

**Alessandro Leri Geometra**

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

e-mail [alessandroleri@geosiena.it](mailto:alessandroleri@geosiena.it)

PEC [alessandro.leri@geopec.it](mailto:alessandro.leri@geopec.it)



■ **Data della valutazione**

venerdì 14/02/2025

■ **Data del rapporto**

venerdì 14/02/2025

## Relazione peritale per esecuzione immobiliare

RGE 138-2023

■ **Numero della pratica**

6-2025

■ **Richiedente valutazione**

Giudice Dott. Flavio Mennella

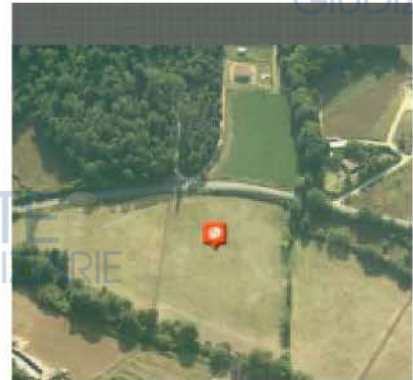
Via CAMOLLIA, 85 - 53100 SIENA - SI

■ **Valutatore**

Geom. Alessandro Leri

Strada DI CERCHIAIA, 36 - 53100 SIENA - SI

Tel. 3772800520



■ **Tipo di Valutazione**

Esecuzione immobiliare

■ **Stato della pratica**

Terminata

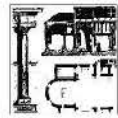
■ **Oggetto**

Rapporto di valutazione immobiliare - LOTTO 7 terreno agricolo loc. Il Ferratore, Comune di Siena

■ **Valore**

42.000,00 € Diconsi Euro quarantaduemila

Alessandro Leri  
Geometra

**COMPENDIO IMMOBILIARE****Lotto 01 - Terreno agricolo loc. Ferratore****1 Terreno agricolo Strada provinciale 101, snc - 53100 - SIENA (SI)**

Classificazione	Terreno agricolo	
Comune	SIENA	
Indirizzo	Strada provinciale 101, snc	
Proprietà	proprietà esclusiva terreno agricolo	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 81 Part. 1 Fg. 81 Part. 2 Fg. 81 Part. 3 Fg. 81 Part. 4 Fg. 81 Part. 209 Fg. 81 Part. 210	
Superficie (m <sup>2</sup> )	46.720,00	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	0,90	
Valore di mercato (€)	42.000,00	

**ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA****N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta**

1 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Strada provinciale 101, snc - Ferratore - SIENA (SI), TOSCANA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo Strada provinciale 101, snc - 53100 - SIENA (SI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 13/02/2025.

**Riferimenti catastali - Bene principale**

Comune Amministrativo di SIENA Comune Catastale di SIENA

Catasto Terreni

Fg. 81 Part. 1 Qualità: Seminativo arborato, Classe 2, 0 ha 59 a 50 ca, RD 27,66 €, RA 16,90 €

Fg. 81 Part. 2 Qualità: Bosco ceduo, Classe 2, 0 ha 28 a 85 ca, RD 3,06 €, RA 1,64 €

Fg. 81 Part. 3 Qualità: Seminativo, Classe 2, 0 ha 31 a 48 ca, RD 13,82 €, RA 10,57 €

Fg. 81 Part. 4 Qualità: Seminativo, Classe 2, 3 ha 46 a 70 ca, RD 152,20 €, RA 116,39 €

Fg. 81 Part. 209 Qualità: Bosco ceduo, Classe 2, 0 ha 00 a 55 ca, RD 0,03 €, RA 0,01 €

Fg. 81 Part. 210 Qualità: Seminativo, 0 ha 00 a 12 ca, RD 0,05 €, RA 0,04 €

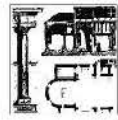
**PREMESSA**

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.

