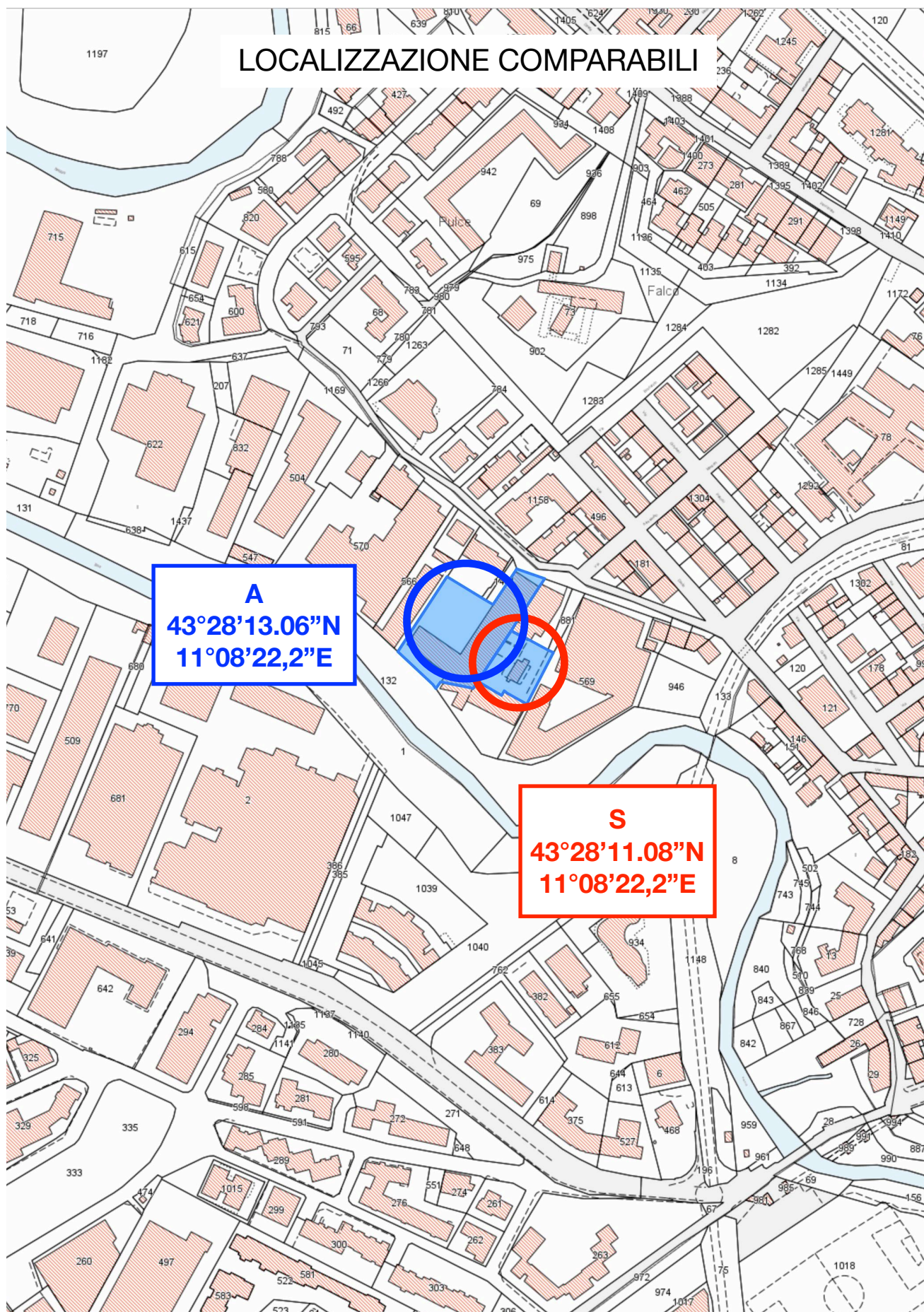


**DATA 20 GENNAIO 2024**



## LOCALIZZAZIONE COMPARABILI











**TAB. A - INDICI MERCANTILI RESIDENZIALE**

| Caratteristiche                                                    | Rapporto Mercantile |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Data [mesi]                                                        | 0,01                |
| Superficie principale [mq.]                                        | 1,00                |
| Terrazzi-balconi-lastrici scoperti o coperti comunicanti [mq.]     | 0,05                |
| Terrazzi-balconi-lastrici scoperti o coperti non comunicanti [mq.] | 0,025               |
| Accessorio diretto [mq.]                                           | 0,60                |
| Accessorio indiretto [mq.]                                         | 0,40                |
| Garage diretto [mq.]                                               | 0,60                |
| Garage indiretto [mq.]                                             | 0,50                |
| Posto auto coperto [mq.]                                           | 0,40                |
| Posto auto scoperto [mq.]                                          | 0,20                |
| Locale tecnico [mq.]                                               | 0,15                |
| Scala esterna esclusiva                                            | 0,15                |
| Area esterna [mq.] (* vedi nota)                                   | 0,15                |
| PiscinaLivello di piano                                            | 0,02                |
| * 15% fino alla superf. fabbricato poi 2% poi 0,5%                 | 0,15                |
| Costo servizio igienico a nuovo SER                                | 10.000,00 €         |
| Vita media anni                                                    | 25                  |
| Stato manutentivo da 1 a 2; da 2 a 3; ecc. fino a 5                | 25.000,00 €         |
| Costo impianto riscaldamento tradizionale                          | 15.000,00 €         |
| Vita media anni                                                    | 30                  |
|                                                                    |                     |

*sistema di stima MCA compendio Via U. Foscolo snc - Poggibonsi SI*

**TAB. B - COMPARABILI VIA U. FOSCOLO**

| Prezzi e caratteristica                  | Comparabile A<br>Loc. Ellerone<br>(25.02.2021) | Comparabile B<br>? | Comparabile C<br>? | Soggetto<br>Opificio Via U.<br>Foscolo snc |
|------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------------------|
| Riferimenti catastali                    | F. 18 P. 1314 S.1, 2 e 3                       | -                  | -                  | <b>F. 18 P. 1315</b>                       |
| Prezzo pagato (€.)                       | 555.600,00                                     | -                  | -                  | <b>incognita</b>                           |
| Data [mesi]                              | 36                                             | -                  | -                  | 0                                          |
