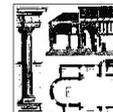


Alessandro Leri Geometra
strada di Cerchiaia, 36 - 53100 SIENA tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it
PEC alessandro.leri@geopec.it



■ **Data della valutazione**

venerdì 06/10/2023

■ **Data del rapporto**

venerdì 06/10/2023

Relazione peritale per esecuzione immobiliare

RGE 116-2022 [REDACTED]

■ **Numero della pratica**

9-2023

■ **Richiedente valutazione**

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

■ **Valutatore**

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



■ **Tipo di Valutazione**

Esecuzione immobiliare

■ **Stato della pratica**

In sviluppo

■ **Oggetto**

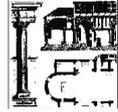
Rapporto di valutazione immobiliare e determinazione del valore di mercato della piena proprietà

■ **Valore**

102.000,00 € Diconsi Euro centoduemila

Alessandro Leri
Geometra



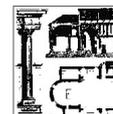


COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Laboratorio artigianale e magazzino

1 Laboratorio artigianale Via (badesse) DELLA RESISTENZA, 117 - 53035 -		
Classificazione	Laboratorio artigianale	
Comune	MONTERIGGIONI	
Indirizzo	Via (badesse) Della resistenza, 117	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	[REDACTED]	
Superficie (m ²)	605,00	
Valore unitario (€/m ²)	168,60	
Valore di mercato (€)	102.000,00	





ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Laboratorio artigianale, sito in Via (badesse) DELLA RESISTENZA, 117, Condominio [REDACTED], Palazzina [REDACTED] - Badesse - MONTERIGGIONI (SI), TOSCANA, (Subject) di seguito denominato "Laboratorio artigianale Via (badesse) DELLA RESISTENZA, 117 - 53035 - MONTERIGGIONI (SI)" è determinato il Valore di mercato(MCA) alla data di stima del 06/10/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MONTERIGGIONI Comune Catastale di MONTERIGGIONI

Catasto Fabbricati

Fg. [REDACTED] Categoria: C 3 -Laboratori per arti e mestieri, Classe 5, 515 m, Rendita 2.021,41 €

Riferimenti catastali - Pertinenza

Comune Amministrativo di MONTERIGGIONI Comune Catastale di MONTERIGGIONI

Catasto Fabbricati

Fg. [REDACTED] Categoria: Resede esclusivo, 587,00 m², Rendita 1,00 €

PREMESSA

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

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

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

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

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

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

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

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

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le





iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9) proceda, previa segnalazione al creditore precedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il





consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

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

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

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

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleggi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle Entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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

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

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

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico,





termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

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

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

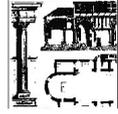


Alessandro Leri Geometra

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

e-mail alessandroleri@geosiena.it

PEC alessandro.leri@geopec.it

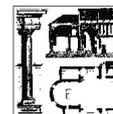
**SOGGETTI**

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. Augusto Marcasciano
Esecutato (convenuto)	[REDACTED]

FASE E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
12/03/2023	Nomina esperto stimatore art 569, c 1 CPC Mennella Dott. Flavio (Richiedente valutazione)
20/03/2023	Accettazione incarico esperto stimatore Leri Alessandro (Valutatore)
28/03/2023	Invio richiesta accesso atti Archivio Notarile Leri Alessandro (Valutatore)
27/04/2023	Invio richiesta accesso atti ufficio comunale edilizia privata Leri Alessandro (Valutatore) Inviata richiesta di accesso agli atti al Comune di Monteriggioni protocollata con numero 0006915/2023 in pari data.
27/04/2023	Invio richiesta accesso atti Agenzia delle Entrate-Registro Leri Alessandro (Valutatore) Richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate-Registro protocollato in pari data con il numero 26899.
02/05/2023	Primo accesso ai beni immobili eseguiti Leri Alessandro (Valutatore) Effettuato il primo accesso ai beni immobili oggetto di pignoramento assieme al Custode giudiziario.
15/06/2023	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Leri Alessandro (Valutatore) Effettuato primo accesso per la visione delle pratiche edilizie. Verificato l'elevato numero delle stesse, in ragione dell'estensione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte, e la pluralità di intestazioni non riconducibili immediatamente al soggetto esecutato, si è chiesto al Comune di restringere per quanto possibile la ricerca, rinviando ad un successivo accesso.
20/06/2023	Documentazione edilizia ed urbanistica Leri Alessandro (Valutatore) Pervenuta dal Comune una lista ristretta delle pratiche edilizie (39!)





12/08/2023	Invio richiesta accesso atti ufficio comunale edilizia privata Leri Alessandro (Valutatore) Inviata nuova richiesta di visione e copia di pratiche edilizie al Comune di Monteriggioni.
22/08/2023	Richiesta proroga Leri Alessandro (Valutatore) richiesta proroga di 30 giorni dei termini di consegna della perizia
11/09/2023	Concessione proroga Mennella Dott. Flavio (Richiedente valutazione)
12/09/2023	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Leri Alessandro (Valutatore) Effettuato secondo accesso per la visione delle pratiche edilizie.
06/10/2023	Elaborazione perizia di stima Leri Alessandro (Valutatore)
06/10/2023	Deposito in PCT Leri Alessandro (Valutatore) Invio alle Parti e deposito in pct della perizia di stima e degli allegati

CRITERI E PROCEDIMENTI

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

■ Valore di mercato(MCA)

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

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

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

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

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

"importo stimato..."