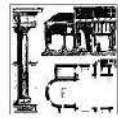
## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

#### 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.

Siena, data rapporto venerdì 14/02/2025

Pagina 3 di 26



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

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

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

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

#### COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore precedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore precedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;

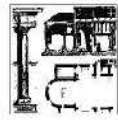
b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali)

gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;

4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata



affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);
- la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
- più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

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

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

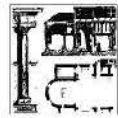
8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

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

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il



conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutare l'avvenuta prescrizione dei reati;

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

13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'attestato di prestazione energetica (APE);

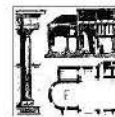
16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione finale del valore di mercato praticata



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

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

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

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

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

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

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

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

## SOGGETTI

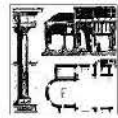
Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Giudice Dott. Flavio Mennella Via CAMOLLIA, 85 - 53100 SIENA - SI
Valutatore	Geom. Alessandro Leri Strada DI CERCHIAIA, 36 - 53100 SIENA - SI Tel. 3772800520 Cel. 3772800520 Nato il 12/10/1962 a SIENA CF: LRELSN62R12I726J
Custode Giudiziario	Istituto di Vendite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

## FASI E OPERAZIONI PERITALI

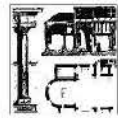
Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
------	--

**Alessandro Leri Geometra**

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

e-mail [alessandroleri@geosiena.it](mailto:alessandroleri@geosiena.it)PEC [alessandro.leri@geopec.it](mailto:alessandro.leri@geopec.it)ASTE  
GIUDIZIARIE®

13/01/2024	Nomina esperto stimatore art 569, c 1 CPC Mennella Dott. Flavio (Richiedente valutazione)
17/01/2024	Accettazione incarico esperto stimatore Leri Alessandro (Valutatore)
07/05/2024	Primo accesso ai beni immobili eseguiti Leri Alessandro (Valutatore) Effettuato primo accesso ai beni immobili in loc. Campotatti e Via dei Mughetti, 24 del Comune di Poggibonsi.
15/05/2024	Deposito relazione intermedia Leri Alessandro (Valutatore) Indicati i beni immobili già oggetto di procedura RGE 147-2022.
23/05/2024	Concessione proroga Mennella Dott. Flavio (Richiedente valutazione) Nell'udienza in data odierna il GE ha rinviato l'udienza delle Parti al 29/11/2024 e concesso proroga all'invio della perizia al 29/10/2024.
08/06/2024	Deposito relazione intermedia Leri Alessandro (Valutatore) Relazione circa i titoli di godimento reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, ex ufficio del Registro. Individuazione di un vincoli di destinazione su alcune beni immobili eseguiti.
25/06/2024	Sospensione incarico Mennella Dott. Flavio (Richiedente valutazione) In conseguenza di istanza di Parte ed in riferimento al vincolo di destinazione il GE sospende la procedura per i beni immobili indicati nell'atto di vincolo e intestati a Bandini Romano.
05/07/2024	Primo accesso ai beni immobili eseguiti Leri Alessandro (Valutatore) Effettuato primo accesso ai beni immobili in loc. Bellavista, in Via Sangallo e in Via dei Mughetti nel Comune di Poggibonsi.
12/07/2024	Primo accesso ai beni immobili eseguiti Leri Alessandro (Valutatore) Effettuato primo accesso ai beni immobili in loc. Fornicchiaia e Strada Massetana Romana del Comune di Siena.
12/07/2024	Deposito relazione intermedia Leri Alessandro (Valutatore) Deposito integrazione alla relazione intermedia del 08/06/2024.
08/08/2024	Deposito relazione intermedia Leri Alessandro (Valutatore) Relazione circa lo stato di possesso degli immobili di Via Sangallo in Poggibonsi
21/02/2025	Invio perizia alle Parti Leri Alessandro (Valutatore)
28/02/2025	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.

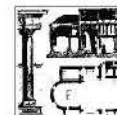
La definizione di valore di mercato assume che:

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

Siena, data rapporto venerdì 14/02/2025

Pagina 9 di 26

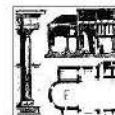


speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

<b>Valore di mercato</b>	[Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
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 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	Terreno agricolo loc. Ferratore
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Terreno agricolo Strada provinciale 101, snc - 53100 - SIENA (SI)

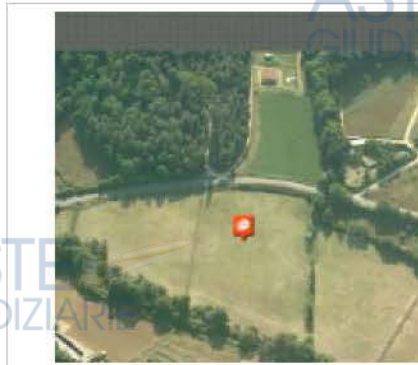


## SCHEDA IMMOBILE

### LOTTO 01-Terreno agricolo Strada provinciale 101, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### Denominazione

