

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobilie in piazza Padella 7 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano T, 1, 2)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **1** Particella **177** Sub. **4** Cat. **A/4**

UBICAZIONE

Indirizzo: piazza Padella 7

Comune: Castelnuovo Berardenga

Provincia: Siena

Regione: Toscana

Piano: T, 1, 2

Latitudine: 43.4217740 - Longitudine: 11.3487400

Zona di riferimento: Vagliagli



PERIZIA DI STIMA

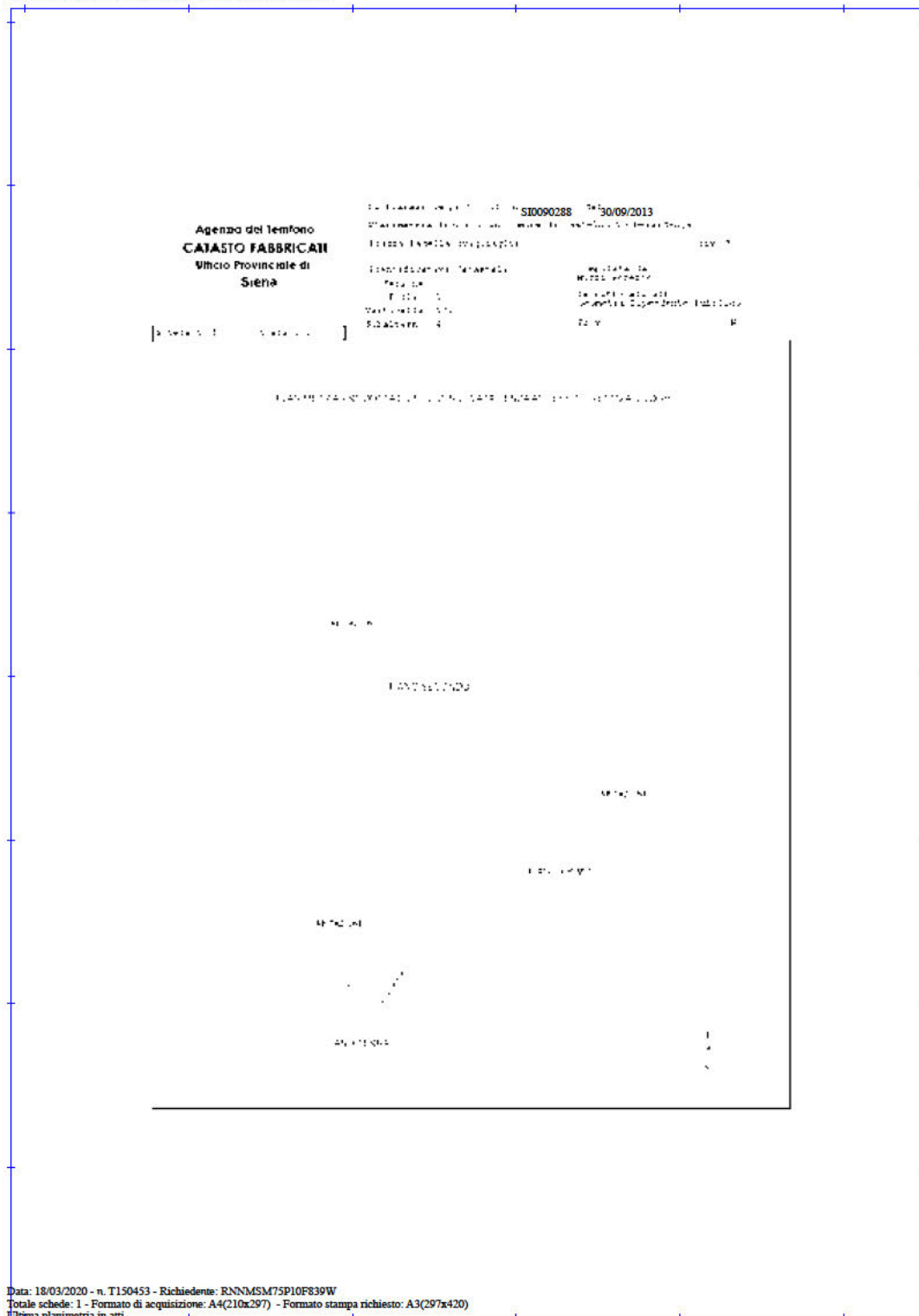
IMMOBILE **Immobilie in piazza Padella 7 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano T, 1, 2)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **1** Particella **177** Sub. **4** Cat. **A/4**

