
REALIZZAZIONE DI N°2 EDIFICI
Via di Cortona, Comune di Foiano della Chiana (AR)
Proprietà: Manta Società Cooperativa Edilizia

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA



Siena, 23 Gennaio 2014

REALIZZAZIONE DI N°2 EDIFICI
Via di Cortona, Comune di Foiano della Chiana (AR)
Proprietà: Manta Società Cooperativa Edilizia

Indice

1. Oggetto di Perizia	pag. 3
2. Descrizione dei luoghi	pag. 3
3. Destinazione 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. 7
c) Valutazioni	pag. 7
7. Lista Allegati	pag. 8
a) Documentazione catastale	
b) Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità depositato il 4/02/2010	
c) 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

n° 2 Edifici a destinazione prevalentemente residenziale con spazi per attività commerciali e direzionali, Via di Cortona, Foiano della Chiana, Arezzo

2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

- **per l'edificio A** - n° 4 piani fuori terra (PT, P1°, P2° e P3°) + 2 Livelli seminterrati sono necessari 2 piani seminterrati per sopperire al forte dislivello
- **per l'edificio B** - n° 4 piani fuori terra (PT, P1°, P2° e P3°) + 1 Livello seminterrato

- L'edificio è stato realizzato con struttura portante in c.a. e tamponatura in muratura ordinaria in blocchi termocoibenti del tipo Poroton.
- Le strutture di fondazione e copertura sono impermeabilizzate con idonei materiali per garantire il buon comportamento termoigrometrico.
- I solai sono tipo Bausta con travetti in latero-cemento con interposta pignatta in laterizio e soletta collaborante in cls di spessore cm 4
- Le facciate sono intonacate
- Gli infissi sono in legno verniciato, eccetto per quelli dei locali commerciali o direzionali che sono in alluminio

3. DESCRIZIONE CATASTALE:

NCEU Comune di Foiano della Chiana Fg. 24, part. 186, subb. 8, 9, 10, 15, 16, 17, 20, 23, 33, 38, 39, 41, 43, 48, 49, 54, 56, 60, 65, 70, 72,79, 81, 82, 83, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 100, 104, 106, 111, 112, 116, 117, 125, 134, 137, 138, 140, 142, 146, 149, 152, 158 e CT al Fg. 24, part. 978 (proprietà 50%)

4. PRATICHE EDILIZIE:

Deposito di Attestazione di Abitabilità con Variante Finale in data 04-02-2010

5. COMPLETAMENTO DEI LAVORI

I lavori sono finiti e completi di Abitabilità e sono già state effettuate molte vendite.

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 **2 Dicembre 2013**, è stata redatta la stima.

a) Consistenze e calcolo superfici commerciali

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. esterne destinate a **giardino privato** è stato attribuito il 3%

Calcolo Superficie Commerciale per LOCALI ABITABILI con parametro 1

Totale sup. abitabile 722,56 (abitazioni)+ 662,19 (uffici)

A/3: N° Piano Sup. abitabile

Abitazioni appart.

Blocco A

Sub. 111	8	P1	47,04
Sub. 112	9	P1	61,57
Sub. 116	13	P1	47,10
Sub. 117	14	P1	60,02
Sub. 125	22	P2	61,57
totale			277,3

Blocco B

Sub. 33	14	P2	42,82
Sub. 38	41	P1	44,34
Sub. 39	42	P1	44,43
Sub. 41	6	P1	42,90
Sub. 43	8	P1	42,89
Sub. 48	12	P2	42,89
Sub. 49	13	P2	54,86
Sub. 54	18	P3	42,77
Sub. 56	20	P3	42,77
Sub. 158	92	P1	44,59
totale			445,26

TOTALE 722,56

abitazioni

A/10:

Uffici e studi

Blocco A

Sub. 87	36	P1s	52,52
Sub. 88	31	P1s	46,38
Sub. 89	38	P1s	59,47
Sub. 90	39	P1s	82,73
Sub. 91	32	P1s	62,52
Sub. 95	33	P1s	62,06

Sub. 100	37	P1s	78,54
Sub. 104	1	PT	91,06
Sub. 106	3e4	PT	126,91
TOTALE			662,19
uffici			

Calcolo Superficie Commerciale per TERRAZZI con parametro 30%

Totale sup. terrazzi 79,24

A/3:	N°	Piano	Terrazze	Sup.
Abitazioni	appart.			commerciale
Blocco A				
Sub. 111	8	P1	28,93	8,68
Sub. 112	9	P1	37,55	11,26
Sub. 116	13	P1	28,93	8,67
Sub. 117	14	P1	37,55	11,26
Sub. 125	22	P2	12,30	3,69
totale			145,26	43,56
Blocco B				
Sub. 33	14	P2	12,83	3,84
Sub. 38	41	P1	10,21	3,06
Sub. 39	42	P1	12,14	3,64
Sub. 41	6	P1	12,83	3,84
Sub. 43	8	P1	12,83	3,84
Sub. 48	12	P2	12,83	3,84
Sub. 49	13	P2	5,23	1,56
Sub. 54	18	P3	13,93	4,17
Sub. 56	20	P3	13,93	4,17
Sub. 158	92	P1	12,14	3,63
totale			118,9	35,67
TOTALE				79,24
terrazzi				

