



STUDIO ASSOCIATO GRIFOTEC

Geom. Mosè Castellani
Geom. Lorenzo Torello

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA E VALUTATIVA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
DI UN TERRENO IN MONTEPULCIANO DI PROPRIETA'
DEI SIG.RI [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED]



IL TECNICO VALUTATORE
GEOM. LORENZO TORELLO

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Torello nato a San Giovanni Valdarno (AR) il 21.03.1968, con studio professionale in Montepulciano (SI), Via del Prato n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n. 1543, dietro incarico conferitogli dal Giudice Delegato Dott.ssa Valentina Lisi del Tribunale di Siena (Sezione Civile e Fallimentare), di redigere una relazione di stima sul più probabile valore di mercato di un terreno cointestato a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Il sottoscritto, dopo aver ricevuto l'incarico e per l'espletamento dello stesso, ha preso visione dello stato dei luoghi ed effettuato necessari accertamenti, verificando altresì per mezzo di analisi visive e documentali, i beni oggetto di stima.

Nell'ottica di una ricognizione puntuale dell'immobile ha infine reperito le necessarie e significative informazioni di carattere verbale e documentale della consistenza e vocazione del bene, dati questi ultimi reperiti sia dai proprietari quanto nei pubblici uffici.

➤ **PREMESSA**

Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il probabile prezzo di vendita del bene, nell'ipotesi in cui venga posto in vendita in condizioni di libero mercato in regime di ordinarietà. Il procedimento suggerito seguirà la condizione essenziale dell'ordinarietà, ovvero saranno determinati tutti i fattori della stima, secondo condizioni di capacità usuali e condizioni di mercato regolari.

➤ **BENE OGGETTO DI STIMA**

L'oggetto di relazione di stima è la valutazione di un piccolo appezzamento di terreno ricadente all'interno del centro storico di Montepulciano come meglio di seguito identificato ed è intestato ai seguenti comproprietari:

[REDACTED] [REDACTED] nato a Montepulciano il 4 maggio 1974 C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2;

[REDACTED] [REDACTED] nato a Montepulciano il 4 ottobre 1965 C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2.

Identificativi Catastali – Catasto Terreni

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Cl.	Superficie mq
Montepulciano	177	302	Uliveto	2	184

L'immobile, come accennato, è posto all'interno del centro storico di Montepulciano, più precisamente lungo la strada comunale Via di Collazzi (importante viabilità per l'accesso alle principali zone del capoluogo) ed è limitrofo alla Chiesa di Santa Maria dei Servi e confinante con il Ristorante/Cantina [REDACTED] dista poco più di 100 mt dalla Porta di San Donato e dalla Fortezza Poliziana e a circa 200 mt da Piazza Grande, la più rinomata del paese che ospita i palazzi più importanti quali il duomo, il Palazzo Comunale, palazzo Contucci, palazzo Nobili-Tarugi e il palazzo del Capitano.

