

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA di STIMA**

Oggetto:

**Fallimento n. 28/2019 "\*\*\*\*\*"**

Immobili:

**Immobile ad uso residenziale con garage posto in Via Siena n.11 a Torrita di Siena (SI)**

Tecnico: Ing. Andrea Amerighi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo  
al n° 1153 ed iscritto all'albo C.T.U. del Tribunale di Arezzo al n. 1475

**PERIZIA DI STIMA**

**Stima beni immobili**

Foiano della Chiana, 20 novembre 2024

**ABDPROGETTI - TECNICO Ing. Andrea Amerighi**

VIA DEL DUCA, 13 52045 – FOIANO DELLA CHIANA (AR)

Partita IVA: 01797810510 Telefono: 0575.1831380 - Fax: 0575.1781745 Cellulare: 338.1702146

e-mail: studio-ingegneria@hotmail.it – pec: andrea.amerighi@pec.ordingar.it

## Sommario

<b>1. PREMESSE</b> .....	2
<b>1.1 Incarico</b> .....	2
<b>1.2 Metodo di accertamento e di stima</b> .....	2
<b>2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI</b> .....	2
<b>2.1 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate</b> .....	2
<b>3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</b> .....	3
<b>3.1 Ubicazione e foto aeree</b> .....	3
<b>3.2 Urbanistica e vincoli</b> .....	5
<b>3.3 Quote di proprietà</b> .....	8
<b>3.4 Dati catastali</b> .....	8
<b>3.3 Situazione ipotecaria</b> .....	9
<b>3.4 Descrizione dell'immobile</b> .....	9
<b>4. IRREGOLARITA' RISCOSE</b> .....	10
<b>4. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO</b> .....	11
<b>5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI UNITA' ABITATIVA</b> .....	11
<b>6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI GARAGE</b> .....	13
<b>7. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI COMPLESSIVI</b> .....	14

### **STUDIO DI INGEGNERIA - TECNICO Ing. ANDREA AMERIGHI**

VIA DEL DUCA, 13 52045 – FOIANO DELLA CHIANA (AR)

Partita IVA: 01797810510 Telefono: 0575.1831380 - Fax: 0575.1781745 Cellulare: 338.1702146

e-mail: a.amerigh@abdprogetti.it– pec: andrea.amerighi@pec.ordingar.it

# 1. PREMESSE

## 1.1 Incarico

In virtù dell'incarico ricevuto dal **Dott. Luca Fatichenti** curatore del fallimento n. 28/2019 "\*\*\*\*\*", previa autorizzazione del **G.D. Dott.ssa Marta Dell'Unto del Tribunale di Siena** del 09/08/2024, il sottoscritto **Ing. Andrea Amerighi**, nato ad Arezzo (AR) il giorno 08 gennaio 1973, residente in Foiano della Chiana (AR), Via dei Girasoli 9/A, codice fiscale MRGNDR73A08A3900, con studio in Foiano della Chiana (AR), Via del Duca n. 13, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Arezzo al n. 1153, a seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Torrita di Siena (SI), delle ispezioni telematiche all'Agenzia del Territorio di Siena e dei sopralluoghi presso gli immobili di cui al fallimento, è in grado di attestare quanto di seguito esposto.

## 1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante due sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Per il criterio per il calcolo della Superficie Commerciale, si è fatto riferimento al sistema di calcolo della "superficie commerciale" secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

# 2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

## 2.1 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire due sopralluoghi, con accesso agli stessi, svolti il primo in data 09 settembre 2024 ed il secondo in data 13 novembre 2024 agli immobili in oggetto, durante i quali ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso. Si è proceduto, con la valutazione dello stato esterno, dello stato interno, del contesto, delle planimetrie catastali e degli elaborati grafici depositati presso il Comune di Torrita di Siena.

