

STUDIO BURACCHI

- PROGETTI -

Arch. Maribra CORSI, Arch. Umberto MONACHINI, P.E. Carlo BURACCHI

ASSOCIATI

C.F. 90027350520 - P. Iva 01420290528

Via Luciano Lama 5/10 - 53048 Sinalunga (SI) - Tel. 0577 631396

studioburacchi@gmail.com

www.studioburacchiprogetti.it



PERIZIA DI STIMA

di immobili situati in:

Via Luciano Lama - 53048 Sinalunga (SI)

Via Nencetti - 53048 Sinalunga (SI)

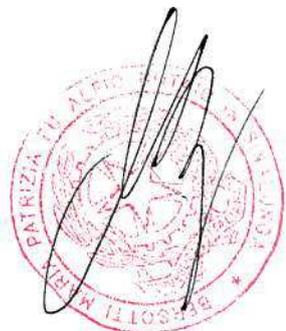
Piazza Nazioni Unite - 53049 Torrita di Siena (SI)

RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE:

Rif. Fallimento impresa _____

Il Tecnico
P.E. Carlo BURACCHI



Carlo Buracchi



INDICE GENERALE

1 Inquadramento generale

- 1.1 Premessa
- 1.2 Il Committente e la finalità dell'incarico
- 1.3 Documentazione consultata
- 1.4 Date relative alla stima

2 Identificazione e descrizione del bene immobile

- 2.1 Descrizione generale
- 2.2 Dati catastali
- 2.3 Proprietà dei beni immobili
- 2.4 Provenienza dei beni immobili
- 2.5 Legittimità edilizia sito in Sinalunga (SI), Via Luciano Lama, 5
- 2.6 Legittimità edilizia sito in Torrita di Siena (SI), Piazza Nazioni Unite
- 2.7 Atti pregiudizievoli
- 2.8 Consistenza, analisi tecnologica e stato

3 Processo di valutazione

- 3.1 Metodologia estimativa
- 3.2 Andamento del mercato e valore unitario
- 3.3 Determinazione della superficie commerciale
- 3.4 Caratteristiche del bene immobile
- 3.5 Stima del valore di mercato
- 3.6 Conclusioni

4 Allegati



Carlo Buracchi



1- Inquadramento generale

1.1- Premessa

In data 20/10/2017 il sottoscritto P.E. Carlo Buracchi, in qualità di tecnico dello Studio Buracchi Progetti Associati, con studio in Sinalunga (SI), Via Luciano Lama, 5/10, regolarmente iscritto al Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Siena al n. 402, è stato incaricato dalla società denominata

con sede legale in 63100 Ascoli Piceno, P.IVA:
di redigere una perizia di stima volta alla determinazione del valore di mercato dei seguenti immobili:

Comune di Sinalunga (Siena)

- 4 locali non completati (categoria catastale F/3 "unità in corso di costruzione"), situati al primo piano di uno stabile realizzato nei primi anni 2000 in Via Trento, in area a carattere direzionale/commerciale/residenziale;
- Un locale ufficio al primo piano dello stesso stabile, di categoria catastale A/10 (uffici);
- Due autorimesse (Cat. C/6) e due locali deposito (Cat. C/2) posti al piano interrato dell'edificio.

Comune di Torrita di Siena (Siena)

- 4 posti auto scoperti in Piazza Nazioni Unite.

Il Committente possiede inoltre, in Via Nencetti nel Comune di Sinalunga, una corte interna con categoria catastale "area urbana", residuo di un complesso immobiliare costruito e completamente venduto di recente. Tale area non ha, concretamente e realisticamente, alcun valore di mercato e quindi non viene presa in considerazione nello sviluppo della presente perizia di stima, pur se doverosamente presa in considerazione e descritta nei documenti catastali e nelle ispezioni ipotecarie.

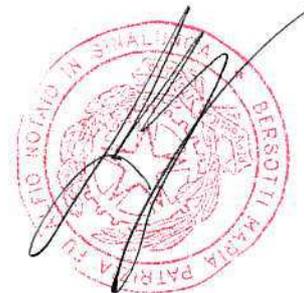




Per ciò che concerne i 4 posti auto nel Comune di Torrita di Siena, non saranno svolte considerazioni particolari ed approfondimenti poiché il loro valore di mercato sarà determinato in modo omogeneo rispetto ai beni situati nel vicinissimo Comune di Sinalunga. Anche in questo caso saranno doverosamente riportati gli allegati loro afferenti.

La perizia di stima consta di quattro capitoli:

- 1) Inquadramento generale;
- 2) Identificazione e descrizione del bene immobile;
- 3) Processo di valutazione;
- 4) Allegati.



Ai fini del capitolo 2, lo scrivente ha effettuato le seguenti operazioni:

- Acquisizione della documentazione in possesso del Committente relativa agli immobili (atti abilitativi);
- Sopralluogo in data 08/11/2017;
- Completamento e verifica informatica della documentazione generale relativa agli immobili;
- Confronto tra le informazioni ottenute in sede di sopralluogo e la documentazione acquisita.

