
BLOCCO A - N°6 APPARTAMENTI

Via del Boscaiolo, Località Bagnolo, Comune di Santa Fiora (GR)

Proprietà: Manta Società Cooperativa Edilizia

Indice

1. Oggetto di Perizia	pag. 3
2. Descrizione dei luoghi	pag. 3
3. Descrizione catastale	pag. 3
4. Pratiche edilizie	pag. 3
5. Completamento dei lavori	pag. 3
6. Criteri di stima	pag. 4
a) Consistenze e calcolo superfici commerciali	pag. 4
b) Criteri di stima e riferimenti	pag. 5
c) Valutazioni	pag. 6
7. Valore attuale degli immobili	pag. 6
8. Lista Allegati	pag. 7
a) Documentazione catastale	
b) Permesso di Costruire n° 1524	
-Inizio lavori 17/01/2007	
-Proroga 14/07/2009	
-Variante alla DIA prot. 5256 del 11-06-2010, per realizzare scale esterne	
c) Elaborati grafici	
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, 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

BLOCCO A, Via del Boscaiolo, Località Bagnolo, **Santa Fiora (Gr)**

2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'area è collocata in posizione dominante e panoramica a 100 m dalla strada provinciale, dista 400 m dai servizi della frazione di Bagnolo e 3 km da Santa Fiora.

L'edificio è costituito da 6 appartamenti, ognuno con garage e ingresso indipendente.

La struttura è in c.a. in travi e pilastri con solai in latero-cemento.

Tamponamenti esterni a cassetta secondo la normativa per il risparmio energetico secondo Gli infissi esterni sono dotati di doppio vetro.

3. DESCRIZIONE CATASTALE:

CT del comune di Santa Fiora, Fg 15 part. 876

4. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n° 1524

Inizio lavori 17/01/2007

Proroga 14/07/2009

Variante DIA prot. 5256 del 11-06-2010 per scale esterne e frazionamento di 2 unità immobiliari.

Pratica Genio Civile n° 179071/77 del 22-06-06,

5. COMPLETAMENTO DEI LAVORI

Lavorazioni necessarie per finire il cantiere:

Completamento del Fabbricato (€ 150.000,00)

- Scale laterali in c.a. di accesso al piano superiore comprensivo di rivestimento e di parapetti, necessarie per comunicazione di fine lavori al Genio Civile
- Sistemazione delle aree di accesso alle autorimesse ed ai parcheggi privati con muretti in blocchi di tufo e parapetti in legno
- Montaggio apparecchiature del teleriscaldamento e montaggio dei radiatori
- Ultimazione impianto elettrico, cavi, placche
- Montaggio sanitari e rubinetterie

- Posa in opera rivestimenti e battiscopa
- Montaggio porte interne e di n° 1 finestra esterna
- Seconda mano di tinteggiatura esterna
- Montaggio portelloni esterni delle autorimesse

Completamento delle Urbanizzazioni (€ 40.000,00)

- Adduzioni acqua, gas ed Enel
- Muro in tufo a confine con la parrocchia e sul retro verso l'area condominiale
- Rivestimento in trachite dei tratti di muro lungo strada
- Sistemazione illuminazione stradale con montaggio dei corpi illuminanti di progetto
- Asfaltatura di tutto il tratto di strada da cedere al Comune
- Sistemazione area condominiale tra i fabbricati A e C, con pulizia e sistemazione del giardino

Per l'ottenimento dell'abitabilità è richiesto il completamento totale delle opere di urbanizzazione ed il relativo collaudo

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 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

Appartamento n°1	mq	parametro	Sup. commerciale
Garage	0	0,60	0
Sup. abitabile	46,90	1,00	46,90
Mansarda	18,30	0,45	8,23
Giardino	65,30	0,05	3,27
Balconi	8,88	0,20	1,78
Totale			60,19
Appartamento n°2			
Garage	45,54	0,60	27,32
Sup. abitabile	93,80	1,00	93,8
Giardino	89,60	0,05	4,48

luca borgogni architetto

Balconi	16,32	0,20	3,26
Totale			128,86
Appartamento n°3			
Garage	45,54	0,60	27,32
Sup. abitabile	93,80	1,00	93,80
Giardino	131,60	0,05	6,58
Balcone	11,76	0,20	2,35
Loggiato coperto	18,24	0,50	9,12
Totale			139,17
Appartamento n°4			
Garage	0	0,60	0
Sup. abitabile	46,90	1,00	46,9
Mansarda	19,20	0,45	8,64
Balconi	8,88	0,20	1,78
Giardino	94,80	0,05	4,74
Totale			62,06
Appartamento n°5			
Garage	32,28	0,60	19,37
Sup. abitabile	46,90	1,00	46,90
Loggiato coperto	18,24	0,50	9,12
Giardino	126,10	0,05	6,31
Totale			81,70
Appartamento n°6			
Garage	33,28	0,60	19,97
Sup. abitabile	46,90	1,00	46,90
Loggiato coperto	18,24	0,50	9,12
Giardino	182,90	0,05	9,15
Totale			85,14
TOTALE sup. appartamenti			557,10

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 € **1.800/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 1700 € /mq. Si assume come valore **1.800,00 €/mq**.

La Superficie totale commerciale è **557,10 mq**

7. VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI

N° 1 APPARTAMENTO GIA'PROMESSO IN VENDITA (con prezzo stabilito di €/mq 1.800) per **mq 60,18**, per un totale di € **108.324 quindi:**

mq 557,10 (mq totali) – 60,18 (mq promessi) = **496,92 mq RIMANENTI**

496,92 (mq rimanenti) x 1.800 €/mq = **894.456 €**

€ 108.324 (promessi) + € 894.456 (rimanenti) = **1.002.780 €**

I costi a finire sono valutabili in € **252.000,00** di cui:

- € 150.000,00 completamento fabbricati
- € 40.000,00 completamento opere di urbanizzazione
- € 50.000,00 spese tecniche
- € 2.000 infissi rubati a causa del fermo del cantiere che si protrae da circa 2 anni
- € 10.000 costi per rimozione di materiale sciolto in cantiere

Quindi il valore attuale dell'operazione è valutabile in

€ 1.002.780 – € 252.000,00 = 750.780 €

il valore ATTUALE è € 750.780

Siena, 23 Gennaio 2014



Arch. Luca Borgogni

8. LISTA ALLEGATI

- a) Documentazione catastale
- b) -Permesso di Costruire n° 1524
 - Inizio lavori 17/01/2007
 - Proroga 14/07/2009
 - Variante alla DIA prot. 5256 del 11-06-2010, per realizzare scale esterne
- c) Elaborati grafici
- d) Documentazione fotografica