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

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

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





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

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

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."
presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

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

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

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Laboratorio artigianale e magazzino
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Laboratorio artigianale Via (badesse) DELLA RESISTENZA, 117 - 53035 - MONTERIGGIONI (SI)



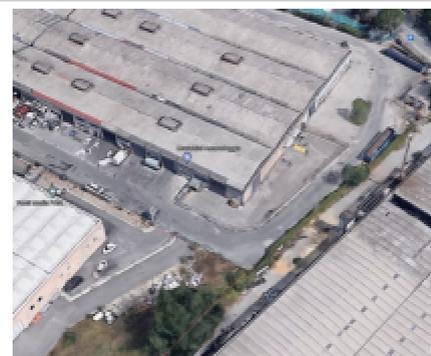


SCHEMA IMMOBILE

LOTTO 01-Laboratorio artigianale Via (badesse) DELLA RESISTENZA, 117 - 53035 - MONTERIGGIONI (SI)

Denominazione

Data inserimento	18/08/2023	Data ultima modifica	02/10/2023
Codice	461-subject [REDACTED]		
Classificazione	Laboratorio artigianale		
Denominazione	subject [REDACTED]		
Destinazione	Artigianale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Da ristrutturare		
Superficie	605,00 m ² Cdivi - Superficie Interna Lorda (SI...		



Ubicazione

Via (badesse) DELLA RESISTENZA, 117 -
Badesse 53035 MONTERIGGIONI - (SI)
Zona OMI: E6/Suburbana/FRAZIONE DI BADESSE E LORNANO

Unità Immobiliare

Condominio	[REDACTED]	Palazzina	[REDACTED]	Scala	
Piano di accesso	Piano Terreno			Interno	

Descrizione principale

Laboratorio al piano terreno facente parte di maggior consistenza, oltre a resede, ubicato nella zona artigianale a Nord della frazione Badesse, a distanza di poche centinaia di metri dalla stazione ferroviaria e dallo svincolo del raccordo autostradale (RA) 3 Firenze-Siena.

L'unità immobiliare, accessibile per il tramite della residua strada di lottizzazione, è composta da grande vano principale, servizi e zona ad uffici ricavata mediante pareti mobili; il resede, adiacente al laboratorio su due lati, è provvisto di doppio accesso carrabile.

L'immobile, ancorché provvisto di contatori dell'elettricità e del gas, nonché di caldaia e di due ventilconvettori con relativi motori esterni, non è allacciato alle utenze e versa in condizioni di conservazione e di manutenzione pessime, essendosi altresì constatata la presenza di possibili rifiuti speciali.

Descrizione pertinenze

Resede esclusivo di cui alla particella [REDACTED]. Su detto resede esclusivo esistono fognature e servizi con conseguenti servitù attive e passive.

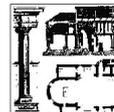
Parti comuni

In forza di atto di compravendita ai rogiti [REDACTED] con il quale il debitore esecutato acquistò la piena proprietà dei beni immobili qui descritti, fecero parte della compravendita, pro quota condominiale, le parti comuni del complesso immobiliare per legge consuetudine e destinazione ed in particolare le aree destinate a strade, disimpegni e spazi comuni rappresentate al Catasto Terreni al foglio [REDACTED] del Comune di Monteriggioni particelle [REDACTED].

Le suddette particelle sono gravate da servitù inamovibile di elettrodotto e passo pedonale e carrabile a favore di ENEL S.p.a. costituita con atto di compravendita ai rogiti [REDACTED] trascritto a Siena il [REDACTED] di Registro Particolare.

Si precisa che le suddette particelle sono attualmente intestate, sia nei pubblici registri sia in archivio catastale, per il
Siena, data rapporto venerdì 06/10/2023





diritto di piena proprietà e per l'intero a [redacted] per atto di fusione tra la suddetta [redacted] e [redacted] ai rogiti [redacted] trascritto a Siena il [redacted] di Registro Particolare.

A [redacted] detti beni pervennero per atto di compravendita da [redacted] del [redacted] ai rogiti notaio [redacted] trascritto a Siena il [redacted] di Registro Particolare e successivo atto di rettifica e integrazione, redatto in forma di scrittura privata autenticata del [redacted] ai rogiti [redacted] attualmente non più in esercizio per destituzione dalla professione notarile avvenuta con decreto dirigenziale del Ministero della Giustizia del [redacted].

Si precisa infine che, per affetto della convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Monteriggioni e [redacted] in data [redacted] ai rogiti [redacted] le aree destinate a strade, parcheggi, verde pubblico, ecc. tra le quali anche le particelle suddette, grava su di esse l'impegno di [redacted] a cederle gratuitamente alla suddetta amministrazione comunale.

