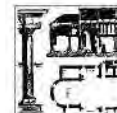


Alessandro Leri Geometra
strada di Cerchiaia, 36 - 53100 SIENA tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it
PEC alessandro.leri@geopec.it



Data della valutazione

giovedì 17/04/2025

Data del rapporto

giovedì 17/04/2025

Relazione peritale per esecuzione immobiliare

RGE 76-2024 [REDACTED]

Numero della pratica

11-2025

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

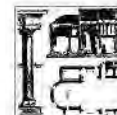
Oggetto

Rapporto di valutazione immobiliare del più probabile valore di mercato di due appartamenti con annesse ciascuno autorimessa in Via F. Turati 3, Castelnuovo Berardenga (SI)

Valore

388.000,00 € Diconsi Euro trecentoottantaottomila





COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 01 - Appartamento e autorimessa interno 1A

1 Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO

Classificazione	Appartamento con autorimessa
Comune	CASTELNUOVO BERARDENGA
Indirizzo	Via Filippo turati, 3
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 148 Part. 164 Sub. 2 Fg. 148 Part. 164 Sub. 16
Superficie (m ²)	111,65
Valore unitario (€/m ²)	1.782,36
Valore di mercato (€)	199.000,00



Lotto 02 - Appartamento e autorimessa interno 2A

1 Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO

Classificazione	Appartamento con autorimessa
Comune	CASTELNUOVO BERARDENGA
Indirizzo	Via Filippo turati, 3
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 148 Part. 164 Sub. 4 Fg. 148 Part. 164 Sub. 17
Superficie (m ²)	112,38
Valore unitario (€/m ²)	1.681,79
Valore di mercato (€)	189.000,00



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento con autorimessa, sito in Via FILIPPO TURATI, 3, Condominio Condominio Via Filippo Turati 3, Scala A - Interno 1 - San Polo - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI), TOSCANA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 04/04/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di CASTELNUOVO BERARDENGA Comune Catastale di CASTELNUOVO BERARDENGA
Catasto Fabbricati

Fg. 148 Part. 164 Sub. 2 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 3, 8 vani, Rendita 888,31 €

Fg. 148 Part. 164 Sub. 16 Categoria: C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse, Classe 7, 15,00 m², Rendita 50,35 €

2 Per l'immobile classificato come Appartamento con autorimessa, sito in Via FILIPPO TURATI, 3, Condominio Condominio Via Filippo Turati 3, Scala A - Interno 2 - San Polo - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI), TOSCANA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)" è determinato il Valore di mercato punti di merito alla data di stima del 04/04/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale





Comune Amministrativo di CASTELNUOVO BERARDENGA Comune Catastale di CASTELNUOVO BERARDENGA

Catasto Fabbricati

Fg. 148 Part. 164 Sub. 4 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 3, 8 vani, Rendita 888,31 €

Fg. 148 Part. 164 Sub. 17 Categoria: C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse, Classe 7, 15.00 m², Rendita 50,35 €

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.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento.

Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

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) Verifiche, 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 procedente 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore precedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

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

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

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Giudice Dott. Flavio Mennella Via CAMOLLIA, 85 - 53100 SIENA - SI
Valutatore	Geom. Alessandro Leri Strada DI CERCHIAIA, 36 - 53100 SIENA - SI Tel. 3772800520 Cel. 3772800520 Nato il 12/10/1962 a SIENA CF: LRELSN62R12I726J
Custode Giudiziario	Istituto di Vendite Giudiziarie di Siena e Arezzo Via DEL POZZO, 1 - 53035 MONTERIGGIONI - SI Tel. 0577 318111 Nota: Dott. Augusto Marcasciano
Esecutato (convenuto)	[REDACTED]
Esecutato (convenuto)	[REDACTED]
Esecutato (convenuto)	[REDACTED]

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
10/12/2024	Nomina esperto stimatore art 569, c 1 CPC Mennella Dott. Flavio (Richiedente valutazione)
11/12/2024	Accettazione incarico esperto stimatore Leri Alessandro (Valutatore)
12/12/2024	Invio richiesta certificati all'Ufficio Anagrafe comunale Leri Alessandro (Valutatore)
12/12/2024	Invio richiesta accesso atti Agenzia delle Entrate-Registro Leri Alessandro (Valutatore)
12/12/2024	Invio richiesta accesso atti ufficio comunale edilizia privata Leri Alessandro (Valutatore)
16/12/2024	Risposta da Amministrazione comunale Leri Alessandro (Valutatore) Pervenuti certificati di residenza e stato di famiglia



19/12/2024	Risposta da Agenzia Entrate - Registro Leri Alessandro (Valutatore)
	Pervenuta risposta da Agenzia Entrate con la quale si attesta l'inesistenza di titoli opponibili in capo ai soggetti eseguiti.
09/01/2025	Accesso all'Ufficio comunale edilizia privata Leri Alessandro (Valutatore)
	Effettuato accesso agli atti (pratiche edilizie) ed eseguite fotocopie
19/02/2025	Invio documentazione IVG Leri Alessandro (Valutatore)
	Inviati documentazione catastale e certificati anagrafe
20/02/2024	Primo accesso ai beni immobili eseguiti Istituto di Vendite Giudiziarie di Siena e Arezzo (Custode Giudiziario)
	Effettuato primo accesso ai beni immobili unitamente al Custode nominato in Via Filippo Turati 3, Castelnuovo Berardenga (SI)
07/04/2025	Risposta amministratore condominio Leri Alessandro (Valutatore)
	Ricevute notizie dall'amministratore del Condominio Via F. Turati 3
07/04/2025	Elaborazione perizia di stima Leri Alessandro (Valutatore)
17/04/2025	Invio perizia alle Parti Leri Alessandro (Valutatore)
17/04/2025	Deposito in PCT Leri Alessandro (Valutatore)
	Deposito in PCT perizia e allegati già inviati alle Parti

CRITERI E PROCEDIMENTI

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

■ Valore di mercato

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

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

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

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

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



"importo stimato..."

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

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

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

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

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

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

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

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

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

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]
Procedimento	Descrizione
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

■ Valore di mercato punti di merito

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

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



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

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

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

"importo stimato..."

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

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

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

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

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

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

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

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

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

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato punti di merito	[Stima per Punti di merito]
Procedimento	Descrizione
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie
	Stima per punti di merito
	Stima per punti di merito



LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
	01 Appartamento e autorimessa interno 1A
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
	02 Appartamento e autorimessa interno 2A
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)





SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)

Denominazione

Data inserimento	03/04/2025	Data ultima modifica	16/04/2025
Codice	574-subject sub2-16_RGE 76-2024		
Classificazione	Appartamento con autorimessa		
Denominazione	subject sub2-16_RGE 76-2024		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	111,65 m ² Cdvi - Superficie Interna Lorda (SI...		



Ubicazione

Via FILIPPO TURATI, 3 -
San Polo 53019 CASTELNUOVO BERARDENGA - (SI)
Zona OMI: B2/Centrale/LUOGHI CENTRALI

Unità Immobiliare

Condominio	Condominio Via Filippo Turati 3	Palazzina	Scala	A
Piano di accesso	Piano Primo		Interno	1

Descrizione principale

Compendio immobiliare formato da abitazione e autorimessa facenti parte di fabbricato a esclusiva destinazione residenziale costruito ai sensi della Legge nr. 865 del 22/10/1971.

L'abitazione, posta al piano primo della palazzina al nr civico 3 - interno 1A - è composta da ingresso/disimpegno, cucina, due bagni, soggiorno/pranzo, quattro vani oltre a balcone sul lato Nord Est, balcone sul lato Sud Ovest e cantina al piano terreno.

L'autorimessa ubicata al piano terreno, con accesso carrabile da piazzale condominiale e pedonale interno da scale e disimpegno condominiali, è composta da un unico vano e dotata di punto acqua.

Descrizione pertinenze

Cantina

Parti comuni

Parti comuni come per legge, l'area scoperta costituente il lotto, locale autoclave, locale contatori, centrale termica dismessa, questi al piano seminterrato e il sottotetto del fabbricato.

Provenienza e titolarità

PROVENIENZA IPOTECARIA

I beni immobili qui esaminati sono pervenuti nella piena proprietà attuale per la quota dell'intero in forza dei seguenti atti.