Per quanto riguarda il capitolo 3, il giudizio di stima è stato formulato conformemente al Codice delle Valutazioni Immobiliari ed in generale sulla base della migliore pratica valutativa corrente adottata relativa all'estimo immobiliare, e costituisce il risultato sintetico di:

- Elaborazione dei dati acquisiti allo scopo di definire corretti parametri di valutazione dei beni immobili;
- Indagini di mercato indirette (andamento generale del mercato immobiliare, andamento del mercato locale, quotazioni O.M.I. per gli



Carlo Buracchi

**STUDIO BURACCHI
- PROGETTI -**

Arch. Maribra CORSI, Arch. Umberto MONACHINI, P.E. Carlo BURACCHI
ASSOCIATI

C.F. 90027350520 - P. Iva 01420290528
Via Luciano Lama 5/10 - 53048 Sinalunga (SI) - Tel. 0577 631396
studioburacchi@gmail.com
www.studioburacchiprogetti.it



immobili di zona);

- Indagini di mercato dirette (dati acquisiti ed interviste realizzate sul mercato locale: agenzie immobiliari, imprese di costruzioni operanti sul mercato senese, ivi compresa l'azienda Committente);
- Valutazioni basate sulla personale esperienza dello scrivente nel settore immobiliare e sulla conoscenza diretta del mercato immobiliare della zona.

1.2- Il Committente e le finalità dell'incarico

Il Committente è la società _____, con sede legale in _____

Il Committente ha incaricato lo scrivente di procedere alla stima del valore di mercato degli immobili descritti al punto 1.1. Tale valore viene stimato al lordo degli atti pregiudizievoli.

1.3- Documentazione consultata

La documentazione consultata per la redazione della stima in oggetto è la seguente:

- Documenti presenti presso gli uffici comunali;
- Agenzia delle entrate - quotazioni OMII semestre 2017;
- Ispezioni telematiche presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siena.

1.4- Date relative alla stima

Data dell'incarico: 20/10/2017.

Data del sopralluogo: 08/11/2017.

Data della presente perizia di stima: 23/05/2018.

Periodo cui si riferisce la valutazione: Maggio 2018.





2- Identificazione e descrizione dei beni immobili

2.1- Descrizione generale

Il Comune di Sinalunga ed il Comune di Torrita di Siena si trovano, come inquadramento territoriale generale, in corrispondenza della interconnessione fra l'Autostrada del Sole (A1) ed il raccordo autostradale Siena-Bettolle.

Gli **immobili situati nel Comune di Sinalunga** appartengono ad uno stabile realizzato a metà degli anni 2000 Tra le principali arterie di Via Trento e Via Casalpiano. Oggi identificato con propria toponomastica nella via Luciano Lama al n. 5.

Il complesso immobiliare si trova nella parte bassa del capoluogo, in una zona a carattere residenziale un tempo, oggi in espansione produttiva, commerciale e direzionale: confina con il *complesso multisala cinematografica Uci Cinema's*, con il *centro commerciale I Gelsi* e con le più importanti realtà della media distribuzione a carattere intercomunale .

L'edificio è stato realizzato nella tipologia "a corte" in sostanza un ferro di cavallo, su due livelli fuori terra ed un livello destinato a magazzini e rimessa auto al piano seminterrato.

Al piano terra si trovano locali direzionali ed il piano è interamente servito tramite ballatoi ai quali si accede tramite due comode rampe di scale coperte. Oltre che da ascensore.

Tutto il complesso è a norma per quanto riguarda le barriere architettoniche e si affaccia su ampi parcheggi e zone a verde pubblico facenti parte del comparto originario.

L'impostazione architettonica del complesso edilizio gradevole e di ampio respiro, sia per gli affacci, l'esposizione e i materiali: interamente rivestito con mattoni



Carlo Buracchi





faccia a vista del tipo sabbiato e sottolineato da finiture e colonnati in travertino chiaro tipico del luogo. Al piano primo troviamo inoltre quattro vani d'angolo, di proprietà della committente portici in corso di costruzione di cui riferiremo in seguito, coperti con strutture in legno lamellare ad impreziosire l'intero complesso.

L'intero edificio, attualmente in uno stato di manutenzione complessivamente buono, è stato realizzato con sistema costruttivo tradizionale (in opera) con struttura in cemento armato, quindi con finiture di pregio e ben inserito nel contesto.

Dal punto di vista viario, come anche prima accennato, usufruisce del felice inserimento rispetto alle principali arterie, del vicino raccordo che lo pone in una posizione strategica sull'asse Siena-Perugia ed A1 firenze-Roma. Nel relazionarsi con l'intorno, anche a livello pedonale, fruisce di comodi percorsi attraverso i quali si collega a tutte le più significative strutture commerciali-produttive e sanitarie della zona.