| Superficie principale [mq.]              | 2.065,40                                       | -                  | -                  | 385,00                                     |
| Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] | 0,00                                           | -                  | -                  | 0,00                                       |
| Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.]   | 0,00                                           | -                  | -                  | 0,00                                       |
| Accessorio diretto [mq.]                 | 0,00                                           | -                  | -                  | 0,00                                       |
| Accessorio indiretto [mq.]               | 0,00                                           | -                  | -                  | 0,00                                       |
| Garage diretto [mq.]                     | 0,00                                           | -                  | -                  | 0,00                                       |
| Garage indiretto [mq.]                   | 0,00                                           | -                  | -                  | 0,00                                       |
| Posto auto coperto [mq.]                 | 0,00                                           | -                  | -                  | 0,00                                       |
| Posto auto scoperto [mq.]                | 0,00                                           | -                  | -                  | 0,00                                       |
| Locale tecnico [mq.]                     | 0,00                                           | -                  | -                  | 0,00                                       |
| Scala esterna esclusiva                  | 0,00                                           | -                  | -                  | 5,80                                       |
| Area esterna REs [mq.]                   | 1.438,00                                       | -                  | -                  | 570,00                                     |
|                                          |                                                |                    |                    |                                            |
| Servizio SER (n.)                        | 1                                              | -                  | -                  | 1                                          |
| Impianto riscaldamento IMP (n.)          | 0                                              | -                  | -                  | 0                                          |
| Liv. Piano                               | 0                                              | -                  | -                  | 0                                          |
| Condizioni manutentive                   | 1                                              | -                  | -                  | 1                                          |
|                                          |                                                |                    |                    |                                            |