In particolare, sono stati reperiti presso il Comune di Torrita di Siena i titoli originari legittimanti, ovvero Denuncia opere Edili N.130 del 1965 a nome di \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* per la costruzione dell'edificio; Denuncia opere edili, pratica edilizia 147/74 a nome \*\*\*\*\* per la costruzione di un locale seminterrato sulla parte terminale del resede lato Sud-Est, a sinistra della facciata

**STUDIO DI INGEGNERIA - TECNICO Ing. ANDREA AMERIGHI**

VIA DEL DUCA, 13 52045 – FOIANO DELLA CHIANA (AR)

Partita IVA: 01797810510 Telefono: 0575.1831380 - Fax: 0575.1781745 Cellulare: 338.1702146

e-mail: a.amerighi@abdprogetti.it– pec: andrea.amerighi@pec.ordingar.it

principale; si precisa che tale elemento, non risulta mai accatastato.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

### **3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

#### **3.1 Ubicazione e foto aeree:**



**Comune:** TORRITA DI SIENA (SI)

**Indirizzo:** Via Siena n. 11

**STUDIO DI INGEGNERIA - TECNICO Ing. ANDREA AMERIGHI**

VIA DEL DUCA, 13 52045 – FOIANO DELLA CHIANA (AR)

Partita IVA: 01797810510 Telefono: 0575.1831380 - Fax: 0575.1781745 Cellulare: 338.1702146

e-mail: a.amerighi@abdprogetti.it– pec: andrea.amerighi@pec.ordingar.it

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in via Siena n. 11, nel Comune di Torrita di Siena (SI).



Foto aerea larga scala



Foto aerea dettaglio

**STUDIO DI INGEGNERIA - TECNICO Ing. ANDREA AMERIGHI**

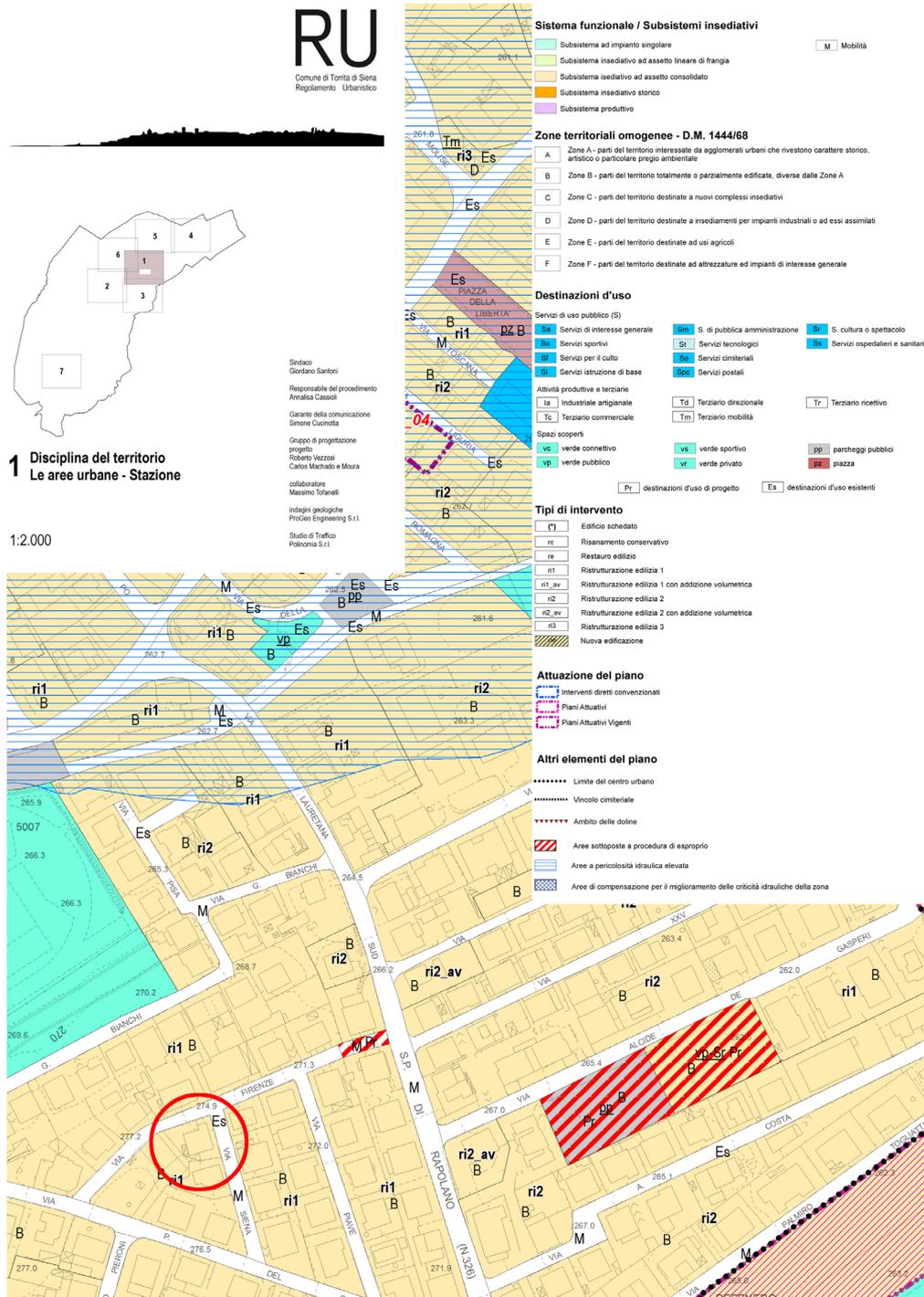
VIA DEL DUCA, 13 52045 – FOIANO DELLA CHIANA (AR)

