



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

389/2024

DEBITORE:

Mario TUCCIO

GIUDICE:

dott. Luca Giani

CURATORE:

dott. Giuseppe Pavia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Maddalena Daniele

CF: DNLMDL79T47A123U

con studio in MILANO (MI) Piazza Sant'Angelo, 1

telefono: 3384549135

email: maddaniele@libero.it

PEC: mdaniele@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 389/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CHIUSI LOCALITA' FONTEREGINA snc, frazione zona agricola, della superficie commerciale di circa **217,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Mario TUCCIO)

PREMESSA VALIDA PER I SUBALTERNI 2-4-5: Il compendio è costituito da un fabbricato del tipo agricolo/rurale denominato "Podere Renacci", posto in Località Renacci del comune di Chiusi, nella frazione di Montallese. Il fabbricato ha struttura portante e tamponature in muratura con mattoni a faccia vista e copertura a falde del tipo "a padiglione" con struttura in legno e pannelle e tavelle in laterizio, oltre manto di copertura in tegole e coppi. Parte della copertura e parte dei solai interni risultano PARZIALMENTE CROLLATI. L'edificio nella sua interezza è privo di rifiniture, impianti ed infissi interni ed esterni. Risulta inagibile. L'edificio insiste sulla particella 4, ente urbano, dalla superficie catastale di 7.216 mq.

Competono alla presente vendita gli enti e spazi comuni che, nel decreto di trasferimento trascritto presso l'ufficio della conservatoria di Siena il 17/11/2020 ai nn. 319/2020 come segue: *foglio 25 particella 4 subalterno 1 (corte esterna, bene comune a tutti i subalterni della particella 4); subalterno 3 (vano scala interno bene comune non censibile ai subalterni 4 e 5);* si precisa che detti beni non sono presenti al catasto fabbricati del predetto comune.

Il bene oggetto di perizia è costituito da appartamento sito in fabbricato in parte diruto, senza porzione di copertura. Oggi l'edificio risulta in parte inagibile e la sua conformazione originaria era:

PT: due ripostigli di altezza interna di 3,80 e 4,30 metri, locale sgombero con altezza interna 4,00 metri, due cantine con altezza di 4,25 e 4,50 metri.

P1: sgombero, cucina, tre camere. Il tutto con altezza di circa 3,35 metri.

Si segnala che dovrà essere aggiornata la planimetria catastale di tale bene, in quanto risulta demolito e attualmente identificato come resede esclusivo distaccato dal fabbricato principale. Dovrà attribuirsi la nuova categoria catastale F/02 - unità collabenti e provvedere ad una nuova classificazione di tutto il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di da 3,35 a 4,50 metri. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 4 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' FONTEREGINA, piano: T-1, intestato a TUCCIO Mario (CF TCCMRA91H20F205C), derivante da COSTITUZIONE del 30/04/1991 in atti dal 21/10/1992 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 15228.1/1991)
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: affaccio su cortile stessa ditta, altra unità immobiliare, parti comuni, affaccio su cortile stessa ditta su due lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B

appartamento a CHIUSI LOCALITA' FONTEREGINA snc, frazione zona agricola, della superficie commerciale di **197,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Mario TUCCIO)

Il bene oggetto di perizia è costituito da appartamento sito in fabbricato in parte diruto, senza porzione di copertura. Oggi l'edificio risulta in parte inagibile e la sua conformazione originaria era:

PT: due ripostigli di altezza interna di 3,80 e 4,30 metri, locale sgombero con altezza interna 4,00 metri, due cantine con altezza di 4,25 e 4,50 metri.

P1: cucina, quattro camere. Il tutto con altezza di circa 3,35 metri e colmo 5,00 metri.

