

**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®



■ **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**

4-2025

■ **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 5 terreno agricolo Strada di Fornicchiaia, Comune di Siena

■ **Valore**

893.000,00 € Diconsi Euro ottocentonovantatremila

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Alessandro Leri  
Geometra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Terreno agricolo loc. Fornicchiaia foglii 61 e 63

#### 1 Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

Classificazione	Terreno agricolo
Comune	SIENA
Indirizzo	Strada Di fornichiaia, snc
Proprietà	proprietà esclusiva terreno agricolo
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 61 Part. 17 Sub. AA Fg. 61 Part. 17 Sub. AB Fg. 61 Part. 18 Sub. AA Fg. 61 Part. 18 Sub. AB Fg. 61 Part. 28 Fg. 61 Part. 29 Sub. AA Fg. 61 Part. 29 Sub. AB Fg. 61 Part. 30 Fg. 61 Part. 32 Fg. 61 Part. 33 Sub. AA Fg. 61 Part. 33 Sub. AB Fg. 61 Part. 33 Sub. AC Fg. 61 Part. 34 Fg. 61 Part. 37 Sub. AA Fg. 61 Part. 37 Sub. AB Fg. 61 Part. 40 Sub. AA Fg. 61 Part. 40 Sub. AB Fg. 63 Part. 59 Sub. AA Fg. 63 Part. 59 Sub. AB Fg. 63 Part. 59 Sub. AC Fg. 63 Part. 93 Fg. 63 Part. 94 Sub. AA Fg. 63 Part. 94 Sub. AB Fg. 63 Part. 95 Sub. AA Fg. 63 Part. 95 Sub. AB Fg. 63 Part. 124 Sub. AA Fg. 63 Part. 124 Sub. AB Fg. 63 Part. 183 Sub. AA Fg. 63 Part. 183 Sub. AB Fg. 63 Part. 264 Sub. AA Fg. 63 Part. 264 Sub. AB
Superficie (m <sup>2</sup> )	120.610,00
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	2,50
Valore di mercato (€)	301.000,00





**Lotto 02 - terreno agricolo loc. Fornicchiaia-Oliviera foglio 80**

<b>1 Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)</b>	
Classificazione	Terreno agricolo
Comune	SIENA
Indirizzo	Strada Di fornichiaia, snc
Proprietà	proprietà esclusiva terreno agricolo
Utilizzo	In locazione
Dati catastali	Fg. 80 Part. 31 Fg. 80 Part. 32 Fg. 80 Part. 32 Fg. 80 Part. 33 Fg. 80 Part. 33 Fg. 80 Part. 35 Fg. 80 Part. 35 Fg. 80 Part. 36 Fg. 80 Part. 36 Fg. 80 Part. 56 Fg. 80 Part. 57 Fg. 80 Part. 57 Fg. 80 Part. 58 Fg. 80 Part. 59 Fg. 80 Part. 59 Fg. 80 Part. 60 Fg. 80 Part. 61 Fg. 80 Part. 61 Fg. 80 Part. 62 Fg. 80 Part. 62 Fg. 80 Part. 63 Fg. 80 Part. 63 Fg. 80 Part. 63 Fg. 80 Part. 64 Fg. 80 Part. 64 Fg. 80 Part. 100 Fg. 80 Part. 100 Fg. 80 Part. 103 Fg. 80 Part. 103 Fg. 80 Part. 105 Fg. 80 Part. 105 Fg. 80 Part. 145 Fg. 80 Part. 145 Fg. 80 Part. 193 Fg. 80 Part. 193 Fg. 80 Part. 207 Fg. 80 Part. 207
Superficie (m <sup>2</sup> )	237.063,00
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	2,50
Valore di mercato (€)	592.000,00



**ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

**N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta**

1 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Strada DI FORNICCHIAIA, snc - Fornicchiaia - SIENA (SI),

Siena, data rapporto venerdì 14/02/2025

Pagina 3 di 55



TOSCANA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 10/02/2025.

## Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di SIENA Comune Catastale di SIENA

Catasto Terreni

Fg. 61 Part. 17 Qualità: Seminativo , Classe 3, 0 ha 06 a 00 ca , RD 1,39 €, RA 1,39 €  
Fg. 61 Part. 17 Qualità: Uliveto, Classe 3, 0 ha 02 a 70 ca , RD 0,56 €, RA 0,70 €  
Fg. 61 Part. 18 Qualità: Uliveto, Classe 3, 0 ha 00 a 35 ca , RD 0,07 €, RA 0,09 €  
Fg. 61 Part. 18 Qualità: Bosco misto, Classe U, 0 ha 03 a 15 ca , RD 0,49 €, RA 0,10 €  
Fg. 61 Part. 28 Qualità: Bosco ceduo, Classe 3, 0 ha 24 a 20 ca , RD 0,62 €, RA 0,37 €  
Fg. 61 Part. 29 Qualità: Seminativo , Classe 3, 0 ha 79 a 00 ca , RD 18,36 €, RA 18,36 €  
Fg. 61 Part. 29 Qualità: Uliveto, Classe 3, 0 ha 37 a 90 ca , RD 5,87 €, RA 8,81 €  
Fg. 61 Part. 30 Qualità: Uliveto, Classe 3, 0 ha 27 a 20 ca , RD 5,62 €, RA 7,02 €  
Fg. 61 Part. 32 Qualità: Uliveto, Classe 3, 0 ha 34 a 60 ca , RD 7,15 €, RA 8,93 €  
Fg. 61 Part. 33 Qualità: Seminativo , Classe 3, 01 ha 90 a 00 ca , RD 44,16 €, RA 44,16 €  
Fg. 61 Part. 33 Qualità: Vigneto , Classe 2, 01 ha 24 a 00 ca , RD 57,64 €, RA 44,83 €  
Fg. 61 Part. 33 Qualità: Uliveto vigneto, Classe 3, 0 ha 18 a 70 ca , RD 2,90 €, RA 4,35 €  
Fg. 61 Part. 34 Qualità: Uliveto, Classe 3, 0 ha 17 a 80 ca , RD 3,68 €, RA 4,60 €  
Fg. 61 Part. 37 Qualità: Uliveto, Classe 3, 0 ha 01 a 00 ca , RD 0,21 €, RA 0,26 €  
Fg. 61 Part. 37 Qualità: Pascolo arborato, Classe U, 0 ha 12 a 60 ca , RD 0,72 €, RA 0,59 €  
Fg. 61 Part. 40 Qualità: Seminativo , Classe 3, 0 ha 43 a 00 ca , RD 9,99 €, RA 9,99 €  
Fg. 61 Part. 40 Qualità: Uliveto, Classe 4, 0 ha 21 a 80 ca , RD 11,68 €, RA 12,80 €  
Fg. 63 Part. 59 Qualità: Seminativo , Classe 2, 0 ha 41 a 00 ca , RD 18,00 €, RA 13,76 €  
Fg. 63 Part. 59 Qualità: Vigneto , Classe 1, 0 ha 98 a 00 ca , RD 65,80 €, RA 53,14 €  
Fg. 63 Part. 59 Qualità: Uliveto vigneto, Classe 3, 0 ha 39 a 40 ca , RD 6,10 €, RA 9,16 €  
Fg. 63 Part. 93 Qualità: Seminativo , Classe 4, 0 ha 05 a 70 ca , RD 0,74 €, RA 0,88 €  
Fg. 63 Part. 94 Qualità: Seminativo , Classe 4, 0 ha 04 a 00 ca , RD 0,52 €, RA 0,62 €  
Fg. 63 Part. 94 Qualità: Vigneto , Classe 1, 0 ha 04 a 00 ca , RD 0,54 €, RA 0,43 €  
Fg. 63 Part. 95 Qualità: Vigneto , Classe 1, 0 ha 05 a 00 ca , RD 3,36 €, RA 2,71 €  
Fg. 63 Part. 95 Qualità: Bosco ceduo, Classe 1, 0 ha 58 a 20 ca , RD 12,02 €, RA 1,80 €  
Fg. 63 Part. 124 Qualità: Vigneto , Classe 1, 0 ha 93 a 00 ca , RD 62,44 €, RA 50,43 €  
Fg. 63 Part. 124 Qualità: Uliveto vigneto, Classe 3, 0 ha 43 a 50 ca , RD 6,74 €, RA 10,11 €  
Fg. 63 Part. 183 Qualità: Seminativo , Classe 4, 0 ha 13 a 20 ca , RD 1,70 €, RA 2,05 €  
Fg. 63 Part. 183 Qualità: Vigneto , Classe 1, 0 ha 00 a 40 ca , RD 0,27 €, RA 0,22 €  
Fg. 63 Part. 264 Qualità: Vigneto , Classe 1, 0 ha 96 a 00 ca , RD 64,45 €, RA 42,06 €  
Fg. 63 Part. 264 Qualità: Uliveto vigneto, Classe 3, 0 ha 60 a 70 ca , RD 9,40 €, RA 14,11 €

2 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Strada DI FORNICCHIAIA, snc - Fornicchiaia - SIENA (SI), TOSCANA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 11/02/2025.

## Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di SIENA Comune Catastale di SIENA

Catasto Terreni

Sez. AA Fg. 80 Part. 31 Qualità: Seminativo , Classe 3, 0 ha 23 a 43 ca , RD 5,45 €, RA 5,45 €  
Sez. AA Fg. 80 Part. 32 Qualità: Seminativo , Classe 2, 0 ha 22 a 66 ca , RD 5,27 €, RA 5,27 €  
Sez. AB Fg. 80 Part. 32 Qualità: Vigneto , Classe 3, 0 ha 11 a 34 ca , RD 5,27 €, RA 4,10 €  
Sez. AA Fg. 80 Part. 33 Qualità: VIGN ULIVET, Classe 3, 0 ha 59 a 31 ca , RD 9,19 €, RA 13,78 €  
Sez. AB Fg. 80 Part. 33 Qualità: Vigneto , Classe 2, 0 ha 13 a 79 ca , RD 6,41 €, RA 4,99 €  
Sez. AA Fg. 80 Part. 35 Qualità: Prato , Classe 3, 0 ha 15 a 00 ca , RD 2,32 €, RA 1,16 €  
Sez. AB Fg. 80 Part. 35 Qualità: Pascolo, Classe 3, 0 ha 36 a 90 ca , RD 1,52 €, RA 0,76 €  
Sez. AA Fg. 80 Part. 36 Qualità: Seminativo arborato, Classe 3, 0 ha 28 a 02 ca , RD 6,51 €, RA 5,79 €



Sez. AB Fg. 80 Part. 36 Qualità: Vigneto , Classe 2, 0 ha 56 a 98 ca , RD 26,48 €, RA 20,60 €  
Sez. AB Fg. 80 Part. 56 Qualità: Bosco ceduo, Classe 3, 08 ha 69 a 00 ca , RD 22,44 €, RA 13,46 €  
Sez. AA Fg. 80 Part. 57 Qualità: Seminativo , Classe 3, 0 ha 04 a 55 ca , RD 1,06 €, RA 1,06 €  
Sez. AB Fg. 80 Part. 57 Qualità: Vigneto , Classe 2, 0 ha 17 a 75 ca , RD 8,25 €, RA 6,42 €  
Fg. 80 Part. 58 Qualità: Vigneto , Classe 2, 0 ha 04 a 90 ca , RD 2,28 €, RA 1,77 €  
Sez. AA Fg. 80 Part. 59 Qualità: Seminativo , Classe 3, 0 ha 11 a 29 ca , RD 2,62 €, RA 2,62 €  
Fg. 80 Part. 59 Qualità: Vigneto , Classe 2, 0 ha 58 a 21 ca , RD 27,06 €, RA 21,04 €  
Fg. 80 Part. 60 Qualità: Seminativo , 0 ha 06 a 70 ca , RD 0,87 €, RA 1,04 €  
Sez. AA Fg. 80 Part. 61 Qualità: Seminativo arborato, Classe 3, 1 ha 52 a 60 ca , RD 35,47 €, RA 31,52 €  
Sez. AB Fg. 80 Part. 61 Qualità: Vigneto , Classe 2, 0 ha 03 a 80 ca , RD 1,77 €, RA 1,37 €  
Sez. AA Fg. 80 Part. 62 Qualità: Vigneto , Classe 2, 0 ha 30 a 00 ca , RD 13,94 €, RA 10,85 €  
Sez. AB Fg. 80 Part. 62 Qualità: Seminativo arborato, Classe 4, 1 ha 15 a 90 ca , RD 2,05 €, RA 2,46 €  
Sez. AA Fg. 80 Part. 63 Qualità: Seminativo , Classe 4, 0 ha 47 a 00 ca , RD 6,07 €, RA 7,28 €  
Sez. AB Fg. 80 Part. 63 Qualità: Vigneto , Classe 2, 2 ha 87 a 00 ca , RD 133,40 €, RA 103,76 €  
Sez. AC Fg. 80 Part. 63 Qualità: VIGN ULIVET, Classe 3, 0 ha 59 a 91 ca , RD 9,28 €, RA 13,92 €  
Sez. AA Fg. 80 Part. 64 Qualità: Vigneto , Classe 2, 0 ha 36 a 00 ca , RD 16,73 €, RA 13,01 €  
Sez. AB Fg. 80 Part. 64 Qualità: Seminativo arborato, Classe 3, 0 ha 15 a 20 ca , RD 3,53 €, RA 3,14 €  
Sez. AA Fg. 80 Part. 100 Qualità: Seminativo arborato, Classe 3, 0 ha 22 a 69 ca , RD 5,27 €, RA 4,69 €  
Sez. AB Fg. 80 Part. 100 Qualità: Vigneto , Classe 2, 0 ha 80 a 71 ca , RD 37,51 €, RA 29,18 €  
Sez. AA Fg. 80 Part. 103 Qualità: Uliveto, Classe 3, 0 ha 00 a 20 ca , RD 0,04 €, RA 0,05 €  
Sez. AB Fg. 80 Part. 103 Qualità: Pascolo cespugliato, Classe 3, 0 ha 06 a 00 ca , RD 0,22 €, RA 0,09 €  
Sez. AA Fg. 80 Part. 105 Qualità: Seminativo arborato, Classe 4, 0 ha 20 a 99 ca , RD 2,71 €, RA 3,25 €  
Sez. AB Fg. 80 Part. 105 Qualità: Vigneto , Classe 2, 0 ha 63 a 41 ca , RD 29,47 €, RA 22,92 €  
Sez. AA Fg. 80 Part. 145 Qualità: Seminativo arborato, Classe 3, 0 ha 37 a 48 ca , RD 8,71 €, RA 7,74 €  
Sez. AB Fg. 80 Part. 145 Qualità: Vigneto , Classe 2, 1 ha 19 a 22 ca , RD 55,41 €, RA 43,10 €  
Sez. AA Fg. 80 Part. 193 Qualità: Seminativo , Classe 3, 0 ha 08 a 96 ca , RD 2,08 €, RA 2,08 €  
Sez. AB Fg. 80 Part. 193 Qualità: Vigneto , Classe 2, 0 ha 17 a 14 ca , RD 7,97 €, RA 6,20 €  
Sez. AA Fg. 80 Part. 207 Qualità: Vigneto , Classe 2, 0 ha 00 a 40 ca , RD 0,19 €, RA 0,14 €  
Sez. AB Fg. 80 Part. 207 Qualità: VIGN ULIVET, Classe 3, 0 ha 06 a 19 ca , RD 0,96 €, RA 1,44 €

## PREMESSA

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

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

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

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



## NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

### ASSUNZIONI PRELIMINARI E CONDIZIONI LIMITANTI

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

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

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

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di



fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D.Lgs 4/2008 e s.m.i.

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

#### COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

1) 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 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 procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente 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 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 esecutari 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)	

## FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
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
18/02/2025	Invio perizia alle Parti Leri Alessandro (Valutatore)
18/02/2025	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

Siena, data rapporto venerdì 14/02/2025

Pagina 11 di 55



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 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

**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®



## LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
	01 Terreno agricolo loc. Fornicchiaia foglii 61 e 63
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
	02 terreno agricolo loc. Fomicchiaia-Oliviera foglio 80
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## SCHEMA IMMOBILE

### LOTTO 01-Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### Denominazione

Data inserimento	09/02/2025	Data ultima modifica	16/02/2025
Codice	561-subject Fornicchiaia LOTTO 5 RGE 138-2023		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	subject Fornicchiaia LOTTO 5 RGE 138-...		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	proprietà esclusiva terreno agricolo		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Terreno agricolo		
Superficie	120.610,00 m <sup>2</sup> Superficie Catastale Terreni...		



#### Ubicazione

Strada DI FORNICCHIAIA, snc -

Fornicchiaia 53100 SIENA - (SI)

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

#### Descrizione principale

Terreno agricolo coltivato ad uliveto e vigneto, con filari ordinari, e in piccola parte a bosco su terreni con giacitura acclive, buona esposizione e ubicazione, forma regolare e comodo accesso dalla strada comunale di Fornicchiaia che li fiancheggia.

Lo stato delle colture varia da poco curato a incolto, con vegetazione spontanea tra i filari della vigna e olivi che necessitano di potature.

#### Descrizione pertinenze

nessuna

#### Provenienza e titolarità

I beni immobili in oggetto sono pervenuti nella proprietà attuale per aggiudicazione di essi nel Fallimento della ██████████, avanti 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. Fornicchiaia 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

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Siena i terreni agricoli in parola fanno parte del sistema delle colline sabbiose - crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero (PAE8), in Zona territoriale omogenea E.

L'area della quale essi fanno parte è soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 imposto con DM 15/05/1972 (G.U. nr. 15/1973)



### ■ Highest and Best Use

<b>Classificazione</b>	Terreno agricolo
<b>Destinazione</b>	Agricola
<b>Proprietà</b>	proprietà esclusiva terreno agricolo
<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 DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### Ubicazione

Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	SIENA		
Zona	Fornicchiaia		
Indirizzo	Strada DI FORNICCHIAIA		
Civico	snc	Cap	53100
Latitudine	43° 18' 27,7488"	Longitudine	11° 16' 57,0684"

#### Mappa



#### Confini

I terreni in oggetto confinano con strada comunale di Fornicchiaia, [REDACTED] da più lati, residua proprietà del soggetto esecutato, [REDACTED] salvo se altri.