1) Con atto di compravendita ai rogiti Segretario comunale di Castelnuovo Berardenga del 27/02/1978, trascritto a Siena il 22/04/1978 al nr. 1746 di Reg. Part., la [redacted] vendette al [redacted] la quota di 1/1 della piena proprietà un appezzamento di terreno posto in Comune di Castelnuovo Berardenga in località San Polo, distinto in due lotti e rappresentati al N.C.T. al foglio 148 di Castelnuovo Berardenga particelle 157, 162, 166, 167 di mq. 11.255 e particelle 159, 160, 161, 163, 164, 165, 109 e 169 di mq. 6.020;



2) con convenzione ai rogiti del Segretario comunale di Castelnuovo Berardenga, [REDACTED] in data 07/02/1980 registrata a Siena il 10/03/1980 al nr. 732 vol. 181 e ivi trascritta il 28/03/1980 al nr. 1699 di Reg. Part. fu concesso all'Impresa [REDACTED] ai sensi dell'art. 35, c. 4 e seguenti, Legge 22/10/1971 nr. 865, il diritto di superficie su un area ricadente nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), lotti numero 3 e 4, identificata al Catasto Terreni nel foglio 148 del Comune di Castelnuovo Berardenga, particelle 109, 161, 163, 159 e 164 della superficie complessiva pari a mq. 5.283; su detta area [REDACTED], quale assegnataria, costruì alloggi di edilizia residenziale agevolata/convenzionata in forza della Concessione Edilizia nr. 5 del 12/02/1980 e successiva variante nr. 59 del 01/12/1981;

3) la [REDACTED] con atto autentificato dal [REDACTED] già Notaio in Siena ivi trascritto il 21/02/1983 al nr. 517 Reg. Part. vendette a [REDACTED] nato ad Asciano (SI) il 09/11/1920 la proprietà superficaria dell'appartamento posto al piano primo, interno A/1, con annessa autorimessa distinti al Catasto fabbricati al foglio 148 di Castelnuovo Berardenga, particella 164 sub 2 (l'abitazione) e particella 164 sub 17 (l'autorimessa); in data 06/12/1995 decedette [REDACTED] (denuncia di successione trascritta in data 30/11/2002 al numero 7999 di Reg. Part.) e l'eredità si devolse in forza di legge al coniuge [REDACTED] nata a Castelnuovo Berardenga (SI) il 18/07/1924, e al figlio [REDACTED] nato a Siena il 04/08/1965; in data 21/01/1997 decedette [REDACTED] (denuncia di successione trascritta in data 02/07/2003 al numero 4230 di Reg. Part.) e l'eredità si devolse in forza di legge al figlio [REDACTED] che aveva precedentemente accettato tacitamente l'eredità pervenutagli dal padre e dalla madre con atto pubblico ai rogiti Notaio [REDACTED] del 22/11/2001, rep. 34323, trascritto il 23/11/2001 rispettivamente al nr. 6900 di Reg. Part. per [REDACTED] e al nr. 6901 di Reg. Part. per [REDACTED];

4) con atto di compravendita ai rogiti Notaio [REDACTED] in data 22/11/2001, trascritto a Siena il 23/11/2001 al nr. 6902 di Reg. Part. il Signor [REDACTED] ha venduto al Signor [REDACTED] che ha acquistato, la proprietà superficaria dei beni immobili precedentemente identificati catastalmente (appartamento e autorimessa);

5) con atto in forma di scrittura privata autentificata dal Notaio [REDACTED] del 26/01/2010, rep. 2842, trascritto a Siena il 03/02/2010 al nr. 572 di Reg. Part. il Comune di Castelnuovo Berardenga, modificando la convenzione stipulata dal Segretario comunale in data 07/07/1980 di cui sopra ai sensi dell'art. 31 delle Legge 23/12/1998 nr. 448, cede al Sig. [REDACTED] oltre ad altri, il diritto di piena proprietà sull'area in questione relativamente e limitatamente alla quota pari a 42,706/1.000 (quarantadue virgola settecentosei millesimi), corrispondente all'appartamento posto al piano primo, interno A/1, posto in Castelnuovo Berardenga, Località San Polo, rappresentato al Catasto Fabbricati al foglio 148 particella 164 subalterno 2 (appartamento e cantina) e particella 164 subalterno 16 (autorimessa); si precisa che i vincoli di cui alla citata convenzione 07/07/1980 hanno durata trentennale decorrente dalla data di stipula della scrittura privata autentificata, diminuita del periodo di tempo intercorrente fra questa e la Convenzione 07/07/1980. Pertanto l'efficacia delle disposizioni contenute nella presente convenzione avranno termine il 6 febbraio 2010.

6) con atto pubblico ai rogiti Notaio [REDACTED] del 01/09/2011, rep. 3424, trascritto a Siena il 08/09/2011 al nr. 4478 di Reg. Part. e con riferimento all'art. 35 della Legge 865/1971, le Parti convengono di confermare e rinnovare il consenso all'atto di cui al nr 5) che precede ed a tale rinnovazione le Parti conferiscono efficacia retroattiva; le stesse Parti fanno quindi rinvio al contenuto del suddetto atto, ed in particolare alla descrizione degli immobili oggetto di trasferimento, ai prezzi ivi indicati ed ai patti e condizioni ivi convenuti, pattuizioni tutte che si intendono qui ripetute e rinnovate, ad ogni effetto di legge che sono state integralmente trascritte. I vincoli contenuti nella scrittura privata autentificata dal Notaio [REDACTED] del 26/01/2010 ebbero termine, quindi, il 6 febbraio 2010.

PROVENIENZA CATASTALE

Le unità immobiliari qui trattate sono state costituite per nuova costruzione antecedentemente alla meccanizzazione del Ufficio Tecnico Erariale di Siena - sezione IV fabbricati (ora Agenzia delle Entrate) in funzione dal 30/06/1987. Il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte fu costruito su un lotto identificato al N.C.T. al foglio 148 particelle 109, 161, 163, 159 e 164.

Urbanistica e vincoli

Il vigente strumento urbanistico comunale classifica il fabbricato, di cui le unità immobiliari trattate fanno parte, come: Zone B1 - Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria Identificativo della Zona B1 - U.T.O.E. 1 Ambito urbano e/o di influenza urbana di Castelnuovo Berardenga e le attività edilizie sono regolate dagli artt. 19 e 31 paragrafo 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.



L'area non è interessata da vincoli paesaggistici o ambientali.

■ Highest and Best Use

Classificazione Appartamento con autorimessa

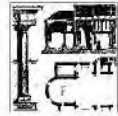
Destinazione Residenziale

Proprietà In condominio con altre unità.

Motivazioni 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:

- 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.

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.



GEOGRAFIA

LOTTO 01-Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)

Ubicazione

Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	CASTELNUOVO BERARDENGA		
Zona	San Polo		
Indirizzo	Via FILIPPO TURATI		
Civico	3	Cap	53019
Latitudine	43° 20' 30,0444"	Longitudine	11° 30' 8,9424"

Mappa



Confini

CONFINI

L'unità immobiliare confina con scale condominiali, piazzale condominiale da tre lati salvo se altri;

MANUFATTI CONTERMINI

L'edificio, di cui l'unità immobiliare fa parte è contiguo su un lato ad altri edifici con cui è staticamente unito.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'abitazione dalla pubblica viabilità mediante percorso pedonale condominiale e all'autorimessa da pubblica viabilità e da piazzale condominiale.





CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)

■ Descrizione consistenza

Tipo di consistenza C_{dvi} - Superficie Interna Lorda (SIL)

Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

La SIL include:

- lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni;

e non include:

- lo spessore muri perimetrali;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);
- i vani ad uso comune.

■ Riassunto consistenza

Metodo di misura Misure da planimetria catastale

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	101,00	1,00	101,00
Superficie balconi	SUB	7,00	0,25	1,75
Superficie cantine	SUC	7,00	0,20	1,40
Superficie garage autorimessa	SUG	15,00	0,50	7,50
Totale Superficie (m²)		130,00		111,65
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
abitazione piano primo	101,00	S1	1,00	101,00
balcone Nord Est	3,50	SUB	0,25	0,88
balcone Sud Ovest	3,50	SUB	0,25	0,88
cantina piano terreno	7,00	SUC	0,20	1,40
Totale per piano	115,00			104,15

Alessandro Leri Geometra

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

e-mail alessandroleri@geosiena.it

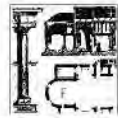
PEC alessandro.leri@geopec.it



Consistenza per il Piano terreno autorimessa

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
autorimessa	15,00	SUG	0,50	7,50
Totale per piano	15,00			7,50