Si segnala che dovrà essere aggiornata la planimetria catastale di tale bene, in quanto risulta demolito e attualmente identificato come resede esclusivo distaccato dal fabbricato principale. Dovrà attribuirsi la nuova categoria catastale F/02 - unità collabenti e provvedere ad una nuova classificazione di tutto il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di da 3,35 a 4,50 metri. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 4 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' FONTEREGINA, piano: 1-2, intestato a TUCCIO Mario (CF TCCMRA91H20F205C), derivante da COSTITUZIONE del 30/04/1991 in atti dal 21/10/1992 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 15228.1/1991)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: - PT: affaccio su cortile stessa ditta su tre lati, parti comuni, altra unità immobiliare; - P1: affaccio su cortile stessa ditta su tre lati, parti comuni, altra unità immobiliare; - P2: affaccio su cortile stessa ditta su quattro lati (piccionaia, ingresso tramite botola dal piano sottostante); il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Dati di superficie: Totale: 195 m2 Totale escluse aree scoperte b): 195 m2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

C box singolo a CHIUSI LOCALITA' FONTEREGINA snc, frazione zona agricola, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Mario TUCCIO)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto che presenta doppio ingresso sui lati corti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di da 2,47 a 2,89 metri. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 4 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 50,04 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' FONTEREGINA, piano: 1 (in realtà PT), intestato a TUCCIO Mario (CF TCCMRA91H20F205C), derivante da COSTITUZIONE del 30/04/1991 in atti dal 21/10/1992 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 15228.1/1991)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: affaccio su cortile stessa ditta su quattro lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Si segnala che dovrà essere aggiornata la planimetria catastale di tale bene, in quanto risulta demolito e attualmente identificato come resede esclusivo distaccato dal fabbricato principale. Dovrà attribuirsi la nuova categoria catastale F/02 - unità collabenti e provvedere ad una nuova classificazione di tutto il fabbricato.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

D terreno residenziale a CHIUSI LOCALITA' FONTEREGINA snc, frazione zona agricola, della superficie commerciale di **1.050,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Mario TUCCIO)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un terreno dalla superficie catastale di circa 1.050 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe rel ente ur, superficie 1050, indirizzo catastale: LOCALITA' FONTEREGINA, piano: T, intestato a TUCCIO Mario (CF

TCCMRA91H20F205C), derivante da FRAZIONAMENTO del 18/09/1995 in atti dal 18/09/1995 (n. 206495.1/1995)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: altro mappale su due lati, strada vicinale di accesso, altro mappale; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia piana

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.476,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.602,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.000,00
Data di conclusione della relazione:	26/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/01/2008 a firma di BERSOTTI Maria Patrizia ai nn. 53142/12895 di repertorio, iscritta il 06/02/2008 a Montepulciano ai nn. 106/595, a favore di Banca per la casa SpA, contro TUCCIO Orazio, CHIEU Immacolata Roberta, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 202.500,00.

Importo capitale: Euro 135.000,00.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di perizia.

Annotazione n. 494 del 11/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) ANNOTAZIONE del 11/08/2021 - Registro Particolare 494 Registro Generale 3473 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 319/2020 del 17/11/2020 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 106 del 2008

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/07/2016 a firma di Uff Giudiziario ai nn. 2503 di repertorio, trascritta il 23/09/2016 ai nn. 2588/3593, a favore di UNICREDIT SPA, contro TUCCIO Orazio, CHIEU Immacolata Roberta, derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di perizia.

Annotazione n. 493 del 11/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) ANNOTAZIONE del 11/08/2021 - Registro Particolare 493 Registro Generale 3472 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 319/2020 del 17/11/2020 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2588 del 2016

sentenza di liquidazione giudiziale, del 02/07/2024 del Tribunale di Milano ai nn. 474 di repertorio, trascritta il 14/11/2024 a Montepulciano ai nn. 4889/3747, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE NEI CONFRONTI DI T&T MONTAGE SNC DI TUCCIO E SOCI ILL.RES.MASSIMO TUCCIO E MARIO TUCCIO, contro TUCCIO Mario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

come riscontrato in fase di sopralluogo, i beni non ricadono all'interno di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di **tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate**, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nell'atto di provenienza a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda alle ispezioni ipocatastali

allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

TUCCIO Mario per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 17/11/2020), con atto stipulato il 17/11/2020 a firma di Tribunale di Siena ai nn. 319/2020 di repertorio, trascritto il 29/12/2020 a Montepulciano ai nn. 3187/4509