Data inserimento	16/02/2025	Data ultima modifica	19/02/2025
Codice	564-subject Fornicchiaia LOTTO 7 RGE 138-2023		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	subject Fornicchiaia LOTTO 7 RGE 138-...		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	proprietà esclusiva terreno agricolo		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Terreno agricolo		
Superficie	46.720,00 m <sup>2</sup> Consistenza da Superfici Catasta...		



#### Ubicazione

Strada provinciale 101, snc -

Ferratore 53100 SIENA - (SI)

Zona OMI: R1/Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO ADIACENTE AL NUCLEO ABITATIVO PRINCIPALE ED ALL...

#### Descrizione principale

Appezamento di terreno agricolo pianeggiante in fregio alla SP 101 di Montemaggio.

#### Provenienza e titolarità

I beni immobili in oggetto sono pervenuti nella proprietà attuale per aggiudicazione di essi nel Fallimento della ██████████, davanti il Tribunale di Roma, avvenuta con Decreto di trasferimento in data 10/02/2005 trascritto a Siena il 09/03/2005 al nr. 1512 di Reg. Part.

Alla S.r.l. Fomicchiaia detti beni pervennero per atto di compravendita ai rogiti Dott. Giovanni Guiso, già Notaio in Siena, del 13/11/1973 rep. nr. 90520.

#### Urbanistica e vincoli

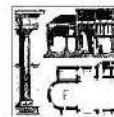
Il vigente Piano Operativo del Comune di Siena classifica la zona ove sono ubicati i terreni in questione come:

"Sistema di fondovalle - alluvioni collinari (PAE3)"

Zone territoriali omogenee E

L'area nella quale sorge l'immobile in oggetto è soggetta a:

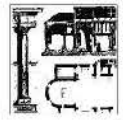
- vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42 imposto con DM 15/05/1972;
- vincolo ambientale di cui all'art. 142, lett. f) e g) del D.lgs. 22/01/2004 nr 42;
- vincolo idrogeologico di cui al R.D. nr. 3267/1923.



**Highest and Best Use**

<b>Classificazione</b>	Bosco
<b>Destinazione</b>	Boschiva
<b>Proprietà</b>	proprietà esclusiva terreno boschivo
<b>Motivazioni</b>	<p>Highest and Best Use - Il più conveniente e miglior uso di un'immobile è quello che presenta il massimo valore tra i valori di trasformazione possibili ed il valore di mercato nell'uso attuale. Le trasformazioni degli usi prospettati deve soddisfare quattro condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- vincolo tecnico cioè debbono essere fisicamente e tecnicamente realizzabili;</li><li>- vincolo giuridico cioè debbono essere legalmente consentite;</li><li>- vincolo di bilancio cioè debbono essere finanziariamente sostenibili;</li><li>- criterio economico cioè debbono essere economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale.</li></ul> <p>Nel caso specifico si ritiene che l'uso attuale dell'immobile in oggetto, fatte le dovute valutazioni in merito e analizzate sommariamente le quattro condizioni suddette, sia da considerare anche come il più conveniente e miglior uso dell'immobile stesso.</p>





## GEOGRAFIA

### LOTTO 01-Terreno agricolo Strada provinciale 101, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### Ubicazione

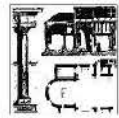
Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	SIENA		
Zona	Ferratore		
Indirizzo	Strada provinciale 101		
Civico	snc	Cap	53100
Latitudine	43° 17' 52,8108"	Longitudine	11° 16' 31,5768"

#### Mappa



#### Confini

Il compendio confina con SP 101 di Montemaggio, [REDACTED] salvo se altri.



## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

### LOTTO 01-Terreno agricolo Strada provinciale 101, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
---------------------	--

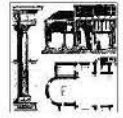
#### Riassunto consistenza

Metodo di misura Misure da estratto di mappa catastale

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie agricola utile	SAU	46.720,00	1,00	46.720,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>46.720,00</b>		<b>46.720,00</b>
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				<b>-</b>

#### Consistenza per il Terreno agricolo

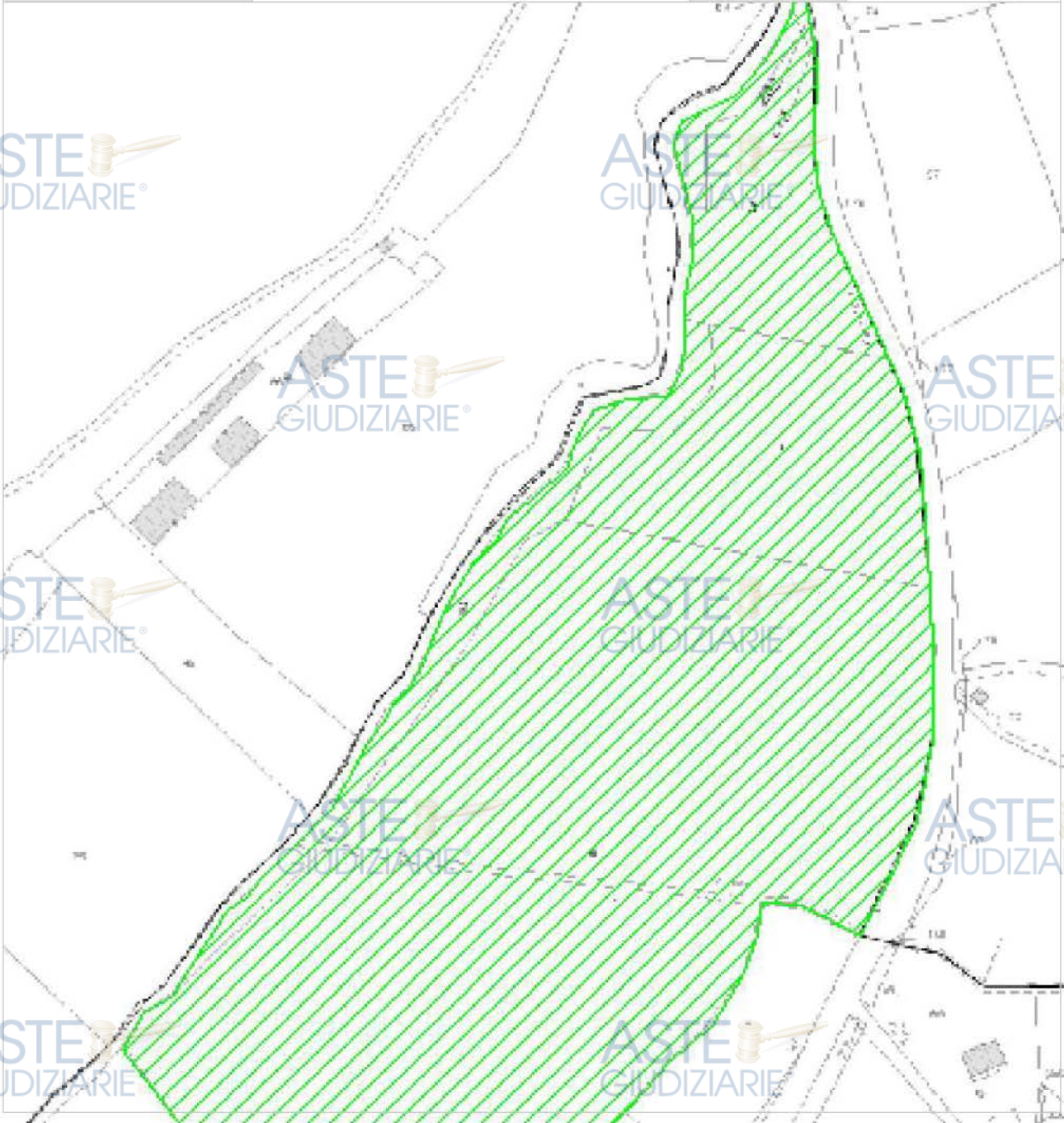
Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
particelle 1, 2, 3, 4, 209, 210	46.720,00	SAU	1,00	46.720,00
<b>Totale per piano</b>	<b>46.720,00</b>			<b>46.720,00</b>