2.2- Dati catastali, *Fabbricato Via Luciano Lama Sinalunga, Corte Via Nencetti Sinalunga, Posti auto Torrita di Siena*

SINALUNGA, Via Luciano Lama, 5

Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Note
52	1157	6	F/3					Locale non completato
52	1157	7	A/10	1	5 vani		1.020,00 €	
52	1157	8	F/3					Locale non completato
52	1157	10	F/3					Locale non completato
52	1157	12	F/3					Locale non completato
52	1157	22	C/6	2	192 mq		565,21 €	Autorimessa
52	1157	23	C/6	2	247 mq		931,22 €	Autorimessa
52	1157	24	C/6	2	192 mq		565,21 €	Autorimessa
52	1157	25	C/2	2	196 mq		738,95 €	Locale di deposito

**SINALUNGA, Via Nencetti**

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Note
52	522	12	F/1		665 mq			Area di corte

TORRITA DI SIENA, Piazza Nazioni Unite

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Note
20	1085	39	C/6	1	14 mq		44,83 €	Posto auto scoperto
20	1085	40	C/6	1	15 mq		48,03 €	Posto auto scoperto
20	1085	41	C/6	1	16 mq		51,23 €	Posto auto scoperto
20	1085	42	C/6	1	16 mq		51,23 €	Posto auto scoperto

Conformità catastale degli immobili

Dalla analisi delle visure catastali, degli elaborati planimetrici e delle planimetrie catastali si può dichiarare che i suddetti immobili oggetto della presente perizia di stima sono conformi catastalmente allo stato attuale.

2.3- Proprietà dei beni immobili

I beni immobili elencati al paragrafo precedente sono di proprietà della società _____ con sede legale in Via _____

_____ 63100 Ascoli Piceno, P.IVA: _____ . Salvo **I posti di auto scoperti che, viste le visure catastali sono dei diritti di superficie, mentre la proprietà dell'area è del Comune di Torrita di Siena.**

2.4- Provenienza dei beni immobili

Vedere i seguenti allegati:

Allegato 3 - Sinalunga: compravendita terreni;

Allegato 4 - Torrita di Siena: compravendita terreni





2.5- Legittimità edilizia dell'immobile sito in Sinalunga (SI), Via Luciano Lama, 5

L'edificazione è avvenuta secondo i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n°41 del 19/07/2004;**
- **Concessione Edilizia n°42 del 19/07/2004;**
- **Variante n°1 del 04/07/2007 alle sopradette Concessioni Edilizie;**
- **DIA per modifica portici Prot. n°4.000 del 22/02/2008**
- **Variante fine lavori (parcheggi) Prot. n. 12.889 del 26/05/2009;**
- **DIA Autorimessa Prot. n. 1.364 del 22/01/2010;**
- **Certificato di Agibilità del 24/10/2011.**

Dalla analisi dei titoli abilitativi depositati presso il comune di Sinalunga si evince che i locali con categoria F/3 in fase di costruzione, siti al primo piano, oggetto della seguente perizia di stima, sono autorizzati come portici, ad eccezione del locale sito nella torre frontale a sinistra che è in parte a portico e in parte è un vano inaccessibile.

Tali locali quindi ai fini della perizia di stima e quindi della valutazione di mercato ad oggi vanno considerati come portici, secondo le autorizzazioni presentate pur tenuto conto dello stato di fatto*.

* **Conformità urbanistica rispetto ai titoli abilitativi:** mentre l'intero complesso risulta conforme, quindi in particolare le unità immobiliari oggetto della presente, per quanto riguarda i portici in categoria F3, si rileva che tutti presentano predisposizioni impiantistiche utili ad accogliere futuri locali a destinazione direzionale/commerciale. Predisposizioni che allo stato attuale non configurano difformità tali da inficiarne la vendita. Un discorso a parte merita il portico angolo sx sul fronte del fabbricato (**sub. 6**); quello che in parte dovrebbe essere intercluso con partizione verticale: al momento detta partizione non è



Carlo Buracchi



stata realizzata, quindi la condizione di intercluso non si verifica. Preso atto tuttavia che catastalmente risultano in corso d'opera, lo stato attuale ai fini della presente può ancora non considerarsi pregiudizievole all'alienazione. Salvo l'ottenimento dei conseguenti titoli abilitativi.

Va detto che da una analisi dello strumento urbanistico comunale, le Norme Tecniche, tali locali adibiti a portici presentano, secondo l'art. 51 comma 4 lettera b) la seguente potenzialità:

realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 19, limitatamente agli spazi non prospicienti le aree pubbliche e nel limite del 15% del volume legittimo esistente dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente Regolamento urbanistico.

Quindi da un semplice calcolo si può verificare che nell'immobile si possono aggiungere e/o trasformare una parte dei suddetti locali incompleti (portici) per una Superficie Utile Lorda di circa 175,00mq.

