

ALLEGATO 2

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Tecnico valutatore: **geometra Gianni Rusci**

iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Siena al n. 988

con studio tecnico in Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)

posta elettronica gianni.rusci@geosiena.it

posta elettronica certificata gianni.rusci@geopec.it

Committente: **Tribunale di Siena**

Scopo della valutazione: **Stima del più probabile, attuale, valore di mercato di una porzione immobiliare ad uso residenziale e dei suoi accessori.**

Ubicazione: **Località Poggio San Polo 6 - 53013 Gaiole in Chianti (SI)**

Più probabile, attuale, valore di mercato, **AL LORDO**

dei "costi di non conformità" **€ 50.000,00**

Data del 1° sopralluogo: 04.09.2024

Data della valutazione: 08.06.2026

Data del rapporto di valutazione: 08.06.2026

Il Valutatore

geom. Gianni Rusci

1) ASSUNZIONI

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

1.1) A seguito di una circostanziata indagine di mercato sono stati reperiti due atti di compravendita, entrambi relativi ad immobili ubicati nello stesso immobile del quale è parte la porzione oggetto di esecuzione: trattandosi di compravendite recenti, e per tale ragione in grado di fornire riferimenti certi ed oggettivi, sono stati entrambi utilizzati per lo sviluppo della valutazione;

1.2) Le schede di rilevazione dei soggetti comparabili sono state compilate, per quanto possibile, con i dati ricavabili dagli atti di compravendita prima citati;

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

2) CRITERI DI VALUTAZIONE

2.1) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

modalità di calcolo	☐ S.E.L.	☐ S.I.L.	☐ S.I.N.	☒ S.I.M.
origine dei dati dimensionali	☒ rilevato metrico	☐ progetto	☐ doc. catastale	☐ libretto Do.C.Fa.
fornito / eseguito dalla / dal	☐ Committenza	☐ tecnico incaricato	☒ C.T.U.	

2.2) BASE DI VALORE ADOTTATA (Valore di

☒ mercato	☐ costo	☐ trasformazione	☐ complementare	☐ sostituzione
--	--------------------------------	---	--	---------------------------------------

2.3) PROCEDIMENTO DI STIMA UTILIZZATO

MARKET COMPARISON APPROACH (M.C.A.)

3) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Catasto Fabbricati del Comune di **Gaiole in Chianti**

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	ZONA CENSUARIA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE
43	77	8	----	A/4	3	6 vani (catastali)	€. 340,86
43	77	5	----	C/2	8	42 m ² (catastali)	€. 58,57

4) INDAGINE DI MERCATO

(SCHEDA DI RILEVAMENTO DEL SEGMENTO DI MERCATO)

4.1) PARAMETRI PRINCIPALI UTILIZZATI PER SVOLGIMENTO DELLA RICERCA DI MERCATO

4.1.A) DESTINAZIONE D'USO

- ☒ **Residenziale** ☐ Attività commerciale ☐ Studio prof./ufficio
☐ Attività produttiva ☐ Attività agricola ☐ Altro:

4.1.B) TIPOLOGIA IMMOBILIARE ED EDILIZIA

- ☐ nuovo ☐ seminuovo ☒ **usato** ☐ ristrutturato ☐ da ristrutturare
☒ **appartamento** ☐ villa ☐ abit. indipendente ☐ capannone ☐ altro:

4.1.C) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

- ☐ signorile ☐ medio/alto ☐ civile ☒ **popolare** ☐ altro:

4.1.D) TIPOLOGIA DI CONTRATTO

- ☒ **Compravendita** ☐ Affitto ☐ Altro diritto reale ☐ Comodato ☐ Leasing

4.1.E) MOTIVO DELL'ACQUISTO

- ☒ **Abitazione primaria** ☐ Abitazione secondaria ☐ Attività lavorativa ☐ Investimento ☐ Altro

4.1.F) TIPOLOGIA INTERMEDIARI

- ☐ Nessuno ☐ Mediatore ☒ **Ag. Immobiliare** ☐ Broker ☐ Altro

4.2) CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

4.2.A) LATO DOMANDA

- ☒ **Privati** ☐ Imprese ☐ Cooperative ☐ Società ☐ Ente Pubblico

4.2.B) LATO OFFERTA

- ☒ **Privati** ☐ Imprese ☐ Cooperative ☐ Società ☐ Ente Pubblico

4.3) FORMA DI MERCATO

- ☐ Concorrenza perfetta ☒ **Concorrenza monopolistica** ☐ Oligopolio
☐ Concorrenza monopolistica ristretta ☐ Monopolio bilaterale ☐ Monopolio

