



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 slls lsjksjl lsjsjlsls lsks jlsjksjklsl lsllsllslls2) kkljskkl sjksjskjkls lsjks jskl sjlsjskjklsklsj 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 igenici (numero)	1	2		0	2
Vetustà servizi igenici	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 ingenicri (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