Partita IVA: 01797810510 Telefono: 0575.1831380 - Fax: 0575.1781745 Cellulare: 338.1702146

e-mail: a.amerighi@abdprogetti.it– pec: andrea.amerighi@pec.ordingar.it

### 3.2 Urbanistica e vincoli:

L'immobile si colloca, secondo R.U. Comunale vigente, in subsistema insediativo ad assetto consolidato, Zone B, ovvero parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle Zone A, ai sensi del D.M. 1444/68 e gli interventi ammessi sono quelli di "ristrutturazione edilizia di tipo 1" (Art. 75 comma 1 del vigente R.U.).



Estratto R.U. – Disciplina del territorio

**STUDIO DI INGEGNERIA - TECNICO Ing. ANDREA AMERIGHI**

VIA DEL DUCA, 13 52045 – FOIANO DELLA CHIANA (AR)

Partita IVA: 01797810510 Telefono: 0575.1831380 - Fax: 0575.1781745 Cellulare: 338.1702146

e-mail: a.amerighi@abdprogetti.it – pec: andrea.amerighi@pec.ordingar.it

## **Art. 75 - Ristrutturazione edilizia**

**1.** Insieme sistematico di opere rivolte alla trasformazione in tutto o in parte dell'organismo edilizio, finalizzate o meno alla modifica della destinazione d'uso, mediante il ripristino e/o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In generale la ristrutturazione edilizia può inoltre comportare la modifica del numero delle unità immobiliari e della destinazione d'uso. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono modificare e/o integrare le finiture, i servizi, gli impianti, le protezioni e le sistemazioni esterne degli edifici e delle loro pertinenze.

Sono interventi di ristrutturazione edilizia:

**ri1** - la riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e delle singole unità immobiliari, con limitate modifiche a singoli elementi del sistema strutturale e dei collegamenti verticali, eseguite nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio originario, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio e che in ogni caso non comportino:

- modifiche alle quote di calpestio e modifiche alle tipologie costruttive tradizionali di valore delle strutture orizzontali esistenti (a volta, a cassettone, travi in acciaio e voltine, volterrane, etc.);
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- modifiche alla sagoma dell'edificio, ad eccezione degli interventi che possono interessare la copertura per l'adeguamento del sistema statico alle vigenti norme antisismiche e fatta salva la realizzazione di volumi tecnici e delle opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche e di eventuali addizioni funzionali e collegamenti verticali esterni previsti ai successivi commi.

