



Parco Artistico, Naturale
e Culturale della Val d'Orcia



Patrimonio Mondiale
U.N.E.S.CO.

Città di Pienza

Provincia di Siena

Valutazione tecnico estimativa del valore di mercato di un compendio immobiliare costituito da nr. 4 appartamenti di civile abitazione e di nr. 2 locali direzionali, oltre a parti condominiali, siti in Pienza, Via della Madonnina, 4-10-12, di proprietà del comune di Pienza.



1. Premessa

Con Delibera di Giunta nr. 79 del 19/05/2015 l'amministrazione Comunale di Pienza ha manifestato la volontà, ferme restando le competenze esclusive del Consiglio Comunale ex art. 42 del Decreto Legislativo n. 267/2000, di procedere all'alienazione degli immobili costituenti il compendio immobiliare sito in Via della Madonnina, costituito da n costituito da nr. 4 appartamenti di civile abitazione, di cui due attualmente liberi e due in locazione, e nr. 2 unità immobiliari a destinazione direzionale, attualmente in affitto e sedi della locale filiale della Banca Monte dei Paschi di Siena e dell'Ufficio Postale, dando contestualmente mandato all'Ufficio LL.PP Patrimonio e Demanio di Procedere alla predisposizione di apposita perizia di stima degli immobili costituenti il compendio immobiliare sito in Via della Madonnina,. A seguito dell'incarico ricevuto, il giorno 03/08/2015 la struttura operativa dell'Ufficio Tecnico Comunale, costituita dal Responsabile dell'Area Edilizia Privata Arch. Giuseppina Ferrigno e dall'Istruttore Tecnico Geom. Alessandro Goracci si è recata in loco onde prendere visione dei beni in oggetto della presente valutazione ed effettuare le necessarie rilevazioni

2. Consistenza, Ubicazione, storia e descrizione compendio immobiliare

Trattasi di compendio immobiliare ad uso abitativo e direzionale, di forma rettangolare, articolato completamente su tre piani fuori terra (Piano Terreno, Piano 1° e piano 2°), il tutto insistente su un lotto di terreno a comune, in parte destinato a parcheggio pubblico ed in parte a marciapiede, strada e camminamenti.

Il bene in esame è ubicato nel comune di Pienza all'angolo tra Via Il° Risorgimento Italiano e Via della Madonnina, in zona prettamente residenziale a circa 100 ml. dall'ingresso del centro storico della città di Pienza. La zona è adiacente a tutti i principali servizi con ottima viabilità carrabile e pedonale e ideali collegamenti con tutti i servizi primari.

il compendio in oggetto ha una lunga storia che ha inizio dall'anno 1932 in cui, l'amministrazione comunale adattò l'edificio in questione, destinato progettualmente a cinematografo, a scuola elementare, costituendo 5 aule e i locali destinati a direzione e segreteria ricavati in un corridoio.

Trascorsi diversi anni, visto la ristrettezza dell'immobile per tale destinazione, il comune decise di investire per costruire un nuovo edificio destinato a scuola elementare costituito da 10 aule, accentrando in un unico fabbricato anche le varie scuole rurali sparse nel territorio che andarono gradualmente a scomparire; l'edificio in oggetto pertanto rimase vuoto e l'amministrazione dell'epoca fin dal 1972 studiò varie soluzioni di utilizzo al fine di poter sfruttare al meglio la sua invidiabile ubicazione.

In tale periodo una piccola porzione di tale edificio fu venduta all'ENEL per la costruzione di una nuova cabina elettrica di circa 9 mq.

Dopo un iniziale progetto del 1973 dove l'amministrazione comunale aveva pensato di destinare l'immobile ristrutturato a servizi socio-sanitari e culturali il quale, a seguito di varie vicissitudini, era stato accantonato, fu deciso di provvedere ad una nuova progettazione per ricavarvi, a piano terreno, l'ufficio postale e al piano primo e secondo alloggi da affittare. Nello specifico lo studio del nuovo progetto prevedeva il totale utilizzo del piano terra per l'ufficio postale e, spostando i solai, ovvero riducendone le altezze, in luogo di un solo piano se ne sarebbero potuti ricavare due ottenendo così quattro appartamenti.