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE****LOTTO 01-Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)****Descrizione consistenza**

Tipo di consistenza Superficie Catastale Terreni

Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.

**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	120.610,00	1,00	120.610,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>120.610,00</b>		<b>120.610,00</b>
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				<b>-</b>

**Consistenza per il Terreno agricolo**

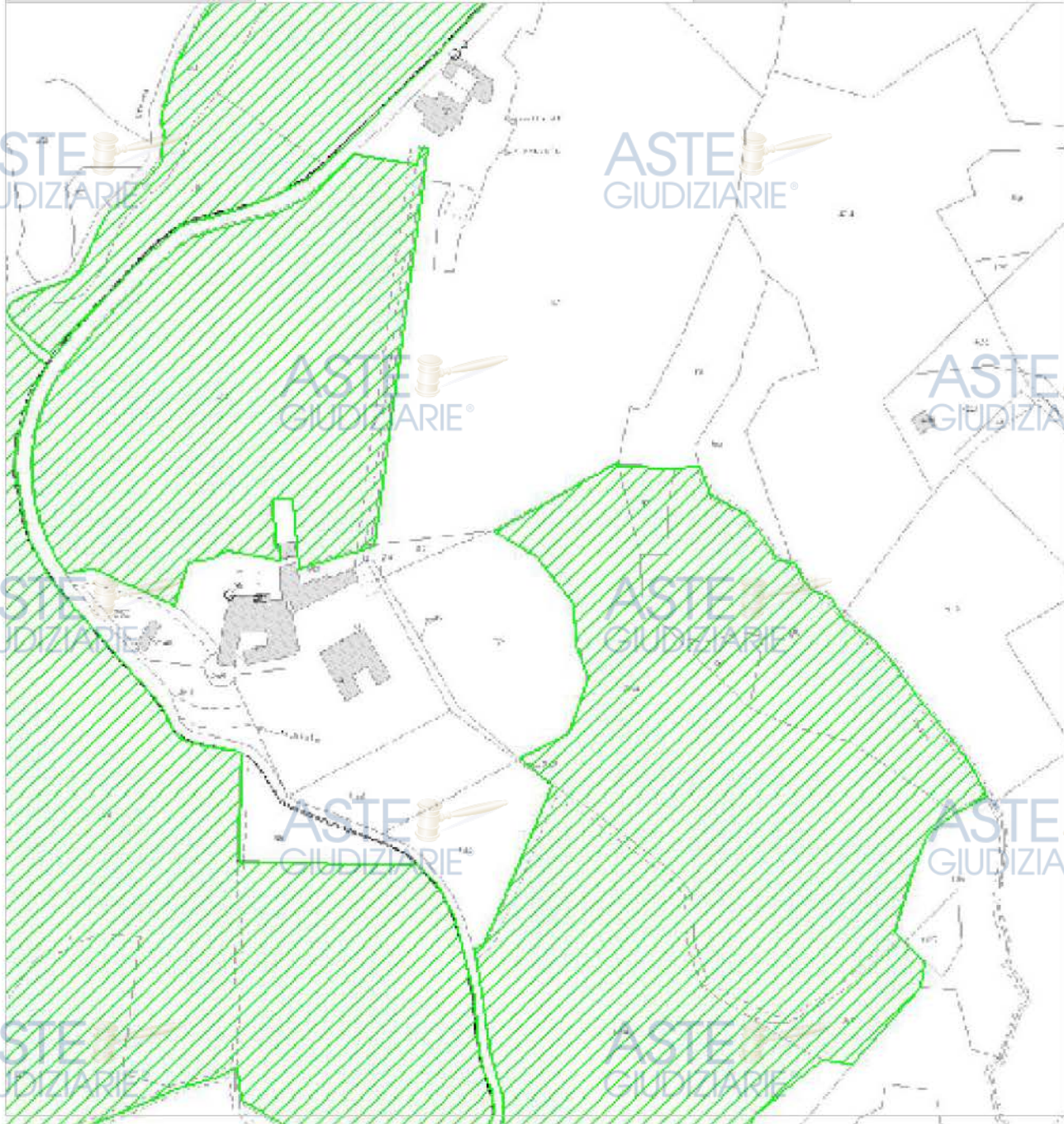
Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Foglio 61 particelle 17, 18, 28, 29, 30	18.050,00	SAU	1,00	18.050,00
Foglio 61 particelle 32, 33, 34 37, 40.	46.350,00	SAU	1,00	46.350,00
foglio 63 particella 59	17.840,00	SAU	1,00	17.840,00
Foglio 63 particelle 93, 94, 95, 124, 183 e 264	38.370,00	SAU	1,00	38.370,00
<b>Totale per piano</b>	<b>120.610,00</b>			<b>120.610,00</b>



**Planimetria**

**561-subject Fornicchiaia LOTTO 5 RGE 138-2023-Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc SIENA-SI**

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreni	Scala	1 : 2000
Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale	N° Documento	1
Piano	Terreno agricolo		
Provenienza planimetria			





## CARATTERISTICHE

### LOTTO 01-Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie agricola utile	SAU	120.610,0	m <sup>2</sup>	-
Superficie commerciale	SUP	120.610,0	m <sup>2</sup>	-

#### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	10/02/2025	giorno/mese/anno	-





## SEGMENTO DI MERCATO

## LOTTO 01-Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

## ■ Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	Agricola

## ■ Localizzazione/Ubicazione

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

## ■ Tipologia immobiliare

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

## ■ Tipologia edile

Edificio	Terreno agricolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	120.610,00/120.610,00	100,00
Superficie agricola utile	SAU/SUP	120.610,00/120.610,00	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		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
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



■ **Analisi di mercato**

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una ridotta disponibilità di immobili simili posti in vendita, dall'allungamento dei tempi di vendita, dall'incremento della disponibilità all'affitto e dalla diminuzione dei canoni richiesti.

L'analisi delle compravendite condotta tramite la Conservatoria dei Registri Immobiliari non ha condotto ad apprezzabili risultati nella ricerca di beni immobili comparabili.

La contrazione delle compravendite è spiegata sia dalla contingenza economica attuale sia dalla diminuzione del Loan To Value del credito immobiliare, sia dal fatto che gli acquirenti attendono un maggior sconto dal mercato.





## DOCUMENTI

### LOTTO 01-Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### ■ Elenco Planimetrie

N. 1 Immagine della pagina n.1 di CT mappa Siena fg 63 part 90 e fg 61-Fornicchiaia del 29/01/2025

Planimetria Superficie Catastale Terreni Terreno agricolo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

#### ■ Elenco Visure catastali

N. 2 CT visura storica fg 61 part 28 del 29/01/2025

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio Particella Sub

Il documento è stampato esternamente a questo report.

#### ■ Elenco Fotografie

N. 3 2025-02-12 09.01.35 del 13/02/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 4 2025-02-12 09.06.59 del 13/02/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 5 2025-02-12 09.17.33 del 13/02/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 6 2025-02-12 09.20.53 del 13/02/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.



## CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di SIENA

Provincia di SI

## Terreni - Comune catastale di SIENA (I726)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		61	17	Seminativo	3	1,39	1,39		6	00
2		61	17	Uliveto	3	0,56	0,70		2	70
3		61	18	Uliveto	3	0,07	0,09			35
4		61	18	Bosco misto	U	0,49	0,10		3	15
5		61	28	Bosco ceduo	3	0,62	0,37		24	20
6		61	29	Seminativo	3	18,36	18,36		79	00
7		61	29	Uliveto	3	5,87	8,81		37	90
8		61	30	Uliveto	3	5,62	7,02		27	20
9		61	32	Uliveto	3	7,15	8,93		34	60
10		61	33	Seminativo	3	44,16	44,16	1	90	00
11		61	33	Vigneto	2	57,64	44,83	1	24	00
12		61	33	Uliveto vigneto	3	2,90	4,35		18	70
13		61	34	Uliveto	3	3,68	4,60		17	80
14		61	37	Uliveto	3	0,21	0,26		1	00
15		61	37	Pascolo arborato	U	0,72	0,59		12	60
16		61	40	Seminativo	3	9,99	9,99		43	00
17		61	40	Uliveto	4	11,68	12,80		21	80
18		63	59	Seminativo	2	18,00	13,76		41	00
19		63	59	Vigneto	1	65,80	53,14		98	00
20		63	59	Uliveto vigneto	3	6,10	9,16		39	40
21		63	93	Seminativo	4	0,74	0,88		5	70
22		63	94	Seminativo	4	0,52	0,62		4	00
23		63	94	Vigneto	1	0,54	0,43		4	00
24		63	95	Vigneto	1	3,36	2,71		5	00
25		63	95	Bosco ceduo	1	12,02	1,80		58	20
26		63	124	Vigneto	1	62,44	50,43		93	00
27		63	124	Uliveto vigneto	3	6,74	10,11		43	50
28		63	183	Seminativo	4	1,70	2,05		13	20
29		63	183	Vigneto	1	0,27	0,22			40
30		63	264	Vigneto	1	64,45	42,06		96	00
31		63	264	Uliveto vigneto	3	9,40	14,11		60	70
<b>Totali</b>						<b>423,19</b>	<b>368,83</b>	<b>12</b>	<b>06</b>	<b>10</b>



