
REALIZZAZIONE DI N°12 ALLOGGI CON GARAGE ELBA 5 LOTTO 2

Località Padre Eterno, Comune di Rio nell'Elba (LI)
Proprietà: Manta Società Cooperativa Edilizia

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA



Siena, 23 Gennaio 2014

REALIZZAZIONE DI N°12 ALLOGGI CON GARAGE ELBA 5 LOTTO 2

Località Padre Eterno, Comune di Rio nell'Elba (LI)

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. 4
6. Criteri di stima	pag. 4
a) Consistenze e calcolo superficie commerciale	pag. 4
b) Criteri di stima e riferimenti	pag. 7
c) Valutazioni	pag. 7
7. Lista Allegati	pag. 9
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

Elba 5, lotto 2, n° 12 alloggi e relativi garage, località Padre Eterno, Rio nell'Elba

2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Alloggi e relativi garage in Località Padre Eterno, strada Provinciale per Porto Azzurro.

La costruzione si sviluppa su una superficie di mq 2527.

Complesso formato da 12 alloggi disposti su 2 livelli (P1 e sottotetto) con relativi garage e locali tecnici posti al piano terra. Sono tutti dotati di ingresso indipendente. All'interno dei garage è ubicato un locale tecnico per l'alloggio di impiantistica relativa al fabbricato. Gli appartamenti hanno pergolati ed ampie terrazze verso il mare.

Immobili finiti zona superiore lato sinistro guardando l'immobile dalla provinciale per Porto Azzurro: Sub 604 Garage e Sub 608 Appartamento.

Immobili finiti zona superiore lato destro guardando l'immobile dalla provinciale per Porto Azzurro: Sub 607 Garage e Sub 609 Appartamento

3. DESCRIZIONE CATASTALE:

Fg. 16 part 1103, sub. 604 garage pt, categoria C6, classe 3, mq 27, rendita € 39,04

Fg. 16 part 1103, sub. 608 appart. P1 e sottotetto, categoria A3, classe U, vani 2,
rendita € 154,94

Fg. 16 part 1103, sub. 607 garage pt, categoria C6, classe 3, mq 27, rendita € 39,04

Fg. 16 part 1103, sub. 609 appart. P1 e sottotetto, categoria A3, classe U, vani 2,
rendita € 154,94

Fg. 16 part 1103, sub. 601 piazzali, zone di manovra, camminamenti e scale comuni

Fg. 16 part 1103, sub. 602 piazzale lungo la via del Volterraio

Fg. 16 part 1103, sub. 603, 605 e 606 tutti disposti su 3 livelli come gli altri ma in corso di costruzione.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n° 12/09 del 06-05-2009

5. COMPLETAMENTO DEI LAVORI

N° 2 unità e pertinenze sono completate, n° 4 unità e pertinenze sono in fase conclusiva e le altre 6 unità e pertinenze hanno ormai raggiunto lo stato conclusivo delle strutture ma sono al grezzo delle rifiniture.

Sub. 603, composto da n° 6 garage con locale tecnico e n° 6 unità abitative, ubicato nel blocco principale posto a valle, sono strutturalmente completati

Sub. 605, 606, composti da n° 4 garage con locale tecnico e n° 4 unità abitative, ubicati nel blocco posto a monte, quasi ultimati

Sub. 604, 607 composto da n° 2 garage con locale tecnico e n° 2 unità abitative, ubicato nel blocco a monte, sono ultimati.

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 **4 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 **mansarde** è stato attribuito il 50%
- 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

Appartamenti n° 1,6

appartamento 1,6		parametro	Sup. commerciali
P1	42	1,00	42
Psottotetto	42	0,50	21
loggia	6	0,30	1,8
Cantina	5	0,70	3,5
Locale tecnico	7,30	0,50	3,65
Vuoto tecnico	12,90	0,30	3,87
Garage	24,63	0,60	14,78
Totale			90,60

Appartamenti n° 2,5

appartamento 2,5		parametro	Sup. commerciali
P1	42	1,00	42
Psottotetto	42	0,50	21
loggia	10	0,30	3
Cantina	5	0,70	3,5
Locale tecnico	7,30	0,50	3,65
Vuoto tecnico	12,90	0,30	3,78
Garage	24,63	0,60	14,78
Totale			91,71

