

**Perito Industriale Edile PAOLO RADI**

- c.f. : RDAPLA55L30B984S - Partita IVA : 00549810521 - E\_mail : paoloradi@libero.it - Pec : paolo.radi@pec.eppi.it

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari di Siena**

Giudice Istruttore : Dott. MENNELLA FLAVIO

### **PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**

- Esecuzione Immobiliare n. 44/2020

Promossa da : **Spett.le** [REDACTED]

(Avv. Marco Bianchini)

Contro : **Sig.ra** [REDACTED]

(Avv. -----)

**II C.T.U.**

**Perito Ind.le Edile PAOLO RADI**

**Siena, 28 maggio 2024.**



**OGGETTO** : Stima dell'effettivo valore di mercato degli immobili pignorati di cui agli atti della procedura n. 44/2020 e posti nel Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), via del Lago n. 18.

Data Giuramento: 28.07.2021 -

Prossima Udienza: 10.03.2022 ore 11,20 -

Interruzioni Operazioni Peritali per richiesta proroga 15.04.2019 -

Nuova Udienza spostata: 17.10.2019 ore 11,00 -

Nuova Udienza Rinviata d'Ufficio al 12.11.2019 –

Nuovo incarico per ripresa CTU, Udienza del 15.02.2024 –

Nuova Udienza il 05.07.2024 ore 13,00.

#### **PREMESSA**

Il Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella, vista la procedura esecutiva in oggetto, ritenuto che si debba accertare allo stato attuale l'effettivo valore di mercato degli immobili pignorati, nominava esperto estimatore con provvedimento reso 24.07.2021 il sottoscritto Perito Industriale Edile PAOLO RADÌ nato a Casole d'Elsa (SI) il 30.07.1955 e residente a Radicondoli via Tiberio Gazzei n. 37, con studio in Siena, strada di Cerchiaia n. 34, iscritto all'Albo del Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureti di Siena, (c.f. – RDAPLA55L30B984S - e partita IVA – 00549810521- ), che accettava l'incarico prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità.

Contestualmente il Giudice nominava custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato l'I.V.G. per il Tribunale di Siena I.G.E.S. srl con sede in Monteriggioni via del Pozzo n. n.01, al quale viene affidato mandato di effettuare sopralluogo congiunto nel più breve tempo possibile.



L'Istanza di vendita citata nell'atto di pignoramento immobiliare riporta i seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) e posti in via del Lago n. 18:

- [REDACTED] proprietaria per 1000/1000 della porzione di immobile rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa n. 06 con la particella n. 169, subalterno n. 22, appartamento posto al piano S1° e 1°, categoria A/3, classe U, di vani 3,00, mq. 64,00, con rendita di €. 240,15;
- [REDACTED] proprietaria per 1000/1000 della porzione di immobile rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa n. 06 con la particella n. 169, subalterno n. 07, garage posto al piano seminterrato (S1°), categoria C/6, classe 5°, di mq. 18,00, con rendita di €. 36,41.

Fanno parte della proprietà anche se in quote condominiali altri beni immobili, distinti con i seguenti subalterni e censiti come beni comuni non censibili:

- Strada di accesso al Lotto – via del Lago, al piano terreno, censita al foglio n. 06, particella n. 165, subalterno n. 01 - bene comune non censibile a tutti gli altri subalterni della particella n. 165; oltre ai subalterni n. 07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29, 31,32,33,34,35,36, della particella n. 169; oltre alla particella 164 e oltre ad enti rurali.
- Rampa di accesso e scala – via del Lago, al piano terreno, censite al foglio n. 06, particella n. 169, subalterni n. 01 - bene comune non censibile ai subalterni n. 07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,20,21, 22,23,24,25,26,27,28,29,31,32,33,34,35,36.