4.4) FASE DEL MERCATO

- ☐ Espansione ☒ **Contrazione** ☐ Recessione ☐ Recupero

4.5) CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

- ☐ Centralissima (centro storico) ☐ Centrale ☐ Semicentrale
☐ Periferica ☐ Isolata ☒ Altro: **frazione Poggio San Polo**

4.6) RAPPORTI MERCANTILI

La Consulta Interassociativa dei Professionisti dei settori Immobiliari della Provincia di Siena, ha da tempo redatto un documento denominato "STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE", all'interno del quale sono stati individuati i coefficienti (**rapporti mercantili**) da utilizzare per la conversione in Superficie Commerciale delle diverse superfici costituenti le unità immobiliari oggetto di stima.

5.1) CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

(SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL **SOGGETTO**)

5.1.A) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

strutture <u>portante</u> in elevazione	☐ cemento armato	☒ muratura	☐ altro:
solai	latero-cemento		
murature perimetrali	muratura di laterizio		
divisori interni	muratura di laterizio forato		
copertura	tetto a più falde		
finitura prospetti	intonaco civile tinteggiato		
finitura divisori interni	intonaco civile tinteggiato		
infissi esterni	legno		
infissi interni	legno		
pavimentazione	pavimentazione in graniglia		

5.1.B) DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

riscaldamento	☒ si	☐ no	☐ altro:
garantito da	☐ caldaia autonoma	☐ centrale privata	☐ caldaia condominiale
alimentata da	☐ metano	☐ G.P.L.	☒ biomassa (legna)
condizionamento	☐ si	☒ no	
elettricità	☒ si	☐ no	
telefono	☒ si	☐ no	
fognatura	☒ scarichi collegati alla fognatura pubblica		☐ Impianto di smaltimento privato
A.P.E.	☒ si	☐ no	se sì, classe energetica G – 288.33

5.1.C) ALTRE DOTAZIONI DEL FABBRICATO

portineria	☐ si	☒ no
ascensore	☐ si	☒ no
montacarichi	☐ si	☒ no

5.1.D) CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

tipologia	☐ lusso	☐ signorile	☐ medio	☒ economico	☐ altro:
condizioni statiche	☒ normale	☐ precaria			
stato conservativo	☐ ottimo/buono	☐ normale	☒ scadente		

5.1.E) CONSISTENZA DIMENSIONALE

tipologia sup.	destinazione	superficie (secondo S.I.M.)		rapporti mercantili	superficie commerciale	
principale	locali principali e accessori diretti	mq.	100,0	1,00	mq.	100,0
secondaria	terrazze	mq.	5,9	0,25	mq.	1,5
	cantina	mq.	11,3	0,20	mq.	2,3
	locale comune (quota parte)	mq.	12,8	0,40	mq.	5,1
	cantina (ex vuoto tecnico)	mq.	21,8	0,10	mq.	2,2
	magazzini non comunicanti	mq.	----	0,15	mq.	----
esterna	resede esclusivo non comunicante	mq.	----	0,02	mq.	----
superficie commerciale complessiva						mq. 111,1

5.2) CARATTERISTICHE DEL COMPARABILE A

5.2.A) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

strutture portante in elevazione	☐ cemento armato	☒ muratura	☐ altro:
solai	latero-cemento		
murature perimetrali	muratura di laterizio		
divisori interni	muratura di laterizio forato		
copertura	tetto a più falde		
finitura prospetti	intonaco civile tinteggiato		
finitura divisori interni	intonaco civile tinteggiato		
infissi esterni	legno		
infissi interni	-----		
pavimentazione	-----		

5.2.B) DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

riscaldamento	☒ sì	☐ no	☐ altro:
garantito da	☒ caldaia autonoma	☐ centrale privata	☐ caldaia condominiale
alimentata da	☐ metano	☒ G.P.L.	☐ biomassa
condizionamento	☐ sì	☒ no	
elettricità	☒ sì	☐ no	
telefono	☒ sì	☐ no	
fognatura	☒ scarichi collegati alla fognatura pubblica	☐ Impianto di smaltimento privato	
A.P.E.	☒ sì	☐ no	se sì, classe energetica G - 347.38