■ Provenienza e titolarità

I beni immobili sono pervenuti nella piena proprietà di [redacted] con sede in [redacted] [redacted] la cui ragione sociale fu mutata in [redacted], debitore esecutato, per atto di acquisto da [redacted] del [redacted] ai rogiti [redacted], registrato a Siena al nr [redacted] il [redacted] e trascritto a Siena il [redacted].

Importo dichiarato in atto [redacted].

I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali.

L'atto è stato soggetto a IVA.

Nell'atto suddetto fu costituito a favore della società [redacted] (impresa costruttrice dell'immobile) il diritto di passo e transito per sé ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo sulle aree condominiali destinate e viabilità interna, nonché il diritto di allacciarsi alle utenze esistenti al fine di usufruire delle stesse per la residua sua proprietà e con il solo obbligo di eseguire tutti gli eventuali lavori a perfetta regola d'arte e della riduzione in pristino delle parti interessate.

A [redacted] l'area sulla quale fu costruito il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in questione fa parte, pervenne per acquisto dal Comune di Monteriggioni con atto ai rogiti [redacted] di Registro Particolare.

■ Urbanistica e vincoli

Sub-Sistemi Ambientali PA - piani alluvionali e invasi lacustri bonificati

Aree di pertinenza paesistica UPS - Aree di pertinenza dei centri del Sistema urbano provinciale

Area di pertinenza - BADESSE

Area ricadente all'interno del perimetro dei Centri Abitati ai sensi della L.R. 1/05 - Badesse

Uso e Disegno del Suolo - Aree produttive artigianali e/o industriali di completamento

Aree ex PIP di Badesse - PIP1

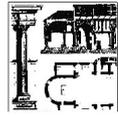
Aree soggette a riadozione.

L'area in cui si trova il fabbricato di cui l'unità immobiliare esecutata fa parte è gravata da vincolo paesaggistico ex art. 136 del D.lgs. 42/2004 imposto con DM 21/06/1975 (G.U. nr. 196/1975).

La costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare qui trattata fa parte è avvenuta con:

- Concessione edilizia nr 174 del 24/07/1979 rilasciata a Toscedil srl e successiva variante nr 414/81 del 26/05/1981 a seguito delle quali fu rilasciata Autorizzazione di Abitabilità nr. 4 del 25/08/1976;
- Concessione edilizia nr 1329 del 28/06/1988 rilasciata a Toscedil srl in liquidazione e successiva variante nr. 1378 del 30/01/1989;
- Concessione edilizia nr 1538 del 16/06/1990 rilasciata a Toscedil srl in liquidazione;
- Concessione edilizia in sanatoria nr. 2462 (pratica edilizia nr. 1890 - prot. 13012/95) del 18/08/1997 ai sensi del Capo Primo della Legge 28/02/1985 nr. 47, rilasciata anche a Pellicci Express nella persona del legale rappresentante Sig. Gianfranco Pellicci.

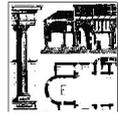




■ Highest and Best Use

Classificazione	Laboratorio artigianale
Destinazione	Artigianale
Proprietà	In condominio con altre unità.
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-Laboratorio artigianale Via (badesse) DELLA RESISTENZA, 117 - 53035 - MONTERIGGIONI (SI)

Ubicazione

Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	MONTERIGGIONI		
Zona	Badesse		
Indirizzo	Via (badesse) DELLA RESISTENZA		
Civico	117	Cap	53035
Latitudine	43° 23' 2,7168"	Longitudine	11° 16' 20,7804"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina con [REDACTED], viabilità interna comune (particella [REDACTED]) salvo se altri.

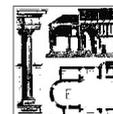
MANUFATTI CONTERMINI

L'unità immobiliare in oggetto è contigua su un lato alla restante parte dell'edifici ocon cui è staticamente unita.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante viabilità interna di proprietà comune di cui alle particelle [REDACTED] e [REDACTED]





CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Laboratorio artigianale Via (badesse) DELLA RESISTENZA, 117 - 53035 - MONTERIGGIONI (SI)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La SIL include: <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; e non include: <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.
----------------------------	--

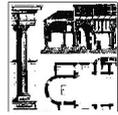
Riassunto consistenza

Metodo di misura		Misure da estratto di mappa catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)	
Superficie principale	S1	515,00	1,00	515,00	
Superficie esterna esclusiva	Se	600,00	0,15	90,00	
Totale Superficie (m²)		1.115,00		605,00	
Totale Volume Commerciale (m³)				-	

