

TRIBUNALE DI SIENA

Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa [REDACTED]

esecuzione immobiliare R.G.E. n. 117/2025

Promossa da: [REDACTED] cod. fisc./partita IVA [REDACTED]

Rappresentata da: [REDACTED] cod. fisc./partita IVA [REDACTED]

contro: Sig. [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

Esperto stimatore: geom. Andrea Bruttini

Data Decreto di nomina: 09.11.2025

Data trasmissione giuramento: 19.11.2025

Data udienza ex 569 c.p.c.: 11.06.2026

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento e attiguo magazzino facente parte di un fabbricato posto ai margini dell'abitato di Castellina Scalo e più precisamente in via Guglielmo Marconi 20, avente accesso diretto dalla pubblica via.

L'abitazione è composta al pianterreno da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e cantina nonché, al piano primo, da due camere da letto, vano accessorio e bagno; il magazzino, collegato all'abitazione per il tramite di porta, è in unico vano adibito impropriamente a rustico dove trova spazio anche un piccolo angolo cottura con cucina economica.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI (fascicolo aggiornato al 17.01.2026)

denominazione creditore	[REDACTED]
sede legale	[REDACTED]
codice fiscale/partita IVA	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

denominazione creditore	-----
sede legale	-----
codice fiscale/partita IVA	-----
Avvocato che lo rappresenta	-----

3. CREDITORI SEQUESTANTI



denominazione creditore	-----
sede legale	-----
codice fiscale/partita IVA	-----
Avvocato che lo rappresenta	-----

4. CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Periodo:	ATTO	Donazione					
dal	a favore di	Sig. [REDACTED]					
14.09.1993	notaio	[REDACTED]		data	04.03.1993	repertorio	18237
alla	TRASCRIZIONE						
data odierna	Ufficio	Siena		data	22.03.1993	n.	554

Alla luce del passaggio di proprietà sopra indicato si dichiara la continuità delle trascrizioni.

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto di pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI	<u>NO</u>
---	----	-----------

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA E SUSSISTENZA PRESUPPOSTI PER RICONOSCIMENTO PRELAZIONE

NON Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito e sussistenza presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 del d. lgs. 122/2005	SI	<u>NO</u>
--	----	-----------

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	<u>SI</u>	NO
--	-----------	----

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	<u>SI</u>	NO
Al momento del sopralluogo effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario in data 14.01.2026 l'immobile era occupato dall'esecutato. Secondo quanto formalmente comunicato allo scrivente (cfr. allegato 6), alla data del 24.04.2026 non risultavano essere presenti contratti di affitto, attivi e registrati, presso l'ufficio provinciale di Siena dell'Agenzia delle Entrate.		

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di un appartamento facente parte di un fabbricato posto ai margini dell'abitato di Castellina Scalo e più precisamente in via Guglielmo Marconi 20, avente accesso diretto dalla pubblica via. L'unità di tipo civile edificata in aderenza a stabile non riguardato del pignoramento, oltre a magazzino in corpo separato adiacente alla prima. L'abitazione è composta al pianterreno da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e cantina



nonché, al piano primo, da due camere da letto, vano accessorio e bagno; il magazzino, collegato all'abitazione per il tramite di porta, è in unico vano adibito impropriamente a rustico dove trova spazio anche un piccolo angolo cottura con cucina economica.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, foglio **1**, particella **138**, subalterno **1/3/4**; categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani (*catastali*), rendita €. 846,99;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, foglio **1**, particella **138**, subalterno **2**; categoria C/2, classe 7, consistenza 46mq (*catastali*), rendita €. 152,04;

CONFINANTI (*nominativi ricavati, per quanto possibile, dalle documentazioni catastali attualmente in atti*)

Sigg. [REDACTED] parti comuni, viabilità pubblica, salvo se altri;

10. VALUTAZIONE DEL BENE

valore di mercato stimato al lordo delle detrazioni che seguono.....	€. 207.000,00	(a)
detrazione 1 - regolarizzazione/ripristino delle difformità urbanistiche riscontrate (<i>cfr. punto n. A.3 della relazione che segue</i>), importo in ogni caso NON inferiore a	- €. 2.000,00	(b)
detrazione 2 - spese condominiali insolute	----	(c)
detrazione 3 - altri costi	----	(d)
valore di mercato stimato al netto delle detrazioni (a – (b + c + d))	€. 205.000,00	(e)

valore di mercato stimato al netto delle detrazioni	€. 205.000,00	(e)
abbattimento percentuale per la mancanza di garanzia dell'assenza di vizi occulti - 15% di (e)	- €. 30.750,00	(f)
prezzo da porre “a base d’asta” – (e – f)	€. 174.250,00	
arrotondato a	€. 175.000,00	

RELAZIONE TECNICA



A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI.