Vedere i seguenti allegati:

Allegato 5 - Sinalunga: convenzione urbanistica;

Allegato 7 - Sinalunga: concessione edilizia;

quanto sopra introduce appunto la possibilità di trasformare 175 mq. Da portico a locale direzionale/commerciale. Concetto questo ripreso nella diversa valutazione di due dei quattro portici.

2.6- Legittimità edilizia dell'immobile sito in Torrita di Siena (SI), Piazza delle Nazioni Unite

L'edificazione dell'immobile, è avvenuta secondo i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione n°5 del 26/01/1999.**

Vedere i seguenti allegati:

Allegato 06 - Torrita di Siena: convenzione urbanistica;

Allegato 08 - Torrita di Siena: concessione edilizia



**2.7- Atti pregiudizievoli**

Non si riscontrano nessuna ipoteca sugli immobili oggetto della stima.
vedere Allegato 15 - ispezioni ipotecarie

2.8- Consistenza, analisi tecnologica e stato manutentivo**Consistenza Via Luciano Lama, Sinalunga**

descrizione		superficie
Sinalunga – Locale F3, P1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 6 (compreso vano inaccessibile da realizzare)		90 mq
Quota spazi comuni (15%)		11 mq
	Totale	

Sinalunga – Ufficio, P1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 7		99 mq
Quota spazi comuni (15%)		15 mq
	Totale	

Sinalunga - Locale F3, P1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 8		91 mq
Quota spazi comuni (15%)		14 mq
	Totale	

Sinalunga – Locale F3, P1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 10		91 mq
Quota spazi comuni (15%)		14 mq
	Totale	

Sinalunga – Locale F3, P1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 12		90 mq
Quota spazi comuni (15%)		13 mq
	Totale	

Sinalunga – Autorimessa, S1, Fg. 52, P.IIa 1157, Sub. 22		192 mq
Sinalunga – Deposito, S1, Fg. 52, P.IIa 1157, Sub. 23		244 mq
Sinalunga – Autorimessa, S1, Fg. 52, P.IIa 1157, Sub. 24		192 mq
Sinalunga – Deposito, S1, Fg. 52, P.IIa 1157, Sub. 25		196 mq



**Consistenza Piazza Nazioni Unite, Torrita di Siena**

Torrita di Siena – Posto auto, PT, Fg. 20, P.IIa 1085, Sub. 39		14 mq
Torrita di Siena – Posto auto, PT, Fg. 20, P.IIa 1085, Sub. 40		15 mq
Torrita di Siena – Posto auto, PT, Fg. 20, P.IIa 1085, Sub. 41		16 mq
Torrita di Siena – Posto auto, PT, Fg. 20, P.IIa 1085, Sub. 42		16 mq

Analisi tecnologica e stato manutentivo (ottimo; buono; sufficiente; insufficiente; pessimo)

L'analisi viene condotta sul complesso edilizio di cui i beni immobili in oggetto fanno parte. Coefficienti riduttivi del valore del singolo immobile, dovuti alla incompletezza delle finiture edili, saranno portati in conto in sede di quantificazione della superficie commerciale.

SP - Scheletro Portante	struttura portante in c.a. in opera stato manutentivo: <u>buono</u>
COB - Chiusura Orizzontale intermedia	solaio latero cementizio con soprastante massetto in cls pavimentazione in ceramica (locali) e in travertino ascolano (ballatoi). stato manutentivo: <u>buono</u>
CV - Chiusure Verticali	tamponature in muratura a cassetta tradizionale con rivestimento esterno in cortina di mattoncini faccia a vista, infissi in alluminio doppio vetro. stato manutentivo: <u>buono</u>
BF - Blocchi Funzionali	Bagni tradizionali stato manutentivo: <u>buono</u>
ECV - Elementi di Comunicazione Verticale	Scale ed ascensore interni stato manutentivo: <u>buono</u>
IT - Impianti Tecnologici	impianti elettrico, speciali, idro-sanitario, cdz, riscald., telefonico, fognario stato manutentivo: <u>buono</u>
SE - Sistemazioni Esterne	Parcheggi esterni, aiuole, marciapiedi, impiantistici edificio/reti territoriali stato manutentivo: <u>buono</u>

L'intero edificio è, in generale, in buono stato.





3- Processo di valutazione

3.1- Metodologia estimativa

La presente stima ha il compito di individuare il più probabile valore di mercato per gli immobili in oggetto. A questo scopo, fra i diversi metodi raccomandati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (confronto di mercato, capitalizzazione del reddito, costo) utilizziamo in questa sede, come il più opportuno, il metodo del confronto di mercato.

Allo scopo, si fa riferimento alle affidabili quotazioni OMI delle zone (valori unitari min e max) calcolando, prudenzialmente, un valore unitario medio del mercato. Il valore ricercato è quello relativo alla tipologia "terziario" (uffici).

