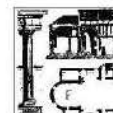


Alessandro Leri Geometra
strada di Cerchiala, 36 - 53100 SIENA tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it
PEC alessandro.leri@geopec.it



■ **Data della valutazione**

giovedì 20/02/2025

■ **Data del rapporto**

giovedì 20/02/2025

Relazione peritale per esecuzione immobiliare

RGE 138-2023

■ **Numero della pratica**

7-2025

■ **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**

Terminata

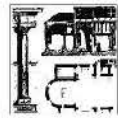
■ **Oggetto**

Rapporto di valutazione immobiliare - LOTTO 9 box auto in Strada Massetana Romana, 60 Comune di Siena

■ **Valore**

123.000,00 € Diconsi Euro centoventitremila (somma dei valori dei singoli lotti)

Alessandro Leri
Geometra



PREMESSA

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

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

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

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

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

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

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

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

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

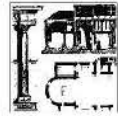
La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

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

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

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

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



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

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

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

ASSUNZIONI PRELIMINARI E CONDIZIONI LIMITANTI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso.

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

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

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D.Lgs 4/2008 e s.m.i.

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

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;

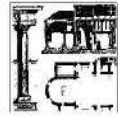
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 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:

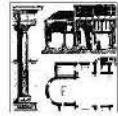
- le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

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; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

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

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

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni



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

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutare l'avvenuta prescrizione dei reati;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleggi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

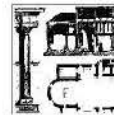
13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale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

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

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

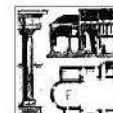
verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

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

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



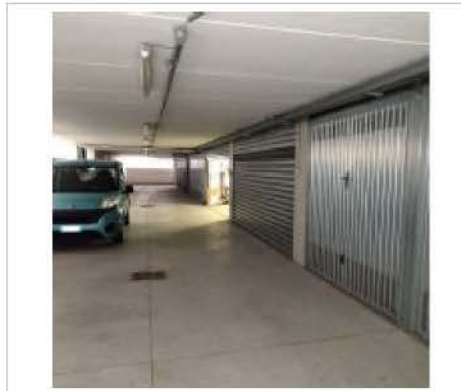
LOTTO 9.1

SCHEDA IMMOBILE

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 28 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Denominazione

Data inserimento	20/02/2025	Data ultima modifica	22/02/2025
Codice	565-subject Massetana sub 28 LOTTO 9.1 RGE 138-2023		
Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale		
Denominazione	subject Massetana sub 28 LOTTO 9.1 RG...		
Destinazione	Privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Nuovo		
Superficie	24,00 m ² Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN...		



Ubicazione

Strada MASSETANA ROMANA, 60 -
Massetana 53100 SIENA - (SI)
Zona OMI: E11/Suburbana/COLONNA DI SAN MARCO, STRADA MASSETANA ROMANA E FONTEBENEDETTA

Unità Immobiliare

Condominio	Strada Massetana Romana 60	Palazzina	unico	Scala	
Piano di accesso	Piano Seminterrato			Interno	

Descrizione principale

Unità immobiliare ad uso autorimessa composta da unico vano con accesso da area di manovra comune (sub 58) e da piazzale comune (resede sub 70).

Descrizione pertinenze

nessuna

Parti comuni

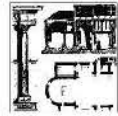
Sono parti comuni, pro quota condominiale, oltre a quelle comuni per legge (articoli 1117 e seguenti del Codice Civile), consuetudine e destinazione, anche quanto risulta meglio indicato e descritto nell'elaborato planimetrico depositato ed in particolare:

- il portico e la scala rappresentati al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 52 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della stessa particella);
- la corsia di manovra rappresentata al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 58 (bene comune non censibile ai subalterni 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 57, 61, 62, 63, 64, 65, 66 e 67 della stessa particella);
- il resede rappresentato al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 70 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della stessa particella).

Provenienza e titolarità

L'immobile in oggetto, oltre a maggior consistenza, è pervenuto nella proprietà del soggetto esecutato (società incorporante) per atto di fusione con [redacted] (società incorporanda) del 23/09/2020 ai rogiti Notaio [redacted] repertorio nr. 24256 raccolta nr. 19069, trascritto a Siena il 01/10/2020 al nr. di Reg. Part. 4811.

A [redacted] il bene in oggetto, oltre a maggior consistenza, pervenne per atto di trasformazione societaria ai rogiti Notaio [redacted] del 27/12/2010 repertorio nr. 125567 raccolta nr.



17162, registrato a Poggibonsi il 28/12/2010 al n. 2664 serie 1T, trascritto a Siena al nr. 7602 di Registro Particolare, con il quale [redacted] mutava in [redacted]

A [redacted] (società incorporante) detti beni immobili, oltre a maggior consistenza, pervennero per atto di fusione per incorporazione con [redacted] (società unipersonale incorporanda) ai rogiti Notaio [redacted] di Siena del 19/12/2003 repertorio nr. 39502 raccolta nr. 13924, registrato a Siena il 23/12/2003 al nr. 2709, trascritto a Siena il 24/12/2003 al nr. 7863 di Registro Particolare ed ivi registrato il 23/12/2003 al nr. 2709 serie 1.

A [redacted] (società unipersonale) detti beni immobili, nella loro identificazione catastale originaria, pervennero dal [redacted] per atto di compravendita ai rogiti Notaio [redacted] di Scarperia (FI) del 20/04/1996 repertorio nr. 5998 raccolta nr. 522 trascritto a Siena il 11/05/1996 al nr. 2173 di Registro Particolare.

Ai fini della continuità storica ipo-catastale si precisa che il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto costituiscono porzioni, è stato edificato sull'area di risulta dalla demolizione totale di precedente fabbricato rappresentato al CF nel foglio 87 del Comune di Siena particella 260 subalterno 5 e al CT nel medesimo foglio 87 particella 260 (oggi particella 869) della superficie complessiva di mq. 8.795 e per il trasferimento di detta particella al Catasto Fabbricati sono stati presentati all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Siena - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali:

- . tipo mappale approvato in data 16 giugno 2009 prot. SI0088616 (per demolizione totale);
- . tipo mappale approvato in data 4 agosto 2009 prot. SI0110196;
- . dichiarazione di fabbricato urbano presentata in data 30/10/2009 prot. SI0139630;
- . denuncia di variazione per cambio di destinazione in data 16/03/2010 prot. SI0025448 (relativa alla cabina Enel);
- . denuncia di variazione per frazionamento e fusione in data 13/04/2010 prot. SI0039630 (relativa al posto auto subalterno 65);
- . denuncia di variazione presentata in data 13/04/2010 prot. SI0034421 (relativa all'area di manovra condominiale subalterno 58);
- . denuncia di variazione presentata in data 17/05/2010 prot. SI0045262 (relativa al resede condominiale subalterno 70).

Urbanistica e vincoli

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Siena (Piano Operativo Comunale approvato con Del. C.C. n.216 del 25/11/2021) l'area in cui sorge il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è classificata come "Aree Miste 2 (AM)" e le trasformazioni sono normate essenzialmente dall'art. 79 della NTA allegata al PO.

L'area in questione è gravata da vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 imposto con DM 16/01/1974 (G.U. nr. 58/1974).

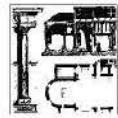
La costruzione del fabbricato, a seguito della demolizione di precedente manufatto eseguita con D.I.A. nr. 39640/SUAP del 19/08/2005, è avvenuta in conformità ai seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire n.41939/SUAP del 19/04/2007 e successiva variante n.52354/SUAP del 18/03/2010 per "la costruzione di edificio commerciale e direzionale";
- D.I.A. nr. 48827/SUAP del 20/01/2009 per "costruzione di autorimessa";
- Accertamento di Conformità in Sanatoria n.53818/SUAP del 18/01/2010;
- D.I.A. nr. 52354/SUAP del 18/03/2010 per "modifiche interne";
- variante finale prot. nr. 20269 del 12/04/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori del 12/04/2010.

L'autorimessa è stata realizzata, ai sensi del 1 comma dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, mediante edificazione nel sottosuolo di area pertinenziale esterna al fabbricato al servizio del quale i box/posti auto sono destinati sulla base ed in conformità alle autorizzazioni edilizie suddette assoggettando dette autorimesse a vincolo di pertinenzialità.

Per la costituzione del vincolo di pertinenzialità tra le unità immobiliari del fabbricato ed i box/posti auto edificati nel sottosuolo è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Cataldo Dinolfo di Poggibonsi in data 24 ottobre 2008 numero 122679/15299 repertorio, registrato a Poggibonsi il 27 ottobre 2008 al n. 2552 serie 1T, trascritto in data 28 ottobre 2008 al numero 7033 registro particolare a favore del Comune di Siena.

Tuttavia il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5 come modificato dalla Legge di conversione 4 aprile 2012 n. 35, ha inserito nell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 il comma 5 che prevede la possibilità di trasferire la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del 1 comma dell'art. 9 della citata Legge 122/1989, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, con destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, mantenendo



inalterata l'esclusiva destinazione a parcheggio (comma 5 dell'art. 9 della Legge 122/1989).

Le aree e gli spazi condominiali sono attraversati da canalizzazioni per fognature di acque bianche e nere, linee elettriche, telefoniche, acquedotto, gas metano e per ogni altra utenza relativa all'intero fabbricato, canalizzazioni relative sia alla porzione immobiliare compravenduta, sia alle restanti unità immobiliari del fabbricato.

Nelle strutture del fabbricato sono presenti, in sottotraccia, tutte le condutture elettriche, telefoniche, per scarichi e quant'altro, relative all'intero edificio.

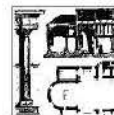
Risultano altresì i seguenti vincoli:

trascrizione in data 30 aprile 2010 al numero 2382 registro particolare relativa a servitù di passaggio anche carrabile, servitù di elettrodotto e servitù di presa d'aria a favore dell'Enel Distribuzione S.p.A gravante la cabina Enel rappresentata al Catasto Fabbricati di Siena nel Foglio 87 particella 869 subalterno 56 e l'area urbana condominiale rappresentata al Catasto Fabbricati di Siena nel Foglio 87 particella 869 subalterno 55 (oggi subalterno 70);

trascrizione in data 22 marzo 2007 al numero 1869 registro particolare relativa all'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Siena ai rogiti Notaio Riccardo Coppini di Siena in data 16 marzo 2007 numero 46951/17898 repertorio, registrato a Siena il 19 marzo 2007 al n. 623.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale
Destinazione	Mista
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.</p> <p>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

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 28 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Ubicazione

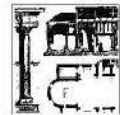
Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	SIENA		
Zona	Massetana		
Indirizzo	Strada MASSETANA ROMANA		
Civico	60	Cap	53100
Latitudine	43° 17' 55,7484"	Longitudine	11° 19' 46,2612"

Mappa



Confini

Il bene immobile confina con area comune di manovra (sub 58), [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] salvo se altri.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 28 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Descrizione consistenza

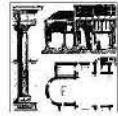
Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN)</p> <p>Per superficie interna netta, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIN include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · gli spessori delle zoccolature; · le superfici delle sottofinestre (sgusci); · le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili; · le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi; · le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne); · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri sia perimetrali che interni; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; · lo spessore dei tramezzi; · lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	24,00	1,00	24,00
Totale Superficie (m²)		24,00		24,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Seminterrato

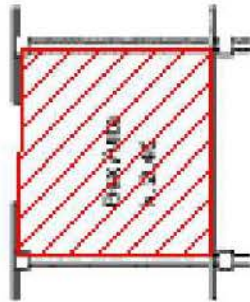
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
autorimessa sub 28	24,00	S1	1,00	24,00
Totale per piano	24,00			24,00

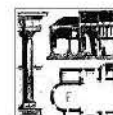


■ Planimetria

**565-subject Masetana sub 28 LOTTO 9.1 RGE 138-2023-Autorimessa - Garage
pertinenziale Strada MASSETANA ROMANA, 60 SIENA-SI**

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Seminterrato	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	2





CARATTERISTICHE

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 28 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	24,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	24,0	m ²	-



SEGMENTO DI MERCATO

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 28 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Denominazione

Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale
Destinazione	Privata

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	SIENA	Provincia	SI
Località/Fraz./Zona	Massetana		
Posizione	Periferica		

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Nuovo
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse - C6	Dimensione unità	Media

■ Tipologia edile

Edificio	Edificio pluriuso		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	24,00/24,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	24,00/24,00	100,00

■ Mercato

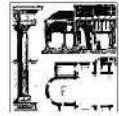
Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	
Intermediari	Nessuno		

■ Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	750,00 €/m ²	Livello di reddito	4,00 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	Assente (fasce sociali miste)

■ Rapporti di posizione

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



DOCUMENTI

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 28 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Elenco Visure catastali

N. 1 CF visura storica fg 87 part 869 sub 28 del 19/02/2025

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Elenco Planimetrie

N. 2 Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 87 part 869 sub 28 del 20/02/2025

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN) Piano Seminterrato

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di SIENA Comune catastale di SIENA

Catasto Fabbricati

Fg. 87 Part. 869 Sub. 28 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 24,00 m²

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

Elenco Fotografie

N. 3 area comune esterna sub 70-1 del 22/02/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 4 area comune esterna sub 70-2 del 22/02/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 5 area di manovra sub 58 del 22/02/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

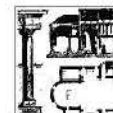
Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 6 sub 28 del 20/02/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di SIENA Provincia di SI

Fabbricati - Comune catastale di SIENA (I726)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		87	869	28	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	5	24,00 m ²	105,36	26,00
Totali								105,36	26,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 87 Part. 869 Sub. 28 (Bene principale) Situazione in atti al 20/02/2025

Piano di accesso: S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 26,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 19/12/2003

Documenti di riferimento

N.2 - Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 87 part 869 sub 28 del 20/02/2025

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

in proprietà dal 19/12/2003 al 24/02/2025 per 1/1

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

N.	Sez.	Fg.	Part.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.87	.869	.28.	C/6	Autorimesse	26,00	seminterrato	Normale	945,00	24.570,00
Valore Normale complessivo										24.570,00

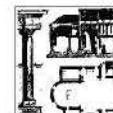
VALUTAZIONE

Il Valore di mercato(MCA) dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale sito in SIENA (SI) -
Massetana, Strada MASSETANA ROMANA, 60, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato(MCA) = [Stima a Capitalizzazione Diretta]-[Costi non conformità]

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

La data di stima è giovedì 20/02/2025.

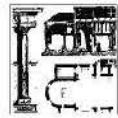


Bilanci

Autorimessa - Garage pertinenziale sub 28 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Estimativo annuo 2025

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Ricavi da locazioni: Da intervista diretta alla titolare di attività farmaceutica adiacente che ha detenuto un immobile simile è risultato che il canone di locazione mensile si aggirasse intorno ai 3,50/4,50 €/mq. Si assume prudenzialmente il valore minimo di €/mq 3,50, ritenendo che immobili simili possano suscitare un certo interesse sia nelle attività commerciali esistenti nel fabbricato sia per residenti in zona. [S1]*3,5*12	1.008,00		
		Totale Passivi	0,00
		Totale Netto	1.008,00
Totale Attivi	1.008,00	Reddito Lordo	1.008,00



SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE

Autorimessa - Garage pertinenziale sub 28 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Mortgage

Non avendo reperito alcun comparabile offerto in locazione, il saggio di capitalizzazione – nell'ordinarietà dei casi calcolato tramite il rapporto tra il reddito ed il valore – è stato determinato tramite metodo additivo, previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, denominato "Mortgage & Equity Components".

Tale metodologia estimativa si basa sul concetto che il saggio di capitalizzazione, in assenza di dati oggettivi reperiti a seguito di un'indagine di mercato (redditi e prezzi noti cioè derivanti da contratti effettivamente stipulati), può essere individuato tramite la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione del mutuo, derivante dall'operazione finanziaria per l'acquisto di un immobile e il saggio di redditività che un investitore vorrebbe ottenere dalla somma auto-finanziata. Si ritiene opportuno evidenziare che l'eliminazione delle difformità sarebbe, a tutti gli effetti, un'incombenza da sostenere prima dell'acquisto dell'immobile e della successiva locazione. In ragione di tale considerazione, lo scrivente ritiene ragionevolmente corretto assumere come riferimento per il calcolo del saggio e del giusto prezzo della locazione il valore di mercato al lordo degli eventuali costi di non conformità.

Il saggio di redditività diretta rappresenta il compenso che un investitore si aspetta di ricevere per l'utilizzo del proprio capitale. Tale saggio deriva dalla redditività che potrebbe essere ricavata da un investimento privo di rischio (es. BTP) alla quale sommare una ulteriore percentuale determinata in base al rischio dell'investimento, ovvero il c.d. "risk premium". Quest'ultimo – "risk premium" – non essendo direttamente rilevabile da dati ufficiali, viene discrezionalmente individuato dallo scrivente sulla base delle informazioni verbali che è stato possibile reperire nel corso dell'indagine di mercato.

tasso di rendimento "risk free" = corrispondente al tasso di rendimento dei BTP a 5 anni indicato nel Bollettino Trimestrale n. 104 (gennaio 2025) pubblicato dal Ministero delle Finanze = 2,92%

rischio per sfritto/difficoltà di locazione = 0,50%

rischio per mancato pagamento = 1%

rischio per danneggiamento immobili = 0,50% sommano

saggio di redditività diretta – Ie = 4,92%

Saggio interesse o di sconto del mutuo (r): 2,5000 %

Saggio di capitalizzazione del mutuato(IM): 4,7800 %

Percentuale del valore dell'immobile mutuato(LTV): 80,0000 %

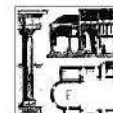
Saggio di rendimento equo per l'investimento(IE): 4,9200 %

Saggio Mortgage and equity components(i): 4,8080 %

■ Stima a Capitalizzazione Diretta

Anno iniziale bilancio transitorio			
Estimativo annuo 2025			
Reddito transitorio	Reddito Lordo	Valore	1.008,00 €
Numero anni durata del reddito transitorio	0		
Anno iniziale bilancio costante			
Estimativo annuo 2025			
Reddito costante	Reddito Lordo	Valore	1.008,00 €
Saggio capitalizzazione	Saggio Mortgage	Valore	4,8080 %

La Stima a Capitalizzazione Diretta è posta pari alla conversione dei redditi futuri, transitori e costanti, nel valore presente dell'immobile con una procedura di sconto finanziario.



