

GEOM. FABRIZIO DIONORI

VIA E. MONTALE N°50 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) TEL.(0578) 64025
C.F. DNR FRZ 62P29 C608P - P. I.V.A. 00598420529

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

**OGGETTO: APPARTAMENTO POSTO IN VIA TEMPORA 22/A, FRAZ.
BETTOLLE, SINALUNGA (SI)**

PROPRIETA': ORIOLI MARIA GRAZIA.

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Dionori, nato a Chianciano Terme (Si) il 29/09/1962 e ivi residente in Via E. Montale N°50, libero professionista iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Siena al N°616, in seguito all'incarico ricevuto dalla Dott.ssa Laura Borghetti di stimare il valore di mercato di un appartamento per quanto in oggetto, dopo reperimento di documentazione attinente e sopralluogo sul posto, esprime quanto segue:

1 RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta descritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena, comune di Sinalunga come di seguito indicato:

catasto fabbricati fog. 76, p.lla 160, sub. 7, cat. A/2, classe 3, cons. 7,5 vani, dati di sup. 171 mq., totale escluso aree scop. 160 mq., rendita catastale € 832,79

Vedasi allegato 1

2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Vedasi allegato 2

3 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il bene ricade nel perimetro del centro abitato della frazione di Bettolle nel Comune di Sinalunga (SI), precisamente nelle aree urbane normate dall'art. 49 delle N.T.A.: tessuti consolidati prevalentemente residenziali.

4 CONFORMITÀ URBANISTICA

Il bene risulta costruito come da:

- L.E. N°200/67 del 29/08/1968;
- ABITABILITÀ del 21/12/1970;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N°305 DEL 25/08/1989;
- C.E. N°165 DEL 20/03/1992;
- ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ IN SANATORIA (ART.140 L.R.1/05) N°18571 DEL 19/09/2013.

La porzione immobiliare risulta conforme ad eccezione del cambio d'uso da ripostiglio a bagno del locale situato al piano secondo, attiguo alla scala di arrivo. La difformità è sanabile solo ripristinando il locale ripostiglio attraverso il semplice smontaggio dei pezzi sanitari.

5 DESCRIZIONE OGGETTIVA

Trattasi di un appartamento al piano primo e secondo di un fabbricato pluripiano posto in Via Tempora 22/a, Fraz. Bettolle, Sinalunga (Si).

L'immobile ha struttura mista in c.a. e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde.

Il manto di copertura è in tegola marsigliese e le finestre sono in legno con persiane.

Le facciate sono in parte a cortina di mattoni facciavista e in parte a intonaco tradizionale.

Recinzione mista con muretti in cemento e cancello di accesso in metallo.

All'appartamento si accede da scala esterna attraverso resede di proprietà.

Internamente troviamo pavimenti in cotto e parquet, intonaci tradizionali, porte interne in legno tamburato e bagni dotati di pezzi sanitari standard.

È presente un impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano.

Gli impianti elettrico e idraulico hanno dotazioni standard e sono posti sotto traccia.

Lo stato di manutenzione generale è buono ad eccezione del manto di copertura che risulta deteriorato in molti punti.

L'appartamento ha una resede a terrazza al piano terreno da dove si accede ad una scala esterna privata che porta al piano primo dell'abitazione dove troviamo un ingresso, cucina con balcone, tre camere, disimpegno notte, bagno e soggiorno con balcone.

Da scala interna si accede al piano secondo (sottotetto) dove insistono un bagno (da ridestinare a ripostiglio

come meglio descritto al punto 4 della presente relazione), un locale sgombero con terrazzo incassato. Si allega documentazione fotografica nell'allegato 3.

6 ACCERTAMENTO OCCUPAZIONE DEL BENE

Il bene risulta occupato.

7 PRESENZA DI VINCOLI STORICI O ARTISTICI

Il bene non risulta vincolato.

8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per una corretta valutazione che tenga conto del mercato immobiliare attuale, il sottoscritto ha ritenuto utile in primo luogo una attenta verifica preliminare dei valori di riferimento sui principali ed immediati canali informativi (siti web e riviste specializzate del settore) confrontandole con le informazioni ottenute da agenzie immobiliari locali e con i prezzi medi O.M.I.

Dalla ricerca su abitazioni simili dei valori estratti dai canali pubblicitari online e dal confronto con agenti immobiliari della zona lo scrivente ha ottenuto un valore medio di € 900,00/Mq

La tabella della Agenzia delle Entrate - O.M.I. anno 2025 semestre 1 indica per abitazioni civili in fascia suburbana, zona Bettolle-Guazzino un valore minimo di € 740,00/Mq. e massimo di € 1050,00/Mq., portando a una media tra i due valori dichiarati di € 895,00/Mq (stato conservativo normale).

Considerato che l'appartamento ha una superficie commerciale di 160,00 mq. e che la media tra i valori sopra esposti (tenendo conto dello stato oggettivo degli immobili) porta a un valore mediato di € 897,50/Mq., si avrebbe un valore per l'appartamento in oggetto di € 143.600,00.

Si arrotonda la cifra ottenuta in € 145.000,00 (diconsi euro centoquarantacinquemila/00).

Chianciano Terme (Si), Lì 01/12/2025

Geom. Fabrizio Dionori