Nelle more dell'inizio dei lavori dopo l'approvazione del progetto e l'accensione del mutuo, sorse una nuova necessità che comportava un rifacimento della progettazione, ampliando l'edificio, per consentire di aderire alla richiesta della Banca Monte dei Paschi di Siena che vi avrebbe voluto spostare la propria filiale, usufruendo della metà del piano terra e riservando l'altra metà all'ufficio postale, al fine di centralizzare e razionalizzare i servizi a tutto vantaggio della popolazione oltre ad un reddito notevole per il comune.

In fase d'opera la previsione di salvare le murature perimetrali esistenti si rivelò problematica in quanto l'edificio era stato costruito in due tempi e mentre le murature del piano primo erano perfettamente solide e robuste, quelle del piano terreno si sbriciolavano per carenza di leganti e non garantivano la necessaria stabilità strutturale. Fu così che nacque una struttura mista costituita in parte in muratura (piano terra) portante e parte in cemento armato (piano Primo e secondo).

L'edificio è attualmente costituito a piano terra da due unità immobiliari a destinazione direzionale ad oggi ancora sede dell'ufficio postale e della filiale della banca Monte dei Paschi di Siena, a piano primo da due appartamenti per civile abitazione a cui si accede da ingresso/vano scala comune, ripetuto in maniera speculare al piano secondo con altri due appartamenti destinati a civile abitazione.

Gli appartamenti sono serviti da locali comuni posti a piano terra costituiti da locale depuratore acqua, centrale termica oltre a ingresso/vano scala a comune.

3. Confini

Il bene immobile in esame confina con Via della Madonnina, Locale ex casa del popolo, Via Il Risorgimento e parti condominiali, parcheggio pubblico.

4. Provenienza

L'immobile in questione è di fatto proprietà del comune dall'anno 1932 corrispondente all'anno di costruzione dello stesso.

5. Identificazione catastale

Gli immobili in esame risultano correttamente censiti presso l'agenzia del Territorio di Siena al N.C.E.U. comune censuario di Pienza, come di seguito specificato:

- **UFFICIO (SEDE MPS) Fg. 55 P.IIa 61 sub. 1** categoria **D/5** rendita catastale **€. 3.840,00;**
- **UFFICIO (UFFICIO POSTALE) Fg. 55 P.IIa 61 sub. 2** categoria **A/10** classe **U** consistenza **7 vani** rendita catastale **€. 1.807,70;**
- **APPARTAMENTO nr. 1 P.1° Fg. 55 P.IIa 61 sub 3** categoria **A/2** classe **3** consistenza **7 vani** rendita catastale **€. 741,12;**
- **APPARTAMENTO nr. 2 p.1° Fg. 55 P.IIa 61 sub 4** categoria **A/2** classe **3** consistenza **7 vani** rendita catastale **€. 741,12;**
- **APPARTAMENTO nr. 3 Fg. 55 P.IIa 61 sub 5** categoria **A/2** classe **3** consistenza **7 vani** rendita catastale **€. 741,12;**

- **APPARTAMENTO nr. 4 Fg. 55 P.IIa 61 sub 6** categoria **A/2** classe **3** consistenza **7 vani** rendita catastale €.

741,12;

6. Intestazione

Gli immobili risultano regolarmente intestati per la piena proprietà al COMUNE DI PIENZA con sede in Corso Il Rossellino, 61 C.F./P.IVA 00231300526.

7. inquadramento urbanistico

Il compendio immobiliare oggetto della presente valutazione insiste all'interno dell'UTOE 3: Espansioni residenziali di Pienza, nell'unità di paesaggio nr. 7: "Piattaforma calcarea di Pienza" ai sensi del vigente Piano Strutturale.

Ai sensi del vigente regolamento urbanistico l'immobile insiste all'interno della componente insediativa CI3: "TESSUTI RESIDENZIALI DEI PRIMI DEL NOVECENTO" e il terreno scoperto posto sul retro dell'edificio è classificato come "PARCHEGGIO PUBBLICO ESISTENTE".

La tipologia degli interventi ammessi è disciplinata dall'art. 59 delle NTA di Regolamento Urbanistico vigente.

I cambi di destinazione d'uso tra differenti funzioni ammesse all'interno dell'edificio in oggetto sono disciplinati al titolo IV capo II delle NTA di Regolamento Urbanistico vigente.