Consistenza per il Piano Terreno

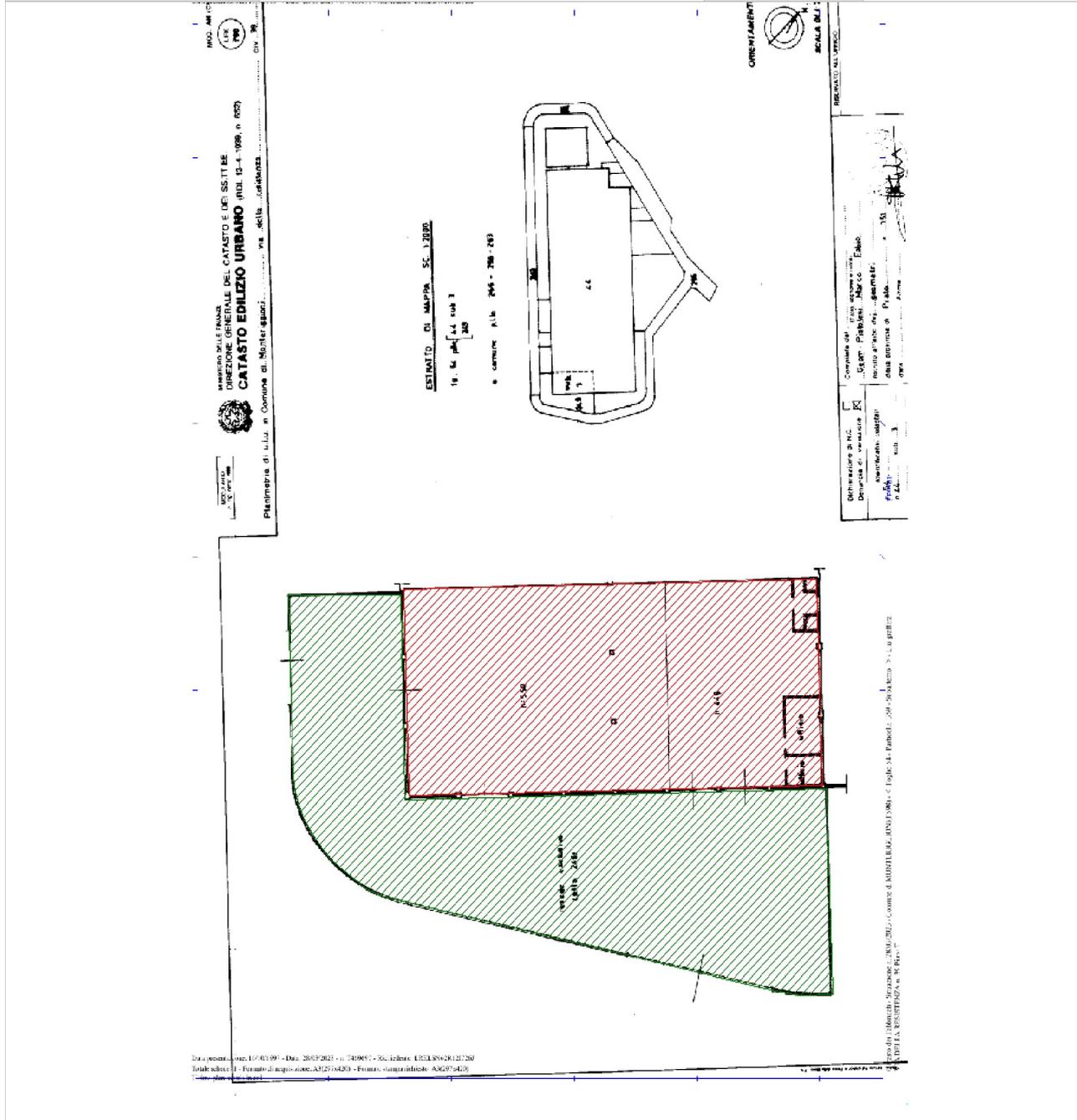
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
laboratorio, magazzino e uffici a servizio dell'attività	515,00	S1	1,00	515,00
resede esclusivo particella (ex)	600,00	Se	0,15	90,00
Totale per piano	1.115,00			605,00





Planimetria
461-subject ██████████ **-Laboratorio artigianale Via (badesse) DELLA RESISTENZA, 117**
MONTERIGGIONI-SI

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





CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Laboratorio artigianale Via (badesse) DELLA RESISTENZA, 117 - 53035 - MONTERIGGIONI (SI)

■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	25.000,00

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	2	n.	10.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 2 = 8.500,00 da 1 a 3 = 38.500,00 da 1 a 4 = 61.680,00 da 1 a 5 = 77.100,00

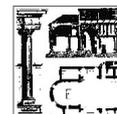
■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	515,0	m ²	1,00
Superficie esterna esclusiva	Se	600,0	m ²	0,15
Superficie commerciale	SUP	605,0	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	12/09/2023	giorno/mese/anno	0,015





SEGMENTO DI MERCATO LOTTO 01-Laboratorio artigianale Via (badesse) DELLA RESISTENZA, 117 - 53035 - MONTERIGGIONI (SI)

Denominazione

Classificazione	Laboratorio artigianale
Destinazione	Artigianale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	MONTERIGGIONI	Provincia	SI
Località/Fraz./Zona	Badesse		
Posizione	Periferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Da ristrutturare
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Laboratori e locali di deposito - C3	Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Capannone		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	605,00/605,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	515,00/605,00	85,12
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	600,00/605,00	99,17

Mercato

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

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica ristretta		
Livello di prezzo	380,00 €/m ²	Livello di reddito	1,50 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

Rapporti mercantili

Rapporti superficiari	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie esterna esclusiva	i(Se)	0,15

