

---

**REALIZZAZIONE DI N°3 FABBRICATI PER N°26 ALLOGGI**

Intervento Unitario IU4

Comune di Suvereto, Località Prata di Suvereto (LI)

**Proprietà: Manta Società Cooperativa Edilizia**

---

**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA**



Siena, 23 Gennaio 2014

---

# REALIZZAZIONE DI N°3 FABBRICATI PER N°26 ALLOGGI

Intervento Unitario IU4

Comune di Suvereto, Località Prata di Suvereto (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. 4
5. Completamento dei lavori	pag. 4
6. Criteri di stima	pag. 4
a) Consistenze e calcolo superfici commerciali	pag. 4
b) Criteri di stima e riferimenti	pag. 9
c) Valutazioni	pag. 9
7. Lista Allegati	pag. 10
a) Documentazione Catastale	
b) Pratiche Edilizie	
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**

**Intervento Unitario IU4 , n° 3 fabbricati per n° 26 alloggi**, autorimesse pertinenziali ed opere di urbanizzazione primaria a **Prata di Suvereto**

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

N° 26 alloggi realizzati per una superficie di mq 1780 con le seguenti tipologie e tagli di appartamenti:

<b>n° 6 Villette terra/tetto (P.lla 458)</b>	<b>1 e 6</b> per una sup convenzionale cad mq 108,26, per un totale di mq <b>216,52</b> <b>2,3,4,5</b> per una sup convenzionale cad mq 98,07, per un totale di mq <b>392,28</b>
<b>n° 10 Appartamenti (P.lla 474)</b>	<b>7 e 12</b> per una sup convenzionale cad mq 60, per un totale di mq <b>120</b> <b>8,9,10,11,13,14,15,16</b> per una sup convenzionale cad mq 58,20, per un totale di mq <b>465,60</b>
<b>n° 10 Appartamenti (P.lla 473)</b>	<b>17 e 22</b> per una sup convenzionale cad mq 60, per un totale di mq <b>120</b> <b>18,19,20,21,23,24,25,26</b> per una sup convenzionale cad mq 58,20, per un totale di mq <b>465,60</b>

Ad oggi risulta ultimata la prima fase delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla Convenzione Rep. 52902 Racc. 17973 del 12-03-2004 e risultano ultimati i seguenti lavori:

- la rete fognatura acque bianche e nere, opere stradali realizzate fino al binder sulla strada ed al piano di cls sui marciapiedi
- rete dell'impianto idropotabile
- canalizzazione vuota di distribuzione della pubblica illuminazione
- segnaletica stradale provvisoria

### **3. DESCRIZIONE CATASTALE:**

CT del comune di Suvereto al Fg. 7 part 473,474 (blocchi 1 e 2 con le relative aree di pertinenza), part. 458 (blocco 3), part. 456,459 (spazi interni al comparto), part. 386,388,

(opere di urbanizzazione da cedere alla Pubblica Amministrazione), 374 fabbricato da demolire.

#### **4. PRATICHE EDILIZIE:**

##### **N. 3 Fabbricati residenziali con n° 26 alloggi e relative pertinenze**

- Permesso di Costruire n.16 del 07-07-2008
- Fine lavori al Genio Civile prog. n° 32532, del 08-02-2011, blocchi 1-2 in c.a.
- Fine lavori al Genio Civile, prog. n° 33197,08-02-2011 del muro contenimento terra
- Deposito al Genio Civile, 32854 del 25-06-2009, blocco 3,
- Proroga di 6 mesi fino al 16-12-2012 del Permesso di Costruire 16/2008
- Variante in corso d'opera del 14-12-2012

#### **5. COMPLETAMENTO DEI LAVORI**

**Per le opere di urbanizzazione primaria** rimangono le opere identificate nella Convenzione come "fase opere non realizzate" e "fase 2"

"fase opere non realizzate"

-opere per la realizzazione di spazi pubblici di sosta e di parcheggio ad esclusione della pavimentazione finale

"fase 2"

-definizione degli spazi pubblici di verde attrezzato o di uso pubblico  
opere stradali: tappetino di usura della carreggiata, pavimentazione di marciapiedi, zanella, impianto di illuminazione- armature, pali, apparecchi luminosi, impianto di distribuzione ed allacciamenti necessari a rendere funzionale la pubblica illuminazione, impianto di distribuzione della rete elettrica nelle canalizzazioni predisposte nella "fase1", sistemazione finale degli spazi pubblici di verde attrezzato o di uso pubblico, segnaletica stradale

Una prescrizione ASA prot. 22903 del 24-08-2006 prevede il potenziamento dell'acquedotto comunale con un nuovo pozzo idropotabile e la sistemazione del depuratore esistente.