Per gli edifici **ri1** dotati di compiutezza formale e per quelli di interesse tipologico-ambientale, valgono le prescrizioni riguardanti gli elementi costitutivi l'organismo edilizio di cui all'*Allegato 2 – Schede d'intervento per gli edifici di valore*.

La ristrutturazione di tipo **ri1** può comportare anche:

- modifiche distributive interne anche con variazione del numero delle unità immobiliari, senza significative modifiche agli elementi strutturali;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali all'interno delle singole unità immobiliari che, comunque, non dovranno interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio (a volta, a cassettone, travi in acciaio e voltine, volterrane, etc.);
- la modifica della quota del pavimento del piano terra per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie;
- la realizzazione di soppalchi, con incrementi di superficie utile o accessoria all'interno dell'involucro edilizio esistente;
- limitate modifiche ai prospetti, coordinate e compatibili con l'impianto della facciata preesistente, rispettando il sistema strutturale ed i caratteri dell'edificio;

- limitati interventi strutturali, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di tecnologie diverse da quelle esistenti, finalizzati al consolidamento e/o miglioramento statico dell'edificio;

- esclusivamente nel caso in cui si dimostri l'impossibilità dell'adeguamento del sistema statico alle vigenti norme antisismiche con interventi da eseguirsi sui singoli elementi costitutivi, si potrà anche prevedere:

- la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, intendendo per fedele ricostruzione la realizzazione di un organismo edilizio "come era, dove era" quello preesistente e quindi:

a) realizzato con modalità e tecniche costruttive originarie e stessi materiali di finitura, nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici debitamente rilevati e documentati; eventuali modifiche strutturali potranno essere previste per il miglioramento delle prestazioni statiche ed energetiche dell'edificio e per una maggiore sostenibilità ambientale del ciclo edilizio;

b) collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico;

- l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico;

- la demolizione dei locali accessori, se di nessun valore, facenti parte di un medesimo organismo edilizio residenziale e la ricostruzione delle relative superfici non residenziali (Snr) nel lotto di pertinenza, anche in diversa collocazione, finalizzata alla razionalizzazione ed al riordino degli spazi e delle funzioni pertinenziali;

- limitatamente agli edifici non schedati, per quelli che non risultano presenti al catasto leopoldino e per quelli non compresi nel sub sistema insediativo dei centri storici, per le case unifamiliari o bifamiliari con giardino, o tipologie assimilabili:

I. la realizzazione di addizioni funzionali fino ad un massimo di 15 mq complessivi di superficie utile (Su) e/o accessorie (Snr) o di 45 mc di volume;

II. la realizzazione di collegamenti verticali esterni anche finalizzati al frazionamento delle unità immobiliari.

Gli ampliamenti - di cui al punto I. - se non in altezza e i collegamenti - di cui al punto II. - devono essere realizzati sui lati meno esposti e visibili del lotto fondiario, essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio principale e utilizzare forme, materiali e tecniche compatibili e appropriati; la fattibilità di tali interventi è comunque subordinata ad una verifica del valore storico, architettonico e testimoniale dell'edificio principale interessato e del contesto paesaggistico in cui è inserito e quindi all'esame da parte degli organi comunali competenti.

**Estratto N.T.AA. del R.U.**

**STUDIO DI INGEGNERIA - TECNICO Ing. ANDREA AMERIGHI**

VIA DEL DUCA, 13 52045 – FOIANO DELLA CHIANA (AR)

Partita IVA: 01797810510 Telefono: 0575.1831380 - Fax: 0575.1781745 Cellulare: 338.1702146

e-mail: a.amerigh@abdprogetti.it– pec: andrea.amerighi@pec.ordingar.it

### 3.3 Quote di proprietà:

1. \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
Diritto di: Proprietà per 1/6;
2. \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
Diritto di: Proprietà per 1/6;
3. \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
Diritto di: Proprietà per 4/24;
4. \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
Diritto di: Proprietà per 4/24;
5. \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
Diritto di: Proprietà per 4/24;
6. \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
Diritto di: Proprietà per 4/24.