PLANIMETRIA

Data: 18/03/2020 - n. T150453 - Richiedente: RNNMSM75P10F839W



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

Identificativo catastale: **SI0090288** Data: **30/09/2013**
Municipio: **Castelnuovo Berardenga**
Indirizzo: **Piazza Padella 7**
Catasto: **177**
Subalterno: **4**
Categorie: **A/4**

Data: 18/03/2020 - n. T150453 - Richiedente: RNNMSM75P10F839W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
[Ultima planimetria in atti](#)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/03/2020 - Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (CZ27) - < Foglio: 1 - Particella: 177 - Subalterno: 4

Non risulta accatastato l'interno della proprietà

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobile in piazza Padella 7 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano T, 1, 2)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **1** Particella **177** Sub. **4** Cat. **A/4**

DATI CATASTALI

L'oggetto della stima è composto da più unità immobiliari

Provincia **Siena** Comune **Castelnuovo Berardenga** Comune catastale **Castelnuovo Berardenga** Codice Comune **C227**

1

Fabbricati Sezione **1** Foglio **1** Particella **177** Sub. **4**

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		A/4	3	7,5 vani	186	€ 522,91

Indirizzo

piazza Padella 7 Piano T, 1, 2

Intestati

1		(1) Proprieta' per 5/18
2		(1) Proprieta' per 5/18
3		(1) Proprieta' per 3/18
4		(1) Proprieta' per 5/18

Annotazioni

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VALORE CATASTALE

Categoria	Prima casa	Rendita Catastale	Moltiplicatore	Rivalutazione	Valore catastale	Quota di possesso	Valore catastale della quota
A/4		€ 522,91	120	5%	€ 65.886,66	55%	€ 36.237,66

2

Fabbricati Sezione **1** Foglio **1** Particella **177** Sub. **7**

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		C/2	2	30 mq	34	€ 32,54

Indirizzo

piazza Padella 7 Piano T

Intestati

1		(1) Proprieta' per 1/2
2		(1) Proprieta' per 1/2

Annotazioni

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VALORE CATASTALE

Categoria	Prima casa	Rendita Catastale	Moltiplicatore	Rivalutazione	Valore catastale	Quota di possesso	Valore catastale della quota
C/2		€ 32,54	120	5%	€ 4.100,04	55%	€ 2.255,02

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE	Immobilie in piazza Padella 7 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano T, 1, 2)
----------	--

Proprietà	
-----------	--

Destinazione	Residenziale	Foglio	1	Particella	177	Sub.	4	Cat.	A/4
--------------	--------------	--------	---	------------	-----	------	---	------	-----

DATI CATASTALI

Totale valore catastale dei fabbricati	Superficie catastale	Rendita catastale
	220	€ 555,45

Totale valore catastale	Valore totale	Valore quote di possesso
	€ 69.986,70	€ 38.492,68

Il valore catastale risultante è quello utilizzato nella determinazione dell'asse ereditario nelle successioni legittime o testamentarie, ai fini del calcolo dell'imposta di successione, nelle donazioni e nella tassazione delle compravendite immobiliari; non è quello finalizzato all'imposta municipale. I criteri di calcolo utilizzati sono quelli vigenti a marzo 2019.

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobile in piazza Padella 7 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano T, 1, 2)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **1** Particella **177** Sub. **4** Cat. **A/4**

FOTOGRAFIE



ESTERNO



VIALETTO DI
ACCESSO

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobilie in piazza Padella 7 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano T, 1, 2)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **1** Particella **177** Sub. **4** Cat. **A/4**

FOTOGRAFIE



INGRESSO CIV.
7



SCALA
COLLEGAMENT
O INTERNA

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobile in piazza Padella 7 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano T, 1, 2)**