Tale valore è uguale a 20.965,06 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Autorimessa - Garage pertinenziale sub 28 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Valore di mercato(MCA)

Valore di mercato(MCA)	[Stima a Capitalizzazione Diretta]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	0,00
Stima a Capitalizzazione Diretta	Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	20.965,06

In conclusione il Valore di mercato(MCA) dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:
20.965,06-0,00 = 20.000,00 €

Diconsi Euro ventimila

Valore di Pronto realizzo 17.000,00

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 - SUB 28

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale sub 28 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI) il Valore di mercato(MCA) alla data di stima del 20/02/2025 è pari a 20.000,00 € per 24,0 m ² pari a 833,33 €/m ²	20.000,00
	il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 20/02/2025 è pari a 17.000,00 € per 24,0 m ² pari a 708,33 €/m ² Come da prassi in uso presso il Tribunale di Siena il valore di vendita forzata è ricavato decurtando del 15% il più probabile valore di mercato ottenuto.	
	Totale	20.000,00



Totale Lotti 20.000,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - SUB 28

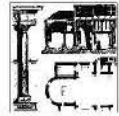
Compendio catastale	Valore (€)
Autorimessa - Garage pertinenziale sito in Strada MASSETANA ROMANA, 60 SIENA (SI) Valore di mercato (20/02/2025)	

Alessandro Leri Geometra

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

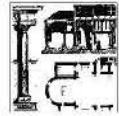
e-mail alessandroleri@geosiena.it

PEC alessandro.leri@geopec.it



Fg. 87 Part. 869 Sub. 28 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 105,36 €
Superficie di 26,00 m² per 769,23 €/m² pari a

	20.000,00
Totale	20.000,00



RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - SUB 28

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale sito in Strada MASSETANA ROMANA, 60 SIENA (SI)	
il Valore di mercato alla data di stima del 20/02/2025	
Proprietario	
1 [REDACTED]	
Comune di SIENA Fg. 87 Part. 869 Sub. 28	
C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 105,36 € Quota 1/1 di 20.000,00	20.000,00
Totale in proprietà SERFIN IMMOBILIARE s.r.l.	20.000,00

Totale 01 - SUB 28 **20.000,00**

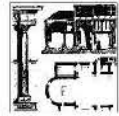
RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	[REDACTED]	20.000,00
Totale		20.000,00

FIRME

Alessandro Leri

Alessandro Leri
Geometra



LOTTO 9.2

SCHEDA IMMOBILE

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 34 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Denominazione

Data inserimento	20/02/2025	Data ultima modifica	22/02/2025
Codice	566-subject Massetana sub 34 LOTTO 9.2 RGE 138-2023		
Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale		
Denominazione	subject Massetana sub 34 LOTTO 9.2 RG...		
Destinazione	Privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Nuovo		
Superficie	25,00 m ² Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN...		



Ubicazione

Strada MASSETANA ROMANA, 60 -
Massetana 53100 SIENA - (SI)
Zona OMI: E11/Suburbana/COLONNA DI SAN MARCO, STRADA MASSETANA ROMANA E FONTEBENEDETTA

Unità Immobiliare

Condominio	Strada Massetana Romana 60	Palazzina	unico	Scala	
Piano di accesso	Piano Seminterrato			Interno	

Descrizione principale

Unità immobiliare ad uso autorimessa composta da unico vano con accesso da area di manovra comune (sub 58) e da piazzale comune (resede sub 70).

Descrizione pertinenze

nessuna

Parti comuni

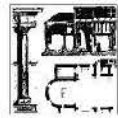
Sono parti comuni, pro quota condominiale, oltre a quelle comuni per legge (articoli 1117 e seguenti del Codice Civile), consuetudine e destinazione, anche quanto risulta meglio indicato e descritto nell'elaborato planimetrico depositato ed in particolare:

- il portico e la scala rappresentati al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 52 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della stessa particella);
- la corsia di manovra rappresentata al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 58 (bene comune non censibile ai subalterni 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 57, 61, 62, 63, 64, 65, 66 e 67 della stessa particella);
- il resede rappresentato al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 70 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della stessa particella).

Provenienza e titolarità

L'immobile in oggetto, oltre a maggior consistenza, è pervenuto nella proprietà del soggetto esecutato (società incorporante) per atto di fusione con [redacted] (società incorporanda) del 23/09/2020 ai rogiti Notaio [redacted] repertorio nr. 24256 raccolta nr. 19069, trascritto a Siena il 01/10/2020 al nr. di Reg. Part. 4811.

A [redacted] il bene in oggetto, oltre a maggior consistenza, pervenne per atto di trasformazione societaria ai rogiti Notaio [redacted] del 27/12/2010 repertorio nr. 125567 raccolta nr.



17162, registrato a Poggibonsi il 28/12/2010 al n. 2664 serie 1T, trascritto a Siena al nr. 7602 di Registro Particolare, con il quale [redacted] mutava in [redacted]

A [redacted] (società incorporante) detti beni immobili, oltre a maggior consistenza, pervennero per atto di fusione per incorporazione con [redacted] (società unipersonale incorporanda) ai rogiti Notaio [redacted] del 19/12/2003 repertorio nr. 39502 raccolta nr. 13924, registrato a Siena il 23/12/2003 al nr. 2709, trascritto a Siena il 24/12/2003 al nr. 7863 di Registro Particolare ed ivi registrato il 23/12/2003 al nr. 2709 serie 1.

A [redacted] (società unipersonale) detti beni immobili, nella loro identificazione catastale originaria, pervennero dal [redacted] per atto di compravendita ai rogiti Notaio [redacted] Scarperia (FI) del 20/04/1996 repertorio nr. 5998 raccolta nr. 522 trascritto a Siena il 11/05/1996 al nr. 2173 di Registro Particolare.

Ai fini della continuità storica ipo-catastale si precisa che il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto costituiscono porzioni, è stato edificato sull'area di risulta dalla demolizione totale di precedente fabbricato rappresentato al CF nel foglio 87 del Comune di Siena particella 260 subalterno 5 e al CT nel medesimo foglio 87 particella 260 (oggi particella 869) della superficie complessiva di mq. 8.795 e per il trasferimento di detta particella al Catasto Fabbricati sono stati presentati all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Siena - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali:

- . tipo mappale approvato in data 16 giugno 2009 prot. SI0088616 (per demolizione totale);
- . tipo mappale approvato in data 4 agosto 2009 prot. SI0110196;
- . dichiarazione di fabbricato urbano presentata in data 30/10/2009 prot. SI0139630;
- . denuncia di variazione per cambio di destinazione in data 16/03/2010 prot. SI0025448 (relativa alla cabina Enel);
- . denuncia di variazione per frazionamento e fusione in data 13/04/2010 prot. SI0039630 (relativa al posto auto subalterno 65);
- . denuncia di variazione presentata in data 13/04/2010 prot. SI0034421 (relativa all'area di manovra condominiale subalterno 58);
- . denuncia di variazione presentata in data 17/05/2010 prot. SI0045262 (relativa al resede condominiale subalterno 70).

Urbanistica e vincoli

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Siena (Piano Operativo Comunale approvato con Del. C.C. n.216 del 25/11/2021) l'area in cui sorge il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è classificata come "Aree Miste 2 (AM)" e le trasformazioni sono normate essenzialmente dall'art. 79 della NTA allegata al PO.

L'area in questione è gravata da vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 imposto con DM 16/01/1974 (G.U. nr. 58/1974).

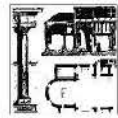
La costruzione del fabbricato, a seguito della demolizione di precedente manufatto eseguita con D.I.A. nr. 39640/SUAP del 19/08/2005, è avvenuta in conformità ai seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire n.41939/SUAP del 19/04/2007 e successiva variante n.52354/SUAP del 18/03/2010 per "la costruzione di edificio commerciale e direzionale";
- D.I.A. nr. 48827/SUAP del 20/01/2009 per "costruzione di autorimessa";
- Accertamento di Conformità in Sanatoria n.53818/SUAP del 18/01/2010;
- D.I.A. nr. 52354/SUAP del 18/03/2010 per "modifiche interne";
- variante finale prot. nr. 20269 del 12/04/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori del 12/04/2010.

L'autorimessa è stata realizzata, ai sensi del 1 comma dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, mediante edificazione nel sottosuolo di area pertinenziale esterna al fabbricato al servizio del quale i box/posti auto sono destinati sulla base ed in conformità alle autorizzazioni edilizie suddette assoggettando dette autorimesse a vincolo di pertinenzialità.

Per la costituzione del vincolo di pertinenzialità tra le unità immobiliari del fabbricato ed i box/posti auto edificati nel sottosuolo è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Cataldo Dinolfo di Poggibonsi in data 24 ottobre 2008 numero 122679/15299 repertorio, registrato a Poggibonsi il 27 ottobre 2008 al n. 2552 serie 1T, trascritto in data 28 ottobre 2008 al numero 7033 registro particolare a favore del Comune di Siena.

Tuttavia il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5 come modificato dalla Legge di conversione 4 aprile 2012 n. 35, ha inserito nell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 il comma 5 che prevede la possibilità di trasferire la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del 1 comma dell'art. 9 della citata Legge 122/1989, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, con destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, mantenendo



inalterata l'esclusiva destinazione a parcheggio (comma 5 dell'art. 9 della Legge 122/1989).

Le aree e gli spazi condominiali sono attraversati da canalizzazioni per fognature di acque bianche e nere, linee elettriche, telefoniche, acquedotto, gas metano e per ogni altra utenza relativa all'intero fabbricato, canalizzazioni relative sia alla porzione immobiliare compravenduta, sia alle restanti unità immobiliari del fabbricato.

Nelle strutture del fabbricato sono presenti, in sottotraccia, tutte le condutture elettriche, telefoniche, per scarichi e quant'altro, relative all'intero edificio.

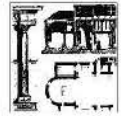
Risultano altresì i seguenti vincoli:

trascrizione in data 30 aprile 2010 al numero 2382 registro particolare relativa a servitù di passaggio anche carrabile, servitù di elettrodotto e servitù di presa d'aria a favore dell'Enel Distribuzione S.p.A gravante la cabina Enel rappresentata al Catasto Fabbricati di Siena nel Foglio 87 particella 869 subalterno 56 e l'area urbana condominiale rappresentata al Catasto Fabbricati di Siena nel Foglio 87 particella 869 subalterno 55 (oggi subalterno 70);

trascrizione in data 22 marzo 2007 al numero 1869 registro particolare relativa all'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Siena ai rogiti Notaio Riccardo Coppini di Siena in data 16 marzo 2007 numero 46951/17898 repertorio, registrato a Siena il 19 marzo 2007 al n. 623.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale
Destinazione	Mista
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

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 34 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Ubicazione

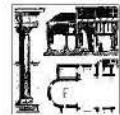
Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	SIENA		
Zona	Massetana		
Indirizzo	Strada MASSETANA ROMANA		
Civico	60	Cap	53100
Latitudine	43° 17' 55,7484"	Longitudine	11° 19' 46,2612"

Mappa



Confini

Il bene immobile confina con area comune di manovra (sub 58),
salvo se altri.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 34 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Descrizione consistenza

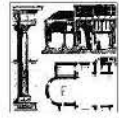
Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN)</p> <p>Per superficie interna netta, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIN include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · gli spessori delle zoccolature; · le superfici delle sottofinestre (sgusci); · le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili; · le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi; · le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne); · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri sia perimetrali che interni; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; · lo spessore dei tramezzi; · lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	25,00	1,00	25,00
Totale Superficie (m²)		25,00		25,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

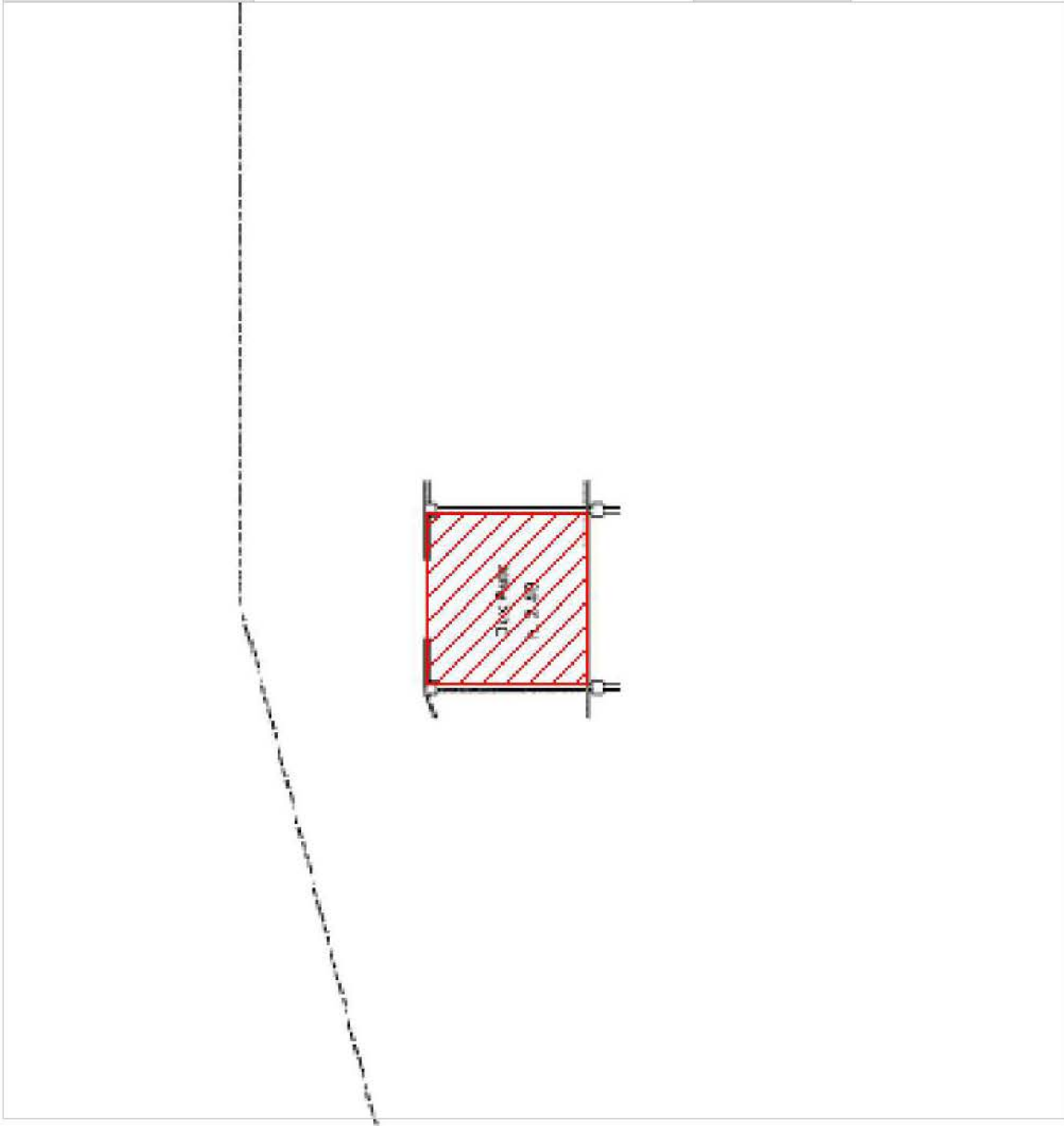
Consistenza per il Piano Seminterrato

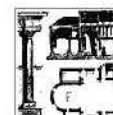
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
autorimessa sub 34	25,00	S1	1,00	25,00
Totale per piano	25,00			25,00



■ Planimetria
566-subject Masetana sub 34 LOTTO 9.2 RGE 138-2023-Autorimessa - Garage
pertinenziale Strada MASSETANA ROMANA, 60 SIENA-SI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Seminterrato	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	1



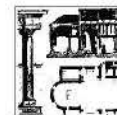


CARATTERISTICHE

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 34 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	25,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	25,0	m ²	-



SEGMENTO DI MERCATO

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 34 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Denominazione

Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale		
Destinazione	Privata		

Localizzazione/Ubicazione

Comune	SIENA	Provincia	SI
Località/Fraz./Zona	Massetana		
Posizione	Periferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Nuovo
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse - C6	Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Edificio pluriuso		
Indice Superficiario	Rapporto		Indice tipologico (%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	25,00/25,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	25,00/25,00	100,00

Mercato

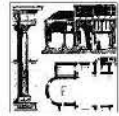
Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	750,00 €/m ²	Livello di reddito	4,00 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

Rapporti di posizione

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



DOCUMENTI

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 34 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ **Elenco Planimetrie**

N. 1 Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 87 part 869 sub 34 del 20/02/2025

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN) Piano Seminterrato

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Fotografie**

N. 2 sub 34-1 del 20/02/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

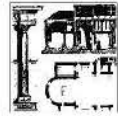
Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 3 sub 34-2 del 20/02/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di SIENA	Provincia di SI
---------------------------------------	------------------------

■ Fabbricati - Comune catastale di SIENA (I726)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		87	869	34	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	2	25,00 m ²	109,75	27,00
Totali								109,75	27,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 87 Part. 869 Sub. 34 (Bene principale) Situazione in atti al 19/02/2025

Piano di accesso: S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 27,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 19/12/2003

Documenti di riferimento Il documento non è conforme alla realtà.

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

N.	Sez.	Fg.	Part.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.87	869	34	C/6	Autorimesse	27,00	seminterrato	Normale	635,00	17.145,00
Valore Normale complessivo										17.145,00

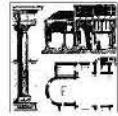
VALUTAZIONE

Il Valore di mercato(MCA) dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale sito in SIENA (SI) - Massetana, Strada MASSETANA ROMANA, 60, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato(MCA) = [Stima a Capitalizzazione Diretta]-[Costi non conformità]

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

La data di stima è giovedì 20/02/2025.