Gli immobili oggetti della presente sono pervenuti alla proprietà della Sig.ra \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* Diritto di Proprietà per 1/6, a seguito di Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 11/06/1978 - UR Sede Montepulciano (SI) Registrazione Volume 331 n. 35 registrato in data 11/12/1989 – Successione Voltura n. 13223.1/1990 - Pratica n. 64564 in atti dal 24/05/2001 e Rettifica di intestazione all'attualità del 06/07/2004 - Voltura n. 4133.1/2004 - Pratica n. SI0067160 in atti dal 06/07/2004.

### 3.4 Dati catastali:

L'unità abitativa è contraddistinta al N.C.E.U. di Torrita di Siena dal Foglio 30, particella 338, subalterno 5, Piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 122 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte\*\*: 109 m<sup>2</sup>.

\*\* (Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

L'abitazione ha un resede di proprietà esclusiva contraddistinto al N.C.E.U. di Torrita di Siena dal Foglio 30, particella 338, subalterno 6, di circa 107,5 m<sup>2</sup>.

L'abitazione consta di due locali accessori contraddistinta al N.C.E.U. di Torrita di Siena dal Foglio 30, particella 338, subalterno 5, Piano T, ovvero centrale termica e piccolo bagno. Tali ambienti vengono valutati come accessori indiretti dell'abitazione.

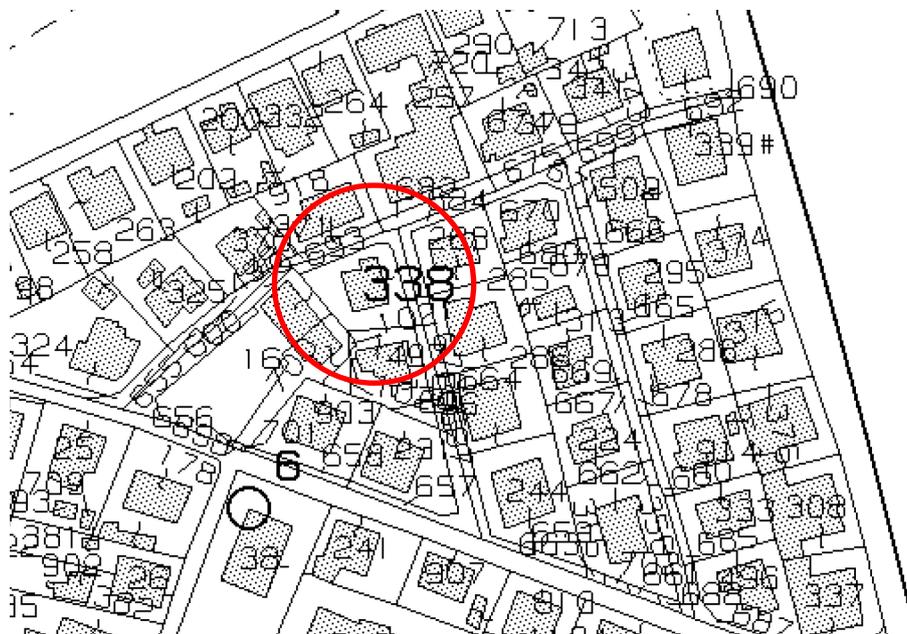
**STUDIO DI INGEGNERIA - TECNICO Ing. ANDREA AMERIGHI**

VIA DEL DUCA, 13 52045 – FOIANO DELLA CHIANA (AR)

Partita IVA: 01797810510 Telefono: 0575.1831380 - Fax: 0575.1781745 Cellulare: 338.1702146

e-mail: a.amerighi@abdprogetti.it – pec: andrea.amerighi@pec.ordingar.it

C'è poi un garage contraddistinto al N.C.E.U. di Torrita di Siena dal Foglio 30, particella 338, subalterno 5, Piano T, che verrà valutato disgiuntamente, essendo alienabile anche separatamente, lasciando diritto di passo per i locali accessori indiretti dell'abitazione a PT.