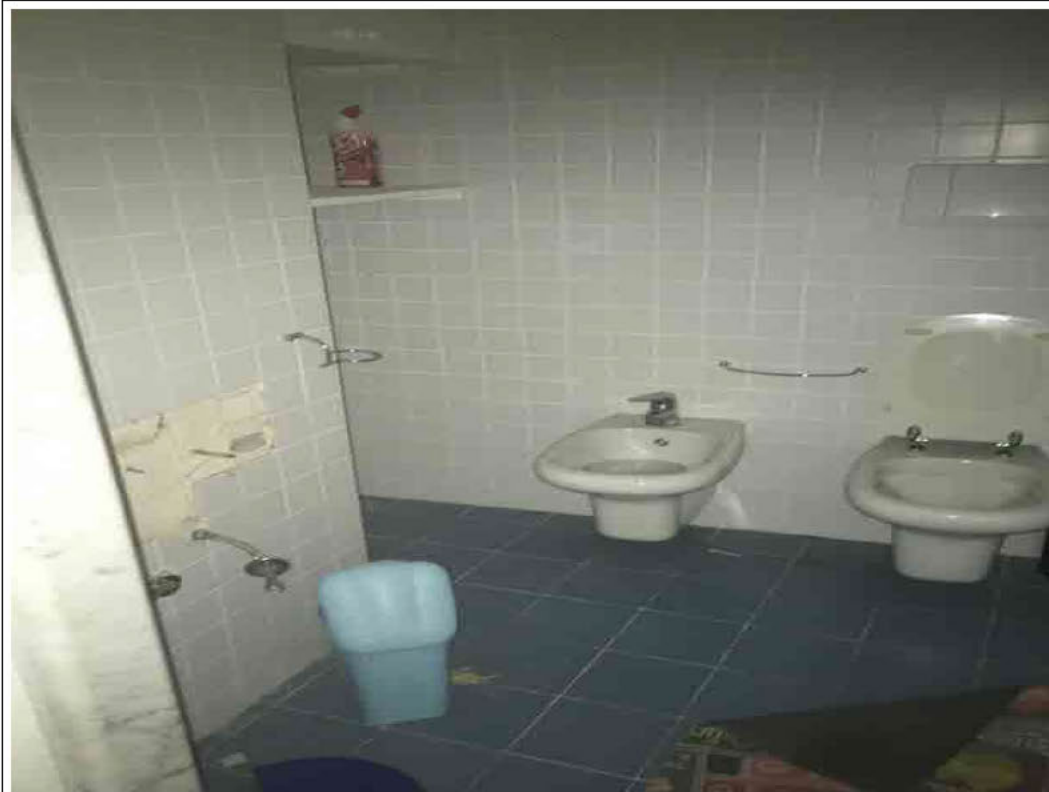
Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **1** Particella **177** Sub. **4** Cat. **A/4**

FOTOGRAFIE



INTERNO P.T. E
SECONDA
SCALA
COLLEGAMENT
O INTERNA



SERVIZIO

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobile in piazza Padella 7 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano T, 1, 2)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **1** Particella **177** Sub. **4** Cat. **A/4**

FOTOGRAFIE



INTERNO - P1



TAMPONAMENT
O TETTO P1

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobile in piazza Padella 7 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano T, 1, 2)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **1** Particella **177** Sub. **4** Cat. **A/4**