5.2.C) ALTRE DOTAZIONI DEL FABBRICATO

portineria	☐ sì	☒ no
ascensore	☐ sì	☒ no
montacarichi	☐ sì	☒ no

5.2.D) CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

tipologia	☐ lusso	☐ signorile	☐ medio	☒ economico	☐ altro:
condizioni statiche	☒ normale	☐ precaria			
stato conservativo	☐ ottimo/buono	☒ normale	☐ scadente		

5.2.E) CONSISTENZA DIMENSIONALE

tipologia sup.	destinazione	superficie (secondo S.I.M.)		rapporti mercantili	superficie commerciale	
principale	locali principali e accessori diretti	mq.	95,2	1,00	mq.	95,2
secondaria	terrazze	mq.	7,0	0,25	mq.	1,8
	cantina	mq.	9,5	0,20	mq.	1,9
	locale comune (quota parte)	mq.	12,8	0,40	mq.	5,1
	cantina (ex vuoto tecnico)	mq.	24,5	0,10	mq.	2,5
	magazzini non comunicanti	mq.	25,0	0,15	mq.	3,8
esterna	resede esclusivo non comunicante	mq.	548,0	0,02	mq.	11,0
superficie commerciale complessiva					mq.	121,1

5.3) CARATTERISTICHE DEL COMPARABILE B

5.3.A) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

strutture portante in elevazione	☐ cemento armato	☒ muratura	☐ altro:
solai	latero-cemento		
murature perimetrali	muratura di laterizio		
divisori interni	muratura di laterizio forato		
copertura	tetto a più falde		
finitura prospetti	intonaco civile tinteggiato		
finitura divisori interni	intonaco civile tinteggiato		
infissi esterni	legno		
infissi interni	-----		
pavimentazione	-----		

5.3.B) DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

riscaldamento	☐ sì	☒ no	☐ altro:
garantito da	☐ caldaia autonoma	☐ centrale privata	☐ caldaia condominiale
alimentata da	☐ metano	☐ G.P.L.	☐ biomassa
condizionamento	☐ sì	☒ no	
elettricità	☒ sì	☐ no	
telefono	☒ sì	☐ no	
fognatura	☒ scarichi collegati alla fognatura pubblica		☐ Impianto di smaltimento privato
A.P.E.	☒ sì	☐ no	se sì, classe energetica G - 206.72

5.3.C) ALTRE DOTAZIONI DEL FABBRICATO

portineria	☐ sì	☒ no
ascensore	☐ sì	☒ no
montacarichi	☐ sì	☒ no

5.3.D) CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

tipologia	☐ lusso	☐ signorile	☐ medio	☒ economico	☐ altro:
condizioni statiche	☒ normale	☐ precaria			
stato conservativo	☐ ottimo/buono	☐ normale	☒ scadente		

5.3.E) CONSISTENZA DIMENSIONALE

tipologia sup.	destinazione	superficie (secondo S.I.M.)		rapporti mercantili	superficie commerciale	
principale	locali principali e accessori diretti	mq.	100,0	1,00	mq.	100,0
secondaria	terrazze	mq.	3,3	0,25	mq.	0,8
	cantina	mq.	10,4	0,20	mq.	2,1
	locale comune (quota parte)	mq.	12,8	0,40	mq.	5,1
	cantina (ex vuoto tecnico)	mq.	24,0	0,10	mq.	2,4
	magazzini non comunicanti	mq.	----	0,15	mq.	----
esterna	resede esclusivo non comunicante	mq.	----	0,02	mq.	----
superficie commerciale complessiva					mq.	110,4

6) MARKET COMPARISON APPROACH

6.1) TABELLA DATI

	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SOGGETTO	
prezzo	€. 85.000,00	€. 50.000,00	----	R. M.
superficie locali principali e accessori diretti	95,2	100,0	100,0	1,00
superficie terrazze	7,0	3,3	5,9	0,25
superficie cantina	9,5	10,4	11,3	0,20
superficie locale comune (quota parte)	12,8	12,8	12,8	0,40
superficie cantina (ex vuoto tecnico)	24,5	24,0	21,8	0,10
superficie magazzini non comunicanti	25,0	----	----	0,15
superficie resede esclusivo non comunicante	548,0	----	----	0,02
superficie commerciale complessiva	121,1	110,4	111,1	
stato di manutenzione (1)	1	2	1	
referimento Comparabile A	compravendita a rogito Notaio Strato Cangiano del 08.07.2022 - rep. 21969/13817			
referimento Comparabile B	compravendita a rogito Notaio Strato Cangiano del 04.02.2022 - rep. 21595/13579			