- Resede – via del Lago, al piano terreno, censito al foglio n. 06, particella n. 169, subalterno n. 02 - bene comune non censibile ai subalterni n. 07, 08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,31,32, 33,34,35,36.
- Scala di accesso agli appartamenti – via del Lago, al piano primo seminterrato, terreno e primo, censita al foglio n. 06, particella n. 169, subalterno n. 03 – bene comune non censibile ai subalterni n. 07,08,09, 10,11,12,13,14,15,16,17,18,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,31,32,33,34, 35,36.
- Scala di accesso agli appartamenti – via del Lago, al piano primo seminterrato, terreno e primo, censita al foglio n. 06, particella n. 169, subalterni n. 04 - bene comune non censibile ai subalterni n. 07,08,09, 10,11,12,13,14,15,16,17,18,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,31,32,33,34, 35,36.
- Spazio di manovra garage – via del Lago, al piano primo seminterrato, censito al foglio n. 06, particella n. 169, subalterno n. 05 – bene comune non censibile ai subalterni n. 07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,20, 21,22,23,24,25,26,27,28,29,31,32,33,34, 35,36.
- Locale autoclave e serbatoi - via del Lago, al piano primo seminterrato, censito al foglio n. 06, particella n. 169, subalterno n. 06 - bene comune non censibile ai subalterni n. 07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,20,21, 22,23,24,25,26,27,28,29,31,32,33,34, 35,36.

#### **VISITA E SOPRALLUOGO**

In data 01.12.2021 alle ore 11,50 mi sono recato insieme all'Istituto Vendita Giudiziarie di Siena sul posto per visionare gli immobili, con la [REDACTED] [REDACTED] avvisata in precedenza dall'I.V.G.



In data 20.02.2024 ho preso contati con la proprietaria, fissando un nuovo sopralluogo per il 12.03.2024 ore 11,00 sul posto a Vagliagli.

### **MANDATO**

a seguito del conferimento dell'incarico il sottoscritto viene chiamato a rispondere ai seguenti quesiti :

compiti dell'Esperto ex art. 569 C.P.C. :

1)- *Verifici prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567, comma 2°, C.P.C., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);*

a)- Ufficio Provinciale di Siena – Territorio - Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare, sono richieste le seguenti documentazioni :

- visure catastali degli immobili pignorati;
- visure storiche degli immobili pignorati;
- planimetrie degli immobili sopra descritti.

b)- Nel marzo 2019 ho effettuato la visura ipo-catastale ventennale all'Agazia delle Entrate – Territorio – Ufficio Provinciale di Siena sui beni immobili descritti negli Atti del Pignoramento.

In data 09.03.2024 ho controllato nuovamente se erano state apportate delle variazioni Ipotecarie e catastali; verificando che la situazione non era variata dalle verifiche effettuate nel 2019.

2)- *Accerti la conformità tra le descrizioni attuali del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità:*

- a) *se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati nel pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*



Gli immobili descritti nel Pignoramento sono ubicati nel Comune di Castelnuovo Berardenga, loc. Vagliagli, via del Lago n. 18.

3)- Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato procedere all'accatastamento ovvero eseguite le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale nonché tra questa e lo stato dei luoghi attuale, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino delle status quo ante.

Durante l'identificazione degli immobili con le planimetrie catastali non sono emerse difformità edilizie con la planimetria riportata in catasto.

4)- Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

- I beni immobili descritti nell'Atto di Pignoramento sono di proprietà della [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. - [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1, come deriva dall'Atto di compravendita a rogito del Notaio - Mario Zanchi di Siena - in data [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] e Raccolta n. [REDACTED] trascritto [REDACTED] al n. [REDACTED] al Registro Particolare, registrato a Siena il [REDACTED] al n. [REDACTED], Vol. [REDACTED], Mod. [REDACTED]; la stessa è coniugata ma in regime di separazione dei beni.

#### **ISPEZIONE IPO-CATASTALE –**

Visura ipo-catastale ventennale effettuata all'Agenzia delle Entrate – Territorio – Ufficio Provinciale di Siena –

#### **Beni immobili:**

Gli immobili di proprietà sono:





Le spese per la cancellazione di detta ipoteca sono di Euro 35,00;

**3)-** Iscrizione di ipoteca legale in data [REDACTED] registro particolare di Euro 88.683,26 di cui 44.341,63 in linea capitale, derivante da [REDACTED] [REDACTED] esecutivo dell' [REDACTED] - [REDACTED] a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED], gravante la piena proprietà dei beni in oggetto di proprietà di [REDACTED], unitamente a maggiore consistenza.