8. Regolarità edilizia e urbanistica

Dalla documentazione in atti risulta che il fabbricato è stato inizialmente edificato nell'anno 1932, successivamente è stato oggetto di ristrutturazione completa nell'anno 1981, con progetto autorizzato D.C.C. nr. 36 del 08/04/1979; con D.C.C. nr. 148 del 03/09/1981 veniva approvata perizia suppletiva e di variante alla distribuzione della spesa; con D.C.C. nr. 88 del 16/06/1982 veniva approvato la contabilità finale con il relativo certificato di regolare esecuzione;

Con D.I.A nr. 72 del 29.06.1996 la Banca Monte dei Paschi di Siena in qualità di affittuaria di uno dei due locali direzionali a Piano terreno ha effettuato interventi per installazione di inferriate metalliche alle finestre ed opere complementari, con successiva autorizzazione ad intervento di manutenzione straordinaria nr. 943 del 06/11/2001 la succitata banca Monte dei paschi di Siena ha effettuato interventi di ristrutturazione interna della suddetta unità immobiliare. La sede della Banca risulta ad oggi dotata di partizioni mobili in legno che, in base all'organizzazione interna della Banca vengono modificate; tali divisori essendo mobili non sono da considerarsi modifiche edilizie di rilevanza urbanistica, pertanto l'unità immobiliare in oggetto risulta coerente con i titoli abilitativi edilizi presenti agli atti del Comune.

Nel corso degli anni gli inquilini degli appartamenti, di concerto con il comune, hanno effettuato piccoli interventi di manutenzione realizzate in economia.

Dai documenti in possesso e dalle ricerche effettuate presso l'archivio si può affermare che l'immobile nel suo complesso risulta essere urbanisticamente conforme con lo stato dei luoghi.

9. Schede planimetriche e note catastali

Dalla documentazione emerge la conformità delle planimetrie catastali con lo stato di fatto dei luoghi fatta eccezione per lievi modifiche interne del locale destinato a filiale MPS per la cui variazione è stato incaricato l'Ing. Paolo Panori giusta determinazione nr. 893 del 06/10/2015.

10. Descrizione dei beni

10.1. appartamento 1 (fg. 55 p.lla 61 sub. 3)

- **CARATTERI GENERALI** L'appartamento in esame, attualmente in affitto, si sviluppa completamente a piano primo e ha accesso da ingresso/scala condominiale.

L'appartamento è costituito da una zona giorno costituita da ingresso, zona pranzo con cucinotto, locale soggiorno, ripostiglio e w.c. e una zona notte costituita da un disimpegno, tre camere matrimoniali ed un bagno per complessivi mq. 144,62 calpestabili. La camera matrimoniale che affaccia su via della Madonna è inoltre servita da un balcone semicircolare della superficie di mq. 1,90. L'appartamento è inoltre servito da un locale tecnico destinato a centrale termica dove

alloggia la caldaia condominiale dell'impianto centralizzato e un vano condominiale dove alloggia il depuratore dell'acqua comune a tutti gli appartamenti; i due locali tecnici in questione insistono al piano terreno in zona adiacente all'ingresso/vano scala condominiale.

➤ **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE** L'edificio presenta strutture portanti in telaio cemento armato con solai interpiano in laterocemento; La copertura condominiale dell'edificio è a padiglione con manto in tegole di tipo Marsigliese, i tramezzi sono in laterizio forato intonacati, i tamponamenti risultano essere in blocchi di laterizio.

➤ **FINITURE** Le finiture dell'unità immobiliare sono complessivamente di media/buona qualità in relazione anche al periodo di ultima ristrutturazione del fabbricato:

- i pavimenti sono principalmente in gres, ad eccezione del bagno dove sono state posate piastrelle in ceramica smaltata. Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, i serramenti interni sono in legno tamburato, le finestre, la porta d'ingresso sono in legno così come le persiane alla toscana. Esternamente il fabbricato risulta essere intonacato e tinteggiato e in buono stato di manutenzione.

➤ **IMPIANTI** A livello impiantistico l'abitazione risulta essere dotata di impianto di riscaldamento centralizzato, impianto idrico – sanitario, impianto del Gas ed Elettrico; risulta essere collegato alla rete pubblica del metano, alla rete ENEL, alla rete del Telefono ed alla linea comunale di pubblica fognatura.