Appartamenti n° 3,4

appartamento tipo		parametro	Sup. commerciali
P1	42	1,00	42
Psottotetto	42	0,50	21
loggia	9	0,30	2,7
Cantina	5	0,70	3,5
Locale tecnico	7,30	0,50	3,65
Vuoto tecnico	12,90	0,30	3,87
Garage	24,63	0,60	14,78
Totale			91,5

Appartamenti n° 7,10

appartamento tipo		parametro	Sup. commerciali
P1	42	1,00	42
Psottotetto	42	0,50	21
loggia	6	0,30	1,8
Cantina	5	0,70	3,5
Locale tecnico	7,30	0,50	3,65
Vuoto tecnico	12,90	0,30	3,87
Garage	24,63	0,60	14,78
Totale			90,6

Appartamenti n° 8,9

appartamento tipo		parametro	Sup. commerciali
P1	42	1,00	42
Psottotetto	42	0,50	21
loggia	10	0,30	3
Cantina	5	0,70	3,5
Locale tecnico	7,30	0,50	3,65
Vuoto tecnico	12,90	0,30	3,87

luca borgogni architetto

Garage	24,63	0,60	14,78
Totale			91,80

Appartamento n° 11

appartamento tipo		parametro	Sup. commerciali
P1	42	1,00	42
Psottotetto	42	0,50	21
loggia	11	0,30	3,3
Cantina	5	0,70	3,5
Locale tecnico	7,95	0,50	3,98
Vuoto tecnico	11,71	0,30	3,51
Garage	26,83	0,60	16,1
Totale			93,39

Appartamento n° 12

appartamento tipo		parametro	Sup. commerciali
P1	42	1,00	42
Psottotetto	42	0,50	21
loggia	7	0,30	2,1
Cantina	5	0,70	3,5
Locale tecnico	7,95	0,50	3,98
Vuoto tecnico	11,71	0,30	3,51
Garage	26,83	0,60	16,1
Totale			92,19

Appartamento	mq
1	90,60
2	91,71
3	91,50
4	91,50
5	91,71
6	90,60
7	90,60
8	91,80
9	91,80
10	90,60
11	93,39
12	92,19
	1098

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 **€ 3.200/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 **2700 e 3700 € /mq**.

In riferimento al particolare andamento attuale del mercato, fortemente influenzato dalla crisi del settore immobiliare, possiamo assumere come valore **2.700,00 €/mq**

La Superficie totale commerciale è **1.104,24 mq**

n° 2 unità finite (n°7 e n°12) GIA'PROMESSE IN VENDITA (con prezzo stabilito) per un totale di **€ 492.831**

n° 4 unità quasi finite (n°8, 9, 10, 11) mancano: infissi, pavimenti, intonaci interni, completamento impianti, spesa di € 50.000, quindi $50.000 \times 4 =$ **200.000**

n° 6 unità al grezzo (1, 2, 3, 4, 5, 6) mancano: infissi, pavimenti, intonaci interni ed esterni, impianti, spesa di € 70.000, quindi $70.000 \times 6 =$ **420.000**

N°unità abitative da vendere	Sup. ciascuna unità	Valore mq/€	Totale finito	Lavori per finire	TOTALE
1	90,60	2.700	244.620	-70.000	174.620
2	91,71	2.700	247.617	-70.000	177.617
3	91,50	2.700	247.050	-70.000	177.050
4	91,50	2.700	247.050	-70.000	177.050
5	91,71	2.700	247.617	-70.000	177.617
6	90,60	2.700	244.620	-70.000	174.620
8	91,80	2.700	247.860	-50.000	197.860
9	91,80	2.700	247.860	-50.000	197.860
10	90,60	2.700	244.620	-50.000	194.620
11	93,39	2.700	253.611	-50.000	203.611
	915,21				1.852.525

€ 1.852.525 Totale DA VENDERE

Per oneri professionali sono da computare totale € **45.000,00** di cui:

- 30.000,00 € per la Scia per rinnovo della concessione e direzione lavori
- 15.000,00 € per oneri di sicurezza (Dlgs 81/08)

€ 1.852.525 - € 45.000 = 1.807.525 €

1.807.525 (da vendere) + 492.831 (promessi) = 2.300.356 €

il valore ATTUALE degli immobili è € 2.300.356

Siena, 23 Gennaio 2014



Arch. Luca Borgogni

7. LISTA ALLEGATI

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