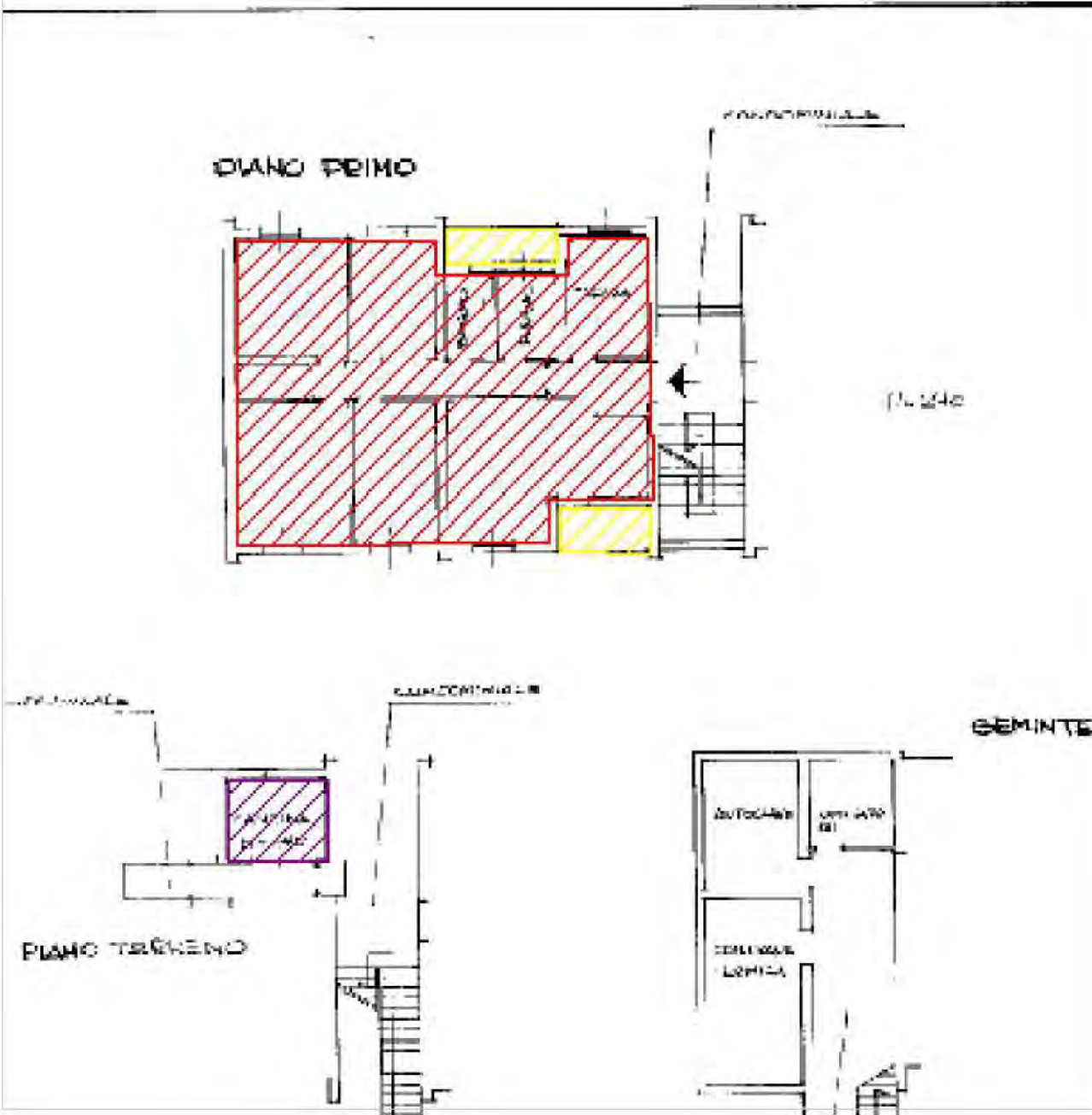




Planimetria

**574-subject sub2-16_RGE 76-2024-Apartmento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3
CASTELNUOVO BERARDENGA-SI**

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	3

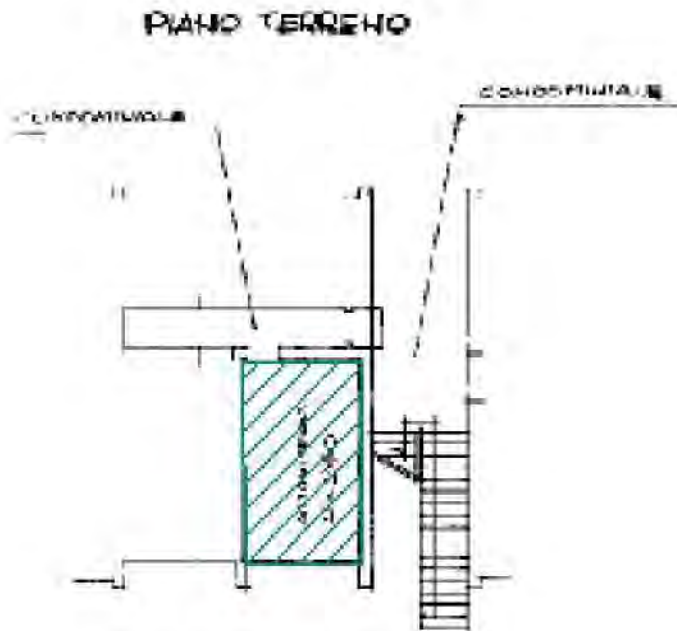




■ Planimetria

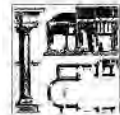
— 574-subject sub2-16_RGE 76-2024-Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 CASTELNUOVO BERARDENGA-SI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)	
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale	
Piano	Piano terreno autorimessa	Scala 1 : 200
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento 4



TRIA A:2000





CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 3 = 15.000,00 da 2 a 4 = 45.000,00

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 4 = 25.000,00 da 3 a 4 = 10.500,00
Livello di Piano	LIV	1	n.	0,020

■ Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto d'allarme	IDA	1	0=assente 1=presente	4.000,00
Impianto di condizionamento (climatizzazione)	IDC	1	0=assente 1=presente	4.500,00

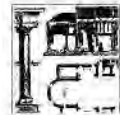
■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie locali accessori	S2	0,0	m ²	0,50
Superficie principale	S1	101,0	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	7,0	m ²	0,25
Superficie cantine	SUC	7,0	m ²	0,20
Superficie garage autorimessa	SUG	15,0	m ²	0,50
Superficie esterna esclusiva	Se	0,0	m ²	0,02
Superficie commerciale	SUP	111,7	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	04/04/2025	giorno/mese/anno	0,100





SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 01-Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)

■ Denominazione

Classificazione	Appartamento con autorimessa
Destinazione	Residenziale

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	CASTELNUOVO BERARDENGA	Provincia SI
Località/Fraz./Zona	San Polo	
Posizione	Centrale - semiperiferica	

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile - A2	Dimensione unità	Medio grande

■ Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	111,65/111,65	100,00
Superficie principale	S1/SUP	101,00/111,65	90,46
Superficie locali accessori	S2/SUP	0,00/111,65	0,00
Superficie balconi	SUB/SUP	7,00/111,65	6,27
Superficie cantine	SUC/SUP	7,00/111,65	6,27
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	15,00/111,65	13,43
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	0,00/111,65	0,00

■ Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

■ Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	2.000,00 €/m ²	Livello di reddito	7,00 €/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

LOTTO 01-Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 CF visura storica fg 148 part 164 sub 2-Mirko del 03/04/2025

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di CASTELNUOVO BERARDENGA Comune catastale di CASTELNUOVO BERARDENGA

Catasto Fabbricati

Fg. 148 Part. 164 Sub. 2 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 8 vani

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 2 CF visura storica fg 148 part 164 sub 16-Mirko del 03/04/2025

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di CASTELNUOVO BERARDENGA Comune catastale di CASTELNUOVO BERARDENGA

Catasto Fabbricati

Fg. 148 Part. 164 Sub. 16 Categoria C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse Consistenza 15,00 m²

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ Elenco Planimetrie

N. 3 Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 148 part 164 sub 2 del 12/12/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvì - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Primo

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di CASTELNUOVO BERARDENGA Comune catastale di CASTELNUOVO BERARDENGA

Catasto Fabbricati

Fg. 148 Part. 164 Sub. 2 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 8 vani

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 4 Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 148 part 164 sub 16 del 12/12/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvì - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano terreno autorimessa

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Fotografie

N. 5 ingresso condominiale del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 6 Vista del fabbricato palazzina A del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 7 vista della viabilità circostante del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.



N. 8 vista posteriore del fabbricato del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 9 locale contatori del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 10 locale autoclave2 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 11 locale autoclave1 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 12 cucina sub 2 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 13 soggiorno1 sub 2 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 14 soggiorno2 sub 2 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 15 camer3 sub 2 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 16 camera1 sub 2 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 17 camera2 sub 2 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 18 vano accessorio sub 2 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 19 bagno1 sub 2 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 20 bagno2 sub 2 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Siena, data rapporto giovedì 17/04/2025



N. 21 balcone NE sub 2 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 22 balcone SO1 sub 2 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 23 balcone SO2 sub 2 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 24 balcone SO3 sub 2 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 25 cantina sub 2 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 26 ingresso autorimessa sub 16 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 27 ingresso sub 2 con allarme del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 28 interno autorimessa sub 16 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di CASTELNUOVO BERARDENGA **Provincia di** SI

■ Fabbricati - Comune catastale di CASTELNUOVO BERARDENGA (C227)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		148	164	2	A 2 -Abitazioni di tipo civile	3	8 vani	888,31	119,00
2		148	164	16	C 6 -Stalle,scuderie,rimesse e,autorimesse	7	15,00 m ²	50,35	17,00
Totali								938,66	136,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 148 Part. 164 Sub. 2 (Bene principale) Situazione in atti al 03/04/2025

Piano di accesso: T - 1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 119,00 m²

Conduzione: Proprietà

Documenti di riferimento

N.1 - CF visura storica fg 148 part 164 sub 2-Mirko del 03/04/2025

Il documento è conforme alla realtà.

