

STIMA DEL LOTTO B

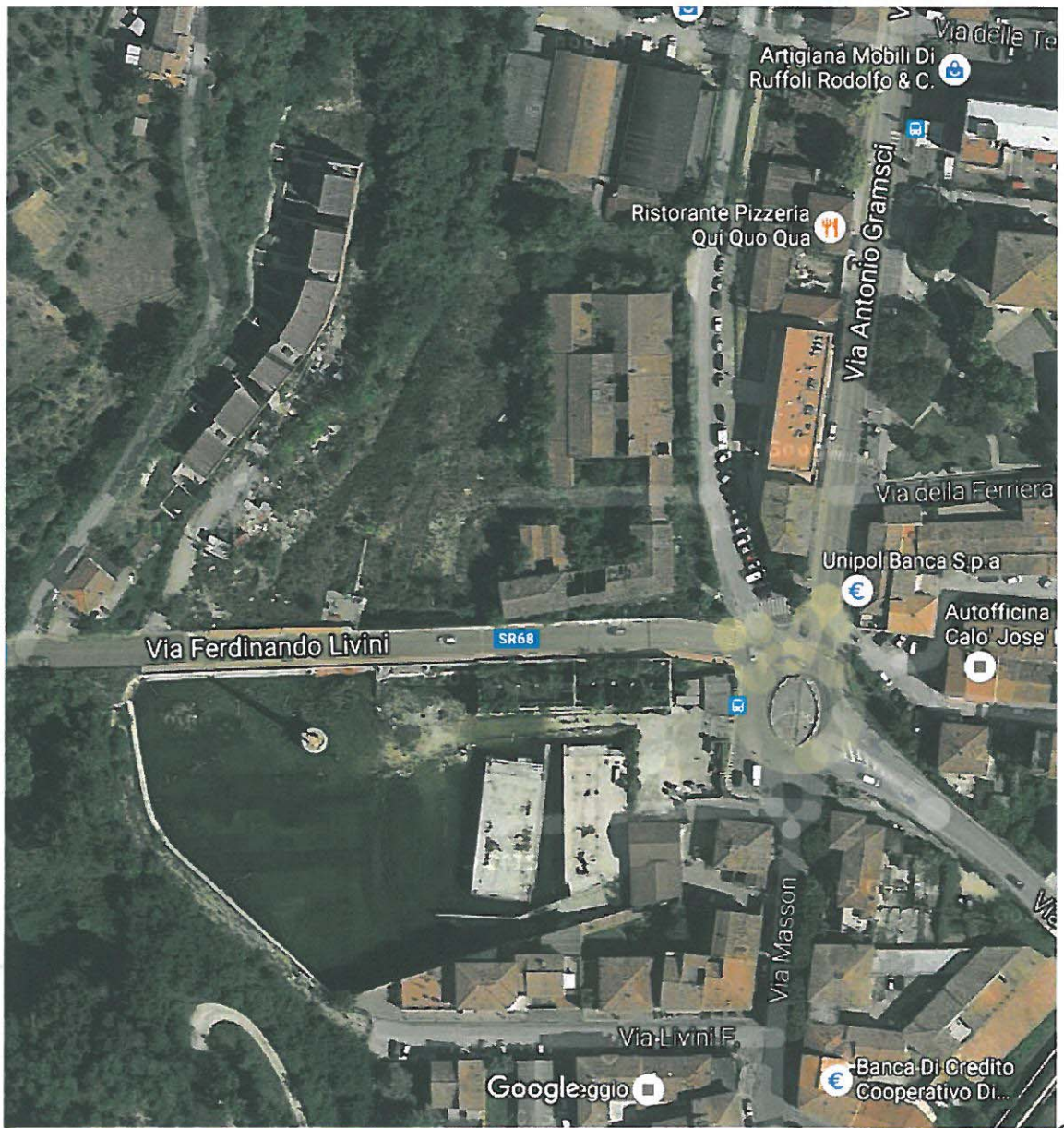
Lotto B- distinto planimetricamente dalle sigle R1-R2

B1 – Valutazione immobiliare del Lotto R1

Il Lotto R1 è ubicato a monte rispetto all'intero comparto edificatorio ed attualmente risulta in corso di costruzione; ad oggi è stata costruita la struttura portante, la copertura e i paramenti esterni, gli infissi ed un sistema frangi-sole.

Le fotografie sottostanti inquadrano l'area oggetto di intervento e la relativa costruzione.





B.1.1 – Dati generali ubicativi, di proprietà, catastali, confini

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono dei terreni edificabili, con un soprastante edificio residenziale in corso di costruzione, ubicati in Comune di Colle Val d'Elsa lungo la S.R. 68 Val di Cecina insistenti nell'area occupata dal Piano Particolareggiato ATPA3 denominato "La Fabbrichina - Vulcania".

L'area su cui insiste il Lotto R1 è censita al N.C.T. del Comune di Colle Val d'Elsa al F°15 part. 807 (già 755 parte) - 891 (già 729 parte) - 893 (già 757 parte).

La proprietà dell'area su cui insiste la costruzione è interamente della Società "New Colle srl".

I confinanti dell'area in oggetto sono:

- a nord: residua proprietà "Società New Colle srl"
- a est: residua proprietà "Società New Colle srl"
- a sud: residua proprietà "Società New Colle srl", ENEL SPA, [REDACTED]
- a ovest: [REDACTED]

La cartografia sottostante è estratta dal Piano Particolareggiato ATPA3-a nella versione della seconda variante, mentre a seguire la mappa catastale con sovrapposizione di foto aerea.