### ■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 61 Part. 17 Sub. AA (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 600,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 02/10/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(2) - Dettagli Particella Fg. 61 Part. 17 Sub. AB (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 270,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(3) - Dettagli Particella Fg. 61 Part. 18 Sub. AA (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 35,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 02/10/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(4) - Dettagli Particella Fg. 61 Part. 18 Sub. AB (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 315,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(5) - Dettagli Particella Fg. 61 Part. 28 (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 2.420,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(6) - Dettagli Particella Fg. 61 Part. 29 Sub. AA (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 7.900,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 02/10/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(7) - Dettagli Particella Fg. 61 Part. 29 Sub. AB (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 3.790,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(8) - Dettagli Particella Fg. 61 Part. 30 (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 2.720,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 02/10/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(9) - Dettagli Particella Fg. 61 Part. 32 (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 3.460,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(10) - Dettagli Particella Fg. 61 Part. 33 Sub. AA (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Siena, data rapporto venerdì 14/02/2025

Pagina 24 di 55



Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 19.000,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 02/10/2005 al 16/02/2025 per 1/1  
(11) - Dettagli Particella Fg. 61 Part. 33 Sub. AB (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 12.400,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1  
(12) - Dettagli Particella Fg. 61 Part. 33 Sub. AC (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 1.870,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 02/10/2005 al 16/02/2025 per 1/1  
(13) - Dettagli Particella Fg. 61 Part. 34 (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 1.780,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 02/10/2005 al 16/02/2025 per 1/1  
(14) - Dettagli Particella Fg. 61 Part. 37 Sub. AA (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 100,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1  
(15) - Dettagli Particella Fg. 61 Part. 37 Sub. AB (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 1.260,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 02/10/2005 al 16/02/2025 per 1/1  
(16) - Dettagli Particella Fg. 61 Part. 40 Sub. AA (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 4.300,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1  
(17) - Dettagli Particella Fg. 61 Part. 40 Sub. AB (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 2.180,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 02/10/2005 al 16/02/2025 per 1/1  
(18) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 59 Sub. AA (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 4.100,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1  
(19) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 59 Sub. AB (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 9.800,00 m<sup>2</sup>

Siena, data rapporto venerdì 14/02/2025

Pagina 25 di 55



Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 02/10/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(20) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 59 Sub. AC (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 3.940,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(21) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 93 (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 570,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 02/10/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(22) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 94 Sub. AA (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 400,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(23) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 94 Sub. AB (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 400,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 02/10/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(24) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 95 Sub. AA (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 500,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(25) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 95 Sub. AB (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 5.820,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 02/10/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(26) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 124 Sub. AA (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 9.300,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 02/10/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(27) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 124 Sub. AB (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 4.350,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 02/10/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(28) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 183 Sub. AA (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 1.320,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Affitto dal: 25/02/2022

Diritti Reali



[redacted] in proprietà dal 02/10/2005 al 16/02/2025 per 1/1  
(29) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 183 Sub. AB (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 40,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [redacted]

Diritti Reali

[redacted] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1  
(30) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 264 Sub. AA (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 9.600,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [redacted]

Diritti Reali

[redacted] in proprietà dal 02/10/2005 al 16/02/2025 per 1/1  
(31) - Dettagli Particella Fg. 63 Part. 264 Sub. AB (Bene principale) Situazione in atti al 29/01/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 6.070,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [redacted]

Diritti Reali

[redacted] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

## VALUTAZIONE

### Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

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

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

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

La data di stima è lunedì 10/02/2025.

## DUE DILIGENCE

### LOTTO 01 - Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
10/02/2025	Verifica della conformità (regolarità) catastale  La visura catastale da sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio risulta corrisponde alla descrizione contenuta nella titolarità del bene.  Si precisa che alcune qualità colturali ivi indicate non corrispondono a quelle effettivamente esistenti. Tuttavia le procedure di allineamento delle qualità colturali alla stato dei luoghi comprendono operazioni topografiche strumentali di rilevante costo così che, per questo motivo, il sottoscritto non ha proceduto a tali allineamenti anche per non appesantire inutilmente di tali costi la procedura.  Sono comunque remissivo ad ogni decisione che il Sig. Giudice dell'esecuzione vorrà assumere in proposito.	Conforme	0,00
10/02/2025	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base	Conforme	0,00



	<p>al quale è occupato</p> <p>I beni immobili in parola, insieme a maggior consistenza, sono stati oggetto di contratto di affittanza agraria con la [REDACTED]</p> <p>Il contratto, non in deroga alla Legge 203/82, con durata di anni 15 con decorrenza 25/02/2022 e scadenza 30/11/2036, è stato registrato all'Agenzia delle Entrate - DPFI di Empoli - il 09/03/2022 al nr. 940 serie 3T.</p> <p>Per tale contratto è stato comunicato il recesso dal locatario in data 15/07/2024 registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di DPFI UT EMPOLI - il 17/07/2024 con protocollo 24071712143054339 - 000001.</p> <p>Gli immobili sono quindi da considerarsi liberi.</p>		
12/02/2025	Verifica dell'esistenza di servitù attive e passive	Conforme	0,00
	Data la vastità dei terreni in oggetto e il loro stato di abbandono si è proceduto ad una verifica dell'oggetto solo a vista non rilevando servitù in essere a carico di essi. Tuttavia non si può escludere con assoluta certezza non avendo la possibilità materiale di riscontrare eventuali vincoli o servitù non apparenti.		
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			<b>0,00</b>

**STIMA PER PUNTI DI MERITO****LOTTO 01 - Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, 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 25.000,00.	2,50	1,00
<b>Prezzo medio ponderato (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>2,50</b>	<b>1,00</b>

**Punti di merito/coefficienti**

Siena, data rapporto venerdì 14/02/2025

Pagina 28 di 55



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	-	2,50	-
	Prezzo medio corretto	2,50 €/m <sup>2</sup>	
	Superficie (SUP)	120.610,00 m <sup>2</sup>	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (2,50 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (120.610,0 m<sup>2</sup>) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 301.525,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

### LOTTO 01 - Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### ■ Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	301.525,00

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:  
301.000,00 €

Diconsi Euro trecentounomila

Valore di Pronto realizzo	256.000,00
---------------------------	------------

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.



## SCHEMA IMMOBILE

### LOTTO 02-Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### Denominazione

Data inserimento	13/02/2025	Data ultima modifica	16/02/2025
Codice	562-subject Fornicchiaia LOTTO 5A RGE 138-2023		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	subject Fornicchiaia LOTTO 5A RGE 138...		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	proprietà esclusiva terreno agricolo		
Utilizzo	In locazione		
Categoria	Terreno agricolo		
Superficie	237.063,00 m <sup>2</sup> Superficie Catastale Terreni...		



#### Ubicazione

Strada DI FORNICCHIAIA, snc -

Fornicchiaia 53100 SIENA - (SI)

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

#### Descrizione principale

Terreno agricolo coltivato ad uliveto e vigneto, con filari ordinari, e in piccola parte a bosco su terreni con giacitura acclive, buona esposizione e ubicazione, forma irregolare con accesso dalla strada comunale di Fornicchiaia che li fiancheggia.

Lo stato delle colture varia da poco curato a incolto, con vegetazione spontanea tra i filari della vigna e olivi che necessitano di potature.

#### 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 ██████████ detti beni pervennero per atto di compravendita da ai rogiti Dott. Giovanni Guiso, già Notaio in Siena, del 13/11/1973 rep. nr. 90520.

#### Urbanistica e vincoli

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Siena i terreni agricoli in parola fanno parte del sistema delle colline sabbiose - crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero (PAE8), in Zona territoriale omogenea E.

L'area della quale essi fanno parte è soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 imposto con DM 15/05/1972 (G.U. nr. 15/1973)



### ■ Highest and Best Use

<b>Classificazione</b>	Terreno agricolo
<b>Destinazione</b>	Agricola
<b>Proprietà</b>	proprietà esclusiva terreno agricolo
<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 02-Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### Ubicazione

Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	SIENA		
Zona	Fornicchiaia		
Indirizzo	Strada DI FORNICCHIAIA		
Civico	snc	Cap	53100
Latitudine	43° 18' 20,1024"	Longitudine	11° 16' 56,8740"

#### Mappa



#### Confini

I terreni in oggetto confinano con strada comunale di Fornicchiaia, [redacted], residua proprietà del soggetto esecutato, [redacted] salvo se altri.

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE****LOTTO 02-Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)****Descrizione consistenza**

Tipo di consistenza Superficie Catastale Terreni

Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.