N.3 - Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 148 part 164 sub 2 del 12/12/2024

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

████████████████████████████████████████ in proprietà dal 01/09/2011 al 17/04/2025 per 1/1

(2) - Dettagli Particella Fg. 148 Part. 164 Sub. 16 (Bene principale) Situazione in atti al 03/04/2025

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 17,00 m²

Conduzione: Proprietà

Documenti di riferimento

N.2 - CF visura storica fg 148 part 164 sub 16-Mirko del 03/04/2025

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

████████████████████████████████████████ in proprietà dal 09/01/2011 al 17/04/2025 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	.148.	164.	2.	A/2	Abitazioni civili	119,00	primo	Normale	606,25	72.143,75
2	.148.	164.	16.	C/6	Autorimesse	17,00	terreno	Normale	385,00	6.545,00
Valore Normale complessivo										78.688,75

VALUTAZIONE

Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)





Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento con autorimessa sito in CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) - San Polo, Via FILIPPO TURATI, 3, avviene mediante la seguente formula:

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

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

La data di stima è venerdì 04/04/2025.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
04/04/2025	<p>Verifica della rispondenza dei beni immobili ai titoli edilizi abilitativi</p> <p>Fabbricato realizzato con concessione edilizia nr. 5 del e successiva variante in corso d'opera nr. 59 del 01/12/1981 con rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità nr. 10699 del 12/05/1982.</p> <p>Lo stato dei luoghi, la forma, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti edilizi approvati e utilizzati per la verifica di conformità, ad eccezione della chiusura con vetrate del balcone situato sul lato Nord-Est. Per il ripristino dello stato legittimo è sufficiente provvedere allo smontaggio della suddetta vetrata. Si stima quale costo di non conformità per tale operazione la somma onnicomprensiva di € 2.000,00.</p> <p>Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.</p>	Non conforme	2.000,00
04/04/2025	<p>Verifica della conformità (regolarità) catastale</p> <p>Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1bis, della Legge 27/02/1985 nr. 52, come aggiunto dall'art. 19 della Legge 30/07/2010 nr 122:</p> <p>i dati di identificazione catastale, come riportati in visura, sono relativi ai beni immobili raffigurati nella planimetria catastale scala 1:200 e nell'estratto di mappa catastale scala 1:2000 depositati in Catasto;</p> <p>i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sulla determinazione della rendita catastale e dar luogo quindi alla presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;</p> <p>l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alla proprietà.</p> <p>Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.</p>	Conforme	0,00
04/04/2025	<p>Verifica dell'esistenza di servitù attive e passive</p> <p>Nell'atto di provenienza dei beni immobili non sono indicati specifici vincoli o servitù. Tuttavia essendo le unità immobiliari in esame all'interno di un complesso</p>	Conforme	0,00



condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate tubazioni e condotte per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

Totale costi ripristino Non conformità

2.000,00

COMPARABILI

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

■ Appartamento - San Polo - Via FILIPPO TURATI, 14 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) - Comparabile A

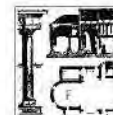
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Appartamento ad uso di civile abitazione, avente accesso dal civico n. 14 della suddetta pubblica Via Turati tramite il resede pertinenziale esclusivo di cui in appresso, disposto da terra a cielo e composto da ingresso, zona pranzo/soggiorno con terrazzo, cucina e servizio igienico ubicati al piano terreno; disimpegno, tre camere di cui una con terrazzo e bagno ubicati al piano primo; locale accessorio, lavanderia e due ripostigli ubicati al piano seminterrato, con annessi, quali pertinenze di proprietà esclusiva, autorimessa ubicata al piano seminterrato nonché resede di terreno urbano ad uso giardino, in parte a livello del piano terreno ed in parte a livello del piano seminterrato, e che dà accesso ai beni immobili in oggetto. B2/Centrale/LUOGHI CENTRALI	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	159,60 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	117,10 m ²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (contratto trascritto)	
Provenienza	Conservatoria dei Registri Immobiliari	
Data	13/12/2023	
Prezzo	245.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto di compravendita ai rogiti Notaio Mario Zanchi di Siena del 13/12/2023 rep. 43115/22082 per € 245.000,00	



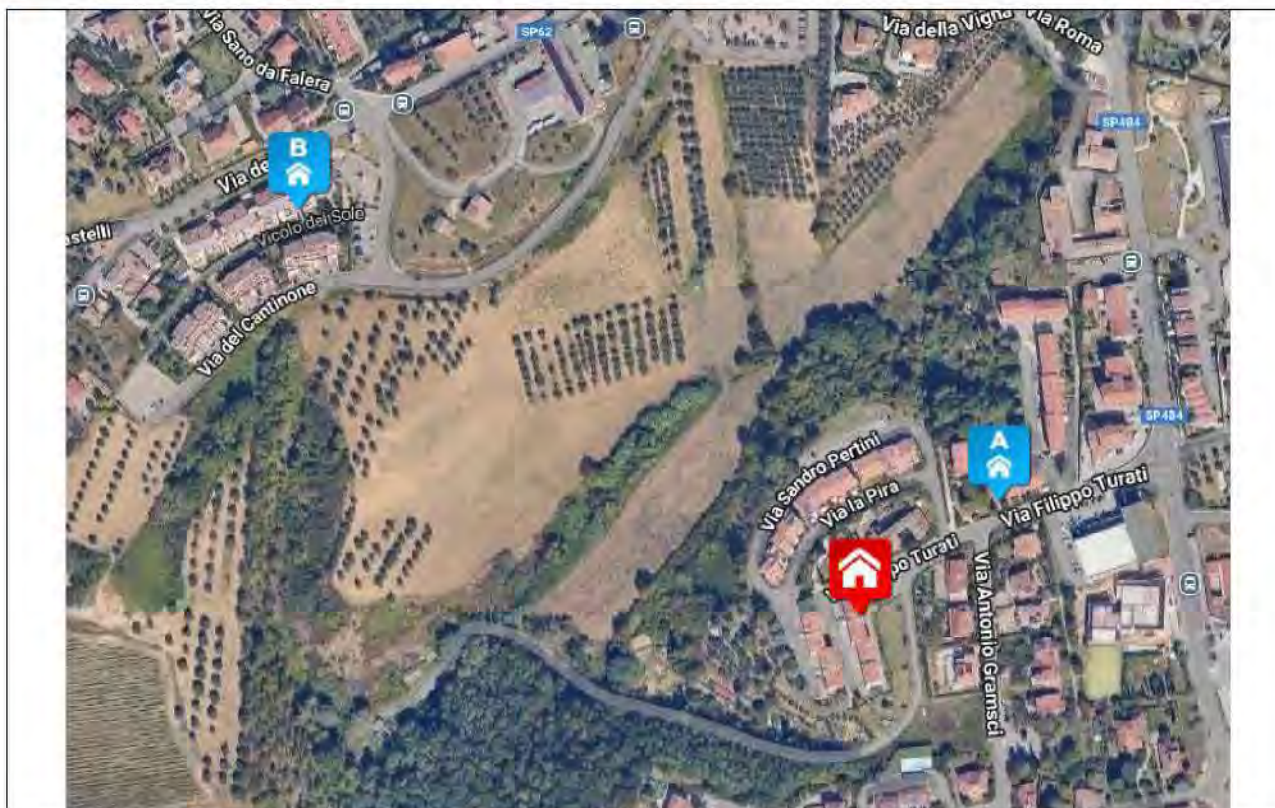
■ Appartamento con autorimessa - Romito - Vicolo del Sole, 4 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione	Appartamento composto da cucina, quattro vani, due w.c., disimpegno, ripostiglio e terrazza al piano primo con annesso e pertinente resede di terreno urbano esclusivo oltre ad autorimessa al piano terreno. B2/Centrale/LUOGHI CENTRALI		
Destinazione	Residenziale		
Superficie commerciale (SUP)	126,76 m ²		
Superficie condominiale (S)	-		
Quota condominiale (Q)	-		
Sup. esterna esclusiva (Se)	60,30 m ²		
Area di sedime (Sd)	-		
Fonte dato	Atto pubblico (contratto trascritto)		
Provenienza	Conservatoria dei Registri Immobiliari		
Data	11/03/2025		
Prezzo	250.000,00 €		
Nota Prezzo	Atto di compravendita ai rogiti Notaio Strato Cangiano di Siena del 11/03/2025 rep. 24213/15158 per € 250.000,00.		





Location map comparabili



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie locali accessori (S2): La superficie locali accessori diretti è una caratteristica superficaria relativa alla superficie degli accessori aventi accesso diretto dall'immobile.

