

Ing. Socrate Balucanti

Via Pertini 47 - Monteriggioni (Si) - Tel. 0039 3483381702
Mail socratebalucanti@gmail.com Pec: socrate.balucanti@ingpec.eu

**PERIZIA TECNICA
SUPPLETIVA**

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI
VALUTAZIONE ESTIMATIVA

SOCIETA' COOPERATIVA COLLI IN CHIANTI

Monteriggioni 08/01/2024 Ing. Socrate Balucanti



PERIZIA DI STIMA SUPPLETIVA

Il sottoscritto Ing. Socrate Balucanti con studio in Monteriggioni (SI), Via Pertini n.47, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena con il numero 263, redige la presente perizia suppletiva avente per oggetto la stima dei beni immobili posti in loc. Montarioso nel Comune di Monteriggioni (Si) di proprietà della Soc.Coop. "Colli in Chianti" ed identificati come segue

Inquadramento catastale

La cooperativa è proprietaria di un Lotto di terreno nel Comune di Monteriggioni identificato al Foglio 88 particelle 73, 82,83, 84, 88,94, 119, 120, 121, 239, 241, e tutte da 563 a 588 per complessive 17 unità immobiliari con superficie pari 05.55.50 mq. E reddito dominicale € 132.74 e reddito agrario € 126,66. e distinti al NCT foglio 1 part 66-99-100-101-124-125-159-161

Inquadramento urbanistico

L'area identificata come RTA nel Comune di Monteriggioni in zona RE2 normata dal Art. 35 delle NTA del Regolamento Urbanistico in attuazione del comparto ex CE 13 Loc. Montarioso. (all.3) Attualmente è in vigore la Variante al Regolamento urbanistico del Luglio 2017 e la sua identificazione è stata modificata in " Area ME 19" le cui caratteristiche sono riportate qui di seguito, da notare che la potenzialità costruttiva dell'area è stata incrementata di 2.000 mc, passando dai 30.000 mc originari agli attuali 32.000 mc•

Detti beni costituiscono oggetto di una mia precedente perizia di stima giurata presso il Tribunale di Siena in cui si erano ricercati i parametri più probabili al fine di definire alcune identità economiche e/o immobiliari che erano servite per la determinazione del valore.

Nella presente perizia suppletiva, i beni di cui sopra vengono stimati dal sottoscritto in seguito ad ulteriori sopralluoghi effettuati a partire dal 03/12/2023 al fine di valutare le nuove condizioni dei beni sopracitati

DESCRIZIONE

Fermo restando quanto descritto nella precedente relazione di

stima, onde verificare lo stato dei luoghi e lo stato di conservazione dei beni ritengo significare quanto segue:

In fase di sopralluogo ho constatato un completo stato di abbandono sia dei terreni che dei fabbricati per cui ritengo opportuno procedere ad una rivisitazione dei valori riportati in precedenza che ritengo ormai invalidati dal tempo trascorso e dal degrado dei beni e pertanto ritengo di dover procedere ad una riduzione dei valori riportati nella precedente.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE

Considerazioni per la valutazione del bene:

Si riportano qui di seguito le precedenti valutazioni in corsivo con le successive modifiche apportate:

Dati relativi al terreno:

"Il costo del terreno come risultante dal contratto di acquisto è di € 4.500.000 considerando l'epoca dell'acquisto(06/06/2007) e l'andamento attuale del mercato immobiliare tale valore risulta eccessivo rispetto allo stato attuale dei luoghi lo stato dei terreni, trovandosi in stato di completo abbandono, con presenza di arbusti, piante, materiali di vario genere dispersi sul lotto e pertanto con necessità di bonifica generalizzata, per lo stesso in termini valutativi occorre effettuare una riduzione del suo valore per lo meno del 30% portandolo così ad € 3.150.000

Il valore di cui sopra considerato lo stato attuale ulteriormente deteriorato consente di elevare la percentuale di riduzione al 50% portando così il valore a € 2.250.000

Costo di Costruzione dell'attuale costruito.

"(A)_ Valutazione in base al costo di costruzione della parte eseguita:

Nel seguito si riportano i valori riassuntivi ai fini della determinazione del valore del bene attuale in base al costo di costruzione.