Per le opere nei fabbricati risultano da ultimare:

- le sistemazioni esterne del lotto
- l'installazione delle scale per l'accesso in sicurezza alla copertura dei fabbricati e gli spazi di parcheggio esterni con relativa copertura

#### **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 **11 Dicembre 2013**, è stata redatta la stima.

##### **a) Consistenze e calcolo superficie commerciale**

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 **vani accessori non abitabili** è stato attribuito il 50% oppure il 40%
- alle sup. lorde commerciali relative a **terrazzi e porticati** è stato attribuito il 30%
- alle sup. lorde commerciali relative a **sottotetto** è stato attribuito il 60%
- alle sup. esterne destinate a **giardino privato** è stato attribuito il 3%

## Calcolo Superficie Commerciale

### BLOCCO 3

#### N°6 Appartamenti

Al P1S un garage, la cantina e la scala di collegamento con il piano superiore.

Al PT ci sono loggia, vano tecnico, soggiorno-cottura e la scala di collegamento con il piano superiore. Al P1° camera matrimoniale, camera, bagno e dis

<b>Appartamento n°1</b>	<b>mq</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Sup. abitabile	62,58	1,00	62,58
Vano tecnico	2,51	0,25	0,62
Garage	16,43	0,60	9,85
Cantina	15,70	0,30	4,71
Loggia	7,81	0,30	2,34
Giardino	212,52	0,05	10,62
Totale			90,72 mq

#### Appartamento n°2

Sup. abitabile	62,58	1,00	62,58
Vano tecnico	2,51	0,25	0,62
Garage	16,43	0,60	9,85
Cantina	15,70	0,30	4,71
Loggia	7,15	0,30	2,14
Giardino	56,11	0,05	2,80
Totale			82,70 mq

#### Appartamento n°3

Sup. abitabile	62,58	1,00	62,58
Vano tecnico	2,51	0,25	0,62
Garage	16,43	0,60	9,85
Cantina	15,70	0,30	4,71
Loggia	7,81	0,30	2,34
Giardino	33,93	0,05	2,91
Totale			83,01 mq

#### Appartamento n°4

Sup. abitabile	62,58	1,00	62,58
Vano tecnico	2,51	0,25	0,62

Garage	16,43	0,60	9,85
Cantina	15,70	0,30	4,71
Loggia	7,15	0,30	2,14
Giardino	62,78	0,05	3,13
Totale			83,03 mq

**Appartamento n°5**

Sup. abitabile	62,58	1,00	62,58
Vano tecnico	2,51	0,25	0,62
Garage	16,43	0,60	9,85
Cantina	15,70	0,30	4,71
Loggia	7,81	0,30	2,34
Giardino	62,78	0,05	3,13
Totale			83,23 mq

**Appartamento n°6**

Sup. abitabile	62,58	1,00	62,58
Vano tecnico	2,51	0,25	0,62
Garage	16,43	0,60	9,85
Cantina	15,70	0,30	4,71
Loggia	7,81	0,30	2,34
Giardino	178,78	0,05	8,93
Totale			89,03 mq

**TOTALE, Blocco 3**

**511,72 mq**

**BLOCCO 2 Piano Terra**

**N°6 Appartamenti 7, 8, 9, 10, 11, 12**

Costituiti da soggiorno-cottura, camera matrimoniale, camera, dis, wc

**Appartamento n°7**

	mq	parametro	Sup. commerciale
Sup. abitabile	48,84	1,00	48,84
Loggia	7,76	0,30	2,32
Giardino	140	0,05	7
Totale			58,16 mq

**Appartamento n°8**

Sup. abitabile	49,15	1,00	49,15
Loggia	7,76	0,30	2,32
Giardino	54,79	0,05	2,73
Totale			54,20 mq