Piena proprietà di un appartamento facente parte di un fabbricato posto ai margini dell'abitato di Castellina Scalo e più precisamente in via Guglielmo Marconi 20, avente accesso diretto dalla pubblica via.

L'unità di tipo civile edificata in aderenza a stabile non riguardato del pignoramento, oltre a magazzino in corpo separato adiacente alla prima.

L'abitazione è composta al pianterreno da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e cantina nonché, al piano primo, da due camere da letto, vano accessorio e bagno; il magazzino, collegato all'abitazione per il tramite di porta, è in unico vano adibito impropriamente a rustico dove trova spazio anche un piccolo angolo cottura con cucina economica.

Con **atto di donazione** a rogito del Notaio [REDACTED] di Siena del giorno 04.03.1993 (rep. 18237), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data 15.03.1993 al n. 2204/1192 del registro particolare l'esecutato acquisì la piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.

A.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere, attualmente, così catastalmente censito:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, foglio **1**, particella **138**, subalterno **1/3/4**; categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani (catastali), rendita €. 846,99;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, foglio **1**, particella **138**, subalterno **2**; categoria C/2, classe 7, consistenza 46mq (catastali), rendita €. 152,04;

Con riferimento all'art. 567 c.p.c. si precisa che all'interno del fascicolo è stata depositata la "certificazione notarile" sostitutiva delle certificazioni catastali ed ipocatastali: dall'analisi di detta documentazione è emerso quanto segue.

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono con quelli attualmente in atti.

Per quanto attiene alla c.d. "conformità catastale" lo stato attuale dei luoghi corrisponde con la documentazione catastale attualmente in atti salvo una lieve diversa distribuzione del bagno al piano terreno che presenta un tramezzo non presente nelle pratiche edilizie visionate né tantomeno del catastale attualmente reperibile.

A.3. IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA

A.3.1 - TITOLI ABILITATIVI REPERITI ED ANALIZZATI



Il fabbricato del quale è parte l'immobile oggetto della presente relazione è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967: la circostanza trova conferma nel fatto che il medesimo compendio era già rappresentato sulla “mappa catastale di impianto”, quest’ultima pubblicata in data 01.11.1951.

In epoca più recente, ovvero a seguito degli accertamenti effettuati presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Monteriggioni, è emerso che la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, nel corso degli anni, è stata interessata dalle pratiche edilizie di seguito descritte.

Manutenzione straordinaria n. 77 del 13.06.1981

Sulla scorta di tale titolo abilitativo, e sempre secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti, fu realizzato uno scannafosso interrato adiacente alla parete portante del magazzino.

Concessione n. 340 del 26.11.1980 (P.E. 709/1980)

Sulla scorta di tale titolo abilitativo, secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti, fu realizzato l’ampliamento della porta di accesso dell’attuale abitazione.

Concessione n. 1873 del 15.12.1992 (P.E. 2692/1992)

Sulla scorta di tale titolo abilitativo, secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti, furono realizzate delle opere di manutenzione straordinaria e modifiche esterne con cambio di destinazione da magazzino ad unità abitativa del sub. 1/3/4

Concessione edilizia n. 2124 del 13.08.1994 (P.E. 2692B/1993) Variante in corso d’opera alla Concessione 1873.

Sulla scorta di tale titolo abilitativo, e sempre secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti, furono variate alcune tramezzature interne nonché alcune aperture sull’esterno. Vennero inoltre proposte anche modifiche al resede esterno.

Manutenzione ordinaria n. 1860 del 23.06.2004

Sulla scorta di tale titolo abilitativo, e sempre secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti, furono modificate le pavimentazioni interne ed esterne all’abitazione.

PdC in sanatoria art. 140 L.R. 1/2005 n. 2413/2005 del 10.08.2005

Sulla scorta di tale titolo abilitativo, e sempre secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti, venne sanata la tettoia a copertura dell’attuale magazzino.

Denuncia di Inizio Attività n. 8/2006 del 12.01.2006.