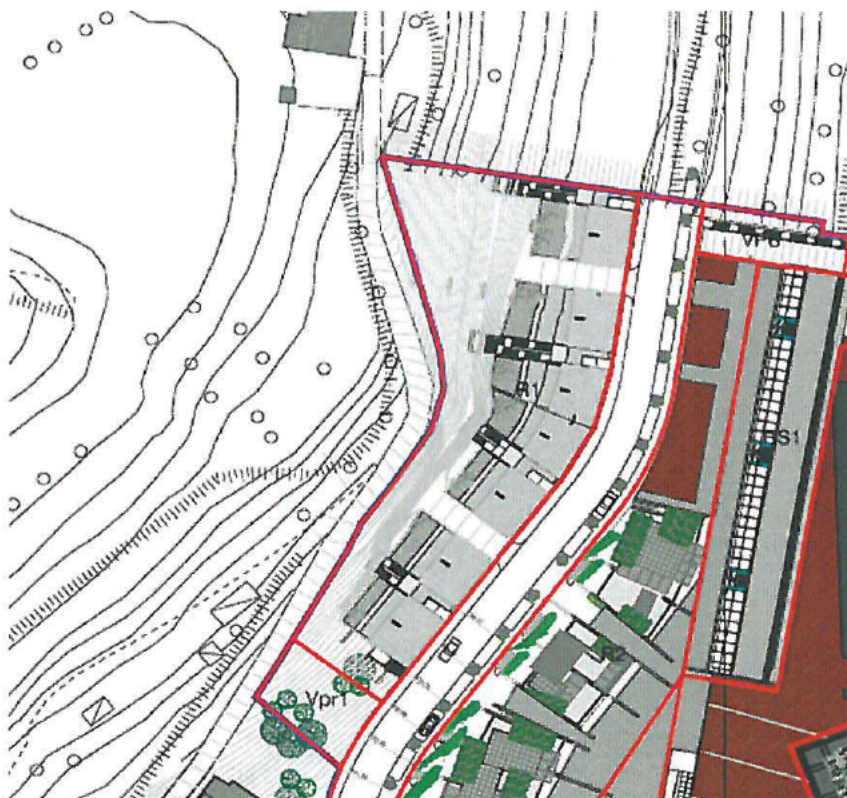


Figura 1 - estratto del Piano Particolareggiato lotto R1

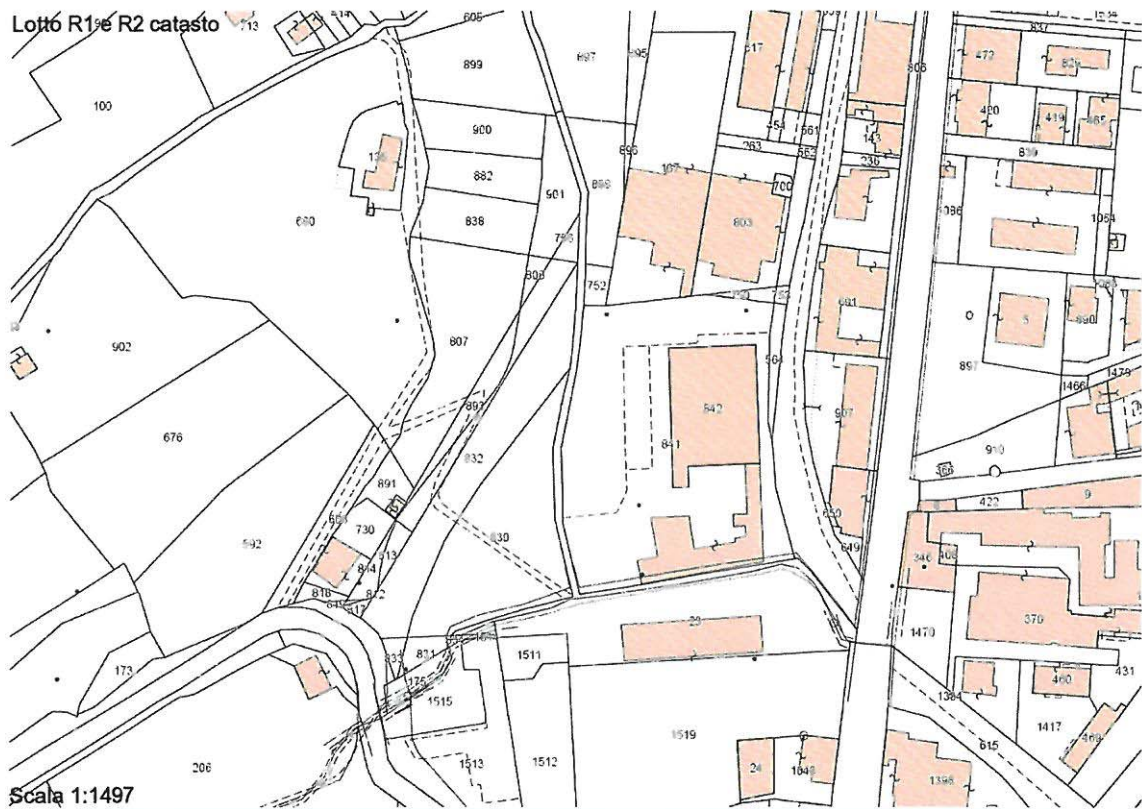


Figura 2 - estratto di mappa catastale



Figura 3 - estratto di mappa catastale con sovrapposizione di foto aerea

B.1.2 – Individuazione delle capacità edificatorie del lotto

L'area edificabile, R1, facente parte del Piano Particolareggiato ATPA3-a, risulta composta da un lotto di terreno della superficie di mq. 2.485 edificabile per la costruzione di un edificio residenziale avente una superficie netta massima di Mq. 1650 ed un'altezza massima di 5 piani fuori terra oltre alla possibilità di costruire un piano interrato per la realizzazione di locali accessori e garage.

B.1.3 – Situazione urbanistica del lotto R1

Per la costruzione dell'edificio, il Comune di Colle Val d'Elsa, ha rilasciato i seguenti Permessi a Costruire:

- Permesso a Costruire n° 19 del 31/03/2008 (Pratica Edilizia 64/2004) rilasciato alla Società "New Colle SRL" ;
- Inizio dei lavori relativi al Permesso a Costruire n° 19/2008: 10/10/2008
- Permesso a Costruire n° 12 del 10/03/2009, in variante al Permesso a Costruire n° 19/2008 (Pratica Edilizia 149/2008) rilasciato alla Società "New Colle SRL" ;
- Permesso a Costruire n° 20 del 21/03/2011, in variante al Permesso a Costruire n° 12/2009 (Pratica Edilizia 135/2010) rilasciato alla Società "New Colle SRL" ;
- Permesso a Costruire – Autorizzazione SUAP prot. 4714 del 02/04/2013 in variante ai precedenti titoli abilitativi;
- Proroga per il completamento dei lavori relativi al Permesso a Costruire n° 19/2008, e seguenti varianti in corso d'opera al giorno 10/04/2013;

Alla luce dei documenti in mio possesso il titolo abilitativo risulta scaduto e si rende necessaria la richiesta di un nuovo titolo per il proseguimento dei lavori.

B.1.4 – Descrizione costruttiva dell'immobile oggetto di valutazione

L'intervento proposto ed autorizzato prevede la realizzazione di un edificio ad uso civile abitazione nell'area ATPA3, lotto R1, che si sviluppa in 5 piani fuori terra.

Il progetto prevede la realizzazione di nuovi alloggi, sul fianco della collina del Poggino, che seguono le curve di livello e costituiscono il limite della città costruita.

Gli alloggi sono caratterizzati da una distribuzione di tipo simplex (4 alloggi) e duplex (12 alloggi), con una superficie utile che varia tra i 60 e i 110 mq., terrazze e logge.

La distribuzione verticale si articola in una scala a doppia rampa che dal piano dei parcheggi sale al piano primo, da qui parte una nuova scala a sviluppo lineare che mette in comunicazione i ballatoi di accesso ai piani superiori.

Tutti i piani, compreso quello interrato, sono serviti da ascensore per garantire una completa accessibilità ai portatori di handicap.

I tetti ad una sola falda sono realizzati con manto di copertura ventilato in rame naturale. Entrambi i fronti delle residenze sono caratterizzati da ampie vetrate a tutta altezza, che definiscono i lati corti degli appartamenti, organizzati in senso longitudinale, così da garantire delle zone giorno ampie e luminose.

Tali vetrate, scandite dalla modularità delle ante scorrevoli sono realizzate con profili a taglio termico e da vetro per migliorare le prestazioni del rendimento termico.

L'edificio è dotato di giardino per gli appartamenti del piano primo, loggia per quelli ai piani superiori.

Per avere la massima versatilità e flessibilità degli spazi interni è stata adottata una struttura a setti portanti in cls armato, con solai a lastra.

Le scale ed i ballatoi di accesso agli appartamenti sono realizzati con una struttura leggera metallica e una pavimentazione in lamiera antiscivolo.

I setti portanti in cls armato colorato in pasta con ossidi e terre caratterizzano i prospetti



lateralmente degli edifici.

Il progetto prevede che l'edificio sia dotato di impianto di riscaldamento, idro-sanitario ed elettrico, realizzati secondo le vigenti normative in materia di impianti.

Esternamente, il progetto prevede la realizzazione di giardini privati delimitati sul versante dalla collina da un muro a retta di altezza variabile.

B.1.5 – Consistenza metrica dell'immobile oggetto di valutazione

Tipologicamente il fabbricato residenziale, suddiviso in cinque piani fuori terra è composto come segue:

- piano terreno: n° 4 garage, n° 36 posti auto coperti, n° 18 cantine;
- piano primo – secondo – terzo – quarto: n° 16 appartamenti

Le unità immobiliari sopra indicate hanno la seguente consistenza metrica calcolata al lordo delle murature perimetrali ed interne :

- Abitazioni : n° 16 aventi superficie lorda complessiva di Mq. 1.822 circa;
- Logge delle abitazioni aventi superficie lorda complessiva di Mq. 277 circa;
- Lastrici solari aventi superficie lorda complessiva di Mq. 235 circa;
- Cantine : n° 18 aventi superficie lorda complessiva di Mq. 132 circa;
- Resede appartamenti aventi superficie lorda complessiva di Mq. 500 circa;
- Garage : n° 4 aventi superficie lorda complessiva di Mq. 103 circa;
- Posti auto coperti: n° 36 aventi superficie lorda complessiva di Mq. 456 circa.