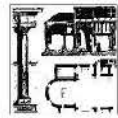


Bilanci

Autorimessa - Garage pertinenziale sub 34 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Estimativo annuo 2025

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Ricavi da locazioni: Da intervista diretta alla titolare di attività farmaceutica adiacente che ha detenuto un immobile simile è risultato che il canone di locazione mensile si aggirasse intorno ai 3,50/4,50 €/mq. Si assume prudenzialmente il valore minimo di €/mq 3,50, ritenendo che immobili simili possano suscitare un certo interesse sia nelle attività commerciali esistenti nel fabbricato sia per residenti in zona. [S1]*3,5*12	1.050,00		
		Totale Passivi	0,00
		Totale Netto	1.050,00
Totale Attivi	1.050,00	Reddito Lordo	1.050,00



SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE

Autorimessa - Garage pertinenziale sub 34 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Mortgage

Non avendo reperito alcun comparabile offerto in locazione, il saggio di capitalizzazione – nell'ordinarietà dei casi calcolato tramite il rapporto tra il reddito ed il valore – è stato determinato tramite metodo additivo, previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, denominato "Mortgage & Equity Components".

Tale metodologia estimativa si basa sul concetto che il saggio di capitalizzazione, in assenza di dati oggettivi reperiti a seguito di un'indagine di mercato (redditi e prezzi noti cioè derivanti da contratti effettivamente stipulati), può essere individuato tramite la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione del mutuo, derivante dall'operazione finanziaria per l'acquisto di un immobile e il saggio di redditività che un investitore vorrebbe ottenere dalla somma auto-finanziata. Si ritiene opportuno evidenziare che l'eliminazione delle difformità sarebbe, a tutti gli effetti, un'incombenza da sostenere prima dell'acquisto dell'immobile e della successiva locazione. In ragione di tale considerazione, lo scrivente ritiene ragionevolmente corretto assumere come riferimento per il calcolo del saggio e del giusto prezzo della locazione il valore di mercato al lordo degli eventuali costi di non conformità.

Il saggio di redditività diretta rappresenta il compenso che un investitore si aspetta di ricevere per l'utilizzo del proprio capitale. Tale saggio deriva dalla redditività che potrebbe essere ricavata da un investimento privo di rischio (es. BTP) alla quale sommare una ulteriore percentuale determinata in base al rischio dell'investimento, ovvero il c.d. "risk premium". Quest'ultimo – "risk premium" – non essendo direttamente rilevabile da dati ufficiali, viene discrezionalmente individuato dallo scrivente sulla base delle informazioni verbali che è stato possibile reperire nel corso dell'indagine di mercato.

tasso di rendimento "risk free" = corrispondente al tasso di rendimento dei BTP a 5 anni indicato nel Bollettino Trimestrale n. 104 (gennaio 2025) pubblicato dal Ministero delle Finanze = 2,92%

rischio per sfritto/difficoltà di locazione = 0,50%

rischio per mancato pagamento = 1%

rischio per danneggiamento immobili = 0,50% sommano

saggio di redditività diretta – Ie = 4,92%

Saggio interesse o di sconto del mutuo (r): 2,5000 %

Saggio di capitalizzazione del mutuato(IM): 4,7800 %

Percentuale del valore dell'immobile mutuato(LTV): 80,0000 %

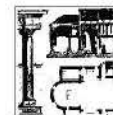
Saggio di rendimento equo per l'investimento(IE): 4,9200 %

Saggio Mortgage and equity components(i): 4,8080 %

■ Stima a Capitalizzazione Diretta

Anno iniziale bilancio transitorio		Estimativo annuo 2025	
Reddito transitorio	Reddito Lordo	Valore	1.050,00 €
Numero anni durata del reddito transitorio	0		
Anno iniziale bilancio costante		Estimativo annuo 2025	
Reddito costante	Reddito Lordo	Valore	1.050,00 €
Saggio capitalizzazione	Saggio Mortgage	Valore	4,8080 %

La Stima a Capitalizzazione Diretta è posta pari alla conversione dei redditi futuri, transitori e costanti, nel valore presente dell'immobile con una procedura di sconto finanziario.



Tale valore è uguale a 21.838,60 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Autorimessa - Garage pertinenziale sub 34 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Valore di mercato(MCA)

Valore di mercato(MCA)	[Stima a Capitalizzazione Diretta]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	0,00
Stima a Capitalizzazione Diretta	Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	21.838,60

In conclusione il Valore di mercato(MCA) dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
21.838,60-0,00 = 22.000,00 €


Diconsi Euro ventiduemila

Valore di Pronto realizzo 18.700,00

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 - Lotto 9

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale sub 34 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI) il Valore di mercato(MCA) alla data di stima del 20/02/2025 è pari a 22.000,00 € per 25,0 m ² pari a 880,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 20/02/2025 è pari a 18.700,00 € per 25,0 m ² pari a 748,00 €/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.	 22.000,00
Totale		22.000,00

Totale Lotti 22.000,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Lotto 9

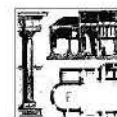
Compendio catastale	Valore (€)
Autorimessa - Garage pertinenziale sito in Strada MASSETANA ROMANA, 60 SIENA (SI) Valore di mercato (20/02/2025)	

Alessandro Leri Geometra

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

e-mail alessandroleri@geosiena.it

PEC alessandro.leri@geopec.it

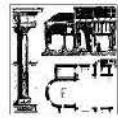


Fg. 87 Part. 869 Sub. 34 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 109,75 €
Superficie di 27,00 m² per 814,81 €/m² pari a

22.000,00

Totale

22.000,00



RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto 9

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale sito in Strada MASSETANA ROMANA, 60 SIENA (SI)	
il Valore di mercato alla data di stima del 20/02/2025	
Proprietario	
1 [REDACTED]	
Comune di SIENA Fg. 87 Part. 869 Sub. 34	
C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 109,75 € Quota 1/1 di 22.000,00	22.000,00
Totale in proprietà SERFIN IMMOBILIARE s.r.l.	22.000,00

Totale 01 - Lotto 9 **22.000,00**

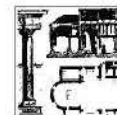
RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	[REDACTED]	22.000,00
Totale		22.000,00

FIRME

Alessandro Leri

Alessandro Leri
Geometra



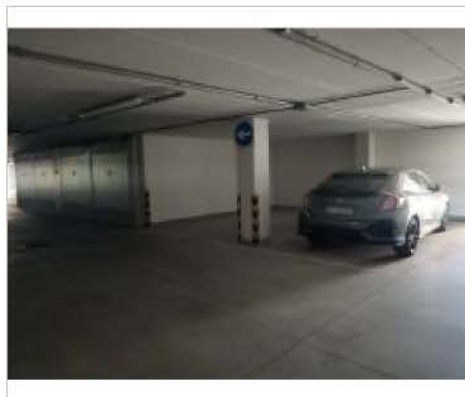
LOTTO 9.3

SCHEDA IMMOBILE

-Posto auto coperto sub 57 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Denominazione

Data inserimento	20/02/2025	Data ultima modifica	22/02/2025
Codice	567-subject Massetana sub 57 LOTTO 9.3 RGE 138-2023		
Classificazione	Posto auto coperto		
Denominazione	subject Massetana sub 57 LOTTO 9.3 RG...		
Destinazione	Privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Nuovo		
Superficie	16,00 m ² Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN...		



Ubicazione

Strada MASSETANA ROMANA, 60 -
Massetana 53100 SIENA - (SI)
Zona OMI: E11/Suburbana/COLONNA DI SAN MARCO, STRADA MASSETANA ROMANA E FONTEBENEDETTA

Unità Immobiliare

Condominio	Strada Massetana Romana 60	Palazzina	unico	Scala	
Piano di accesso	Piano Seminterrato			Interno	

Descrizione principale

Unità immobiliare ad uso autorimessa composta da unico vano con accesso da area di manovra comune (sub 58) e da piazzale comune (resede sub 70).
Risulta occupato da terzi senza titolo.

Descrizione pertinenze

nessuna

Parti comuni

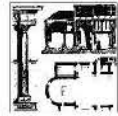
Sono parti comuni, pro quota condominiale, oltre a quelle comuni per legge (articoli 1117 e seguenti del Codice Civile), consuetudine e destinazione, anche quanto risulta meglio indicato e descritto nell'elaborato planimetrico depositato ed in particolare:

- il portico e la scala rappresentati al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 52 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della stessa particella);
- la corsia di manovra rappresentata al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 58 (bene comune non censibile ai subalterni 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 57, 61, 62, 63, 64, 65, 66 e 67 della stessa particella);
- il resede rappresentato al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 70 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della stessa particella).

Provenienza e titolarità

L'immobile in oggetto, oltre a maggior consistenza, è pervenuto nella proprietà del soggetto esecutato (società incorporante) per atto di fusione con [redacted] (società incorporanda) del 23/09/2020 ai rogiti Notaio [redacted] repertorio nr. 24256 raccolta nr. 19069, trascritto a Siena il 01/10/2020 al nr. di Reg. Part. 4811.

A [redacted] il bene in oggetto, oltre a maggior consistenza, pervenne per atto di



trasformazione societaria ai rogiti Notaio [REDACTED] del 27/12/2010 repertorio nr. 125567 raccolta nr. 17162, registrato a Poggibonsi il 28/12/2010 al n. 2664 serie 1T, trascritto a Siena al nr. 7602 di Registro Particolare, con il quale [REDACTED] mutava in [REDACTED]

A [REDACTED] (società incorporante) detti beni immobili, oltre a maggior consistenza, pervennero per atto di fusione per incorporazione con [REDACTED] (società unipersonale incorporanda) ai rogiti Notaio [REDACTED] del 19/12/2003 repertorio nr. 39502 raccolta nr. 13924, registrato a Siena il 23/12/2003 al nr. 2709, trascritto a Siena il 24/12/2003 al nr. 7863 di Registro Particolare ed ivi registrato il 23/12/2003 al nr. 2709 serie 1.

A [REDACTED] (società unipersonale) detti beni immobili, nella loro identificazione catastale originaria, pervennero dal [REDACTED] per atto di compravendita ai rogiti Notaio [REDACTED] Scarperia (FI) del 20/04/1996 repertorio nr. 5998 raccolta nr. 522 trascritto a Siena il 11/05/1996 al nr. 2173 di Registro Particolare.

Ai fini della continuità storica ipo-catastale si precisa che il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto costituiscono porzioni, è stato edificato sull'area di risulta dalla demolizione totale di precedente fabbricato rappresentato al CF nel foglio 87 del Comune di Siena particella 260 subalterno 5 e al CT nel medesimo foglio 87 particella 260 (oggi particella 869) della superficie complessiva di mq. 8.795 e per il trasferimento di detta particella al Catasto Fabbricati sono stati presentati all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Siena - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali:

- . tipo mappale approvato in data 16 giugno 2009 prot. SI0088616 (per demolizione totale);
- . tipo mappale approvato in data 4 agosto 2009 prot. SI0110196;
- . dichiarazione di fabbricato urbano presentata in data 30/10/2009 prot. SI0139630;
- . denuncia di variazione per cambio di destinazione in data 16/03/2010 prot. SI0025448 (relativa alla cabina Enel);
- . denuncia di variazione per frazionamento e fusione in data 13/04/2010 prot. SI0039630 (relativa al posto auto subalterno 65);
- . denuncia di variazione presentata in data 13/04/2010 prot. SI0034421 (relativa all'area di manovra condominiale subalterno 58);
- . denuncia di variazione presentata in data 17/05/2010 prot. SI0045262 (relativa al resede condominiale subalterno 70).

Urbanistica e vincoli

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Siena (Piano Operativo Comunale approvato con Del. C.C. n.216 del 25/11/2021) l'area in cui sorge il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è classificata come "Aree Miste 2 (AM)" e le trasformazioni sono normate essenzialmente dall'art. 79 della NTA allegata al PO.

L'area in questione è gravata da vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 imposto con DM 16/01/1974 (G.U. nr. 58/1974).

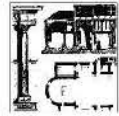
La costruzione del fabbricato, a seguito della demolizione di precedente manufatto eseguita con D.I.A. nr. 39640/SUAP del 19/08/2005, è avvenuta in conformità ai seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire n.41939/SUAP del 19/04/2007 e successiva variante n.52354/SUAP del 18/03/2010 per "la costruzione di edificio commerciale e direzionale";
- D.I.A. nr. 48827/SUAP del 20/01/2009 per "costruzione di autorimessa";
- Accertamento di Conformità in Sanatoria n.53818/SUAP del 18/01/2010;
- D.I.A. nr. 52354/SUAP del 18/03/2010 per "modifiche interne";
- variante finale prot. nr. 20269 del 12/04/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori del 12/04/2010.

L'autorimessa è stata realizzata, ai sensi del 1 comma dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, mediante edificazione nel sottosuolo di area pertinenziale esterna al fabbricato al servizio del quale i box/posti auto sono destinati sulla base ed in conformità alle autorizzazioni edilizie suddette assoggettando dette autorimesse a vincolo di pertinenzialità.

Per la costituzione del vincolo di pertinenzialità tra le unità immobiliari del fabbricato ed i box/posti auto edificati nel sottosuolo è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Cataldo Dinolfo di Poggibonsi in data 24 ottobre 2008 numero 122679/15299 repertorio, registrato a Poggibonsi il 27 ottobre 2008 al n. 2552 serie 1T, trascritto in data 28 ottobre 2008 al numero 7033 registro particolare a favore del Comune di Siena.

Tuttavia il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5 come modificato dalla Legge di conversione 4 aprile 2012 n. 35, ha inserito nell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 il comma 5 che prevede la possibilità di trasferire la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del 1 comma dell'art. 9 della citata Legge 122/1989, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, con



destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, mantenendo inalterata l'esclusiva destinazione a parcheggio (comma 5 dell'art. 9 della Legge 122/1989).

Le aree e gli spazi condominiali sono attraversati da canalizzazioni per fognature di acque bianche e nere, linee elettriche, telefoniche, acquedotto, gas metano e per ogni altra utenza relativa all'intero fabbricato, canalizzazioni relative sia alla porzione immobiliare compravenduta, sia alle restanti unità immobiliari del fabbricato.

Nelle strutture del fabbricato sono presenti, in sottotraccia, tutte le condutture elettriche, telefoniche, per scarichi e quant'altro, relative all'intero edificio.

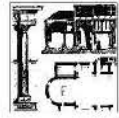
Risultano altresì i seguenti vincoli:

trascrizione in data 30 aprile 2010 al numero 2382 registro particolare relativa a servitù di passaggio anche carrabile, servitù di elettrodotto e servitù di presa d'aria a favore dell'Enel Distribuzione S.p.A gravante la cabina Enel rappresentata al Catasto Fabbricati di Siena nel Foglio 87 particella 869 subalterno 56 e l'area urbana condominiale rappresentata al Catasto Fabbricati di Siena nel Foglio 87 particella 869 subalterno 55 (oggi subalterno 70);

trascrizione in data 22 marzo 2007 al numero 1869 registro particolare relativa all'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Siena ai rogiti Notaio Riccardo Coppini di Siena in data 16 marzo 2007 numero 46951/17898 repertorio, registrato a Siena il 19 marzo 2007 al n. 623.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale
Destinazione	Mista
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

-Posto auto coperto sub 57 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Ubicazione

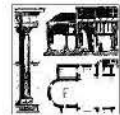
Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	SIENA		
Zona	Massetana		
Indirizzo	Strada MASSETANA ROMANA		
Civico	60	Cap	53100
Latitudine	43° 17' 55,7484"	Longitudine	11° 19' 46,2612"

Mappa



Confini

Il bene immobile confina con area comune di manovra da più lati (sub 58),
[REDACTED], salvo se altri.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Posto auto coperto sub 57 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Descrizione consistenza

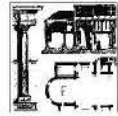
Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN)</p> <p>Per superficie interna netta, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIN include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · gli spessori delle zoccolature; · le superfici delle sottofinestre (sgusci); · le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili; · le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi; · le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne); · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri sia perimetrali che interni; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; · lo spessore dei tramezzi; · lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	16,00	1,00	16,00
Totale Superficie (m²)		16,00		16,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
posto auto scoperto sub 57	16,00	S1	1,00	16,00
Totale per piano	16,00			16,00

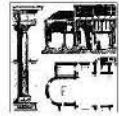


■ Planimetria
567-subject Massetana sub 57 LOTTO 9.3 RGE 138-2023-Posto auto coperto Strada
MASSETANA ROMANA, 60 SIENA-SI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Seminterrato	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	1

The planimetric drawing shows a rectangular area with red diagonal hatching, labeled 'Posto auto coperto' and '2,00'. A vertical label 'PIANO 1S' is positioned to the right of the hatched area. The drawing is enclosed in a dashed line representing the plot boundary.

di Esborricati - Situazione al 20/02/2025 - Comune di SIENA (726) - < Foglio 87 - Particella 849 -



CARATTERISTICHE

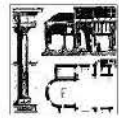
-Posto auto coperto sub 57 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	SI	16,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	16,0	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	20/02/2025	giorno/mese/anno	-



SEGMENTO DI MERCATO

-Posto auto coperto sub 57 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Denominazione

Classificazione	Posto auto coperto
Destinazione	Privata

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	SIENA	Provincia	SI
Località/Fraz./Zona	Massetana		
Posizione	Periferica		

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Nuovo
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse - C6	Dimensione unità	Media

■ Tipologia edile

Edificio	Edificio pluriuso		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	16,00/16,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	16,00/16,00	100,00

■ Mercato

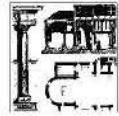
Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	
Intermediari	Nessuno		

■ Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	750,00 €/m ²	Livello di reddito	4,00 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	Assente (fasce sociali miste)

■ Rapporti di posizione

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



DOCUMENTI

-Posto auto coperto sub 57 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ **Elenco Planimetrie**

N. 1 Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 87 part 869 sub 57 del 20/02/2025

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN) Piano Seminterrato

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Fotografie**

N. 2 sub 57-1 del 20/02/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 3 sub 57-2 del 20/02/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

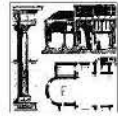
Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 4 sub 57-3 del 20/02/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di SIENA	Provincia di SI
---------------------------------------	------------------------

■ Fabbricati - Comune catastale di SIENA (I726)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		87	869	57	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	3	16,00 m ²	51,23	16,00
Totale								51,23	16,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 87 Part. 869 Sub. 57 (Bene principale) Situazione in atti al 19/02/2025

Piano di accesso: S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 16,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 19/12/2003

Documenti di riferimento Il documento non è conforme alla realtà.