Estratto di mappa

### 3.3 Situazione ipotecaria:

A seguito delle verifiche effettuate risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, ISCRIZIONE del 04/03/2016 - Registro Particolare 126 Registro Generale 840 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 601/2016 del 26/02/2016.

### 3.4 Descrizione dell'immobile:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, che consta tre piani complessivi. Il fabbricato è costruito con murature in blocchi di travertino a piano terra (garage) ed in blocchi di tufo ai piani superiori, i solai sono stati realizzati in laterocemento, la copertura ha struttura in travi "Varese" e tavelloni e terrazza a piano primo e scala/ballatoio a piano terra sono stati realizzati con soletta in c.a., con qualità architettonica complessiva modesta.

Al piano secondo c'è immobile residenziale, con accesso indipendente e contraddistinto al N.C.E.U. di Torrita di Siena dal Foglio 30, particella 338, subalterno 8; tale unità abitativa ha ambienti accessori a piano terra sempre subalterno 8, proprio resede esclusivo contraddistinto al N.C.E.U. di Torrita di Siena dal Foglio 30, particella 338, subalterno 9, e garage a piano terra contraddistinto al N.C.E.U. di Torrita di Siena dal Foglio

#### **STUDIO DI INGEGNERIA - TECNICO Ing. ANDREA AMERIGHI**

VIA DEL DUCA, 13 52045 – FOIANO DELLA CHIANA (AR)

Partita IVA: 01797810510 Telefono: 0575.1831380 - Fax: 0575.1781745 Cellulare: 338.1702146

e-mail: a.amerighi@abdprogetti.it– pec: andrea.amerighi@pec.ordingar.it

30, particella 338, subalterno 2. Tali immobili, funzionalmente indipendenti, non sono oggetto della presente.

L'unità abitativa oggetto di perizia di stima si sviluppa a piano primo, ha accesso da una scala esterna su ballatoio/terrazza ed è costituita da ingresso/disimpegno, 2 camere, bagno, cucina, soggiorno e pranzo.

La stessa ha infissi in legno con vetri singoli, tapparelle avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato, pavimenti e rivestimenti ceramici, tutto senza particolari pregi. Lo stesso presenta impianti elettrico, termico ed idrico funzionanti, per quanto è stato possibile appurare; non sono state reperite certificazioni impiantistiche.

L'immobile è dotato di resede ad uso esclusivo che è stato valutato assieme all'edificio principale.

L'unità residenziale consta anche un locale centrale termica ed un piccolo bagno situati a piano terra, con accesso dal garage; tali ambienti vengono valutati come accessori indiretti dell'abitazione.

Sul lato Sud-Est, sulla parte terminale del resede, a sinistra della facciata principale, c'è un locale seminterrato chiuso su tre lati, dalla pianta trapezoidale per una superficie complessiva di circa 11,30 mq, con altezza utile di circa 1,70 m, realizzato con Denuncia opere edili, pratica edilizia 147/74 a nome \*\*\*\*\* , che non risulta mai accatastato.

Il garage contraddistinto al N.C.E.U. di Torrita di Siena dal Foglio 30, particella 338, subalterno 5, Piano T, è sito a piano terra sul lato Sud-Est, ha pareti in blocchi di travertino ed infissi in profilato metallico con vetri singoli, pavimentazione in marmette e soffitta con il solaio laterocemento non intonacato.

#### **4. IRREGOLARITA' RICONTRATE**

Il locale seminterrato sul lato Sud-Est, sulla parte terminale del resede, a sinistra della facciata principale, realizzato con Denuncia opere edili, pratica edilizia 147/74 a nome \*\*\*\*\* , non risulta mai accatastato; si dovrà procedere con la regolarizzazione e per tale motivo si decurtano alla stima dell'immobile le spese da affrontare per la regolarizzazione.

