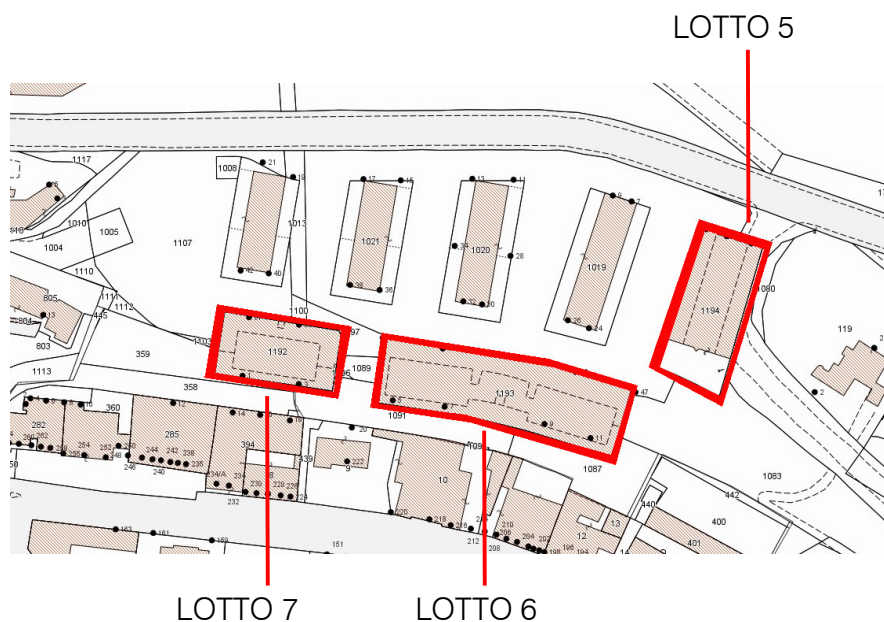
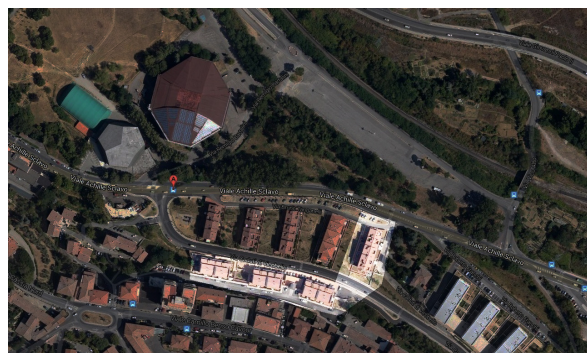


PEEP 9, N°14 ALLOGGI CON GARAGE E N°73 GARAGE

Viale Sclavo, Comune di Siena (SI)

Proprietà: Manta Società Cooperativa Edilizia

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA



Siena, 23 Gennaio 2014

---

# PEEP 9, N°14 ALLOGGI CON GARAGE E N°73 GARAGE

Viale Sclavo, Comune di Siena (SI)

**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. 4
5. Criteri di stima n°14 Alloggi con garage	pag. 4
a) Consistenze e Calcolo Superfici Commerciali	pag. 4
b) Criteri di stima e riferimenti	pag. 7
c) Valutazioni	pag. 8
6. Criteri di stima n°73 garage	pag. 9
a) Consistenze e Calcolo Superfici	pag. 9
b) Criteri di stima e riferimenti	pag. 11
c) Valutazioni	pag. 12
7. Lista Allegati	pag. 13
a) Documentazione catastale	
b) Attestazione di abitabilità ed agibilità depositata il 30-11-2010	
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](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**

- Alloggi in area Peep 9 in Viale Sclavo nel lotto 5, 6,7: n° 14 alloggi e n° 14 garage
- N° 73 Garage

### **2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

- lotto 5 (alloggi 1,10,12,13),
- lotto 6 (alloggi 3,4,9,10)
- lotto 7 (alloggi 3,6,9,10,11,12)

