

GIOMARELLI ANTERIVO S.R.L.

Via Traversa Valdichiana Est 46, 53049, Torrita di Siena (SI)

RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILE VIA GIACOMO MATTEOTTI

SINALUNGA (SI)

Preparato per: Giomarelli Anterivo s.r.l.

16 Novembre 2023



Il sottoscritto Geometra Gialluca Biribò, iscritto al Collegio dei Geometri di Siena al n. 550, in qualità di professionista con studio in Sinalunga Via Salerno 5, incaricato dalla Giomarelli Anterivo s.r.l., di redigere la perizia di stima del lastrico solare all'interno dell'immobile denominato "Il Cassero" di sua proprietà posto in Sinalunga, Via Giacomo Matteotti, dopo i dovuti accertamenti relaziona quanto segue.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte dell'immobile ubicato nel Comune di Sinalunga, Via Matteotti, denominato "Il Cassero", posto nel centro abitato del capoluogo di Sinalunga, all'interno del quale troviamo diverse unità immobiliari destinate ad uso commerciale e direzionale.

L'accesso all'immobile avviene sia da Via Salerno che da Via G. Matteotti, strada di comunicazione principale per l'accesso al centro storico.

L'unità immobiliare "lastrico solare" in buono stato di conservazione quale parte della copertura della sottostante unità destinata ad attività direzionale, è attualmente destinata e locata come spazio disponibile e riservato per la prospiciente e non confinante unità commerciale destinata alla ristorazione.

L'immobile risale agli anni '60, successivamente negli anni '90 è stato oggetto di ristrutturazione con trasformazione radicale e cambio di destinazione d'uso da mobilificio a centro commerciale direzionale in occasione della quale è stata costruita la porzione di immobile con copertura piana e soprastante lastrico solare oggetto della presente perizia censito in catasto del Comune di Sinalunga al foglio 63 p.lla 1113 sub 13.

L'unità immobiliare oggetto di stima (sub. 13) ha una forma rettangolare, misura ml.12,20 x 14,00 con una superficie di mq 170,80 arrotondata a mq 171,00; pavimentata con blocchetti di cemento autobloccanti racchiusa su tre lati da parapetto costituito da pannello prefabbricato in cemento armato con accesso libero al passaggio condominiale; ha finiture in materiali di buona qualità e corredata di impianto elettrico di illuminazione, si presenta in buono stato di conservazione.

Confina con il sub 23 (BCNC) dal quale prende l'accesso e il sottostante sub 32.

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico, l'immobile ricade all'interno dell'Area Urbana di Sinalunga e del Perimetro del centro abitato di Sinalunga, in particolare sui Tessuti produttivi e/o commerciali disciplinati dall'articolo 53 delle NTA del Regolamento Urbanistico ed è classificato con Classe 6 - Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico disciplinato dall'articolo 63 delle NTA.

L'area ricade all'interno delle invarianze 1c - DOC DOCG Colli dell'Etruria centrale e 4c - Chianina.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, l'immobile risulta conforme ai titoli autorizzativi susseguiti negli anni e verificati in occasione delle precedenti valutazioni di stima per l'immissione dei vari lotti sul mercato.

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Essendo il bene privo di rendita propria possiamo prendere in considerazione due procedimenti da mediare tra loro, uno con riferimento alle norme nazionali e UNI con la revisione del prezzo unitario e l'uso di coefficienti di raccordo per ricavare la superficie convenzionale, l'altro secondo i criteri di Tecnoborsa

applicando il sistema italiano di misurazione (SIM) con prezzo unitario delle unità principale per la superficie convenzionale ottenuta trattando la superficie reale con il relativo coefficiente di ponderazione.

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

Riguardo il calcolo del valore commerciale del bene, possiamo prendere a riferimento il valore di mercato determinato dall'Agenzia delle entrate ai sensi della legge 296 del 27 dicembre 2006, comma 307 corrispondente al valore normale rappresentato dai dati OMI e integrato con parametri e coefficienti correttivi quali la superficie, il piano e la categoria catastale.

Il valore normale unitario è determinato con la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{val OMI min} + (\text{val OMI max} - \text{val OMI min}) \times K$$

dove val OMI min e val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq nella banca dati dell'OMI e K rappresenta la media ponderata dei due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano)

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Nel caso in oggetto il coefficiente K1 (taglio superficie) sarà 0 in quanto la superficie è superiore a 150 mq e il coefficiente K2 (livello di piano) sarà 0,4 in quanto il terrazzo è posto al piano primo.

$$K = (0 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,3$$

I valori OMI di riferimento (vedi allegato) relativi al commerciale riportano OMI min = 900 € e OMI max 1.150 €; il valore normale unitario pertanto sarà = $900 + (1.150 - 900) \times 0,3 = 975$ €/mq

Tenuto conto dell'epoca di ristrutturazione radicale del complesso immobiliare che ha dato origine alla costruzione del lastrico solare oggetto di stima, si può considerare l'applicazione di un coefficiente di vetustà pari al 0,785 corrispondente a 28 anni come riporta il Borsino Immobiliare, e un coefficiente per stato di conservazione mediocre pari al 0,80 pertanto il valore normale unitario è:

$$\text{Valore normale unitario} = 975 \text{ €/mq} \times 0,785 \times 0,80 = 612,30 \text{ €/mq}$$

Riguardo il calcolo della superficie convenzionata, considerata la natura e tipologia del bene da stimare, la sua fruibilità e la sua inutilità se non associato ad altra unità produttiva commerciale o direzionale, con riferimento alla L.392/98 Art.13 comma e) il coefficiente per determinare la superficie convenzionale è 15% rivisto dalla (UNI 10750/98) sostituita da UNI 15733 la quale per i terrazzi scoperti indica come "coefficiente di differenziazione" il 15% ripreso poi dal DPR 138/98 che stabilisce per terrazze e balconi non comunicanti con l'unità servita come nel nostro caso fino a 25 mq il 15% e per la quota eccedente a 25 mq il 5%, otterremo

$$\text{Superficie convenzionale} = \{(25,00 \times 15\%) + [(171,00 - 25,00) \times 5\%]\} = 11,05 \text{ mq}$$

GIALLUCA BIRIBO'

Tenuto conto degli elementi sopra determinati riguardanti valore unitario commerciale e superficie convenzionale, possiamo calcolare il valore commerciale di seguito

Valore commerciale = 11,05 mq x 612,30 €/mq = 6.765,91 €

Arrotondate ad € 6.700,00 (seimilasettecento/00 Euro)

Certi di aver espletato compiutamente l'incarico ricevuto, si ringrazia per la fiducia accordata.

Sinalunga lì 16 nov 2023

In fede
Geom. Gialluca Biribò



Data: 10/11/2023 - n. T33707 - Richiedente: Telematico

Data: 10/11/2023 - n. T33707 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Siena

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Cresti Alessandra	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Siena	N. 495
Comune di Sinalunga	Sessione: Foglio: 63	Particella: 1113	Protocollo n. S10005044	del29/01/2015
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n.			dal	Scala 1 : 500