Saggio opportunità per i miglioramenti [j]	-	Saggio di rival. annuo	-0,02
--	---	------------------------	-------

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

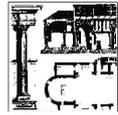


Alessandro Leri Geometra

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

e-mail alessandroleri@geosiena.it

PEC alessandro.leri@geopec.it



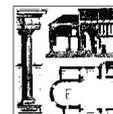
■ **Analisi di mercato**

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-Laboratorio artigianale Via (badesse) DELLA RESISTENZA, 117 - 53035 - MONTERIGGIONI (SI)

■ Elenco Planimetrie

N. 1 Immagine della pagina n.1 di PLN_ fg 54 part 44 sub 3 del 01/04/2023

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Terreno

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di MONTERIGGIONI Comune catastale di MONTERIGGIONI

Catasto Fabbricati

Fg. [REDACTED] Categoria Resede esclusivo Consistenza 587,00 m²

Fg. [REDACTED] Categoria C 3 -Laboratori per arti e mestieri Consistenza 515 m

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Visure catastali

N. 2 CF visura storica [REDACTED] del 01/04/2023

Foglio Particella Sub

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 3 PLN_ [REDACTED] del 01/04/2023

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ Elenco Fotografie

N. 4 accesso da piazzale privato del 18/08/2023

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 5 accesso carrabile da Via della Resistenza del 18/08/2023

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 6 accesso ostruito da piante del 18/08/2023

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 7 controcampo zona uffici del 18/08/2023

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 8 dettaglio condizioni piazzale privato del 18/08/2023

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.



Alessandro Leri Geometra

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

e-mail alessandroleri@geosiena.it

PEC alessandro.leri@geopec.it



N. 9 dettaglio copertura del 18/08/2023

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 10 dettaglio madonnino contatori del 18/08/2023

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 11 secondo accesso carrabile ostruito da piante del 18/08/2023

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 12 veduta degli accessi da piazzale privato del 18/08/2023

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 13 vista dalla zona ufficio del 18/08/2023

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 14 zona uffici lato dx del 18/08/2023

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

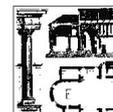
N. 15 zona uffici lato sx del 18/08/2023

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di MONTERIGGIONI Provincia di SI

Fabbricati - Comune catastale di MONTERIGGIONI (F598)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1				3	C 3 -Laboratori per arti e mestieri	5	515 m	2.021,41	606,00
2					Resede esclusivo	-	587,00 m ²	1,00	587,00
Totale								2.022,41	1.193,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. [REDACTED] (Bene principale) Situazione in atti al 28/03/2023

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 606,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 22/05/1989

Servitù attive

In forza di atto di compravendita ai rogiti [REDACTED] con il quale il debitore esecutato acquistò la piena proprietà dei beni immobili qui descritti, fecero parte della compravendita, pro quota condominiale, le parti comuni del complesso immobiliare per legge consuetudine e destinazione ed in particolare le aree destinate a strade, disimpegni e spazi comuni rappresentate al Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni nel foglio [REDACTED] particelle [REDACTED].

Sul resede di terreno in proprietà esclusiva di cui alla particella [REDACTED], nonché sulle aree condominiali esistono fognature e servizi con conseguenti servitù sia attive che passive.

Servitù passive

In forza di compravendita ai rogiti [REDACTED] numero [REDACTED] repertorio, registrato

a Siena il [REDACTED], trascritto a Siena il [REDACTED] di registro particolare, fu costituito a favore della società [REDACTED] (impresa costruttrice dell'immobile) il diritto di passo e transito (per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo) sulle aree condominiali destinate e viabilità interna, nonché il diritto di allacciarsi alle utenze esistenti al fine di usufruire delle stesse per la residua sua proprietà e con il solo obbligo di eseguire tutti gli eventuali lavori a perfetta regola d'arte e della riduzione in pristino delle parti interessate.

Sul resede di terreno in proprietà esclusiva di cui alla particella [REDACTED], nonché sulle aree condominiali esistono fognature e servizi con conseguenti servitù sia attive che passive.

Documenti di riferimento

N.1 - Immagine della pagina n.1 di PLN_ fg [REDACTED] del 01/04/2023

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 22/05/1989 al 02/10/2023 per 1/1

(2) - Dettagli Particella Fg. [REDACTED] (Pertinenza) Situazione in atti al 28/03/2023

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 587,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 22/05/1989

Altre informazioni

resede esclusivo del sub 3

Servitù attive

In forza di atto di compravendita ai rogiti [REDACTED] con il quale il debitore esecutato acquistò la piena proprietà dei beni immobili qui descritti, fecero parte della





compravendita, pro quota condominiale, le parti comuni del complesso immobiliare per legge consuetudine e destinazione ed in particolare le aree destinate a strade, disimpegni e spazi comuni rappresentate al Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni nel foglio 52 particelle [REDACTED]

Sul resede di terreno in proprietà esclusiva di cui alla particella [REDACTED] nonché sulle aree condominiali esistono fognature e servizi con conseguenti servitù sia attive che passive.