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

N.	Sez.	Fg.	Part.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.87	869	.57	C/6	Posti auto coperti	16,00	seminterrato	Normale	670,00	10.720,00
Valore Normale complessivo										10.720,00

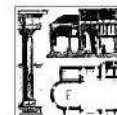
VALUTAZIONE

Il Valore di mercato(MCA) dell'immobile, classificato come Posto auto coperto sito in SIENA (SI) - Massetana, Strada MASSETANA ROMANA, 60, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato(MCA) = [Stima a Capitalizzazione Diretta]-[Costi non conformità]

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

La data di stima è giovedì 20/02/2025.

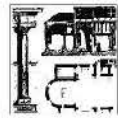


Bilanci

Posto auto coperto sub 57 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Estimativo annuo 2025

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Ricavi da locazioni: Da intervista diretta alla titolare di attività farmaceutica adiacente che ha detenuto un immobile simile è risultato che il canone di locazione mensile per il posto auto scoperto si aggirasse intorno ai 3,00 €/mq. Si assume prudenzialmente il valore minimo di €/mq 3,00, ritenendo che immobili simili possano suscitare un certo interesse sia nelle attività commerciali esistenti nel fabbricato sia per residenti in zona. [S1]*3*12	576,00		
		Totale Passivi	0,00
		Totale Netto	576,00
Totale Attivi	576,00	Reddito Lordo	576,00



SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE

Posto auto coperto sub 57 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Mortgage

Non avendo reperito alcun comparabile offerto in locazione, il saggio di capitalizzazione – nell'ordinarietà dei casi calcolato tramite il rapporto tra il reddito ed il valore – è stato determinato tramite metodo additivo, previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, denominato "Mortgage & Equity Components".

Tale metodologia estimativa si basa sul concetto che il saggio di capitalizzazione, in assenza di dati oggettivi reperiti a seguito di un'indagine di mercato (redditi e prezzi noti cioè derivanti da contratti effettivamente stipulati), può essere individuato tramite la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione del mutuo, derivante dall'operazione finanziaria per l'acquisto di un immobile e il saggio di redditività che un investitore vorrebbe ottenere dalla somma auto-finanziata. Si ritiene opportuno evidenziare che l'eliminazione delle difformità sarebbe, a tutti gli effetti, un'incombenza da sostenere prima dell'acquisto dell'immobile e della successiva locazione. In ragione di tale considerazione, lo scrivente ritiene ragionevolmente corretto assumere come riferimento per il calcolo del saggio e del giusto prezzo della locazione il valore di mercato al lordo degli eventuali costi di non conformità.

Il saggio di redditività diretta rappresenta il compenso che un investitore si aspetta di ricevere per l'utilizzo del proprio capitale. Tale saggio deriva dalla redditività che potrebbe essere ricavata da un investimento privo di rischio (es. BTP) alla quale sommare una ulteriore percentuale determinata in base al rischio dell'investimento, ovvero il c.d. "risk premium". Quest'ultimo – "risk premium" – non essendo direttamente rilevabile da dati ufficiali, viene discrezionalmente individuato dallo scrivente sulla base delle informazioni verbali che è stato possibile reperire nel corso dell'indagine di mercato.

tasso di rendimento "risk free" = corrispondente al tasso di rendimento dei BTP a 5 anni indicato nel Bollettino Trimestrale n. 104 (gennaio 2025) pubblicato dal Ministero delle Finanze = 2,92%

rischio per sfritto/difficoltà di locazione = 0,50%

rischio per mancato pagamento = 1%

rischio per danneggiamento immobili = 0,50% sommano

saggio di redditività diretta – Ie = 4,92%

Saggio interesse o di sconto del mutuo (r): 2,5000 %

Saggio di capitalizzazione del mutuato(IM): 4,7800 %

Percentuale del valore dell'immobile mutuato(LTV): 80,0000 %

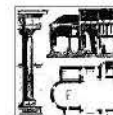
Saggio di rendimento equo per l'investimento(IE): 4,9200 %

Saggio Mortgage and equity components(i): 4,8080 %

■ Stima a Capitalizzazione Diretta

Anno iniziale bilancio transitorio	Estimativo annuo 2025		
Reddito transitorio	Reddito Lordo	Valore	576,00 €
Numero anni durata del reddito transitorio	0		
Anno iniziale bilancio costante	Estimativo annuo 2025		
Reddito costante	Reddito Lordo	Valore	576,00 €
Saggio capitalizzazione	Saggio Mortgage	Valore	4,8080 %

La Stima a Capitalizzazione Diretta è posta pari alla conversione dei redditi futuri, transitori e costanti, nel valore presente dell'immobile con una procedura di sconto finanziario.



Tale valore è uguale a 11.980,03 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Posto auto coperto sub 57 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Valore di mercato(MCA)

Valore di mercato(MCA)	[Stima a Capitalizzazione Diretta]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	0,00
Stima a Capitalizzazione Diretta	Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	11.980,03

In conclusione il Valore di mercato(MCA) dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
11.980,03-0,00 = 12.000,00 €


Diconsi Euro dodicimila

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

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

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Lotto 9

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Posto auto coperto sub 57 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI) il Valore di mercato(MCA) alla data di stima del 20/02/2025 è pari a 12.000,00 € per 16,0 m ² pari a 750,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 20/02/2025 è pari a 10.200,00 € per 16,0 m ² pari a 637,50 €/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.	 12.000,00
Totale		12.000,00

Totale Lotti	12.000,00
---------------------	------------------

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

■ 01 - Lotto 9

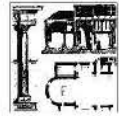
Compendio catastale	Valore (€)
Posto auto coperto sito in Strada MASSETANA ROMANA, 60 SIENA (SI) Valore di mercato (20/02/2025)	

Alessandro Leri Geometra

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

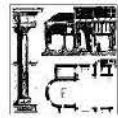
e-mail alessandroleri@geosiena.it

PEC alessandro.leri@geopec.it



Fg. 87 Part. 869 Sub. 57 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 51,23 €
Superficie di 16,00 m² per 750,00 €/m² pari a

	12.000,00
Totale	12.000,00



RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto 9

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Posto auto coperto sito in Strada MASSETANA ROMANA, 60 SIENA (SI)	
il Valore di mercato alla data di stima del 20/02/2025	
Proprietario	
1 [REDACTED]	
Comune di SIENA Fg. 87 Part. 869 Sub. 57	
C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 51,23 € Quota 1/1 di 12.000,00	12.000,00
Totale in proprietà SERFIN IMMOBILIARE s.r.l.	12.000,00

Totale 01 - Lotto 9 **12.000,00**

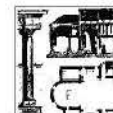
RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	[REDACTED]	12.000,00
Totale		12.000,00

FIRME

Alessandro Leri

Alessandro Leri
Geometra



LOTTO 9.4

SCHEDA IMMOBILE

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 63 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Denominazione

Data inserimento	20/02/2025	Data ultima modifica	22/02/2025
Codice	568-subject Massetana sub 63 LOTTO 9.4 RGE 138-2023		
Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale		
Denominazione	subject Massetana sub 63 LOTTO 9.4 RG...		
Destinazione	Privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Nuovo		
Superficie	31,00 m ² Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN...		



Ubicazione

Strada MASSETANA ROMANA, 60 -
Massetana 53100 SIENA - (SI)
Zona OMI: E11/Suburbana/COLONNA DI SAN MARCO, STRADA MASSETANA ROMANA E FONTEBENEDETTA

Unità Immobiliare

Condominio	Strada Massetana Romana 60	Palazzina	unico	Scala	
Piano di accesso	Piano Seminterrato			Interno	

Descrizione principale

Unità immobiliare ad uso autorimessa composta da unico vano con accesso da area di manovra comune (sub 58) e da piazzale comune (resede sub 70).

Descrizione pertinenze

nessuna

Parti comuni

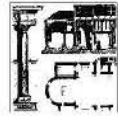
Sono parti comuni, pro quota condominiale, oltre a quelle comuni per legge (articoli 1117 e seguenti del Codice Civile), consuetudine e destinazione, anche quanto risulta meglio indicato e descritto nell'elaborato planimetrico depositato ed in particolare:

- il portico e la scala rappresentati al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 52 (bene comune non censibile a tutti i subaltermi della stessa particella);
- la corsia di manovra rappresentata al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 58 (bene comune non censibile ai subaltermi 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 57, 61, 62, 63, 64, 65, 66 e 67 della stessa particella);
- il resede rappresentato al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 70 (bene comune non censibile a tutti i subaltermi della stessa particella).

Provenienza e titolarità

L'immobile in oggetto, oltre a maggior consistenza, è pervenuto nella proprietà del soggetto esecutato (società incorporante) per atto di fusione con [redacted] (società incorporanda) del 23/09/2020 ai rogiti Notaio [redacted] repertorio nr. 24256 raccolta nr. 19069, trascritto a Siena il 01/10/2020 al nr. di Reg. Part. 4811.

A [redacted] il bene in oggetto, oltre a maggior consistenza, pervenne per atto di trasformazione societaria ai rogiti Notaio [redacted] del 27/12/2010 repertorio nr. 125567 raccolta nr.



17162, registrato a Poggibonsi il 28/12/2010 al n. 2664 serie 1T, trascritto a Siena al nr. 7602 di Registro Particolare, con il quale [redacted] mutava in [redacted]

A [redacted] (società incorporante) detti beni immobili, oltre a maggior consistenza, pervennero per atto di fusione per incorporazione con [redacted] (società unipersonale incorporanda) ai rogiti Notaio [redacted] del 19/12/2003 repertorio nr. 39502 raccolta nr. 13924, registrato a Siena il 23/12/2003 al nr. 2709, trascritto a Siena il 24/12/2003 al nr. 7863 di Registro Particolare ed ivi registrato il 23/12/2003 al nr. 2709 serie 1.

A [redacted] (società unipersonale) detti beni immobili, nella loro identificazione catastale originaria, pervennero dal [redacted] per atto di compravendita ai rogiti Notaio [redacted] Scarperia (FI) del 20/04/1996 repertorio nr. 5998 raccolta nr. 522 trascritto a Siena il 11/05/1996 al nr. 2173 di Registro Particolare.

Ai fini della continuità storica ipo-catastale si precisa che il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto costituiscono porzioni, è stato edificato sull'area di risulta dalla demolizione totale di precedente fabbricato rappresentato al CF nel foglio 87 del Comune di Siena particella 260 subalterno 5 e al CT nel medesimo foglio 87 particella 260 (oggi particella 869) della superficie complessiva di mq. 8.795 e per il trasferimento di detta particella al Catasto Fabbricati sono stati presentati all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Siena - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali:

- . tipo mappale approvato in data 16 giugno 2009 prot. SI0088616 (per demolizione totale);
- . tipo mappale approvato in data 4 agosto 2009 prot. SI0110196;
- . dichiarazione di fabbricato urbano presentata in data 30/10/2009 prot. SI0139630;
- . denuncia di variazione per cambio di destinazione in data 16/03/2010 prot. SI0025448 (relativa alla cabina Enel);
- . denuncia di variazione per frazionamento e fusione in data 13/04/2010 prot. SI0039630 (relativa al posto auto subalterno 65);
- . denuncia di variazione presentata in data 13/04/2010 prot. SI0034421 (relativa all'area di manovra condominiale subalterno 58);
- . denuncia di variazione presentata in data 17/05/2010 prot. SI0045262 (relativa al resede condominiale subalterno 70).

Urbanistica e vincoli

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Siena (Piano Operativo Comunale approvato con Del. C.C. n.216 del 25/11/2021) l'area in cui sorge il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è classificata come "Aree Miste 2 (AM)" e le trasformazioni sono normate essenzialmente dall'art. 79 della NTA allegata al PO.

L'area in questione è gravata da vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 imposto con DM 16/01/1974 (G.U. nr. 58/1974).

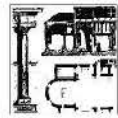
La costruzione del fabbricato, a seguito della demolizione di precedente manufatto eseguita con D.I.A. nr. 39640/SUAP del 19/08/2005, è avvenuta in conformità ai seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire n.41939/SUAP del 19/04/2007 e successiva variante n.52354/SUAP del 18/03/2010 per "la costruzione di edificio commerciale e direzionale";
- D.I.A. nr. 48827/SUAP del 20/01/2009 per "costruzione di autorimessa";
- Accertamento di Conformità in Sanatoria n.53818/SUAP del 18/01/2010;
- D.I.A. nr. 52354/SUAP del 18/03/2010 per "modifiche interne";
- variante finale prot. nr. 20269 del 12/04/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori del 12/04/2010.

L'autorimessa è stata realizzata, ai sensi del 1 comma dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, mediante edificazione nel sottosuolo di area pertinenziale esterna al fabbricato al servizio del quale i box/posti auto sono destinati sulla base ed in conformità alle autorizzazioni edilizie suddette assoggettando dette autorimesse a vincolo di pertinenzialità.

Per la costituzione del vincolo di pertinenzialità tra le unità immobiliari del fabbricato ed i box/posti auto edificati nel sottosuolo è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Cataldo Dinolfo di Poggibonsi in data 24 ottobre 2008 numero 122679/15299 repertorio, registrato a Poggibonsi il 27 ottobre 2008 al n. 2552 serie 1T, trascritto in data 28 ottobre 2008 al numero 7033 registro particolare a favore del Comune di Siena.

Tuttavia il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5 come modificato dalla Legge di conversione 4 aprile 2012 n. 35, ha inserito nell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 il comma 5 che prevede la possibilità di trasferire la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del 1 comma dell'art. 9 della citata Legge 122/1989, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, con destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, mantenendo



inalterata l'esclusiva destinazione a parcheggio (comma 5 dell'art. 9 della Legge 122/1989).

Le aree e gli spazi condominiali sono attraversati da canalizzazioni per fognature di acque bianche e nere, linee elettriche, telefoniche, acquedotto, gas metano e per ogni altra utenza relativa all'intero fabbricato, canalizzazioni relative sia alla porzione immobiliare compravenduta, sia alle restanti unità immobiliari del fabbricato.

Nelle strutture del fabbricato sono presenti, in sottotraccia, tutte le condutture elettriche, telefoniche, per scarichi e quant'altro, relative all'intero edificio.

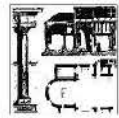
Risultano altresì i seguenti vincoli:

trascrizione in data 30 aprile 2010 al numero 2382 registro particolare relativa a servitù di passaggio anche carrabile, servitù di elettrodotto e servitù di presa d'aria a favore dell'Enel Distribuzione S.p.A gravante la cabina Enel rappresentata al Catasto Fabbricati di Siena nel Foglio 87 particella 869 subalterno 56 e l'area urbana condominiale rappresentata al Catasto Fabbricati di Siena nel Foglio 87 particella 869 subalterno 55 (oggi subalterno 70);

trascrizione in data 22 marzo 2007 al numero 1869 registro particolare relativa all'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Siena ai rogiti Notaio Riccardo Coppini di Siena in data 16 marzo 2007 numero 46951/17898 repertorio, registrato a Siena il 19 marzo 2007 al n. 623.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale
Destinazione	Mista
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

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 63 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Ubicazione

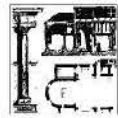
Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	SIENA		
Zona	Massetana		
Indirizzo	Strada MASSETANA ROMANA		
Civico	60	Cap	53100
Latitudine	43° 17' 55,7484"	Longitudine	11° 19' 46,2612"

Mappa



Confini

Il bene immobile confina con area comune di manovra (sub 58), residua proprietà del soggetto esecutato, G.& G. S.R.L., proprietà di cui al sub 82, salvo se altri.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 63 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Descrizione consistenza

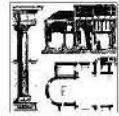
Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN)</p> <p>Per superficie interna netta, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIN include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · gli spessori delle zoccolature; · le superfici delle sottofinestre (sgusci); · le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili; · le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi; · le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne); · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri sia perimetrali che interni; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; · lo spessore dei tramezzi; · lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	31,00	1,00	31,00
Totale Superficie (m²)		31,00		31,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

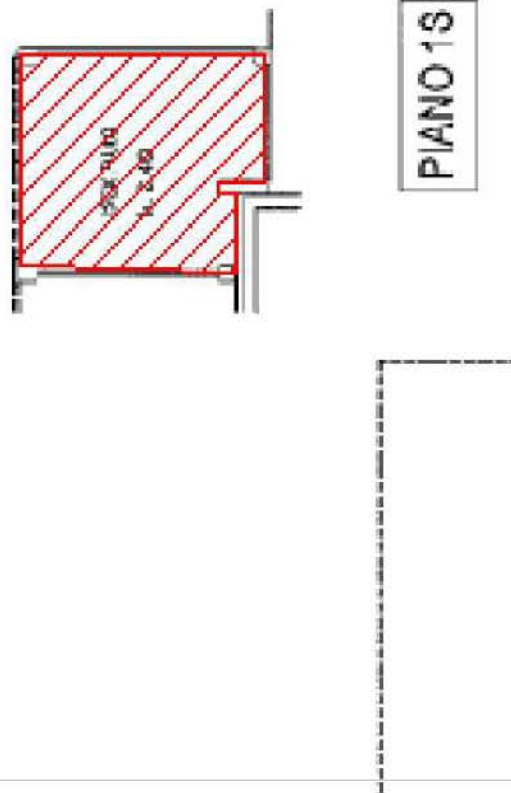
Consistenza per il Piano Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
autorimessa sub 63	31,00	S1	1,00	31,00
Totale per piano	31,00			31,00



■ Planimetria
568-subject Masetana sub 63 LOTTO 9.4 RGE 138-2023-Autorimessa - Garage
pertinenziale Strada MASSETANA ROMANA, 60 SIENA-SI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Seminterrato	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	1



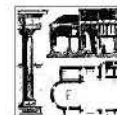


CARATTERISTICHE

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 63 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	31,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	31,0	m ²	-



SEGMENTO DI MERCATO

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 63 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Denominazione

Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale		
Destinazione	Privata		

Localizzazione/Ubicazione

Comune	SIENA	Provincia	SI
Località/Fraz./Zona	Massetana		
Posizione	Periferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Nuovo
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse - C6	Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Edificio pluriuso		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	31,00/31,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	31,00/31,00	100,00

Mercato

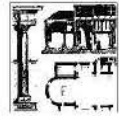
Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	750,00 €/m ²	Livello di reddito	4,00 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	Assente (fasce sociali miste)

Rapporti di posizione

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



DOCUMENTI

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 63 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ **Elenco Planimetrie**

N. 1 Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 87 part 869 sub 63 del 20/02/2025

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN) Piano Seminterrato

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Fotografie**

N. 2 sub 63-64 del 22/02/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 3 sub 63-1 del 22/02/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

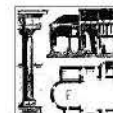
Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 4 sub 63-2 del 22/02/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di SIENA	Provincia di SI
---------------------------------------	------------------------

■ Fabbricati - Comune catastale di SIENA (I726)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		87	869	63	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	5	31,00 m ²	136,09	35,00
Totali								136,09	35,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 87 Part. 869 Sub. 63 (Bene principale) Situazione in atti al 19/02/2025

Piano di accesso: S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 35,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 19/12/2003

Documenti di riferimento Il documento non è conforme alla realtà.