B.1.6 – Determinazione delle Superfici commerciali

Il Progetto prevede la realizzazione di unità immobiliari composte da superficie principale, locali accessori diretti, pertinenze esclusive di ornamento, comunicanti e non comunicanti, che non superano mq. 25 per ciascun elemento, pertinenze accessorie comunicanti e non comunicanti, garage, posti auto coperti, resedi esclusivi delle rispettive unità immobiliari le cui superfici risultano inferiori, per ciascuna unità, al quintuplo delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali.

Con la tabella sottostante determiniamo la superficie convenzionale data dal prodotto della superficie reale per il coefficiente di omogeneizzazione:

Abitazioni:	Mq. 1.822 x 100 % = Mq. 1.822,00
Logge:	Mq. 277 x 30 % = Mq. 83,19
Lastrici solari:	Mq. 235 x 30 % = Mq. 70,50
Cantine:	Mq. 132 x 25 % = Mq. 33,00
Resede	Mq. 500 x 10 % = Mq. 50,00
Garage	Mq. 103 x 50 % = Mq. 51,50
Posti auto coperti	Mq. 456 x 35 % = Mq. 159,60

Totale Superficie Commerciale

Mq. 2.269,79



B.1.7 – Criterio di Stima adottato

Il lotto R1, oggetto della valutazione relativa al presente paragrafo, viene stimato come segue:

- a) valutazione in relazione ai prezzi medi di mercato disponibili in zona e riscontrabili attraverso le agenzie operanti sul territorio ;
- b) Valutazione dell'area edificabile tramite il procedimento la stima definita "Metodo di Trasformazione". Determinato il valore attuale dell'immobile finito si determinano i costi necessari ed occorrenti per l'esecuzione del lavoro, per differenza, il valore dell'area edificabile;
- c) Valutazione dell'immobile nello stato in cui si trova:
determinato il valore dell'area edificabile con le modalità descritte al punto precedente, sommiamo i costi sostenuti per il lavoro svolto sino ad oggi e determiniamo il valore dell'edificio già parzialmente realizzato.

B.1.8 – Valutazione immobiliare, ad edificazione avvenuta, del Lotto R1

Per la valutazione, ad edificazione avvenuta, del lotto R1, procediamo come segue:
Determiniamo la consistenza media di un appartamento "tipo", con relativi accessori, facente parte del fabbricato in oggetto:

- Superficie lorda abitativa complessiva: $Mq. 1.822 / 16 \text{ abitazioni} = Mq. 113,87$
arrotondato a Mq. 114;
- Superficie lorda complessiva destinata a logge: $Mq. 277 / 16 \text{ abitazioni} = Mq. 17,31$
arrotondato a Mq. 17;
- Superficie lorda complessiva destinata a lastrico solare : $Mq. 235 / 16 \text{ abitazioni} = Mq. 14,68$
arrotondato a Mq. 15;
- Superficie lorda complessiva destinata a resede : $Mq. 500 / 16 \text{ abitazioni} = Mq. 31,25$
arrotondato a Mq. 31;
- Superficie lorda complessiva destinata a garage: $Mq. 103 / 4 \text{ garage} = Mq. 25,75$
arrotondato a Mq. 26;
- Superficie lorda complessiva destinata a posti auto coperti: $Mq. 456 / 36 \text{ posti auto} = Mq. 12,66$
arrotondato a Mq. 13;
- Superficie lorda complessiva destinata a cantine: $Mq. 132 / 18 \text{ cantine} = Mq. 7,33$
arrotondato a Mq. 7.

Pertanto, l'unità "tipo" del lotto R1, ai fini della successiva comparazione di fabbricati simili e descritti al punto precedente, può essere assunta con le seguenti dimensioni:

- Superficie lorda abitazione: Mq. 114;
- Superficie lorda logge: Mq. 17;
- Superficie lorda lastrico solare: Mq. 15;
- Superficie lorda resede: Mq. 31;
- Superficie lorda garage: Mq. 26;
- Superficie lorda posto auto coperto: Mq. 13;
- Superficie lorda cantina: Mq. 7

Dalle indagini di mercato svolte possiamo assumere un prezzo medio di vendita di beni simili nell'area pari a 2450,00 €/mq.

Assumendo il valore unitario di €/Mq. 2.450,00 applicato alla superficie commerciale



dell'intero fabbricato, determinata in complessivi Mq. 2.269,79, troviamo il probabile valore di mercato dell'intero edificio:

$$\mathbf{Mq. 2.269,79 \times \text{€}/Mq. 2.450,00 = \text{€ } 5.560.985,50}$$

Il valore immobiliare sopra indicato è determinato con le attuali condizioni di mercato, a lavori finiti e con i valori immobiliari attuali.

Il valore unitario assunto in €/Mq. 2.450,00 trova il giusto riscontro anche nelle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. che, per i fabbricati similari tipo villini, determina una forbice da €/Mq. 1.550,00 ad €/Mq. 2.150,00 nel 2015 ma considerato il recupero in corso sulla domanda di edifici abitativi di qualità si ritiene che la forbice di stima abbia assunto valori variabili da €/Mq. 1.800,00 ad €/Mq. 2.600,00.

Pertanto, posso concludere che il più probabile Valore di mercato del lotto R1, a lavori finiti, secondo le quotazioni immobiliari attuali, è determinato nella somma di **€.5.560.985,50**

B.1.9 – Valutazione immobiliare, dell'area edificabile, del Lotto R1

Dopo aver determinato il valore commerciale dell'immobile, ad opere finite, con le quotazioni immobiliari attuali, determiniamo il valore dell'area edificabile.

Il procedimento, attraverso il quale, andiamo a determinare il valore dell'area è quello relativo al valore di trasformazione, dopo aver determinato il valore attuale dell'immobile finito, sottraiamo i costi necessari per l'esecuzione dei lavori e, per differenza, il valore dell'area edificabile.

Per determinare il valore dell'area edificabile, assume i seguenti parametri:

- **Valore finale dell'intervento: € 5.560.985,50;**
- **Costo dell'intervento: Mq. 2.269,79 (superficie comm.le) x €/Mq. 1.200,00** (costo di costruzione per fabbricati aventi caratteristiche come quello di progetto = €2.723.748,00);
- Sistemazioni esterne e varie: 2% sul costo delle opere;
- Spese tecniche, progettazione, ecc: 10 % sul costo delle opere;
- Oneri di Urbanizzazione: € 490.000,00;

- Tempo previsto per il ritiro del titolo abilitativi ai lavori: 6 mesi.

La costruzione risulta conforme ai Permessi a Costruire rilasciati e citati nello specifico paragrafo.



Dal sopralluogo effettuato riassumiamo lo stato delle lavorazioni:

STATO DI COSTRUZIONE LOTTO R1		
Descrizione lavorazioni	% indicative di esecuzione	Eseguita
EDIFICIO		
1- Scavi ed opere di fondazione	6	6%
2- strutture in elevazione	27	27%
3- coperture	1	1%
4- tamponature	7	6%
5- divisori interni	5	0%
6- Isolamenti ed impermeabilizzazioni	2	1%
IMPIANTI		
7- Idrico sanitario	3	0%
8- apparecchi idrico sanitari	2	0%
9- Impianti di riscaldamento	3	0%
10- impianti radiatori e caldaia	3	0%
11- Impianti elettrici	2	0%
12- impianti elettrici fili e frutti	2	0%
13- Ascensore	2	
FINITURE		
14- serramenti interni	4	0%
15 -serramenti esterni	6	6%
16- Intonaci e rivestimenti esterni	5	5%
17- Tinteggiature esterne;	1	0%
18- Intonaci interni	5	0%
19- Tinteggiature interne	2	0%
20- Rivestimenti	2	0%
21- Pavimenti	6	0%
22- sistemazioni esterne	2	0%
23- allacciamenti	2	0%
	100%	52%
Lavori eseguiti al 52%		

In considerazione che l'intervento edilizio risulta eseguito nella misura percentuale del 52 %_rispetto al lavoro complessivo, posso determinare il costo sostenuto ad oggi proporzionalmente al costo complessivo comprensivo della quota parte di utile dell'imprenditore.