Servitù passive

Sul resede di terreno in proprietà esclusiva di cui alla particella [REDACTED] nonché sulle aree condominiali esistono fognature e servizi con conseguenti servitù sia attive che passive.

Documenti di riferimento

N.1 - Immagine della pagina n.1 di PLN [REDACTED] del 01/04/2023

Il documento è conforme alla realtà.

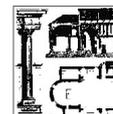
Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 22/05/1989 al 02/10/2023
per 1/1

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	[REDACTED]	C/3	Laboratori	606,00	terreno	Normale	805,00	487.830,00
2	[REDACTED]			587,00			0,00	0,00
Valore Normale complessivo								487.830,00





VALUTAZIONE

Il Valore di mercato(MCA) dell'immobile, classificato come Laboratorio artigianale sito in MONTERIGGIONI (SI) - Badesse, Via (badesse) DELLA RESISTENZA, 117, avviene mediante la seguente formula:

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

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

La data di stima è venerdì 06/10/2023.

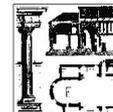
DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Laboratorio artigianale Via (badesse) DELLA RESISTENZA, 117 - 53035 - MONTERIGGIONI (SI)

DUE DILIGENCE

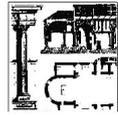
Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
19/08/2023	<p>Verifica della conformità (regolarità) ambientale</p> <p>La copertura dell'unità immobiliare in oggetto appare, alla vista, realizzata in fibrocemento potenzialmente pericoloso; si ritiene necessario il loro trattamento con prodotto incapsulante penetrante giudicando tale tipo di intervento meno oneroso della completa sostituzione del manto di copertura.</p> <p>Si stima un costo di non conformità per tali operazioni pari a circa € 22.000,00 comprensivi di costo delle opere, somme a disposizione e imposte.</p> <p>Per ripristinare l'accesso carrabile al resede esclusivo è necessario procedere con l'abbattimento e l'eradicazione della vegetazione spontanea di alto fusto ivi presente.</p> <p>Si stima un costo di non conformità per tali operazioni pari a circa € 5.000,00 comprensivi di costo delle opere, somme a disposizione e imposte.</p> <p>Infine, vedute le condizioni interne dell'unità il cui pavimento è interessato da deiezioni di volatili in quantità importante, si rende necessario l'asporto e delle suddette deiezioni e la sanificazione degli ambienti.</p> <p>Si stima un costo di non conformità per tali operazioni pari a circa € 5.000,00 con l'avvertenza che detto costo dipende dalle analisi sanitarie che ditta specializzata dovrà eseguire.</p>	Non conforme	32.000,00
19/08/2023	<p>Verifica della conformità (regolarità) catastale</p> <p>In sede di primo accesso si sono rilevate alcune lievi differenze rispetto all'ultima planimetria catastale agli atti e più precisamente:</p> <p>non è rappresentata una parete mobile divisoria; è stata tolta una parete mobile che separava due uffici.</p> <p>Tuttavia, per quanto sopra e 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</p>	Conforme	0,00





	<p>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.</p>		
19/08/2023	<p>Verifica della conformità (regolarità) edilizia</p> <p>La costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare qui trattata fa parte è avvenuta con:</p> <ul style="list-style-type: none">- Concessione edilizia nr 174 del 24/07/1979 rilasciata a [redacted] e successiva variante nr 414/81 del 26/05/1981 a seguito delle quali fu rilasciata Autorizzazione di Abitabilità nr. 4 del 25/08/1976;- Concessione edilizia nr 1329 del 28/06/1988 rilasciata a [redacted] e successiva variante nr. 1378 del 30/01/1989;- Concessione edilizia nr 1538 del 16/06/1990 rilasciata a [redacted];- Concessione edilizia in sanatoria nr. 2462 (pratica edilizia nr. 1890 - prot. 13012/95) del 18/08/1997 ai sensi del Capo Primo della Legge 28/02/1985 nr. 47, rilasciata anche a [redacted] nella persona del legale rappresentante Sig. [redacted] <p>L'unità immobiliare risulta conforme ai titoli edilizi abilitativi rilasciati, reperiti nell'accesso agli atti presso il Comune di Monteriggioni in data 15/06/2023 e 18/09/2023 ed utilizzati per la verifica di conformità.</p>	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			32.000,00





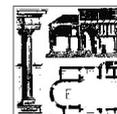
COMPARABILI

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

■ Laboratorio artigianale - Badesse - Via (badesse) ALDO MORO, 1 - MONTERIGGIONI (SI) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Locale ad uso laboratorio al piano terreno, dotato di due vani ufficio, servizio ed accessori, con annesso adiacente resede esclusivo. E6/Suburbana/FRAZIONE DI BADESSE E LORNANO	
Destinazione	Artigianale	
Superficie commerciale (SUP)	445,50 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	670,00 m ²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (contratto trascritto)	
Provenienza	Conservatoria dei Registri Immobiliari	
Data	20/10/2020	
Prezzo	105.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto di compravendita ai rogiti Notaio ██████████ di Siena del ██████████ per € 105.000,00.	