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

N.	Sez.	Fg.	Part.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.87.869.63.			C/6	Autorimesse	35,00	seminterrato	Normale	635,00	22.225,00
Valore Normale complessivo										22.225,00

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato(MCA) dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale sito in SIENA (SI) - Massetana, Strada MASSETANA ROMANA, 60, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato(MCA) = [Stima a Capitalizzazione Diretta]-[Costi non conformità]

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

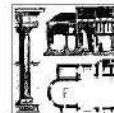
La data di stima è giovedì 20/02/2025.

DUE DILIGENCE

Autorimessa - Garage pertinenziale sub 63 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
22/02/2025	Verifica della conformità (regolarità) edilizia L'unità immobiliare è individuata da tramezzi in muratura laterali che la dividono dalle altre unità immobiliari. Tali murature non sono riportate nell'ultimo progetto approvato che pure autorizza la realizzazione dell'autorimessa interrata suddivisa in tanti subalterni. Trattandosi di semplici opere interne che non hanno creato nuove unità immobiliari, si ritiene sufficiente la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori	Non conforme	2.500,00



Asseverata ai sensi dell'art. 136, comma 6 della L.R. Toscana nr. 65/2014 (anche art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001) corrispondendo la sanzione prevista di € 1.000,00.
 Si stima equo un costo di non conformità comprensivo di sanzione, onorari e accessori pari ad € 2.500,00.

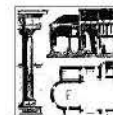
Totale costi ripristino Non conformità 2.500,00

Bilanci

Autorimessa - Garage pertinenziale sub 63 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Estimativo annuo 2025

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Ricavi da locazioni: Da intervista diretta alla titolare di attività farmaceutica adiacente che ha detenuto un immobile simile è risultato che il canone di locazione mensile si aggirasse intorno ai 3,50/4,50 €/mq. Si assume prudenzialmente il valore minimo di €/mq 3,50, ritenendo che immobili simili possano suscitare un certo interesse sia nelle attività commerciali esistenti nel fabbricato sia per residenti in zona. [S1]*3,5*12	1.302,00		
		Totale Passivi	0,00
		Totale Netto	1.302,00
Totale Attivi	1.302,00	Reddito Lordo	1.302,00



SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE

Autorimessa - Garage pertinenziale sub 63 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Mortgage

Non avendo reperito alcun comparabile offerto in locazione, il saggio di capitalizzazione – nell'ordinarietà dei casi calcolato tramite il rapporto tra il reddito ed il valore – è stato determinato tramite metodo additivo, previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, denominato "Mortgage & Equity Components".

Tale metodologia estimativa si basa sul concetto che il saggio di capitalizzazione, in assenza di dati oggettivi reperiti a seguito di un'indagine di mercato (redditi e prezzi noti cioè derivanti da contratti effettivamente stipulati), può essere individuato tramite la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione del mutuo, derivante dall'operazione finanziaria per l'acquisto di un immobile e il saggio di redditività che un investitore vorrebbe ottenere dalla somma auto-finanziata. Si ritiene opportuno evidenziare che l'eliminazione delle difformità sarebbe, a tutti gli effetti, un'incombenza da sostenere prima dell'acquisto dell'immobile e della successiva locazione. In ragione di tale considerazione, lo scrivente ritiene ragionevolmente corretto assumere come riferimento per il calcolo del saggio e del giusto prezzo della locazione il valore di mercato al lordo degli eventuali costi di non conformità.

Il saggio di redditività diretta rappresenta il compenso che un investitore si aspetta di ricevere per l'utilizzo del proprio capitale. Tale saggio deriva dalla redditività che potrebbe essere ricavata da un investimento privo di rischio (es. BTP) alla quale sommare una ulteriore percentuale determinata in base al rischio dell'investimento, ovvero il c.d. "risk premium". Quest'ultimo – "risk premium" – non essendo direttamente rilevabile da dati ufficiali, viene discrezionalmente individuato dallo scrivente sulla base delle informazioni verbali che è stato possibile reperire nel corso dell'indagine di mercato.

tasso di rendimento "risk free" = corrispondente al tasso di rendimento dei BTP a 5 anni indicato nel Bollettino

Trimestrale n. 104 (gennaio 2025) pubblicato dal Ministero delle Finanze = 2,92%

rischio per sfritto/difficoltà di locazione = 0,50%

rischio per mancato pagamento = 1%

rischio per danneggiamento immobili = 0,50% sommano

saggio di redditività diretta – Ie = 4,92%

Saggio interesse o di sconto del mutuo (r): 2,5000 %

Saggio di capitalizzazione del mutuato(IM): 4,7800 %

Percentuale del valore dell'immobile mutuato(LTV): 80,0000 %

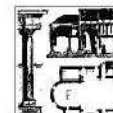
Saggio di rendimento equo per l'investimento(IE): 4,9200 %

Saggio Mortgage and equity components(i): 4,8080 %

■ Stima a Capitalizzazione Diretta

Anno iniziale bilancio transitorio	Estimativo annuo 2025		
Reddito transitorio	Reddito Lordo	Valore	1.302,00 €
Numero anni durata del reddito transitorio	0		
Anno iniziale bilancio costante	Estimativo annuo 2025		
Reddito costante	Reddito Lordo	Valore	1.302,00 €
Saggio capitalizzazione	Saggio Mortgage	Valore	4,8080 %

La Stima a Capitalizzazione Diretta è posta pari alla conversione dei redditi futuri, transitori e costanti, nel valore presente dell'immobile con una procedura di sconto finanziario.



Tale valore è uguale a 27.079,87 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Autorimessa - Garage pertinenziale sub 63 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Valore di mercato(MCA)

Valore di mercato(MCA)	[Stima a Capitalizzazione Diretta]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	2.500,00
Stima a Capitalizzazione Diretta	Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	27.079,87

In conclusione il Valore di mercato(MCA) dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:
 $27.079,87 - 2.500,00 = 24.000,00$ €

Diconsi Euro ventiquattromila

Valore di Pronto realizzo 20.400,00

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 - Lotto 9

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale sub 63 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI) il Valore di mercato(MCA) alla data di stima del 20/02/2025 è pari a 24.000,00 € per 31,0 m ² pari a 774,19 €/m ²	24.000,00



il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 20/02/2025

è pari a 20.400,00 € per 31,0 m² pari a 658,06 €/m²

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

Totale 24.000,00

Totale Lotti 24.000,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Lotto 9

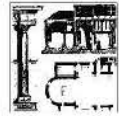
Compendio catastale	Valore (€)
Autorimessa - Garage pertinenziale sito in Strada MASSETANA ROMANA, 60 SIENA (SI) Valore di mercato (20/02/2025)	

Alessandro Leri Geometra

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

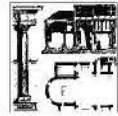
e-mail alessandroleri@geosiena.it

PEC alessandro.leri@geopec.it



Fg. 87 Part. 869 Sub. 63 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 136,09 €
Superficie di 35,00 m² per 685,71 €/m² pari a

	24.000,00
Totale	24.000,00



RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto 9

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale sito in Strada MASSETANA ROMANA, 60 SIENA (SI)	
il Valore di mercato alla data di stima del 20/02/2025	
Proprietario	
1 [REDACTED]	
Comune di SIENA Fg. 87 Part. 869 Sub. 63	
C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 136,09 € Quota 1/1 di 24.000,00	24.000,00
Totale in proprietà SERFIN IMMOBILIARE s.r.l.	24.000,00

Totale 01 - Lotto 9 **24.000,00**

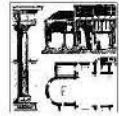
RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	[REDACTED]	24.000,00
Totale		24.000,00

FIRME

Alessandro Leri

Alessandro Leri
Geometra



LOTTO 9.5

SCHEDA IMMOBILE

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 64 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Denominazione

Data inserimento	22/02/2025	Data ultima modifica	22/02/2025
Codice	569-subject Massetana sub 64 LOTTO 9.5 RGE 138-2023		
Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale		
Denominazione	subject Massetana sub 64 LOTTO 9.5 RG...		
Destinazione	Privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Nuovo		
Superficie	28,00 m ² Cdivi - Superficie Interna Netta (SIN...		



Ubicazione

Strada MASSETANA ROMANA, 60 -
Massetana 53100 SIENA - (SI)
Zona OMI: E11/Suburbana/COLONNA DI SAN MARCO, STRADA MASSETANA ROMANA E FONTEBENEDETTA

Unità Immobiliare

Condominio	Strada Massetana Romana 60	Palazzina	unico	Scala	
Piano di accesso	Piano Seminterrato			Interno	

Descrizione principale

Unità immobiliare ad uso autorimessa composta da unico vano con accesso da area di manovra comune (sub 58) e da piazzale comune (resede sub 70).

Descrizione pertinenze

nessuna

Parti comuni

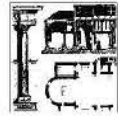
Sono parti comuni, pro quota condominiale, oltre a quelle comuni per legge (articoli 1117 e seguenti del Codice Civile), consuetudine e destinazione, anche quanto risulta meglio indicato e descritto nell'elaborato planimetrico depositato ed in particolare:

- il portico e la scala rappresentati al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 52 (bene comune non censibile a tutti i subaltermi della stessa particella);
- la corsia di manovra rappresentata al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 58 (bene comune non censibile ai subaltermi 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 57, 61, 62, 63, 64, 65, 66 e 67 della stessa particella);
- il resede rappresentato al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 70 (bene comune non censibile a tutti i subaltermi della stessa particella).

Provenienza e titolarità

L'immobile in oggetto, oltre a maggior consistenza, è pervenuto nella proprietà del soggetto esecutato (società incorporante) per atto di fusione con [redacted] (società incorporanda) del 23/09/2020 ai rogiti Notaio [redacted] repertorio nr. 24256 raccolta nr. 19069, trascritto a Siena il 01/10/2020 al nr. di Reg. Part. 4811.

A [redacted] il bene in oggetto, oltre a maggior consistenza, pervenne per atto di trasformazione societaria ai rogiti Notaio [redacted] del 27/12/2010 repertorio nr. 125567 raccolta nr.



17162, registrato a Poggibonsi il 28/12/2010 al n. 2664 serie 1T, trascritto a Siena al nr. 7602 di Registro Particolare, con il quale [redacted] mutava in [redacted]

A [redacted] (società incorporante) detti beni immobili, oltre a maggior consistenza, pervennero per atto di fusione per incorporazione con [redacted] (società unipersonale incorporanda) ai rogiti Notaio [redacted] di Siena del 19/12/2003 repertorio nr. 39502 raccolta nr. 13924, registrato a Siena il 23/12/2003 al nr. 2709, trascritto a Siena il 24/12/2003 al nr. 7863 di Registro Particolare ed ivi registrato il 23/12/2003 al nr. 2709 serie 1.

A [redacted] (società unipersonale) detti beni immobili, nella loro identificazione catastale originaria, pervennero dal [redacted] per atto di compravendita ai rogiti Notaio [redacted] Scarperia (FI) del 20/04/1996 repertorio nr. 5998 raccolta nr. 522 trascritto a Siena il 11/05/1996 al nr. 2173 di Registro Particolare.

Ai fini della continuità storica ipo-catastale si precisa che il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto costituiscono porzioni, è stato edificato sull'area di risulta dalla demolizione totale di precedente fabbricato rappresentato al CF nel foglio 87 del Comune di Siena particella 260 subalterno 5 e al CT nel medesimo foglio 87 particella 260 (oggi particella 869) della superficie complessiva di mq. 8.795 e per il trasferimento di detta particella al Catasto Fabbricati sono stati presentati all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Siena - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali:

- . tipo mappale approvato in data 16 giugno 2009 prot. SI0088616 (per demolizione totale);
- . tipo mappale approvato in data 4 agosto 2009 prot. SI0110196;
- . dichiarazione di fabbricato urbano presentata in data 30/10/2009 prot. SI0139630;
- . denuncia di variazione per cambio di destinazione in data 16/03/2010 prot. SI0025448 (relativa alla cabina Enel);
- . denuncia di variazione per frazionamento e fusione in data 13/04/2010 prot. SI0039630 (relativa al posto auto subalterno 65);
- . denuncia di variazione presentata in data 13/04/2010 prot. SI0034421 (relativa all'area di manovra condominiale subalterno 58);
- . denuncia di variazione presentata in data 17/05/2010 prot. SI0045262 (relativa al resede condominiale subalterno 70).

Urbanistica e vincoli

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Siena (Piano Operativo Comunale approvato con Del. C.C. n.216 del 25/11/2021) l'area in cui sorge il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è classificata come "Aree Miste 2 (AM)" e le trasformazioni sono normate essenzialmente dall'art. 79 della NTA allegata al PO.

L'area in questione è gravata da vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 imposto con DM 16/01/1974 (G.U. nr. 58/1974).

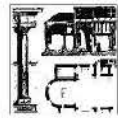
La costruzione del fabbricato, a seguito della demolizione di precedente manufatto eseguita con D.I.A. nr. 39640/SUAP del 19/08/2005, è avvenuta in conformità ai seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire n.41939/SUAP del 19/04/2007 e successiva variante n.52354/SUAP del 18/03/2010 per "la costruzione di edificio commerciale e direzionale";
- D.I.A. nr. 48827/SUAP del 20/01/2009 per "costruzione di autorimessa";
- Accertamento di Conformità in Sanatoria n.53818/SUAP del 18/01/2010;
- D.I.A. nr. 52354/SUAP del 18/03/2010 per "modifiche interne";
- variante finale prot. nr. 20269 del 12/04/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori del 12/04/2010.

L'autorimessa è stata realizzata, ai sensi del 1 comma dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, mediante edificazione nel sottosuolo di area pertinenziale esterna al fabbricato al servizio del quale i box/posti auto sono destinati sulla base ed in conformità alle autorizzazioni edilizie suddette assoggettando dette autorimesse a vincolo di pertinenzialità.

Per la costituzione del vincolo di pertinenzialità tra le unità immobiliari del fabbricato ed i box/posti auto edificati nel sottosuolo è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Cataldo Dinolfo di Poggibonsi in data 24 ottobre 2008 numero 122679/15299 repertorio, registrato a Poggibonsi il 27 ottobre 2008 al n. 2552 serie 1T, trascritto in data 28 ottobre 2008 al numero 7033 registro particolare a favore del Comune di Siena.

Tuttavia il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5 come modificato dalla Legge di conversione 4 aprile 2012 n. 35, ha inserito nell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 il comma 5 che prevede la possibilità di trasferire la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del 1 comma dell'art. 9 della citata Legge 122/1989, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, con destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, mantenendo



inalterata l'esclusiva destinazione a parcheggio (comma 5 dell'art. 9 della Legge 122/1989).

Le aree e gli spazi condominiali sono attraversati da canalizzazioni per fognature di acque bianche e nere, linee elettriche, telefoniche, acquedotto, gas metano e per ogni altra utenza relativa all'intero fabbricato, canalizzazioni relative sia alla porzione immobiliare compravenduta, sia alle restanti unità immobiliari del fabbricato.

Nelle strutture del fabbricato sono presenti, in sottotraccia, tutte le condutture elettriche, telefoniche, per scarichi e quant'altro, relative all'intero edificio.

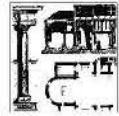
Risultano altresì i seguenti vincoli:

trascrizione in data 30 aprile 2010 al numero 2382 registro particolare relativa a servitù di passaggio anche carrabile, servitù di elettrodotto e servitù di presa d'aria a favore dell'Enel Distribuzione S.p.A gravante la cabina Enel rappresentata al Catasto Fabbricati di Siena nel Foglio 87 particella 869 subalterno 56 e l'area urbana condominiale rappresentata al Catasto Fabbricati di Siena nel Foglio 87 particella 869 subalterno 55 (oggi subalterno 70);

trascrizione in data 22 marzo 2007 al numero 1869 registro particolare relativa all'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Siena ai rogiti Notaio Riccardo Coppini di Siena in data 16 marzo 2007 numero 46951/17898 repertorio, registrato a Siena il 19 marzo 2007 al n. 623.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale
Destinazione	Mista
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

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 64 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Ubicazione

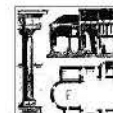
Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	SIENA		
Zona	Massetana		
Indirizzo	Strada MASSETANA ROMANA		
Civico	60	Cap	53100
Latitudine	43° 17' 55,7484"	Longitudine	11° 19' 46,2612"

Mappa



Confini

Il bene immobile confina con area comune di manovra (sub 58), residua proprietà del soggetto esecutato, G.& G. S.R.L., proprietà di cui al sub 82, salvo se altri.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 64 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Descrizione consistenza

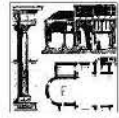
Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN)</p> <p>Per superficie interna netta, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIN include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · gli spessori delle zoccolature; · le superfici delle sottofinestre (sgusci); · le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili; · le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi; · le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne); · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri sia perimetrali che interni; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; · lo spessore dei tramezzi; · lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	28,00	1,00	28,00
Totale Superficie (m²)		28,00		28,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

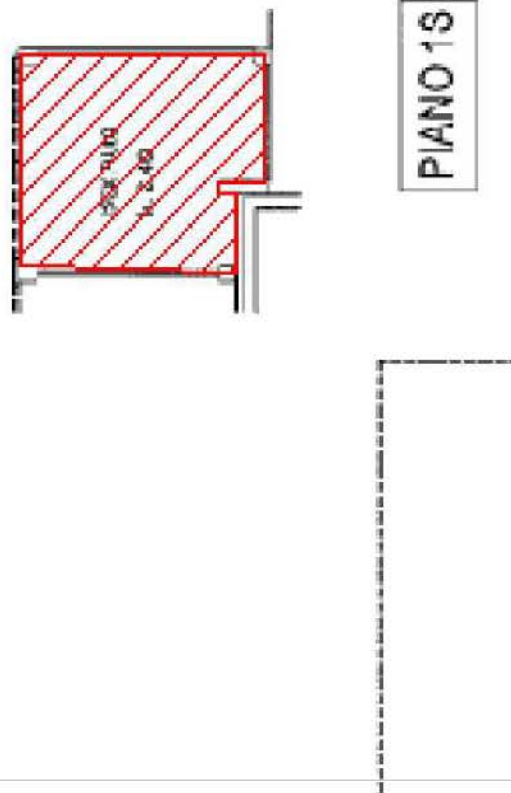
Consistenza per il Piano Seminterrato

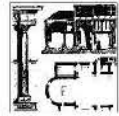
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
autorimessa sub 63	28,00	S1	1,00	28,00
Totale per piano	28,00			28,00



■ Planimetria
569-subject Masetana sub 64 LOTTO 9.5 RGE 138-2023-Autorimessa - Garage
pertinenziale Strada MASSETANA ROMANA, 60 SIENA-SI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Seminterrato	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	1

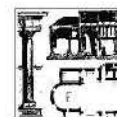




CARATTERISTICHE
-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 64 Strada MASSETANA
ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	28,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	28,0	m ²	-



SEGMENTO DI MERCATO

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 64 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Denominazione

Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale		
Destinazione	Privata		

Localizzazione/Ubicazione

Comune	SIENA	Provincia	SI
Località/Fraz./Zona	Massetana		
Posizione	Periferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Nuovo
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse - C6	Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Edificio pluriuso		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	28,00/28,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	28,00/28,00	100,00

Mercato

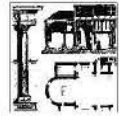
Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	750,00 €/m ²	Livello di reddito	4,00 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	Assente (fasce sociali miste)

Rapporti di posizione

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



DOCUMENTI

-Autorimessa - Garage pertinenziale sub 64 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ **Elenco Planimetrie**

N. 1 Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 87 part 869 sub 63 del 22/02/2025

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN) Piano Seminterrato

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

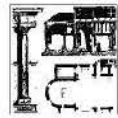
■ **Elenco Fotografie**

N. 2 sub 64 del 22/02/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di SIENA	Provincia di SI
---------------------------------------	------------------------

■ Fabbricati - Comune catastale di SIENA (I726)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		87	869	64	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	5	28,00 m ²	122,92	32,00
Totali								122,92	32,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 87 Part. 869 Sub. 64 (Bene principale) Situazione in atti al 19/02/2025

Piano di accesso: S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 32,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 19/12/2003

Documenti di riferimento Il documento non è conforme alla realtà.