FOTOGRAFIE



INTERNO P1 -
CAMERA
D'ANGOLO



INTERNO P1 -
CAMERA
D'ANGOLO

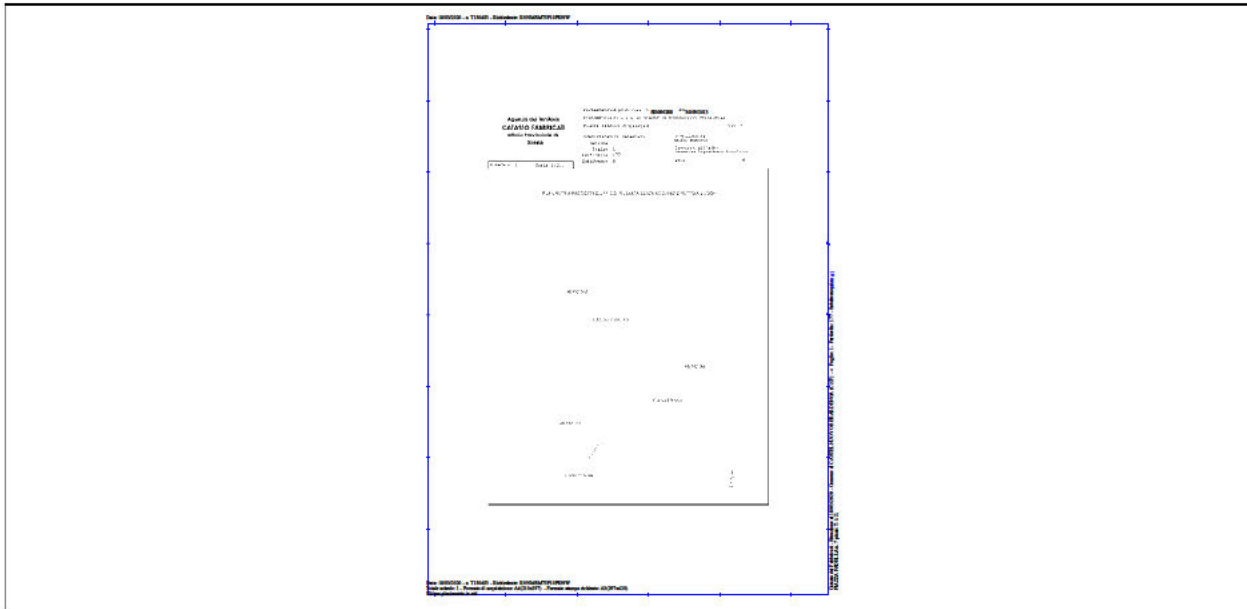
PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immibile in piazza Padella 7 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano T, 1, 2)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **1** Particella **177** Sub. **4** Cat. **A/4**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



Non risulta accatastato l'interno della proprietà

CRITERIO DI CALCOLO: SISTEMA ITALIANO DI MISURAZIONE

Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte da planimetrie catastali e verificate a campione**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	184,30	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 60%	30,70	Verande non abitabili, locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderie/stireria, cantina).	+
		Superficie commerciale arrotondata all'unità mq	203,00

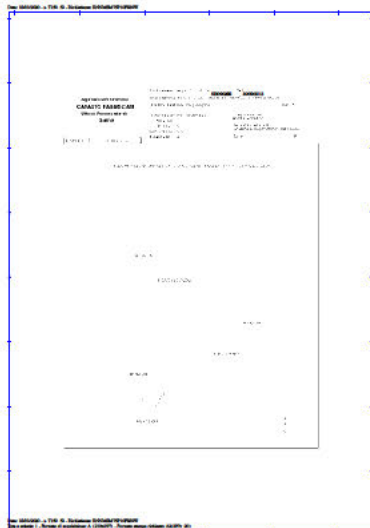
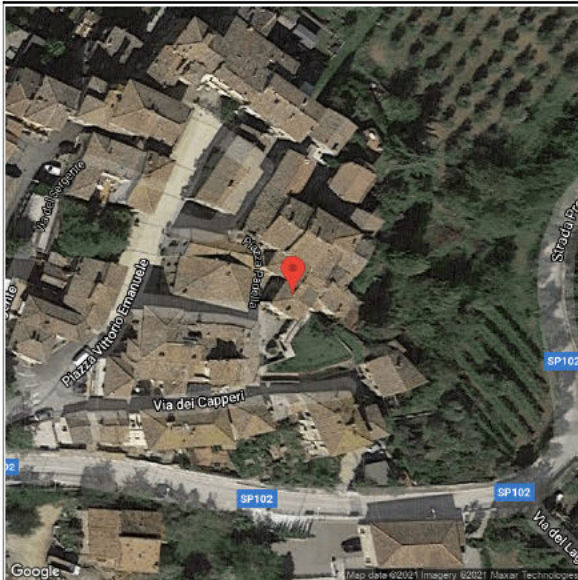
PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobile in piazza Padella 7 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano T, 1, 2)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **1** Particella **177** Sub. **4** Cat. **A/4**

COEFFICIENTI CORRETTIVI



Non risulta accatastato l'interno della proprietà

Zona di riferimento

Vagliagli

Prezzi marginali
EUR

Piano con ascensore		PCA		X	
Piano senza ascensore		PSA		X	
Orientamento		ORI		X	
Esposizione		ESP		X	
Affaccio		AFF		X	
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	X	8.015
Balconi		BAL		X	
Distribuzione		DIS		X	
Luminosità		LUM		X	
Vetustà		VET		X	
Finitura	Migliore della media della zona: 1,10	FIN	1,100	X	16.030
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,85 + stabile	MAN	0,850	X	-24.045
Riscaldamento		RIS		X	
Efficienza energetica		EFF		X	
Localione		LOC		X	
Stabile		STA		X	
Parcheggio		PAR		X	
Trasporti		TRAS		X	
Traffico		TRAF		X	
Zona		ZON		X	
Produttività		PROD		X	
Altro		ALT		=	