Estratto della Carta Tecnica Regionale con indicato l'immobile

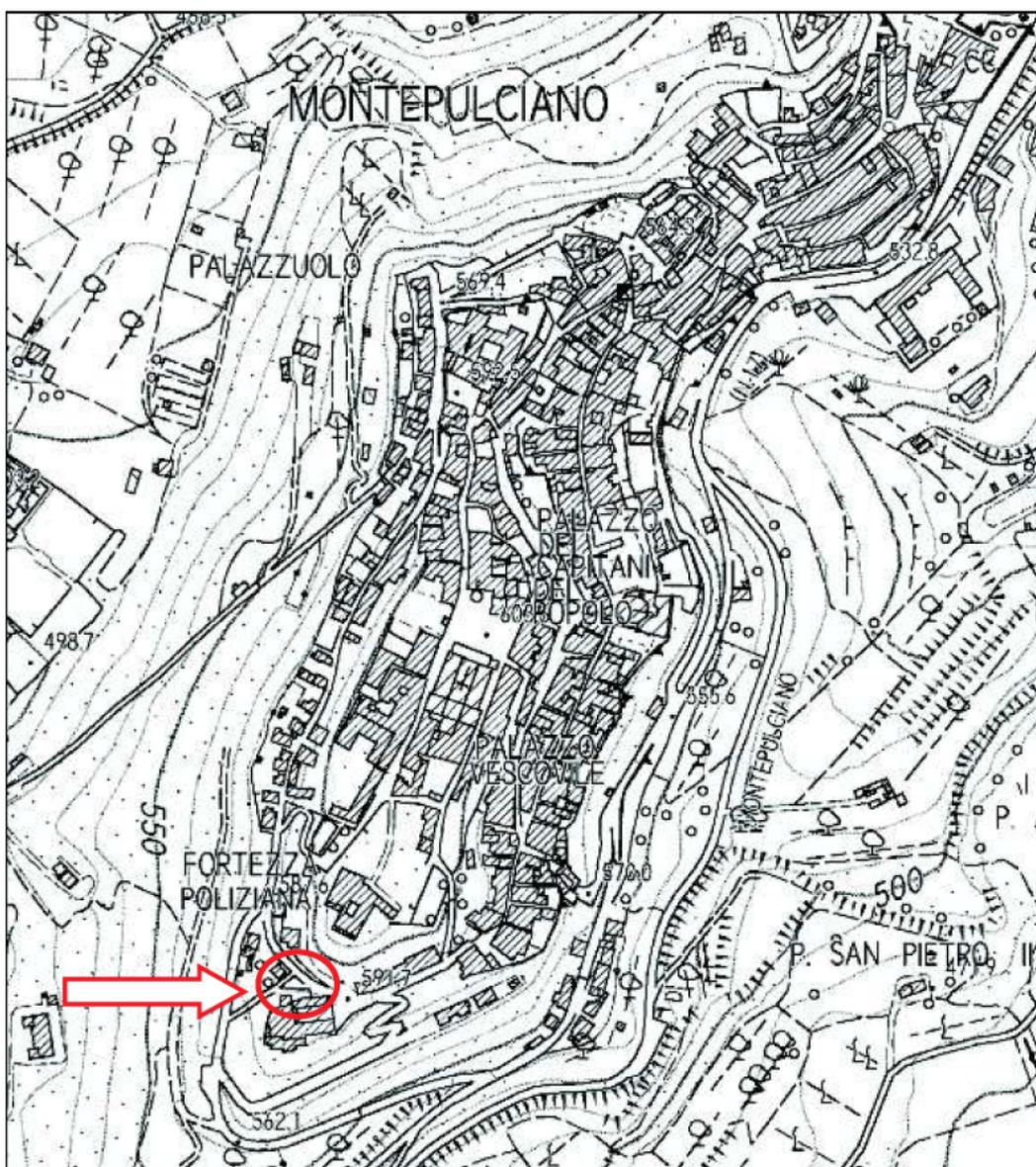
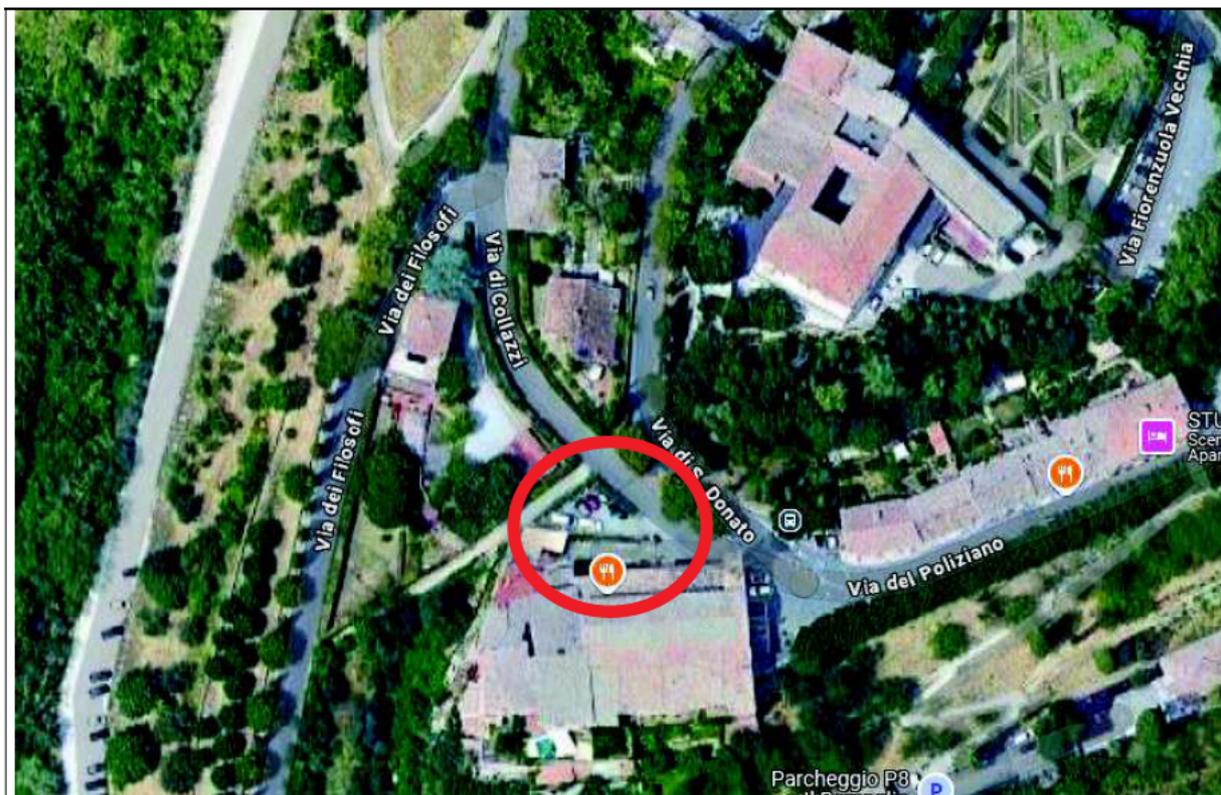