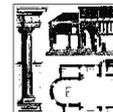
■ **Laboratorio artigianale - Badesse - Via (badesse) PIETRO NENNI, 102/A - MONTERIGGIONI (SI) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Unità immobiliare sviluppantesi ai piani terreno e primo, composto da laboratorio artigianale, due wc e resede esclusivo al piano terreno e da un vano al piano primo, oltre a due aree urbane pertinenziali rispettivamente di mq 4 e di mq 8. E6/Suburbana/FRAZIONE DI BADESSE E LORNANO	
Destinazione	Artigianale	
Superficie commerciale (SUP)	431,60 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	144,00 m ²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (contratto trascritto)	
Provenienza	Conservatoria dei Registri Immobiliari	
Data	16/12/2022	
Prezzo	135.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto di compravendita ai rogiti Notaio [REDACTED] del [REDACTED] per € 135.000,00.	

■ **Laboratorio artigianale - Badesse - Via UOPINI, snc - MONTERIGGIONI (SI) - Comparabile C**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Capannone di mq 584 con resede esterno recintato di mq 140. E6/Suburbana/FRAZIONE DI BADESSE E LORNANO	
Destinazione	Artigianale	
Superficie commerciale (SUP)	608,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	140,00 m ²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Annuncio su sito web	
Provenienza	Sito internet	
Data	21/04/2023	
Prezzo	232.000,00 €	
Nota Prezzo	Asking Price Rif. https://www.immobiliare.it/annunci/80698971/ . Prezzo richiesto € 290.000,00. Si assume equo un abbattimento di circa il 20% quale risultato di una normale trattativa.	





Location map comparabili



Analisi di Mercato

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

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

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





MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Laboratorio artigianale Via (badesse) DELLA RESISTENZA, 117 - 53035 - MONTERIGGIONI (SI)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

Unità di misura: m²;

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

Unità di misura: m²;

- Impianto fotovoltaico (IFV): La caratteristica impianto fotovoltaico misura la presenza o meno dell'impianto stesso.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto fotovoltaico presente.	1
Assente	Impianto fotovoltaico assente.	0

- Numero di servizi igienici (bagni) (SER): I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo.

Unità di misura: n.;

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

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

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





Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Laboratorio artigianale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 11. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	105.000,00	135.000,00	232.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	20/10/2020	16/12/2022	21/04/2023	12/09/2023
Superficie principale (S1) m ²	345,0	410,0	587,0	515,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	670,0	144,0	140,0	600,0
Impianto fotovoltaico (IFV) 0=assente 1=presente	0	0	1	0
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	1	2	2	2
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3	5	1

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,015
Superficie principale	1,000
Superficie esterna esclusiva	0,150
Impianto fotovoltaico	Da 0 a 1 25.000,000
Numero di servizi igienici (bagni)	10.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 2 8.500,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 3 38.500,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 4 61.680,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 5 77.100,000





■ Rapporti di posizione

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

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

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

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

$$p_A(S1) = 105.000,00 * 1,00 / 445,50 = 235,69 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 135.000,00 * 1,00 / 431,60 = 312,79 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 232.000,00 * 1,00 / 608,00 = 381,58 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 381,58 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 235,69 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 105.000,00 * (0,015) / 12 = 131,25$$

$$p_B(\text{DAT}) = 135.000,00 * (0,015) / 12 = 168,75$$

$$p_C(\text{DAT}) = 232.000,00 * (0,015) / 12 = 290,00$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 235,69 * 1,00 = 235,69$$

$$p_B(S1) = 235,69 * 1,00 = 235,69$$

$$p_C(S1) = 235,69 * 1,00 = 235,69$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

$$[i(\text{Se})] = 0,15 \text{ indice mercantile}$$

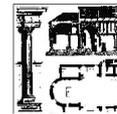
Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{Se}) = 235,69 * 0,15 = 35,35$$

$$p_B(\text{Se}) = 235,69 * 0,15 = 35,35$$

$$p_C(\text{Se}) = 235,69 * 0,15 = 35,35$$



**Prezzo marginale della caratteristica Impianto fotovoltaico (IFV)**
 $[i(\text{IFV})] = 25.000,00 \text{ €/impianto}$

Vetustà [Vet] = 5 anni

Vita media utile [Vit] = 20 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

 $p_A(\text{IFV}) = 25.000,00 \cdot (1 - 5/20) = 18.750,00 \text{ €/impianto}$
 $p_B(\text{IFV}) = 25.000,00 \cdot (1 - 5/20) = 18.750,00 \text{ €/impianto}$
 $p_C(\text{IFV}) = 25.000,00 \cdot (1 - 5/20) = 18.750,00 \text{ €/impianto}$
Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)
 Il prezzo marginale dei servizi igienici $p(\text{SER})$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

 Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo $[i(\text{SER})]$, della vita utile [Vit] del servizio e della sua vetustà [Vet].