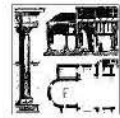


**Planimetria**

**564-subject Fornicchiaia LOTTO 7 RGE 138-2023-Terreno agricolo Strada provinciale 101, snc SIENA-SI**

Tipo di consistenza	Consistenza da Superfici Catastali		
Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale		
Piano	Terreno agricolo	Scala	1 : 2000
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	5





## CARATTERISTICHE

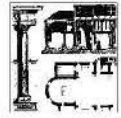
### LOTTO 01-Terreno agricolo Strada provinciale 101, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie agricola utile	SAU	46.720,0	m <sup>2</sup>	-
Superficie commerciale	SUP	46.720,0	m <sup>2</sup>	-

#### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	13/02/2025	giorno/mese/anno	-

**SEGMENTO DI MERCATO****LOTTO 01-Terreno agricolo Strada provinciale 101, snc - 53100 - SIENA (SI)****Denominazione**

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	Agricola

**Localizzazione/Ubicazione**

Comune	SIENA	Provincia	SI
Località/Fraz./Zona	Ferratore		
Posizione	Extraurbana		

**Tipologia immobiliare**

Tipologia	Terreno agricolo	Categoria	Terreno agricolo
Proprietà	proprietà esclusiva terreno agricolo		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Medio piccola

**Tipologia edile**

Edificio	Terreno agricolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	46.720,00/46.720,00	100,00
Superficie agricola utile	SAU/SUP	46.720,00/46.720,00	100,00

**Mercato**

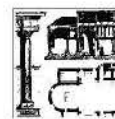
Lato domanda	Azienda agricola	Motivazione	Ampliamento azienda agricola
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

**Prezzo**

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica ristretta		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	

**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-Terreno agricolo Strada provinciale 101, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### ■ Elenco Fotografie

**N. 1 foto aerea del 18/02/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 2 Ferratore 1 del 15/02/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 3 Ferratore 2 del 15/02/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 4 Ferratore 3 del 15/02/2025**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

#### ■ Elenco Planimetrie

**N. 5 Immagine della pagina n.1 di CT mappa Siena fg 81-Ferratore del 15/02/2025**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Superficie Catastale Terreni Terreno agricolo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

#### ■ Elenco Visure catastali

**N. 6 CT visura storica fg 81 part 1 del 15/02/2025**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio Particella Sub

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 7 CT visura storica fg 81 part 2 del 16/02/2025**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 81 Particella 1 Sub

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 8 CT visura storica fg 81 part 3 del 16/02/2025**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 81 Particella 2 Sub

Il documento è stampato esternamente a questo report.

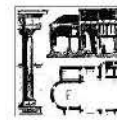
**N. 9 CT visura storica fg 81 part 4 del 16/02/2025**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 81 Particella 2 Sub

Il documento è stampato esternamente a questo report.



**N. 10 CT visura storica fg 81 part 209 del 16/02/2025**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 81 Particella 3 Sub

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 11 CT visura storica fg 81 part 210 del 16/02/2025**

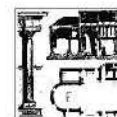
Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 81 Particella 209 Sub

Il documento è stampato esternamente a questo report.



**CONSISTENZA CATASTALE**

Comune amministrativo di SIENA

Provincia di SI

**Terreni - Comune catastale di SIENA (I726)**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		81	1	Seminativo arborato	2	27,66	16,90		59	50
2		81	2	Bosco ceduo	2	3,06	1,64		28	85
3		81	3	Seminativo	2	13,82	10,57		31	48
4		81	4	Seminativo	2	152,20	116,39	3	46	70
5		81	209	Bosco ceduo	2	0,03	0,01			55
6		81	210	Seminativo	-	0,05	0,04			12
<b>Totali</b>						<b>196,82</b>	<b>145,55</b>	<b>4</b>	<b>67</b>	<b>20</b>

**Dettagli catasto terreni**

(1) - Dettagli Particella Fg. 81 Part. 1 (Bene principale) Situazione in atti al 13/02/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 5.950,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 10/02/2005

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 19/02/2025 per 1/1

(2) - Dettagli Particella Fg. 81 Part. 2 (Bene principale) Situazione in atti al 16/02/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 2.885,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 10/02/2005

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 19/02/2025 per 1/1

(3) - Dettagli Particella Fg. 81 Part. 3 (Bene principale) Situazione in atti al 16/02/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 3.148,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 10/02/2005