Calcolo Superficie Commerciale per CANTINE con parametro 25%

Totale sup. cantine 8,10

C/2:	N°	Piano	Magazzini	Sup.
Magazzini	appart.			commerciale
Blocco A				
Sub. 81	E	P2s	6,21	1,55
Sub. 82	D	P2s	7,46	1,86
Sub. 83	C	P2s	6,30	1,57
Totale			19,97	4,24
Blocco B				
Sub. 23	C1	P1s	15,45	3,86
Totale			15,45	3,86
TOTALE				8,10
cantine				

Calcolo Superficie Commerciale per MAGAZZINI con parametro 25%

Totale sup. magazzini 55,62

C/2: N° Piano Magazzini Sup.
Magazzini appart. commerciale

Blocco A

Sub. 79	20	P2s	56,67	14,16
Sub. 92	A	P1s	36,77	9,19
Sub. 93	C	P1s	20,01	5,00
Sub. 94	D	P1s	41,06	10,26
Sub. 97	E	P1s	21,85	5,46
Sub. 98	F	P1s	46,12	11,53

Totale 222,48 55,62

TOTALE 55,62

magazzini

Calcolo Superficie Commerciale per AUTORIMESSE con parametro 60%

Totale sup. autorimesse 188,29

C/6: N° Piano Garage Sup.
autorimesse appart. commerciale

Blocco A

Sub. 60	9	P2s	24,17	14,50
Sub. 65	18	P2s	21,08	12,64
Sub. 70	30	P2s	17,70	10,62
Sub. 72	19	P2s	20,94	12,56

Totale 83,89 56,54

Blocco B

Sub 8	5	P1s	35,63	21,37
55,62	10	P1s	26,94	16,16
Sub. 10	15	P1s	26,59	15,95
Sub. 15	7	P1s	24,85	14,91
Sub. 16	19	P1s	25,04	15,02
Sub. 17	12	P1s	25,86	15,51
Sub. 20	11	P1s	25,03	15,01

Totale 189,94 116,96

TOTALE 188,29

garage

Calcolo Superficie Commerciale per POSTI AUTO con parametro 10%

Totale sup. posti auto 5,80

osti auto mq Sup.
commerciale

Sub. 137	12	1,2
Sub. 138	16	1,6
Sub. 140	12	1,2
Sub. 149	9	0,9
Sub. 152	9	0,9

Totale 18 5,80

b) Criteri di stima e riferimenti

Nel formulare il valore dell'immobile 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 e di € **1.600/mq**

L'analisi del mercato immobiliare della zona censuaria nella quale si inseriscono gli immobili, supportata dai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, riporta il valore che oscilla tra **1.300 e 1.700 €/mq** per la **residenza** e tra **1.000 e 1.500 €/mq** per **uffici e negozi**.

In riferimento ai criteri già esposti quanto sopra ed in particolare all'andamento attuale del mercato, fortemente influenzato dalla crisi del settore immobiliare, si assume quale valore più attendibile € **1.900/mq** per la residenza e € **1.500/mq** per i locali commerciali.

RESIDENZA = 722,56 (abitazioni) + 79,24 (terrazze) + 8,10 (cantine) + 188,26 (garage) + 5,80 (posti auto) = **1003,96 mq**

UFFICI o NEGOZI = 662,19 (negozi) + 55,62 (magazzini) = **717,81 mq**

N° 2 APPARTAMENTI GIA'PROMESSI IN VENDITA con prezzo stabilito (sub 106, sub 112-65) per un totale di **mq 212,40**, per un **valore €/mq 1.950** per un totale di € **414.180**

1003,96 (mq totali) – 212,40 (mq promessi) = **791,56 mq RIMANENTI**

791,56 (sup. rimanente residenz.) x 1.900/mq = 1.503.964 €

717,81 (sup. negozi) x 1.500,00 €/mq = 1.076.715

414.180 (promessi) + 1.503.964 (riman. resid.) + 1.076.715 (riman. negozi) = **2.994.859 €**

il valore ATTUALE dell'immobile è € 2.994.859

Siena, 23 Gennaio 2014

Arch. Luca Borgogni



7. LISTA ALLEGATI

- a) Documentazione catastale
- b) Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità depositato il 4/02/2010
- c) Documentazione fotografica