**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	237.063,00	1,00	237.063,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>237.063,00</b>		<b>237.063,00</b>
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				<b>-</b>

**Consistenza per il Terreno agricolo**

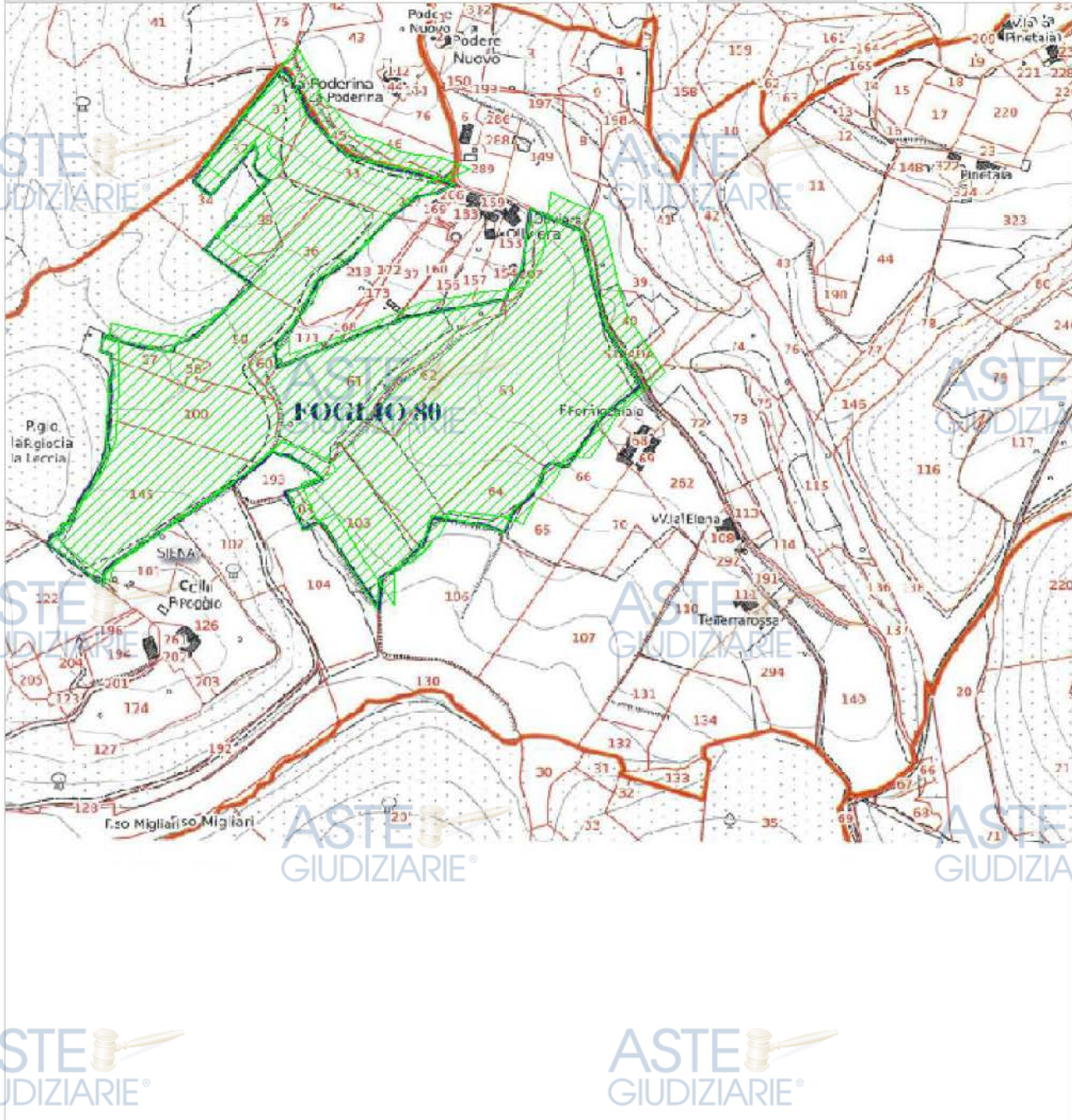
Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
foglio 80	237.063,00	SAU	1,00	237.063,00
<b>Totale per piano</b>	<b>237.063,00</b>			<b>237.063,00</b>



**Planimetria**

**562-subject Fornicchiaia LOTTO 5A RGE 138-2023-Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc SIENA-SI**

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreni	Scala	1 : 5000
Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale	N° Documento	1
Piano	Terreno agricolo		
Provenienza planimetria			





### CARATTERISTICHE

## LOTTO 02-Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

#### Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie agricola utile	SAU	237.063,0	m <sup>2</sup>	-
Superficie commerciale	SUP	237.063,0	m <sup>2</sup>	-



**SEGMENTO DI MERCATO****LOTTO 02-Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)****Denominazione**

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	Agricola

**Localizzazione/Ubicazione**

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

**Tipologia immobiliare**

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

**Tipologia edile**

Edificio	Terreno agricolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	237.063,00/237.063,00	100,00
Superficie agricola utile	SAU/SUP	237.063,00/237.063,00	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	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

**Analisi di mercato**

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una ridotta disponibilità di immobili simili posti in vendita, dall'allungamento dei tempi di vendita, dall'incremento della disponibilità all'affitto e dalla diminuzione dei canoni richiesti.

L'analisi delle compravendite condotta tramite la Conservatoria dei Registri Immobiliari non ha condotto ad apprezzabili risultati nella ricerca di beni immobili comparabili.

La contrazione delle compravendite è spiegata sia dalla contingenza economica attuale sia dalla diminuzione del Loan To Value del credito immobiliare, sia dal fatto che gli acquirenti attendono un maggior sconto dal mercato.



**DOCUMENTI**

**LOTTO 02-Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)**

**Elenco Planimetrie**

N. 1 Immagine della pagina n.1 di SIT Siena terreni fg 80 del 13/02/2025

Planimetria Superficie Catastale Terreni Terreno agricolo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.





## 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	AA	80	31	Seminativo	3	5,45	5,45		23	43
2	AA	80	32	Seminativo	2	5,27	5,27		22	66
3	AB	80	32	Vigneto	3	5,27	4,10		11	34
4	AA	80	33	VIGN ULIVET	3	9,19	13,78		59	31
5	AB	80	33	Vigneto	2	6,41	4,99		13	79
6	AA	80	35	Prato	3	2,32	1,16		15	00
7	AB	80	35	Pascolo	3	1,52	0,76		36	90
8	AA	80	36	Seminativo arborato	3	6,51	5,79		28	02
9	AB	80	36	Vigneto	2	26,48	20,60		56	98
10	AB	80	56	Bosco ceduo	3	22,44	13,46	8	69	00
11	AA	80	57	Seminativo	3	1,06	1,06		4	55
12	AB	80	57	Vigneto	2	8,25	6,42		17	75
13		80	58	Vigneto	2	2,28	1,77		4	90
14	AA	80	59	Seminativo	3	2,62	2,62		11	29
15		80	59	Vigneto	2	27,06	21,04		58	21
16		80	60	Seminativo	-	0,87	1,04		6	70
17	AA	80	61	Seminativo arborato	3	35,47	31,52	1	52	60
18	AB	80	61	Vigneto	2	1,77	1,37		3	80
19	AA	80	62	Vigneto	2	13,94	10,85		30	00
20	AB	80	62	Seminativo arborato	4	2,05	2,46	1	15	90
21	AA	80	63	Seminativo	4	6,07	7,28		47	00
22	AB	80	63	Vigneto	2	133,40	103,76	2	87	00
23	AC	80	63	VIGN ULIVET	3	9,28	13,92		59	91
24	AA	80	64	Vigneto	2	16,73	13,01		36	00
25	AB	80	64	Seminativo arborato	3	3,53	3,14		15	20
26	AA	80	100	Seminativo arborato	3	5,27	4,69		22	69
27	AB	80	100	Vigneto	2	37,51	29,18		80	71
28	AA	80	103	Uliveto	3	0,04	0,05			20
29	AB	80	103	Pascolo cespugliato	3	0,22	0,09		6	00
30	AA	80	105	Seminativo arborato	4	2,71	3,25		20	99
31	AB	80	105	Vigneto	2	29,47	22,92		63	41
32	AA	80	145	Seminativo arborato	3	8,71	7,74		37	48



33	AB	80	145	Vigneto	2	55,41	43,10	1	19	22	
34	AA	80	193	Seminativo	3	2,08	2,08		8	96	
35	AB	80	193	Vigneto	2	7,97	6,20		17	14	
36	AA	80	207	Vigneto	2	0,19	0,14			40	
37	AB	80	207	VIGN ULIVET	3	0,96	1,44		6	19	
<b>Totali</b>						<b>505,78</b>	<b>417,50</b>		<b>23</b>	<b>70</b>	<b>63</b>

**■ Dettagli catasto terreni**

(1) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 31 (Bene principale) Situazione in atti al 13/02/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 2.343,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(2) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 32 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 2.266,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(3) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 32 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 1.134,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: [REDACTED]

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(4) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 33 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 5.931,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(5) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 33 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 1.379,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(6) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 35 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 1.500,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(7) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 35 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 3.690,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(8) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 36 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 2.802,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(9) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 36 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 5.698,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(10) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 56 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 86.900,00 m<sup>2</sup>



Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(11) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 57 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 455,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 0

(12) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 57 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 1.775,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(13) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 58 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 490,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(14) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 59 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 1.129,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(15) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 59 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 5.821,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(16) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 60 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 670,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(17) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 61 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 15.260,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(18) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 61 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 380,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(19) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 62 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 3.000,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(20) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 62 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 11.590,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(21) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 63 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 4.700,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(22) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 63 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 28.700,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(23) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 63 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 5.991,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(24) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 64 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Sienna, data rapporto venerdì 14/02/2025



Superficie catastale: 3.600,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

████████████████████ in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(25) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 64 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 1.520,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

████████████████████ in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(26) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 100 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 2.269,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

████████████████████ in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(27) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 100 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 8.071,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

████████████████████ in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(28) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 103 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 20,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

████████████████████ in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(29) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 103 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 600,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

████████████████████ in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(30) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 105 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 2.099,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

████████████████████ in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(31) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 105 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 6.341,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

████████████████████ in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(32) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 145 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 3.748,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

████████████████████ in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(33) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 145 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 11.922,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

████████████████████ in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(34) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 193 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 896,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

████████████████████ in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(35) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 193 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 1.714,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

████████████████████ in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(36) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 207 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 40,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

████████████████████ in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

(37) - Dettagli Particella Fg. 80 Part. 207 (Bene principale) Situazione in atti al 11/02/2025

Superficie catastale: 619,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

████████████████████ in proprietà dal 10/02/2005 al 16/02/2025 per 1/1

Siena, data rapporto venerdì 14/02/2025

Pagina 41 di 55





## VALUTAZIONE

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

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è martedì 11/02/2025.

