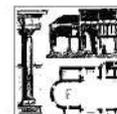
219.032,00-17.000,00 = 203.000,00 €

Diconsi Euro duecentotremila

Valore di Pronto realizzo	173.000,00
----------------------------------	-------------------

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 e arrotondato per eccesso.





SCHEDE IMMOBILE

LOTTO 02-Terreno agricolo Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)

Denominazione

Data inserimento	13/05/2024	Data ultima modifica	22/07/2024
Codice	506-subject terreno RGE 115-2023		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	subject terreno RGE 115-2023		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	proprietà esclusiva terreno agricolo		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Terreno agricolo		
Superficie	5.930,00 m ² Superficie Catastale Terreni		



Ubicazione

Localita' GORE, 153 -
Caselle Gore 53049 TORRITA DI SIENA - (SI)
Zona OMI: R1/Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA

Descrizione principale

Piccolo appezzamento di terreno agricolo - foglio 19 di Torrita di Siena particella 12 - della superficie di circa mq 5.930 attualmente incolto per la maggior parte ed in piccola parte utilizzato ad orto quale prosecuzione del resede del fabbricato residenziale adiacente.

Infatti la porzione del terreno in questione che confina con la Via Caselle - Le Gore è, di fatto, utilizzata come giardino dell'abitazione adiacente della medesima proprietà, piantumata con alcune piante di pinus pinea (pino domestico) e perimetrata con siepe sempreverde, talchè l'accesso diretto dal strada al terreno in questione risulta non possibile se non transitando sul resede esclusivo dell'abitazione che, si ripete, appartiene alla medesima proprietà del terreno in questione.

Descrizione pertinenze

nessuna

Parti comuni

Nessuna parte comune.

Provenienza e titolarità

I beni immobili sono pervenuti nella proprietà attuale per atto di acquisto da [REDACTED] del 06/12/2017 ai rogiti Notaio [REDACTED] repertorio n. 21920 fascicolo n. 8134 e trascritto a Montepulciano il 13/12/2017 al nr di Reg. Part. 3463.

A [REDACTED] detti immobili provennero, per la quota di 1/2, per denuncia di successione in morte di [REDACTED] nata il 06/10/1925 a Sinalunga (SI) c.f. MLNNNT25R46A468Q, la cui accettazione risulta trascritta il 13/12/2017 al nr di Reg. Part 3462.

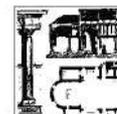
A [REDACTED] la rimanente quota di 1/2 pervenne per atto di compravendita da [REDACTED] ai rogiti Dott. [REDACTED] già Notaio in Sinalunga, del 30/03/1990 rep. 137431 trascritto a Montepulciano il 27/04/1990 al nr. di Reg. Part. 1346

Urbanistica e vincoli

Con D.C.C. n. 75 del 30.11.2022 è stato adottato il nuovo Piano Operativo del Comune di Torrita di Siena, ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. n.65/2014 e ss.mm.ii. non ancora approvato e sono entrate in vigore le norme di salvaguardia. La destinazione urbanistica del terreno in questione è la seguente:

Classificazione variante semplificata n.3 al R.U.





- ZONA OMOGENEA E – PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AGLI USI AGRICOLI, IN MASSIMA PARTE PER LA PARTICELLA N. 12 ED IN MINIMA PARTE PER LA PARTICELLA N. 221;
- ZONA OMOGENEA B – LE PARTI DI TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE, DIVERSE DALLE ZONE A, SUB SISTEMA INSEDIATIVO AD ASSETTO LINEARE DI FRANGIA, IN MASSIMA PARTE PER LA PARTICELLA 221 ED IN MINIMA PARTE PER LA PARTICELLA N.12.
- ZONA OMOGENEA E – PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AGLI USI AGRICOLI, IN MASSIMA PARTE PER LA PARTICELLA N. 12 ED IN MINIMA PARTE PER LA PARTICELLA N. 221;
- ZONA OMOGENEA B – LE PARTI DI TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE, DIVERSE DALLE ZONE A, COMPONENTE INSEDIATIVA CI4, IN MASSIMA PARTE PER LA PARTICELLA 221 ED IN MINIMA PARTE PER LA PARTICELLA N.12.

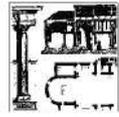
L'area, entro cui si trova il terreno in questione, è sottoposta:

- all'ambito della maglia fitta;
- in area potenzialmente sensibile dal punto di vista archeologico;
- alla fascia di rispetto ferroviario (50 m.), in parte per la p.la n. 12;
- in area a pericolosità da alluvione bassa P1 – PGRA;
- il territorio comunale risulta attualmente tra i comuni con istruttoria di accertamento, ai fini dell'individuazione delle zone gravate da usi civici, non eseguita.
- ai sensi dell'art. 71 delle N.T.A. di P.S. nell'U.T.O.E. n. 6 "Guardavalle".