➤ **OSSERVAZIONI STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO** L'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda le finiture esterne mentre internamente presenta le normali caratteristiche di un appartamento di civile abitazione rapportate all'epoca di costruzione, evidenziando che i locali al loro interno risultano ben mantenuti pur non essendo dotati delle moderne finiture e con impianti risalenti all'epoca di costruzione e presentando le naturali imperfezioni derivanti dalla vetustà dell'immobile.

➤ **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA** L'unità immobiliare è stata classificata in classe "G" come da attestato di prestazione energetica (A.P.E.) allegato alla presente perizia redatto dall'Ing. Paolo Panori, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena al nr. 923, giusto incarico dell'Area LL.PP Patrimonio e Demanio affidato con Determinazione nr. 802 del 11.09.2015.

10.2. appartamento 2 – piano 1° (fg. 55 p.lla 61 sub. 4)

- **CARATTERI GENERALI** L'appartamento in esame, attualmente in affitto, si sviluppa completamente a piano primo e ha accesso da ingresso/scala condominiale.

L'appartamento è costituito da una zona giorno costituita da ingresso, zona pranzo con cucinotto, locale soggiorno, ripostiglio e w.c. e una zona notte costituita da un disimpegno, due camere matrimoniali ed un bagno per complessivi mq. 119,23 calpestabili. La camera matrimoniale e il soggiorno che affacciano su via della Madonnina sono inoltre serviti da due balconi semicircolari che si sviluppano della superficie di mq. 1,90 circa ciascuno. L'appartamento è inoltre servito da un locale tecnico comune destinato a centrale termica dove alloggia la caldaia condominiale dell'impianto centralizzato e un vano dove alloggia il depuratore dell'acqua comune condominiale; i due locali tecnici in questione insistono al piano terreno in zona adiacente all'ingresso/vano scala condominiale.

- **FINITURE** Le finiture dell'unità immobiliare sono complessivamente di media/buona qualità in relazione anche al periodo di ultima ristrutturazione del fabbricato:

- i pavimenti sono principalmente in gres, ad eccezione del bagno dove sono state posate piastrelle in ceramica smaltata. Le pareti sono intonacate e tinte al civile, i serramenti interni sono in legno tamburato, le finestre, la porta d'ingresso sono in legno così come le persiane alla toscana. Esternamente il fabbricato risulta essere intonacato e tinto e in ottimo stato di manutenzione.

- **IMPIANTI** A livello impiantistico l'abitazione risulta essere dotata di impianto di riscaldamento centralizzato, impianto idrico – sanitario, impianto del Gas ed Elettrico; risulta essere collegato alla rete pubblica del metano, alla rete ENEL, alla rete del Telefono ed alla linea comunale di pubblica fognatura.

- **OSSERVAZIONI STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO** L'unità immobiliare si presenta in buonissimo stato conservativo per quanto riguarda le finiture esterne mentre internamente presenta le normali caratteristiche di un appartamento di civile abitazione rapportate all'epoca di costruzione, evidenziando che i locali al loro interno risultano ben mantenuti pur non essendo

dotati delle moderne finiture e impianti risalenti all'epoca di costruzione e presentando le naturali imperfezioni derivanti dalla vetustà dell'immobile.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA** L'unità immobiliare è stata classificata in classe "G" come da attestato di prestazione energetica (A.P.E.) allegato alla presente perizia redatto dall'Ing. Paolo Panori, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena al nr. 923, giusto incarico dell'Area LL.PP Patrimonio e Demanio affidato con di Determinazione nr. 802 del 11.09.2015.

10.1. appartamento 3 – Piano 2° - (Fig. 55 p.lla 61 sub. 5)

- **CARATTERI GENERALI** L'appartamento in esame, attualmente libero, si sviluppa completamente a piano primo e ha accesso da ingresso/scala condominiale.

L'appartamento è costituito da una zona giorno costituita da ingresso, zona pranzo con cucinotto, locale soggiorno, ripostiglio e w.c. e una zona notte costituita da un disimpegno, tre camere matrimoniali ed un bagno per complessivi mq. 144,62 calpestabili. La camera matrimoniale che affaccia su via della Madonnina è inoltre servita da un balcone semicircolare della superficie di mq. 1,90. L'appartamento è inoltre servito da un locale tecnico destinato a centrale termica dove alloggia la caldaia condominiale dell'impianto centralizzato e un vano condominiale dove alloggia il depuratore dell'acqua comune a tutti gli appartamenti; i due locali tecnici in questione insistono al piano terreno in zona adiacente all'ingresso/vano scala condominiale.