Sulla scorta di tale titolo abilitativo, e sempre secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti, venne eseguita la ristrutturazione della tettoia che venne censita a magazzino con installazione degli infissi con struttura metallica e la realizzazione delle tamponature, fra infisso e infisso, mista in mattoni e pietra locale.

A.3.2 - RISPONDEZZA DELLO STATO DEI LUOGHI CON QUANTO RISULTANTE DAI TITOLI ABILITATIVI

La suddivisione interna dell’unità immobiliare è coerente con l’attuale stato dei luoghi, eccezion fatta per il locale bagno al piano terreno che presenta un tramezzo divisorio non riportato nelle pratiche edilizie visionate.

A.3.3 - CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE



Le difformità riscontrate sono riconducibili a modifiche interne facilmente appianabili mediante presentazione di CILA tardiva presso l'ufficio tecnico del Comune di Monteriggioni che comporterà il pagamento di una sanzione amministrativa di euro 1.000,00.

In ragione di quanto asserito, lo scrivente ha applicato al valore di mercato stimato un abbattimento di euro 2.000, che può ragionevolmente ritenersi sufficiente a coprire sia le spese da sostenere per la CILA (onorari professionali, sanzioni, ecc.).

A.4. GRAVAMI SULLA PROPRIETÀ

A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. lo scrivente non ha riscontrato la presenza di trascrizioni riconducibili ad ulteriori gravami rispetto a quelli indicati al successivo punto A.9.

A.5. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario in data 16.01.2026 l'immobile era occupato dall'esecutato.

Secondo quanto formalmente comunicato allo scrivente (*cfr. allegato 6*), alla data del 24.04.2026 non risultavano essere presenti contratti di affitto, attivi e registrati, presso l'ufficio provinciale di Siena dell'Agenzia delle Entrate.

A.6. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Sulla scorta delle informazioni acquisite in occasione del sopralluogo è emerso che l'immobile oggetto della procedura non fa parte di alcun condominio formalmente costituito.

A.7. DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO

L'immobile oggetto della presente relazione è una abitazione di tipo civile (categoria catastale A/2) ed un magazzino (categoria C/2), attualmente di proprietà di una persona fisica: in ragione di ciò, è lecito ritenere che il trasferimento sia soggetto ad imposta di registro.

L'immobile censito ad abitazione è, in linea teorica, compreso tra quelli per i quali può essere richiesta l'agevolazione per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario che sia persona fisica, ma per poter usufruire della agevolazione dovranno essere rispettate tutte le condizioni previste per legge quali, a titolo esemplificativo MA NON ESAUSTIVO, che l'eventuale aggiudicatario dichiari di non essere titolare esclusivo, né in comunione col proprio coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile acquistato.

Lo scrivente, non essendo a conoscenza di chi potrà essere l'eventuale aggiudicatario, non è pertanto in grado di poter stabilire con certezza se quest'ultimo (eventuale aggiudicatario) potrà usufruire della predetta agevolazione.



Come già fatto presente (*cf. precedente capitolo A.2*) la planimetria catastale dell'immobile può definirsi sostanzialmente conforme sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale: tuttavia lo scrivente non è in grado di poter stabilire se sia possibile richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte possa determinarsi con il procedimento del c.d. "prezzo-valore", esulando tale specifica valutazione dalle proprie competenze professionali.

Riguardo l'immobile censito a magazzino il trasferimento di proprietà, acquistato da soggetto privato nell'ambito di una procedura di esecuzione immobiliare, è soggetto al regime ordinario dell'imposta di registro, in quanto il venditore non è soggetto passivo IVA e il trasferimento avviene mediante decreto del giudice dell'esecuzione. In tale fattispecie non si applica l'IVA, ma trovano applicazione le imposte indirette previste per gli atti traslativi a titolo oneroso di immobili non abitativi. Le imposte dovute dall'aggiudicatario sono costituite dall'imposta di registro nella misura del 9%, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, oltre all'imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50 ciascuna. L'imposta di registro non può essere comunque inferiore all'importo minimo di euro 1.000. La base imponibile è rappresentata esclusivamente dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile, non essendo applicabile il meccanismo del cosiddetto "prezzo-valore", riservato agli immobili a destinazione abitativa in presenza di specifici requisiti soggettivi e oggettivi e non applicabile alle vendite derivanti da esecuzione forzata. Non risultano applicabili agevolazioni fiscali, ed in particolare non trovano applicazione le agevolazioni "prima casa", trattandosi di immobile non abitativo.