Si procederà poi utilizzando un procedimento di tipo sintetico-comparativo denominato "stima per punti di merito" nella variante detta "moltiplicativa".

In riferimento al prezzo unitario di stima ricercato si ha:

$$V_{\text{unitario stima}} = V_{\text{unitario medio}} \times K \quad (K = K_{pe} \times K_{pi} \times K_i \times K_p)$$

K_{pe} = caratteristiche posizionali estrinseche

K_{pi} = caratteristiche posizionali intrinseche

K_i = caratteristiche intrinseche o tecnologiche

K_p = caratteristiche posizionali estrinseche

Rilevato cioè il prezzo unitario medio di mercato e conoscendo una qualità media del bene di riferimento, questo viene "aggiustato", in aumento o in diminuzione, da un coefficiente sintetico basato sulle caratteristiche specifiche del bene da stimare.

Il valore unitario del bene così ottenuto sarà moltiplicato per la superficie commerciale calcolata (superficie esterna lorda sommata alle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione) per avere il valore di mercato dell'immobile.



STUDIO BURACCHI

- PROGETTI -

Arch. Maribra CORSI, Arch. Umberto MONACHINI, P.E. Carlo BURACCHI
ASSOCIATI

C.F. 90027350520 - P. Iva 01420290528

Via Luciano Lama 5/10 - 53048 Sinalunga (SI) - Tel. 0577 631396

studioburacchi@gmail.com

www.studioburacchiprogetti.it



3.2- Andamento del mercato e valore unitario medio di stima

Andamento locale del mercato

A livello locale si conferma il parziale recupero dei risultati rispetto al 2016, tenendo conto del fatto che il mercato degli uffici di Sinalunga non fornisce indicazioni rilevanti trattandosi di un mercato del tutto puntuale, con quotazioni particolarmente basse.

Il valore unitario medio

Le quotazioni OMI dal sito dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 16 - Sinalunga: quotazioni OMI, anno 2017, I semestre) danno valori minimi e massimi riferiti alla destinazione terziaria:

Uffici

Valore di mercato €/mq lordo **min 1.150,00 max 1.650,00**

Autorimesse

Valore di mercato €/mq lordo **min 325,00 max 460,00**

Depositi e/o magazzini

Valore di mercato €/mq lordo **min 315,00 max 445,00**

Riportiamo anche le corrispondenti valutazioni di Torrita di Siena, danno valori minimi e massimi riferiti alla destinazione terziaria.

Allegato 17 - Torrita di Siena: quotazioni OMI, anno 2017, I semestre

Posto auto scoperti

Valore di mercato €/mq lordo **min 155,00 max 205,00**

Prendiamo come riferimento i valori medi per ottenere il valore medio unitario di vendita:



Handwritten signature

**Sinalunga, Via Luciano Lama**

Vunitario medio UFFICI = 1.400,00 €/mq

Vunitario medio AUTORIMESSE = 392,50 €/mq

Vunitario medio DEPOSITI/MAGAZZINI = 380,00 €/mq

Torrta di Siena, Piazza Nazioni Unite

Vunitario medio POSTI AUTO SCOPERTI = 180,00 €/mq

**3.3- Determinazione della superficie commerciale**

Procediamo alla determinazione della superficie commerciale dei singoli beni in parola (superficie esterna lorda sommata alle "superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione).

Le autorimesse ed i locali deposito al piano interrato incidono al 40%. I posti auto scoperti vengono computati al 20%. Gli spazi comuni, quantificati al 15% della superficie esterna lorda degli uffici, incidono al 10% visto il loro buono stato di manutenzione. Come detto, riduzioni del 10% del peso della superficie commerciale vengono computate per gli immobili incompleti sotto il profilo delle finiture edili.

Sinalunga – Via Luciano Lama

descrizione	superficie	incidenza	superficie comm.le
Sinalunga – Locale F3, P1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 6	25 mq	35%	9 mqc
	5 mq	10%	0,5 mqc
Quota spazi comuni (15%)	4,5 mq	10%	0,45mqc
Totale			10 mqc

Sinalunga – Ufficio, P1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 7	99 mq	100%	99 mqc
Quota spazi comuni (15%)	15 mq	10%	1,5 mqc
Totale			100 mqc

Sinalunga – Locale F3, P1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 8	96 mq	100%	96 mqc
Quota spazi comuni (15%)	14 mq	10%	1,4 mqc
Totale			97,4 mqc



Carlo Buracchi

STUDIO BURACCHI**- PROGETTI -**

Arch. Maribra CORSI, Arch. Umberto MONACHINI, P.E. Carlo BURACCHI

ASSOCIATI

C.F. 90027350520 - P. Iva 01420290528

Via Luciano Lama 5/10 - 53048 Sinalunga (SI) - Tel. 0577 631396

studioburacchi@gmail.com

www.studioburacchiprogetti.it



Sinalunga – Locale F3, P1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 10	96 mq	100%	96 mqc
Quota spazi comuni (15%)	14 mq	10%	1,4 mqc
Totale			97,4 mqc

