

## **- PERIZIA DI STIMA**

### **- PREMESSA -**

Il sottoscritto, geometra Mario Corbelli, nato a Sinalunga, il 11 Febbraio 1955, iscritto al collegio dei geometri della provincia di Siena con il n. 456, con studio in Siena, Strada Massetana Romana, n. 58/B, ha avuto incarico dalla società "Intercomunale Telecomunicazioni Energia Servizi Acqua S.p.A. (Intesa S.p.A.)" con sede in Sena - Viale Toselli, 9/a, (C.F. e P.IVA: 00156300527), di redigere Perizia di stima di un bene immobile di sua proprietà.

L'incarico ha come oggetto la Stima relativa all'immobile posto in Montepulciano Via dell'Artigianato, 5 (n. 1 Fabbricato).

L'immobile di cui viene richiesta valutazione è statoti oggetto di un sopralluogo in data 12.09.2018.

### **- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE -**

#### **COMUNE DI MONTEPULCIANO**

- N. 1 Fabbricati;

Il fabbricato di cui trattasi è stato costruito dalla società "Gestioni Val di Chiana" a metà degli anni 90', per la realizzazione della Nuova Sede Sociale.

L'immobile in oggetto è situata in località Totona, Via di dell'Artigianato, 5, zona Produttiva di Montepulciano, è composto da un Capannone ad uso industriale-Artigianale, costituito da un unico corpo di fabbrica sfalsato nelle altezze, a meta fabbricato. La porzione su via dell'Artigianato, ha un'altezza di circa 2,30 ml più alta della parte sul retro.

Il lotto è delimitato da una recinzione e muretti di divisione dagli altri edifici e/o lotti. Sul fronte Via dell'Artigianato ci sono i cancelli di entrata ed uscita carrabile, oltre ad un terzo cancello posizionato nella parte centrale, rispetto ai due carrabili, utilizzato per il passaggio pedonale, il piazzale circostante è completamente asfaltato e sono stati ricavati alcuni posti auto. La struttura del fabbricato è in c.a. e tamponatura in pannelli prefabbricati con infissi in alluminio.

Attualmente, nell'immobile sono in corso dei lavori di adeguamento funzionale alla nuova destinazione di archivio, includendo in questi gli impianti e quanto necessario all'uso di cui sopra.



**- IDENTIFICAZIONE URBANISTICA -**

FABBRICATO COMUNE DI MONTEPULCIANO – Via dell'Artigianato, 5

Il fabbricato ricade nell'Area siglata da Regolamento Urbanistico **Scheda 14** Montepulciano Sud con sigla **CP – D – Sm**.

Sono Zone territoriali Omogenee D.M. 1444/1968.

Le sigle anno le seguenti caratteristiche

CP: le aree produttive

D: parti del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilabili

Sm: amministrazione

**- VINCOLI -**

FABBRICATO COMUNE DI MONTEPULCIANO – Via dell'Artigianato, 5

L'area ricade nel Vincolo Paesaggistico del piano PIT Regione toscana n. **247 -1967**.

**- IDENTIFICAZIONE CATASTALE -**

FABBRICATI COMUNE DI MONTEPULCIANO – Via dell'Artigianato, 5 (Visure e Planimetrie Allegate)

Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Fabbricati Foglio **135** (Comune di Montepulciano),

| Particella | Subalterno | Zona Censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita    |
|------------|------------|----------------|-----------|--------|-------------|------------|
| 438        | 5-6        | /              | D/1       | /      | /           | € 9.806,00 |

I beni catastalmente sono intestati a:

- **INTERCOMUNALE TELECOMUNICAZIONI ENERGIA SERVIZI ACQUA S. P. A.**  
(**INTESA S. P. A.**) con sede in SIENA C.F.: 00156300527

**- GIUDIZIO DI STIMA -**

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato da attribuire al bene oggetto della perizia di stima, adatteremo una stima di tipo comparativo, basandoci su valori di beni aventi caratteristiche simili a quelle in oggetto, trattati in recenti compravendite, con superfici quantificate calcolandole sui grafici in nostro possesso (Planimetrie catastali), quindi con probabili errori, ma con tolleranze accettabili.

Comunque, la superficie è solamente un elemento comparativo, in quanto il valore finale tiene conto anche di giudizi soggettivi globali, visto inoltre la particolare condizione che sta vivendo il mercato immobiliare.

Pertanto, in relazione sia alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, all'ubicazione dello stesso ed allo stato di manutenzione in cui si trova, ed ai valori OMI Anno 2017 2° Semestre (adeguati alle caratteristiche intrinseche del bene stimato).