- **FINITURE** Le finiture dell'unità immobiliare sono complessivamente di media/buona qualità in relazione anche al periodo di ultima ristrutturazione del fabbricato:

- i pavimenti sono principalmente in gres, ad eccezione del bagno dove sono state posate piastrelle in ceramica smaltata. Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, i serramenti interni sono in legno tamburato, le finestre, la porta d'ingresso sono in legno così come le persiane alla toscana; Esternamente il fabbricato risulta essere intonacato e tinteggiato e in ottimo stato di manutenzione.

- **IMPIANTI** A livello impiantistico l'abitazione risulta essere dotata di impianto di riscaldamento centralizzato, impianto idrico – sanitario, impianto del Gas ed Elettrico; risulta essere collegato alla rete pubblica del metano, alla rete ENEL, alla rete del Telefono ed alla linea comunale di pubblica fognatura.

- **OSSERVAZIONI STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO** L'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda le finiture esterne mentre internamente presenta le normali caratteristiche di un appartamento di civile abitazione rapportate all'epoca di costruzione, evidenziando che i locali internamente risultano ben mantenuti pur non essendo dotati delle moderne finiture e impianti risalenti all'epoca di costruzione e presentando le naturali imperfezioni derivanti dalla vetustà dell'immobile.
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA** L'unità immobiliare è stata classificata in classe "G" come da attestato di prestazione energetica (A.P.E.) allegato alla presente perizia redatto dall'Ing. Paolo Panori, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena al nr. 923, giusto incarico dell'Area LL.PP Patrimonio e Demanio affidato con di Determinazione nr. 802 del 11.09.2015.

10.2. appartamento 4 – Piano 2° (fg. 55 p.lla 61 sub. 6)

- **CARATTERI GENERALI** L'appartamento in esame, attualmente libero, si sviluppa completamente a piano primo e ha accesso da ingresso/scala condominiale.

L'appartamento è costituito da una zona giorno costituita da ingresso, zona pranzo con cucinotto, locale soggiorno, ripostiglio e w.c. e una zona notte costituita da un disimpegno, due camere matrimoniali ed un bagno per complessivi mq. 119,23 calpestabili. La camera matrimoniale e il soggiorno che affacciano su via della Madonnina sono inoltre serviti da due balconi semicircolari della superficie di mq. 1,90 ciascuno. L'appartamento è inoltre servito da un locale tecnico comune destinato a centrale termica dove alloggia la caldaia condominiale dell'impianto centralizzato e un vano dove alloggia il depuratore dell'acqua comune condominiale; i due locali tecnici in questione insistono al piano terreno in zona adiacente all'ingresso/vano scala condominiale.
- **FINITURE** Le finiture dell'unità immobiliare sono complessivamente di media/buona qualità in relazione anche al periodo di ultima ristrutturazione del fabbricato:
 - i pavimenti sono principalmente in gres, ad eccezione del bagno dove sono state posate piastrelle in ceramica smaltata. Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, i serramenti interni sono in legno

tamburato, le finestre, la porta d'ingresso sono in legno così come le persiane alla toscana. Esternamente il fabbricato risulta essere intonato e tinteggiato e in ottimo stato di manutenzione.

- **IMPIANTI** A livello impiantistico l'abitazione risulta essere dotata di impianto di riscaldamento centralizzato, impianto idrico – sanitario, impianto del Gas ed Elettrico; risulta essere collegato alla rete pubblica del metano, alla rete ENEL, alla rete del Telefono ed alla linea comunale di pubblica fognatura.
- **OSSERVAZIONI STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO** L'unità immobiliare si presenta in buonissimo stato conservativo per quanto riguarda le finiture esterne mentre internamente presenta le normali caratteristiche di un appartamento di civile abitazione rapportate all'epoca di costruzione , evidenziando che i locali internamente risultano ben mantenuti pur non essendo dotati delle moderne finiture e impianti risalenti all'epoca di costruzione e presentando le naturali imperfezioni derivanti dalla vetustà dell'immobile.
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA** L'unità immobiliare è stata classificata in classe "G" come da attestato di prestazione energetica (A.P.E.) allegato alla presente perizia redatto dall'Ing. Paolo Panori, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena al nr. 923, giusto incarico dell'Area LL.PP Patrimonio e Demanio affidato con di Determinazione nr. 802 del 11.09.2015.