### **3. DESCRIZIONE CATASTALE**

#### **Lotto 5:**

- alloggio 1 Fg. 13, part. 1194, sub. 1~17 e 18 (abitazione e resedi),  
sub. 33 (garage)
- alloggio 10 Fg. 13, part. 1194, sub. 10 (abitazione)  
sub. 47 (garage)
- alloggio 12 Fg. 13, part. 1194, sub. 12, (abitazione)  
sub. 50 (garage)
- alloggio 13 Fg. 13, part. 1194, subb. 13~51 (abitazione e resede)  
sub. 51 (garage)

#### **Lotto 6:**

- alloggio 3 Fg. 13, part. 1193, sub. 3 (abitazione)  
sub. 23 (garage)
- alloggio 4 Fg. 13, part. 1193, sub. 4 (abitazione)  
sub. 24 (garage)
- alloggio 9 Fg. 13, part. 1193, sub. 9 (abitazione)  
sub. 29 (garage)
- alloggio 10 Fg. 13, part. 1193, sub. 10 (abitazione)  
sub. 30 (garage)

#### **Lotto 7:**

- alloggio 3 Fg. 13, part. 1192, subb. 3~42 (abitazione e resede)  
sub. 29 (garage)
- alloggio 6 Fg. 13, part. 1192, sub. 6 (abitazione)

- sub. 32 (garage)
- alloggio 9 Fg. 13, part. 1192, subb. 9~45 (abitazione e resede)  
sub. 35 (garage)
- alloggio 10 Fg. 13, part. 1192, subb. 10~46 (abitazione e resede)  
sub. 36 (garage)
- alloggio 11 Fg. 13, part. 1192, subb. 11~47 (abitazione e resede)  
sub. 37 (garage)
- alloggio 12 Fg. 13, part. 1192, subb. 12~48 (abitazione e resede)  
sub. 38 (garage)

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Attestazione di abitabilità ed agibilità depositata il 30-11-2010

#### 5. CRITERI DI STIMA N°14 ALLOGGI CON GARAGE

Eseguiti tutti gli accertamenti ritenuti necessari, limitatamente a quelli risultati possibili, e visionati i dati raccolti, ed effettuato il sopralluogo in data 18 Dicembre 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 30%
- alle sup. lorde commerciali relative a **posti auto** è stato attribuito il 5%
- alle sup. esterne destinate a **giardino privato** è stato attribuito il 5%

#### LOTTO 5 N°4 Appartamenti

Appartamento n°1	mq	parametro	Sup. commerciale
Sup. abitabile	55,35	1,00	55,35
Giardino	52,80	0,05	2,64
Garage	15,11	0,60	9,07
			<b>67,06</b>

Appartamento n°10	mq	parametro	Sup. commerciale
Sup. abitabile	81,54	1,00	81,54
Garage	17,71	0,60	10,63
			<b>92,17</b>

<b>Appartamento n°12</b>	<b>mq</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Sup. abitabile	81,45	1,00	81,45
Garage	15,51	0,60	9,31
			<b>90,76</b>

<b>Appartamento n°13</b>	<b>mq</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Sup. abitabile	86,15	1,00	86,15
Soffitta	20,38	0,50	10,19
Garage	15,91	0,60	9,55
			<b>105,89</b>

<b>LOTTO 5</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Appartamento n°1	67,06
Appartamento n°10	92,17
Appartamento n°12	90,76
Appartamento n°13	105,89
	<b>355,88</b>

**LOTTO 6 N°4 Appartamenti**

<b>Appartamento n°3</b>	<b>mq</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Sup. abitabile	85,95	1,00	85,95
Locale accessorio	11,50	0,50	5,75
Balcone	3,98	0,20	0,80
Garage	20,34	0,60	12,20
			<b>104,70</b>

<b>Appartamento n°4</b>	<b>mq</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Sup. abitabile	85,95	1,00	85,95
Locale accessorio	11,50	0,50	5,75
Balcone	3,98	0,20	0,80
Garage	20,34	0,60	12,20
			<b>104,70</b>