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

 $[i(\text{SER})] = 10.000,00 \text{ €/servizio}$

Vetustà [Vet] = 30 anni

Vita media utile [Vit] = 35 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

 $p_A(\text{SER}) = 10.000,00 \cdot (1 - 30/35) = 1.428,57 \text{ €/servizio}$
 $p_B(\text{SER}) = 10.000,00 \cdot (1 - 30/35) = 1.428,57 \text{ €/servizio}$
 $p_C(\text{SER}) = 10.000,00 \cdot (1 - 30/35) = 1.428,57 \text{ €/servizio}$
Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)
 Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

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

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	8.500,00	a preventivo di costi
1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)	38.500,00	a preventivo di costi
1 (Minimo o Scarso)	4 (Discreto)	61.680,00	a preventivo di costi
1 (Minimo o Scarso)	5 (Massimo o Buono)	77.100,00	a preventivo di costi

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

 $p_A(\text{STM}) = 8.500,00 \text{ €}$
 $p_B(\text{STM}) = 38.500,00 \text{ €}$
 $p_C(\text{STM}) = 77.100,00 \text{ €}$
Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT)	131,25	168,75	290,00
Superficie principale (S1)	235,69	235,69	235,69
Superficie esterna esclusiva (Se)	35,35	35,35	35,35
Impianto fotovoltaico (IFV) €/impianto	18.750,00	18.750,00	18.750,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	1.428,57	1.428,57	1.428,57
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	8.500,00	38.500,00	77.100,00





Tabella di valutazione

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		105.000,00		135.000,00		232.000,00
Data (DAT)	(0-35)	-4.593,75	(0-9)	-1.518,75	(0-5)	-1.450,00
Superficie principale (S1)	(515,0-345,0)	40.067,30	(515,0-410,0)	24.747,45	(515,0-587,0)	-16.969,68
Superficie esterna esclusiva (Se)	(600,0-670,0)	-2.474,75	(600,0-144,0)	16.121,20	(600,0-140,0)	16.262,61
Impianto fotovoltaico (IFV)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00	(0-1)	-18.750,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(2-1)	1.428,57	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(1-2)	-8.500,00	(1-3)	-38.500,00	(1-5)	-77.100,00
Prezzo corretto		130.927,38		135.849,90		133.992,93

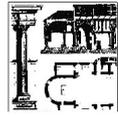
In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(135.849,90 - 130.927,38) * 100] / 130.927,38 = 3,76\% < 5\%$.

Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(130.927,38 + 135.849,90 + 133.992,93) / 3 = 133.590,07$ €.





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 01 - Laboratorio artigianale Via (badesse) DELLA RESISTENZA, 117 - 53035 - MONTERIGGIONI (SI)

■ Valore di mercato(MCA)

Valore di mercato(MCA) [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]		
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	32.000,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	133.590,07

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

$133.590,07 - 32.000,00 = 102.000,00$ €

Diconsi Euro centoduemila

Valore di Pronto realizzo	87.000,00
----------------------------------	-----------

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





QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Laboratorio artigianale e magazzino

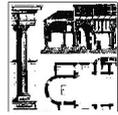
N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Laboratorio artigianale Via (badesse) DELLA RESISTENZA, 117 - 53035 - MONTERIGGIONI (SI) il Valore di mercato(MCA) alla data di stima del 06/10/2023 è pari a 102.000,00 € per 605,0 m ² pari a 168,60 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 06/10/2023 è pari a 87.000,00 € per 605,0 m ² pari a 143,80 €/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.	 102.000,00
Totale		102.000,00
Totale Lotti		102.000,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Laboratorio artigianale e magazzino

Compendio catastale	Valore (€)
Laboratorio artigianale sito in Via (badesse) DELLA RESISTENZA, 117 MONTERIGGIONI (SI) Valore di mercato (06/10/2023) Fg. [REDACTED] C 3 -Laboratori per arti e mestieri Rendita 2.021,41 € Superficie di 606,00 m ² per 168,32 €/m ² pari a	102.000,00
Totale	102.000,00





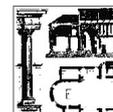
RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Laboratorio artigianale e magazzino

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Laboratorio artigianale sito in Via (badesse) DELLA RESISTENZA, 117 MONTERIGGIONI (SI)	
il Valore di mercato alla data di stima del 06/10/2023	
Proprietario	
1 [REDACTED]	
Comune di MONTERIGGIONI Fg. [REDACTED]	
C 3 -Laboratori per arti e mestieri Rendita 2.021,41 € Quota 1/1 di 102.000,00	102.000,00
Totale in proprietà PELLICCI S.a.s. di Pellicci Gianfranco & C in liquidazione	102.000,00

Totale 01 - Laboratorio artigianale e magazzino	102.000,00
--	-------------------





RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1		102.000,00
Totale		102.000,00

LIMITI E ASSUNZIONI

■ Laboratorio artigianale Via (badesse) DELLA RESISTENZA, 117 - 53035 - MONTERIGGIONI

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

Attività	Nota
Si confermano tutti i limiti descritti dal mandato	Si confermano tutti i limiti descritti nel mandato

CONCLUSIONI

Relazione peritale per esecuzione immobiliare

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

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

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

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

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

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.

Siena, data rapporto venerdì 06/10/2023

Pagina 37 di 38



Alessandro Leri Geometra

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

e-mail alessandroleri@geosiena.it

PEC alessandro.leri@geopec.it



FIRME

Alessandro Leri

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

Alessandro Leri
Geometra