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

BORSELLI Grazia - FIMIANI Ruggero per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/01/2008), con atto stipulato il 07/10/1994 a firma di CAROTI ai nn. 44124/14775 di repertorio, registrato il 13/01/1994 ai nn. 69, trascritto il 13/01/1994 a Montepulciano ai nn. 124/179.
Voltura n. 720.1/1994 in atti dal 25/09/1997

CHIEU Immacolata Roberta - TUCCIO Orazio per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/2008 fino al 17/11/2020), con atto stipulato il 31/01/2008 a firma di BERSOTTI Maria Patrizia ai nn. 53141/12894 di repertorio, trascritto il 06/02/2008 a Montepulciano ai nn. 394/594

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche

tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione /modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

Non è stata depositata richiesta di agibilità

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO - Regolamento Edilizio vigente, in forza di delibera Approvato con deliberazione consiliare n.41 del 05.06.2015 e modificato con deliberazione consiliare n.73 del 30.11.2016, l'immobile ricade in zona Area sottoposta a Vincolo paesaggistico (Ln.1497/1939; Dlgs 42/2004 art. 136), immobili ed aree di notevole interesse pubblico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: UDP Piana della bonifica Leopoldina - Bene storico architettonico del territorio aperto di valore buono, medio o monumentale/eccezionale. Scheda 47

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione

dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state reperite pratiche edilizie di alcun genere attestanti lo stato dei luoghi e la conseguente la conformità presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico comunale. Così come riportato nell'elaborato peritale a cura del C.t.u. geom. David Biancolini a cui si rimanda, il fabbricato oggetto della presente relazione risulta già presente nelle foto aeree dell'anno 1954 nella Cartografia di Base della Provincia di Siena (SIT). ai sensi della normativa vigente si precisa che: "Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo

abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali." **La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.** (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: stante le condizioni di obsolescenza e vetustà, non è stato possibile accedere ai beni e non è stata verificata la conformità catastale, si segnala che il fabbricato ad uso box è stato demolito e dovrà essere aggiornata la relativa documentazione catastale, tale difformità verrà valutata tramite una decurtazione applicata al valore di mercato dei beni. **La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.** (normativa di riferimento: Circolare n.2/2010 in attuazione decreto legge 78/2010 e successive modificazioni.)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli impianti, ove presenti, non sono conformi (normativa di riferimento: D.M. 37/08 CEI 64-8 e s.m.i.).

BENI IN CHIUSI LOCALITÀ FONTEREGINA SNC, FRAZIONE ZONA AGRICOLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIUSI LOCALITÀ FONTEREGINA snc, frazione zona agricola, della superficie commerciale di circa **217,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Mario TUCCIO)

PREMESSA VALIDA PER I SUBALTERNI 2-4-5: Il compendio è costituito da un fabbricato del tipo agricolo/rurale denominato "Podere Renacci", posto in Località Renacci del comune di Chiusi, nella frazione di Montallese. Il fabbricato ha struttura portante e tamponature in muratura con mattoni a faccia vista e copertura a falde del tipo "a padiglione" con struttura in legno e pannelle e tavole in laterizio, oltre manto di copertura in tegole e coppi. Parte della copertura e parte dei solai interni risultano PARZIALMENTE CROLLATI. L'edificio nella sua interezza è privo di rifiniture, impianti ed infissi interni ed esterni. Risulta inagibile. L'edificio insiste sulla particella 4, ente urbano, dalla superficie catastale di 7.216 mq.