I prospetti sottostanti riassumono gli oneri finanziari ancora da sostenere e l'importo del valore in differenza del valore di stima del lotto allo stato attuale dei lavori

Alla luce dei dati rilevati è possibile calcolare il valore dell'area come risultante dal sottostante prospetto :

Riepilogo dei costi		
1	Costo di costruzione	€ 2.723.748,00
2	Sistemazioni esterne e varie 2%	€ 54.474,96
3	Spese tecniche, progettazione, ecc.10%	€ 272.374,80
4	Utile di impresa 25%	€ 680.937,00
5	Oneri di Urbanizzazione	€ 490.000,00
6	TOTALE COSTI AD OPERA FINITA	€ 4.221.534,76
7	Lavori effettuati ad oggi pari 52% di (1-2-3-4)	€ 1.912.071,10
8	Differenza residua (6-7)	€ 2.309.463,66
9	Oneri di urbanizzazione ancora da sostenere (5x48%)	€ 235.200,00
	Totale spesa per completare l'opera (8+9)	€ 2.544.663,66

RIASSUNTO	
Valore finale dell'edificio da stima effettuata	€ 5.560.000,00
Costi da sostenere per completare l'opera	€ 2.544.663,66
Valore del cantiere allo stato attuale	€ 3.015.336,34

Valutazione attuale del Lotto R1 per approssimazione € 3.015.000,00 (tremilioniquindicimila)

Conclusione:

La valutazione attuale dell'area edificabile e delle opere eseguite ad oggi, al lordo dell'utile di impresa e degli oneri finanziari, è determinato in complessivi **€ .3.015.923,38.**



B.2 – Valutazione immobiliare del Lotto R2

Il Lotto R2 è ubicato a monte rispetto all'intero comparto edificatorio ed al di sotto del lotto R1 precedentemente analizzato; il lotto R2 risulta, allo stato attuale, un'area di terreno edificabile come individuato dalla sottostante fotografia.



B.2.1 – Dati generali ubicativi, di proprietà, catastali, confini

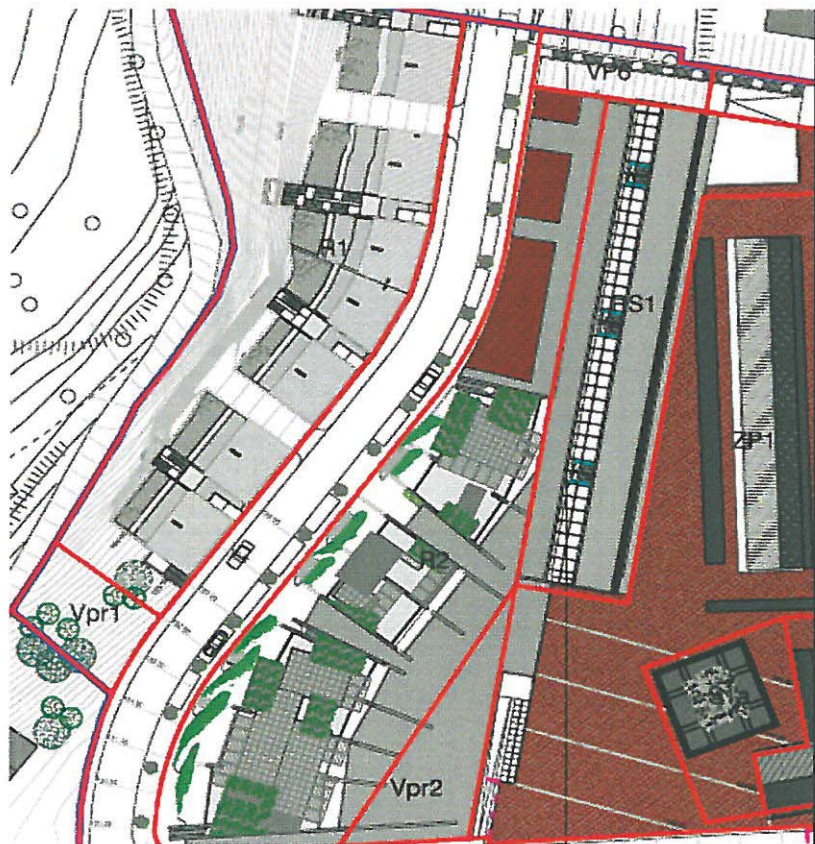
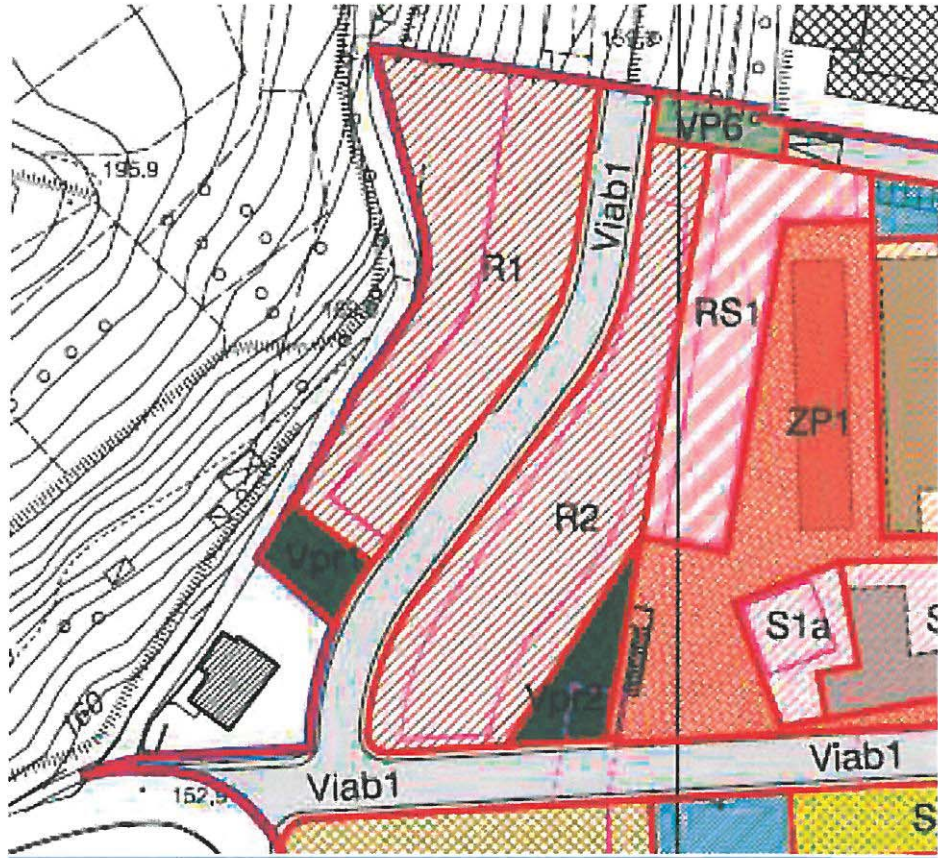
Il terreno, edificabile ai fini residenziali, oggetto della presente valutazione è ubicato in Comune di Colle Val d'Elsa lungo la S.R. 68 Val di Cecina insistenti nell'area occupata dal Piano Particolareggiato ATPA3 denominato "La Fabbrichina - Vulcania".

L'area su cui insiste il Lotto R2 è censita al N.C.T. del Comune di Colle Val d'Elsa al F° 15 part. 809/parte (già 757 parte) - 832/parte (già 314 parte) - 830/parte (già 313 parte). La proprietà dell'area su cui insiste la costruzione è interamente della Società "New Colle srl".