(1) 1=scadente, 2=normale, 3=ottimo/buono

6.2) - PREZZO MARGINALE STATO DI MANUTENZIONE – SEGNO ATTESO POSITIVO

Costo per passaggio da un livello all'altro (a corpo, per singolo mq di superficie commerciale) = €/mq. 250,00

6.3) TABELLA DI VALUTAZIONE N. 1

(aggiustamento preliminare del prezzo in ragione del diverso stato manutentivo)

caratteristica	COMPARABILE A	COMPARABILE B
prezzo	€. 85.000,00	€. 50.000,00
stato di manutenzione	- €. 30.282,50	----
prezzi corretti	€. 54.717,50	€. 50.000,00

6.4) RICERCA DEI PREZZI MARGINALI - caratteristiche superficiali

6.4.1 - PREZZO MARGINALE SUPERFICIE PRINCIPALE (segno atteso positivo)

(prezzo medio dei comparabili x rapporto di posizione)

prezzo medio Comparabile A = €. 54.717,50 / mq. 121,1 = €. 451,73

prezzo medio Comparabile B = €. 50.000,00 / mq. 110,4 = €. 452,80

rapporto di posizione (prezzo medio minimo / prezzo medio massimo) = 0,9976

prezzo marginale superficie principale) = €. 451,19

6.4.2 - PREZZO MARGINALE SUPERFICI SECONDARIE (segno atteso positivo) (prezzo marginale superficie principale x rapporto mercantile)

prezzo marginale superficie principali =	€ 451,19
prezzo marginale superficie terrazze =	€ 112,80
prezzo marginale superficie cantine =	€ 90,94
prezzo marginale superficie locale comune (quota parte) =	€ 180,48
prezzo marginale superficie cantine (ex vuoto tecnico) =	€ 45,12
prezzo marginale superficie magazzini non comunicanti =	€ 67,88
prezzo marginale superficie resedi esclusivi non comunicanti =	€ 9,02

6.5) TABELLA DI VALUTAZIONE

parametro di
moltiplicazione del prezzo marginale = quantità soggetto - quantità comparabile (vedi Tabella Dati, punto 6.1)
aggiustamento = parametro di moltiplicazione x prezzo marginale x segno atteso

caratteristica	COMPARABILE A	COMPARABILE B
prezzo	€ 54.717,50	€ 50.000,00
superficie principale e accessori diretti	€ 2.165,72	----
superficie terrazze	- € 124,08	€ 293,27
superficie cantina	€ 162,43	€ 81,21
superficie locale comune (quota parte)	----	----
superficie cantina (ex vuoto tecnico)	- € 121,82	- € 99,26
superficie magazzini non comunicanti	- € 1.691,97	----
superficie resede esclusivo non comunicante	- € 4.945,06	----
prezzi corretti	€ 50.162,72	€ 50.275,23

DIVERGENZA PERCENTUALE = ((Prezzo Massimo - Prezzo Minimo) / Prezzo Minimo) = **0,22 %**

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

valore stimato al lordo dei costi di non conformità = (p1 x 50,0%) + (p2 x 50,0%) = € 50.218,97
discrezionalmente arrotondato ad € 50.000,00

7) DICHIARAZIONI DEL VALUTATORE

GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ DEL BENE

☐ ottimo	☐ buono	☒ normale	☐ limitato	☐ pessimo
---------------------------------	--------------------------------	--	-----------------------------------	----------------------------------

Il sottoscritto, nella sua qualità di perito, dichiara di:

- non aver agito in modo ingannevole e/o fraudolento;
- non aver agito in conflitto di interesse;
- non aver utilizzato, né fatto affidamento, su conclusioni non fondate;
- aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità, senza accomodamenti per interessi personali;
- possedere l'esperienza e la conoscenza necessarie per l'espletamento dell'incarico;
- aver sviluppato il presente rapporto di valutazione, per la parte relativa alle operazioni di calcolo, con l'ausilio del software microsoft office, modulo excel;
- aver redatto la presente valutazione in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari;
- essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- aver svolto personalmente l'incarico, e per questo lo sottoscrive;

N.B. E' fatto assolutamente divieto di pubblicare, in toto o in parte, il presente rapporto di valutazione, così come ogni e qualsiasi riferimento citato all'interno del medesimo, senza il formale consenso scritto concesso da parte del tecnico redattore.

Monteriggioni (SI), 08.06.2026

Il valutatore
geom. Gianni Rusci

