



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

| | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| Valutatori | Geom. Rusci Gianni | |
| Con studio in | Via Cassia Nord 106/Q Siena SI | |
| Indirizzo PEC | gianni.rusci@geopec.it | Tel. 0577 51302 |
| Indirizzo E-Mail | gianni.rusci@geosiena.it | Fax. 057751302 |
| Iscritto Ordine/Collegio di | Collegio Geometri Siena | AI N. 968 |

....

| | |
|------------------------------|--------------------------------------|
| Cliente | Cassa Risparmio San Miniato |
| Data sopraluogo | 20/07/2017 |
| Data valutazione | 22/07/2017 |
| Data rapporto di valutazione | 26/07/2017 |
| Ubicazione immobile | Via Fiorentina 10 53100 Siena |

Scopo della valutazione: Valore di mercato per garanzia credito ipotecario

Valore di Mercato Euro 2000000.00

Il Valutatore

Geom. Rusci Gianni

METODO DEL CONFRONTO - M.C.A.

1) jhsjhkhj skklkl skljk kjksjklj sjkl lsj lsjlkjlsjlsj ls.jkhsjkkjskk kjks jkklslkl jkjsklj jksjkl ljskjs l lsllksslls sls lsjksjl lsjsjls lsks jlsjksjklsl lsllsllslls2) kkljskkl sjksjksjkl lsjks jskl sjlsjksjklslslj ljs lskslksl sksl3) I calcoli sono stati riportati nel presente rapporto di valutazione.

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE

I beni periziati consistono in:

Appartamento terra tetto ubicato su 2 piani.

Ubicato in: Via Fiorentina 10 53100 Siena

Confini: confine a con b, confine c con d

Descrizione e accesso:

accesso consentito in Via Fiorentina 10

DATI CATASTALI

| Foglio | Mappale | Subalterno | Z.C. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. | Rendita |
|--------|---------|------------|------|-----------|--------|-------------|------|---------|
| 10 | 55 | 10 | U | A/2 | 5 | 5.5 | 115 | 480.10 |
| 10 | 58 | 13 | U | A/1 | 3 | 6.0 | 90 | 300.00 |
| 10 | 58 | 12 | U | C/3 | 4 | 4.0 | 80 | 250.00 |

CONFORMITA URBANISTICA E CATASTALE

Conformità urbanistica:

Titoli abitativi analizzati:

Concessione edilizia n. 2776335 del 15/12/2001

giudizio del Valutatore:

Giudizio positivo in generale

Conformità catastale:

giudizio del Valutatore::

Giudizio positivo sulla conformità

INDAGINE DI MERCATO

| | | | |
|---------------------------------|---------------------------|--|----------------------|
| Destinazione d'uso | residenziale | Tipologia immobiliare | ristrutturato |
| Tipologia edilizia | u.i. in condominio | Tipologia costruttiva | civile |
| Carattere domanda | privato | Carattere offerta | privato |
| Caratteristiche zona | periferica | Base di valore adottata | di mercato |
| Metodologia estimativa adottata | | metodo del confronto di mercato | |

RAPPORTI MERCANTILI

| | |
|------------------------------|-------------|
| superficie principale | 1.00 |
| superficie esterna | 0.10 |
| autorimessa | 0.45 |
| cantina | 0.40 |
| locale tecnico | 0.20 |
| soffitta | 0.15 |
| terrazza | 0.25 |
| soppalco | 0.20 |

SCHEDA DI RILEVAZIONE SOGGETTO

Strutture portanti in elevazione: muratura

| | |
|---------------------|---------------------|
| muature perimetrali | mattoni e cemento |
| copertura | Tegole |
| solai | Travi di castagno |
| prospetti | normali |
| partizioni interne | Muri da 20 |
| infissi interni | Legno e vetro |
| infissi esterni | alluminio |
| pavimenti | in cotto e ceramica |
| rivestimenti | ceramica |

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

Riscaldamento garantito da. : caldaia autonoma, alimentata da : metano

Condizionamento. : no

Impianto fognario : collegato alla rete fognaria pubblica

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) : si a3

CARATTERISTICHE GENERALI

Condizioni statiche (valutazione a vista) : normali, Stato di manutenzione : ottimo

CONSISTENZA DIMENSIONALE

| Tipologie superfici | R.M. | Superficie commerciale |
|-----------------------|------|------------------------|
| superficie principale | 1.00 | 120.00 |
| superficie esterna | 0.10 | 5.00 |
| autorimessa | 0.45 | 6.75 |
| cantina | 0.40 | 7.20 |
| locale tecnico | 0.20 | 0.80 |
| soffitta | 0.15 | 2.40 |
| terrazza | 0.25 | 1.25 |
| soppalco | 0.40 | 4.00 |
| TOTALE | | 147.4 |