## DUE DILIGENCE

### LOTTO 02 - Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, 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 I beni immobili in parola, insieme a maggior consistenza, sono stati oggetto di contratto di affittanza agraria con la [REDACTED] Il contratto, non in deroga alla Legge 203/82, con durata di anni 15 con decorrenza 25/02/2022 e scadenza 30/11/2036, è stato registrato all'Agenzia delle Entrate - DPFI di Empoli - il 09/03/2022 al nr. 940 serie 3T. Per tale contratto è stato comunicato il recesso dal locatario in data 15/07/2024 registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di DPFI UT EMPOLI - il 17/07/2024 con protocollo 24071712143054339 - 000001. Gli immobili sono quindi da considerarsi liberi.	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

**STIMA PER PUNTI DI MERITO****LOTTO 02 - Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, 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 25.000,00.	2,50	1,00
<b>Prezzo medio ponderato (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>2,50</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	-	2,50	-
	Prezzo medio corretto	2,50 €/m <sup>2</sup>	
Superficie (SUP)		237.063,00 m <sup>2</sup>	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (2,50 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (237.063,0 m<sup>2</sup>) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 592.657,50 €

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE****LOTTO 02 - Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)****Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	592.657,50

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

592.000,00 €

Diconsi Euro cinquecentonovantaduemila

Valore di Pronto realizzo	503.000,00
---------------------------	------------

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 - Terreno agricolo loc. Fornicchiaia foglii 61 e 63**

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

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

il Valore di mercato alla data di stima del 10/02/2025

è pari a 301.000,00 € per 120.610,0 m<sup>2</sup> pari a 2,50 €/m<sup>2</sup>



301.000,00

il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 10/02/2025

è pari a 256.000,00 € per 120.610,0 m<sup>2</sup> pari a 2,12 €/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.

**Totale**

301.000,00

**Lotto 02 - terreno agricolo loc. Fornicchiaia-Oliviera foglio 80**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 11/02/2025</b> è pari a 592.000,00 € per 237.063,0 m <sup>2</sup> pari a 2,50 €/m <sup>2</sup>  <b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 11/02/2025</b> è pari a 503.000,00 € per 237.063,0 m <sup>2</sup> pari a 2,12 €/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.	592.000,00
<b>Totale</b>		592.000,00
<b>Totale Lotti</b>		<b>893.000,00</b>

**RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE****01 - Terreno agricolo loc. Fornicchiaia foglii 61 e 63**

Compendio catastale	Valore (€)
Terreno agricolo sito in Strada DI FORNICCHIAIA, snc SIENA (SI) <b>Valore di mercato (10/02/2025)</b>	
Fg. 61 Part. 17 Sub. AA Seminativo RD 1,39 € Superficie di 600,00 m <sup>2</sup> per 1,61 €/m <sup>2</sup> pari a	967,11
Fg. 61 Part. 17 Sub. AB Uliveto RD 0,56 € Superficie di 270,00 m <sup>2</sup> per 1,44 €/m <sup>2</sup> pari a	389,63
Fg. 61 Part. 18 Sub. AA Uliveto RD 0,07 € Superficie di 35,00 m <sup>2</sup> per 1,39 €/m <sup>2</sup> pari a	48,70
Fg. 61 Part. 18 Sub. AB Bosco misto RD 0,49 € Superficie di 315,00 m <sup>2</sup> per 1,08 €/m <sup>2</sup> pari a	340,92
Fg. 61 Part. 28 Bosco ceduo RD 0,62 € Superficie di 2.420,00 m <sup>2</sup> per 0,18 €/m <sup>2</sup> pari a	431,37
Fg. 61 Part. 29 Sub. AA Seminativo RD 18,36 € Superficie di 7.900,00 m <sup>2</sup> per 1,62 €/m <sup>2</sup> pari a	12.774,24
Fg. 61 Part. 29 Sub. AB Uliveto RD 5,87 € Superficie di 3.790,00 m <sup>2</sup> per 1,08 €/m <sup>2</sup> pari a	4.084,14
Fg. 61 Part. 30 Uliveto RD 5,62 € Superficie di 2.720,00 m <sup>2</sup> per 1,44 €/m <sup>2</sup> pari a	3.910,20
Fg. 61 Part. 32 Uliveto RD 7,15 € Superficie di 3.460,00 m <sup>2</sup> per 1,44 €/m <sup>2</sup> pari a	4.974,72
Fg. 61 Part. 33 Sub. AA Seminativo RD 44,16 € Superficie di 19.000,00 m <sup>2</sup> per 1,62 €/m <sup>2</sup> pari a	30.724,97
Fg. 61 Part. 33 Sub. AB Vigneto RD 57,64 € Superficie di 12.400,00 m <sup>2</sup> per 3,23 €/m <sup>2</sup> pari a	40.103,88
Fg. 61 Part. 33 Sub. AC Uliveto vigneto RD 2,90 € Superficie di 1.870,00 m <sup>2</sup> per 1,48 €/m <sup>2</sup> pari a	2.774,36
Fg. 61 Part. 34 Uliveto RD 3,68 € Superficie di 1.780,00 m <sup>2</sup> per 1,44 €/m <sup>2</sup> pari a	2.560,41
Fg. 61 Part. 37 Sub. AA Uliveto RD 0,21 € Superficie di 100,00 m <sup>2</sup> per 1,46 €/m <sup>2</sup> pari a	146,11



Fg. 61 Part. 37 Sub. AB Pascolo arborato RD 0,72 € Superficie di 1.260,00 m <sup>2</sup> per 0,40 €/m <sup>2</sup> pari a	500,95
Fg. 61 Part. 40 Sub. AA Seminativo RD 9,99 € Superficie di 4.300,00 m <sup>2</sup> per 1,62 €/m <sup>2</sup> pari a	6.950,69
Fg. 61 Part. 40 Sub. AB Uliveto RD 11,68 € Superficie di 2.180,00 m <sup>2</sup> per 3,73 €/m <sup>2</sup> pari a	8.126,53
Fg. 63 Part. 59 Sub. AA Seminativo RD 18,00 € Superficie di 4.100,00 m <sup>2</sup> per 3,05 €/m <sup>2</sup> pari a	12.523,77
Fg. 63 Part. 59 Sub. AB Vigneto RD 65,80 € Superficie di 9.800,00 m <sup>2</sup> per 4,67 €/m <sup>2</sup> pari a	45.781,32
Fg. 63 Part. 59 Sub. AC Uliveto vigneto RD 6,10 € Superficie di 3.940,00 m <sup>2</sup> per 1,48 €/m <sup>2</sup> pari a	5.835,73
Fg. 63 Part. 93 Seminativo RD 0,74 € Superficie di 570,00 m <sup>2</sup> per 0,90 €/m <sup>2</sup> pari a	514,87
Fg. 63 Part. 94 Sub. AA Seminativo RD 0,52 € Superficie di 400,00 m <sup>2</sup> per 0,90 €/m <sup>2</sup> pari a	361,80
Fg. 63 Part. 94 Sub. AB Vigneto RD 0,54 € Superficie di 400,00 m <sup>2</sup> per 0,94 €/m <sup>2</sup> pari a	375,71
Fg. 63 Part. 95 Sub. AA Vigneto RD 3,36 € Superficie di 500,00 m <sup>2</sup> per 4,68 €/m <sup>2</sup> pari a	2.337,77
Fg. 63 Part. 95 Sub. AB Bosco ceduo RD 12,02 € Superficie di 5.820,00 m <sup>2</sup> per 1,44 €/m <sup>2</sup> pari a	8.363,09
Fg. 63 Part. 124 Sub. AA Vigneto RD 62,44 € Superficie di 9.300,00 m <sup>2</sup> per 4,67 €/m <sup>2</sup> pari a	43.443,55
Fg. 63 Part. 124 Sub. AB Uliveto vigneto RD 6,74 € Superficie di 4.350,00 m <sup>2</sup> per 1,48 €/m <sup>2</sup> pari a	6.448,00
Fg. 63 Part. 183 Sub. AA Seminativo RD 1,70 € Superficie di 1.320,00 m <sup>2</sup> per 0,90 €/m <sup>2</sup> pari a	1.182,80
Fg. 63 Part. 183 Sub. AB Vigneto RD 0,27 € Superficie di 40,00 m <sup>2</sup> per 4,70 €/m <sup>2</sup> pari a	187,86
Fg. 63 Part. 264 Sub. AA Vigneto RD 64,45 € Superficie di 9.600,00 m <sup>2</sup> per 4,67 €/m <sup>2</sup> pari a	44.842,04
Fg. 63 Part. 264 Sub. AB Uliveto vigneto RD 9,40 € Superficie di 6.070,00 m <sup>2</sup> per 1,48 €/m <sup>2</sup> pari a	8.992,76
<b>Totale</b>	<b>301.000,00</b>