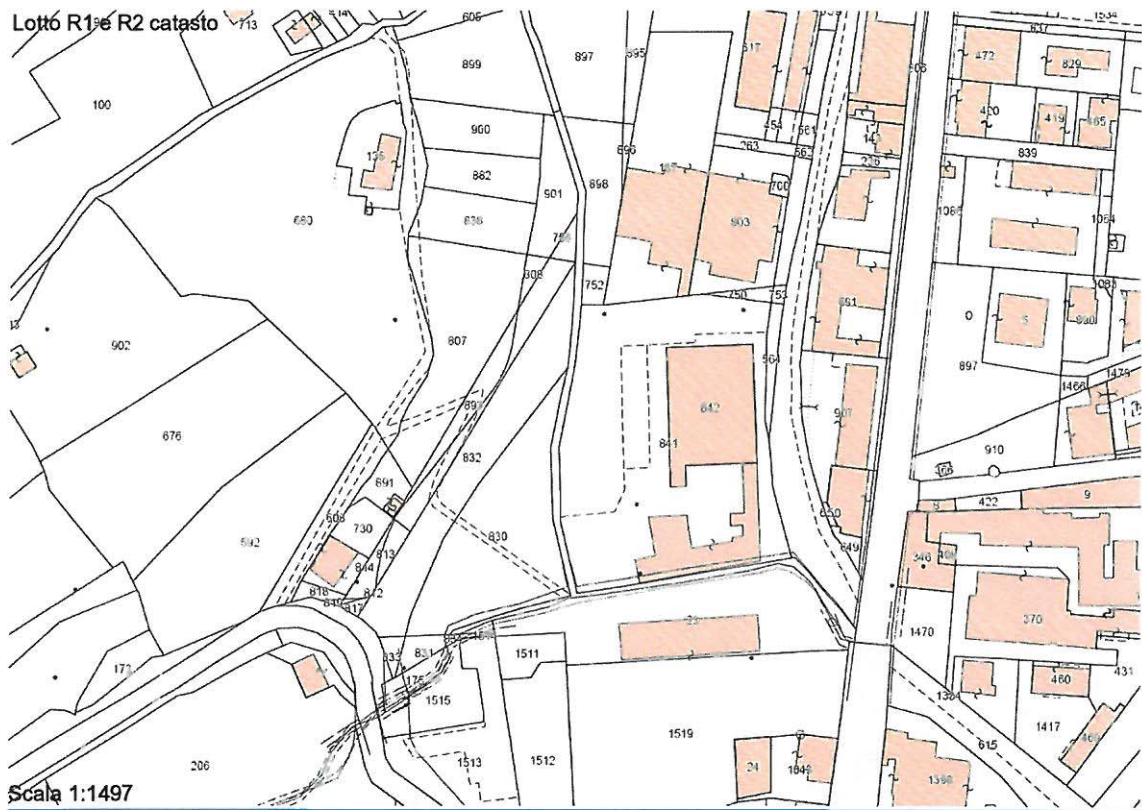
I confinanti dell'area in oggetto sono:

- a nord: residua proprietà Società "New Colle srl";
- a est: strada pubblica del Comune di Colle Val d'Elsa; residua proprietà Società "New Colle srl";
- a sud: residua proprietà Società "New Colle srl"
- a ovest: residua proprietà Società "New Colle srl".

La cartografia sottostante è stata estrapolata dal Piano Particolareggiato ATPA3-a nella versione della seconda variante, mentre a seguire sono presenti la mappa catastale e la mappa catastale con la sovrapposizione di una foto aerea.



estratto del Piano Particolareggiato



- estratto di mappa catastale



estratto di mappa catastale con sovrapposizione di foto aerea

B.2.2 – Individuazione delle capacità edificatorie del lotto

Il lotto di terreno in oggetto, denominato R2 nel Piano Particolareggiato ATPA3-a, risulta assegnato delle seguente caratteristiche ai fini urbanistici:

- Destinazione d'uso: Residenza
- Superficie lotto: Mq. 2.425,00
- Superficie netta a residenza: Mq. 1.350,00

Il Regolamento Urbanistico prevede un limite di quattro piani edificabili.

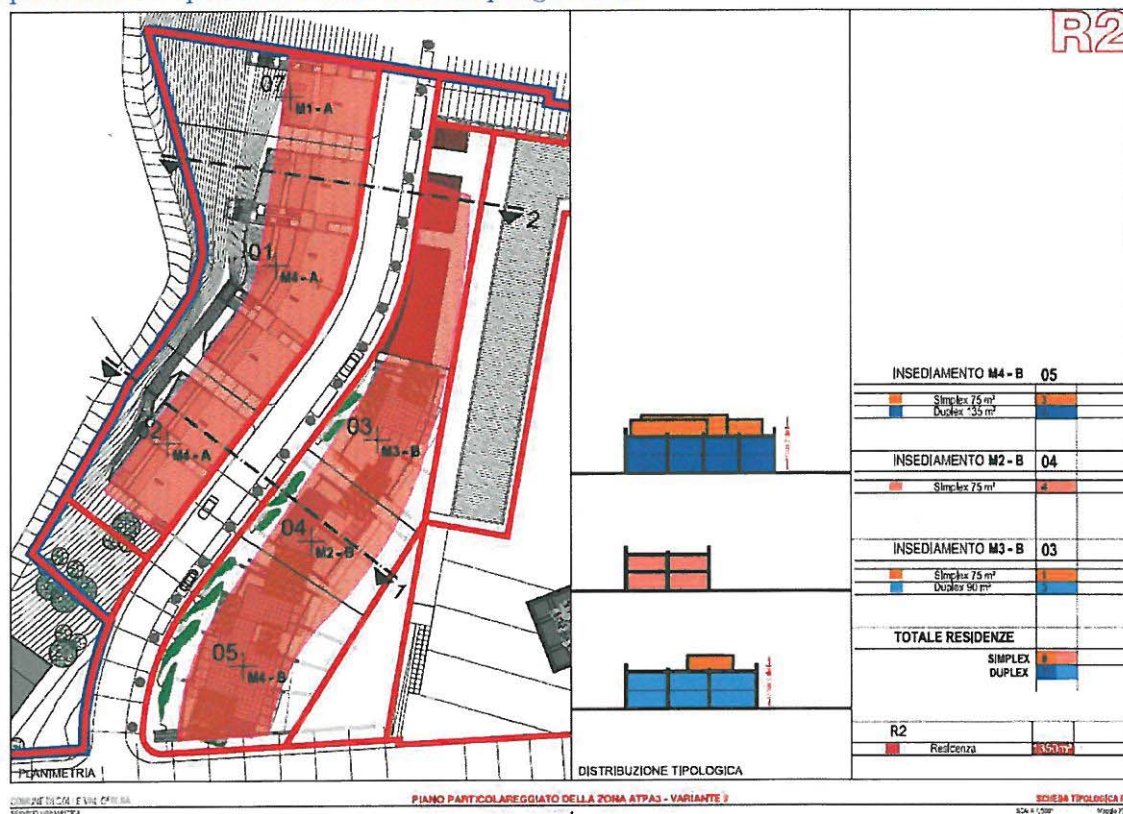
Alla data odierna non risulta presentata alcuna richiesta di Permesso a Costruire per l'edificazione dell'area.