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

N.	Sez.	Fg.	Part.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.87.869.64.			C/6	Autorimesse	32,00	seminterrato	Normale	635,00	20.320,00
Valore Normale complessivo										20.320,00

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato(MCA) dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale sito in SIENA (SI) - Masetana, Strada MASSETANA ROMANA, 60, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato(MCA) = [Stima a Capitalizzazione Diretta]-[Costi non conformità]

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

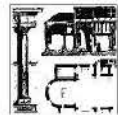
La data di stima è giovedì 20/02/2025.

DUE DILIGENCE

Autorimessa - Garage pertinenziale sub 64 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
22/02/2025	Verifica della conformità (regolarità) edilizia L'unità immobiliare è individuata da tramezzi in muratura laterali che la dividono dalle altre unità immobiliari. Tali murature non sono riportate nell'ultimo progetto approvato che pure autorizza la realizzazione dell'autorimessa interrata suddivisa in tanti subalterni. Trattandosi di semplici opere interne che non hanno creato nuove unità immobiliari, si ritiene sufficiente la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori	Non conforme	2.500,00



Asseverata ai sensi dell'art. 136, comma 6 della L.R. Toscana nr. 65/2014 (anche art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001) corrispondendo la sanzione prevista di € 1.000,00.
 Si stima equo un costo di non conformità comprensivo di sanzione, onorari e accessori pari ad € 2.500,00.

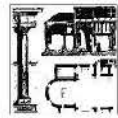
Totale costi ripristino Non conformità 2.500,00

Bilanci

Autorimessa - Garage pertinenziale sub 64 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Estimativo annuo 2025

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Ricavi da locazioni: Da intervista diretta alla titolare di attività farmaceutica adiacente che ha detenuto un immobile simile è risultato che il canone di locazione mensile si aggirasse intorno ai 3,50/4,50 €/mq. Si assume prudenzialmente il valore minimo di €/mq 3,50, ritenendo che immobili simili possano suscitare un certo interesse sia nelle attività commerciali esistenti nel fabbricato sia per residenti in zona. [S1]*3,5*12	1.176,00		
		Totale Passivi	0,00
		Totale Netto	1.176,00
Totale Attivi	1.176,00	Reddito Lordo	1.176,00



SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE

Autorimessa - Garage pertinenziale sub 64 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Mortgage

Non avendo reperito alcun comparabile offerto in locazione, il saggio di capitalizzazione – nell'ordinarietà dei casi calcolato tramite il rapporto tra il reddito ed il valore – è stato determinato tramite metodo additivo, previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, denominato "Mortgage & Equity Components".

Tale metodologia estimativa si basa sul concetto che il saggio di capitalizzazione, in assenza di dati oggettivi reperiti a seguito di un'indagine di mercato (redditi e prezzi noti cioè derivanti da contratti effettivamente stipulati), può essere individuato tramite la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione del mutuo, derivante dall'operazione finanziaria per l'acquisto di un immobile e il saggio di redditività che un investitore vorrebbe ottenere dalla somma auto-finanziata. Si ritiene opportuno evidenziare che l'eliminazione delle difformità sarebbe, a tutti gli effetti, un'incombenza da sostenere prima dell'acquisto dell'immobile e della successiva locazione. In ragione di tale considerazione, lo scrivente ritiene ragionevolmente corretto assumere come riferimento per il calcolo del saggio e del giusto prezzo della locazione il valore di mercato al lordo degli eventuali costi di non conformità.

Il saggio di redditività diretta rappresenta il compenso che un investitore si aspetta di ricevere per l'utilizzo del proprio capitale. Tale saggio deriva dalla redditività che potrebbe essere ricavata da un investimento privo di rischio (es. BTP) alla quale sommare una ulteriore percentuale determinata in base al rischio dell'investimento, ovvero il c.d. "risk premium". Quest'ultimo – "risk premium" – non essendo direttamente rilevabile da dati ufficiali, viene discrezionalmente individuato dallo scrivente sulla base delle informazioni verbali che è stato possibile reperire nel corso dell'indagine di mercato.

tasso di rendimento "risk free" = corrispondente al tasso di rendimento dei BTP a 5 anni indicato nel Bollettino Trimestrale n. 104 (gennaio 2025) pubblicato dal Ministero delle Finanze = 2,92%

rischio per sfritto/difficoltà di locazione = 0,50%

rischio per mancato pagamento = 1%

rischio per danneggiamento immobili = 0,50% sommano

saggio di redditività diretta – Ie = 4,92%

Saggio interesse o di sconto del mutuo (r): 2,5000 %

Saggio di capitalizzazione del mutuato(IM): 4,7800 %

Percentuale del valore dell'immobile mutuato(LTV): 80,0000 %

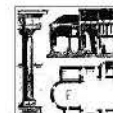
Saggio di rendimento equo per l'investimento(IE): 4,9200 %

Saggio Mortgage and equity components(i): 4,8080 %

■ Stima a Capitalizzazione Diretta

Anno iniziale bilancio transitorio	Estimativo annuo 2025		
Reddito transitorio	Reddito Lordo	Valore	1.176,00 €
Numero anni durata del reddito transitorio	0		
Anno iniziale bilancio costante	Estimativo annuo 2025		
Reddito costante	Reddito Lordo	Valore	1.176,00 €
Saggio capitalizzazione	Saggio Mortgage	Valore	4,8080 %

La Stima a Capitalizzazione Diretta è posta pari alla conversione dei redditi futuri, transitori e costanti, nel valore presente dell'immobile con una procedura di sconto finanziario.



Tale valore è uguale a 24.459,23 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Autorimessa - Garage pertinenziale sub 64 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Valore di mercato(MCA)

Valore di mercato(MCA)	[Stima a Capitalizzazione Diretta]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	2.500,00
Stima a Capitalizzazione Diretta	Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	24.459,23

In conclusione il Valore di mercato(MCA) dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:
 $24.459,23 - 2.500,00 = 21.000,00$ €

Diconsi Euro ventunomila

Valore di Pronto realizzo 18.000,00

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 - Lotto 9

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale sub 64 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI) il Valore di mercato(MCA) alla data di stima del 20/02/2025 è pari a 21.000,00 € per 28,0 m ² pari a 750,00 €/m ²	21.000,00
	il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 20/02/2025 è pari a 18.000,00 € per 28,0 m ² pari a 642,86 €/m ² Come da prassi in uso presso il Tribunale di Siena il valore di vendita forzata è ricavato decurtando del 15% il più probabile valore di mercato ottenuto.	
	Totale	21.000,00



Totale Lotti 21.000,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Lotto 9

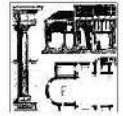
Compendio catastale	Valore (€)
Autorimessa - Garage pertinenziale sito in Strada MASSETANA ROMANA, 60 SIENA (SI) Valore di mercato (20/02/2025)	

Alessandro Leri Geometra

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

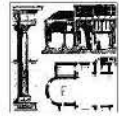
e-mail alessandroleri@geosiena.it

PEC alessandro.leri@geopec.it



Fg. 87 Part. 869 Sub. 64 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 122,92 €
Superficie di 32,00 m² per 656,25 €/m² pari a

	21.000,00
Totale	21.000,00



RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto 9

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale sito in Strada MASSETANA ROMANA, 60 SIENA (SI)	
il Valore di mercato alla data di stima del 20/02/2025	
Proprietario	
1 [REDACTED]	
Comune di SIENA Fg. 87 Part. 869 Sub. 64	
C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 122,92 € Quota 1/1 di 21.000,00	21.000,00
Totale in proprietà SERFIN IMMOBILIARE s.r.l.	21.000,00

Totale 01 - Lotto 9 **21.000,00**

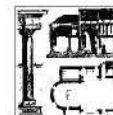
RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	[REDACTED]	21.000,00
Totale		21.000,00

FIRME

Alessandro Leri

Alessandro Leri
Geometra



LOTTO 9.6

SCHEDA IMMOBILE

-Posto auto coperto sub 66 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Denominazione

Data inserimento	22/02/2025	Data ultima modifica	22/02/2025
Codice	570-subject Massetana sub 66 LOTTO 9.6 RGE 138-2023		
Classificazione	Posto auto coperto		
Denominazione	subject Massetana sub 66 LOTTO 9.6 RG...		
Destinazione	Privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Nuovo		
Superficie	15,00 m ² Cdivi - Superficie Interna Netta (SIN...		



Ubicazione

Strada MASSETANA ROMANA, 60 -
Massetana 53100 SIENA - (SI)
Zona OMI: E11/Suburbana/COLONNA DI SAN MARCO, STRADA MASSETANA ROMANA E FONTEBENEDETTA

Unità Immobiliare

Condominio	Strada Massetana Romana 60	Palazzina	unico	Scala	
Piano di accesso	Piano Seminterrato			Interno	

Descrizione principale

Unità immobiliare ad uso autorimessa composta da unico vano con accesso da area di manovra comune (sub 58) e da piazzale comune (resede sub 70).
Risulta occupato da terzi senza titolo.

Descrizione pertinenze

nessuna

Parti comuni

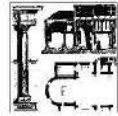
Sono parti comuni, pro quota condominiale, oltre a quelle comuni per legge (articoli 1117 e seguenti del Codice Civile), consuetudine e destinazione, anche quanto risulta meglio indicato e descritto nell'elaborato planimetrico depositato ed in particolare:

- il portico e la scala rappresentati al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 52 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della stessa particella);
- la corsia di manovra rappresentata al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 58 (bene comune non censibile ai subalterni 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 57, 61, 62, 63, 64, 65, 66 e 67 della stessa particella);
- il resede rappresentato al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 70 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della stessa particella).

Provenienza e titolarità

L'immobile in oggetto, oltre a maggior consistenza, è pervenuto nella proprietà del soggetto esecutato (società incorporante) per atto di fusione con [redacted] (società incorporanda) del 23/09/2020 ai rogiti Notaio [redacted] repertorio nr. 24256 raccolta nr. 19069, trascritto a Siena il 01/10/2020 al nr. di Reg. Part. 4811.

A [redacted] il bene in oggetto, oltre a maggior consistenza, pervenne per atto di



trasformazione societaria ai rogiti Notaio [REDACTED] del 27/12/2010 repertorio nr. 125567 raccolta nr. 17162, registrato a Poggibonsi il 28/12/2010 al n. 2664 serie 1T, trascritto a Siena al nr. 7602 di Registro Particolare, con il quale [REDACTED] mutava in [REDACTED]

A [REDACTED] (società incorporante) detti beni immobili, oltre a maggior consistenza, pervennero per atto di fusione per incorporazione con [REDACTED] (società unipersonale incorporanda) ai rogiti Notaio [REDACTED] del 19/12/2003 repertorio nr. 39502 raccolta nr. 13924, registrato a Siena il 23/12/2003 al nr. 2709, trascritto a Siena il 24/12/2003 al nr. 7863 di Registro Particolare ed ivi registrato il 23/12/2003 al nr. 2709 serie 1.

A [REDACTED] (società unipersonale) detti beni immobili, nella loro identificazione catastale originaria, pervennero dal [REDACTED] per atto di compravendita ai rogiti Notaio [REDACTED] di Scarperia (FI) del 20/04/1996 repertorio nr. 5998 raccolta nr. 522 trascritto a Siena il 11/05/1996 al nr. 2173 di Registro Particolare.

Ai fini della continuità storica ipo-catastale si precisa che il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto costituiscono porzioni, è stato edificato sull'area di risulta dalla demolizione totale di precedente fabbricato rappresentato al CF nel foglio 87 del Comune di Siena particella 260 subalterno 5 e al CT nel medesimo foglio 87 particella 260 (oggi particella 869) della superficie complessiva di mq. 8.795 e per il trasferimento di detta particella al Catasto Fabbricati sono stati presentati all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Siena - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali:

- . tipo mappale approvato in data 16 giugno 2009 prot. SI0088616 (per demolizione totale);
- . tipo mappale approvato in data 4 agosto 2009 prot. SI0110196;
- . dichiarazione di fabbricato urbano presentata in data 30/10/2009 prot. SI0139630;
- . denuncia di variazione per cambio di destinazione in data 16/03/2010 prot. SI0025448 (relativa alla cabina Enel);
- . denuncia di variazione per frazionamento e fusione in data 13/04/2010 prot. SI0039630 (relativa al posto auto subalterno 65);
- . denuncia di variazione presentata in data 13/04/2010 prot. SI0034421 (relativa all'area di manovra condominiale subalterno 58);
- . denuncia di variazione presentata in data 17/05/2010 prot. SI0045262 (relativa al resede condominiale subalterno 70).

Urbanistica e vincoli

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Siena (Piano Operativo Comunale approvato con Del. C.C. n.216 del 25/11/2021) l'area in cui sorge il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è classificata come "Aree Miste 2 (AM)" e le trasformazioni sono normate essenzialmente dall'art. 79 della NTA allegata al PO.

L'area in questione è gravata da vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 imposto con DM 16/01/1974 (G.U. nr. 58/1974).

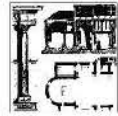
La costruzione del fabbricato, a seguito della demolizione di precedente manufatto eseguita con D.I.A. nr. 39640/SUAP del 19/08/2005, è avvenuta in conformità ai seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire n.41939/SUAP del 19/04/2007 e successiva variante n.52354/SUAP del 18/03/2010 per "la costruzione di edificio commerciale e direzionale";
- D.I.A. nr. 48827/SUAP del 20/01/2009 per "costruzione di autorimessa";
- Accertamento di Conformità in Sanatoria n.53818/SUAP del 18/01/2010;
- D.I.A. nr. 52354/SUAP del 18/03/2010 per "modifiche interne";
- variante finale prot. nr. 20269 del 12/04/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori del 12/04/2010.

L'autorimessa è stata realizzata, ai sensi del 1 comma dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, mediante edificazione nel sottosuolo di area pertinenziale esterna al fabbricato al servizio del quale i box/posti auto sono destinati sulla base ed in conformità alle autorizzazioni edilizie suddette assoggettando dette autorimesse a vincolo di pertinenzialità.

Per la costituzione del vincolo di pertinenzialità tra le unità immobiliari del fabbricato ed i box/posti auto edificati nel sottosuolo è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Cataldo Dinolfo di Poggibonsi in data 24 ottobre 2008 numero 122679/15299 repertorio, registrato a Poggibonsi il 27 ottobre 2008 al n. 2552 serie 1T, trascritto in data 28 ottobre 2008 al numero 7033 registro particolare a favore del Comune di Siena.

Tuttavia il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5 come modificato dalla Legge di conversione 4 aprile 2012 n. 35, ha inserito nell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 il comma 5 che prevede la possibilità di trasferire la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del 1 comma dell'art. 9 della citata Legge 122/1989, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, con



destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, mantenendo inalterata l'esclusiva destinazione a parcheggio (comma 5 dell'art. 9 della Legge 122/1989).

Le aree e gli spazi condominiali sono attraversati da canalizzazioni per fognature di acque bianche e nere, linee elettriche, telefoniche, acquedotto, gas metano e per ogni altra utenza relativa all'intero fabbricato, canalizzazioni relative sia alla porzione immobiliare compravenduta, sia alle restanti unità immobiliari del fabbricato.

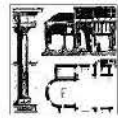
Nelle strutture del fabbricato sono presenti, in sottotraccia, tutte le condutture elettriche, telefoniche, per scarichi e quant'altro, relative all'intero edificio.

