

---

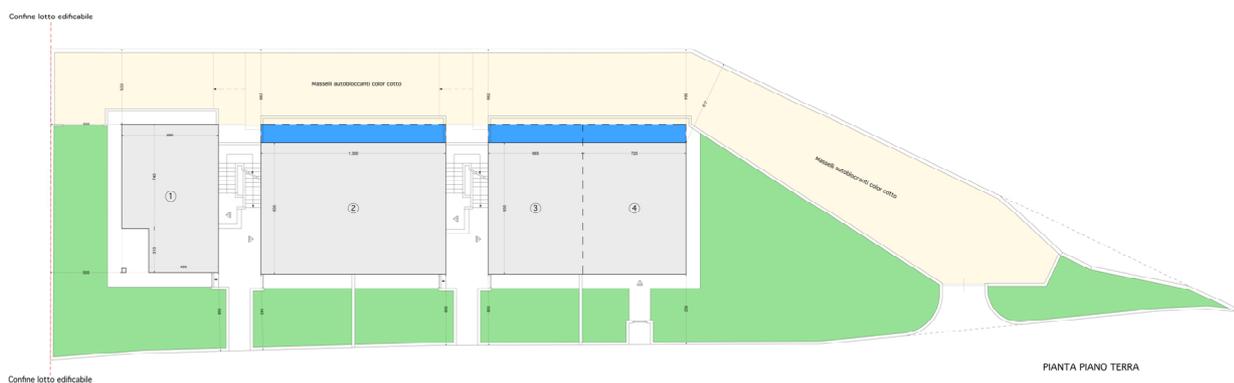
## PROGETTO DI N°9 APPARTAMENTI IN 4 EDIFICI

Via Bagnoli, Comune di Arcidosso (GR)

Proprietà: Manta Società Cooperativa Edilizia

---

### PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA



Siena, 23 Gennaio 2014

---

# PROGETTO DI N°9 APPARTAMENTI IN 4 EDIFICI

Via Bagnoli, Comune di Arcidosso (GR)

**Proprietà: Manta Società Cooperativa Edilizia**

---

## Indice

1. Oggetto di Perizia	pag. 3
2. Descrizione dei luoghi	pag. 3
3. Descrizione catastale	pag. 4
4. Destinazione urbanistica	pag. 4
5. Pratiche edilizie	pag. 5
6. Criteri di stima	pag. 5
a) Consistenze	pag. 5
b) Criteri di stima e riferimenti	pag. 7
c) Valutazioni	pag. 7
7. Lista Allegati	pag. 9
a) Documentazione catastale	
b) Regolamento urbanistico	
c) Piante di progetto	
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 "Manta Società Cooperativa Edilizia", 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:** Area edificabile in Via Bagnoli, nel Comune di Arcidosso (GR)

## **2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

L'area è posta lungo la via comunale di Bagnoli, circa 150 m da Arcidosso (Gr). E' di forma rettangolare allungata, è posto a 650 m slm e rispetto alla strada che lo costeggia si trova ad un livello più basso mediamente di circa 3 m.

Dal lato opposto alla strada il lotto si affaccia su una vallata ove, sull'altro versante, si trova il nucleo insediativo denominato "Case Grappolini".

L'area si inserisce in un contesto ambientale con punti panoramici qualificati.

**Progetto di n°9 Appartamenti che si articolano in 4 edifici**

### **EDIFICIO 1**

PT - appartamenti n°1

P1° - appartamenti n°2

Spazio comune con l'edificio 2 dove c'è la scala esterna per raggiungere i vari livelli

**Appartamento 1** Dotato di giardino privato, portico e terrazzo, composto da soggiorno-pranzo, camera matrimoniale, camera singola, bagno e disimpegno. Dal soggiorno tramite una scala si raggiunge la cantina e poi il **garage**

**Appartamento 2** Dotato di terrazzo coperto, composto da soggiorno-pranzo, camera matrimoniale, camera singola, bagno e disimpegno. Un secondo terrazzo sul lato verso la valle. Al piano seminterrato c'è il garage

### **EDIFICIO 2**

PT - appartamenti n°3, n°5

P1° - appartamenti n°4, n°6

Spazio comune sia con l'edificio 1 sia con il 3 dove c'è la scala esterna per raggiungere i vari livelli

**Appartamento 3** Dotato di giardino privato, composto da soggiorno-pranzo, camera matrimoniale, camera singola, bagno e disimpegno. Dal soggiorno tramite una scala si raggiunge la cantina e poi il **garage**