FABBRICATI COMUNE DI MONTEPULCIANO – Via dell'Artigianato, 5

Fascia/zona Periferica/PERIFERIA ESTERNA ALLE MURA, codice di zona D1, destinazione Direzionale, si assegnano vari valori all'intero complesso costituito da un corpo di fabbrica, suddividendoli per piani e/o destinazioni funzionali specifiche, pertanto avremo :

|                                         |  |                     |
|-----------------------------------------|--|---------------------|
| Piani Terreno e Primo - Magazzini       |  |                     |
| Mq. 737,00 x € 200,00 / mq. =           |  | <b>€ 147.400,00</b> |
| Piani Terreno, Primo e Secondo - Uffici |  |                     |
| Mq. 648,00 x € 570,00 / mq. =           |  | <b>€ 369.360,00</b> |
| <b>TOTALE IMMOBILI IN MONTEPULCIANO</b> |  | <b>€ 516.760,00</b> |
| <b>ARROTONDATO</b>                      |  | <b>€ 520.000,00</b> |

Tali valori, in quanto la zona abbastanza defilata dal centro del paese, nonché attualmente abbastanza depressa per la mancanza di attività produttive in lavorazione.

In detto valore, sono inclusi resede con destinazione a parcheggio, viabilità interna, zona a verde, nonché tutte le aree scoperte pavimentate.

**IL TECNICO**

**GEOM. MARIO CORBELLI**

**SIENA, 27 FEBBRAIO 2019**

**ALLEGATI :**

- – CERTIFICATO CATASTALE CATASTO FABBRICATI;
- – PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1 : 200 UNITÀ IMMOBILIARE.
- – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.



**- TRIBUNALE DI SIENA -**

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE  
DI SIENA

15/03/2019

**VERBALE DI GIURAMENTO**

L'anno 2019 e questo di ~~14/1~~ del mese di ~~Febbraio~~ <sup>MARZO</sup> avanti il sottoscritto Giudice è personalmente comparso il Geometra Mario CORBELLI, nato a Sinalunga (SI) il 11.02.1955, residente in Siena, Via Enea Ciacci n° 47, carta identità n° 5502118M260211ITA, rilasciata in data 03.11.2015 dal Comune di Siena, il quale presenta la perizia che precede, dichiarando di confermarla e ratificarla in ogni sua parte e di volerla asseverare mediante giuramento.

Ammonito a norma di Legge il richiedente giura ripetendo la formula : **“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA’ “.**

Letto, confermato e firmato.