Foto satellitare da Google Maps con cerchiato l'immobile



Il bene oggetto di stima trattasi di terrapieno pianeggiante di forma triangolare, ed è sorretto da muri di sostegno che lo delimitano su tutti i lati, confina ad est con via di Collazzi, a nord con viabilità pedonale e a sud con area pertinenziale di una porzione di edificio privato in cui viene effettuata l'attività di ristorazione.

Ingrandimento foto satellitare con indicato l'accesso all'immobile.



L'area è pavimentata con ghiaino ed è perimetralmente recintata e schermata dalla viabilità da siepe sempreverde.

Vista dell'accesso al lotto dalla strada comunale.



Lato lungo via di Collazzi



Vista del terreno dalla strada pedonale.



L'area è da molti decenni utilizzata a parcheggio privato e può ospitare comodamente 5 posti auto, oltre cicli e motocicli oltre ad un più che sufficiente spazio di corsia. Nella stessa sono presenti due cisterne interrate da 30.000 lt/cad. un tempo utilizzate per il deposito di gasolio, ormai dismesse.

Non sono presenti manufatti e/o elementi di arredo sia di carattere storico che attuali.

Sotto il profilo urbanistico il bene ricade nella denominazione normativa del centro storico "Spazi Aperti" ed è classificato come "pertinenza di edifici di Cl. 1" nel quale non è prevista alcun tipo di edificazione. Il lotto non è interessato ad interventi o progetti pubblici.

È possibile procedere in continuità con l'uso a parcheggio sempre se effettuato privatamente dalla proprietà.

➤ **MISURAZIONI DELLA CONSISTENZA**

La consistenza dell'immobile è stata riportata e riepilogata all'interno della descrizione del bene, nello specifico per il terreno in questione è stato preso come

riferimento il dato di superficie contenuto nella visura catastale che si riassume in 184 mq.

➤ **ESTIMO**

Disciplina che tratta dei criteri e dei procedimenti che si possono adottare per formulare giudizi di valore (espressi in moneta) relativamente a un qualsiasi bene economico, per soddisfare determinate esigenze pratiche.