Competono alla presente vendita gli enti e spazi comuni che, nel decreto di trasferimento trascritto presso l'ufficio della conservatoria di Siena il 17/11/2020 ai nn. 319/2020 come segue: *foglio 25 particella 4 subalterno 1 (corte esterna, bene comune a tutti i subalterni della particella 4); subalterno 3 (vano scala interno bene comune non censibile ai subalterni 4 e 5);* si precisa che detti

beni non sono presenti al catasto fabbricati del predetto comune.

Il bene oggetto di perizia è costituito da appartamento sito in fabbricato in parte diruto, senza porzione di copertura. Oggi l'edificio risulta in parte inagibile e la sua conformazione originaria era:

PT: due ripostigli di altezza interna di 3,80 e 4,30 metri, locale sgombero con altezza interna 4,00 metri, due cantine con altezza di 4,25 e 4,50 metri.

P1: sgombero, cucina, tre camere. Il tutto con altezza di circa 3,35 metri.

Si segnala che dovrà essere aggiornata la planimetria catastale di tale bene, in quanto risulta demolito e attualmente identificato come resede esclusivo distaccato dal fabbricato principale. Dovrà attribuirsi la nuova categoria catastale F/02 - unità collabenti e provvedere ad una nuova classificazione di tutto il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di da 3,35 a 4,50 metri. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 4 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' FONTEREGINA, piano: T-1, intestato a TUCCIO Mario (CF TCCMRA91H20F205C), derivante da COSTITUZIONE del 30/04/1991 in atti dal 21/10/1992 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 15228.1/1991)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: affaccio su cortile stessa ditta, altra unità immobiliare, parti comuni, affaccio su cortile stessa ditta su due lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Siena 82 km - Perugia 62 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio
scuola elementare
centro commerciale
negozi al dettaglio
spazi verde
ospedale

al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

aeroporto distante Aeroporto di Roma 155 km
ferrovia distante Stazione di Chiusi Scalo 4 km
autobus distante Stazione di Chiusi Scalo 4 km
autostrada distante A/1 uscita Chiusi - 3,5 km

COLLEGAMENTI



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APE non presente, fabbricato in parte diruto.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale sgombero PT	190,00	x	30 %	=	57,00
Appartamento P1	160,00	x	100 %	=	160,00
Totale:	350,00				217,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/12/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/90322903/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento PT e P1 con ampia area di pertinenza

Indirizzo: Chiusi periferia

Superfici principali e secondarie: 480

Superfici accessorie: 50

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 471,70 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 225.000,00 pari a 424,53 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/12/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/116097335/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento di campagna con area di pertinenza

Indirizzo: Chiusi periferia

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie: 20

Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 256,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 27.000,00 pari a 230,77 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/12/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113414165/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento in cascina con ampia area di pertinenza

Indirizzo: Chiusi, periferia

Superfici principali e secondarie: 370

Superfici accessorie: 60

Prezzo richiesto: 260.000,00 pari a 604,65 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 234.000,00 pari a 544,19 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/12/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/76286216/?entryPoint=map>

Descrizione: Magazzino artigianale

Indirizzo: Chiusi, periferia

Superfici principali e secondarie: 1100

Superfici accessorie: 100

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 208,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 225.000,00 pari a 187,50 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	225.000,00	27.000,00	234.000,00	225.000,00
Consistenza	217,00	530,00	117,00	430,00	1.200,00
Data [mesi]	0	3,00	3,00	3,00	3,00
Prezzo unitario	-	471,70	256,41	604,65	208,33
Stato manutentivo, strutturale, impiantistico e rifiniture	1,00	9,00	9,00	9,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	187,50	187,50	187,50	187,50
Stato manutentivo, strutturale, impiantistico e rifiniture	5 %	11.250,00	1.350,00	11.700,00	11.250,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		225.000,00	27.000,00	234.000,00	225.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-58.687,50	18.750,00	-39.937,50	-184.312,50
Stato manutentivo, strutturale, impiantistico e rifiniture		-90.000,00	-10.800,00	-93.600,00	-67.500,00
Prezzo corretto		76.312,50	34.950,00	100.462,50	-26.812,50