Sinalunga – Locale F3, P1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 12	25 mq	35%	9 mqc
	65 mq	10%	6,5 mqc
Quota spazi comuni (15%)	13 mq	10%	1,3 mqc
Totale			17 mqc

Sinalunga – Autorimessa, S1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 22	192 mq	40%	77 mqc
Sinalunga – Deposito, S1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 23	247 mq	40%	98 mqc
Sinalunga – Autorimessa, S1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 24	192 mq	40%	77 mqc
Sinalunga – Deposito, S1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 25	196 mq	40%	78 mqc
Totale			330 mqc

Torrita di Siena – Piazza Nazioni Unite

Torrita di Siena – Posto auto, PT, Fg. 20 P.IIa 1085, Sub. 39	14 mq	20%	3 mqc
Torrita di Siena – Posto auto, PT, Fg. 20 P.IIa 1085, Sub. 40	15 mq	20%	3 mqc
Torrita di Siena – Posto auto, PT, Fg. 20 P.IIa 1085, Sub. 41	16 mq	20%	3 mqc
Torrita di Siena – Posto auto, PT, Fg. 20 P.IIa 1085, Sub. 42	16 mq	20%	3 mqc
Totale			12 mqc

3.4- Caratteristiche dei beni immobili

In letteratura si esprimono, come sintesi dei vari contributi, valori riassuntivi delle diverse caratteristiche. I coefficienti sono superiori all'unità in caso di caratteristica con qualità superiore alla media, oppure inferiori in caso di scarsa qualità. Nel nostro caso, invece, le principali caratteristiche sono state rilevate analiticamente e valutate secondo prassi diffuse e l'esperienza dello scrivente valutatore. Dal rilievo effettuato e le indagini condotte sul luogo si ottengono le seguenti tabelle relative alle caratteristiche dei beni immobili in oggetto.

Kpe (caratteristiche posizionali estrinseche)

Posizione (centro)	molto lontana	lontana	Vicina 1,05	centro
Strada accesso	principale	distrib.	Second. 0,95	marginale
Accessibilità	scarsa	media 1,00	buona	ottima



STUDIO BURACCHI**- PROGETTI -**

Arch. Maribra CORSI, Arch. Umberto MONACHINI, P.E. Carlo BURACCHI

ASSOCIATI

C.F. 90027350520 - P. Iva 01420290528

Via Luciano Lama 5/10 - 53048 Sinalunga (SI) - Tel. 0577 631396

studioburacchi@gmail.com

www.studioburacchiprogetti.it



Presenza servizi	scarsa	media 1,00	buona	ottima
Possibilità parcheggio	scarsa	media 1,00	buona	ottima
Rumorosità	alta	media 1,00	bassa	molto bassa
Qualità dell'aria	mediocre	media 1,00	buona	ottima
Contesto sociale	degradato	medio 1,00	buono	ottimo

Kpe = 1,00

Kpi (caratteristiche posizionali intrinseche)

Livello di piano: primo/interrato

Prospicienza	scadente	normale	buona 1,05	ottima
Vista	scadente	normale 1,00	buona	ottima
Luminosità	scadente	normale	buona 1,05	ottima
Orientamento	scadente	normale 1,00	buona	ottima

Kpi = 1,10

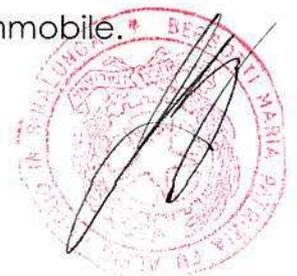
Ki (caratteristiche intrinseche e/o tecnologiche)

Età fabbricato/stato manutenzione	> 10 anni buono		0,95	
Particolarità	Alcuni immobili incompleti		0,95	
Ristrutturazione	Non in corso			
Demolizione e ricostruzione	Non in corso			
Caratteristiche strutturali	scadenti	normali 1,00	buone	ottime
Dotazione impianti tecnologici	scadenti	normali 1,00	buone	ottime
Qualità spazi esterni	scadenti	normali 1,00	buone	ottime
Qualità finiture	scadenti	normali 1,00	buone	ottime

Ki = 0,90

Kp (caratteristiche produttive)

Si riferiscono in particolare allo stato di locazione del bene. Se fosse stato locato (esclusa la locazione finanziaria), tale fattore avrebbe scontato un coefficiente 0,70/0,80 particolarmente penalizzante per il valore del bene immobile.

Kp = 1,00



Calcoliamo quindi, con il metodo moltiplicativo, il coefficiente sintetico K:

Kpe	x Kpi	x Ki	x Kp	= K
1,00	x 1,10	x 0,90	x 1,00	0,99

3.5- Stima del valore di mercato

Come accennato nel paragrafo. 3.1, procediamo alla stima del valore di mercato del bene immobile moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario rettificato.