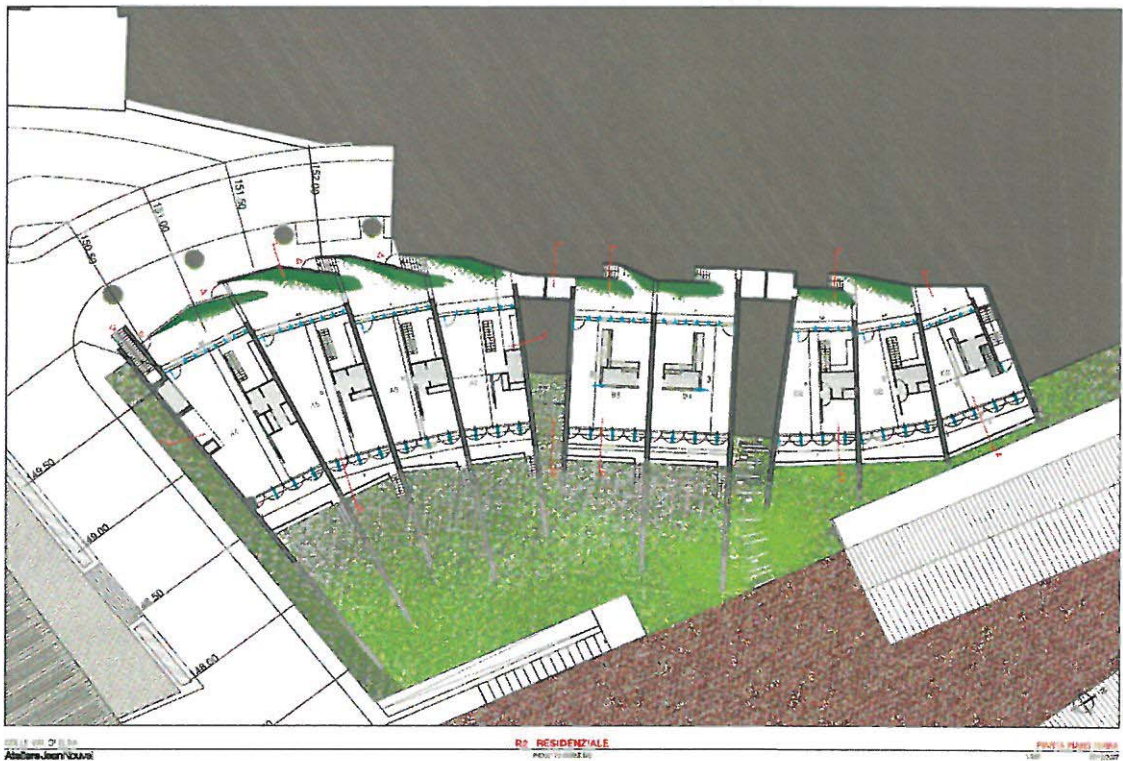
B.2.3 – Descrizione costruttiva dell'immobile oggetto di valutazione

L'intervento proposto dal Piano Particolareggiato prevede la realizzazione di un edificio ad uso civile abitazione nell'area ATPA3, lotto R2 che si sviluppa in 2/3 piani fuori terra.

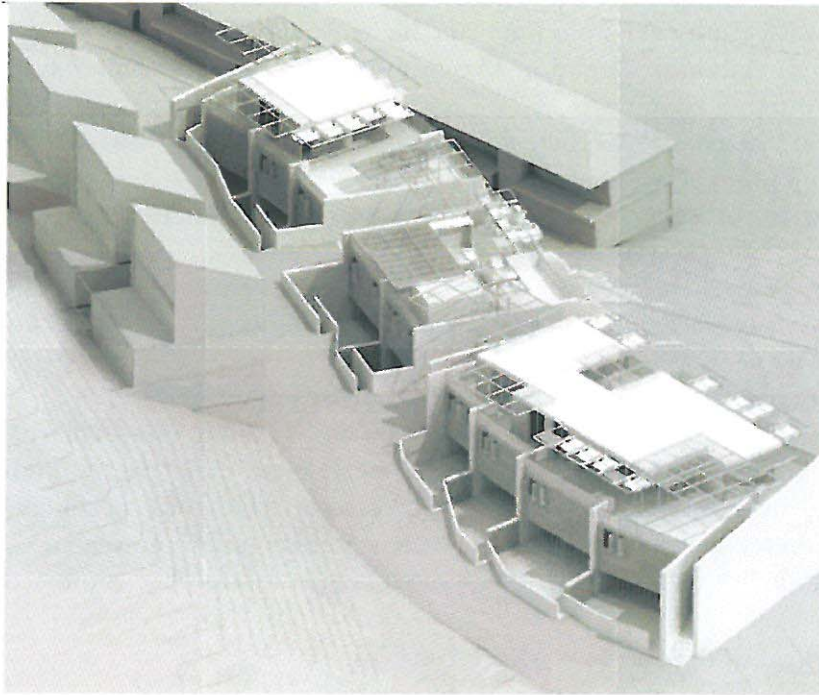
Gli alloggi sono caratterizzati da una distribuzione di tipo simplex (8 alloggi) e duplex (7 alloggi), con una superficie utile che varia tra i 75 e i 135 mq., terrazze e logge.

Le sottostanti tavole grafiche (riprese dal Piano Particolareggiato) evidenziano gli aspetti quantitativi e qualitativi dello schema progettuale.





pagina
81/179



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

B.2.4 – Consistenza metrica dell’immobile oggetto di valutazione

Lo schema progettuale allegato al Piano Particolareggiato prevede la realizzazione di un fabbricato residenziale, suddiviso in due - tre piani fuori terra composto da 15 appartamenti con accessori quali cantine, terrazze, lastrici solari, garage; la superficie netta complessiva risulta nei limiti imposti dalle norme di Piano.

Sulla base degli elaborati allegati al Piano abbiamo le seguenti superfici al lordo delle murature perimetrali ed interne:

- Abitazioni : n° 15 aventi superficie lorda complessiva di Mq. 1.500 circa di cui Mq. 300 quali abitazioni poste al piano attico;
- Lastrici solari aventi superficie lorda complessiva di Mq. 700 circa;
- Cantine aventi superficie lorda complessiva di Mq. 50 circa;
- Resede aventi superficie lorda complessiva di Mq. 300 circa;
- Garage aventi superficie lorda complessiva di Mq. 350 circa.

B.2.5 – Determinazione delle Superfici commerciali

Il fabbricato in progetto prevede la realizzazione di unità immobiliari composte da superficie principale, locali accessori diretti, pertinenze esclusive, comunicanti e non comunicanti, che non superano mq. 25 per ciascun elemento, pertinenze accessorie, garage, posti auto coperti, resedi esclusivi delle rispettive unità immobiliari.

Parametrizzando le superfici previste avremo la seguente superficie commercializzabile

Abitazioni: Mq. 1.200 x 100 % = Mq. 1.200,00

Abitazioni in attico: Mq. 300 x 120 % = Mq. 360,00

Lastrici solari: Mq. 700 x 30 % = Mq. 210,00

Cantine: Mq. 50 x 25 % = Mq. 12,50

Resede Mq. 300 x 10 % = Mq. 30,00

Garage Mq. 350 x 50 % = Mq. 175,00

Totale Superficie Commerciale Mq. 1.987,50

B.2.6 – Criterio di Stima adottato

Il lotto R2, viene stimato come segue:

- a) valutazione attuale dell’immobile nell’ipotesi di fabbricato ultimato;
- b) Valutazione dell’area edificabile tramite il procedimento la stima definita “Metodo di Trasformazione”. Determinato il valore attuale dell’immobile finito si determinano i costi necessari ed occorrenti per l’esecuzione del lavoro, per differenza, il valore dell’area edificabile;

B.2.7 – Valutazione immobiliare, ad edificazione avvenuta, del Lotto R2

Per la valutazione, ad edificazione avvenuta, del lotto R2, tenuto conto che le caratteristiche quantitative e qualitative sono simili a quelle del lotto R1, assumiamo i risultati dei calcoli precedenti.

Prezzo di mercato di riferimento sull’area **€/Mq. 2.450,00** che applicato alla superficie commerciale dell’intero fabbricato, determinata in complessivi **Mq. 1.987,50**, al fine di determinare il Valore di mercato dell’immobile a lavori ultimati;

Mq. 1.987,50 x €/Mq. 2.450,00 = € 4.869.375,00

Il valore immobiliare sopra indicato è determinato con le attuali condizioni di mercato, a lavori finiti e con i valori immobiliari attuali.

Pertanto, posso concludere che il più probabile Valore di mercato del lotto R2, a lavori



finiti, secondo le quotazioni immobiliari attuali, è determinato nella somma di **€.4.869.375,00**

B.2.8 – Valutazione immobiliare, dell'area edificabile, del Lotto R2

Dopo aver determinato il valore commerciale degli immobili, a finito, con le quotazioni immobiliari attuali, determiniamo il valore dell'area edificabile tramite il valore di trasformazione ovvero, dopo aver determinato il valore attuale dell'immobile finito, determiniamo i costi necessari ed occorrenti per l'esecuzione del lavoro e, per differenza, il valore dell'area edificabile.