Unità di misura: m²;

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

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;





- **Superficie garage autorimessa (SUG):** La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
Unità di misura: m²;
- **Superficie locali tecnici (SLT):** La superficie locali tecnici è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile.
Unità di misura: m²;
- **Superficie esterna esclusiva (Se):** La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio.
Unità di misura: m²;
- **Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF):** La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.
Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

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

- **Numero di box o garage (BOX):** La caratteristica numero di box o garage misura il numero dei box disponibili nell'immobile classificato.
Unità di misura: n.;
- **Numero di servizi igienici (bagni) (SER):** I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo.
Unità di misura: n.;
- **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.
Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;



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

• **Livello di Piano (LIV):** Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

• **Impianto d'allarme (IDA):** La caratteristica impianto d'allarme descrive la presenza o meno dell'impianto d'allarme nell'unità immobiliare.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto allarme disponibile.	1
Assente	Impianto allarme non disponibile.	0

• **Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC):** La caratteristica impianto di condizionamento descrive la presenza o meno dell'impianto stesso nell'unità immobiliare efficiente e utilizzabile a norma di legge.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto di condizionamento presente.	1
Assente	Impianto di condizionamento assente.	0

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento con autorimessa, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 13. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.



Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	245.000,00	250.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	13/12/2023	11/03/2025	04/04/2025
Superficie locali accessori (S2) m ²	24,3	0,0	0,0
Superficie principale (S1) m ²	112,6	98,7	101,0
Superficie balconi (SUB) m ²	7,8	35,9	7,0
Superficie cantine (SUC) m ²			7,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	30,7	20,1	15,0
Superficie locali tecnici (SLT) m ²			0
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	117,1	60,3	0,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	4	2
Numero di box o garage (BOX) n.	1	1	
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	2	2	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3	4
Livello di Piano (LIV) n.	0	1	1
Impianto d'allarme (IDA) 0=assente 1=presente	0	0	1
Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC) 0=assente 1=presente	0	1	1

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,100
Superficie locali accessori	0,500
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,250
Superficie cantine	0,200
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie esterna esclusiva	0,020
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 3 15.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 4 45.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 4 25.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 4 10.500,000
Livello di Piano	0,020
Impianto d'allarme	4.000,000
Impianto di condizionamento (climatizzazione)	Da 0 a 1 4.500,000



■ Rapporti di posizione

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

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

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

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

$$p_a(S1) = 245.000,00 * 1,00 / 159,60 = 1.535,09 \text{ €/m}^2$$

$$p_b(S1) = 250.000,00 * 1,00 / 126,76 = 1.972,23 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.972,23 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.535,09 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

$$[i(\text{DAT})] = 0,10 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(\text{DAT}) = 245.000,00 * (0,10) / 12 = 2.041,67$$

$$p_b(\text{DAT}) = 250.000,00 * (0,10) / 12 = 2.083,33$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie locali accessori (S2)

$$[i(S2)] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(S2) = 1.535,09 * 0,50 = 767,55 \text{ €/kg}$$

$$p_b(S2) = 1.535,09 * 0,50 = 767,55 \text{ €/kg}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(S1) = 1.535,09 * 1,00 = 1.535,09$$

$$p_b(S1) = 1.535,09 * 1,00 = 1.535,09$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(\text{SUB})] = 0,25 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(\text{SUB}) = 1.535,09 * 0,25 = 383,77 \text{ €/m}^2$$

$$p_b(\text{SUB}) = 1.535,09 * 0,25 = 383,77 \text{ €/m}^2$$



Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$[i(SUC)] = 0,20$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUC) = 1.535,09 * 0,20 = 307,02 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUC) = 1.535,09 * 0,20 = 307,02 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

$[i(SUG)] = 0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUG) = 1.535,09 * 0,50 = 767,55 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUG) = 1.535,09 * 0,50 = 767,55 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

$[i(Se)] = 0,02$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(Se) = 1.535,09 * 0,02 = 30,70$$

$$p_B(Se) = 1.535,09 * 0,02 = 30,70$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(SMF)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

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

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€)	$[i(SMF)]$	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	15.000,00		
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	45.000,00		

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SMF) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(SMF) = 45.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di box o garage (BOX)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(BOX) = 0,00$$

$$p_B(BOX) = 0,00$$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici $p(SER)$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SER) = 0,00 * (1 - 10/30) = 0,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(SER) = 0,00 * (1 - 10/30) = 0,00 \text{ €/servizio}$$

**Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

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

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	25.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	10.500,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_s(\text{STM}) = 25.000,00 \text{ €}$$

$$p_b(\text{STM}) = 10.500,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$$[i(\text{LIV})] = 0,02 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_s(\text{LIV}) = 0,02 * 245.000,00 = 4.900,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_b(\text{LIV}) = 0,02 * 250.000,00 = 5.000,00 \text{ €/livello di piano}$$

Prezzo marginale della caratteristica Impianto d'allarme (IDA)

$$[i(\text{IDA})] = 4.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Vetustà [Vet]} = 5 \text{ anni}$$

$$\text{Vita media utile [Vit]} = 25 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_s(\text{IDA}) = 4.000,00 * (1 - 5/25) = 3.200,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_b(\text{IDA}) = 4.000,00 * (1 - 5/25) = 3.200,00 \text{ €/impianto}$$

Prezzo marginale della caratteristica Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC)

Il prezzo marginale del condizionamento $p(\text{IDC})$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

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

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

$$[i(\text{IDC})] = 4.500,00 \text{ €/impianto}$$

$$\text{Vetustà [Vet]} = 5 \text{ anni}$$

$$\text{Vita media utile [Vit]} = 15 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_s(\text{IDC}) = 4.500,00 * (1 - 5/15) = 3.000,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_b(\text{IDC}) = 4.500,00 * (1 - 5/15) = 3.000,00 \text{ €/impianto}$$



■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT)	2.041,67	2.083,33
Superficie locali accessori (S2) €/kg	767,55	767,55
Superficie principale (S1)	1.535,09	1.535,09
Superficie balconi (SUB) €/m ²	383,77	383,77
Superficie cantine (SUC) €/m ²	307,02	307,02
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	767,55	767,55
Superficie locali tecnici (SLT) €/m ²	0,00	0,00
Superficie esterna esclusiva (Se)	30,70	30,70
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	45.000,00
Numero di box o garage (BOX)	0,00	0,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	0,00	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	25.000,00	10.500,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	4.900,00	5.000,00
Impianto d'allarme (IDA) €/impianto	3.200,00	3.200,00
Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC) €/impianto	3.000,00	3.000,00





Tabella di valutazione

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		245.000,00		250.000,00
Data (DAT)	(0-16)	-32.666,67	(0-1)	-2.083,33
Superficie locali accessori (S2)	(0,0-24,3)	-18.651,34	(0,0-0,0)	0,00
Superficie principale (S1)	(101,0-112,6)	-17.776,34	(101,0-98,7)	3.515,36
Superficie balconi (SUB)	(7,0-7,8)	-291,67	(7,0-35,9)	-11.094,86
Superficie cantine (SUC)	(7,0-0,0)	2.149,13	(7,0-0,0)	2.149,13
Superficie garage autorimessa (SUG)	(15,0-30,7)	-12.035,11	(15,0-20,1)	-3.876,10
Superficie locali tecnici (SLT)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Superficie esterna esclusiva (Se)	(0,0-117,1)	-3.595,18	(0,0-60,3)	-1.851,32
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(2-2)	0,00	(2-4)	-45.000,00
Numero di box o garage (BOX)	(0-1)	0,00	(0-1)	0,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(0-2)	0,00	(0-2)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(4-2)	25.000,00	(4-3)	10.500,00
Livello di Piano (LIV)	(1-0)	4.900,00	(1-1)	0,00
Impianto d'allarme (IDA)	(1-0)	3.200,00	(1-0)	3.200,00
Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC)	(1-0)	3.000,00	(1-1)	0,00
Prezzo corretto		198.232,82		205.458,86

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(205.458,86 - 198.232,82) * 100] / 198.232,82 = 3,65\% < 5\%$.

Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(198.232,82 + 205.458,86) / 2 = 201.845,84$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)

■ Valore di mercato

Valore di mercato		[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	2.000,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	201.845,84

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

$201.845,84 - 2.000,00 = 199.000,00$ €

Diconsi Euro centonovantanovemila

Valore di Pronto realizzo 169.000,00

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.





SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 02-Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)

Denominazione

Data inserimento	03/04/2025	Data ultima modifica	16/04/2025
Codice	575-subject sub 4-17_RGE 76-2024		
Classificazione	Appartamento con autorimessa		
Denominazione	subject sub 2-17_RGE 76-20244		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	112,38 m ² Cdvi - Superficie Interna Lorda (SI...		



Ubicazione

Via FILIPPO TURATI, 3 -
San Polo 53019 CASTELNUOVO BERARDENGA - (SI)
Zona OMI: B2/Centrale/LUOGHI CENTRALI

Unità Immobiliare

Condominio	Condominio Via Filippo Turati 3	Palazzina	Scala	A
Piano di accesso	Piano Primo		Interno	2

Descrizione principale

Compendio immobiliare formato da abitazione e autorimessa facenti parte di fabbricato a esclusiva destinazione residenziale costruito ai sensi della Legge nr. 865 del 22/10/1971.