SCHEDA DI RILEVAZIONE COMPARABILE 1

Strutture portanti in elevazione:

| | |
|---------------------|-------------------|
| muature perimetrali | forati e cemento |
| copertura | Tegole toscane |
| solai | Travi di abete |
| prospetti | normali |
| partizioni interne | Muri da 25 |
| infissi interni | Alluminio e vetro |
| infissi esterni | Legno |
| pavimenti | cotto |
| rivestimenti | ceramica |

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

Riscaldamento garantito da. : caldaia autonoma, alimentata da : metano

Condizionamento. : no

Impianto fognario : collegato alla rete fognaria pubblica

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) : si a3

CARATTERISTICHE GENERALI

Condizioni statiche (valutazione a vista) : normali, Stato di manutenzione : normale

CONSISTENZA DIMENSIONALE COMPARABILE 1

| Tipologie superfici | R.M. | Superficie commerciale |
|-----------------------|------|------------------------|
| superficie principale | 1.00 | 120.00 |
| superficie esterna | 0.10 | 5.00 |
| autorimessa | 0.45 | 5.40 |
| cantina | 0.40 | 10.00 |
| locale tecnico | 0.20 | 2.00 |
| soffitta | 0.15 | 2.25 |
| terrazza | 0.25 | 2.50 |
| soppalco | 0.20 | 0.00 |
| TOTALE | | 147.15 |

SCHEDA DI RILEVAZIONE COMPARABILE 2

Strutture portanti in elevazione:

| | |
|---------------------|---------------------|
| muature perimetrali | mattoni e pietre |
| copertura | Tegole |
| solai | Travi di castagno |
| prospetti | normali |
| partizioni interne | Muri da 20 |
| infissi interni | Legno e vetro |
| infissi esterni | alluminio |
| pavimenti | in cotto e ceramica |
| rivestimenti | ceramica e legno |

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

Riscaldamento garantito da. : centrale termica condominiale, alimentata da : metano

Condizionamento. : no

Impianto fognario : collegato alla rete fognaria pubblica

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) : si a3

CARATTERISTICHE GENERALI

Condizioni statiche (valutazione a vista) : normali, Stato di manutenzione : normale

CONSISTENZA DIMENSIONALE COMPARABILE 2

| Tipologie superfici | R.M. | Superficie commerciale |
|-----------------------|------|------------------------|
| superficie principale | 1.00 | 110.00 |
| superficie esterna | 0.10 | 3.00 |
| autorimessa | 0.45 | 5.40 |
| cantina | 0.40 | 8.00 |
| locale tecnico | 0.20 | 2.00 |
| soffitta | 0.15 | 2.25 |
| terrazza | 0.25 | 3.00 |
| soppalco | 0.20 | 0.00 |
| TOTALE | | 133.65 |

TABELLA DATI

| DESC | COMPARABILE 1 | COMPARABILE 2 | COMPARABILE 3 | SOGGETTO | |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|----------|-------|
| PREZZO | 210000.00 | 195000.00 | | 0 | 0 |
| DATA | 2 | 2 | | 0 | 0 |
| CARATTERISTICHE SUPERFICE | | | | | |
| superficie principale | 120.0 | 110.0 | | 0.0 | 120.0 |
| superficie esterna | 50.0 | 30.0 | | 0.0 | 50.0 |
| autorimessa | 12.0 | 12.0 | | 0.0 | 15.0 |
| cantina | 25.0 | 20.0 | | 0.0 | 18.0 |
| locale tecnico | 10.0 | 10.0 | | 0.0 | 4.0 |
| soffitta | 15.0 | 15.0 | | 0.0 | 16.0 |
| terrazza | 10.0 | 12.0 | | 0.0 | 5.0 |
| soppalco | 0.0 | 0.0 | | 0.0 | 10.0 |
| CARATTERISTICHE QUALITATIVE | | | | | |
| Servizi igienici (numero) | 1 | 2 | | 0 | 2 |
| Vetustà servizi igienici | 4 | 4 | | 0 | 4 |
| Vetustà impianti | 4 | 4 | | 0 | 8 |
| Stato di manutenzione | 2 | 2 | | 0 | 3 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - CARATTERISTICHE QUALITATIVE

| SERVIZI IGENICI | - | IMPIANTI | - |
|------------------------------|-------|-------------------------|-------|
| costo a nuovo | 15000 | costo a nuovo | 30000 |
| vita utile | 30 | vita utile | 30 |
| prezzo marginale | 500 | prezzo marginale | 1000 |
| Stato manutenzione | 3 | | |
| Prezzo marginale (mq) | 166 | | |