Risultano altresì i seguenti vincoli:

trascrizione in data 30 aprile 2010 al numero 2382 registro particolare relativa a servitù di passaggio anche carrabile, servitù di elettrodotto e servitù di presa d'aria a favore dell'Enel Distribuzione S.p.A gravante la cabina Enel rappresentata al Catasto Fabbricati di Siena nel Foglio 87 particella 869 subalterno 56 e l'area urbana condominiale rappresentata al Catasto Fabbricati di Siena nel Foglio 87 particella 869 subalterno 55 (oggi subalterno 70); trascrizione in data 22 marzo 2007 al numero 1869 registro particolare relativa all'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Siena ai rogiti Notaio Riccardo Coppini di Siena in data 16 marzo 2007 numero 46951/17898 repertorio, registrato a Siena il 19 marzo 2007 al n. 623.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale
Destinazione	Mista
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

-Posto auto coperto sub 66 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Ubicazione

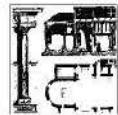
Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	SIENA		
Zona	Massetana		
Indirizzo	Strada MASSETANA ROMANA		
Civico	60	Cap	53100
Latitudine	43° 17' 55,7484"	Longitudine	11° 19' 46,2612"

Mappa



Confini

Il bene immobile confina con area comune di manovra (sub 58), residua proprietà del soggetto esecutato, Stanghellini Franco, Borri Gianni e Palazzi Ughetta salvo se altri.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Posto auto coperto sub 66 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Descrizione consistenza

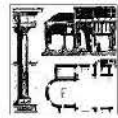
Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN)</p> <p>Per superficie interna netta, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIN include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · gli spessori delle zoccolature; · le superfici delle sottofinestre (sgusci); · le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili; · le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi; · le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne); · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri sia perimetrali che interni; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; · lo spessore dei tramezzi; · lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	15,00	1,00	15,00
Totale Superficie (m²)		15,00		15,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

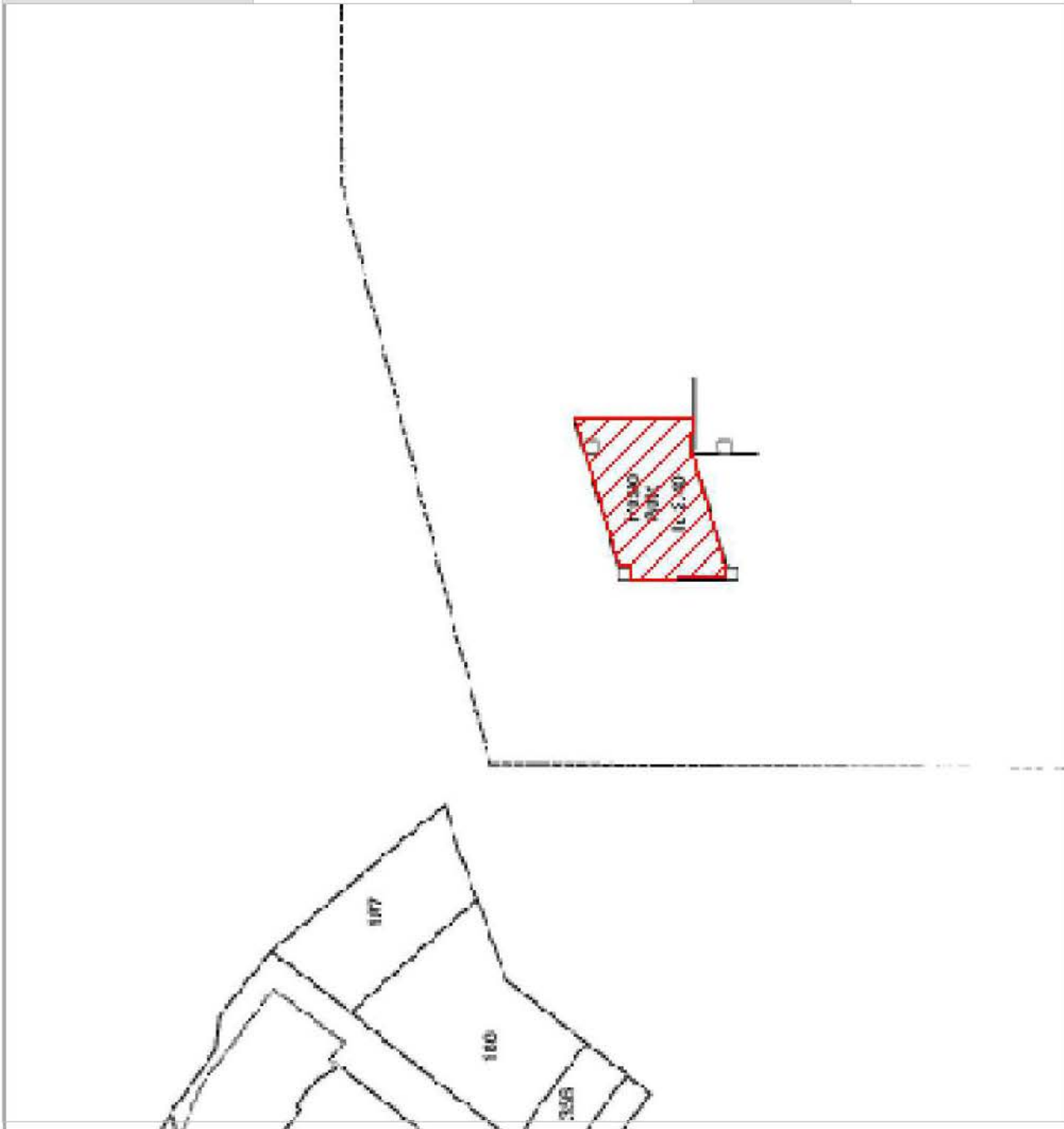
Consistenza per il Piano Seminterrato

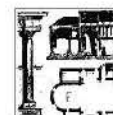
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
posto auto coperto sub 66	15,00	S1	1,00	15,00
Totale per piano	15,00			15,00



Planimetria
570-subject Masetana sub 66 LOTTO 9.6 RGE 138-2023-Posto auto coperto Strada
MASETANA ROMANA, 60 SIENA-SI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Seminterrato	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	1





CARATTERISTICHE

-Posto auto coperto sub 66 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	SI	15,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	15,0	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	20/02/2025	giorno/mese/anno	-



SEGMENTO DI MERCATO

-Posto auto coperto sub 66 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Denominazione

Classificazione	Posto auto coperto
Destinazione	Privata

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	SIENA	Provincia	SI
Località/Fraz./Zona	Massetana		
Posizione	Periferica		

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Nuovo
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse - C6	Dimensione unità	Media

■ Tipologia edile

Edificio	Edificio pluriuso		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	15,00/15,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	15,00/15,00	100,00

■ Mercato

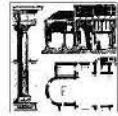
Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	
Intermediari	Nessuno		

■ Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	750,00 €/m ²	Livello di reddito	4,00 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

■ Rapporti di posizione

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



DOCUMENTI

-Posto auto coperto sub 66 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Elenco Planimetrie

N. 1 Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 87 part 869 sub 66 del 20/02/2025

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN) Piano Seminterrato

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di SIENA Comune catastale di SIENA

Catasto Fabbricati

Fg. 87 Part. 869 Sub. 66 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 15,00 m²

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

Elenco Fotografie

N. 2 sub 66-1 del 20/02/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

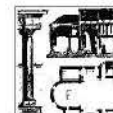
Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 3 sub 66-2 del 20/02/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di SIENA	Provincia di SI
---------------------------------------	------------------------

■ Fabbricati - Comune catastale di SIENA (I726)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		87	869	66	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	3	15,00 m ²	56,55	16,00
Totali								56,55	16,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 87 Part. 869 Sub. 66 (Bene principale) Situazione in atti al 19/02/2025

Piano di accesso: S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 16,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 19/12/2003

Documenti di riferimento Il documento non è conforme alla realtà.

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

N.	Sez.	Fg.	Part.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.87.	869.	66.	C/6	Posti auto coperti	16,00	seminterrato	Normale	670,00	10.720,00
Valore Normale complessivo										10.720,00

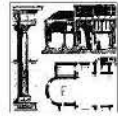
VALUTAZIONE

Il Valore di mercato(MCA) dell'immobile, classificato come Posto auto coperto sito in SIENA (SI) - Massetana, Strada MASSETANA ROMANA, 60, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato(MCA) = [Stima a Capitalizzazione Diretta]-[Costi non conformità]

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

La data di stima è giovedì 20/02/2025.

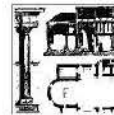


Bilanci

Posto auto coperto sub 66 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Estimativo annuo 2025

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Ricavi da locazioni: Da intervista diretta alla titolare di attività farmaceutica adiacente che ha detenuto un immobile simile è risultato che il canone di locazione mensile per il posto auto scoperto si aggirasse intorno ai 3,00 €/mq. Si assume prudenzialmente il valore minimo di €/mq 3,00, ritenendo che immobili simili possano suscitare un certo interesse sia nelle attività commerciali esistenti nel fabbricato sia per residenti in zona. [S1]*3*12	540,00		
		Totale Passivi	0,00
		Totale Netto	540,00
Totale Attivi	540,00	Reddito Lordo	540,00



SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE

Posto auto coperto sub 66 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Mortgage

Non avendo reperito alcun comparabile offerto in locazione, il saggio di capitalizzazione – nell'ordinarietà dei casi calcolato tramite il rapporto tra il reddito ed il valore – è stato determinato tramite metodo additivo, previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, denominato "Mortgage & Equity Components".

Tale metodologia estimativa si basa sul concetto che il saggio di capitalizzazione, in assenza di dati oggettivi reperiti a seguito di un'indagine di mercato (redditi e prezzi noti cioè derivanti da contratti effettivamente stipulati), può essere individuato tramite la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione del mutuo, derivante dall'operazione finanziaria per l'acquisto di un immobile e il saggio di redditività che un investitore vorrebbe ottenere dalla somma auto-finanziata. Si ritiene opportuno evidenziare che l'eliminazione delle difformità sarebbe, a tutti gli effetti, un'incombenza da sostenere prima dell'acquisto dell'immobile e della successiva locazione. In ragione di tale considerazione, lo scrivente ritiene ragionevolmente corretto assumere come riferimento per il calcolo del saggio e del giusto prezzo della locazione il valore di mercato al lordo degli eventuali costi di non conformità.

Il saggio di redditività diretta rappresenta il compenso che un investitore si aspetta di ricevere per l'utilizzo del proprio capitale. Tale saggio deriva dalla redditività che potrebbe essere ricavata da un investimento privo di rischio (es. BTP) alla quale sommare una ulteriore percentuale determinata in base al rischio dell'investimento, ovvero il c.d. "risk premium". Quest'ultimo – "risk premium" – non essendo direttamente rilevabile da dati ufficiali, viene discrezionalmente individuato dallo scrivente sulla base delle informazioni verbali che è stato possibile reperire nel corso dell'indagine di mercato.

tasso di rendimento "risk free" = corrispondente al tasso di rendimento dei BTP a 5 anni indicato nel Bollettino

Trimestrale n. 104 (gennaio 2025) pubblicato dal Ministero delle Finanze = 2,92%

rischio per sfritto/difficoltà di locazione = 0,50%

rischio per mancato pagamento = 1%

rischio per danneggiamento immobili = 0,50% sommano

saggio di redditività diretta – Ie = 4,92%

Saggio interesse o di sconto del mutuo (r): 2,5000 %

Saggio di capitalizzazione del mutuato(IM): 4,7800 %

Percentuale del valore dell'immobile mutuato(LTV): 80,0000 %

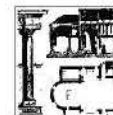
Saggio di rendimento equo per l'investimento(IE): 4,9200 %

Saggio Mortgage and equity components(i): 4,8080 %

■ Stima a Capitalizzazione Diretta

Anno iniziale bilancio transitorio	Estimativo annuo 2025		
Reddito transitorio	Reddito Lordo	Valore	540,00 €
Numero anni durata del reddito transitorio	0		
Anno iniziale bilancio costante	Estimativo annuo 2025		
Reddito costante	Reddito Lordo	Valore	540,00 €
Saggio capitalizzazione	Saggio Mortgage	Valore	4,8080 %

La Stima a Capitalizzazione Diretta è posta pari alla conversione dei redditi futuri, transitori e costanti, nel valore presente dell'immobile con una procedura di sconto finanziario.



Tale valore è uguale a 11.231,28 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Posto auto coperto sub 66 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Valore di mercato(MCA)

Valore di mercato(MCA)	[Stima a Capitalizzazione Diretta]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	0,00
Stima a Capitalizzazione Diretta	Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	11.231,28

In conclusione il Valore di mercato(MCA) dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
11.231,28-0,00 = 12.000,00 €


Diconsi Euro dodicimila

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

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

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 9

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Posto auto coperto sub 66 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI) il Valore di mercato(MCA) alla data di stima del 20/02/2025 è pari a 12.000,00 € per 15,0 m ² pari a 800,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 20/02/2025 è pari a 10.200,00 € per 15,0 m ² pari a 680,00 €/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.	 12.000,00
Totale		12.000,00
Totale Lotti		12.000,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Lotto 9

Compendio catastale	Valore (€)
Posto auto coperto sito in Strada MASSETANA ROMANA, 60 SIENA (SI) Valore di mercato (20/02/2025)	

Alessandro Leri Geometra

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

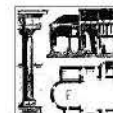
e-mail alessandroleri@geosiena.it

PEC alessandro.leri@geopec.it



Fg. 87 Part. 869 Sub. 66 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 56,55 €
Superficie di 16,00 m² per 750,00 €/m² pari a

	12.000,00
Totale	12.000,00



RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto 9

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Posto auto coperto sito in Strada MASSETANA ROMANA, 60 SIENA (SI)	
il Valore di mercato alla data di stima del 20/02/2025	
Proprietario	
1 [REDACTED]	
Comune di SIENA Fg. 87 Part. 869 Sub. 66	
C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 56,55 € Quota 1/1 di 12.000,00	12.000,00
Totale in proprietà SERFIN IMMOBILIARE s.r.l.	12.000,00

Totale 01 - Lotto 9 **12.000,00**

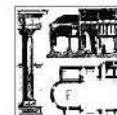
RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	[REDACTED]	12.000,00
Totale		12.000,00

FIRME

Alessandro Leri

Alessandro Leri
Geometra



LOTTO 9.7

SCHEDA IMMOBILE

-Posto auto coperto sub 67 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Denominazione

Data inserimento	22/02/2025	Data ultima modifica	22/02/2025
Codice	571-subject Massetana sub 67 LOTTO 9.7 RGE 138-2023		
Classificazione	Posto auto coperto		
Denominazione	subject Massetana sub 67 LOTTO 9.7 RG...		
Destinazione	Privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Nuovo		
Superficie	16,00 m ² Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN...		



Ubicazione

Strada MASSETANA ROMANA, 60 -

Massetana 53100 SIENA - (SI)

Zona OMI: E11/Suburbana/COLONNA DI SAN MARCO, STRADA MASSETANA ROMANA E FONTEBENEDETTA

Unità Immobiliare

Condominio	Strada Massetana Romana 60	Palazzina	unico	Scala	
Piano di accesso	Piano Seminterrato			Interno	

Descrizione principale

Unità immobiliare ad uso autorimessa composta da unico vano con accesso da area di manovra comune (sub 58) e da piazzale comune (resede sub 70).

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Descrizione pertinenze

nessuna

Parti comuni

Sono parti comuni, pro quota condominiale, oltre a quelle comuni per legge (articoli 1117 e seguenti del Codice Civile), consuetudine e destinazione, anche quanto risulta meglio indicato e descritto nell'elaborato planimetrico depositato ed in particolare:

- il portico e la scala rappresentati al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 52 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della stessa particella);

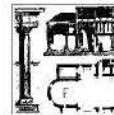
- la corsia di manovra rappresentata al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 58 (bene comune non censibile ai subalterni 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 57, 61, 62, 63, 64, 65, 66 e 67 della stessa particella);

- il resede rappresentato al CF al Foglio 87 del Comune di Siena particella 869 subalterno 70 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della stessa particella).

Provenienza e titolarità

L'immobile in oggetto, oltre a maggior consistenza, è pervenuto nella proprietà del soggetto esecutato (società incorporante) per atto di fusione con [redacted] (società incorporanda) del 23/09/2020 ai rogiti Notaio [redacted] repertorio nr. 24256 raccolta nr. 19069, trascritto a Siena il 01/10/2020 al nr. di Reg. Part. 4811.

A [redacted] il bene in oggetto, oltre a maggior consistenza, pervenne per atto di



trasformazione societaria ai rogiti Notaio [REDACTED] del 27/12/2010 repertorio nr. 125567 raccolta nr. 17162, registrato a Poggibonsi il 28/12/2010 al n. 2664 serie 1T, trascritto a Siena al nr. 7602 di Registro Particolare, con il quale [REDACTED] mutava in [REDACTED]

A [REDACTED] (società incorporante) detti beni immobili, oltre a maggior consistenza, pervennero per atto di fusione per incorporazione con [REDACTED] (società unipersonale incorporanda) ai rogiti Notaio [REDACTED] di Siena del 19/12/2003 repertorio nr. 39502 raccolta nr. 13924, registrato a Siena il 23/12/2003 al nr. 2709, trascritto a Siena il 24/12/2003 al nr. 7863 di Registro Particolare ed ivi registrato il 23/12/2003 al nr. 2709 serie 1.

A [REDACTED] (società unipersonale) detti beni immobili, nella loro identificazione catastale originaria, pervennero dal [REDACTED] per atto di compravendita ai rogiti Notaio [REDACTED] di Scarperia (FI) del 20/04/1996 repertorio nr. 5998 raccolta nr. 522 trascritto a Siena il 11/05/1996 al nr. 2173 di Registro Particolare.

Ai fini della continuità storica ipo-catastale si precisa che il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto costituiscono porzioni, è stato edificato sull'area di risulta dalla demolizione totale di precedente fabbricato rappresentato al CF nel foglio 87 del Comune di Siena particella 260 subalterno 5 e al CT nel medesimo foglio 87 particella 260 (oggi particella 869) della superficie complessiva di mq. 8.795 e per il trasferimento di detta particella al Catasto Fabbricati sono stati presentati all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Siena - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali:

- . tipo mappale approvato in data 16 giugno 2009 prot. SI0088616 (per demolizione totale);
- . tipo mappale approvato in data 4 agosto 2009 prot. SI0110196;
- . dichiarazione di fabbricato urbano presentata in data 30/10/2009 prot. SI0139630;
- . denuncia di variazione per cambio di destinazione in data 16/03/2010 prot. SI0025448 (relativa alla cabina Enel);
- . denuncia di variazione per frazionamento e fusione in data 13/04/2010 prot. SI0039630 (relativa al posto auto subalterno 65);
- . denuncia di variazione presentata in data 13/04/2010 prot. SI0034421 (relativa all'area di manovra condominiale subalterno 58);
- . denuncia di variazione presentata in data 17/05/2010 prot. SI0045262 (relativa al resede condominiale subalterno 70).