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **46.228,12**

Divergenza: 126,69% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*

- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).*
- *Nel settembre 2023 è cominciato il conflitto tra Israele e Palestina; i tassi applicati dal settore bancario sui finanziamenti in continua ascesa e le difficoltà di accesso al credito possono avere un impatto significativo sul mercato delle transazioni immobiliari. Gli equilibri geopolitici mondiali non sono stabili.*

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	217,00	x	213,03	=	46.227,51
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 46.227,51
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 46.227,51
---	---------------------

BENI IN CHIUSI LOCALITA' FONTEREGINA SNC, FRAZIONE ZONA AGRICOLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CHIUSI LOCALITA' FONTEREGINA snc, frazione zona agricola, della superficie commerciale di **197,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Mario TUCCIO)

Il bene oggetto di perizia è costituito da appartamento sito in fabbricato in parte diruto, senza porzione di copertura. Oggi l'edificio risulta in parte inagibile e la sua conformazione originaria era:

PT: due ripostigli di altezza interna di 3,80 e 4,30 metri, locale sgombero con altezza interna 4,00 metri, due cantine con altezza di 4,25 e 4,50 metri.

P1: cucina, quattro camere. Il tutto con altezza di circa 3,35 metri e colmo 5,00 metri.

Si segnala che dovrà essere aggiornata la planimetria catastale di tale bene, in quanto risulta demolito e attualmente identificato come resede esclusivo distaccato dal fabbricato principale. Dovrà attribuirsi la nuova categoria catastale F/02 - unità collabenti e provvedere ad una nuova classificazione di tutto il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di da 3,35 a 4,50 metri. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 4 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' FONTEREGINA, piano: 1-2, intestato a TUCCIO Mario (CF TCCMRA91H20F205C), derivante da COSTITUZIONE del 30/04/1991 in atti dal 21/10/1992 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 15228.1/1991)
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: - PT: affaccio su cortile stessa ditta su tre lati, parti comuni, altra unità immobiliare; - P1: affaccio su cortile stessa ditta su tre lati, parti comuni, altra unità immobiliare; - P2: affaccio su cortile stessa ditta su quattro lati (piccionaia, ingresso tramite botola dal piano sottostante); il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Dati di superficie: Totale: 195 m2 Totale escluse aree scoperte b): 195 m2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Siena 82 km - Perugia 62 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

municipio
scuola elementare
centro commerciale
negozi al dettaglio
spazi verde
ospedale



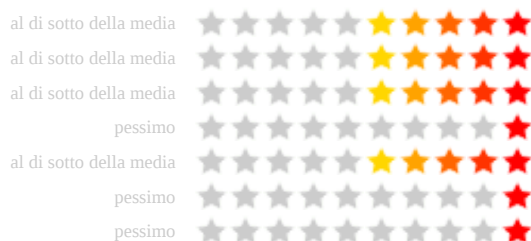
COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Roma 155 km
ferrovia distante Stazione di Chiusi Scalo 4 km
autobus distante Stazione di Chiusi Scalo 4 km
autostrada distante A/1 uscita Chiusi - 3,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APE non presente, fabbricato in parte diruto.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale sgombero PT	164,00	x	30 %	=	49,20
Appartamento P1	145,00	x	100 %	=	145,00
Piccionaia P2	30,00	x	10 %	=	3,00
Totale:	339,00				197,20



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/12/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/90322903/?entryPoint=map>
Descrizione: Appartamento PT e P1 con ampia area di pertinenza
Indirizzo: Chiusi periferia
Superfici principali e secondarie: 480
Superfici accessorie: 50
Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 471,70 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 225.000,00 pari a 424,53 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/12/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/116097335/?entryPoint=map>
Descrizione: Appartamento di campagna con area di pertinenza
Indirizzo: Chiusi periferia
Superfici principali e secondarie: 97
Superfici accessorie: 20
Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 256,41 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 27.000,00 pari a 230,77 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/12/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113414165/?entryPoint=map>
Descrizione: Appartamento in cascina con ampia area di pertinenza
Indirizzo: Chiusi, periferia
Superfici principali e secondarie: 370
Superfici accessorie: 60
Prezzo richiesto: 260.000,00 pari a 604,65 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 234.000,00 pari a 544,19 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/12/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/76286216/?entryPoint=map>
Descrizione: Magazzino artigianale
Indirizzo: Chiusi, periferia
Superfici principali e secondarie: 1100