Le cancellazione di detta formalità è esente da spese di cancellazione;

**4)-** Trascrizione del [REDACTED] registro particolare relativa a pignoramento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva promossa dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED], davanti al Tribunale di Siena in data [REDACTED], gravante la piena proprietà dei beni in oggetto di proprietà di [REDACTED].

Le spese per la cancellazione di detta formalità sono di Euro 294,00.

*5)- Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Dall'esame del Regolamento Urbanistico è emerso che l'immobile ricade in zona suburbana del centro abitato di Vagliagli.

L'area non è sottoposta anche al Vincolo Paesaggistico art. 136 D.Lgs. 42/2004.

*6)- Indichi la conformità o meno della costruzione alle concessioni o autorizzazioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. Comma 5°, del DPR 06.06.2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47 specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.*



Si precisa che la società [REDACTED], ha edificato l'intero fabbricato condominiale composto da n. 11 appartamenti ad uso di civile abitazione e n. 08 autorimesse, oltre ad accessori, su un proprio terreno di proprietà posto nel Comune di Castelnuovo Berardenga, frazione di Vagliagli, via del Lago, lungo la strada Provinciale che da Vagliagli porta a Radda in Chianti.

**Pratiche Edilizie:**

- Concessione Edilizia n. 29 del 23.03.1991 – per la costruzione del complesso edilizio, rilasciata dal Comune di Castelnuovo Berardenga, con inizio lavori in data 06.05.1991;
- Concessione Edilizia di prima Variante rilasciata dal Comune di Castelnuovo Berardenga in data 28.03.1992 prot. 9800;
- Concessione Edilizia di seconda Variante rilasciata dal Comune di Castelnuovo Berardenga in data 31.03.1994 prot. 5542, i lavori ebbero fine in data 08.04.1994;
- Tutti gli immobili furono dichiarati Abitabili e d Agibili secondo le rispettive destinazioni con provvedimento del Comune di Castelnuovo Berardenga in data 21.07.1994.
- L'accatastamento di tutte le unità immobiliari realizzate è avvenuto in data 11.05.1994 prot. A00430.002.94.

7)- *Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.Lgs 19.08.2005n. 192 (come modificato dal D.Lgs 03.03.2011 n. 28) salvo che l'immobile sia esente ex art. 9 ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.*

Alla data del 01.12.2021 primo sopralluogo sugli immobili, le unità immobiliari



erano affittate con regolare contratto d'affitto del [REDACTED] registrato a Siena il [REDACTED], non era allegata l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) che sarà inviata a giorni dopo aver effettuato un rilievo più puntuale nell'appartamento.

8)- *Descriva, previo necessario accesso all'interno. L'immobile pignorato indicando, Comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, altezza interna utile, esposizione, condizioni manutenzione, confini (nel caso di terreni) dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi parti comuni. Indichi se sul bene gravano vincoli artistici, storici, alberghieri e se vi sono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, garage ecc.)*

Gli immobili risultano intestati per la quota di 1/1 intestata alla [REDACTED].

Gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Castelnuovo Berardenga, via del Lago n. 18, fanno parte di un complesso edilizio condominiale, elevato di tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo) e un piano seminterrato sotto strada.

Il complesso edilizio in generale appare esternamente in buono stato conservativo, ha struttura in cemento armato, con tamponatura esterna delle facciate fuori terra in mattoni a faccia vista, i balconi sono stati realizzati con strutture in cemento armato a vista, il manto di copertura è in tegole a coppi tipo toscano, gli infissi esterni hanno persiane in legno colore legno, le finestre esterne sono in legno con vetri termici che usavano negli anni della sua costruzione, le porte interne sono in legno, i pavimenti sono stati eseguiti con



mattonelle grès porcellanato chiaro, mentre la zona ottura e i due servizi igienici hanno rivestimenti con mattonelle di ceramica, tutte le pareti interne dei locali sono tutte intonacate e tinteggiate con colore bianco.

Lo stato di manutenzione interno dell'unità immobiliare appare in buono stato conservativo; l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a GPL con caldaia interna allo stesso, è dotato inoltre di impianto idrosanitario con locale autoclave e serbatoti condominiale ubicato al piano seminterrato nello spazio dei garage.