**Appartamento n°9**

Sup. abitabile	49,15	1,00	49,15
Loggia	7,26	0,30	9,43
Giardino	57,74	0,05	2,88
Totale			61,46 mq

**Appartamento n°10**

Sup. abitabile	49,15	1,00	49,15
Loggia	7,76	0,30	2,32
Giardino	60,2	0,05	3,01
Totale			54,48 mq

**Appartamento n°11**

Sup. abitabile	49,15	1,00	49,15
Loggia	7,76	0,30	2,32
Giardino	63,39	0,05	3,16
Totale			54,63 mq

**Appartamento n°12**

Sup. abitabile	48,84	1,00	48,84
Loggia	7,76	0,30	2,32
Giardino	159	0,05	7,95
Totale			59,11 mq

**TOTALE, Blocco 2, PT**

**342,04 mq**

**BLOCCO 2 Piano Primo n° 4 Appartamenti 13, 14, 15, 16**

**BLOCCO 1 Piano Primo n° 4 Appartamenti 23, 24, 25, 26**

Costituiti da soggiorno-cottura, camera matrimoniale, camera, dis, wc

**Appartamento n°13,14,15,16,23,24,25,26**

Sup. abitabile = mq	49,15	1,00	49,15
Terrazzo =	6,53	0,30	1,95
<b>Totale</b>			<b>51,10 mq</b>

**TOTALE, Blocco 1 e 2, P1° 408,80 mq**

**BLOCCO 1 Piano Terra**

**N°6 Appartamenti 17,18,19,20,21,22**

Costituiti da soggiorno-cottura, camera matrimoniale, camera, dis, wc

**Appartamento n°17**

	<b>mq</b>	<b>parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Sup. abitabile	48,84	1,00	48,84
Loggia	7,76	0,30	2,32
Giardino	191	0,05	9,55
<b>Totale</b>			<b>60,71</b>

**Appartamento n°18**

Sup. abitabile	49,15	1,00	49,15
Loggia	7,76	0,30	2,32
Giardino	103,63	0,05	5,18
<b>Totale</b>			<b>56,65</b>

**Appartamento n°19**

Sup. abitabile	49,15	1,00	49,15
Loggia	7,26	0,30	2,17
Giardino	99,19	0,05	4,95
<b>Totale</b>			<b>56,27</b>

**Appartamento n°20**

Sup. abitabile	49,15	1,00	49,15
Loggia	7,76	0,30	2,32
Giardino	89,92	0,05	4,49
<b>Totale</b>			<b>55,96</b>

**Appartamento n°21**

Sup. abitabile	49,15	1,00	49,15
Loggia	7,26	0,30	2,17
Giardino	85,96	0,05	4,29
<b>Totale</b>			<b>55,61</b>

**Appartamento n°22**

Sup. abitabile	48,84	1,00	48,84
Loggia	7,76	0,30	2,32

Giardino	167,40	0,05	8,37
Totale			59,53
<b>TOTALE</b>			<b>344,73</b>

Edifici	Sup. commerciale
Blocco 3	511,72
Blocco 2, PT	342,04
Blocco 2, P1°e Blocco 1, P1°	408,80
Blocco 1, PT	344,73
	<b>1607,29</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.

Basandosi sul criterio sopra esposto sono stati estrapolati alcuni elementi parametrici di riferimento che stabiliscono una forbice di valori compresa tra €/mq 2.300,00 e € 3.000,00.

Per esprimere la valutazione più congrua ed equilibrata si assume come valore **2.500**

$1607,29 \text{ mq} \times 2.500 \text{ €/mq} = 4.018.225 \text{ €}$

Costi per il completamento dell'intervento e la consegna degli alloggi:

- € 180.000 per completare parcheggi pertinenziali
- € 150.000 per completare opere d'urbanizzazione (pozzo, adeguamento depuratore, sistemazione a verde)
- € 60.000 spese tecniche

Totale spese di completamento € 390.000

Totale  $4.018.225 - 390.000 = \mathbf{3.628.225 \text{ €}}$

**il valore ATTUALE dell'immobile è € 3.628.225**

Siena, 23 Gennaio 2014



Arch. Luca Borgogni

**8. Allegati:**

- a) Documentazione Catastale
- b) Pratiche Edilizie
- c) Documentazione Fotografica