Per determinare il valore dell'area edificabile, assumiamo i seguenti parametri:

- Valore finale dell'intervento: € 4.869.375,00
- Utile imprenditoriale: 15 %
- Costo dell'intervento: Mq. 1.987,50 (superficie comm.le) x €/Mq. 1.200,00 (costo di costruzione per fabbricati aventi caratteristiche come quello di progetto = €2.385.000,00
- Sistemazioni esterne e varie: 2 % sul costo delle opere
- Spese tecniche, progettazione, ecc: 10 % sul costo delle opere
- Oneri di Urbanizzazione: € 370.000,00
- Tasso finanziario dell'operazione: 4 % annuo
- Durata prevista dell'intervento: 4 anni
- Tempo previsto per il ritiro del titolo abilitativi ai lavori: 6 mesi.

Alla luce dei sopra elencati dati è possibile calcolare il valore dell'area come risultante dal sottostante prospetto :

Descrizione	U.M.	quantita	Imp.
Valore finale dell'intervento	€.		€ 4.869.375,00
Utile d'impresa	%	15%	€ 730.406,25
Costi:			
Costi di costruzione	€.		€ 2.385.000,00
sistemazioni esterne	%	2%	€ 47.700,00
Spese tecniche	%	10%	€ 238.500,00
Totale			€ 2.671.200,00
Oneri di urbanizzazione	€.		€ 370.000,00
Tasso finanziario	%		4
Durata dell'intervento	anni		4
Tempo previsto per titoli abilitativi	anni		1
Valore finale dell'intervento	€.		€ 4.869.375,00
Costi di costruzione	€.		-€ 2.671.200,00
utile di impresa	€.		-€ 218.000,00
utile d'impresa	€.		-€ 730.406,25
VALORE AREA A FINE LAVORI	€.		€ 1.249.768,75
Oneri finanziari sull'area	€.		-€ 181.375,00
Valore area iniziale con titolo abilitativo	€.		€ 1.068.393,75
Oneri di urbanizzazione	€.		-€ 370.000,00
VALORE DELL'AREA ALLO STATO ATTUALE			€ 698.393,75

Pertanto, posso concludere che il più probabile Valore di mercato dell'area edificabile denominata **"Lotto R2" è pari a € 698.393,75**

Considerato che l'area edificabile ha una superficie pari a 2.425,00 mq. considerando un valore commerciale determinato pari a **€ 698.393,75 potremo determinare un prezzo medio di riferimento del lotto edificabile pari a: $698.393,75/2425,00 = 288 \text{ €/mq.}$**

Considerando che l'area in oggetto è già dotata di alcune opere di urbanizzazione primaria, quali il sistema fognario, il breve tratto di viabilità da realizzare, ecc. rendono il prezzo di riferimento congruo.

Riassumendo il valore di riferimento del Lotto B è pari a:

Sub Lotto R1 per approssimazione € 3.015.000,00

Sub Lotto R2 per approssimazione €. 698.000,00

Tot. Valore Lotto B = € 3.015.000,00+€. 698.000,00 = 3.713.000 €.

RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI

Riepilogando possiamo riassumere i seguenti valori di stima:

QUADRO RIASSUNTIVO	
LOTTO A	€ 2.660.000,00
LOTTO B	€ 3.713.000,00
Totale valori di vendita	€ 6.373.000,00

In fede



**TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO NEW COLLE (48/2015)**

RELAZIONE TECNICA PERITALE

**COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA
PIANO PARTICOLAREGGIATO ATPA3-a
REVISIONE DELLA PERIZIA ESTIMATIVA DEL LOTTO B**

**IL TECNICO
ARCH. FABIO FIORINI**

PREMESSO:

- che il giorno 14/10/2015 lo scrivente Dott. Arch. Fabio Fiorini residente in Montepulciano Via dell'Acquapuzzola n°13 , iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Siena al n°220, libero professionista con studio in Montepulciano Vicolo delle Case Vecchie n°2, veniva nominato C.T.U. dal Signor Giudice Dott. M. Serrao a seguito dell'Istanza del Dott. Stefano Ilari, curatore fallimentare , di redigere la perizia estimativa dei beni di Proprietà della ditta New Colle Srl di cui al fallimento 48/2015;

- che, a seguito di detto incarico il sottoscritto ha eseguito la stima del lotto B per un valore complessivo di stima del lotto pari a **€ 3.713.000,00 (tremilionisettecentotredicimila);**

- **che in data 30 Dicembre 2008** la società "Colle Promozione SPA" con sede in Colle Val d'Elsa, via F. Campana 41, iscritta al Registro delle imprese di Siena C.F. 00794000521 ed al R.E.A. con il n° 91717 per tramite del suo rappresentante Signor Bianchi Stefano

cedeva con riserva di proprietà

alla società "Newcolle S.R.L." con sede a Colle Valdelsa in Via F. Campana iscritta al registro delle imprese di Siena C.F. 01127830527 e R.E.A. n° 122687 per tramite del suo rappresentante Signor. Viviani Duccio che interviene nella sua qualità di Vice presidente .

Nello specifico l'atto citato descrive la cessione, con pagamento rateale, di un appezzamento di terreno in Comune di Colle di Val d'Elsa, località Il Poggino, censito al Catasto Terreni del detto Comune di Colle Val d'Elsa al foglio 15 particella 838 della superficie catastale complessiva di metri quadri 784 (settecentottantaquattro), reddito dominicale di euro 5,06 e reddito agrario di euro 3,04; tale atto era stato definito con la riserva di proprietà fino al completo pagamento dell'intero prezzo dovuto ai sensi dell'articolo 1523 del codice civile da parte dell'acquirente.

- le riserve che sospendevano l'efficacia dell'atto sopra citato si sono sciolte in virtù dell'atto di "quietanza e cancellazione di ipoteche" numero 53101

di repertorio e numero di 27321 Raccolta a rogito del Dott. Alfredo Mandarini, Notaio in Siena, in data 12 marzo 2019;

- all'atto sono intervenuti, previa autorizzazione dei competenti organi delle procedure

- PARRI ENZO, nato a Sinalunga il 20 Gennaio 1978 commercialista, nella sua qualità di curatore fallimentare nominato dal Tribunale di Siena in data 5 luglio 2016 per la Società "COLLE PROMOZIONE SPA IN LIQUIDAZIONE"
- ILARI STEFANO, nato a Montepulciano il 6 gennaio 1961, commercialista nella sua qualità di Curatore fallimentare nominato dal Tribunale di Siena in data 27 luglio 2015 per la società "NEWCOLLE S.R.L."