L'abitazione, posta al piano secondo della palazzina al nr civico 3 - interno 2A - è composta da ingresso/disimpegno, cucina, due bagni, soggiorno/pranzo, quattro vani oltre a balcone sul lato Nord Est, balcone sul lato Sud Ovest e cantina al piano terreno.

L'autorimessa ubicata al piano terreno, con accesso carrabile da piazzale condominiale e pedonale interno da scale e disimpegno condominiali, è composta da un unico vano e dotata di punto acqua.

Descrizione pertinenze

Cantina

Parti comuni

Parti comuni come per legge, l'area scoperta costituente il lotto, locale autoclave, locale contatori, centrale termica dismessa, questi al piano seminterrato e il sottotetto del fabbricato.

Provenienza e titolarità

PROVENIENZA IPOTECARIA

I beni immobili qui esaminati sono pervenuti nella piena proprietà attuale per la quota dell'intero in forza dei seguenti atti.

1) Con atto di compravendita ai rogiti Segretario comunale di Castelnuovo Berardenga del 27/02/1978, trascritto a Siena il 22/04/1978 al nr. 1746 di Reg. Part., la [redacted] vendette al [redacted] la quota di 1/1 della piena proprietà un appezzamento di terreno posto in Comune di Castelnuovo Berardenga in località San Polo, distinto in due lotti e rappresentati al N.C.T. al foglio 148 di Castelnuovo Berardenga particelle 157, 162, 166, 167 di mq. 11.255 e particelle 159, 160, 161, 163, 164, 165, 109 e 169 di mq. 6.020;



2) con convenzione ai rogiti del Segretario comunale di Castelnuovo Berardenga, [redacted] in data 07/02/1980 registrata a Siena il 10/03/1980 al nr. 732 vol. 181 e ivi trascritta il 28/03/1980 al nr. 1699 di Reg. Part. fu concesso all' [redacted] ai sensi dell'art. 35, c. 4 e seguenti, Legge 22/10/1971 nr. 865, il diritto di superficie su un area ricadente nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), lotti numero 3 e 4, identificata al Catasto Terreni nel foglio 148 del Comune di Castelnuovo Berardenga, particelle 109, 161, 163, 159 e 164 della superficie complessiva pari a mq. 5.283; su detta area [redacted] quale assegnataria, costruì alloggi di edilizia residenziale agevolata/convenzionata in forza della Concessione Edilizia nr. 5 del 12/02/1980 e successiva variante nr. 59 del 01/12/1981;

3) la [redacted] con atto autenticato dal [redacted] già Notaio in Siena, del 29/12/1982 trascritto il 21/01/1983 al nr. 502 di Reg. Part., vendette ai [redacted] che acquistarono in regime di comunione legale dei beni, la proprietà superficaria dell'appartamento posto al piano secondo, interno A/2, con annessa autorimessa;

4) con atto in forma di scrittura privata autenticata dal Notaio [redacted] del 26/01/2010, rep. 2842, trascritto a Siena il 03/02/2010 al nr. 572 di Reg. Part. il Comune di Castelnuovo Berardenga, modificando la convenzione stipulata dal Segretario comunale in data 07/07/1980 di cui sopra ai sensi dell'art. 31 della Legge 23/12/1998 nr. 448, cede ai Sig.ri [redacted] oltre ad altri, che acquistano in comune, parti uguali e pro indiviso il diritto di piena proprietà sull'area in questione relativamente e limitatamente alla quota pari a 42,706/1.000 (quarantadue virgola settecentosei millesimi), corrispondente all'appartamento posto al piano secondo, interno A/2, posto in Castelnuovo Berardenga, Località San Polo, rappresentato al Catasto Fabbricati al foglio 148 particella 164 subalterno 4 (appartamento e cantina) e particella 164 subalterno 17 (autorimessa); si precisa che i vincoli di cui alla citata convenzione 07/07/1980 hanno durata trentennale decorrente dalla data di stipula della scrittura privata autenticata, diminuita del periodo di tempo intercorrente fra questa e la Convenzione 07/07/1980. Pertanto l'efficacia delle disposizioni contenute nella presente convenzione avranno termine il 6 febbraio 2010.

5) con atto pubblico ai rogiti Notaio [redacted] del 01/09/2011, rep. 3424, trascritto a Siena il 08/09/2011 al nr. 4478 di Reg. Part. e con riferimento all'art. 35 della Legge 865/1971, le Parti convergono di confermare e rinnovare il consenso all'atto di cui al nr 5) che precede ed a tale rinnovazione le Parti conferiscono efficacia retroattiva; le stesse Parti fanno quindi rinvio al contenuto del suddetto atto, ed in particolare alla descrizione degli immobili oggetto di trasferimento, ai prezzi ivi indicati ed ai patti e condizioni ivi convenuti, pattuizioni tutte che si intendono qui ripetute e rinnovate, ad ogni effetto di legge che sono state integralmente trascritte. I vincoli contenuti nella scrittura privata autenticata dal Notaio Antonella Cochia del 26/01/2010 ebbero termine, quindi, il 6 febbraio 2010.

PROVENIENZA CATASTALE

Le unità immobiliari qui trattate sono state costituite per nuova costruzione antecedentemente alla meccanizzazione del Ufficio Tecnico Erariale di Siena - sezione IV fabbricati (ora Agenzia delle Entrate) in funzione dal 30/06/1987. Il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte fu costruito su un lotto identificato al N.C.T. al foglio 148 particelle 109, 161, 163, 159 e 164.

Urbanistica e vincoli

Il vigente strumento urbanistico comunale classifica il fabbricato, di cui le unità immobiliari trattate fanno parte, come: Zone B1 - Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria Identificativo della Zona B1 - U.T.O.E. 1 Ambito urbano e/o di influenza urbana di Castelnuovo Berardenga e le attività edilizie sono regolate dagli artt. 19 e 31 paragrafo 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici o ambientali.



■ Highest and Best Use

Classificazione Appartamento con autorimessa

Destinazione Residenziale

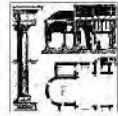
Proprietà In condominio con altre unità.

Motivazioni 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:

- 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.

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.





GEOGRAFIA

LOTTO 02-Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)

Ubicazione

Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	CASTELNUOVO BERARDENGA		
Zona	San Polo		
Indirizzo	Via FILIPPO TURATI		
Civico	3	Cap	53019
Latitudine	43° 20' 30,0444"	Longitudine	11° 30' 8,9424"

Mappa



Confini

CONFINI

L'unità immobiliare confina con scale condominiali, piazzale condominiale da tre lati salvo se altri;

MANUFATTI CONTERMINI

L'edificio, di cui l'unità immobiliare fa parte è contiguo su un lato ad altri edifici con cui è staticamente unito.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'abitazione dalla pubblica viabilità mediante percorso pedonale condominiale e all'autorimessa da pubblica viabilità e da piazzale condominiale.





CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)

■ Descrizione consistenza

Tipo di consistenza C_{dvi} - Superficie Interna Lorda (SIL)

Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

La SIL include:

- lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni;

e non include:

- lo spessore muri perimetrali;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);
- i vani ad uso comune.

■ Riassunto consistenza

Metodo di misura Misure da planimetria catastale

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	102,00	1,00	102,00
Superficie balconi	SUB	7,00	0,25	1,75
Superficie cantine	SUC	7,00	0,20	1,40
Superficie garage autorimessa	SUG	14,46	0,50	7,23
Totale Superficie (m²)		130,46		112,38
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Secondo

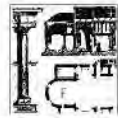
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m ²)
abitazione piano secondo	102,00	S1	1,00	102,00
balcone Nord Est	3,50	SUB	0,25	0,88
balcone Sud Ovest	3,50	SUB	0,25	0,88
cantina piano terreno	7,00	SUC	0,20	1,40
Totale per piano	116,00			105,15



Consistenza per il Piano terreno autorimessa

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
autorimessa piano terreno	14,46	SUG	0,50	7,23
Totale per piano	14,46			7,23