A.8. PENDENZE GIUDIZIARIE

A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. lo scrivente non ha riscontrato la presenza di trascrizioni riconducibili a domande giudiziali e/o sequestri conservativi.

A.9. CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Lo scrivente, sulla base della documentazione in atti e delle opportune verifiche eseguite presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Siena, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti il bene immobile oggetto di esecuzione.

Repertori al 23.04.2026

- pignoramento immobiliare del giorno 11.08.2025 (rep. 2064), trascritto in data 03.10.2025 al n. 6802 del registro particolare a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, dei seguenti immobili:
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, foglio **1**, particella **138**, subalterno **1/3/4**;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, foglio **1**, particella **138**, subalterno **2**;



B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1 – DESCRIZIONE DEL BENE.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono un appartamento ed un magazzino facenti parte di un fabbricato posto ai margini dell'abitato di Castellina Scalo e più precisamente in via Guglielmo Marconi 20, avente accesso diretto dalla pubblica via.

L'unità di tipo civile edificata in aderenza a stabile non riguardato del pignoramento, oltre a magazzino in corpo separato adiacente alla prima.

L'abitazione è composta al pianterreno da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e cantina nonché, al piano primo, da due camere da letto, vano accessorio e bagno; il magazzino, collegato all'abitazione per il tramite di porta, è in unico vano adibito impropriamente a rustico dove trova spazio anche un piccolo angolo cottura con cucina economica.

CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella provincia di Siena, ormai da diversi anni, viene assunto come dato di riferimento per la commercializzazione degli immobili la loro **superficie commerciale**, e per tale ragione lo scrivente ritiene corretto ed opportuno procedere anche alla determinazione di quest'ultima.

Detta superficie commerciale è stata calcolata adottando come dato di riferimento iniziale le risultanze del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo: la superficie scaturita è stata poi convertita nell'equivalente superficie commerciale, utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo adottati dalla "CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI SIENA" all'interno del documento denominato "STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE", tenendo così nella dovuta considerazione, oltre che l'incidenza delle murature interne ed esterne, anche le specifiche destinazioni d'uso delle diverse porzioni costituenti l'immobile.

La **superficie utile** complessiva dell'unità immobiliare è la seguente:

locali principali ed accessori	mq.	130,00
Locale magazzino	mq.	46,00

La **superficie COMMERCIALE** complessiva dell'unità immobiliare è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locali principali ed accessori	mq.	170,00	1,00	mq.	170,00
Locale magazzino	mq.	52,00	0,70	mq.	36,40
superficie COMMERCIALE dell'unità immobiliare				mq.	206,40

superficie commerciale (C) = superficie al lordo delle murature (A) X rapporto mercantile (B)



IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, foglio **1**, particella **138**, subalterno **1/3/4**; categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani (*catastali*), rendita €. 846,99;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, foglio **1**, particella **138**, subalterno **2**; categoria C/2, classe 7, consistenza 46mq, rendita €. 152,04;

CONFINANTI (nominativi ricavati, per quanto possibile, dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

Sigg. [REDACTED] parti comuni, viabilità pubblica, salvo se altri;

STATO MANUTENTIVO

Lo stato manutentivo dell'appartamento può definirsi normale.

B.2 – CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE

Gli immobili oggetto della presente relazione sono parte di un fabbricato posto ai margini dell'abitato di Castellina Scalo: trattasi di un fabbricato "in linea" confinante con la viabilità pubblica.

Detti immobili sono dotati di accessi indipendenti.

B.3 – CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE

La zona nella quale si trova l'immobile è nell'immediato margine del nucleo centrale di Castellina Scalo.

C) STIMA DEL BENE

C.1 – SCELTA DELLA MODALITÀ DI VENDITA IN LOTTI

Anche se trattasi di due corpi distinti e così censiti, il fatto che siano uniti di fatto da un ampio portale che li mette in comunicazione e che rende di fatto la parte a magazzino parte integrante dell'abitazione, fa sì che lo scrivente non abbia proceduto alla formazione di lotti

C.2 – SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene immobile oggetto di esecuzione è stata effettuata adottando i criteri estimativi introdotti dagli *International Valuation Standards* (I.V.S.).