Superfici accessorie: 100

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 208,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 225.000,00 pari a 187,50 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	225.000,00	27.000,00	234.000,00	225.000,00
Consistenza	197,20	530,00	117,00	430,00	1.200,00
Data [mesi]	0	3,00	3,00	3,00	3,00
Prezzo unitario	-	471,70	256,41	604,65	208,33
Stato manutentivo, strutturale, impiantistico e rifiniture	1,00	9,00	9,00	9,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	187,50	187,50	187,50	187,50
Stato manutentivo, strutturale, impiantistico e rifiniture	5 %	11.250,00	1.350,00	11.700,00	11.250,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		225.000,00	27.000,00	234.000,00	225.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-62.400,00	15.037,50	-43.650,00	-188.025,00
Stato manutentivo, strutturale, impiantistico e rifiniture		-90.000,00	-10.800,00	-93.600,00	-67.500,00
Prezzo corretto		72.600,00	31.237,50	96.750,00	-30.525,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

42.515,62

Divergenza:

131,55% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Nell'aprile 2023 si è consumato il secondo più grande fallimento bancario nella storia statunitense e il ritorno dei timori sulla stabilità finanziaria che ha portato il crollo anche di Credit Suisse.*

Le difficoltà del settore bancario possono avere un impatto significativo sulle aspettative per l'economia, sul ciclo di inasprimento della banca centrale e sui rendimenti del mercato.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente,

sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 197,20 x 215,60 = **42.516,32**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 42.516,32**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42.516,32**

BENI IN CHIUSI LOCALITA' FONTEREGINA SNC, FRAZIONE ZONA AGRICOLA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a CHIUSI LOCALITA' FONTEREGINA snc, frazione zona agricola, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Mario TUCCIO)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto che presenta doppio ingresso sui lati corti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di da 2,47 a 2,89 metri. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 4 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 50,04 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' FONTEREGINA, piano: 1 (in realtà PT), intestato a TUCCIO Mario (CF TCCMRA91H20F205C), derivante da COSTITUZIONE del 30/04/1991 in atti dal 21/10/1992 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 15228.1/1991) Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: affaccio su cortile stessa ditta su quattro lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Si segnala che dovrà essere aggiornata la planimetria catastale di tale bene, in quanto risulta demolito e attualmente identificato come resede esclusivo distaccato dal fabbricato principale. Dovrà attribuirsi la nuova categoria catastale F/02 - unità collabenti e provvedere ad una nuova classificazione di tutto il fabbricato.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Siena 82 km - Perugia 62 km). Il traffico nella zona è

locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio
scuola elementare
centro commerciale
negozi al dettaglio
spazi verde
ospedale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Roma 155 km
ferrovia distante Stazione di Chiusi Scalo 4 km



autobus distante Stazione di Chiusi Scalo 4 km
autostrada distante A/1 uscita Chiusi - 3,5 km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APE non necessario.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa PT	24,00	x	50 %	=	12,00
Totale:	24,00				12,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/12/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103506444/?entryPoint=map>

Descrizione: posto auto

Indirizzo: Cetona

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 22.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/12/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/115146599/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Rapalano Terme

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 636,36 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 31.500,00 pari a 572,73 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/12/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109963421/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Monteroni d'Arbia

Superfici principali e secondarie: 33

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 606,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 18.000,00 pari a 545,45 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
------------------	-------	---------------	---------------	---------------

