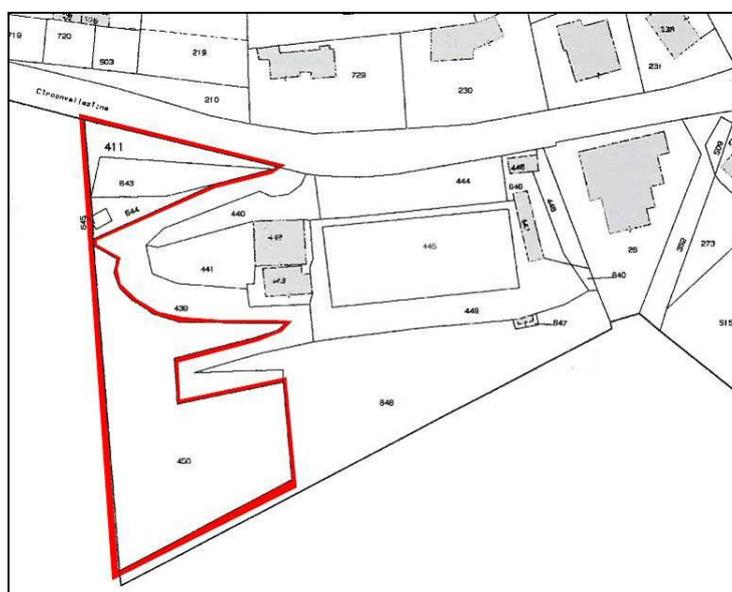

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI N°2 VILLETTE

Località Bargello, Comune di Capalbio (GR)

Proprietà: Manta Società Cooperativa Edilizia

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA



Siena, 23 Gennaio 2014

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI N°2 VILLETTE

Località Bargello, Comune di Capalbio (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. Criteri di stima	pag. 4
a) Consistenze e calcolo superfici commerciali	pag. 4
b) Criteri di stima e riferimenti	pag. 4
c) Valutazioni	pag. 5
6. Lista Allegati	pag. 6
a) Documentazione catastale	
b) Individuazione cartografica del sito ed estratto del RU	
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:

Area edificabile con progetto di n°2 Villette, Capalbio, Grosseto

2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Terreno edificabile in Località Bargello, ex piattaforme e piscina, in zona prossima al centro storico precisamente nel quadrante ovest del territorio occupato dal centro urbano, nella fascia perimetrale a ridosso del centro urbano racchiuso nella cinta muraria medievale.

Prossimità con servizi di vario genere, complesso scolastico e municipio. Gode di una vista libera di assoluto pregio, aprendosi sulla campagna sul fronte sud e quello ovest, avvalendosi del fatto che l'ampio territorio antistante è occupato da un uliveto secolare e più a valle da macchia mediterranea per i quali gli strumenti urbanistici approvati prevedono un vincolo di inedificabilità.

L'intervento è organizzato seguendo l'andamento del terreno, articolato su 2 PRINCIPALI BLOCCHI. Si colloca sulla fascia alta del declivio collinare aperta a 180° sul paesaggio circostante.

Unità 1

Piano seminterrato SUL mq 30

Piano Terra SUL mq 40

Piano Primo sul mq 30

(Piano interrato NO SUL mq 15)

Unità 2

Piano seminterrato SUL mq 30

Piano Terra SUL mq 40

Piano Primo sul mq 30

(Piano interrato NO SUL mq 15)

Realizzazione in struttura mista con telaio in c.a. e blocchi in laterizio per le tamponature per garantire il comfort termo energetico, infissi in legno e persiane alla toscana, intonaco esterno e impianti di riscaldamento autonomi. Copertura con tegole tradizionali.

Sui gradoni sono previsti ampi giardini e ai piani superiori ampi terrazzi.

Ampia fascia di verde che separa dal limite dei lotti confinanti e dalla strada di accesso. In detta fascia è prevista la collocazione dei posti auto di pertinenza.

3. DESCRIZIONE CATASTALE:

NCT di Grosseto, comune di Capalbio, Fg. 23, part. 411, 643, 644, 645, 450

Di cui part. 411 e 644 di proprietà di Manta

part. 643 e 450 di proprietà di Residence Hotel Capalbio s.r.l.

part. 645 bene comune non censibile

4. DESTINAZIONE URBANISTICA

Piano Strutturale n. 25 del 03-07-2008 e Regolamento Urbanistico n. 8 del 24-02-2012

identifica l'area di completamento urbano (cu) e recupero edilizio (re), interventi comportanti nuovi alloggi. L'area è identificata con la sigla cu8, completamento del lotto mediante realizzazione di n° 2 alloggi in villetta bifamiliare di mq 200 SUL complessiva.

5. 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 **16 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 **sup. interrata** è stato attribuito il 60%
- alle sup. lorde commerciali relative a **sottotetto** è stato attribuito il 20%
- alle sup. lorde commerciali relative a **posti auto** è stato attribuito il 20%
- alle sup. esterne destinate a **giardino** è stato attribuito il 10%

Calcolo Superficie Commerciale

Superficie	mq	Parametro %	Mq commerciali
SUL consentita	200	100	200
Sup interrata	80	60	48
Sottotetto	100	20	20
Giardino	100	10	10
Posto Auto	24	20	4,8
Totale	504		282,8

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

La valutazione si basa sulla superficie massima realizzabile sul lotto (SUL) come stabilito dallo strumento urbanistico vigente (RU) in considerazione del fatto che detta superficie è ampiamente realizzabile.

Basandosi su parametri di riferimento si stabilisce una forbice di valori compresa tra € 3.500,00 e 4.500,00 €/mq. Detti valori oltre a rapportarsi ai dati sopraindicati (ubicazione, contesto ambientale, ecc...), tengono presente le caratteristiche funzionali e di collocazione dei singoli appartamenti (piano, esposizione, numero camere, ecc...)

Pertanto in considerazione di quanto sopra riportato e della tempistica attuativa dell'intervento il valore/mq di realizzo potrebbe essere di 3.500,00 €/mq basandosi su una stima prudentiale.

282,80 (sup. totale) x 3.500 €/mq = 989.800 €

Il costo di costruzione 282,80 (sup. totale) x 2.600 €/mq = 735.280 €

989.800 € – 650.440 € = 254.520 €

il valore ATTUALE della area è € 254.520

Siena, 23 Gennaio 2014

Arch. Luca Borgogni



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname, appearing to read "LB Borgogni".

6. LISTA ALLEGATI

- a) Documentazione catastale
- b) Individuazione cartografica del sito ed estratto del RU
- c) Documentazione fotografica