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 19/02/2025 per 1/1

(4) - Dettagli Particella Fg. 81 Part. 4 (Bene principale) Situazione in atti al 16/02/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 34.670,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 10/02/2005

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 19/02/2025 per 1/1

(5) - Dettagli Particella Fg. 81 Part. 209 (Bene principale) Situazione in atti al 16/02/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 55,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 10/02/2005

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 19/02/2025 per 1/1

(6) - Dettagli Particella Fg. 81 Part. 210 (Bene principale) Situazione in atti al 16/02/2025

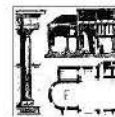
Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 12,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 10/02/2005

Siena, data rapporto venerdì 14/02/2025

Pagina 20 di 26



Diritti Reali

in proprietà dal 10/02/2005 al 19/02/2025 per 1/1

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in SIENA (SI) - Ferratore, Strada provinciale 101, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]

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

La data di stima è giovedì 13/02/2025.

## DUE DILIGENCE

### LOTTO 01 - Terreno agricolo Strada provinciale 101, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
16/02/2025	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato L'appezzamento di terreno agricolo in oggetto, sia all'atto del primo accesso con il Custode giudiziario sia nel sopralluogo compiuto in data 12/02/2025 è risultato recintato e occupato da terzi senza titolo, non risultando atti di godimento presso l'Agenzia delle Entrate - ex Ufficio del Registro. Sui terreni sono presenti, per quanto è dato di vedere, quattro cavalli.	Conforme	0,00
16/02/2025	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia I terreni in questione risultano in buona parte recintati con presenza di piccolo manufatto metallico sul fondo di essi, senza che si siano reperite pratiche edilizie e/o paesaggistiche al riguardo. La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico ex art. 136 D.lgs. 42/2004. E' necessario, quindi, per raggiungere la conformità ripristinare lo status quo ante o presentare istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica. In quest'ultimo caso si stima equo un costo di non conformità di € 5.000,00 onnicomprensivo di onorari, sanzioni e imposte.	Non conforme	5.000,00
Totale costi ripristino Non conformità			5.000,00

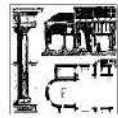
## STIMA PER PUNTI DI MERITO

### LOTTO 01 - Terreno agricolo Strada provinciale 101, snc - 53100 - SIENA (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 <sup>2</sup> )	Peso
Prezzo medio a m <sup>2</sup>	Verificata la sostanziale assenza di atti di compravendita di beni immobili simili nella zona in questione si è proceduto a indagini e interviste dirette ad operatori del settore e in considerazione dello stato di manutenzione dei terreni in questione e della presenza di tare e incolti, si stima equo un prezzo di €/ha 10.000,00.	1,00	1,00
<b>Prezzo medio ponderato (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

### ■ 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 <sup>2</sup> )	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1,00	-
	Prezzo medio corretto	1,00 €/m <sup>2</sup>	
	Superficie (SUP)	46.720,00 m <sup>2</sup>	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1,00 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (46.720,0 m<sup>2</sup>) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 46.720,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

### LOTTO 01 - Terreno agricolo Strada provinciale 101, snc - 53100 - SIENA (SI)

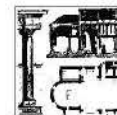
### ■ Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	5.000,00
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	46.720,00

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

Siena, data rapporto venerdì 14/02/2025

Pagina 22 di 26



46.720,00-5.000,00 = 42.000,00 €

Diconsi Euro quarantaduemila

**Valore di Pronto realizzo**

35.700,00

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

**QUADRO RIASSUNTIVO****Lotto 01 - Terreno agricolo loc. Ferratore**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
----	-------------------------------------	------------

1 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Strada provinciale 101, snc - 53100 - SIENA (SI)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/02/2025

è pari a 42.000,00 € per 46.720,0 m<sup>2</sup> pari a 0,90 €/m<sup>2</sup>



42.000,00

il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 13/02/2025

è pari a 35.700,00 € per 46.720,0 m<sup>2</sup> pari a 0,76 €/m<sup>2</sup>

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.