**- GARAGE -**

Il garage è situato al piano seminterrato e vi si accede dal resede condominiale, tramite una rampa pavimentata in blocchetto prefabbricati di cemento, ed è ubicato subito sulla sinistra entrando nella zona condominiale del garage, all'interno di detto piano sono situati n. 08 garage, il suo stato conservativo appare in buono stato salvo alcune infiltrazione nella zona condominiale d'accesso, è dotato di saracinesca in metallo.

La superficie utile del vano è di circa 15,00 mq.

**- APPARTAMENTO –**

L'appartamento è situato al piano primo, vi accede da un corridoio e una scala condominiale; è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, sulla sinistra entrando nell'appartamento troviamo un piccolo disimpegno, con un piccolo Wc con lavandino, accanto alla zona cottura troviamo una porta-finestra che permette l'accesso ad un piccolo balcone che si affaccia sulla campagna, sulla sinistra sempre entrando nel soggiorno si trova una ulteriore finestra del soggiorno e anche alcuni gradini che permettono l'accesso all'unica camera matrimoniale con servizio igienico all'interno della stessa e più ampio del primo, la camera e il bagno sono dotati regolari finestre.



La superficie commerciale dell'appartamento è di circa 63,00 mq. oltre a balcone di mq. 3,30 circa, l'altezza interna è di mt. 2,70 circa, mentre la superficie utile è di circa mq. 50,00.

9)- *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione. Proceda inoltre (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando in tale ipotesi alla relazione estimativa i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Da un esame degli immobili visto che si tratta di appartamento e garage, appare chiaro che non sia possibile una vendita separata delle unità immobiliari.

10)- *Dica se l'immobile è pignorato solo pro-quota: se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del Giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente. Proceda in caso contrario alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 557 C.P.C. Dall'art. 846 C.C. e dalla L. 03.06.1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

Gli immobili pignorati riguardano la quota di 1000/1000 della proprietà, ma non è possibile dividere in lotti.

11)- *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca dal proprietarie dall'eventuale*



*locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

L'immobile nell'ultimo sopralluogo è risultato libero e non affittato a nessuno.

*12)- Indichi l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente (ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione;*

Sugli immobili non ci sono vincoli artistici o storici e nemmeno il vincolo paesaggistico.

*13)- Determini il valore dell'immobile con espressa e computa indicazione del criterio di stima ed analitica descrizione delle fonti cui è fatto riferimento, ovvero: dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia, indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri e anteriore alla data di trascrizione del pignoramento non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritto in data anteriore alla data del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);*



- Gli immobili sono ubicati nel Comune di Castelnuovo Berardenga, località Vagliagli, via del Lago n. 18, trattasi di appartamento e un garage facenti parte di un ampio complesso edilizio condominiale, in una zona suburbana e adiacente al centro abitato del paese di Vagliagli, sufficientemente appetibile sul mercato immobiliare, anche come abitazione per le vacanze, anche se le richieste tutt'oggi scarseggiano e con valori immobiliari spesso in ribasso.
- La crisi economica degli ultimi 10-15 anni, ha messo in grossa difficoltà il mercato immobiliare dei fabbricati ad uso abitativo e non, infatti sul mercato sono sempre maggiori le offerte di vendita che quelle di richiesta di acquisto; gli attuali clienti che oggi si apprestano ad acquistare, tendono sempre ad ottenere un maggior ribasso dei prezzi di mercato.
- Il valore degli immobili si è sempre più deteriorato, la diminuzione dei valori dopo circa 15 anni di crisi, si è attestata a ribassi medi di circa il 25% - 30% e forse anche più.
- Lo stato di manutenzione degli immobili in questione però, appare in buono stato conservativo e le rifiniture interne dell'appartamento sono buone; lo stesso una volta venduto potrebbe essere abitabile, effettuando magari solo piccoli interventi di normale manutenzione ordinaria, come l'imbiancatura delle pareti e dei soffitti, degli infissi.
- Da tener presente che l'appartamento e il garage si trovano nella zona del Chianti Senese, località di passaggio turistico per la strada del vino, che porta a Radda in Chianti e a Gaiole in Chianti, può darsi che vista la loro localizzazione, vi possa essere anche una certa appetibilità sul mercato immobiliare.



Nell'Atto di acquisto degli immobili (abitazione e garage) della [REDACTED], effettuato in data [REDACTED] dal Notaio ZANCHI Dr. Mario di Siena [REDACTED], è riportato un prezzo di Lire 190.000.000 milioni, sul quale è stato erogato un grosso mutuo bancario.