*sistema di stima MCA compendio Via U. Foscolo snc - Poggibonsi SI*

### TAB C - DETERM. PREZZO MEDIO MINIMO VIA U. FOSCOLO

| Caratteristiche                                                                                                           | Rapp. Merc.   | Comparabile A<br>Loc. Ellerone<br>(25.02.2021) |                 | Comparabile B<br>? |      | Comparabile C<br>? |  | Soggetto<br>Opificio Via U.<br>Foscolo snc |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------|-----------------|--------------------|------|--------------------|--|--------------------------------------------|---------------|
| Riferimenti catastali                                                                                                     |               | F. 18 P. 1314 S.1, 2 e 3                       |                 | -                  |      | -                  |  | F. 18 P. 1315                              |               |
| Prezzo pagato €.                                                                                                          |               | 555.600,00                                     |                 | -                  |      | -                  |  | incognita                                  |               |
| Data [mesi]                                                                                                               | 0,01          | 36                                             |                 | 1                  |      | -                  |  | 0                                          |               |
| Superficie principale [mq.]                                                                                               | 1,00          | 2.065,40                                       | 2.065,40        | -                  |      | -                  |  | 385,00                                     | 385,00        |
| Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] (* vedi nota) diretti                                                            | 0,05          | 0,00                                           | 0,00            | -                  |      | -                  |  | 0,00                                       | 0,00          |
| Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.] (* vedi nota) indiretti                                                            | 0,025         | 0,00                                           | 0,00            | -                  |      | -                  |  | 0,00                                       | 0,00          |
| Accessorio diretto [mq.]                                                                                                  | 0,60          | 0,00                                           | 0,00            | -                  |      | -                  |  | 0,00                                       | 0,00          |
| Accessorio indiretto [mq.]                                                                                                | 0,40          | 0,00                                           | 0,00            | -                  |      | -                  |  | 0,00                                       | 0,00          |
| Garage diretto [mq.]                                                                                                      | 0,60          | 0,00                                           | 0,00            | -                  |      | -                  |  | 0,00                                       | 0,00          |
| Garage indiretto [mq.]                                                                                                    | 0,50          | 0,00                                           | 0,00            | -                  |      | -                  |  | 0,00                                       | 0,00          |
| Posto auto coperto [mq.]                                                                                                  | 0,40          | 0,00                                           | 0,00            | -                  |      | -                  |  | 0,00                                       | 0,00          |
| Posto auto scoperto [mq.]                                                                                                 | 0,20          | 0,00                                           | 0,00            | -                  |      | -                  |  | 0,00                                       | 0,00          |
| Locale tecnico [mq.]                                                                                                      | 0,15          | 0,00                                           | 0,00            | -                  |      | -                  |  | 0,00                                       | 0,00          |
| Scala esterna esclusiva                                                                                                   | 0,15          | 0,00                                           | 0,00            | -                  |      | -                  |  | 5,80                                       | 0,87          |
| Area esterna REs [mq.] (* * vedi nota)                                                                                    | 0,15          | 1.438,00                                       | 215,70          | -                  |      | -                  |  | 385,00                                     | 57,75         |
|                                                                                                                           | 0,02          | 0,00                                           | 0,00            | -                  | 0,00 | -                  |  | 185,00                                     | 3,70          |
|                                                                                                                           | 0,005         | 0,00                                           | 0,00            | -                  | 0,00 | -                  |  | 0,00                                       | 0,00          |
| <b>Superficie commerciale mq.</b>                                                                                         |               |                                                | <b>2.281,10</b> |                    |      |                    |  |                                            | <b>447,32</b> |
| PREZZO MEDIO €/./MQ.                                                                                                      |               | 243,57 €                                       |                 |                    |      |                    |  | ?                                          |               |
| prezzo medio min. arrotondato/mq.                                                                                         | <b>245,00</b> |                                                |                 |                    |      |                    |  |                                            |               |
|                                                                                                                           |               |                                                |                 |                    |      |                    |  |                                            |               |
| ** 5% fino concorrenza superficie dell'alloggio. Eccedenza fino ulteriore concorrenza al 2%. Ulteriore superficie al 0,5% |               |                                                |                 |                    |      |                    |  |                                            |               |