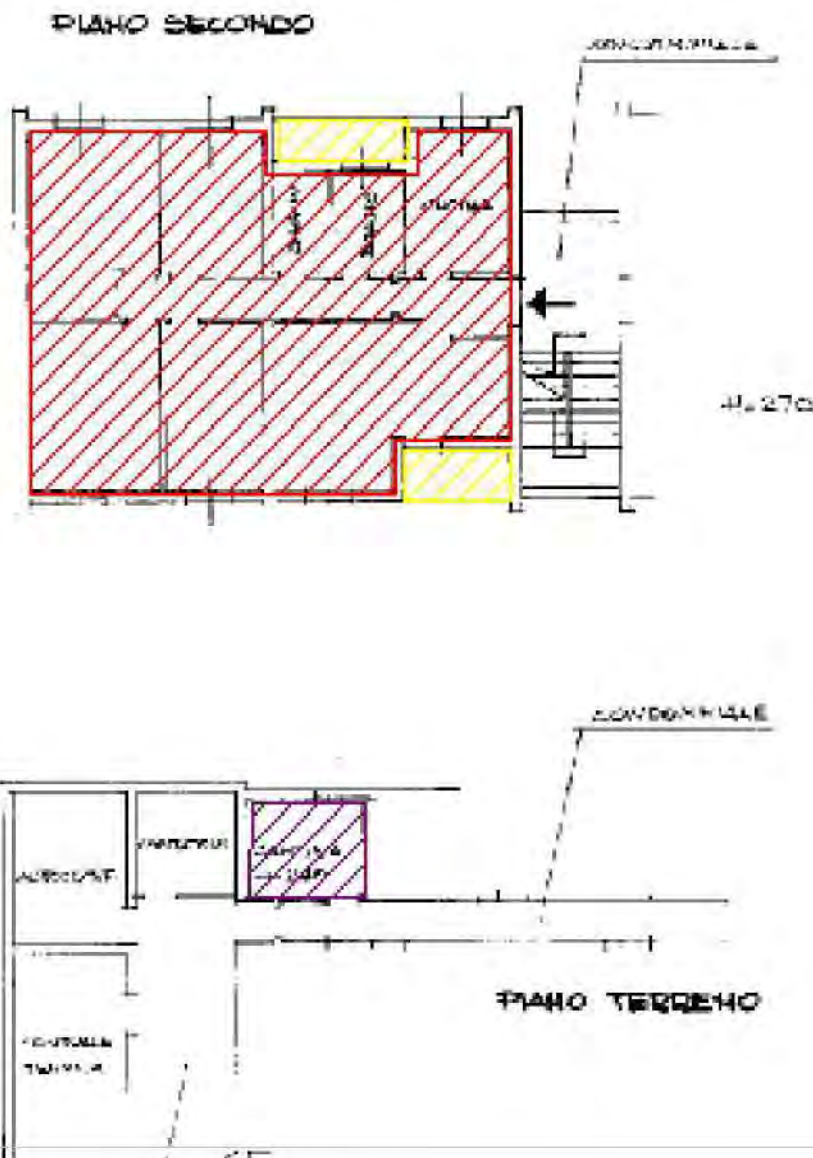


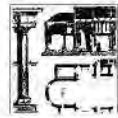


Planimetria

**575-subject sub 4-17_RGE 76-2024-Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3
CASTELNUOVO BERARDENGA-SI**

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Secondo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	3

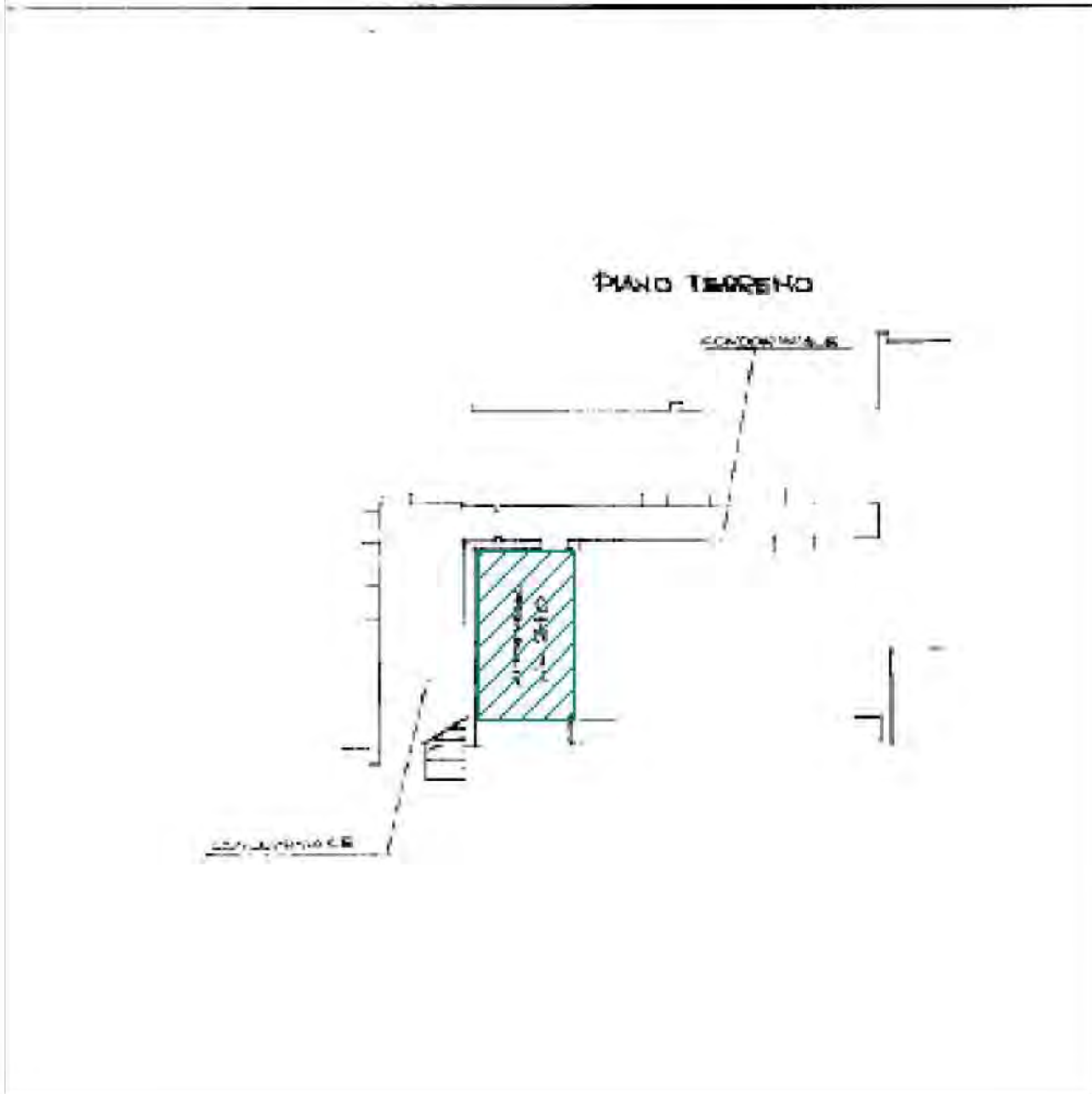




Planimetria

**575-subject sub 4-17_RGE 76-2024-Apartmento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3
CASTELNUOVO BERARDENGA-SI**

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano terreno autorimessa	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	4





CARATTERISTICHE

LOTTO 02-Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	SI	102,0	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	7,0	m ²	0,25
Superficie cantine	SUC	7,0	m ²	0,20
Superficie garage autorimessa	SUG	14,5	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	112,4	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	04/04/2025	giorno/mese/anno	-





SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 02-Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)

Denominazione

Classificazione	Appartamento con autorimessa		
Destinazione	Residenziale		

Localizzazione/Ubicazione

Comune	CASTELNUOVO BERARDENGA	Provincia	SI
Località/Fraz./Zona	San Polo		
Posizione	Centrale - semiperiferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile - A2	Dimensione unità	Medio grande

Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	112,38/112,38	100,00
Superficie principale	S1/SUP	102,00/112,38	90,76
Superficie balconi	SUB/SUP	7,00/112,38	6,23
Superficie cantine	SUC/SUP	7,00/112,38	6,23
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	14,46/112,38	12,87

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	3,50 €/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

LOTTO 02-Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 CF visura storica fg 148 part 164 sub 4-Delio del 03/04/2025

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di CASTELNUOVO BERARDENGA Comune catastale di CASTELNUOVO BERARDENGA

Catasto Fabbricati

Fg. 148 Part. 164 Sub. 4 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 8 vani

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 2 CF visura storica fg 148 part 164 sub 17-Delio del 03/04/2025

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di CASTELNUOVO BERARDENGA Comune catastale di CASTELNUOVO BERARDENGA

Catasto Fabbricati

Fg. 148 Part. 164 Sub. 17 Categoria C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse Consistenza 15.00 m²

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ Elenco Planimetrie

N. 3 Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 148 part 164 sub 4 del 12/12/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Secondo

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di CASTELNUOVO BERARDENGA Comune catastale di CASTELNUOVO BERARDENGA

Catasto Fabbricati

Fg. 148 Part. 164 Sub. 4 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 8 vani

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 4 Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 148 part 164 sub 17 del 12/12/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano terreno autorimessa

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di CASTELNUOVO BERARDENGA Comune catastale di CASTELNUOVO BERARDENGA

Catasto Fabbricati

Fg. 148 Part. 164 Sub. 17 Categoria C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse Consistenza 15.00 m²

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Fotografie

N. 5 disimpegno sub 4 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 6 cucina 1 sub 4 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.