**Appartamento 4** Dotato di terrazzo sia sul lato prospiciente la vallata sia su Via Bagnoli, composto da soggiorno-pranzo, camera matrimoniale, camera singola, bagno e disimpegno. Al piano seminterrato c'è il garage

**Appartamento 5** Dotato di giardino privato, composto da soggiorno-pranzo, camera matrimoniale, camera singola, bagno e disimpegno. Dal soggiorno tramite una scala si raggiunge la cantina e poi il **garage**

**Appartamento 6** Dotato di terrazzo sia sul lato prospiciente la vallata sia su Via Bagnoli, composto da soggiorno-pranzo, camera matrimoniale, camera singola, bagno e disimpegno. Al piano seminterrato c'è il garage

### **EDIFICIO 3**

PT - appartamenti n°7

P1° - appartamenti n°8

Spazio comune sia con l'edificio 2 dove c'è la scala esterna per raggiungere i vari livelli

**Appartamento 7** Dotato di giardino privato, composto da soggiorno-pranzo, camera matrimoniale, camera singola, bagno e disimpegno. Dal soggiorno tramite una scala si raggiunge la cantina e poi il **garage**

**Appartamento 8** Dotato di terrazzo sia sul lato prospiciente la vallata sia su Via Bagnoli, composto da soggiorno-pranzo, camera matrimoniale, camera singola, bagno e disimpegno. Al piano seminterrato c'è il garage

### **EDIFICIO 4**

#### **Appartamento n°9**

Composto da un unico appartamento al **PT**, **Appartamento n°9**, con copertura a padiglione ed è libero su tre lati e confina sul quarto con l'appartamento n°7

E' dotato di un ampio giardino privato ed è composto da soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera singola, bagno e disimpegno. Dal soggiorno tramite una scala si raggiunge la cantina e poi il **garage**

**Garage** il progetto, oltre ai 9 garage collegati ai 9 appartamenti prevede un ulteriore garage non vincolato alle 9 unità residenziali

**3. DESCRIZIONE CATASTALE:** Fg. 35 part. 2 consistenza mq 1368,15

### **4. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il lotto edificabile rientra nei vincoli paesaggistico e idrogeologico

Sul terreno, prima della recente demolizione, insisteva un **fabbricato artigianale** ridotto a rudere per il quale l'allora vigente PRG ammetteva *“la trasformazione dello stesso in un edificio che possa prevedere la destinazione d'uso a civile abitazione, a deposito, ad autorimesse private o laboratorio per il piccolo artigianato tradizionale”*

L'ultimo RU con delibera n°28 del 29-08-2011 conferma le previsioni edificatorie dei precedenti atti amministrativi.

## 5. PRATICHE EDILIZIE:

- Primo progetto presentato con Pratica edilizia n°83 del 12-11-2004 che recuperava la volumetria esistente e prevedeva la realizzazione di un **complesso edilizio a destinazione residenziale. Permesso di costruire n°16 del 08-09-2006**
- RU approvato con atto n°5 di 29-01-2007 che all'art. 22.5 introduceva la "possibilità di utilizzazione di un piano interrato o seminterrato oltre il volume già concesso per utilizzazione come autorimesse"
- **Inizio Lavori in data 13-09-2007** e attuata demolizione dell'edificio esistente e sistemazione dell'area per la costruzione del nuovo edificio
- **Variante in corso d'opera n°6 del 21-04-2010** che introduceva un nuovo piano a livello seminterrato con destinazione ad autorimesse e cantine.
- **2° Variante in corso d'opera prot. 2361 del 24/02/2011**, per mutate esigenze commerciali, relativa alla variazione del numero degli alloggi (da 8 a 9) e delle autorimesse (da 8 a 10). Questa istanza ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Paesaggistica ed è stata acquisita al protocollo della Soprintendenza di Siena in data 26/02/2013. Al ricevimento di tale autorizzazione l'Amministrazione Comunale provvederà al conteggio degli oneri ed al rilascio del Permesso a Costruire.

<b>Appartamento n°1 (PT)</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. parametrata</b>
Cantina = mq 32,30	0,50	16,15
Garage = mq 19,55	0,60	11,73
Sup. abitabile = 65,51	1,00	65,51
Porticato = mq 5,89	0,50	2,95
Terrazzo = mq 8,75	0,30	2,62
Giardino = mq 124,72	0,05	5,30
<b>Totale</b>		<b>104,26</b>
<b>Appartamento n°2 (P1°)</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. parametrata</b>
Garage = mq 19,55	0,60	11,73
Sup. abitabile = 65,51	1,00	65,51
Porticato = mq 5,89	0,50	2,95
Terrazzo = mq 4,97	0,30	1,49
<b>Totale</b>		<b>81,68</b>