Coefficiente correttivo **0,98175**

-2.926

PERIZIA DI STIMA

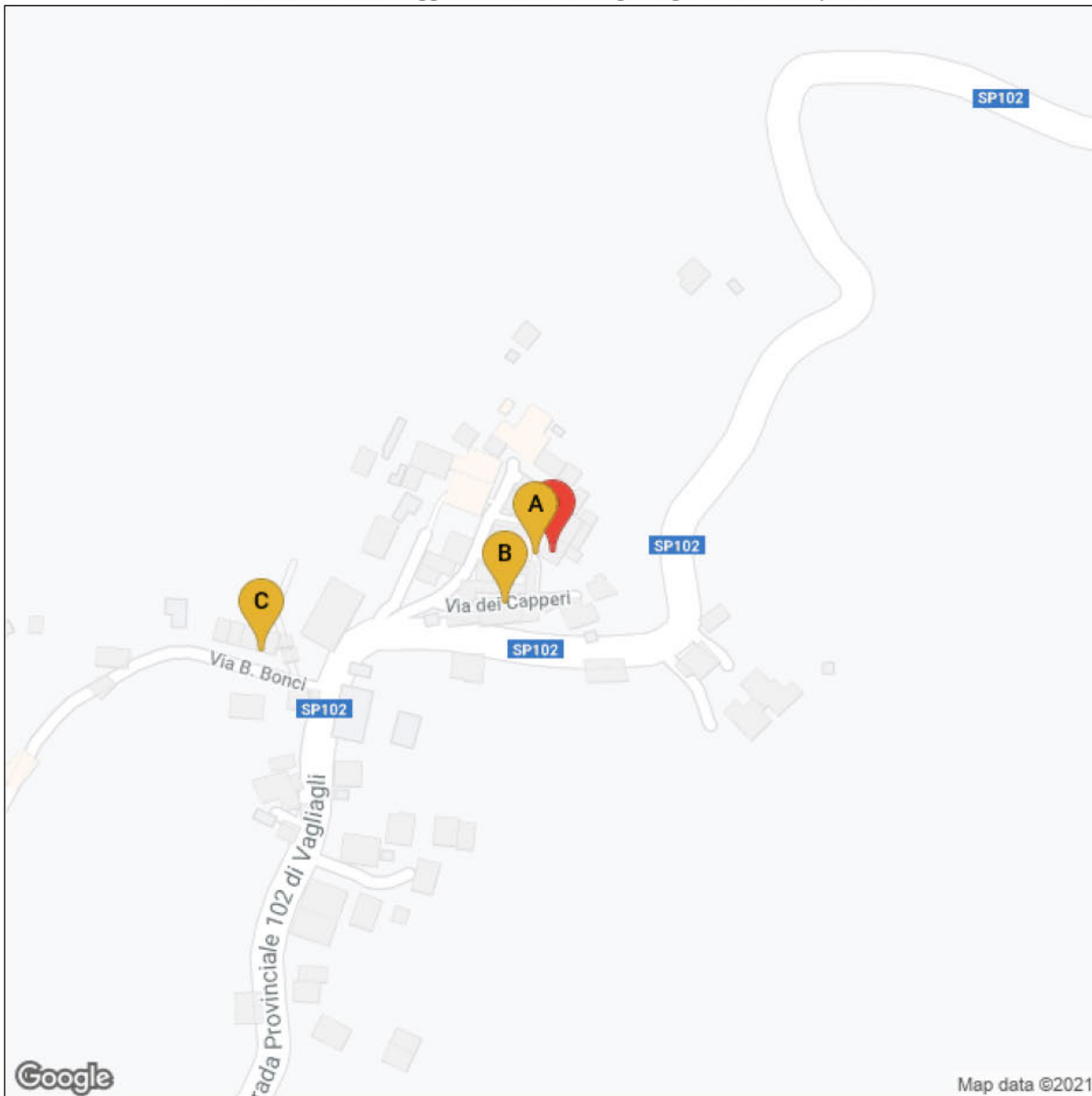
IMMOBILE **Immobile in piazza Padella 7 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano T, 1, 2)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **1** Particella **177** Sub. **4** Cat. **A/4**

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI COMPARATI

In rosso l'immobile oggetto della stima, in giallo gli immobili comparati.