Per quanto riguarda l'abitazione, si rilevano discordanze tra lo stato dei fatti ed il titolo originario legittimante, ovvero Denuncia opere Edili N.130 del 1965 a nome di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* per la costruzione dell'edificio e lo stato dei fatti. Non sono stati reperiti ulteriori titoli giustificativi delle modifiche riscontrate. Le differenze riguardano, a piano primo, la mancata realizzazione della terrazza sul fronte Nord, l'assenza della porta finestra che avrebbe dovuto condurre a tale terrazza, la realizzazione di un ballatoio della scala di accesso di maggiori dimensioni sul fronte principale Est, la modifica da finestra a porta finestra sullo stesso fronte per il locale camera, la porta interna di accesso alla stessa camera spostata. Il piano terra è rappresentato sugli elaborati del titolo originario legittimante, ovvero Denuncia opere Edili

**STUDIO DI INGEGNERIA - TECNICO Ing. ANDREA AMERIGHI**

VIA DEL DUCA, 13 52045 – FOIANO DELLA CHIANA (AR)

Partita IVA: 01797810510 Telefono: 0575.1831380 - Fax: 0575.1781745 Cellulare: 338.1702146

e-mail: a.amerighi@abdprogetti.it– pec: andrea.amerighi@pec.ordingar.it

N.130 del 1965, solamente in sezione e manca completamente la pianta; sui prospetti “fronte” e “laterale destro”, gli unici presenti, non compaiono aperture di accesso ai locali di piano terra. Si riscontra anche una differenza sulla sezione dell’altezza del piano terra definito “piano scantinati” rispetto allo stato attuale, ove è possibile accedere al garage oggetto di stima dalla quota del resede.

Si stima che per sanare le irregolarità riscontrate e per aggiornare il catasto, occorrano 2.000,00 € comprese iva e cassa previdenziale tecnici + 2.000,00 € sanzione, precisando che la sanzione per una sanatoria è a discrezione dell’Ufficio tecnico competente e che quindi ci si basa su un’analogia casistica per il Comune di riferimento, per un totale di 4.000,00 €

#### 4. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

In terzo luogo, è stata consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari relativamente al primo semestre 2024, dell’Agenzia delle Entrate (Quotazioni OMI).

#### 5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI UNITA’ ABITATIVA

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA’ ABITATIVA	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
<b>ABITAZIONE PP</b>			
Locali principali	65,65	100%	65,65
Locali principali 2	20,43	100%	20,43
Locali accessori	16,8	35%	5,88
Ballatoio / Terrazza	9,45	35%	3,31
<b>LOCALI ACCESSORI PT</b>			
C.T.	5,6	15%	0,84
Accessori indiretti	14,3	20%	2,86
<b>RESEDE AD USO ESCLUSIVO</b>			
Resede di pertinenza sino 25 m <sup>2</sup>	25	10%	2,50
Resede di pertinenza parte eccedente i a 25 m <sup>2</sup>	70,78	2%	1,42
			102,88

**STUDIO DI INGEGNERIA - TECNICO Ing. ANDREA AMERIGHI**

VIA DEL DUCA, 13 52045 – FOIANO DELLA CHIANA (AR)

Partita IVA: 01797810510 Telefono: 0575.1831380 - Fax: 0575.1781745 Cellulare: 338.1702146

e-mail: a.amerighi@abdprogetti.it– pec: andrea.amerighi@pec.ordingar.it

VALORI DI MERCATO RILEVATI OMI	Valori (€/mq)
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	920
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)	620
<b>valore medio di mercato OMI unitario a mq</b>	<b>770</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valori (€/mq)
Valore medio rilevato da indagini di mercato locali (2° semestre 2024)	850
<b>valore medio di mercato unitario a mq</b>	<b>850</b>

VALORI DI STIMA	Valori (€/mq)
Valore di stima adottato	810
<b>valore di stima adottato unitario a mq</b>	<b>810</b>

**Valore stimato:** € 810,00 x mq 102,88 = € 88.332,80

Al valore così calcolato dovrà inoltre essere applicata una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza delle garanzie civilistiche e pari al 15%, da cui:

➤ VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI

Euro 88.332,80- 15% = Euro 70.832,88

con arrotondamento a

Euro 71.000,00

**VALORE STIMATO ABITAZIONE: 71.000,00 €**  
(euro settantunomila/00)

**STUDIO DI INGEGNERIA - TECNICO Ing. ANDREA AMERIGHI**

VIA DEL DUCA, 13 52045 – FOIANO DELLA CHIANA (AR)

Partita IVA: 01797810510 Telefono: 0575.1831380 - Fax: 0575.1781745 Cellulare: 338.1702146

e-mail: a.amerighi@abdprogetti.it– pec: andrea.amerighi@pec.ordingar.it

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI GARAGE

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Garage	39	100%	39,00
			39,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI OMI	Valori (€/mq)
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	275
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)	200
<b>valore medio di mercato OMI unitario a mq</b>	<b>237,5</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valori (€/mq)
Valore medio rilevato da indagini di mercato locali (2° semestre 2024)	300
<b>valore medio di mercato unitario a mq</b>	<b>300</b>

VALORI DI STIMA	Valori (€/mq)
Valore di stima adottato	270
<b>valore di stima adottato unitario a mq</b>	<b>270</b>

**Valore stimato:** € 270,00 x mq 39,00 = € 10.530,00

Al valore così calcolato dovrà inoltre essere applicata una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza delle garanzie civilistiche e pari al 15%, da cui:

➤ VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI

Euro 10.530,00- 15% = Euro 8.950,50

con arrotondamento a

Euro 9.000,00

**VALORE STIMATO GARAGE: 9.000,00 €**  
(euro novemila/00)

**STUDIO DI INGEGNERIA - TECNICO Ing. ANDREA AMERIGHI**

VIA DEL DUCA, 13 52045 – FOIANO DELLA CHIANA (AR)

Partita IVA: 01797810510 Telefono: 0575.1831380 - Fax: 0575.1781745 Cellulare: 338.1702146

e-mail: a.amerighi@abdprogetti.it– pec: andrea.amerighi@pec.ordingar.it

## 7. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI COMPLESSIVI

VALORE STIMATO ABITAZIONE: 71.000,00 €

VALORE STIMATO GARAGE: 9.000,00 €

VALORE STIMATO TOTALE: 80.000,00 €

Al valore così calcolato dovrà inoltre essere applicata una riduzione del valore di mercato per la regolarizzazione urbanistica e catastale di € 4.000,00 comprensiva di spese tecniche, iva, cassa previdenziale tecnici e sanzioni amministrative, da cui:

Euro 80.000,00 – 4.000,00 = Euro 76.000,00

Il valore totale dell'abitazione e del garage è considerato tale in funzione della vendita da effettuare in un unico lotto in quanto i due beni sono funzionali l'uno all'altro.

**VALORE STIMATO COMPLESSIVO: 76.000,00 €**  
(euro settantaseimila/00)

In virtù di quanto sopra il tecnico ritiene in fede di aver espletato l'incarico affidatogli.

Foiano della Chiana, 20 novembre 2024

Il Tecnico

Ing. Andrea Amerighi

Allegati alla presente:

- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Visura catastale abitazione e resede;
- ✓ Visura catastale garage;
- ✓ Elenco subalterni;
- ✓ Elaborato planimetrico;
- ✓ Planimetria catastale abitazione;
- ✓ Planimetria catastale garage;
- ✓ Titoli edilizi;
- ✓ Superficie commerciale abitazione;
- ✓ Superficie commerciale garage;
- ✓ Interrogazione Geopoi OMI.

**STUDIO DI INGEGNERIA - TECNICO Ing. ANDREA AMERIGHI**

VIA DEL DUCA, 13 52045 – FOIANO DELLA CHIANA (AR)

Partita IVA: 01797810510 Telefono: 0575.1831380 - Fax: 0575.1781745 Cellulare: 338.1702146

e-mail: a.amerighi@abdprogetti.it– pec: andrea.amerighi@pec.ordingar.it