I criteri appena citati, già recepiti a partire dal 27/12/2006 dalla Banca d'Italia, sono stati "tradotti" nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari** edito in Italia da Tecnoborsa. Alla redazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari hanno fattivamente collaborato vari Enti e Associazioni, tra i quali l'ABI (Associazione Bancaria Italiana), i Consigli Nazionali dei vari Ordini Professionali (Geometri, Architetti, Ingegneri, ecc.), l'UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione), il Ministero dello Sviluppo Economico, ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze.



Tra i vari procedimenti estimativi contemplati nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari** quello che viene utilizzato nello specifico caso in esame è il *Market Comparison Approach*, comunemente definito con l'acronimo "M.C.A.": detta metodologia estimativa – "M.C.A." - si basa sul concetto della comparazione tra beni immobili simili ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso segmento di mercato (metodo del confronto di mercato) ma riesce, tramite procedimenti induttivi e matematici, a ridurre al minimo le differenze tra le varie caratteristiche del "soggetto di stima" ed i "soggetti comparabili" presi come riferimento quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, la differenza tra le superfici - principali ed accessorie - dei soggetti analizzati, lo stato manutentivo, ecc.

In pratica, il "valore di stima atteso" determinato con il metodo del *Market Comparison Approach* diventa un dato oggettivamente attendibile, in quanto riduce in modo sensibile, e con un procedimento matematico, tutte le diversità intrinseche proprie dei "soggetti comparabili" che caratterizzano il prezzo di ognuno di essi, ma non necessariamente quello dell'immobile da valutare.

C.3 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Le valutazioni eseguite secondo i canoni e le linee guida del **Codice delle Valutazioni Immobiliari** si articolano e si compongono in diverse fasi, tutte riportate all'interno del **Rapporto di valutazione**: documento, quest'ultimo, nel quale oltre allo sviluppo dei calcoli sono espressamente evidenziate le considerazioni afferenti il procedimento estimativo adottato. Lo scrivente C.T.U., nel tentativo di rendere più immediata la lettura del presente elaborato peritale d'Ufficio, riporta di seguito la sintesi delle risultanze ottenute.

Assunzioni

Per **assunzioni** devono intendersi *"Le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto della valutazione o sul suo approccio, la cui verifica può non essere sempre possibile ovvero, considerata il livello di conoscenza dell'asset oggetto di valutazione da parte del committente, potrebbe non essere necessario effettuare taluni accertamenti o verifiche, audit documentale e/o due diligence. Le assunzioni sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione."* (cfr. Codice Valutazioni Immobiliari, capitolo 12, punto 2.5)

- a seguito di una prima indagine di mercato NON sono stati reperiti atti di compravendita recenti che hanno avuto per oggetto immobili analoghi a quelli in esame, oltretutto facente parte dello stesso fabbricato. Al fine di addivenire ad una più attendibile stima dell'immobile lo scrivente ha effettuato anche una seconda ricerca di mercato, con la quale sono stati reperiti annunci immobiliari con il quale viene offerto in vendita appartamenti appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in esame. Le informazioni acquisite sono state utilizzate per sviluppare la valutazione tramite il prima descritto procedimento estimativo denominato Market Comparison Approach (M.C.A.);
- Tenuto conto che il prezzo richiesto nell'annuncio immobiliare - c.d. "asking price" – nell'ordinarietà dei casi potrebbe subire una fisiologica diminuzione in ragione delle circostanze caratterizzanti una libera trattativa di mercato, lo scrivente ritiene corretto applicare al prezzo indicato nell'annuncio, ai fini della valutazione, un abbattimento percentuale del 10%;



- i calcoli riportati all'interno del presente rapporto di valutazione sono stati sviluppati con l'ausilio di strumenti elettronici (foglio di calcolo di Microsoft Excel) che tengono in considerazione un numero di cifre decimali superiore a quello indicato nelle tabelle dallo scrivente. Qualora il lettore intendesse sviluppare /verificare per proprio conto la correttezza di detti calcoli con strumenti differenti, ed utilizzando le sole cifre decimali riportate nelle tabelle, potrebbe ottenere risultati leggermente diversi da quelli che seguono, senza che ciò possa sancire un errore;