<b>Appartamento n°9</b>	<b>mq</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Sup. abitabile	85,95	1,00	85,95
Locale accessorio	11,50	0,50	5,75
Balcone	3,98	0,20	0,80
Garage	20,34	0,60	12,20
			<b>104,70</b>

<b>Appartamento n°10</b>	<b>mq</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Sup. abitabile	85,95	1,00	85,95
Locale accessorio	11,50	0,50	5,75
Balcone	3,98	0,20	0,80
Garage	20,34	0,60	12,20
			<b>104,70</b>

<b>LOTTO 6</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Appartamento n°3	104,70
Appartamento n°4	104,70
Appartamento n°9	104,70
Appartamento n°10	104,70
	<b>418,80</b>

#### **LOTTO 7 N°6 Appartamenti**

<b>Appartamento n°3</b>	<b>mq</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Sup. abitabile	51,40	1,00	51,40
Loggia	8,56	0,30	2,57
Giardino	54,25	0,05	2,71
Garage	15,54	0,60	9,32
			<b>66,00</b>

<b>Appartamento n°6</b>	<b>mq</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Sup. abitabile	86,85	1,00	86,85
Locale accessorio	11,59	0,50	5,80
Balcone	4,04	0,20	0,81
Garage	13,87	0,60	8,32
			<b>101,78</b>

<b>Appartamento n°9</b>	<b>mq</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Sup. abitabile	92,79	1,00	92,79
Balcone	11,71	0,20	2,34
Giardino	28,98	0,05	1,45
Garage	14,99	0,60	8,99
			<b>105,57</b>

<b>Appartamento n°10</b>	<b>mq</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Sup. abitabile	92,79	1,00	92,79

Balcone	11,71	0,20	2,34
Giardino	11,24	0,05	0,56
Garage	15,41	0,60	9,25
			<b>104,94</b>

<b>Appartamento n°11</b>	<b>mq</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Sup. abitabile	92,79	1,00	92,79
Balcone	11,71	0,20	2,34
Giardino	11,24	0,05	0,56
Garage	15,65	0,60	9,39
			<b>105,08</b>

<b>Appartamento n°12</b>	<b>mq</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Sup. abitabile	92,79	1,00	92,79
Balcone	11,71	0,20	2,34
Giardino	28,98	0,05	1,45
Garage	13,35	0,60	8,01
			<b>104,59</b>

<b>LOTTO 7</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Appartamento n°3	66,00
Appartamento n°6	101,78
Appartamento n°9	105,57
Appartamento n°10	104,94
Appartamento n°11	105,08
Appartamento n°12	104,59
	<b>587,96</b>

#### RIEPILOGO

<b>LOTTO</b>	<b>Sup. commerciale</b>
LOTTO 5	<b>355,88</b>
LOTTO 6	<b>418,80</b>
LOTTO 7	<b>587,96</b>
<b>Totale</b>	<b>1.362,64</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 € **2.600/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 2.500 e 3.500 € /mq.

Il prezzo di cessione degli alloggi in diritto definito dal Comune di Siena (08/2010) per l'assegnazione degli alloggi facenti parte dello stesso intervento è definito in € 2613,15/mq convenzionale.

In riferimento al particolare andamento attuale del mercato, fortemente influenzato dalla crisi del settore immobiliare, possiamo assumere come valore **2.300,00 €/mq**

N° 14 Alloggi e 14 garage Totale **mq 1.362,64**

Valore **2.300 €/mq**

**1.362,64 x 2.300 = 3.134.072**

**ALLOGGI CON GARAGE - LOTTO 5,6,7 valore TOTALE, è € 3.134.072**



## 6. CRITERI DI STIMA N°73 GARAGE

Eseguiti tutti gli accertamenti ritenuti necessari, limitatamente a quelli risultati possibili, e visionati i dati raccolti, ed effettuato il sopralluogo in data 28 Novembre 2013, è stata redatta la stima.