Urbanistica e vincoli

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Siena (Piano Operativo Comunale approvato con Del. C.C. n.216 del 25/11/2021) l'area in cui sorge il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è classificata come "Aree Miste 2 (AM)" e le trasformazioni sono normate essenzialmente dall'art. 79 della NTA allegata al PO.

L'area in questione è gravata da vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 imposto con DM 16/01/1974 (G.U. nr. 58/1974).

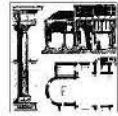
La costruzione del fabbricato, a seguito della demolizione di precedente manufatto eseguita con D.I.A. nr. 39640/SUAP del 19/08/2005, è avvenuta in conformità ai seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire n.41939/SUAP del 19/04/2007 e successiva variante n.52354/SUAP del 18/03/2010 per "la costruzione di edificio commerciale e direzionale";
- D.I.A. nr. 48827/SUAP del 20/01/2009 per "costruzione di autorimessa";
- Accertamento di Conformità in Sanatoria n.53818/SUAP del 18/01/2010;
- D.I.A. nr. 52354/SUAP del 18/03/2010 per "modifiche interne";
- variante finale prot. nr. 20269 del 12/04/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori del 12/04/2010.

L'autorimessa è stata realizzata, ai sensi del 1 comma dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, mediante edificazione nel sottosuolo di area pertinenziale esterna al fabbricato al servizio del quale i box/posti auto sono destinati sulla base ed in conformità alle autorizzazioni edilizie suddette assoggettando dette autorimesse a vincolo di pertinenzialità.

Per la costituzione del vincolo di pertinenzialità tra le unità immobiliari del fabbricato ed i box/posti auto edificati nel sottosuolo è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Cataldo Dinolfo di Poggibonsi in data 24 ottobre 2008 numero 122679/15299 repertorio, registrato a Poggibonsi il 27 ottobre 2008 al n. 2552 serie 1T, trascritto in data 28 ottobre 2008 al numero 7033 registro particolare a favore del Comune di Siena.

Tuttavia il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5 come modificato dalla Legge di conversione 4 aprile 2012 n. 35, ha inserito nell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 il comma 5 che prevede la possibilità di trasferire la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del 1 comma dell'art. 9 della citata Legge 122/1989, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, con



destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, mantenendo inalterata l'esclusiva destinazione a parcheggio (comma 5 dell'art. 9 della Legge 122/1989).

Le aree e gli spazi condominiali sono attraversati da canalizzazioni per fognature di acque bianche e nere, linee elettriche, telefoniche, acquedotto, gas metano e per ogni altra utenza relativa all'intero fabbricato, canalizzazioni relative sia alla porzione immobiliare compravenduta, sia alle restanti unità immobiliari del fabbricato.

Nelle strutture del fabbricato sono presenti, in sottotraccia, tutte le condutture elettriche, telefoniche, per scarichi e quant'altro, relative all'intero edificio.

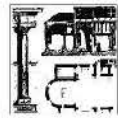
Risultano altresì i seguenti vincoli:

trascrizione in data 30 aprile 2010 al numero 2382 registro particolare relativa a servitù di passaggio anche carrabile, servitù di elettrodotto e servitù di presa d'aria a favore dell'Enel Distribuzione S.p.A gravante la cabina Enel rappresentata al Catasto Fabbricati di Siena nel Foglio 87 particella 869 subalterno 56 e l'area urbana condominiale rappresentata al Catasto Fabbricati di Siena nel Foglio 87 particella 869 subalterno 55 (oggi subalterno 70);

trascrizione in data 22 marzo 2007 al numero 1869 registro particolare relativa all'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Siena ai rogiti Notaio Riccardo Coppini di Siena in data 16 marzo 2007 numero 46951/17898 repertorio, registrato a Siena il 19 marzo 2007 al n. 623.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale
Destinazione	Mista
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

-Posto auto coperto sub 67 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Ubicazione

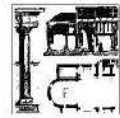
Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	SIENA		
Zona	Massetana		
Indirizzo	Strada MASSETANA ROMANA		
Civico	60	Cap	53100
Latitudine	43° 17' 55,7484"	Longitudine	11° 19' 46,2612"

Mappa



Confini

Il bene immobile confina con area comune di manovra da più lati (sub 58), residua proprietà del soggetto esecutato, Stanghellini Franco, salvo se altri.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Posto auto coperto sub 67 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Descrizione consistenza

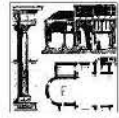
Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN)</p> <p>Per superficie interna netta, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIN include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · gli spessori delle zoccolature; · le superfici delle sottofinestre (sgusci); · le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili; · le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi; · le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne); · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri sia perimetrali che interni; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; · lo spessore dei tramezzi; · lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	16,00	1,00	16,00
Totale Superficie (m²)		16,00		16,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

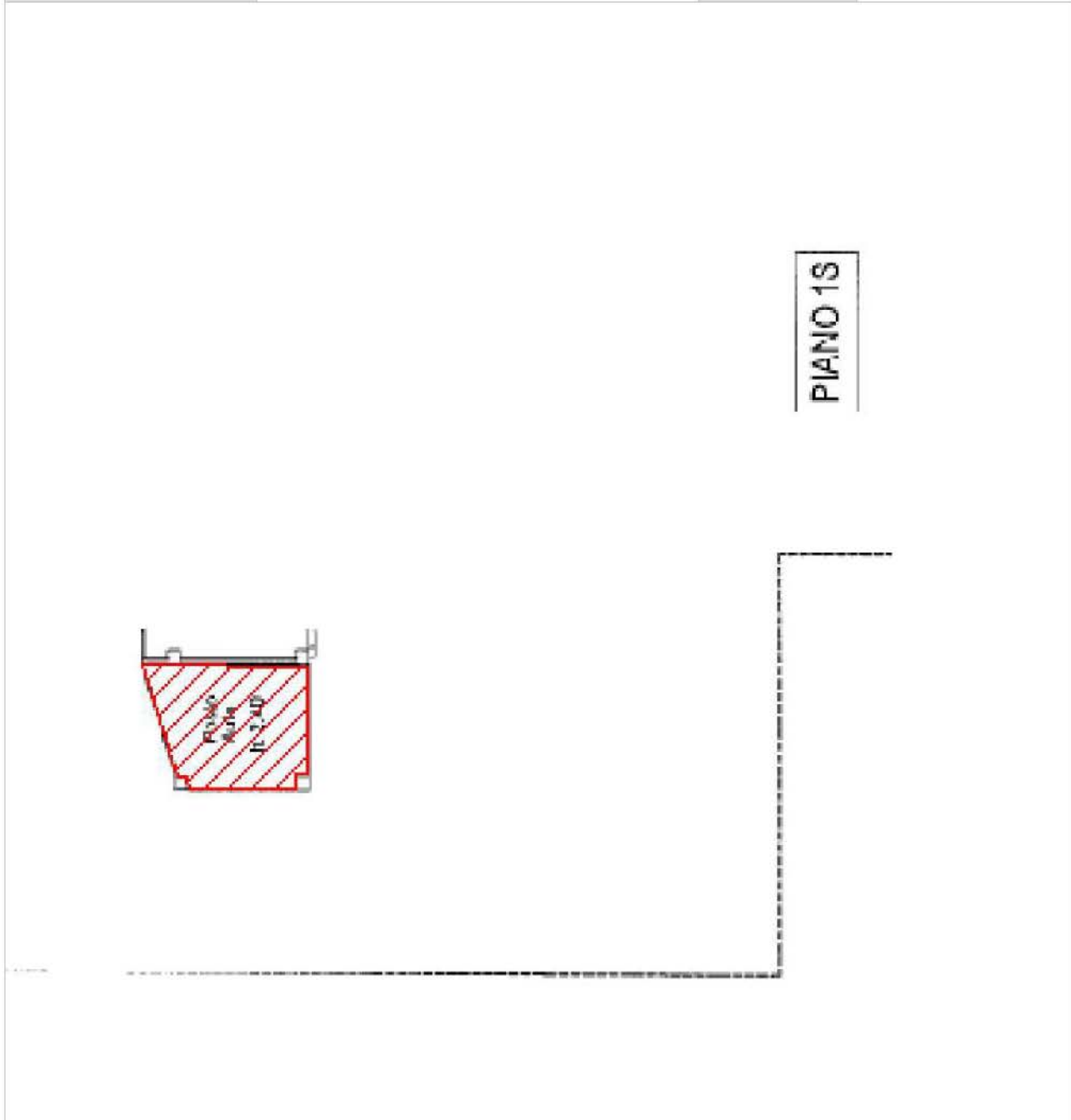
Consistenza per il Piano Seminterrato

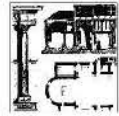
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
posto auto coperto sub 67	16,00	S1	1,00	16,00
Totale per piano	16,00			16,00



■ Planimetria
571-subject Massetana sub 67 LOTTO 9.7 RGE 138-2023-Posto auto coperto Strada
MASSETANA ROMANA, 60 SIENA-SI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Seminterrato	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	1





CARATTERISTICHE

-Posto auto coperto sub 67 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	SI	16,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	16,0	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	20/02/2025	giorno/mese/anno	-



SEGMENTO DI MERCATO

-Posto auto coperto sub 67 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Denominazione

Classificazione	Posto auto coperto
Destinazione	Privata

Localizzazione/Ubicazione

Comune	SIENA	Provincia	SI
Località/Fraz./Zona	Massetana		
Posizione	Periferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Nuovo
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse - C6	Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Edificio pluriuso		
Indice Superficiario	Rapporto		Indice tipologico (%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	16,00/16,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	16,00/16,00	100,00

Mercato

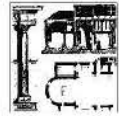
Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	750,00 €/m ²	Livello di reddito	4,00 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	Assente (fasce sociali miste)

Rapporti di posizione

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



DOCUMENTI

-Posto auto coperto sub 67 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ **Elenco Planimetrie**

N. 1 Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 87 part 869 sub 67 del 20/02/2025

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN) Piano Seminterrato

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

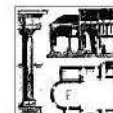
■ **Elenco Fotografie**

N. 2 sub 67 del 20/02/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di SIENA	Provincia di SI
---------------------------------------	------------------------

■ Fabbricati - Comune catastale di SIENA (I726)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		87	869	67	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	5	16,00 m ²	60,32	17,00
Totali								60,32	17,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 87 Part. 869 Sub. 67 (Bene principale) Situazione in atti al 19/02/2025

Piano di accesso: S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 17,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 19/12/2003

Documenti di riferimento Il documento non è conforme alla realtà.

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

N.	Sez.	Fg.	Part.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.87.869.67.			C/6	Posti auto coperti	17,00	seminterrato	Normale	670,00	11.390,00
Valore Normale complessivo										11.390,00

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato(MCA) dell'immobile, classificato come Posto auto coperto sito in SIENA (SI) - Masetana, Strada MASSETANA ROMANA, 60, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato(MCA) = [Stima a Capitalizzazione Diretta]-[Costi non conformità]

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

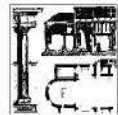
La data di stima è giovedì 20/02/2025.

DUE DILIGENCE

Posto auto coperto sub 67 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
22/02/2025	Verifica della conformità (regolarità) edilizia L'unità immobiliare è individuata da tramezzi in muratura laterali che la dividono dalle altre unità immobiliari. Tali murature non sono riportate nell'ultimo progetto approvato che pure autorizza la realizzazione dell'autorimessa interrata suddivisa in tanti subalterni. Trattandosi di semplici opere interne che non hanno creato nuove unità immobiliari, si ritiene sufficiente la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori	Non conforme	2.500,00



Asseverata ai sensi dell'art. 136, comma 6 della L.R. Toscana nr. 65/2014 (anche art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001) corrispondendo la sanzione prevista di € 1.000,00.
 Si stima equo un costo di non conformità comprensivo di sanzione, onorari e accessori pari ad € 2.500,00.

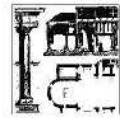
Totale costi ripristino Non conformità 2.500,00

Bilanci

Posto auto coperto sub 67 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Estimativo annuo 2025

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Ricavi da locazioni: Da intervista diretta alla titolare di attività farmaceutica adiacente che ha detenuto un immobile simile è risultato che il canone di locazione mensile si aggirasse intorno ai 3,50/4,50 €/mq. Si assume prudenzialmente il valore minimo di €/mq 3,50, ritenendo che immobili simili possano suscitare un certo interesse sia nelle attività commerciali esistenti nel fabbricato sia per residenti in zona. [S1]*3,5*12	672,00		
		Totale Passivi	0,00
		Totale Netto	672,00
Totale Attivi	672,00	Reddito Lordo	672,00



SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE

Posto auto coperto sub 67 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

■ Mortgage

Non avendo reperito alcun comparabile offerto in locazione, il saggio di capitalizzazione – nell'ordinarietà dei casi calcolato tramite il rapporto tra il reddito ed il valore – è stato determinato tramite metodo additivo, previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, denominato "Mortgage & Equity Components".

Tale metodologia estimativa si basa sul concetto che il saggio di capitalizzazione, in assenza di dati oggettivi reperiti a seguito di un'indagine di mercato (redditi e prezzi noti cioè derivanti da contratti effettivamente stipulati), può essere individuato tramite la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione del mutuo, derivante dall'operazione finanziaria per l'acquisto di un immobile e il saggio di redditività che un investitore vorrebbe ottenere dalla somma auto-finanziata. Si ritiene opportuno evidenziare che l'eliminazione delle difformità sarebbe, a tutti gli effetti, un'incombenza da sostenere prima dell'acquisto dell'immobile e della successiva locazione. In ragione di tale considerazione, lo scrivente ritiene ragionevolmente corretto assumere come riferimento per il calcolo del saggio e del giusto prezzo della locazione il valore di mercato al lordo degli eventuali costi di non conformità.

Il saggio di redditività diretta rappresenta il compenso che un investitore si aspetta di ricevere per l'utilizzo del proprio capitale. Tale saggio deriva dalla redditività che potrebbe essere ricavata da un investimento privo di rischio (es. BTP) alla quale sommare una ulteriore percentuale determinata in base al rischio dell'investimento, ovvero il c.d. "risk premium". Quest'ultimo – "risk premium" – non essendo direttamente rilevabile da dati ufficiali, viene discrezionalmente individuato dallo scrivente sulla base delle informazioni verbali che è stato possibile reperire nel corso dell'indagine di mercato.

tasso di rendimento "risk free" = corrispondente al tasso di rendimento dei BTP a 5 anni indicato nel Bollettino

Trimestrale n. 104 (gennaio 2025) pubblicato dal Ministero delle Finanze = 2,92%

rischio per sfritto/difficoltà di locazione = 0,50%

rischio per mancato pagamento = 1%

rischio per danneggiamento immobili = 0,50% sommano

saggio di redditività diretta – Ie = 4,92%

Saggio interesse o di sconto del mutuo (r): 2,5000 %

Saggio di capitalizzazione del mutuato(IM): 4,7800 %

Percentuale del valore dell'immobile mutuato(LTV): 80,0000 %

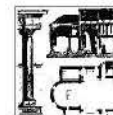
Saggio di rendimento equo per l'investimento(IE): 4,9200 %

Saggio Mortgage and equity components(i): 4,8080 %

■ Stima a Capitalizzazione Diretta

Anno iniziale bilancio transitorio	Estimativo annuo 2025		
Reddito transitorio	Reddito Lordo	Valore	672,00 €
Numero anni durata del reddito transitorio	0		
Anno iniziale bilancio costante	Estimativo annuo 2025		
Reddito costante	Reddito Lordo	Valore	672,00 €
Saggio capitalizzazione	Saggio Mortgage	Valore	4,8080 %

La Stima a Capitalizzazione Diretta è posta pari alla conversione dei redditi futuri, transitori e costanti, nel valore presente dell'immobile con una procedura di sconto finanziario.



Tale valore è uguale a 13.976,71 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Posto auto coperto sub 67 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI)

Valore di mercato(MCA)

Valore di mercato(MCA)	[Stima a Capitalizzazione Diretta]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	2.500,00
Stima a Capitalizzazione Diretta	Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	13.976,71

In conclusione il Valore di mercato(MCA) dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
 $13.976,71 - 2.500,00 = 12.000,00$ €


Diconsi Euro dodicimila

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

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

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 9

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Posto auto coperto sub 67 Strada MASSETANA ROMANA, 60 - 53100 - SIENA (SI) il Valore di mercato(MCA) alla data di stima del 20/02/2025 è pari a 12.000,00 € per 16,0 m ² pari a 750,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 20/02/2025 è pari a 10.200,00 € per 16,0 m ² pari a 637,50 €/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.	 12.000,00
Totale		12.000,00
Totale Lotti		12.000,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Lotto 9

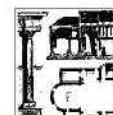
Compendio catastale	Valore (€)
Posto auto coperto sito in Strada MASSETANA ROMANA, 60 SIENA (SI) Valore di mercato (20/02/2025)	

Alessandro Leri Geometra

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

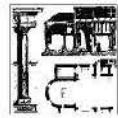
e-mail alessandroleri@geosiena.it

PEC alessandro.leri@geopec.it



Fg. 87 Part. 869 Sub. 67 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 60,32 €
Superficie di 17,00 m² per 705,88 €/m² pari a

	12.000,00
Totale	12.000,00



RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto 9

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Posto auto coperto sito in Strada MASSETANA ROMANA, 60 SIENA (SI)	
il Valore di mercato alla data di stima del 20/02/2025	
Proprietario	
1 [REDACTED]	
Comune di SIENA Fg. 87 Part. 869 Sub. 67	
C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 60,32 € Quota 1/1 di 12.000,00	12.000,00
Totale in proprietà SERFIN IMMOBILIARE s.r.l.	12.000,00

Totale 01 - Lotto 9 **12.000,00**

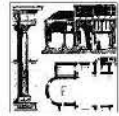
RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	[REDACTED]	12.000,00
Totale		12.000,00

FIRME

Alessandro Leri

Alessandro Leri
Geometra



LIMITI E ASSUNZIONI

CONCLUSIONI

Relazione peritale per esecuzione immobiliare LOTTO 9

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.