sistema di stima MCA compendio Via U. Foscolo snc - Poggibonsi SI

### TAB D - ANALISI P.ZZI MARGINALI COMPARABILI VIA U. FOSCOLO

| Caratteristiche                                        | Rapp. Merc.     | Comparabile A<br>Loc. Ellerone<br>(25.02.2021) | Comparabile B<br>? | Comparabile C<br>? |
|--------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Prezzo pagato €.                                       |                 | 555.600,00                                     | -                  | -                  |
| Data DAT mesi                                          | 0,01            | -463,00 €                                      |                    |                    |
| Superficie principale [mq.]                            | 1,00            | 245,00 €                                       |                    |                    |
| Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] (* vedi nota) | 0,25            | 61,25 €                                        |                    |                    |
| Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.] (* vedi nota)   | 0,35            | 85,75 €                                        |                    |                    |
| Accessorio diretto [mq.]                               | 0,50            | 122,50 €                                       |                    |                    |
| Accessorio indiretto [mq.]                             | 0,20            | 49,00 €                                        |                    |                    |
| Garage diretto [mq.]                                   | 0,60            | 147,00 €                                       |                    |                    |
| Garage indiretto [mq.]                                 | 0,50            | 122,50 €                                       |                    |                    |
| Posto auto coperto [mq.]                               | 0,40            | 98,00 €                                        |                    |                    |
| Posto auto scoperto [mq.]                              | 0,20            | 49,00 €                                        |                    |                    |
| Locale tecnico [mq.]                                   | 0,15            | 36,75 €                                        |                    |                    |
| Resede esclusivo REs [mq.] (* * vedi nota)             | 0,15            | 36,75 €                                        |                    |                    |
|                                                        | 0,02            | 4,90 €                                         |                    |                    |
|                                                        | 0,005           | 1,23 €                                         |                    |                    |
| Servizio SER (Pserv.=C.(1-t/n))                        | 10.000,00 €     | 10.000x[1-(8:25)]                              |                    |                    |
|                                                        |                 | 6.800,00 €                                     |                    |                    |
| Impianto IMP (Pserv.=C.(1-t/n))                        | 15.000,00 €     | 15.000x[1-(8:30)]                              |                    |                    |
|                                                        |                 | 11.000,00 €                                    |                    |                    |
| Piscina                                                | 0               | 11.112,00 €                                    |                    |                    |
| Condizioni manutentive                                 | 1               | 25.000,00 €                                    | 25.000,00 €        | 25.000,00 €        |
| <b>PREZZO MEDIO MINIMO €/MQ.</b>                       | <b>245,00 €</b> |                                                |                    |                    |
|                                                        |                 |                                                |                    |                    |
|                                                        |                 |                                                |                    |                    |

\*\* 5% fino alla concorrenza della superficie dell'alloggio. Eccedenza fino all'ulteriore concorrenza al 2%. Ulteriore superficie al 0,5%