**02 - terreno agricolo loc. Fornicchiaia-Oliviera foglio 80**

Compendio catastale	Valore (€)
Terreno agricolo sito in Strada DI FORNICCHIAIA, snc SIENA (SI)	
<b>Valore di mercato (11/02/2025)</b>	
Fg. 80 Part. 31 Seminativo RD 5,45 € Superficie di 2.343,00 m <sup>2</sup> per 2,72 €/m <sup>2</sup> pari a	6.379,06
Fg. 80 Part. 32 Seminativo RD 5,27 € Superficie di 2.266,00 m <sup>2</sup> per 2,72 €/m <sup>2</sup> pari a	6.168,37
Fg. 80 Part. 32 Vigneto RD 5,27 € Superficie di 1.134,00 m <sup>2</sup> per 5,44 €/m <sup>2</sup> pari a	6.168,37
Fg. 80 Part. 33 VIGN ULIVET RD 9,19 € Superficie di 5.931,00 m <sup>2</sup> per 1,81 €/m <sup>2</sup> pari a	10.756,61
Fg. 80 Part. 33 Vigneto RD 6,41 € Superficie di 1.379,00 m <sup>2</sup> per 5,44 €/m <sup>2</sup> pari a	7.502,71
Fg. 80 Part. 35 Prato RD 2,32 € Superficie di 1.500,00 m <sup>2</sup> per 1,81 €/m <sup>2</sup> pari a	2.715,49
Fg. 80 Part. 35 Pascolo RD 1,52 € Superficie di 3.690,00 m <sup>2</sup> per 0,48 €/m <sup>2</sup> pari a	1.779,11



Fg. 80 Part. 36 Seminativo arborato RD 6,51 € Superficie di 2.802,00 m <sup>2</sup> per 2,72 €/m <sup>2</sup> pari a	7.619,76
Fg. 80 Part. 36 Vigneto RD 26,48 € Superficie di 5.698,00 m <sup>2</sup> per 5,44 €/m <sup>2</sup> pari a	30.994,03
Fg. 80 Part. 56 Bosco ceduo RD 22,44 € Superficie di 86.900,00 m <sup>2</sup> per 0,30 €/m <sup>2</sup> pari a	26.265,33
Fg. 80 Part. 57 Seminativo RD 1,06 € Superficie di 455,00 m <sup>2</sup> per 2,73 €/m <sup>2</sup> pari a	1.240,70
Fg. 80 Part. 57 Vigneto RD 8,25 € Superficie di 1.775,00 m <sup>2</sup> per 5,44 €/m <sup>2</sup> pari a	9.656,37
Fg. 80 Part. 58 Vigneto RD 2,28 € Superficie di 490,00 m <sup>2</sup> per 5,45 €/m <sup>2</sup> pari a	2.668,67
Fg. 80 Part. 59 Seminativo RD 2,62 € Superficie di 1.129,00 m <sup>2</sup> per 2,72 €/m <sup>2</sup> pari a	3.066,63
Fg. 80 Part. 59 Vigneto RD 27,06 € Superficie di 5.821,00 m <sup>2</sup> per 5,44 €/m <sup>2</sup> pari a	31.672,90
Fg. 80 Part. 60 Seminativo RD 0,87 € Superficie di 670,00 m <sup>2</sup> per 1,52 €/m <sup>2</sup> pari a	1.018,31
Fg. 80 Part. 61 Seminativo arborato RD 35,47 € Superficie di 15.260,00 m <sup>2</sup> per 2,72 €/m <sup>2</sup> pari a	41.516,55
Fg. 80 Part. 61 Vigneto RD 1,77 € Superficie di 380,00 m <sup>2</sup> per 5,45 €/m <sup>2</sup> pari a	2.071,73
Fg. 80 Part. 62 Vigneto RD 13,94 € Superficie di 3.000,00 m <sup>2</sup> per 5,44 €/m <sup>2</sup> pari a	16.316,34
Fg. 80 Part. 62 Seminativo arborato RD 2,05 € Superficie di 11.590,00 m <sup>2</sup> per 0,21 €/m <sup>2</sup> pari a	2.399,46
Fg. 80 Part. 63 Seminativo RD 6,07 € Superficie di 4.700,00 m <sup>2</sup> per 1,51 €/m <sup>2</sup> pari a	7.104,75
Fg. 80 Part. 63 Vigneto RD 133,40 € Superficie di 28.700,00 m <sup>2</sup> per 5,44 €/m <sup>2</sup> pari a	156.140,61
Fg. 80 Part. 63 VIGN ULIVET RD 9,28 € Superficie di 5.991,00 m <sup>2</sup> per 1,81 €/m <sup>2</sup> pari a	10.861,96
Fg. 80 Part. 64 Vigneto RD 16,73 € Superficie di 3.600,00 m <sup>2</sup> per 5,44 €/m <sup>2</sup> pari a	19.581,95
Fg. 80 Part. 64 Seminativo arborato RD 3,53 € Superficie di 1.520,00 m <sup>2</sup> per 2,72 €/m <sup>2</sup> pari a	4.131,76
Fg. 80 Part. 100 Seminativo arborato RD 5,27 € Superficie di 2.269,00 m <sup>2</sup> per 2,72 €/m <sup>2</sup> pari a	6.168,37
Fg. 80 Part. 100 Vigneto RD 37,51 € Superficie di 8.071,00 m <sup>2</sup> per 5,44 €/m <sup>2</sup> pari a	43.904,31
Fg. 80 Part. 103 Uliveto RD 0,04 € Superficie di 20,00 m <sup>2</sup> per 2,34 €/m <sup>2</sup> pari a	46,82
Fg. 80 Part. 103 Pascolo cespugliato RD 0,22 € Superficie di 600,00 m <sup>2</sup> per 0,43 €/m <sup>2</sup> pari a	257,50
Fg. 80 Part. 105 Seminativo arborato RD 2,71 € Superficie di 2.099,00 m <sup>2</sup> per 1,51 €/m <sup>2</sup> pari a	3.171,97
Fg. 80 Part. 105 Vigneto RD 29,47 € Superficie di 6.341,00 m <sup>2</sup> per 5,44 €/m <sup>2</sup> pari a	34.493,73
Fg. 80 Part. 145 Seminativo arborato RD 8,71 € Superficie di 3.748,00 m <sup>2</sup> per 2,72 €/m <sup>2</sup> pari a	10.194,79
Fg. 80 Part. 145 Vigneto RD 55,41 € Superficie di 11.922,00 m <sup>2</sup> per 5,44 €/m <sup>2</sup> pari a	64.855,71
Fg. 80 Part. 193 Seminativo RD 2,08 € Superficie di 896,00 m <sup>2</sup> per 2,72 €/m <sup>2</sup> pari a	2.434,58



Fg. 80 Part. 193 Vigneto RD 7,97 € Superficie di 1.714,00 m <sup>2</sup> per 5,44 €/m <sup>2</sup> pari a	9.328,64
Fg. 80 Part. 207 Vigneto RD 0,19 € Superficie di 40,00 m <sup>2</sup> per 5,56 €/m <sup>2</sup> pari a	222,39
Fg. 80 Part. 207 VIGN ULIVET RD 0,96 € Superficie di 619,00 m <sup>2</sup> per 1,82 €/m <sup>2</sup> pari a	1.123,65
<b>Totale</b>	<b>592.000,00</b>





## RIPARTO PER DIRITTI REALI

### 01 - Terreno agricolo loc. Fornicchiaia foglii 61 e 63

#### Compendio immobiliare

Valore (€)