Dati relativi all'immobile:

Volume edificabile di progetto mc. 29.958

Volume edificato al rustico circa 2/3 mc. 19.972

Rapportato ad una altezza media vuoto per piano di 3.00 m. si ha una superficie costruita pari a mq. 6.657. Oltre a mq 1.727 interrati

Valutando il costruito al rustico a 550 €/mq per la parte fuori terra e 450 €/mq, per la parte interrata (tali valori sono stati ricavati da prezzi medi di mercato per le nuove costruzioni) si ha Interrato € 777.150 Fuori terra € 3.661.350

Si ha un valore di $V_Cost_Eseg = € 4.438.500$

I valori di cui sopra in base allo stato effettivo del bene vengono drasticamente ridotti in quanto nel corso degli anni appaiono non più

recuperabili parti impiantistiche importanti, isolamenti termici, predisposizioni ecc. Vengono valutate la parte sia interrata che fuori terra con una riduzione prudenziale del 50%

Per cui il nuovo valore: € 2.219.250

Costo di Costruzione del bene da realizzare.

**Volume Complessivo assentito mc. 29.958*

Da indagini di mercato in particolare riferite a costruzioni simili ed in particolare ad edifici multipiano con parcheggi dedicati e spazi esterni a disposizione esclusi eventualmente tutte le sistemazioni esterne, giardini, impianti sportivi ecc.. si sono rilevati valori abbastanza disallineati soprattutto in considerazione che nella zona e nella provincia non esistono tipologie a cui far riferimento per cui operando nelle provincie limitrofe abbiamo osservato valori che oscillano tra 1000/ €/mc e 1200 €/mc. Pertanto con coerenza con i criteri precedenti si assume un valore di 1.100 €/mc. Rapportando a cento il Valore del Costo di Costruzione si determinano le percentuali di incidenza delle singole opere per portare a compimento l'edificio.

Opere Strutturali, Scavi, Fondazioni, Travi, Pilastrini, Solai in c.a. ecc.. 32 %

Sottofondi, massetti, vespai, 5%

Intonaci interni 10 %

Pavimenti, rivestimenti, 10%

Tamponamenti esterni 6%

Impianti, idrico, elettrico, termico, condizionamento ecc. 20%

Impianti Ascensori 2%

Infissi interni esterni 10 %

Sistemazioni esterne relative al fabbricato 3%

Opere in ferro 2%

Applicando tali criteri per determinare gli importi necessari alla realizzazione dell'intervento, basandoci su dati precedentemente descritti si ha:

Volume da realizzare completamente:

9.860 mc 1100 €/mc 100% € 10.846.000

NUOVI VALORI

Si ritiene di aumentare il precedente costo di costruzione in base a dati attuali correnti di mercato portandolo a 1.400 €/mq per cui vengono modificati tutti i successivi valori calcolati, tra parentesi e in corsivo vengo riportati i valori precedenti

9860 mc 1.400 €/ mc *(1.100 €/mq)* 100% **€13.804.000**

Nella parte già costruita sono state realizzate le seguenti opere (a)+(e) la voce (f) pur essendo stata realizzata in alcune parti si ritiene non quantificabile dato lo stato di abbandono del cantiere per cui si ottiene una percentuale residua del 62%

Volume parzialmente realizzato:

19.972 mc 1.100 €/mc 62% **€ 13.621.000**

Sommando i valori si ha il nuovo Valore Finale

VFin € 27.425.000

Il valore dell'immobile si ottiene da $Val_fin = V_Imm - Vfin$

Ovvero $(29.356.000 - 27.425.000) = \mathbf{Val_Fin € 1.931.000}$

*"Tale valore risulta comunque coerente con quanto individuato in prima ipotesi al punto (A) per cui procedendo per interpolazione e considerando lo stato di abbandono del cantiere e le notevoli difficoltà di messa in pristino si ritiene prudentiale ridurre tale valutazione del 33.3%% per cui risulta un valore al rustico costruito pari a: $0.666 * (\text{€ } 4.889.000 + \text{€ } 4.438.000) / 2 = \text{€ } 3.105.891$. Tale abbattimento è stato considerato anche in funzione delle pratiche da effettuare prima della ripresa dei lavori e di eventuali adeguamenti delle opere alla normativa vigente al momento del rilascio dei nuovi titoli edilizi."*

Il valore di cui sopra risulta modificato come segue:

$0.666 * (\text{€ } 2.219.250 + \text{€ } 1.931.000) / 2 = \text{€ } 1.752.648$

Sommando a tale cifra il valore del terreno si ha il valore totale di perizia pari a:

Valore Perizia: $(\text{€ } 2.250.000 + \text{€ } 1.752.648)$ ovvero $\text{€ } 4.002.648$.

Il valore complessivo di tale immobile tiene conto dei costi, per il completamento di tale struttura e delle spese di manutenzione necessarie per il riavvio del cantiere stesso.

Il valore finale complessivo del bene oggetto della perizia di stima così come da incarico ricevuti risulta:

€ 4.002.000 (arrotondato - € 648)

(Euro quattromilioniduemila).