■ Highest and Best Use

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	Agricola
Proprietà	proprietà esclusiva terreno agricolo
Motivazioni	<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">- 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. <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 Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)

Ubicazione

Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	TORRITA DI SIENA		
Zona	Caselle Gore		
Indirizzo	Localita' GORE		
Civico	153	Cap	53049
Latitudine	43° 10' 52,3704"	Longitudine	11° 46' 38,8668"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina con [redacted]
Ferrovia Empoli-Chiusi, residua proprietà [redacted] strada comunale salvo se altri.

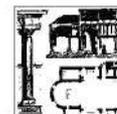
DIRITTI DI PRELAZIONE DEI CONFINANTI

Tale diritto spetta al coltivatore diretto o all'imprenditore agricolo professionale iscritto nella previdenza agricola o alle società cooperative di cui all'articolo 1, c. 2, del D.lgs. 18/05/2001, nr. 228, qualora almeno la metà degli amministratori e dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese, proprietari di terreni confinanti, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti gode del diritto di prelazione al terreno agricolo in oggetto.
(D. Lgs. nr. 228/01, D.lgs. nr. 99/04; Legge nr. 590/65, Legge nr. 817/71, Legge nr. 2/79)

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile direttamente dalla pubblica viabilità.





CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Terreno agricolo Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (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.
----------------------------	---

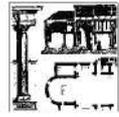
Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie agricola utile	SAU	5.930,00	1,00	5.930,00
Totale Superficie (m²)		5.930,00		5.930,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Terreno agricolo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
particella 12	5.930,00	SAU	1,00	5.930,00
Totale per piano	5.930,00			5.930,00



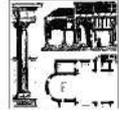


Planimetria

506-subject terreno RGE 115-2023-Terreno agricolo Localita' GORE, 153 TORRITA DI SIENA-SI

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreni		
Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale		
Piano	Terreno agricolo	Scala	1 : 1000
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	12





CARATTERISTICHE

LOTTO 02-Terreno agricolo Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)

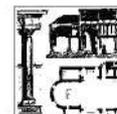
■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie agricola utile	SAU	5.930,0	m ²	-
Superficie commerciale	SUP	5.930,0	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	20/07/2024	giorno/mese/anno	-





SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 02-Terreno agricolo Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)

Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	Agricola

Localizzazione/Ubicazione

Comune	TORRITA DI SIENA	Provincia	SI
Località/Fraz./Zona	Caselle Gore		
Posizione	Periferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	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	5.930,00/5.930,00	100,00
Superficie agricola utile	SAU/SUP	5.930,00/5.930,00	100,00

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Investimento
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

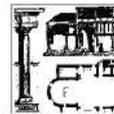
Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	2,00 €/m ²	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





DOCUMENTI

LOTTO 02-Terreno agricolo Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 1 CT mappa fg 19 part 12 del 08/01/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ Elenco Fotografie

N. 2 foto aerea del 18/07/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 3 lato terreno confinante con viabilità pubblica del 18/07/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 4 lato terreno confinante con propr Bigozzi, Giuli del 18/07/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 5 accesso carrabile al resede urbano ed al terreno agricolo del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 6 terreno intorno ad annesso diruto del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 7 terreno vicino al fabbricato del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 8 vista dei fabbricati e dell'accesso carrabile del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 9 vista dello stato attuale del terreno agricolo del 17/06/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ Elenco Visure catastali

N. 10 CT visura storica fg 19 part 12 del 08/01/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

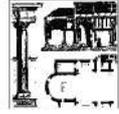


Alessandro Leri Geometra

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

e-mail alessandroleri@geosiena.it

PEC alessandro.leri@geopec.it



N. 11 CT visura storica fg 19 part 12 del 08/01/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio Particella Sub

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Elenco Planimetrie

N. 12 Immagine della pagina n.1 di CT mappa fg 19 part 12 del 08/01/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Superficie Catastale Terreni Terreno agricolo

Riferimenti catastali

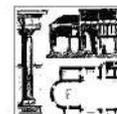
Comune amministrativo di TORRITA DI SIENA Comune catastale di TORRITA DI SIENA

Catasto Terreni

Fg. 19 Part. 12 Qualità Seminativo arborato Consistenza 0 ha 59 a 30 ca

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di TORRITA DI SIENA **Provincia di** SI