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

il Valore di mercato alla data di stima del 10/02/2025

Proprietario

1

Comune di SIENA Fg. 61 Part. 17 Sub. AA Seminativo RD 1,39 € Quota 1/1 di 967,11	967,11
Comune di SIENA Fg. 61 Part. 17 Sub. AB Uliveto RD 0,56 € Quota 1/1 di 389,63	389,63
Comune di SIENA Fg. 61 Part. 18 Sub. AA Uliveto RD 0,07 € Quota 1/1 di 48,70	48,70
Comune di SIENA Fg. 61 Part. 18 Sub. AB Bosco misto RD 0,49 € Quota 1/1 di 340,92	340,92
Comune di SIENA Fg. 61 Part. 28 Bosco ceduo RD 0,62 € Quota 1/1 di 431,37	431,37
Comune di SIENA Fg. 61 Part. 29 Sub. AA Seminativo RD 18,36 € Quota 1/1 di 12.774,24	12.774,24
Comune di SIENA Fg. 61 Part. 29 Sub. AB Uliveto RD 5,87 € Quota 1/1 di 4.084,14	4.084,14
Comune di SIENA Fg. 61 Part. 30 Uliveto RD 5,62 € Quota 1/1 di 3.910,20	3.910,20
Comune di SIENA Fg. 61 Part. 32 Uliveto RD 7,15 € Quota 1/1 di 4.974,72	4.974,72
Comune di SIENA Fg. 61 Part. 33 Sub. AA Seminativo RD 44,16 € Quota 1/1 di 30.724,97	30.724,97
Comune di SIENA Fg. 61 Part. 33 Sub. AB Vigneto RD 57,64 € Quota 1/1 di 40.103,88	40.103,88
Comune di SIENA Fg. 61 Part. 33 Sub. AC Uliveto vigneto RD 2,90 € Quota 1/1 di 2.774,36	2.774,36
Comune di SIENA Fg. 61 Part. 34 Uliveto RD 3,68 € Quota 1/1 di 2.560,41	2.560,41
Comune di SIENA Fg. 61 Part. 37 Sub. AA Uliveto RD 0,21 € Quota 1/1 di 146,11	146,11
Comune di SIENA Fg. 61 Part. 37 Sub. AB Pascolo arborato RD 0,72 € Quota 1/1 di 500,95	500,95
Comune di SIENA Fg. 61 Part. 40 Sub. AA Seminativo RD 9,99 € Quota 1/1 di 6.950,69	6.950,69
Comune di SIENA Fg. 61 Part. 40 Sub. AB Uliveto RD 11,68 € Quota 1/1 di 8.126,53	8.126,53
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 59 Sub. AA Seminativo RD 18,00 € Quota 1/1 di 12.523,77	12.523,77
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 59 Sub. AB Vigneto RD 65,80 € Quota 1/1 di 45.781,32	45.781,32
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 59 Sub. AC Uliveto vigneto RD 6,10 € Quota 1/1 di 5.835,73	5.835,73
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 93 Seminativo RD 0,74 € Quota 1/1 di 514,87	514,87
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 94 Sub. AA Seminativo RD 0,52 € Quota 1/1 di 361,80	361,80



Comune di SIENA Fg. 63 Part. 94 Sub. AB Vigneto RD 0,54 € Quota 1/1 di 375,71	375,71
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 95 Sub. AA Vigneto RD 3,36 € Quota 1/1 di 2.337,77	2.337,77
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 95 Sub. AB Bosco ceduo RD 12,02 € Quota 1/1 di 8.363,09	8.363,09
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 124 Sub. AA Vigneto RD 62,44 € Quota 1/1 di 43.443,55	43.443,55
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 124 Sub. AB Uliveto vigneto RD 6,74 € Quota 1/1 di 6.448,00	6.448,00
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 183 Sub. AA Seminativo RD 1,70 € Quota 1/1 di 1.182,80	1.182,80
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 183 Sub. AB Vigneto RD 0,27 € Quota 1/1 di 187,86	187,86
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 264 Sub. AA Vigneto RD 64,45 € Quota 1/1 di 44.842,04	44.842,04
Comune di SIENA Fg. 63 Part. 264 Sub. AB Uliveto vigneto RD 9,40 € Quota 1/1 di 8.992,76	8.992,76
<b>Totale in proprietà SERFIN IMMOBILIARE s.r.l.</b>	<b>301.000,00</b>

**Totale 01 - Terreno agricolo loc. Fornicchiaia foglii 61 e 63****301.000,00****02 - terreno agricolo loc. Fornicchiaia-Oliviera foglio 80****Compendio immobiliare****Valore (€)**

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

il Valore di mercato alla data di stima del 11/02/2025

Proprietario

1

Comune di SIENA Fg. 80 Part. 31 Seminativo RD 5,45 € Quota 1/1 di 6.379,06	6.379,06
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 32 Seminativo RD 5,27 € Quota 1/1 di 6.168,37	6.168,37
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 32 Vigneto RD 5,27 € Quota 1/1 di 6.168,37	6.168,37
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 33 VIGN ULIVET RD 9,19 € Quota 1/1 di 10.756,61	10.756,61
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 33 Vigneto RD 6,41 € Quota 1/1 di 7.502,71	7.502,71
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 35 Prato RD 2,32 € Quota 1/1 di 2.715,49	2.715,49
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 35 Pascolo RD 1,52 € Quota 1/1 di 1.779,11	1.779,11
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 36 Seminativo arborato RD 6,51 € Quota 1/1 di 7.619,76	7.619,76
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 36 Vigneto RD 26,48 € Quota 1/1 di 30.994,03	30.994,03
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 56 Bosco ceduo RD 22,44 € Quota 1/1 di 26.265,33	26.265,33
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 57 Seminativo RD 1,06 € Quota 0 di 1.240,70	0,00



Comune di SIENA Fg. 80 Part. 57 Vigneto RD 8,25 € Quota 1/1 di 9.656,37	9.656,37
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 58 Vigneto RD 2,28 € Quota 1/1 di 2.668,67	2.668,67
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 59 Seminativo RD 2,62 € Quota 1/1 di 3.066,63	3.066,63
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 59 Vigneto RD 27,06 € Quota 1/1 di 31.672,90	31.672,90
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 60 Seminativo RD 0,87 € Quota 1/1 di 1.018,31	1.018,31
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 61 Seminativo arborato RD 35,47 € Quota 1/1 di 41.516,55	41.516,55
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 61 Vigneto RD 1,77 € Quota 1/1 di 2.071,73	2.071,73
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 62 Vigneto RD 13,94 € Quota 1/1 di 16.316,34	16.316,34
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 62 Seminativo arborato RD 2,05 € Quota 1/1 di 2.399,46	2.399,46
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 63 Seminativo RD 6,07 € Quota 1/1 di 7.104,75	7.104,75
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 63 Vigneto RD 133,40 € Quota 1/1 di 156.140,61	156.140,61
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 63 VIGN ULIVET RD 9,28 € Quota 1/1 di 10.861,96	10.861,96
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 64 Vigneto RD 16,73 € Quota 1/1 di 19.581,95	19.581,95
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 64 Seminativo arborato RD 3,53 € Quota 1/1 di 4.131,76	4.131,76
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 100 Seminativo arborato RD 5,27 € Quota 1/1 di 6.168,37	6.168,37
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 100 Vigneto RD 37,51 € Quota 1/1 di 43.904,31	43.904,31
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 103 Uliveto RD 0,04 € Quota 1/1 di 46,82	46,82
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 103 Pascolo cespugliato RD 0,22 € Quota 1/1 di 257,50	257,50
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 105 Seminativo arborato RD 2,71 € Quota 1/1 di 3.171,97	3.171,97
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 105 Vigneto RD 29,47 € Quota 1/1 di 34.493,73	34.493,73
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 145 Seminativo arborato RD 8,71 € Quota 1/1 di 10.194,79	10.194,79
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 145 Vigneto RD 55,41 € Quota 1/1 di 64.855,71	64.855,71
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 193 Seminativo RD 2,08 € Quota 1/1 di 2.434,58	2.434,58
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 193 Vigneto RD 7,97 € Quota 1/1 di 9.328,64	9.328,64
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 207 Vigneto RD 0,19 € Quota 1/1 di 222,39	222,39
Comune di SIENA Fg. 80 Part. 207 VIGN ULIVET RD 0,96 € Quota 1/1 di 1.123,65	1.123,65
<b>Totale in proprietà SERFIN IMMOBILIARE s.r.l.</b>	<b>590.759,29</b>



**Totale 02 - terreno agricolo loc. Fornicchiaia-Oliviera foglio 80 590.759,29**

**RIPARTO PER ANAGRAFICHE**

Num	Denominazione	Valore
1		891.759,29
<b>Totale</b>		<b>891.759,29</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 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](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

Alessandro Leri  
Geometra



# Indice

## Relazione peritale per esecuzione immobiliare

RGE 138-2023

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	3
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	5
Mandato e assunzioni preliminari	6
Soggetti	10
Fasi e operazioni peritali	10
Criteri e procedimenti	11
Lotti	13

### Lotto Terreno agricolo loc. Fornicchiaia foglii 61 e 63

#### Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

Scheda immobile	14
Geografia	16
Consistenze superficiali	17
Caratteristiche	19
Segmento di mercato	20
Documenti	22
Consistenza catastale	23
Valutazione	27
Due diligence	27
Stima per punti di merito	28
Risultati della valutazione	29

### Lotto terreno agricolo loc. Fornicchiaia-Oliviera foglio 80

#### Terreno agricolo Strada DI FORNICCHIAIA, snc - 53100 - SIENA (SI)

Scheda immobile	30
Geografia	32
Consistenze superficiali	33
Caratteristiche	35
Segmento di mercato	36
Documenti	37
Consistenza catastale	38
Valutazione	43
Due diligence	43
Stima per punti di merito	44
Risultati della valutazione	45
Quadro riassuntivo	45
Limiti e assunzioni	53
Conclusioni Relazione peritale per esecuzione immobiliare	53