sistema di stima MCA compendio Via U. Foscolo snc - Poggibonsi SI



**TAB. E - VALUTAZIONE COMPARABILI VIA U. FOSCOLO**

| Cartatteristica                               | Comparabile A<br>Loc. Ellerone<br>(25.02.2021) |            |                  |                     | Comparabile C<br>? |                  |              | Comparabile C<br>? |              |          |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------------------|---------------------|--------------------|------------------|--------------|--------------------|--------------|----------|
|                                               |                                                | Differenze |                  | Aggiust.            | Differenze         |                  | Aggiust.     | Differenze         |              | Aggiust. |
| Prezzo pagato                                 | sogg.                                          | comp. A    | pz.<br>marginali | 555.600,00 €        | comp.<br>B         | pz.<br>marginali | -            | comp.<br>C         | Pz marginali | -        |
| Data DAT mesi                                 | 0,00                                           | 36,00      | -463,00 €        | 16.668,00 €         | -                  |                  |              | -                  |              |          |
| Superficie principale [mq.]                   | 385,00                                         | 2.065,40   | 245,00 €         | -411.698,00 €       | -                  | 245,00 €         |              | -                  | 245,00 €     |          |
| Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.]      | 0,00                                           | 0,00       | 61,25 €          | 0,00 €              | -                  | 61,25 €          |              | -                  | 61,25 €      |          |
| Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.]        | 0,00                                           | 0,00       | 85,75 €          | 0,00 €              | -                  | 85,75 €          |              | -                  | 85,75 €      |          |
| Accessorio diretto [mq.]                      | 0,00                                           | 0,00       | 122,50 €         | 0,00 €              | -                  | 122,50 €         |              | -                  | 122,50 €     |          |
| Accessorio indiretto [mq.]                    | 0,00                                           | 0,00       | 49,00 €          | 0,00 €              | -                  | 49,00 €          |              | -                  | 49,00 €      |          |
| Garage diretto [mq.]                          | 0,00                                           | 0,00       | 147,00 €         | 0,00 €              | -                  | 147,00 €         |              | -                  | 147,00 €     |          |
| Garage indiretto [mq.]                        | 0,00                                           | 0,00       | 122,50 €         | 0,00 €              | -                  | 122,50 €         |              | -                  | 122,50 €     |          |
| Posto auto coperto [mq.]                      | 0,00                                           | 0,00       | 98,00 €          | 0,00 €              | -                  | 98,00 €          |              | -                  | 98,00 €      |          |
| Posto auto scoperto [mq.]                     | 0,00                                           | 0,00       | 49,00 €          | 0,00 €              | -                  | 49,00 €          |              | -                  | 49,00 €      |          |
| Locale tecnico [mq.]                          | 0,00                                           | 0,00       | 36,75 €          | 0,00 €              | -                  | 36,75 €          |              | -                  | 36,75 €      |          |
| Resede esclusivo REs mq.                      | 385,00                                         | 1.438,00   | 36,75 €          | -38.697,75 €        | -                  | 36,75 €          |              | -                  | 36,75 €      |          |
|                                               | 185,00                                         | 0,00       | 4,90 €           | 906,50 €            | -                  | 4,90 €           |              | -                  | 4,90 €       |          |
|                                               | 0,00                                           | 0,00       | 1,23 €           | 0,00 €              | -                  | 1,23 €           |              | -                  | 1,23 €       |          |
| SER (n.)                                      | 1,00                                           | 1,00       | 6.800,00 €       | 0,00 €              | -                  | 6.800,00 €       |              | -                  | 6.800,00 €   |          |
| IMP (n.)                                      | 0,00                                           | 0,00       | 11.000,00 €      | 0,00 €              | -                  | 11.000,00 €      |              | -                  | 11.000,00 €  |          |
| Piscina                                       | 0,00                                           | 0,00       | 11.112,00 €      | 0,00 €              | -                  | 11.112,00 €      |              | -                  | 11.112,00 €  |          |
| Condizioni manutentive                        | 1,00                                           | 1,00       | 25.000,00 €      | 0,00 €              | -                  | 25.000,00 €      |              | -                  | 25.000,00 €  |          |
|                                               |                                                |            |                  | <b>122.778,75 €</b> |                    |                  |              |                    |              |          |
|                                               |                                                |            |                  |                     |                    |                  |              |                    |              |          |
| <b>Valore arrotondato discrizionalmente a</b> | <b>123.000,00 €</b>                            |            |                  |                     |                    |                  |              |                    |              |          |
| <b>Valore di stima del soggetto a mq.</b>     |                                                | <b>mq.</b> | <b>447,32</b>    |                     |                    | <b>274,97</b>    | <b>€/mq.</b> |                    |              |          |

sistema di stima MCA compendio Via U. Foscolo snc - Poggibonsi SI