Terreni - Comune catastale di TORRITA DI SIENA (L303)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		19	12	Seminativo arborato	2	30,63	18,38		59	30
Totali						30,63	18,38		59	30

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 19 Part. 12 (Bene principale) Situazione in atti al 08/01/2024

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 5.930,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 06/12/2024

Altre informazioni

L'area, entro cui si trova il terreno in questione, è sottoposta:

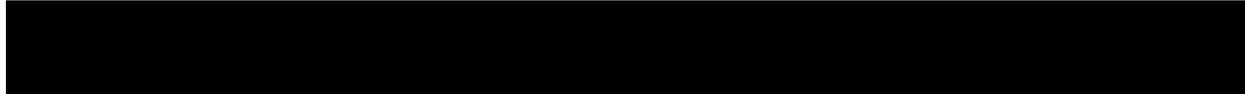
- all'ambito della maglia fitta;
- in area potenzialmente sensibile dal punto di vista archeologico;
- alla fascia di rispetto ferroviario (50 m.), in parte per la p.la n. 12;
- in area a pericolosità da alluvione bassa P1 – PGRA;
- il territorio comunale risulta attualmente tra i comuni con istruttoria di accertamento, ai fini dell'individuazione delle zone gravate da usi civici, non eseguita.

- ai sensi dell'art. 71 delle N.T.A. di P.S. nell'U.T.O.E. n. 6 "Guardavalle".

Documenti di riferimento

N.12 - Immagine della pagina n.1 di CT mappa fg 19 part 12 del 08/01/2024Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato² dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in TORRITA DI SIENA (SI) - Caselle Gore, Località GORE, 153, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato² = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è sabato 20/07/2024.

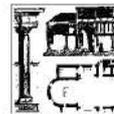
DUE DILIGENCE

LOTTO 02 - Terreno agricolo Località GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
20/07/2024	Verifica dell'esistenza di servitù attive e passive	Conforme	0,00





Non si sono rilevate gravami di questo tipo durante il sopralluogo nè risultano atti trascritti in Conservatoria	
--	--

Totale costi ripristino Non conformità

0,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO

LOTTO 02 - Terreno agricolo Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (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 ²)	Peso
Valore agricolo medio (VAM)	Verificata la sostanziale assenza di beni immobili comparabili si prende come riferimento di larga massima i Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la Provincia di Siena - regione agraria nr. 6 - e per l'anno 2021 ultimo dato disponibile. A detto valore, veduta l'esigua consistenza del terreno in oggetto, si ritiene equo applicare discrezionalmente una maggiorazione di circa il 20% per un valore unitario di €/mq 2,00.	2,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		2,00	1,00

■ Punti di merito/coefficienti

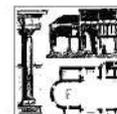
Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi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

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

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

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	2,00	-
	Prezzo medio corretto	2,00	€/m ²
	Superficie (SUP)		5.930,00 m ²





La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (2,00 €/m²) per la superficie commerciale (5.930,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 11.860,00 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 02 - Terreno agricolo Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)

Valore di mercato2

Valore di mercato2	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	11.860,00

In conclusione il Valore di mercato2 dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
12.000,00 €

Diconsi Euro dodicimila

Valore Assicurabile	0,00
----------------------------	------

Valore di Pronto realizzo	10.200,00
----------------------------------	-----------

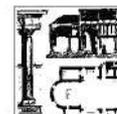
Come da prassi in uso presso il Tribunale di Siena il valore di vendita forzata è ricavato decurtando del 15% il più probabile valore di mercato ottenuto.

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - villetta località Le Gore 153

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Villetta e accessori Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI) il Valore di mercato alla data di stima del 20/07/2024 è pari a 203.000,00 € per 230,6 m ² pari a 880,31 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 20/07/2024 è pari a 173.000,00 € per 230,6 m ² pari a 750,22 €/m ² 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 e arrotondato per eccesso.	 203.000,00
Totale		203.000,00



**Lotto 02 - terreno agricolo**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Localita' GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI) il Valore di mercato² alla data di stima del 20/07/2024 è pari a 12.000,00 € per 5.930,0 m ² pari a 2,02 €/m ²	 12.000,00
il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 20/07/2024 è pari a 10.200,00 € per 5.930,0 m ² pari a 1,72 €/m ²		
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.		
Totale		12.000,00

Totale Lotti	215.000,00
---------------------	-------------------

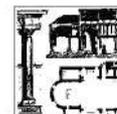
RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE**01 - villetta località Le Gore 153**