Il Tecnico  
Geom. Mario CORBELLI

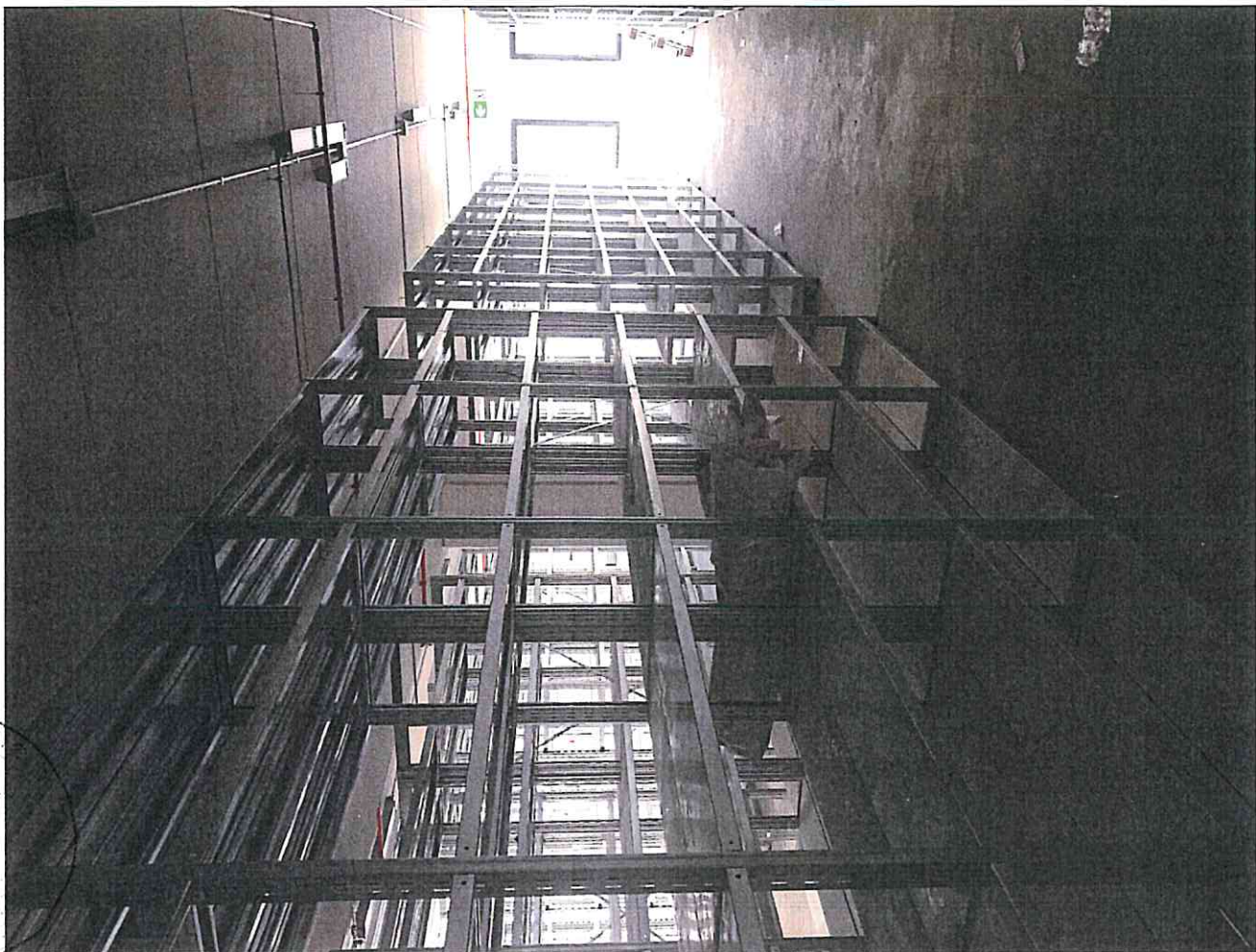


**Il Giudice**  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Fabrizio Tofani















Direzione Provinciale di Siena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2019

Data: 27/02/2019 - Ora: 11.28.22 Fine  
Visura n.: T115562 Pag: 1

| Dati della richiesta                                                                                                                                                                               |                                                                                  | Comune di MONTEPULCIANO ( Codice: F592) |            |     |                     |            |           |        |                                      |                      |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------------------------|----------------------|---------------|
| Catasto Fabbricati                                                                                                                                                                                 |                                                                                  | Provincia di SIENA                      |            |     |                     |            |           |        |                                      |                      |               |
| Unità immobiliare                                                                                                                                                                                  |                                                                                  | Foglio: 135 Particella: 438 Sub.: 5     |            |     |                     |            |           |        |                                      |                      |               |
| N.                                                                                                                                                                                                 | DATI IDENTIFICATIVI                                                              |                                         |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        | DATI DERIVANTI DA                    |                      |               |
|                                                                                                                                                                                                    | Sezione                                                                          | Foglio                                  | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza                          | Superficie Catastale | Rendita       |
| 1                                                                                                                                                                                                  | Urbana                                                                           | 135                                     | 438        | 5   |                     |            | D/1       |        |                                      |                      | Euro 9.806,00 |
| VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/12/2018 protocollo n. SI0056771 in atti dal 14/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 18166.1/2018)                                  |                                                                                  |                                         |            |     |                     |            |           |        |                                      |                      |               |
| Indirizzo                                                                                                                                                                                          |                                                                                  |                                         |            |     |                     |            |           |        |                                      |                      |               |
| Annotazioni                                                                                                                                                                                        |                                                                                  |                                         |            |     |                     |            |           |        |                                      |                      |               |
| VIA DELL'ARTIGIANATO n. 5 piano: T-1-2; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)                                                                                                               |                                                                                  |                                         |            |     |                     |            |           |        |                                      |                      |               |
| INTESTATI                                                                                                                                                                                          |                                                                                  |                                         |            |     |                     |            |           |        |                                      |                      |               |
| N.                                                                                                                                                                                                 | DATI ANAGRAFICI                                                                  |                                         |            |     | CODICE FISCALE      |            |           |        | DIRITTI E ONERI REALI                |                      |               |
| 1                                                                                                                                                                                                  | COMUNE DI MONTEPULCIANO con sede in MONTEPULCIANO                                |                                         |            |     | 00223000522*        |            |           |        | (1t) Proprieta' per l'area 1/1       |                      |               |
| 2                                                                                                                                                                                                  | INTERCOMUNALE TELECOMUNICAZIONI ENERGIA SERVIZI ACQUA - S.P.A. con sede in SIENA |                                         |            |     | 00156300527*        |            |           |        | (1s) Proprieta' superficaria per 1/1 |                      |               |
| DATI DERIVANTI DA                                                                                                                                                                                  |                                                                                  |                                         |            |     |                     |            |           |        |                                      |                      |               |
| VOLTURA D'UFFICIO del 19/12/2008 protocollo n. SI0013969 Voltura in atti dal 03/02/2009 Repertorio n.: 50641 Rogante: COPPINI Sede: SIENA Registrazione: Sede: REC. TRASC. 3982/08 (n. 563.1/2009) |                                                                                  |                                         |            |     |                     |            |           |        |                                      |                      |               |

