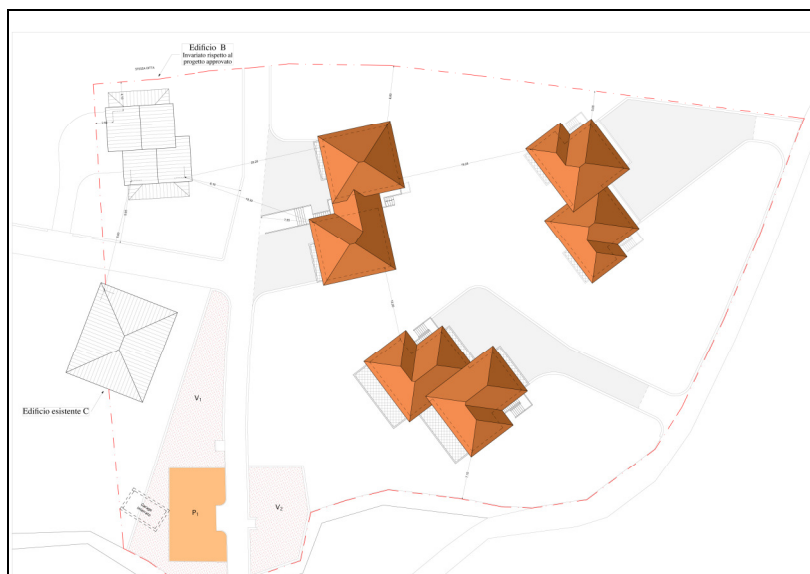

PROGETTO DI N°12 APPARTAMENTI IN 3 EDIFICI

Località Colle Vergari, Comune di Castel del Piano (GR)

Proprietà: Manta Società Cooperativa Edilizia

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA



Siena, 23 Gennaio 2014

PROGETTO DI N° 12 APPARTAMENTI IN 3 EDIFICI

Località Colle Vergari, Comune di Castel del Piano (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. Destinazione Urbanistica	pag. 3
5. Pratiche edilizie	pag. 4
6. Criteri di stima	pag. 4
a) consistenze	pag. 4
b) criteri di stima e riferimenti	pag. 7
c) Valutazioni	pag. 7
8. Lista Allegati	pag. 8
a) Documentazione catastale	
b) Estratto del Piano Strutturale, area 3-PUA	
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, 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 località Colle Vergari, Comune di Castel del Piano (GR)

2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'area ha una superficie di circa 5.000 mq ed è ubicata in località Colle Vergari, ad 1 km circa da Castel del Piano (GR).

Il terreno, appartenente al versante collinare rivolto verso est e posto a monte della strada statale n°323 in direzione Seggiano, si trova alla quota di circa 660 m s.l.m., è costeggiato per un lato (a valle) da una strada privata che serve un fabbricato unifamiliare e per un altro lato (a monte) da una strada vicinale che si dirama dalla via che conduce alla frazione di Colle Vergari.

Progetto: n° 12 appartamenti che si articolano in n°3 edifici (4 appartamenti ciascuno)

Gli appartamenti sono composti da soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera singola, disimpegno e doppi servizi. Quelli al pt hanno il giardino, quelli al p1° il terrazzo, solamente un appartamento ha anche il giardino. Tutti hanno il garage.

EDIFICIO 1 (in basso nella planimetria)

PT - appartamenti n°1 e n°2

P1° - appartamenti n°3 e n°4

EDIFICIO 2 (in alto a sinistra nella planimetria)

PT - appartamenti n°5 e n°6

P1° - appartamenti n°7 e n°8

EDIFICIO 3 (in alto a destra nella planimetria)

PT - appartamenti n°9 e n°10

P1° - appartamenti n°11 e n°12

3. DESCRIZIONE CATASTALE:

Fgl 35, part 99 (porzione), 100,101,102,103,456,457,458,459,460,461,529, consistenza 5.466 mq

4. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il lotto edificabile rientra nei vincoli paesaggistico e idrogeologico

Le previsioni urbanistiche precedenti all'anno 2006 classificavano l'area nella Sottozona C "Aree per espansioni a carattere prevalentemente residenziale" di cui all'artt 99 e 100 delle NTA.

Il Piano Strutturale e il Regolamento urbanistico vigenti dal 2006 individuano l'area con la scheda norma n°3-PUA, che prevede la destinazione d'uso residenziale e conferma la normativa precedente.

5. PRATICHE EDILIZIE:

- Il Consiglio Comunale di Castel del Piano con deliberazione n°40 del 28-09-2005 approvò il Piano di Lottizzazione per 22 alloggi
- Permesso di Costruire n°16 del 18-11-2006
- Variante al Piano di Lottizzazione del 30-12-2008 per realizzare 3 edifici composti da 4 appartamenti, ciascuno per un totale di 12 alloggi in luogo di 20 precedentemente previsti.
- In data 29-11-2010 la Variante è stata approvata con delibera e pubblicata sul BURT il 23-02-2011

Ad oggi non è stato presentato il progetto edilizio per il relativo Permesso di Costruire

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. Considerando che la Variante al Piano di Lottizzazione è stata approvata ma che il progetto per il Permesso di Costruire non è stato depositato.