10.3. unità a destinazione direzionale (filiale MPS)

- **CARATTERI GENERALI** L'unità immobiliare in esame, attualmente in affitto, si sviluppa completamente a piano terreno ed ha accesso da zona pedonale adiacente Via della Madonnina. L'unità immobiliare a destinazione direzionale è attualmente locata alla Banca Monte dei Paschi di Siena che la utilizza come filiale di zona ed ha accesso da Via della Madonnina mediante una scalinata esterna e una rampa con adeguata pendenza per l'accesso ai disabili; l'immobile è costituito da, una zona ingresso di circa 8,00 mq dove sono attualmente installati il bancomat e la cassa continua oltre alla bussola d'ingresso antirapina e una porta di emergenza, da un locale ricevimento clienti disimpegnato tramite banconi e arredi in legno che ne dividono la zona di attesa con la zona delle casse, e da tre locali ufficio ricavati mediante divisori removibili in legno per

complessivi mq. 135,70. L'immobile è inoltre dotato di due locali ad uso archivio di cui uno illuminato di mq. 7,25 ed una cieco di mq. 8,04, due w.c. di cui uno, di mq. 6.84, per portatori di handicap, e l'altro di mq. 4,41, disimpegnati da un antibagno di mq. 2,75 oltre a locale centrale termica di mq. 7,02 ad uso esclusivo non collegato direttamente all'immobile ma con accesso esterno dal retro nel quale oltre alla caldaia sono alloggiati anche i macchinari impiantistici per il condizionamento dell'aria;

➤ **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE** L'edificio presenta strutture portanti in telaio cemento armato con solai interpiano in laterocemento; La copertura condominiale dell'edificio è a padiglione con manto in tegole di tipo Marsigliese.

➤ **FINITURE** Le finiture dell'unità immobiliare sono complessivamente di ottima qualità in relazione anche al periodo di recente ristrutturazione del fabbricato:

- i pavimenti sono principalmente in gres, ad eccezione del bagno dove sono state posate piastrelle in ceramica smaltata. Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, i serramenti interni sono in alluminio, mentre le finestre sono in alluminio dotate di grate di protezione in ferro; la porta d'ingresso risulta avere struttura in alluminio e vetri antisfondamento. Esternamente il fabbricato risulta essere intonacato e tinteggiato e in ottimo stato di manutenzione.

➤ **IMPIANTI** A livello impiantistico l'immobile risulta essere dotato di impianto di riscaldamento autonomo, impianto idrico – sanitario, impianto di condizionamento, impianto del Gas ed Elettrico; risulta essere collegato alla rete pubblica del metano, alla rete ENEL, alla rete del Telefono ed alla linea comunale di pubblica fognatura.

➤ **OSSERVAZIONI STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO** L'unità immobiliare si presenta in ottimo stato conservativo sia per quanto riguarda le finiture interne che per quelle esterne.

➤ **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA** L'unità immobiliare è stata classificata in classe "G" come da attestato di prestazione energetica (A.P.E.) allegato alla presente perizia redatto dall'Ing. Paolo Panori, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena al nr. 923, giusto incarico dell'Area LL.PP Patrimonio e Demanio affidato con di Determinazione nr. 802 del 11.09.2015.

10.4. unità a destinazione direzionale (filiale poste italiane)