Rif.	Indirizzo	ID	Destinazione	Categoria
A	Immobile in Piazza padella 5 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana	52	Residenziale	
B	Immobile in via dei Capperi - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana	51	Residenziale	A/4
C	Immobile in viale della liberazione - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana	50	Residenziale	A/3

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE	Immobilie in piazza Padella 7 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano T, 1, 2)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	1	Particella	177	Sub.	4	Cat.	A/4

IMMOBILE COMPARATO: A ID 52

Ubicazione	Immobilie in Piazza padella 5 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana		
Provenienza dell'informazione	compravendita		
Destinazione	Residenziale	Categoria	
		Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione
		l'intera e piena proprietà dei seguenti beni immobili facenti parte del fabbricato sito in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), Frazione Vagliagli, Piazza Padella n. 5: - appartamento ad uso di civile abitazione ubicato al piano primo e composto da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, camera, bagno e veranda, con annessi, quali pertinenze di proprietà esclusiva, cantina al piano terreno nonché due locali ad uso magazzino al piano terreno ed uno al piano seminterrato. Quanto sopra risulta identificato	

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 29 mar 2018 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
130.000	163,00	1,1	725,04

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	163,00	1,1	

IMMOBILE COMPARATO: B ID 51

Ubicazione	Immobilie in via dei Capperi - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana		
Provenienza dell'informazione	compravendita		
Destinazione	Residenziale	Categoria	A/4
		Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione
		porzione di fabbricato posto in Comune di Castelnuovo Berardenga, frazione Vagliagli, via dei Capperi n. 19 e precisamente: appartamento di civile abitazione al piano terreno composto di un vano, oltre cucina, servizio ed accessori, distinto al Catasto Fabbricati del Comune suddetto nel foglio 1, dalla particella 184 subalterno 2 (categoria A/4, classe 1, vani 2,5, rendita Euro 126,53). E' compresa nella presente vendita anche la quota indivisa di proprietà pari a 15/30 (quindici trentesimi) sul piccolissimo resede di	

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 29 lug 2020 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
9.811	47,00	0,672	310,64

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	47,00	0,672	

PERIZIA DI STIMA

Immobile in piazza Padella 7 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano T, 1, 2)

Proprietà

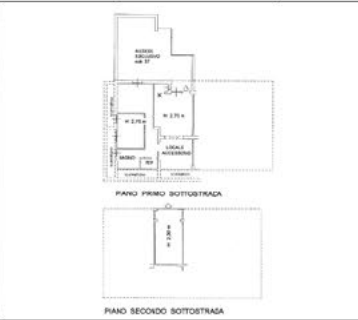
Particella Sub. Cat.

IMMOBILE COMPARATO: C ID 50

Ubicazione

Provenienza dell'informazione

Destinazione Categoria Anno di costruzione/ristrutturazione

		<p> Descrizione <input type="text"/> Anno di costruzione/ristrutturazione <input type="text"/> </p> <p> Porzione di un fabbricato posto nel Comune di Castelnuovo Berardenga, via della Liberazione n. 13, consistente in un'abitazione composta di tre vani, angolo cottura, un bagno, un ripostiglio ed un locale accessorio al piano primo sottostrada, con annessi un garage al piano secondo sottostrada, un resede ed un'area urbana di pertinenza esclusiva al piano terra, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 1 particella 382 subalterno 35 e subalterno 37 graffati, categoria A/3, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 94, rendita Euro 360,23, al foglio 1 particella 382 subalterno 32, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 18, superficie </p>
---	---	---

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 3 set 2020 - EUR <input type="text" value="140.000"/>	/	Superficie commerciale mq <input type="text" value="105,00"/>	/	Coefficiente correttivo <input type="text" value="1"/>	=	Valore compravendita corretto EUR/mq <input type="text" value="1.333,33"/>
--	---	--	---	---	---	---

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile EUR <input type="text"/>	/	Superficie commerciale mq <input type="text" value="105,00"/>	/	Coefficiente correttivo <input type="text" value="1"/>	=	Valore locazione mensile corretto EUR/mq <input type="text"/>
---	---	--	---	---	---	--