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.

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 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

EDIFICIO 1 (in basso nella planimetria)

Appartamento n°1	parametro	Sup. commerciale
Garage = mq 18,80	0,60	11,28
Sup. abitabile = mq 73,24	1,00	73,24
Giardino = mq 261,56	0,03	7,85
Totale		92,37

Appartamento n°2

Garage = mq	18,80	0,60	11,28
Sup. abitabile = mq	73,86	1,00	73,86
Giardino = mq	383,60	0,03	11,51
Totale			96,65

Appartamento n°3

Garage = mq	22,28	0,60	11,28
Sup. abitabile = mq	87,12	1,00	73,86
Giardino = mq	220,32	0,03	6,61
Terrazzo = mq	27,58	0,30	8,27
Terrazzo = mq	9,66	0,30	2,90
Totale			118,27

Appartamento n°4

Garage = mq	22,88	0,60	13,73
Sup. abitabile = mq	86,89	1,00	86,89
Terrazzo = mq	28,02	0,30	8,41
Terrazzo = mq	9,45	0,30	2,84
Totale			111,87

EDIFICIO 2 (in alto a sinistra nella planimetria)

Appartamento n°5 **parametro** **Sup. commerciale**

Garage = mq	39,50	0,60	23,70
Scannafosso = mq	19,30	0,10	1,93
Sup. abitabile = mq	79,08	1,00	79,08
Terrazzo = mq	12,95	0,30	3,89
Giardino = mq	301,36	0,03	9,04
Totale			117,64

Appartamento n°6

Garage = mq	39,50	0,60	23,70
Scannafosso = mq	19,30	0,10	1,93
Sup. abitabile = mq	79,08	1,00	79,08
Terrazzo = mq	12,95	0,30	3,89
Giardino = mq	273,16	0,03	8,20
Totale			116,80

Appartamento n°7

Garage = mq	39,50	0,60	23,70
Scannafosso = mq	19,30	0,10	1,93
Sup. abitabile = mq	79,08	1,00	79,08
Terrazzo = mq	7,82	0,30	2,35
Totale			107,06

Appartamento n°8

Garage = mq	39,50	0,60	23,70
-------------	-------	------	-------

Scannafosso = mq	19,30	0,10	1,93
Sup. abitabile = mq	79,08	1,00	79,08
Terrazzo = mq	7,82	0,30	2,35
Terrazzo = mq	12,62	0,30	3,79
Totale			110,85

EDIFICIO 3 (in alto a destra nella planimetria)

Appartamento n°9	parametro	Sup. commerciale	
Garage = mq	40,47	0,60	24,28
Scannafosso = mq	23,47	0,10	2,35
Sup. abitabile = mq	76,95	1,00	76,95
Terrazzo = mq	21,64	0,30	6,49
Terrazzo = mq	10,71	0,30	3,21
Giardino = mq	396,32	0,03	11,89
Totale			125,17

Appartamento n°10

Garage = mq	40,47	0,60	24,28
Scannafosso = mq	23,47	0,10	2,35
Sup. abitabile = mq	76,95	1,00	76,95
Terrazzo = mq	21,57	0,30	3,28
Giardino = mq	10,92	0,03	12,33
Totale			125,66

Appartamento n°11

Garage = mq	36,48	0,60	21,89
Scannafosso = mq	10,92	0,10	1,09
Sup. abitabile = mq	77,15	1,00	77,15
Terrazzo = mq	7,45	0,30	2,24
Terrazzo = mq	10,71	0,30	3,21
Giardino = mq	265,16	0,03	7,96
Totale			113,54

Appartamento n°12

Garage = mq	36,68	0,60	22,01
Scannafosso = mq	5,11	0,10	0,51
Sup. abitabile = mq	76,95	1,00	76,95
Terrazzo = mq	7,47	0,30	2,24
Terrazzo = mq	10,92	0,30	3,28
Totale			104,99

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
- 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 il valore classificato come "ville e villini" che oscilla fra 1.680 – 2.280 €/mq.

In riferimento a quanto sopra, alle condizioni effettive del bene, ai criteri già esposti ed in particolare all'andamento attuale del mercato, fortemente influenzato dalla crisi del settore immobiliare, si assume quale più attendibile valore di mercato **€ 1.800/mq**.

N° appartamento	Superficie commerciale
1	92,37
2	96,65
3	118,27
4	111,87
5	117,64
6	116,80
7	107,06
8	110,85
9	125,17
10	125,66
11	113,54
12	104,99
Totale	1.340,87

€ 1.800 x 1.340,87 mq = **2.413.566 €**

Il costo di costruzione 1.600,00 x 1.340,87 = **2.145.392 €**

Quindi il valore attuale dell'area è: 2.413.566 – 2.145.392= 268.174 €

il valore ATTUALE dell'area è € 268.174

Siena, 23 Gennaio 2014



Arch. Luca Borgogni

8. LISTA ALLEGATI

- a) Documentazione catastale
- b) Estratto del Piano Strutturale, area 3-PUA
- c) Piante di Progetto
- d) Documentazione fotografica