

TRIBUNALE DI SIENA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare

Esecuzione immobiliare N° 25/2022

G.E: Dott.Flavio Mennella
CTU: Arch. Luigi Sili

Prossima Udienza:15/6/2023

Ad integrazione della relazione tecnica estimativa si allega il presente calcolo SUL giusto prezzo di locazione, precisando quanto segue:

Attualmente gli immobili sono così identificati:

1) Appartamento Piano Primo - ubicato nel Comune di Asciano – Via Giovaccino Losi n.33

Fog .	Part .	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
28	746	28	-	A/3	U	3,0	57 mq Totale aree scoperte mq.54	247,90

2) Posto auto scoperto - ubicato nel Comune di Asciano – Via Giovaccino Losi n.33

Fog .	Part .	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
28	746	37	-	C/6	1	22 mq	22 mq	28,41

Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati tecnici

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguaglio	S.C Raggiagliata mq	H mt
1	Appartamento	50,00	100%	50,00	2,70
2	Terrazzi	9,00	25%	2,25	-
3	Posto auto scoperto	22,00	20%	4,40	-
TOTALE		81,00		56,65	



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: ASCIANO

Fascia/zona: Suburbana/LIMITE DEL COMUNE DI SIENA - ARBIA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1800	L	4,4	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1700	L	3,6	5,4	L
Autorimesse	NORMALE	400	530	L	1,2	1,7	L
Box	NORMALE	485	660	L	1,5	2,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	305	410	L	0,9	1,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	280	380	L	0,8	1,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2100	L	4,8	6,6	L

Calcolo giusto prezzo di locazione su valori tabelle OMI abitazione

Tot Sup. convenzionale	Valore locativo OMI *	Coeff.	Canone mese	mesi	Canone annuo
Mq 52,25	€/mq 5,00	1,00	261,00	12	€.3.132,00

Valore medio OMI €/mq.4,50 in considerazione dello stato del bene
Posto auto scoperto

Tot Sup. convenzionale Posto auto	Valore locativo OMI *	Coeff.	Canone mese	mesi	Canone annuo
Mq 22,00	€/mq 1,00	1,00	22,00	12	€.264,00

Valore medio OMI €/mq.1,00 in considerazione dello stato del bene

**Dal suddetto calcolo si evince un prezzo giusto di locazione pari a €.283,00
mensile pari a €. 3.396,00/anno**

Il Tecnico
Arch Luigi Sili

Siena 4/04/2023

