

---

# REALIZZAZIONE DI N°2 ALLOGGI E AREA EDIFICABILE

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

Proprietà: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

---

## PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA



Siena, 23 Gennaio 2014

---

## **REALIZZAZIONE DI N°2 ALLOGGI E AREA EDIFICABILE**

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

Proprietà: [REDACTED]

---

### **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	

Il sottoscritto Arch. Luca Borgogni (c.f BRG LCU 64T03 I726U) iscritto all'albo degli architetti della provincia di Siena al n°246, con studio sito in Siena Via Stalloreggi n°6, tel 0577 284479, fax 0577 094635, [mail@lucaborgogni.it](mailto:mail@lucaborgogni.it), ha ricevuto dal tribunale di Siena, sezione fallimentare, in data 22/10/2013, l'incarico di redigere le perizie di stima degli immobili e dei terreni di proprietà della "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", con sede legale in Siena, Viale Europa n°59, p. IVA 00294210521, iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente presso il Registro delle imprese di Siena al n°A131459.

### 1. OGGETTO DI PERIZIA

N°2 Alloggi che fanno parte di nuova Lottizzazione in Abbadia di Montepulciano  
Ed un' Area edificabile in adiacenza all'area su cui insistono gli alloggi

### 2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Alloggi che fanno parte di una nuova Lottizzazione in Abbadia di Montepulciano composta di n° 2 Lotti Edificabili, insediamento in adiacenza all'abitato di Abbadia Via Don Minzoni. Si tratta di n° 2 fabbricati i cui accessi, tutti indipendenti, sono da piccoli giardini che si affacciano sulle strade Via Don Minzoni e di Lottizzazione. Posteriormente ci sono gli accessi ai garage.

### 3. DESCRIZIONE CATASTALE

Alloggi identificati al catasto fabbricati

- Fg. 47, part. 479 sub 26~44, abitazione, cat. A/3, cl. 3, vani 5, rendita cat. 322,79 sub 13, garage, cat. C/6, cl. 6, 31mq, rendita cat. 70,44
- Fg. 47, part. 479 sub 19~32, abitazione, cat. A/3, cl. 3, vani 4, rendita cat. 258,23 sub 4, garage, cat. C/6, cl. 6, 16 mq, rendita cat. 36,36

Area edificabile identificata al catasto terreni

- Fg.47, part. 480, 482, 483, 481.

### 4. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel regolamento urbanistico del comune di Montepulciano l'area edificabile sopra citata è distinta come AB PAP 03 dove l'area è suddivisa in: Strada di lottizzazione, parcheggi pubblici, verde pubblico, area edificabile per una SUL pari a mq 900. Considerando che la Snr (superficie non residenziabile) può essere il 30% della SUL si deduce che su tale area possono essere edificati fabbricati per una sup uguale a mq 1080.

### 5. PRATICHE EDILIZIE:

Attestazione di Abitabilità del 07-11-2008

## 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
			<b>82,51</b>

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
			<b>103,26</b>

### 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
Immobilabile	312.465
Terreno edific.	216.000
	<b>528.465</b>

**Tabella Riepilogativa**

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

**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