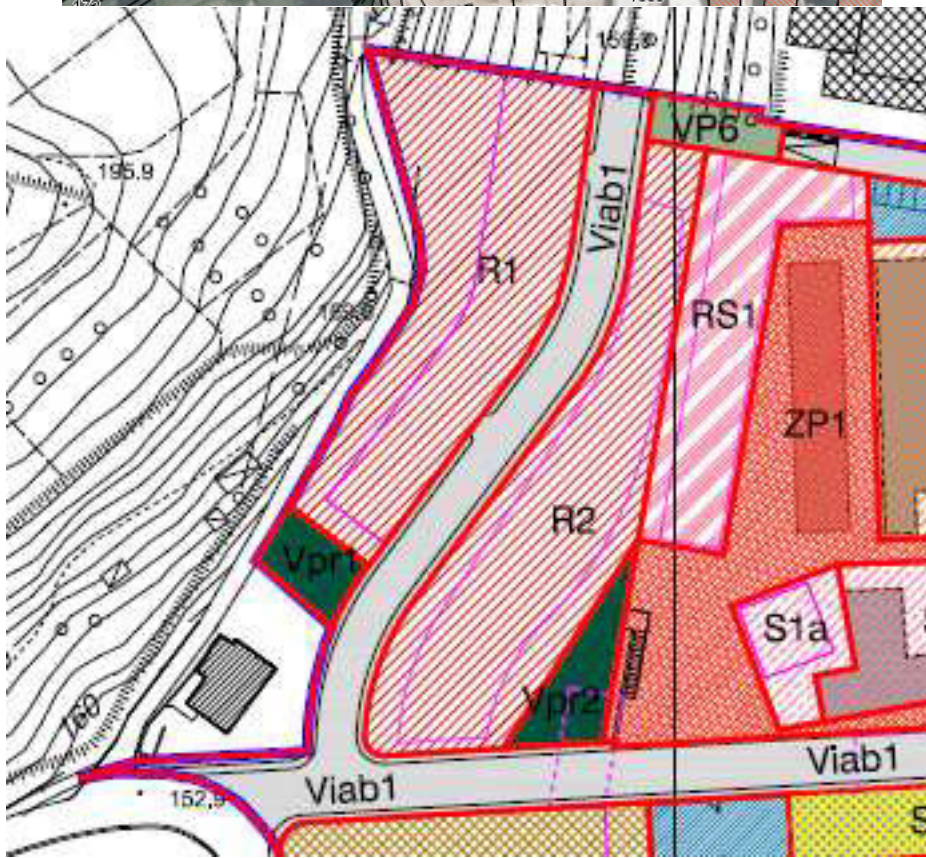
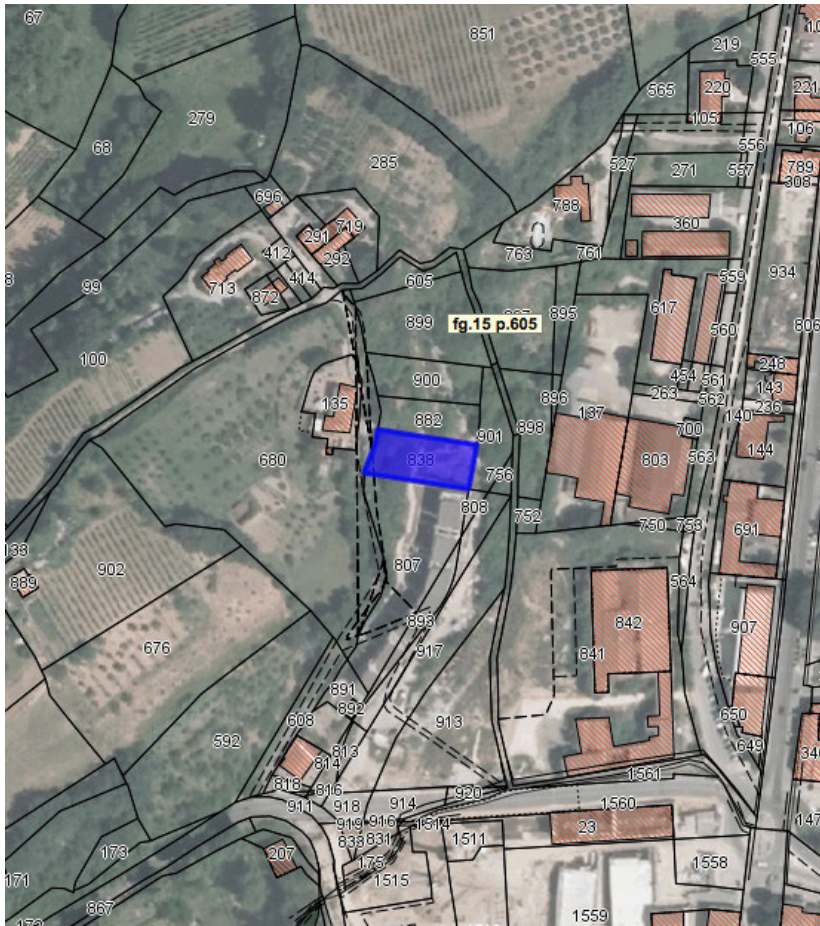
- Sulla base della cessione e quindi l'acquisizione del lotto sopra descritto a favore della procedura, di seguito integriamo la stima eseguita con la seguente nuova proprietà.

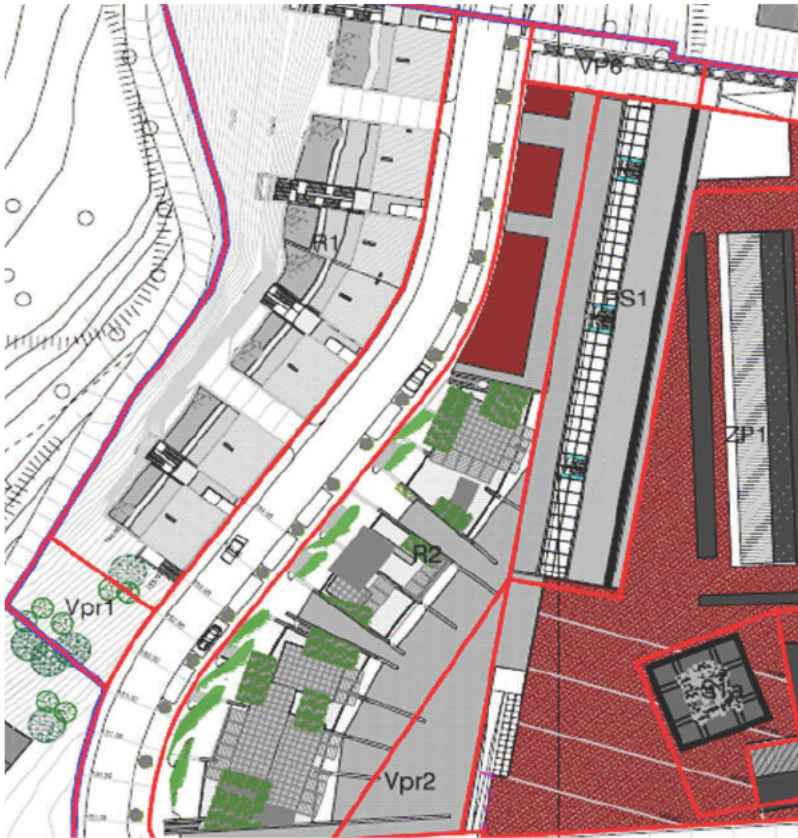
INTEGRAZIONE ALLA STIMA GENERALE DEL LOTTO B

Con la presente relazione integrativa si intende accorpate per la sua natura e per la convenienza della procedura di liquidazione, l'appezzamento di terreno sopra citato distinto al Catasto Terreno del Comune di Colle Val d'Elsa al foglio 15 particella 838 della superficie catastale di metri quadrati 784 al Lotto B da riportare in asta.

I valori di stima applicati all'area edificabile del Lotto B della perizia originaria in considerazione ai valori medi di mercato delle costruzioni, alle opere di urbanizzazione già eseguite, fognature, linee di alimentazione ecc., come meglio descritto nel capitolo B.2.8 della relazione di stima risultano pari **288€/mq di superficie del lotto.**

In considerazione che vi sono state quattro aste che sono andate deserte con una riduzione dei valori della stima originari come meglio riportato nella tabella sottostante si ritiene congruo applicare la stessa riduzione percentuale derivata dall'effettiva risposta del mercato.





RIASSUNTO SULLA STIMA GENERALE DEL LOTTO B

Numero di aste	I	II	III	IV	V
LOTTO B	€ 3.713.000,00	€ 2.971.000,00	€ 2.377.000,00	€ 1.902.000,00	€ 1.522.000,00
		2.970.400,00	2.376.800,00	1.901.600,00	1.521.600,00
	20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Stima del terreno che si aggiunge al lotto B					€ 92.480,64
TOTALE DA RIPORTARE IN ASTA LOTTO B					€ 1.614.480,64
					-20%

Per arrotondamento il valore da riportare in asta si ritiene pari a:

1.614.500,00 (UNMILIONESEICENTOQUATTORDICIMILACINQUECENTOEURO)

A disposizione per ogni chiarimento si rimette la presente relazione integrativa composta di sei pagine.

In fede

Arch. Fabio Fiorini