TABELLA SAGGI E RAPPORTI MERCANTILI

Saggio annuo di rivalutazione/valutazione immobile -2.50 %

RAPPORTI MERCANTILI

| | | |
|-----------------------|------|---|
| superficie principale | 1.00 | — |
| superficie esterna | 0.10 | — |
| autorimessa | 0.45 | — |
| cantina | 0.40 | — |
| locale tecnico | 0.20 | — |
| soffitta | 0.15 | — |
| terrazza | 0.25 | — |
| soppalco | 0.40 | — |

| SUPERFICI COPERTE E ACCESSORIE | REALE | COMMERCIALE |
|---------------------------------------|--------------|--------------------|
| COMPARABILE 1 | 192 | 142.15 |
| COMPARABILE 2 | 179 | 130.65 |
| COMPARABILE 3 | 0 | 0 |
| SOGGETTO | 188 | 142.4 |

| SUPERFICI ESTERNE | REALE | COMMERCIALE |
|--------------------------|--------------|--------------------|
| COMPARABILE 1 | 50.0 | 5.0 |
| COMPARABILE 2 | 30.0 | 3.0 |
| COMPARABILE 3 | 0.0 | 0.0 |
| SOGGETTO | 50.0 | 5.0 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

| | |
|--------------------------------|---------|
| data -2.50 | — |
| prezzo marginale COMPARABILE 1 | -437.5 |
| prezzo marginale COMPARABILE 2 | -406.25 |
| prezzo marginale COMPARABILE 3 | -0 |

Superficie principale commerciale

| | |
|----------------------------|---------|
| prezzo medio COMPARABILE 1 | 1427.12 |
| prezzo medio COMPARABILE 2 | 1459.03 |
| prezzo medio COMPARABILE 3 | 0.00 |
| prezzo medio MINIMO | 1427.12 |
| prezzo medio MASSIMO | 1459.03 |
| rapporto di posizione | |
| PREZZO MARGINALE | 1411.51 |

SUPERFICI ACCESSORIE

| superfici accessorie | rm | prezzo marginale |
|----------------------|------|------------------|
| autorimessa | 0.45 | 635.18 |
| cantina | 0.40 | 564.60 |
| locale tecnico | 0.20 | 282.30 |
| soffitta | 0.15 | 211.73 |
| terrazza | 0.25 | 352.88 |
| soppalco | 0.40 | 564.60 |

SUPERFICE ESTERNA

| | |
|----------------------------|--------|
| prezzo medio COMPARABILE 1 | 142.71 |
| prezzo medio COMPARABILE 2 | 145.90 |
| prezzo medio COMPARABILE 3 | 0.00 |
| prezzo medio MINIMO | 142.71 |
| prezzo medio MASSIMO | 145.90 |
| rapporto di posizione | 0.9781 |
| PREZZO MARGINALE | 141.15 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| | COMPARABILE 1 | COMPARABILE 2 | COMPARABILE 3 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| PREZZO | € 210000.00 | € 195000.00 | € 0 |
| DATA | € -875 | € -812.5 | € -0 |
| CARATTERISTICHE SUPERFICE | | | |
| superficie principale | € 0.00 | € 14115.10 | € 0.00 |
| superficie esterna | € 0.00 | € 2823.00 | € 7057.50 |
| autorimessa | € 1905.54 | € 1905.54 | € 9527.69 |
| cantina | € -3952.23 | € -1129.21 | € 10162.87 |
| locale tecnico | € -1693.81 | € -1693.81 | € 1129.21 |
| soffitta | € 211.73 | € 211.73 | € 3387.62 |
| terrazza | € -1764.39 | € -2470.14 | € 1764.39 |
| soppalco | € 5646.04 | € 5646.04 | € 5646.04 |
| CARATTERISTICHE QUALITATIVE | | | |
| Servizi ingegneristici (vita residua) | € 13000.00 | € 0.00 | € 0.00 |
| Impianti (vita residua) | € -4000.00 | € -4000.00 | € 0.00 |
| Stato di manutenzione | € 23596.9 | € 21687.9 | € 0 |
| Prezzi correnti | € 242074.78 | € 231283.65 | € 38675.32 |

(calcolo su 3 comparabili)

Prezzo minimo: € 38675.32

Prezzo massimo: € 242074.78

Divergenza percentuale: 525.9154%

Valore stima: € 236.679

Valore arrotondato: € 237.000