Compendio catastale	Valore (€)
Villetta e accessori sito in Localita' GORE, 153 TORRITA DI SIENA (SI) Valore di mercato (20/07/2024)	
Fg. 19 Part. 221 Sub. 3 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 600,38 € Superficie di 195,00 m ² per 894,42 €/m ² pari a	174.411,85
Fg. 19 Part. 221 Sub. 4 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 109,54 € Superficie di 27,00 m ² per 514,29 €/m ² pari a	13.885,81
Fg. 19 Part. 221 Sub. 5 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 50,61 € Superficie di 25,00 m ² per 588,09 €/m ² pari a	14.702,34
Totale	203.000,00

02 - terreno agricolo

Compendio catastale	Valore (€)
Terreno agricolo sito in Localita' GORE, 153 TORRITA DI SIENA (SI) Valore di mercato (20/07/2024)	
Fg. 19 Part. 12 Seminativo arborato RD 30,63 € Superficie di 5.930,00 m ² per 2,02 €/m ² pari a	12.000,00
Totale	12.000,00





RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - villetta località Le Gore 153

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Per l'immobile classificato come Villetta e accessori sito in Località GORE, 153 TORRITA DI SIENA (SI)

il Valore di mercato alla data di stima del 20/07/2024

Proprietario

1	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> Comune di TORRITA DI SIENA Fg. 19 Part. 221 Sub. 3 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 600,38 € Quota 1/2 di 174.411,85	87.205,93
	Comune di TORRITA DI SIENA Fg. 19 Part. 221 Sub. 4 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 109,54 € Quota 1/2 di 13.885,81	6.942,91
	Comune di TORRITA DI SIENA Fg. 19 Part. 221 Sub. 5 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 50,61 € Quota 1/2 di 14.702,34	7.351,17
	Totale in proprietà <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; display: inline-block;"></div>	101.500,01
2	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> Comune di TORRITA DI SIENA Fg. 19 Part. 221 Sub. 3 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 600,38 € Quota 1/2 di 174.411,85	87.205,93
	Comune di TORRITA DI SIENA Fg. 19 Part. 221 Sub. 4 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 109,54 € Quota 1/2 di 13.885,81	6.942,91
	Comune di TORRITA DI SIENA Fg. 19 Part. 221 Sub. 5 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 50,61 € Quota 1/2 di 14.702,34	7.351,17
	Totale in proprietà <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; display: inline-block;"></div>	101.500,01

Totale 01 - villetta località Le Gore 153	203.000,00
--	-------------------

02 - terreno agricolo

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

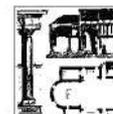
Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Località GORE, 153 TORRITA DI SIENA (SI)

il Valore di mercato alla data di stima del 20/07/2024

Proprietario

1	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> Comune di TORRITA DI SIENA Fg. 19 Part. 12 Seminativo arborato RD 30,63 € Quota 1/2 di 12.000,00	6.000,00
	Totale in proprietà <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; display: inline-block;"></div>	6.000,00
2	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> Comune di TORRITA DI SIENA Fg. 19 Part. 12 Seminativo arborato RD 30,63 € Quota 1/2 di 12.000,00	6.000,00
	Totale in proprietà <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; display: inline-block;"></div>	6.000,00





Totale 02 - terreno agricolo 12.000,00

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	[REDACTED]	107.500,00
2	[REDACTED]	107.500,00
Totale		215.000,00

LIMITI E ASSUNZIONI

CONCLUSIONI

Relazione peritale per esecuzione immobiliare

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

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

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

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

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

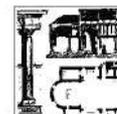
E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

FIRME

Alessandro Leri

Alessandro Leri
Geometra





Indice

Relazione peritale per esecuzione immobiliare

RGE 115-2023

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

Lotto villetta località Le Gore 153

Villetta e accessori Località GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)

Scheda immobile	13
Geografia	15
Consistenze superficiali	16
Caratteristiche	22
Segmento di mercato	23
Documenti	25
Consistenza catastale	29
Valutazione	30
Due diligence	30
Stima per punti di merito	32
Risultati della valutazione	33

Lotto terreno agricolo

Terreno agricolo Località GORE, 153 - 53049 - TORRITA DI SIENA (SI)

Scheda immobile	34
Geografia	36
Consistenze superficiali	37
Caratteristiche	39
Segmento di mercato	40
Documenti	41
Consistenza catastale	43
Valutazione	43
Due diligence	43
Stima per punti di merito	44
Risultati della valutazione	45

Quadro riassuntivo	45
Limiti e assunzioni	48
Conclusioni Relazione peritale per esecuzione immobiliare	48



Alessandro Leri Geometra

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

e-mail alessandroleri@geosiena.it

PEC alessandro.leri@geopec.it



Firme

48

