
REALIZZAZIONE DI N°2 ALLOGGI E AREA EDIFICABILE

Via Don Giovanni Minzoni, Comune di Abbadia di Montepulciano (SI)

Proprietà: 

Indice

1. Oggetto di Perizia	pag. 3
2. Descrizione dei luoghi	pag. 3
3. Descrizione catastale	pag. 3
4. Destinazione urbanistica	pag. 3
5. Pratiche edilizie	pag. 3
6. Completamento dei lavori	pag. 4
7. Criteri di stima	pag. 4
a) consistenze	pag. 4
b) calcolo superficie commerciale	pag. 4
c) criteri di stima e riferimenti	pag. 5
8. Lista Allegati	pag. 7
a) Documentazione catastale	
b) Estratto del RU	
c) Attestazione di Conformità e Certificazione di Agibilità	
d) Documentazione fotografica	

6. COMPLETAMENTO DEI LAVORI

Dei lotti il n° 1 (composto da n° 2 fabbricati) è ultimato compreso le opere di urbanizzazioni con i relativi allacci.

7. CRITERI DI STIMA

Eseguiti tutti gli accertamenti ritenuti necessari, limitatamente a quelli risultati possibili, e visionati i dati raccolti, ed effettuato il sopralluogo in data **16 Gennaio 2014**, è stata redatta la stima.

a) Consistenze e calcolo superfici commerciali

Il valore commerciale è basato sul calcolo delle superfici lorde e dei parametri percentuali attribuiti alle pertinenze.

Sono state considerate separatamente le superfici relative alle seguenti categorie:

- alle sup. lorde commerciali relative ai **locali abitabili** è stato attribuito il coefficiente 1
- alle sup. lorde commerciali relative a **terrazzi** è stato attribuito il 20%
- alle sup. lorde commerciali relative a **loggiato coperto** è stato attribuito il 50%
- alle sup. lorde commerciali relative a **mansarde** è stato attribuito il 45%
- alle sup. lorde commerciali relative a **garage** è stato attribuito il 60%
- alle sup. esterne destinate a **giardino privato** è stato attribuito il 5%

Calcolo Superficie Commerciale TOTALE 187,55 mq

Appartamento n°1	mq	parametro	Sup. commerciale
Sup. abitabile	57,21	1,00	57,21
Terrazze	2,70	0,20	0,54
Giardino	29,70	0,05	1,49
Cantina	21,19	0,60	12,71
Garage	17,60	0,60	10,56
			82,51

Appartamento n°2	mq	parametro	Sup. commerciale
Sup. abitabile	79,24	1,00	79,24
Terrazze	5,75	0,20	1,15
Loggia	1,72	0,30	0,52
Giardino	26,65	0,05	1,33
Cantina	21,00	0,60	12,60
Garage	14,03	0,60	8,42
			103,26

b) Criteri di stima e riferimenti

Nel formulare il valore dell'area edificabile ci si è basati sul *sistema comparativo*, ovvero sono stati presi a campione situazioni di analoga consistenza presenti sul territorio. I parametri individuati consistono prevalentemente in:

- ubicazione

- caratteristiche intrinseche dei luoghi
- caratteristiche tecnico costruttive del fabbricato e sue finiture
- contesto ambientale

c) Valutazioni

I valori medi di mercato della zona indicano per abitazioni di caratteristiche analoghe l'importo orientativo di € 1.700/mq per gli ambienti abitabili.

L'analisi del mercato immobiliare della zona censuaria nella quale si inserisce l'area fabbricabile, supportata dai dati forniti dall'Agenzia del territorio riporta un valore che oscilla fra 1.100 e 1500 €/mq.

In riferimento al particolare andamento attuale del mercato, fortemente influenzato dalla crisi del settore immobiliare, si può ragionevolmente assumere come valore

€ 1.500,00 €/mq

La Superficie totale è **185,77 mq**

L'APPARTAMENTO N°2 E' GIA'PROMESSO IN VENDITA (con prezzo stabilito) per 1.700 €/mq per un totale di € 188.700, quindi rimangono mq 82,51

€/mq 1.500 x 82,51mq = 123.765 €

quindi **188.700 + 123.765 = 312.465 valore dell'immobile**

L'area edificabile ha superficie totale di **1080 mq**

€/mq 1.500 x 1080 mq = **1.620.000**

Il costo di costruzione €/mq 1.300 x 1080 mq = **1.404.000 €**

1.620.000 - 1.404.000 = 216.000 € valore dell'area edificabile

Destinazione	Valore
Immobile	312.465
Terreno edific.	216.000
	528.465

Tabella Riepilogativa

Lotto	Promessi in vendita	Rimanti	Totale
Appart. n°2	188.700	123.765	312.465
Terreno edificabile	216.000	0	216.000
Totale			528.465

il valore TOTALE, immobile ed area è € 528.465

Siena, 23 Gennaio 2014



Arch. Luca Borgogni

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Luca Borgogni".

8. LISTA ALLEGATI

- a) Documentazione catastale
- b) Estratto del RU
- c) Attestazione di Conformità e Certificazione di Agibilità
- d) Documentazione fotografica