Prezzo	-	22.500,00	31.500,00	18.000,00
Consistenza	12,00	20,00	55,00	33,00
Data [mesi]	0	3,00	3,00	3,00
Prezzo unitario	-	1.250,00	636,36	606,06
Stato manutentivo, strutturale, impiantistico e rifiniture	1,00	5,00	5,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	545,45	545,45	545,45
Stato manutentivo, strutturale, impiantistico e rifiniture	5 %	1.125,00	1.575,00	900,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		22.500,00	31.500,00	18.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-4.363,64	-23.454,55	-11.454,55
Stato manutentivo, strutturale, impiantistico e rifiniture		-4.500,00	-6.300,00	-3.600,00
Prezzo corretto		13.636,36	1.745,45	2.945,45

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **6.109,09**

Divergenza: 87,20% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*

- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Nell'aprile 2023 si è consumato il secondo più grande fallimento bancario nella storia statunitense e il ritorno dei timori sulla stabilità finanziaria che ha portato il crollo anche di Credit Suisse.*

Le difficoltà del settore bancario possono avere un impatto significativo sulle aspettative per l'economia, sul ciclo di inasprimento della banca centrale e sui rendimenti del mercato.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	12,00	x	509,09	=	6.109,08
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.109,08
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.109,08

BENI IN CHIUSI LOCALITA' FONTEREGINA SNC, FRAZIONE ZONA AGRICOLA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO D

terreno residenziale a CHIUSI LOCALITA' FONTEREGINA snc, frazione zona agricola, della superficie commerciale di **1.050,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Mario TUCCIO)
Il bene oggetto di perizia è costituito da un terreno dalla superficie catastale di circa 1.050 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe rel ente ur, superficie 1050, indirizzo catastale: LOCALITA' FONTEREGINA, piano: T, intestato a TUCCIO Mario (CF TCCMRA91H20F205C), derivante da FRAZIONAMENTO del 18/09/1995 in atti dal 18/09/1995 (n. 206495.1/1995)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: altro mappale su due lati, strada vicinale di accesso, altro mappale; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia piana



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Siena 82 km - Perugia 62 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

municipio
scuola elementare
centro commerciale
negozi al dettaglio
spazi verde
ospedale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Roma 155 km
ferrovia distante Stazione di Chiusi Scalo 4 km
autobus distante Stazione di Chiusi Scalo 4 km
autostrada distante A/1 uscita Chiusi - 3,5 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APE non necessario.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno di pertinenza	1.050,00	x	100 %	=	1.050,00
Totale:	1.050,00				1.050,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/12/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/89915155/?entryPoint=map>

Descrizione: Terreno

Indirizzo: Chiusi

Superfici principali e secondarie: 39540

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 1,01 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 36.000,00 pari a 0,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/12/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/114752587/?entryPoint=map>

Descrizione: Terreno

Indirizzo: Montepulciano

Superfici principali e secondarie: 145000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 410.000,00 pari a 2,83 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 369.000,00 pari a 2,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/12/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/116454933/?entryPoint=map>

Descrizione: Terreno

Indirizzo: Montepulciano

Superfici principali e secondarie: 25100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 3,59 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.000,00 pari a 3,23 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutato in linea con i comparativi di zona e nello specifico circa 3 euro al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	3.150,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 3.150,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 3.150,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

"Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione "[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando uninfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Montepulciano, ufficio del registro di Montepulciano, conservatoria dei registri immobiliari di Montepulciano, ufficio tecnico di Montepulciano, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori., ed inoltre: online.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto 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 o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	217,00	0,00	46.227,51	46.227,51
B	appartamento	197,20	0,00	42.516,32	42.516,32
C	box singolo	12,00	0,00	6.109,08	6.109,08
D	terreno residenziale	1.050,00	0,00	3.150,00	3.150,00
				98.002,91 €	98.002,91 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Stato manutentivo generale, dimensione del bene	-30%	-29.400,87
		29.400,87 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.602,04**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 602,04**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.000,00**

data 26/03/2025

il tecnico incaricato
Maddalena Daniele