Il valore unitario viene ottenuto moltiplicando quello medio per il coefficiente sintetico K rappresentativo delle caratteristiche del bene stesso:

$$\text{Vunitario UFFICI} = 1.400,00 \times 0,99 = 1.386,00 \text{ €}$$

$$\text{Vunitario AUTORIMESSE} = 392,50 \times 0,99 = 388,57 \text{ €}$$

$$\text{Vunitario DEPOSITI/MAGAZZINI} = 380,00 \times 0,99 = 376,20 \text{ €}$$

$$\text{Vunitario POSTI AUTO SCOPERTI} = 180,00 \times 0,99 = 178,20 \text{ €}$$

Si procede poi alla compilazione dell'elenco tabellare dei valori secondo la formula:

$$\text{Vstima} = \text{Sc} \times \text{Vunitario}$$

*Dele*

STUDIO BURACCHI**- PROGETTI -**

Arch. Maribra CORSI, Arch. Umberto MONACHINI, P.E. Carlo BURACCHI

ASSOCIATI

C.F. 90027350520 - P. Iva 01420290528

Via Luciano Lama 5/10 - 53048 Sinalunga (SI) - Tel. 0577 631396

studioburacchi@gmail.com

www.studioburacchiprogetti.it



	Sup. Comm.le	Vunitario	Vstima
Sinalunga - Locale F3, P1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 6	10 mqc	1.386,00	€ 13.860,00
Sinalunga - Ufficio, P1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 7	100 mqc	1.386,00	€ 138.600,00
Sinalunga - Locale F3, P1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 8	97 mqc	1.386,00	€ 134.442,00
Sinalunga - Locale F3, P1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 10	97 mqc	1.386,00	€ 134.442,00
Sinalunga - Locale F3, P1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 12	17 mqc	1.386,00	€ 23.562,00
Sinalunga - Autorimessa, S1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 22	77 mqc	388,57	€ 29.919,89
Sinalunga - Deposito, S1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 23	98 mqc	376,20	€ 36.867,60
Sinalunga - Autorimessa, S1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 24	77 mqc	388,57	€ 29.919,89
Sinalunga - Deposito, S1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 25	78 mqc	376,20	€ 29.343,60
Torrta di Siena - Posto auto, PT, Fg. 20 P.IIa 1085, Sub. 39	3 mqc	178,20	€ 534,60
Torrta di Siena - Posto auto, PT, Fg. 20 P.IIa 1085, Sub. 40	3 mqc	178,20	€ 534,60
Torrta di Siena - Posto auto, PT, Fg. 20 P.IIa 1085, Sub. 41	3 mqc	178,20	€ 534,60
Torrta di Siena - Posto auto, PT, Fg. 20 P.IIa 1085, Sub. 42	3 mqc	178,20	€ 534,60

3.6. Conclusioni

Scopo della presente perizia è la stima del valore di mercato degli immobili fin qui descritti approfonditamente. La valutazione è riferita al periodo maggio 2018.

Si deve considerare come già espresso in precedenza nel par. 2.5, che negli immobili incompleti, siti in Sinalunga, attualmente in categoria catastale F/3, si possono eseguire degli interventi edilizi per trasformare tali locali (portici) ad uso commerciale/direzionale. Questo intervento attribuibile ai subalterni 8 e 10 (torri di angolo) in quanto sono quelli più facilmente attuabili, produce un valore



**STUDIO BURACCHI
- PROGETTI -**

Arch. Maribra CORSI, Arch. Umberto MONACHINI, P.E. Carlo BURACCHI
ASSOCIATI

C.F. 90027350520 - P. Iva 01420290528

Via Luciano Lama 5/10 - 53048 Sinalunga (SI) - Tel. 0577 631396

studioburacchi@gmail.com

www.studioburacchiprogetti.it



commerciale quantificabile in 1.386,00 €/mq.

Pertanto Il valore potenziale per i due sub. 8 e 10 è di 134.442,00 € arrotondato a **134.000,00 €**. Tale importo è potenziale, quindi va considerato una riduzione che possiamo stimare del 40%, in quanto l'immobile come già descritto si trova in fase di costruzione quindi incompleto. La riduzione del 40% si intende attribuibile ai costi necessari per le pratiche edilizie ed il pagamento degli oneri concessori, oltre che per il completamento dei lavori

Il valore di ogni singolo bene, viene espresso nella tabella che segue.