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobile in piazza Padella 7 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano T, 1, 2)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **1** Particella **177** Sub. **4** Cat. **A/4**

CALCOLO DEI VALORI MEDI RICAVATI DAGLI IMMOBILI COMPARATI

Rif.	Indirizzo					ID	Destinazione	Categoria
	Superficie commerciale	Valuta	Importo della compravendita	Importo della locazione	Data di riferim.	Coefficiente adeguam.	Valore corretto comprave. per mq	Valore corretto locazione per mq
A	Immobile in Piazza padella 5 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana					52	Residenziale	
	163,00	EUR	130.000,00		mar 2018	1,00	725,04	
B	Immobile in via dei Capperi - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana					51	Residenziale	A/4
	47,00	EUR	9.811,15		lug 2020	1,00	310,64	
C	Immobile in viale della liberazione - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana					50	Residenziale	A/3
	105,00	EUR	140.000,00		set 2020	1,00	1.333,33	

Valori Medi - EUR/mq **789,67**

Deviazione standard - EUR/mq **514,40**

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobile in piazza Padella 7 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano T, 1, 2)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **1** Particella **177** Sub. **4** Cat. **A/4**

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con immobili comparati

Zona di riferimento

Vagliagli

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Lo scrivente ha eseguito ad un'analisi di stima seguendo gli standard e i protocolli definiti a livello nazionale ed internazionale. Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è il Market Approach o metodo del confronto di mercato, attraverso la ricerca di dati certi di vendita per immobili simili rientranti nello stesso segmento di mercato. Si è ritenuto opportuno valutare congiuntamente i due immobili, calcolandone la superficie complessiva secondo categoria. Inoltre vista la condizione di difformità dell'immobile e la necessita del totale rifacimento del tetto, nella stima si analizzano e detraggono al valore complessivo i costi occorrenti per il rifacimento del tetto e quelli necessari alla regolarizzazione dei beni al fine di rendere

Valore medio immobili comparati per mq - EUR **789,67** x

Coefficiente correttivo **0,98175** =

Valore di mercato per mq - EUR **775,26** x

Superficie commerciale mq **203,00** =
Criterio di calcolo: Sistema Italiano di Misurazione

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A GENNAIO 2021

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **157.377**

Deviazione standard - EUR **± 102.517**

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE **Immobile in piazza Padella 7 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana (piano T, 1, 2)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **1** Particella **177** Sub. **4** Cat. **A/4**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ

Valuta: EUR

Descrizione del diritto reale

Valore stimato - EUR

Proprietà per un totale di 10/18, come di seguito ripartiti:

157.377

Proprietà per 5/18

Proprietà per 5/18

VALORE DI MERCATO DI 10 QUOTE SU 18 DELLA PROPRIETÀ A GENNAIO 2021

Valore di mercato della
proprietà - EUR

157.377

Quote della proprietà

10

18

Il più probabile valore di mercato di
10 quote su 18 della proprietà -
EUR

87.432

Il valore delle quote della proprietà è proporzionale al suo intero valore solo se il diritto reale è commerciabile nella sua interezza.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per trasformazione

Zona di riferimento

Vagliagli

		EUR	
Costi di risanamento	Rifacimento falde di copertura	34.854,00	+
Oneri progettuali	Pratiche edilizie	3.500,00	+
Costo di trasformazione - EUR		38.354,00	

VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'IMMOBILE A GENNAIO 2021

Il più probabile valore di trasformazione dell'immobile - EUR

38.354

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE

**A/A Immobile in piazza Padella 7 - Castelnuovo Berardenga
- Siena - Toscana (piano T, 1, 2)**

La presente stima dell'immobile è stata redatta da Architetto Massimiliano Rianna - Via Fiesolana 39 - 50122 Firenze FI su incarico assegnato da Tribunale di Siena e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.

I dati personali riportati sono stati e saranno trattati ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 ai fini della redazione della stima.

I dati non saranno trasmessi, per trattamenti non inerenti allo scopo della stima, a soggetti terzi.

La stima è strettamente riservata ai suoi destinatari, se le/vi è pervenuta per errore la/vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione, se non espressamente autorizzato, è vietato.

Massimiliano Rianna Architetto