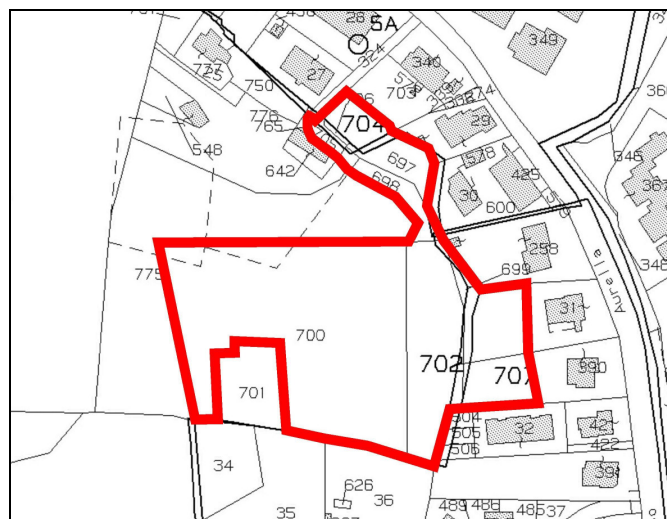
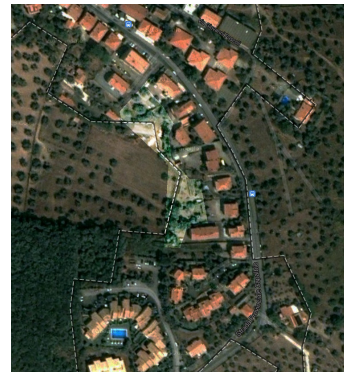

PROGETTO PER N°2 FABBRICATI CON N°15 ALLOGGI CAPALBIO 3-4-5

Località Vignolo, Comune di Capalbio, Grosseto
Proprietà: Manta Società Cooperativa Edilizia

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA



Siena, 23 Gennaio 2014

PROGETTO PER N°2 FABBRICATI CON N°15 ALLOGGI CAPALBIO 3-4-5

Località Vignolo, Comune di Capalbio, Grosseto
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. 4
5. Criteri di stima	pag. 4
a) Consistenze a calcolo superfici commerciali	pag. 4
b) Criteri di stima e riferimenti	pag. 4
c) Valutazioni	pag. 4
6. Lista Allegati	pag. 6
a) Documentazione catastale	
b) 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, progetto per la realizzazione di n° 15 appartamenti su n° 2 corpi di fabbrica.

2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Intervento edilizio denominato **Capalbio 3,4,5**.

Completamenti 1 e 2 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.

I lotti interessati costituiscono il completamento della fascia posta a base dello sviluppo urbano culminante nella torre 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.

Gli interventi proposti sfruttano l'andamento del crinale, si collocano su un basamento interrato che ospita le autorimesse.

I progetti prevedono n°2 blocchi, uno per ciascun lotto, compatti con tetto a capanna

Completamento 1:

PT - n°3 alloggi, SUL mq 325

P1° - n° 3 alloggi, SUL mq 323

Completamento 2:

PT - n°5 alloggi, SUL mq 515

P1° - n° 4 alloggi, SUL mq 437

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.

Autorimesse ai piani interrati con box doppi provvisti di portoni sezionali di accesso.

Piani terra con ampi giardini e piani superiori con ampi terrazzi.

Ampia fascia di verde che separa dal limite dei lotti confinanti.

3. DESCRIZIONE CATASTALE:

NCEU di Grosseto, comune di Capalbio, Fgl 23, part. 697, 698, 699, 700, 702, 704, 705, 706, 707 e part. 31 sub. 9

4. DESTINAZIONE URBANISTICA

Piano Strutturale n. 25 del 03-07-2008 e Regolamento Urbanistico n. 8 del 24-02-2012 identificano le aree come UTOE3 e le classificano quale area di trasformazione AT01
Loc. Vignolo

Poiché si tratta di area assimilata di recente dal RU alle Zone di Ristrutturazione R1, non è necessario predisporre preventivamente il Progetto Unitario come previsto dalle norme regionali.

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

Superficie	mq	Parametro %	Mq commerciali
SUL consentita	1.600	100	1.600
Sup interrata (pari al 50% sul)	800	30	240
Terrazzi, logge	200	30	60
Totale	2.600		1.900

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 3.200,00 €/mq basandosi su una stima prudenziale.

luca borgogni architetto

$$1.900 \times 3.200 = 6.080.000 \text{ €}$$

Il costo di costruzione $1.900 \times 2.600 = 4.940.000 \text{ €}$

Quindi il valore attuale dell'area è: $6.080.000 - 4.940.000 = 1.140.000 \text{ €}$

il valore ATTUALE dell'area è € 1.140.000

Siena, 23 Gennaio 2014

Arch. Luca Borgogni

A circular professional stamp in blue ink. The outer ring contains the text "ORINE ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI - PROVINCIA DI SIENA". The inner part of the stamp reads "Architetto LUCA BORGOGNI N° 246 Sez. A/a". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

6. LISTA ALLEGATI

- a) Documentazione catastale
- b) Estratto del RU
- c) Documentazione fotografica