Sinalunga (SI), Via Luciano Lama

	Valore di stima	Incidenza	Valore di stima definitivo
Sinalunga – Locale F3, P1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 6	€ 14.000,00	100%	€ 14.000,00
Sinalunga – Ufficio, P1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 7	€ 139.000,00	100%	€ 139.000,00
Sinalunga – Locale F3, P1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 8 Valore potenziale trasformazione F/3 in uffici	€ 134.000,00	60%	€ 80.000,00
Sinalunga – Locale F3, P1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 10 Valore potenziale trasformazione F/3 in uffici	€ 134.000,00	60%	€ 80.000,00
Sinalunga – Locale F3, P1, Fg.52 P.IIa 1157 Sub. 12	€ 24.000,00	100%	€ 24.000,00
Sinalunga – Autorimessa S1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 22	€ 30.000,00	100%	€ 30.000,00
Sinalunga – Deposito S1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 23	€ 37.000,00	100%	€ 37.000,00
Sinalunga – Autorimessa S1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 24	€ 30.000,00	100%	€ 30.000,00
Sinalunga – Deposito S1, Fg. 52 P.IIa 1157 Sub. 25	€ 29.000,00	100%	€ 29.000,00

Sinalunga (SI), Via Nencetti

	Valore di stima	Valore di stima definitivo
Sinalunga – Corte PT, Fg. 52, P.IIa 522, Sub. 12	€ 0,00	€ 0,00



STUDIO BURACCHI**- PROGETTI -**

Arch. Maribra CORSI, Arch. Umberto MONACHINI, P.E. Carlo BURACCHI

ASSOCIATI

C.F. 90027350520 - P. Iva 01420290528

Via Luciano Lama 5/10 - 53048 Sinalunga (SI) - Tel. 0577 631396

studioburacchi@gmail.com

www.studioburacchiprogetti.it

**Torrita di Siena (SI), Piazza Nazioni Unite**

	Valore di stima	Valore di stima definitivo
Torrita di Siena – Posto auto, PT, Fg. 20 P.IIa 1085, Sub. 39	€ 500,00	€ 500,00
Torrita di Siena – Posto auto, PT, Fg. 20 P.IIa 1085, Sub. 40	€ 500,00	€ 500,00
Torrita di Siena – Posto auto, PT, Fg. 20 P.IIa 1085, Sub. 41	€ 500,00	€ 500,00
Torrita di Siena – Posto auto, PT, Fg. 20 P.IIa 1085, Sub. 42	€ 500,00	€ 500,00

Per un valore complessivamente pari a:

Sinalunga, centro direzionale, Via Luciano Lama **463.000,00 €**Sinalunga, corte, Via Nencetti **0,00 €**Torrita di Siena, posti auto, diritto superficie, **2.000,00 €****Totale complessivo 465.000,00€***(quattrocentosessantacinquemila/00)*

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Sinalunga (SI), 23/05/2018

Il tecnico incaricato

P.E. Carlo Buracchi



STUDIO BURACCHI

- PROGETTI -

Arch. Maribra CORSI, Arch. Umberto MONACHINI, P.E. Carlo BURACCHI

ASSOCIATI

C.F. 90027350520 - P. Iva 01420290528

Via Luciano Lama 5/10 - 53048 Sinalunga (SI) - Tel. 0577 631396

studioburacchi@gmail.com

www.studioburacchiprogetti.it



4- Allegati

- Allegato 01: Sinalunga: viste satellitari e rilievo fotografico
- Allegato 02: Torrita di Siena: viste satellitari e rilievo fotografico
- Allegato 03: Sinalunga: compravendita terreni
- Allegato 04: Torrita di Siena: compravendita terreni
- Allegato 05: Sinalunga: convenzione urbanistica
- Allegato 06: Torrita di Siena: convenzione urbanistica
- Allegato 07: Sinalunga: concessione edilizia
- Allegato 08: Torrita di Siena: concessione edilizia
- Allegato 09: Sinalunga: via Lama - visure catastali
- Allegato 10: Sinalunga: via Nencetti - visure catastali
- Allegato 11: Torrita di Siena: visure catastali
- Allegato 12: Sinalunga: via Lama - planimetrie catastali
- Allegato 13: Sinalunga: via Nencetti - planimetrie catastali
- Allegato 14: Torrita di Siena: planimetrie catastali
- Allegato 15: Ispezioni ipotecarie
- Allegato 16: Sinalunga: quotazioni OMI, anno 2017, I semestre
- Allegato 17: Torrita di Siena: quotazioni OMI, anno 2017, I semestre



REPERTORIO 68633

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciotto, il giorno 07 del mese di GIUGNO, in Sinalunga (SI),

Viale Trieste n°35,

davanti a me Dott. MARIA PATRIZIA BERSOTTI, Notaio in Sinalunga, iscritto al Collegio
Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano, è presente:

P.E. Carlo Buracchi,

nato a Sinalunga (SI) il 07/04/1963 e residente a Sinalunga (SI), in via Costallaia, 145 ed
iscritto al Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Siena con il n°402

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi ha presentato la
relazione peritale che precede chiedendo di asseverarla con giuramento.

Adempendo alla richiesta io Notaio ammonisco ai sensi di legge al comparente che presta il
giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver altro
scopo che quello di far conoscere al giudice la verità".

Del presente verbale ho dato lettura al comparente, che con me lo sottoscrive.



Carlo Buracchi

Maria Patrizia Bersotti