<b>Totale</b>	42.000,00
---------------	-----------

<b>Totale Lotti</b>	<b>42.000,00</b>
---------------------	------------------

**RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE****01 - Terreno agricolo loc. Ferratore**

Compendio catastale	Valore (€)
---------------------	------------

Terreno agricolo sito in Strada provinciale 101, snc SIENA (SI)

**Valore di mercato (13/02/2025)**

Fg. 81 Part. 1 Seminato arborato RD 27,66 €

Superficie di 5.950,00 m<sup>2</sup> per 0,99 €/m<sup>2</sup> pari a

5.902,45

Fg. 81 Part. 2 Bosco ceduo RD 3,06 €

Superficie di 2.885,00 m<sup>2</sup> per 0,23 €/m<sup>2</sup> pari a

652,98

Fg. 81 Part. 3 Seminato RD 13,82 €

Superficie di 3.148,00 m<sup>2</sup> per 0,94 €/m<sup>2</sup> pari a

2.949,09

Fg. 81 Part. 4 Seminato RD 152,20 €

Superficie di 34.670,00 m<sup>2</sup> per 0,94 €/m<sup>2</sup> pari a

32.478,41

Fg. 81 Part. 209 Bosco ceduo RD 0,03 €

Superficie di 55,00 m<sup>2</sup> per 0,12 €/m<sup>2</sup> pari a

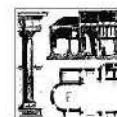
6,40

Fg. 81 Part. 210 Seminato RD 0,05 €

Superficie di 12,00 m<sup>2</sup> per 0,89 €/m<sup>2</sup> pari a

10,67

<b>Totale</b>	<b>42.000,00</b>
---------------	------------------

**RIPARTO PER DIRITTI REALI****01 - Terreno agricolo loc. Ferratore****Compendio immobiliare****Valore (€)**

Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Strada provinciale 101, snc SIENA (SI)

**il Valore di mercato alla data di stima del 13/02/2025**

Proprietario

1

Comune di SIENA Fg. 81 Part. 1 Seminativo arborato RD 27,66 € Quota 1/1 di 5.902,45	5.902,45
Comune di SIENA Fg. 81 Part. 2 Bosco ceduo RD 3,06 € Quota 1/1 di 652,98	652,98
Comune di SIENA Fg. 81 Part. 3 Seminativo RD 13,82 € Quota 1/1 di 2.949,09	2.949,09
Comune di SIENA Fg. 81 Part. 4 Seminativo RD 152,20 € Quota 1/1 di 32.478,41	32.478,41
Comune di SIENA Fg. 81 Part. 209 Bosco ceduo RD 0,03 € Quota 1/1 di 6,40	6,40
Comune di SIENA Fg. 81 Part. 210 Seminativo RD 0,05 € Quota 1/1 di 10,67	10,67
<b>Totale in proprietà SERFIN IMMOBILIARE s.r.l.</b>	<b>42.000,00</b>

**Totale 01 - Terreno agricolo loc. Ferratore****42.000,00****RIPARTO PER ANAGRAFICHE**

Num	Denominazione	Valore
1		42.000,00
<b>Totale</b>		<b>42.000,00</b>

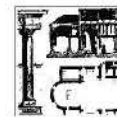
**LIMITI E ASSUNZIONI****CONCLUSIONI****Relazione peritale per esecuzione immobiliare**

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

Siena, data rapporto venerdì 14/02/2025

Pagina 24 di 26



rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); né il valutatore né 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 nonché 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](http://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.

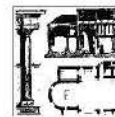


FIRME



**Alessandro Leri**





# Indice

## Relazione peritale per esecuzione immobiliare

### RGE 138-2023 SERFIN IMMOBILIARE SRL e altri - AMCO S.p.a.

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	2
Premessa	2
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	7
Fasi e operazioni peritali	7
Criteri e procedimenti	9
Lotti	10
<b>Lotto Terreno agricolo loc. Ferratore</b>	
<b>Terreno agricolo Strada provinciale 101, snc - 53100 - SIENA (SI)</b>	
Scheda immobile	11
Geografia	13
Consistenze superficiali	14
Caratteristiche	16
Segmento di mercato	17
Documenti	18
Consistenza catastale	20
Valutazione	21
Due diligence	21
Stima per punti di merito	21
Risultati della valutazione	22
Quadro riassuntivo	23
Limiti e assunzioni	24
Conclusioni Relazione peritale per esecuzione immobiliare	24
Firme	25