Lo scopo o esigenza pratica della stima consente di individuare il punto di vista o aspetto economico dal quale il bene è considerato. Di solito si distinguono sei aspetti economici: a) il valore di mercato; b) il costo (somma delle spese necessarie per produrre o riprodurre il bene); c) il valore di surrogazione (valore di mercato dei beni che possono sostituire il bene oggetto di stima); d) il valore di trasformazione (differenza tra il valore di mercato del bene derivato dalla trasformazione del bene oggetto di stima e il costo della trasformazione stessa); e) il valore di capitalizzazione (valore attuale della serie dei redditi che il bene fornirà in un dato arco di tempo); f) il valore complementare (differenza tra il valore di mercato di un complesso di beni di cui il bene oggetto di stima fa parte, secondo legami di complementarità, e il valore di mercato dei beni che si considerano residui rispetto al bene oggetto di stima). Dalle definizioni dei diversi aspetti economici risulta evidente che alla base di ogni stima vi è, direttamente o indirettamente, l'individuazione di prezzi di mercato e di qualità e quantità di beni. Per esempio, per stimare il costo di produzione di un fabbricato occorre individuare le caratteristiche qualitative e quantitative (volume o superficie o numero di vani) del fabbricato stesso, la qualità e quantità di fattori da impiegare per la costruzione (materie prime, lavoro ecc.) e i prezzi di mercato di tali fattori. Qualità, quantità e prezzi adoperati per la stima sono dati attribuiti in relazione al verificarsi di determinate circostanze e non dati effettivamente realizzati. La stima è infatti una previsione di valore; d'altro canto la previsione di un fenomeno empirico non può derivare che dalla conoscenza di dati storici relativi a fenomeni analoghi. A tale compito adempie il metodo di stima, che consiste nel costruire una relazione funzionale tra i valori accertati di beni analoghi a quello oggetto di stima e uno o più parametri degli stessi beni, risalendo dall'analogo o dagli analoghi parametri del bene oggetto di stima al valore del bene medesimo. Nel caso di stima del costo di costruzione di un fabbricato si rileveranno, per fabbricati analoghi, la qualità e quantità di fattori impiegati e i relativi prezzi di mercato nel momento cui la stima si riferisce. Stabilite le caratteristiche qualitative e quantitative dei fattori attribuite al fabbricato oggetto di stima, si determinerà il costo di questo. Poiché la relazione funzionale

storicamente individuata è sempre una relazione di tipo non deterministico (affetta, nel migliore dei casi, da errori accidentali), il valore di stima è soltanto uno dei probabili valori che potranno realizzarsi. Colui che effettua la stima deve cercare di cogliere tra tali valori quello più probabile, cioè quello che si verificherebbe con la massima frequenza in manifestazioni del fenomeno stimato.

I procedimenti con i quali si applica il metodo estimativo si distinguono in sintetici e analitici secondo che i parametri su cui si basa la stima sono rilevati direttamente o derivati da un'analisi tecnico-economica. Sono metodi sintetici quelli basati sul volume, sul peso, sulla superficie dei beni; sono metodi analitici quelli basati sul reddito netto e sull'analisi dei costi.

➤ **CRITERI ESTIMATIVI**

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore è quello sintetico e con procedimento di stima in base al valore di mercato per stima comparativa.

Il metodo di stima è la modalità seguita per giungere a stabilire il valore di stima di un determinato bene; i procedimenti logici di cui si avvale possono essere molteplici, ma essi si riassumono in un solo ed unico metodo: quello del confronto tra il bene oggetto di stima ed altri beni analoghi di cui si conoscano i valori.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si è scelto il metodo di raffronto o di comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate attente e meticolose indagini del mercato immobiliare presso operatori economici sia della zona, che di zone adiacenti a quella di interesse, in contesti urbanistici simili e con unità immobiliari affini, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo alla natura ed alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di stima, nonché individuando tutti gli elementi che possono influire sulla valutazione del bene. Sono state valutate e comparate precedenti stime di beni che per tipologia e caratteristiche costruttive siano vicine al bene oggetto di stima.

In particolare per il terreno oggetto di stima sono stati considerati una certa varietà di fattori che hanno influenza sul valore, quali fattori intrinseci, estrinseci e di natura tecnica ed economica, come ad esempio il fattore territoriale e posizionali d'intorno, la giacitura, l'accesso, la salubrità del luogo, l'esposizione, la conformazione del terreno, la necessità o meno di procedere a bonifica.

Lo scrivente, in base alla descrizione sopra riportata ed in base alle caratteristiche che contraddistinguono il bene e la sua specificità, ha proceduto alla comparazione con beni analoghi in vendita, venduti o periziati nella stessa zona o in alternativa nelle zone limitrofe, tenendo conto del valore a metro quadrato commerciale, deducendone i valori previsionali che oltre provenire da indagini e conoscenze personali, avvalorate da osservatori del mercato e agenzie immobiliari, dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatore del Mercato Immobiliare (OMI);

È stata inoltre esaminata la presente situazione di mercato, giungendo alla formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, determinando un valore unitario e quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq). Il valore di mercato unitario è perfezionato, per mezzo di coefficienti correttivi tramite l'apporto di punti di merito o demerito, al fine di ottenere valori di mercato quanto più attendibili possibili per quel determinato bene.