- **CARATTERI GENERALI** L'unità immobiliare in esame, attualmente in affitto, si sviluppa completamente a piano terreno ed ha accesso da zona pedonale adiacente Via della Madonnina.
- L'unità immobiliare a destinazione direzionale è attualmente locata alle Poste Italiane che la utilizzano come filiale di zona ed ha accesso da Via della Madonnina mediante una scalinata esterne e una rampa con adeguata pendenza per l'accesso ai disabili; l'immobile è costituito da una zona di ingresso attesa di mq. 44,80 circa separata tramite la zona delle casse ai locali sul retro destinati ad uffici per i dipendenti a cui si accede anche da un ingresso laterale posto lungo Via II° Risorgimento Italiano per complessivi mq. 72,95 circa; l'unità immobiliare è inoltre servita da due wc di mq. 2,40 ciascuno collegati alla zona uffici tramite un disimpegno di mq. 3,90 oltre ad un piccolo locale ripostiglio di 0,97 mq. e un locale archivio/ripostiglio di mq. 12,38 circa; l'immobile è inoltre dotato di centrale termica ad uso esclusivo di mq. 7.02 non collegato direttamente all'immobile ma con accesso esterno dal retro.
- **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE** L'edificio presenta strutture portanti in telaio cemento armato con solai interpiano in laterocemento; La copertura condominiale dell'edificio è a padiglione con manto in tegole di tipo Marsigliese.
- **FINITURE** Le finiture dell'unità immobiliare sono complessivamente di buona qualità in relazione anche al periodo di ristrutturazione del fabbricato:
- i pavimenti sono principalmente in gres, ad eccezione del bagno dove sono state posate piastrelle in ceramica smaltata. Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, i serramenti interni sono in alluminio, mentre le finestre sono in alluminio dotate di grate di protezione in ferro; la porta d'ingresso risulta avere struttura in alluminio e vetri antisfondamento. Esternamente il fabbricato risulta essere intonacato e tinteggiato e in ottimo stato di manutenzione.
- **IMPIANTI** A livello impiantistico l'immobile risulta essere dotata di impianto di riscaldamento, impianto idrico – sanitario, impianto del Gas ed Elettrico; risulta essere collegato alla rete pubblica del metano, alla rete ENEL, alla rete del Telefono ed alla linea comunale di pubblica fognatura.

- **OSSERVAZIONI STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO** L'unità immobiliare si presenta in discreto stato conservativo sia per quanto riguarda le finiture interne che per quelle esterne, presentando le naturali imperfezioni derivanti dalla vetustà dell'immobile.
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA** L'unità immobiliare è stata classificata in classe "G" come da attestato di prestazione energetica (A.P.E.) allegato alla presente perizia redatto dall'Ing. Paolo Panori, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena al nr. 923, giusto incarico dell'Area LL.PP Patrimonio e Demanio affidato con Determinazione nr. 802 del 11.09.2015.

11. Valutazione

- **INDAGINI DI MERCATO** I valori parametrici di riferimento sono stati dedotti dalle recenti contrattazioni immobiliari avvenute in zona e relative a beni simili o similari a quelli oggetto della presente.
- **GIUDIZIO DI COMMERCIALIZZABILITÀ** Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile, nonché in base alle connotazioni del mercato locale, si rileva una buona commerciabilità dei cespiti con dei tempi di vendita nel medio termine.
- **CRITERI DI STIMA** il valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione, è stato ricavato attraverso un procedimento di stima sintetico comparativo che tenesse in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevabili, ovvero: consistenza, posizione, stato conservativo e manutentivo, grado di finiture, dotazione di servizi, stato locativo, giudizio di commerciabilità e quotazioni del mercato locale. Si precisa che, date le caratteristiche del cespite, il valore unitario stimato per il fabbricato è comprensivo dell'incidenza del valore dell'area esterna comune.
- **VALORE DELL'APPARTAMENTO 1 (Fig. 55 p.lla 61 sub. 3)** In base agli elementi rilevabili il valore dell'appartamento nr. 1 all'oggi, comprensivo di ogni pertinenza, viene stimato nel modo seguente:

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie reale mq.</u>	<u>Coefficiente parametrico</u>	<u>€/mq.</u>	<u>Valore</u>
Porzione abitabile	144,62	1.00	2.000,00	€. 289.240,00

terrazzo	1,90	0,25	2.000,00	€. 950,00
VALORE TOTALE				€. 290.190,00

- **VALORE DELL'APPARTAMENTO 2 (Fig. 55 p.lla 61 sub. 4)** In base agli elementi rilevabili il valore dell'appartamento nr. 2 all'oggi, comprensivo di ogni pertinenza, viene stimato nel modo seguente:

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie commerciale mq.</u>	<u>Coefficiente parametrico</u>	<u>€/mq.</u>	<u>Valore</u>
Porzione abitabile	119,23	1.00	2.000,00	€. 280.000,00
Terrazzi	3,80	0,25	200,00	€. 1.900,00
VALORE TOTALE				281.900,00

- **VALORE DELL'APPARTAMENTO 3 (Fig. 55 p.lla 61 sub. 5)** In base agli elementi rilevabili il valore dell'appartamento nr. 3 all'oggi, comprensivo di ogni pertinenza, viene stimato nel modo seguente:

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie reale mq.</u>	<u>Coefficiente parametrico</u>	<u>€/mq.</u>	<u>Valore</u>
Porzione abitabile	144,62	1.00	2.000,00	€. 289.240,00
terrazzo	1,90	0,25	2.000,00	€. 950,00
VALORE TOTALE				€. 290.190,00

- **VALORE DELL'APPARTAMENTO 4 (Fig. 55 p.lla 61 sub. 6)** In base agli elementi rilevabili il valore del appartamento nr. 4 all'oggi, comprensivo di ogni pertinenza, viene stimato nel modo seguente:

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie commerciale mq.</u>	<u>Coefficiente parametrico</u>	<u>€/mq.</u>	<u>Valore</u>
Porzione abitabile	119,23	1.00	2.000,00	€. 280.000,00
Terrazzi	3,80	0,25	200,00	€. 1.900,00
VALORE TOTALE				281.900,00

- **VALORE DELL' UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE DIREZIONALE (Sede filiale MPS) Fig. 55 p.lla 61 sub. 1** In base agli elementi rilevabili il valore dell'unità immobiliare a destinazione direzionale all'oggi, comprensivo di ogni pertinenza, viene stimato nel modo seguente:

➤

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie commerciale mq.</u>	<u>Coefficiente parametrico</u>	<u>€/mq.</u>	<u>Valore</u>
Locali banca / servizi igienici / archivio finestrato / dis.	167,90	1,0	3.000,00	€ 501.000,00
Locali accessori – ARCHIVIO non illuminato	7,25	0,5	1.500,00	€ 10.875,00
Locali accessori – C.T.	7,00	0,2	600,00	€ 4.200,00
VALORE TOTALE				€. 516.375,00

➤ **VALORE DELL' UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE DIREZIONALE (Sede filiale poste e telecomunicazioni) Fig. 55 p.lla 61 sub. 2** In base agli elementi rilevabili il valore dell'unità immobiliare a destinazione direzionale all'oggi, comprensivo di ogni pertinenza, viene stimato nel modo seguente:

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie commerciale mq.</u>	<u>Coefficiente parametrico</u>	<u>€/mq.</u>	<u>Valore</u>
Locali posta / rip. / servizi igienici	127,42	1,00	3.000,00	€. 382.260,00
Rip / archivio	12,38	0,3	900,00	€. 11.142,00
Locali accessori / C.T.	7,00	0,2	600,00	€. 4.200,00
VALORE TOTALE				€. 386.460,00

Pertanto a seguito delle suddette valutazioni estimative effettuate sulle singole unità immobiliari costituenti il compendio immobiliare sito in Via della Madonnina, il valore immobiliare dei beni immobili oggetto della presente valutazione è riportato nella tabella seguente:

unità immobiliare	Valore di Stima
Appartamento 1	€. 290.190,00
Appartamento 2	€. 281.900,00
Appartamento 3	€. 290.190,00
Appartamento 4	€. 281.900,00
Unità immobiliare direzionale (sede)	€. 516.375,00

filiale MPS)	
Unità immobiliare direzionale (sede ufficio postale)	€. 386.460,00
VALORE COMPLESSIVO	€. 2.047.015,00

Pertanto il valore attuale del compendio immobiliare oggetto della presente valutazione è stimato in €.

2.047.015,00 diconsieuroduemilioniquarantasettemilaquindici/00cent.

Quanto sopra per assolvere al mandato affidato.

Pienza, lì 27.11.2015

In fede

Il Responsabile Area Edilizia Privata

Arch. Giuseppina Ferrigno

L'istruttore Tecnico

Geom. Alessandro Goracci

allegati:

- estratto di mappa catastale;
- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- inquadramento urbanistico;
- elaborato fotografico;
- attestati di prestazione energetica (A.P.E.) per ogni singola unità immobiliare.