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F592 - Sezione - Foglio 135 - Particella 438

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

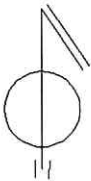
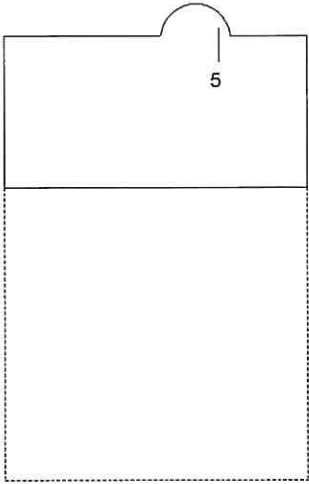
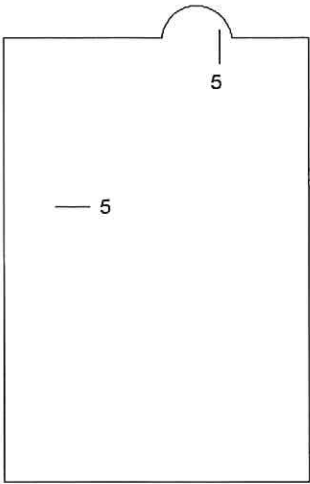
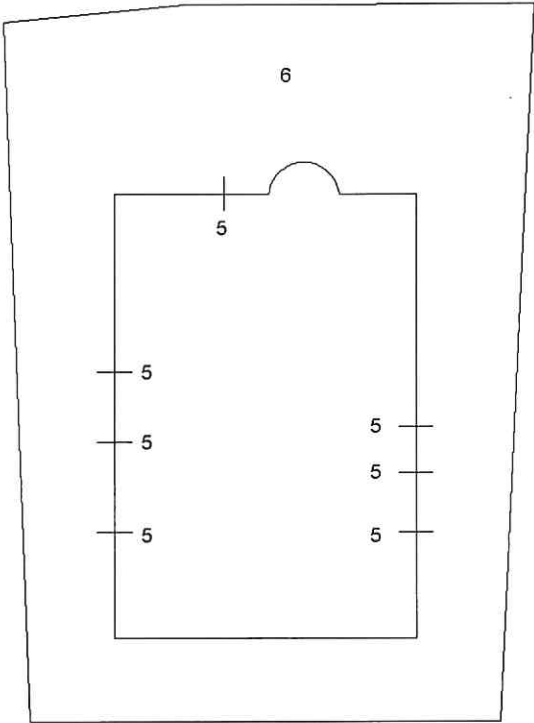


|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| ELABORATO PLANIMETRICO         |         |
| Compilato da:<br>Rapicetta Roi |         |
| Iscritto all'albo:<br>Geometri |         |
| Prov. Siena                    | N. 1068 |

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Siena

|                                      |             |                                        |                     |
|--------------------------------------|-------------|----------------------------------------|---------------------|
| Comune di Montepulciano              |             | Protocollo n. SI0035134 del 06/04/2004 |                     |
| Sezione:                             | Foglio: 135 | Particella: 438                        | Tipo Mappale n. del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni |             |                                        | Scala 1 : 500       |

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti  
PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Siena

Dichiarazione protocollo n. SI0035134 del 06/04/2004  
Planimetria di u.i.v. in Comune di Montepulciano  
Via Dell'artigianato