N. 7 cucina2 sub 4 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 8 soggiorno1 sub 4 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 9 soggiorno2 sub 4 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 10 soggiorno3 sub 4 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 11 camera1 sub 4 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 12 camera2 sub 4 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 13 studio sub 4 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 14 bagno1 sub 4 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 15 bagno2 sub 4 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 16 balcone NE1 sub 4 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 17 balcone NE2 sub 4 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 18 cantina sub 4 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 19 ingresso autorimessa sub 17 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

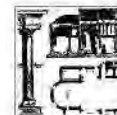
Siena, data rapporto giovedì 17/04/2025

Alessandro Leri Geometra

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

e-mail alessandroleri@geosiena.it

PEC alessandro.leri@geopec.it



N. 20 interno autorimessa sub 17 del 03/04/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di CASTELNUOVO BERARDENGA **Provincia di** SI

■ Fabbricati - Comune catastale di CASTELNUOVO BERARDENGA (C227)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		148	164	4	A 2 -Abitazioni di tipo civile	3	8 vani	888,31	119,00
2		148	164	17	C 6 -Stalle,scuderie,rimesse e,autorimesse	7	15.00 m ²	50,35	16,00
Totali								938,66	135,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 148 Part. 164 Sub. 4 (Bene principale) Situazione in atti al 03/04/2025

Piano di accesso: T - 1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 119,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 29/12/1982

Documenti di riferimento

N.1 - CF visura storica fg 148 part 164 sub 4-Delio del 03/04/2025

Il documento è conforme alla realtà.

N.3 - Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 148 part 164 sub 4 del 12/12/2024

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

████████████████████████████████████████ in proprietà dal 29/12/1982 al 17/04/2025 per 1/2

████████████████████████████████████████ in proprietà dal 29/12/1982 al

17/04/2025 per 1/2

(2) - Dettagli Particella Fg. 148 Part. 164 Sub. 17 (Bene principale) Situazione in atti al 03/04/2025

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 16,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 29/12/1982

Documenti di riferimento

N.2 - CF visura storica fg 148 part 164 sub 17-Delio del 03/04/2025

Il documento è conforme alla realtà.

N.4 - Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 148 part 164 sub 17 del 12/12/2024

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

████████████████████████████████████████ in proprietà dal 29/12/1982 al 17/04/2025 per 1/2

████████████████████████████████████████ in proprietà dal 29/12/1982 al

17/04/2025 per 1/2

■ 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	.148.	164.4.	A/2	Abitazioni civili	119,00	intermedio	Normale	625,00	74.375,00	
2	.148.	164.17.	C/6	Autorimesse	16,00	terreno	Normale	385,00	6.160,00	
Valore Normale complessivo									80.535,00	

Alessandro Leri Geometra

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

e-mail alessandroleri@geosiena.it

PEC alessandro.leri@geopec.it



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato punti di merito dell'immobile, classificato come Appartamento con autorimessa sito in CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) - San Polo, Via FILIPPO TURATI, 3, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato punti di merito = [Stima per Punti di merito]

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

La data di stima è venerdì 04/04/2025.





STIMA PER PUNTI DI MERITO

LOTTO 02 - Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Prezzo medio a m ²	Data la sostanziale uguaglianza con l'unità immobiliare sottostante di cui al lotto 01 sia in termini qualitativi che in termini quantitativi, ove l'unica differenza apprezzabile è costituita da livello di piano senza ascensore e che comporta una lieve riduzione di circa il 5% del prezzo dell'unità immobiliare più alta si assume un prezzo medio unitario di € 1.780 - 5% = € 1.690/mq.	1.690,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		1.690,00	1,00

■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1.690,00	-
	Prezzo medio corretto	1.690,00	€/m ²
	Superficie (SUP)	112,38 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.690,00 €/m²) per la superficie commerciale (112,4 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 189.922,20 €



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 02 - Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)

■ Valore di mercato punti di merito

Valore di mercato punti di merito	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	189.922,20

In conclusione il Valore di mercato punti di merito dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

189.000,00 €

Diconsi Euro centoottantanovemila


Valore Assicurabile 0,00

Valore di Pronto realizzo 160.000,00

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 - Appartamento e autorimessa interno 1A

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore di mercato alla data di stima del 04/04/2025 è pari a 199.000,00 € per 111,7 m ² pari a 1.781,56 €/m ²	 199.000,00
	il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 04/04/2025 è pari a 169.000,00 € per 111,7 m ² pari a 1.512,98 €/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		199.000,00





Lotto 02 - Appartamento e autorimessa interno 2A

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore di mercato punti di merito alla data di stima del 04/04/2025 è pari a 189.000,00 € per 112,4 m ² pari a 1.681,49 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 04/04/2025 è pari a 160.000,00 € per 112,4 m ² pari a 1.423,49 €/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.	189.000,00
	Totale	189.000,00
Totale Lotti		388.000,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Appartamento e autorimessa interno 1A

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento con autorimessa sito in Via FILIPPO TURATI, 3 CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) Valore di mercato (04/04/2025) Fg. 148 Part. 164 Sub. 2 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 888,31 € Superficie di 119,00 m ² per 1.582,57 €/m ² pari a	188.325,57
Fg. 148 Part. 164 Sub. 16 C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse Rendita 50,35 € Superficie di 17,00 m ² per 627,91 €/m ² pari a	10.674,43
Totale	199.000,00

02 - Appartamento e autorimessa interno 2A

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento con autorimessa sito in Via FILIPPO TURATI, 3 CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) Valore di mercato (04/04/2025) Fg. 148 Part. 164 Sub. 4 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 888,31 € Superficie di 119,00 m ² per 1.503,04 €/m ² pari a	178.861,98
Fg. 148 Part. 164 Sub. 17 C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse Rendita 50,35 € Superficie di 16,00 m ² per 633,63 €/m ² pari a	10.138,02
Totale	189.000,00





RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Appartamento e autorimessa interno 1A

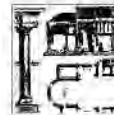
Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Appartamento con autorimessa sito in Via FILIPPO TURATI, 3 CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)	
il Valore di mercato alla data di stima del 04/04/2025	
Proprietario	
1 [REDACTED]	
Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA Fg. 148 Part. 164 Sub. 2	
A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 888,31 € Quota 1/1 di 188.325,57	188.325,57
Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA Fg. 148 Part. 164 Sub. 16	
C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse Rendita 50,35 € Quota 1/1 di 10.674,43	10.674,43
Totale in proprietà [REDACTED]	199.000,00

Totale 01 - Appartamento e autorimessa interno 1A **199.000,00**

02 - Appartamento e autorimessa interno 2A

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Appartamento con autorimessa sito in Via FILIPPO TURATI, 3 CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)	
il Valore di mercato alla data di stima del 04/04/2025	
Proprietario	
1 [REDACTED]	
Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA Fg. 148 Part. 164 Sub. 4	
A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 888,31 € Quota 1/2 di 178.861,98	89.430,99
Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA Fg. 148 Part. 164 Sub. 17	
C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse Rendita 50,35 € Quota 1/2 di 10.138,02	5.069,01
Totale in proprietà [REDACTED]	94.500,00
2 [REDACTED]	
Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA Fg. 148 Part. 164 Sub. 4	
A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 888,31 € Quota 1/2 di 178.861,98	89.430,99
Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA Fg. 148 Part. 164 Sub. 17	
C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse Rendita 50,35 € Quota 1/2 di 10.138,02	5.069,01
Totale in proprietà [REDACTED]	94.500,00
Totale in proprietà	189.000,00

Totale 02 - Appartamento e autorimessa interno 2A **189.000,00**



RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1		94.500,00
2		94.500,00
3		199.000,00
Totale		388.000,00

LIMITI E ASSUNZIONI

CONCLUSIONI

Relazione peritale per esecuzione immobiliare

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

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

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

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

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.
E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

FIRME

Alessandro Leri



Indice

Relazione peritale per esecuzione immobiliare

RGE 76-2024 Sampieri Mirko e altri - GUBER Banca S.p.A.

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	2
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	8
Fasi e operazioni peritali	8
Criteri e procedimenti	9
Lotti	12

Lotto Appartamento e autorimessa interno 1A

Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)

Scheda immobile	13
Geografia	16
Consistenze superficiali	17
Caratteristiche	21
Segmento di mercato	22
Documenti	23
Consistenza catastale	26
Valutazione	26
Due diligence	27
Comparabili	28
Market Comparison Approach	30
Risultati della valutazione	39

Lotto Appartamento e autorimessa interno 2A

Appartamento con autorimessa Via FILIPPO TURATI, 3 - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)

Scheda immobile	40
Geografia	43
Consistenze superficiali	44
Caratteristiche	48
Segmento di mercato	49
Documenti	50
Consistenza catastale	53
Valutazione	54
Stima per punti di merito	55
Risultati della valutazione	56

Quadro riassuntivo	56
Limiti e assunzioni	59



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



Conclusioni Relazione peritale per esecuzione immobiliare	59
Firme	59