Infine si ricorda che l'Estimo non è una scienza esatta bensì un giudizio, "una proposizione logica che muove da determinate premesse e che si conclude e perfeziona in una cifra" [cit. Prof. G. Medici – Principi di Estimo – Ed. Calderai].

➤ **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Si consideri che il bene oggetto di stima, in virtù della più che appetibile e strategica ubicazione posta all'interno del centro storico, del suo facile raggiungimento, dell'estensione superficiale, del pratico accesso di cui è dotato e non per ultimo della possibilità di utilizzarlo quale parcheggio privato, sono caratterizzazioni che lo rendono estremamente singolare se non unico.

In zona non sussistono scambi di compravendita per beni analoghi, il criterio di stima adottato è stato quello di prendere in considerazione le stime e i valori di compravendita di aree a parcheggio o posti auto scoperti posti anche fuori dal centro storico debitamente ponderate e rapportate ad un'area privata dotata di accesso esclusivo, completamente recintata, con cancello e riservata in virtù della presenza di siepe perimetrale.

si considera che il più appropriato valore di stima:

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)	Valore della quota di	Valore della quota di
Area a parcheggio privato comprensiva di spazio di manovra/corsia, n. 5 posti auto, spazi per cicli e motocicli	184	230	42.320,00 €	1/2	1/2
Totale valore			42.320,00 €	21.160,00 €	21.160,00 €

VALORE ARROTONDATO € 42.000,00 diconsi quarantaduemila,00 Euro

Note: la valutazione del bene tiene conto delle condizioni manutentorie e di conservazione in cui versa attualmente, ivi inclusa la presenza delle due cisterne interrate.

➤ **PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto agli attuali proprietari in virtù di:

- Denuncia di Successione, in morte di [REDACTED] [REDACTED] registrata a Montepulciano il 05.08.2002 N. 21 Volume 429 e successiva Dichiarazione Integrativa registrata in data 23.01.2025 n. 3 Volume 9990.
- Atto di acquisto in favore di [REDACTED] [REDACTED] rogito Notaio Dott. Vincenti – Rep. 22797 del 22.08.1962 Trascritto a Montepulciano Reg. Part. N° 1706 del 10.09.1992.

In fede.

Montepulciano lì 30/04/2025

Il Tecnico
Geom. Lorenzo Torello

Allegati:

- Visure catastali
- Mappa catastali.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/04/2025

Dati della richiesta	Comune di MONTEPULCIANO (Codice:F592)
Catasto Terreni	Provincia di SIENA
	Foglio: 177 Particella: 302

INTESTATI

1	[REDACTED] nato a MONTEPULCIANO (SI) il 04/10/1965	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
2	[REDACTED] nato a MONTEPULCIANO (SI) il 04/05/1971	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	177	302		-	ULIVETO 2	01 84		Euro 0,52 L. 1.012	Euro 0,62 L. 1.196	Impianto meccanografico del 03/09/1971
Notifica						Partita	4097			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/02/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a MONTEPULCIANO (SI) il 04/10/1965	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
2	[REDACTED] nato a MONTEPULCIANO (SI) il 04/05/1971	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA			
Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 05/02/2002 Sede TZS Registrazione Volume 9990 n. 3 registrato in data 23/01/2025 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n. 790.1/2025 - Pratica n. SI0005086 in atti dal 06/02/2025			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/08/1962 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a SANSEPOLCRO (AR) il 27/01/1930	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 05/02/2002

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/04/2025

DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/08/1962 Pubblico ufficiale VINCENTI Repertorio n. 22797 - ISTANZA ASP 52390/2024 Voltura n. 4560.1/2024 - Pratica n. SI0060429 in atti dal 01/08/2024
--------------------------	---

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ nato a SANSEPOLCRO (AR) il 27/01/1930	██████████	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 22/08/1962
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 03/09/1971		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Comune: (SI) MONTEPULCIANO
 Foglio: 177
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T432882/2025
 24-Apr-2025 17:3:12