- Tabella dati

	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SOGGETTO	
prezzo	€. 189.000,00	€. 135.000,00	----	R. M.
superficie locali principali	114,00	105,00	130,00	1,00
autorimessa comunicante	----	----	----	0,60
autorimessa non comunicante	15,00	----	46,00	0,50
cantina	----	22,00	----	0,20
resede – scaglione n. 1	----	50,00	130,00	0,15
resede – scaglione n. 2	----	----	130,00	0,02
resede – scaglione n. 3	----	----	55,00	0,005
superficie commerciale complessiva	143,90	116,90	184,60	
stato di manutenzione	3	2	2	
riferimento Comparabile A	https://www.immobiliare.it/annunci/124095335/?entryPoint=map			
riferimento Comparabile B	https://www.immobiliare.it/annunci/125285875/?entryPoint=map			

Ricerca dei prezzi marginali → caratteristiche qualitative

Prezzo marginale stato di manutenzione – **segno atteso positivo**

costo per passaggio da un livello all'altro (a corpo, per singolo mq di superficie commerciale) = €/mq. 200,00

Tabella di valutazione n. 1

aggiustamento preliminare del prezzo in ragione del diverso stato manutentivo

caratteristica	COMPARABILE A	COMPARABILE B
prezzo	€. 189.000,00	€. 135.000,00
stato di manutenzione	- €. 28.780,00	-----
prezzi corretti	€. 160.220,00	€. 135.000,00

Ricerca dei prezzi marginali → caratteristiche superficiali

Prezzo marginale superficie locali principali - **segno atteso positivo**

prezzo medio dei comparabili x rapporto di posizione

prezzo medio Comparabile A = €. 189.000,00 / mq. 143,90 =€. 1.113,41

prezzo medio Comparabile B = €. 135.000,00 / mq. 116,90 =€. 1.154,83

rapporto di posizione (prezzo medio minimo / prezzo medio massimo) = 0,9641

prezzo marginale superficie locali principali =€. 1.093,44



Prezzo marginale superfici accessorie - **segno atteso positivo**

prezzo marginale superficie locali principali x rapporto mercantile

prezzo marginale superficie autorimesse comunicanti = €. 546,72

prezzo marginale superficie locale accessorio = €. 765,41

prezzo marginale superficie cantine = €. 218,69

prezzo marginale superficie resede – scaglione n. 1 = €. 164,02

prezzo marginale superficie resede – scaglione n. 2 = €. 21,87

prezzo marginale superficie resede – scaglione n. 3 = €. 5,47

Tabella di valutazione n. 2

parametro di moltiplicazione del prezzo marginale = quantità soggetto - quantità comparabile (*cfr. tabella dati*)

aggiustamento = parametro di moltiplicazione x prezzo marginale x segno atteso

caratteristica	COMPARABILE A	COMPARABILE B
prezzo	€. 160.220,	€.135.000,00
superficie locali principali	€. 17.495,11	€. 27.336,11
superficie autorimesse comunicanti	- €. 8.200,83	----
superficie cantine	----	- €. 4.811,16
superficie locale accessorio	€. 10.715,75	€. 35.208,91
superficie resedi- scaglione n. 1	€. 21.322,17	€. 13.121,33
superficie resedi- scaglione n. 2	€. 2.842,96	€. 2.842,96
superficie resedi- scaglione n. 3	€. 300,70	€. 300,70
prezzi corretti	€. 204.695,85	€. 208.998,85

DIVERGENZA PERCENTUALE = ((Prezzo Massimo - Prezzo Minimo) / Prezzo Minimo) = **2,10 %**

ponderazione dei valori	COMPARABILE A	COMPARABILE B
attribuzione dei pesi (%)	50%	50%
	p1	p2

Più probabile, attuale, **VALORE DI MERCATO** = (p1 x 50,0%) + (p2 x 50,0%) = €. 206.847,35

arrotondato a **€. 207.000,00**

* * * * *

In virtù di quanto sopra esposto il C.T.U. ritiene, in fede, di aver espletato l'incarico affidatogli.

Monteriggioni (SI) li, 23.05.2026

Il C.T.U.
geom. Andrea Bruttini



Documentazioni allegate al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

Allegato 1 → documentazione fotografica;

Allegato 2 → documentazione catastale;

Allegato 3 → documentazione urbanistica;

Allegato 4 → copia dell'atto di provenienza;

Allegato 5 → copie delle note di iscrizione e trascrizioni estratte presso la Conservatoria dei RR.II.;

Allegato 6 → corrispondenza intercorsa con l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 7 → documentazione anagrafica;