### a) Consistenze e Calcolo Superfici

#### Lotto 5 - N°6

##### **LOTTO 5 Superficie lorda**

Sub 39	12,42
Sub 42	17,14
Sub 43	16,01
Sub 44	17,13
Sub 45	15,95
Sub 48	21,35

**100,00**

#### Lotto 6 - N°53

##### **LOTTO 6 Superficie lorda**

Sub 41	18,64
Sub 42	17,08
Sub 43	16,55
Sub 44	17,10
Sub 45	17,00
Sub 46	16,61
Sub 47	16,75
Sub 48	15,37
Sub 49	16,41
Sub 50	15,85
Sub 51	18,03
Sub 52	17,41
Sub 53	14,26
Sub 54	27,83
Sub 55	18,33
Sub 56	19,84
Sub 57	20,20
Sub 58	21,54
Sub 59	20,32
Sub 60	21,06
Sub 61	21,65
Sub 62	22,06
Sub 63	22,18

Sub 64	20,64
Sub 65	22,40
Sub 66	20,82
Sub 67	21,87
Sub 68	21,21
Sub 69	20,63
Sub 70	20,23
Sub 71	19,52
Sub 72	20,57
Sub 73	20,51
Sub 74	20,30
Sub 75	20,73
Sub 76	19,23
Sub 77	20,32
Sub 78	20,51
Sub 79	22,33
Sub 80	31,34
Sub 81	34,34
Sub 82	23,58
Sub 83	21,18
Sub 84	19,90
Sub 85	19,61
Sub 86	20,64
Sub 87	20,57
Sub 88	20,47
Sub 89	21,43
Sub 90	19,26
Sub 91	21,60
Sub 92	20,55
Sub 93	20,74
<b>1.079,10</b>	

**Lotto 7 - N°14**

**LOTTO 7 Superficie lorda**

Sub 14	18,25
Sub 15	18,58
Sub 16	18,32
Sub 17	20,35
Sub 19	18,57
Sub 20	18,32
Sub 21	18,37

Sub 22	20,32
Sub 23	17,88
Sub 24	18,95
Sub 25	20,38
Sub 26	20,38
Sub 27	16,28
Sub 34	13,43
	<b>258,38</b>

**Totale n°73 garage**

<b>LOTTO</b>	<b>Superficie lorda</b>
Lotto 5	100,00
Lotto 6	1.079,10
Lotto 7	258,38
	<b>1.437,48</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 immobili di caratteristiche analoghe l'importo orientativo di € **1.500/mq** per gli ambienti abitabili.

**TOTALE SUPERFICIE DEI GARAGE 723,00 mq GIA'PROMESSI IN VENDITA** (con prezzo stabilito) per un valore di €/mq 1567,89 quindi € **1.133.584**

1.437,48 (mq totali) – 723,00 (mq promessi) = **714,48 mq RIMANENTI**

Si assume come valore 1.500 €/mq  
 714,48 x 1.500 = **1.071.720 €**

1.133.584 (promessi) + 1.071.720 (rimanenti) = **2.205.268 €**

**GARAGE - LOTTO 5,6,7 valore ATTUALE, è € 2.205.268**

Riepilogando:

**ALLOGGI CON GARAGE - LOTTO 5,6,7 valore € 3.134.072**

**GARAGE - LOTTO 5,6,7 valore € 2.205.268**

Siena, 23 Gennaio 2014

Arch. Luca Borgogni

A circular professional stamp in blue ink is positioned to the left of a handwritten signature. The stamp contains the text: "Architetto LUCA BORGOGNI N° 246 Sez. A/a - PROVINCIA DI SIENA - ORDINE ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI". The signature is a stylized, cursive blue ink mark.

**7. LISTA ALLEGATI**

- a) Documentazione catastale
- b) Attestazione di abitabilità ed agibilità depositata il 30-11-2010
- c) Documentazione fotografica