

C.P. N. 11/2013

GIOMARELLI ANTERIVO S.R.L.

PERIZIA BOX E POSTI AUTO SCOPERTI UBICATI IN SIENA – TAVERNE D'ARBIA

=====

PREMESSA

La sottoscritta Dott. Michela Arezzini, con studio in Abbadia San Salvatore Via Ferraiolo, 195, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Siena con il n° 870, all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Montepulciano (ora Tribunale di Siena, a seguito dell'avvenuto accorpamento), nell'elenco dei periti GEOmetri VALutatori, a seguito dell'incarico conferitomi dal Dott. Paolo Flori, Commissario Giudiziale del Concordato Preventivo n. 11/13 della ditta Giomarelli Anterivo s.r.l. con sede in Torrita di Siena (Si), Via Traversa Valdichiana Est, 46, dopo aver effettuato le verifiche necessarie presso l'Ufficio del Territorio di Siena, acquisito la necessaria documentazione presso il Comune di Siena, ed aver eseguito i necessari sopralluoghi per l'accertamento dello stato dei beni, redige la seguente relazione, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui all'oggetto.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S.V. in data 10 Febbraio 2014 e sulla base degli accertamenti da me accuratamente effettuati, ho redatto la presente relazione che, per comodità espositive, ho suddiviso nei seguenti capitoli:

1) Descrizione degli immobili

Descrizione consistenza e stato di conservazione

Dati catastali

Dati strumento urbanistico

2) Scelta procedimenti di stima

3) Calcolo valore immobile

4) Giudizio conclusivo di stima.

Allegati:

a) Documentazione fotografica

b) Visure catastali.

c) Elaborato planimetrico

d) Estratto di mappa catastale

e) Planimetrie catastali

f) Estratto norme RU

CAPITOLO PRIMO

DESCRIZIONE IMMOBILI

La presente descrizione riflette la situazione rilevata nei sopralluoghi effettuati sugli immobili oggetto di stima, durante i quali sono stati verificati tutte le unità immobiliari oggetto di perizia.

Nel corso delle verifiche sono state scattate varie foto alcune delle quali vengono allegate alla presente relazione.

DESCRIZIONE CONSISTENZA

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati nel Comune di Siena, loc. Taverne d'Arbia, Via Sant'Isidoro e sono costituiti da un box auto interrato e n. 2 posti auto scoperti.

Posta a pochi km da Siena la località risulta ben servita da strade e servizi, sia pubblici che privati.

La palazzina che accoglie il box interrato è realizzata con struttura portante in c.a. e tamponature in muratura rifinita esternamente con laterizi a faccia vista e si sviluppa su 6 piani, di cui cinque fuori terra e uno seminterrato.

La struttura si trova in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare, destinata a box, è ubicata al piano interrato della palazzina ed occupa una superficie complessiva lorda di mq. 15,00 lordi, mentre i posti auto esterni occupano una superficie di mq. 12,50 ciascuno.

Si accede box interrato da rampa condominiale che si affaccia su Via Sant'Isidoro, mentre i posti auto esterni sono ubicati nel piazzale antistante i fabbricati, accessibili dalla via pubblica, completamente pavimentati con pavimentazione autobloccante in buono stato di conservazione.

DATI CATASTALI

Intestazione:

- GIOMARELLI ANTERIVO S.R.L. con sede in TORRITA DI SIENA C.F.: 00310510524
Proprietario per 1000/1000

Identificazione:

Comune di Siena, Catasto Fabbricati:

Fg. 97, particella 546 sub 116, zona censuaria 2, categoria: C/6 classe 1, consistenza catastale: mq. 10,00, rendita catastale: €. 23,24 (Posto auto)

Fg. 97, particella 546 sub 23, zona censuaria 2, categoria: C/6 classe 4, consistenza catastale: mq. 14,00, rendita catastale: €. 52,78 (Box interrato)

Fg. 97, particella 546 sub 139, zona censuaria 2, categoria: C/6 classe 1, consistenza catastale: mq. 12,00, rendita catastale: €. 27,89 (Posto auto)

Utilità comuni:

Fg. 97, particella 546 sub 1, B.C.N.C. a tutti i subalterni (Piazzale)

DATI STRUMENTO URBANISTICO

Il comune di Siena ha adottato il Regolamento Urbanistico con deliberazione C.C. n. 131 del 18.05.2010

Il nuovo strumento urbanistico individua l'insediamento nell'ambito delle aree del tessuto dell'urbanizzato compatto che includono ambiti a destinazione quasi esclusivamente residenziale - con eccezione dei piani terra in alcuni casi - con tipologie a media/alta densità - case a blocco o in linea - che costituiscono gran parte dei quartieri recenti di Siena.

Per i parcheggi a raso viene individuata una norma specifica.

CAPITOLO SECONDO

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Da un'indagine di mercato effettuato presso agenzie immobiliari operanti nella zona in cui è inserito l'immobile, e dall'analisi di perizie immobiliari effettuate recentemente nella zona per immobili aventi caratteristiche simili, è stato possibile reperire elementi attendibili, sufficienti a determinare il prezzo di mercato adottati per immobili simili, in epoche recenti e nella stessa zona. Il valore di mercato sarà ottenuto dalla moltiplicazione delle singole superfici per i rispettivi valori unitari, determinati considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari allo stato attuale.

CAPITOLO TERZO

CALCOLO VALORE IMMOBILE

I valori determinati possono essere riassunti come segue:

Box interrato	mq.	15,00	x €.	400,00 =	€.	6.000,00
Posto auto	mq.	12,50	x €.	200,00 =	€.	2.500,00
Posto auto	mq.	12,50	x €.	200,00 =	€.	2.500,00
Totale					€.	11.000,00

(Diconsi Euro undici mila/00)

CAPITOLO QUINTO

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

In risposta ai quesiti di cui alla premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari destinate a box interrato e n. 2 posti auto scoperti,, ubicate in Siena, Loc. Taverne d'Arbia, Via Sant'Isidoro, al bene, di proprietà della Soc. Giomarelli Anterivo s.r.l., viene assegnato un valore complessivo di **€. 11.000,00 (diconsi Euro undici mila,00)** proveniente dalla stima delle aree coperte, destinate a box, e delle aree scoperte, consigliandone la vendita in un unico lotto.

Nella speranza di aver risposto piuttosto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti propostimi, nel consegnare la presente relazione sono conscia di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività.

Con l'augurio che il lavoro eseguito possa essere di valido ausilio, ringrazio per la fiducia accordatami.

Abbadia San Salvatore li 17/04/2014

Il Consulente Tecnico

Dott. Michela Arezzini