## 6. 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 29 Novembre 2013, è stata redatta la stima.

### a) Consistenze

Il calcolo della superficie commerciali è stato fatto prendendo come riferimento la Variante al Piano di Lottizzazione approvata in data 29/11/2010

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 e porticati** è stato attribuito il 30%
- alle sup. lorde commerciali relative a **garage** è stato attribuito il 60%
- alle sup. lorde commerciali relative a **cantina** è stato attribuito il 50%
- alle sup. esterne destinate a **giardino privato** è stato attribuito il 5%

### Calcolo Superficie Commerciale

<b>Appartamento n°3 (PT°)</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Cantina = 30,23	0,50	15,12
Garage = mq 19,04	0,60	11,42
Sup. abitabile = 60,45	1,00	60,45
Terrazzo = mq 12,03	0,30	3,61
Giardino = mq 37,80	0,05	1,89
<b>Totale</b>		<b>92,49</b>

<b>Appartamento n°4 (P1°)</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Garage = mq 19,64	0,60	11,78
Sup. abitabile = 60,45	1,00	60,45
Terrazzo = mq 4,90	0,30	1,47
Terrazzo = mq 4,83	0,30	1,45
<b>Totale</b>		<b>75,15</b>

<b>Appartamento n°5 (PT°)</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Cantina = 30,23	0,50	15,12
Garage = mq 19,64	0,60	11,78
Sup. abitabile = 60,45	1,00	60,45
Terrazzo = mq 12,03	0,30	3,61
Giardino = mq 36,55	0,05	1,83
<b>Totale</b>		<b>92,79</b>

<b>Appartamento n°6 (P1°)</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Garage = mq 19,04	0,60	11,42
Sup. abitabile = 60,45	1,00	60,45
Terrazzo = mq 4,83	0,30	1,45
Terrazzo = mq 4,83	0,30	1,45
<b>Totale</b>		<b>74,77</b>

<b>Appartamento n°1 (PT)</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Cantina = mq 30,23	0,50	15,12
Garage = mq 19,04	0,60	11,42
Sup. abitabile = 60,45	1,00	60,45
Terrazzo = mq 12,03	0,30	3,61
Giardino = mq 35,85	0,05	1,79

<b>Totale</b>		<b>92,39</b>
<b>Appartamento n°8 (P1°)</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Garage = mq 19,64	0,60	11,78
Sup. abitabile = 61,85	1,00	61,85
Terrazzo = mq 4,90	0,30	1,47
Terrazzo = mq 4,83	0,30	1,45
<b>Totale</b>		<b>76,55</b>

<b>Appartamento n°9 (PT°)</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Garage = mq 23,80	0,60	14,28
Sup. abitabile = 68,82	1,00	68,82
Terrazzo = mq 12,03	0,30	3,61
Giardino = mq 212,00	0,05	10,60
<b>Totale</b>		<b>114,52</b>
Garage non vincolato alle 9 unità residenziali		
Garage = mq 20,23	0,60	12,14
<b>Totale</b>		<b>12,14</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 € **2.000/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 come valore classificato come "ville e villini" che oscilla fra 1.500 – 2.160.

In riferimento al particolare andamento attuale del mercato, fortemente influenzato dalla crisi del settore immobiliare, si può ragionevolmente assumere come valore € **1.800,00**

N° appartamento	Superficie commerciale
1	104,26
2	81,68
3	92,49
4	75,15
5	92,79
6	74,77

7	92,39
8	76,55
9	114,52
<b>Tot. appartamenti</b>	<b>804,6 mq</b>
<b>Garage</b>	<b>12,14 mq</b>
<b>Totale</b>	<b>816,74</b>

€ 1800 x 804,60 mq = **1.448.280**

Garage non vincolato agli appartamenti

€ 1.000,00 x 12,14 mq = **12.140,00**

**Totale** **1.460.420**

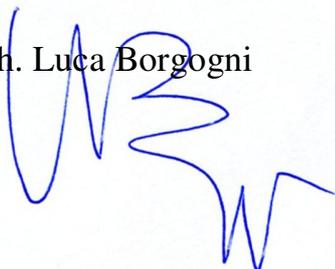
Il costo di costruzione 1.500,00 x 816,74 = **1.225.110 €**

**Quindi il valore attuale dell'area è: 1.460.420 – 1.225.110 = 235.310 €**

**il valore ATTUALE dell'area è € 235.310**

Siena, 23 Gennaio 2014

Arch. Luca Borgogni



**7. LISTA ALLEGATI**

- a) Documentazione catastale
- b) Regolamento urbanistico
- c) Piante di progetto
- d) Documentazione fotografica