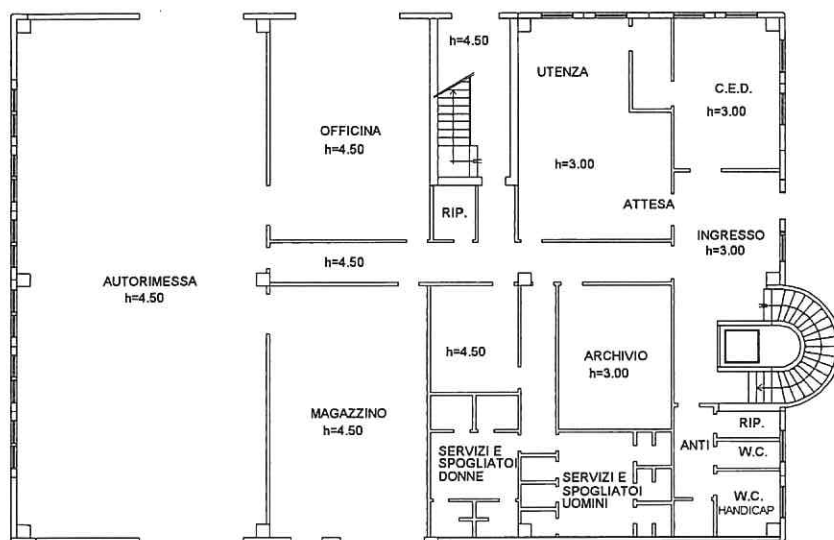
Identificativi Catastali:  
Sezione: 135  
Foglio: 438  
Particella: 438  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Rapisetta Roi  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Siena  
N. 1068

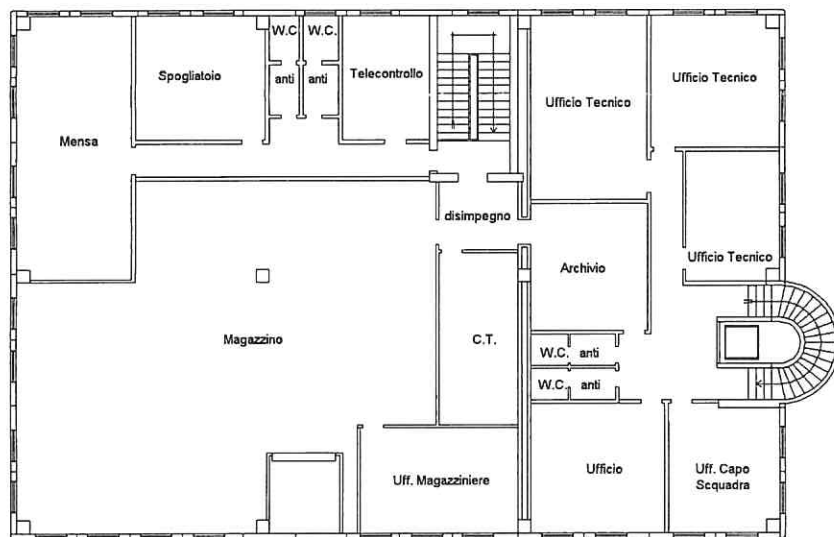
Scala 1: 200  
n.1

civ. 5

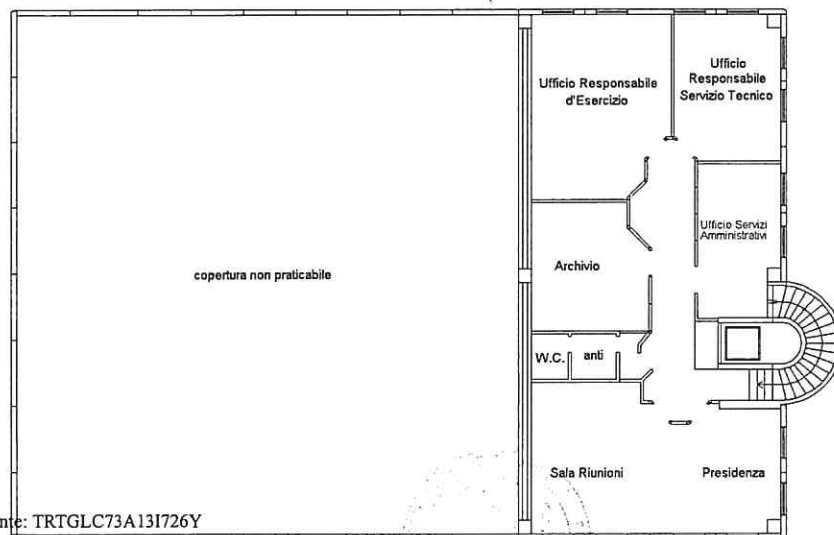
PIANTA PIANO TERRA



resede esclusivo



PIANTA PIANO PRIMO H 2.85



PIANTA PIANO SECONDO H 2.85