Oggi nonostante il passaggio dalla Lira all'Euro del 2002, le cifre pagate allora rispecchiano i valori di mercato attuali, nonostante siano passati trent'anni dall'acquisto.

Dovendo rapportarci ai nuovi sistemi di valutazione International Valuation Standards (I.V.S.), con ricerca di comparabili molto reali, ho controllato le ultime vendite effettuate nell'abitato di Vagliagli, da verifiche effettuate per vendite di abitazioni similari, effettuata nel foglio di mappa catastale in cui sono censiti i nostri immobili, ho trovato una vendita immobiliari negli ultimi sei-sette mesi, di un appartamento situato nello stesso complesso edilizio del nostro, ubicato al piano terreno con superficie utile simile alla nostra, ma senza garage.

Tale compravendita è certamente da prendere in considerazione, poiché questo appartamento è ubicato nel lato est del fabbricato e al piano terreno, corrisponde sia la categoria catastale che la classe, c'è solo mezzo vano in più.

Per un raffronto riporto anche i dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate O.M.I., dalle verifica è emerso che i valori del 2° semestre dell'anno 2023 sono per le abitazioni civile da un minimo di €. 1.150,00 a un massimo di €. 1.600,00, mentre per l'autorimessa il minimo è di €. 260,00 e un massimo di €. 390,00.

#### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI -**

Tenuto conto di quanto sopra descritto, preciso che è sempre abbastanza difficile valutare gli immobili con gli I.V.S. perché non è facile reperire e prezzi comparabili nelle zone vicine a quello da stimare, ma anche perché gli immobili



non hanno mai le stesse caratteristiche e le stesse rifiniture esterne ed interne. Abbiamo avuto la fortuna di trovare un valore comparabile molto preciso, visto che l'appartamento adiacente al nostro è stato compravenduto a settembre 2023 e nello stesso complesso residenziale, valutato ad un prezzo di circa € 1.270,00 al metro quadrato della superficie commerciale, prezzo a mio avviso abbastanza basso, tenuto conto della vicinanza alla città di Siena e visto anche il contesto in cui è ubicato.

Prendendo in esame e a riferimento questo valore, che rivaluterò oltre il 30%, poiché il nostro appartamento ha uno stato conservativo ottimale ed è anche orientativamente ben esposto, inoltre dobbiamo considerare che l'appartamento si trova al piano primo, considerato un piano nobile, con un balconcino nella zona giorno ed esposto a Sud-Est.

- Rivalutazione del valore a metro quadrato di superficie utile –

(€ 1.270,00 x 30%) = € 1.650,00 mq.

- Per quanto riguarda il garage invece ho effettuato un sondaggio presso Agenzie Immobiliari di zona, controllando anche recenti vendite effettuate in zone limitrofe, il prezzo si aggira in circa € 800,00 al mq. (la metà del valore dell'appartamento), poiché è l'unico locale dove depositare degli accessori e utilissimo per chi lo abiterà

■ Appartamento – piano primo –

superficie utile ----- mq. 63,00 x € 1.650,00 = € 103.950,00

■ Garage – piano primo seminterrato -

superficie utile ----- mq. 15,00 x € 800,00 = € 12.000,00

Totale ..... € 115.950,00

Cifra arrotondata per eccesso a **€ 116.000,00** – Valore complessivo degli immobili --- In lettere Euro - Centosedicimila.

=====



Allegati:

- 1) *Allegato n. 1 -- Documentazione Fotografica (esterna ed interna) degli immobili oggetto di vendita;*
- 2) *Allegato n. 2 - Documentazione catastale aggiornata (visure catastali e planimetrie delle unità immobiliari appartamento e garage, oltre a elaborato planimetrico ed elenco subalterni, estratto di mappa e visure storiche.*

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione, che si compone di n. 17 pagine da me scritte, sono conscio di avere adempiuto al mio dovere con obiettività, sperando di Avere risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti posti.

Augurandomi che il lavoro svolto possa essere di valido ausilio, La ringrazio per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione necessari.

Siena, 28 Maggio 2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Perito Industriale Edile PAOLO RADI)

