

PERIZIA GIURATA

Il sottoscritto Ing. Socrate Balucanti, con studio in Monteriggioni, Loc. Montarioso, Via Pertini n. 47, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siena al n. 263 in data 18/09/2016, è stato incaricato dal Dr. Giovanni Semboloni in qualità di Commissario Liquidatore della Liquidazione coatta amministrativa della Cooperativa "COLLI IN CHIANTI Società Cooperativa Edilizia", con sede legale in Siena, nominato con Decreto n.599 del giorno 20.11.2015 del Ministero dello Sviluppo Economico, di redigere Perizia estimativa dei beni di proprietà di detta società, onde provvedere alla alienazione del patrimonio della cooperativa, al fine di distribuire il realizzato ai creditori della società.

Generalità

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 domenicale € 132.74 e reddito agrario € 126,66.

In allegato è riportata la visura catastale (All. 1) e la planimetria catastale dell'area. (all.2).

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:

"Area ME 19 Località Montarioso

PARAMETRI URBANISTICI: Volumetria massima prevista di mc 32.000, escluse le autorimesse interrato o fuori terra necessarie al rispetto degli standard di legge e di piano; altezza: 4 piani.

Potranno inoltre essere realizzati ulteriori 1.500 mc. fuori terra per volumi tecnici e serre solari. Nella porzione interrato potrà essere realizzato un centro benessere (palestra, piscina, servizi ecc.) per un volume complessivo di 7.000 mc.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: progetto di insieme convenzionato.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: sono a carico dei proponenti: la realizzazione degli interventi indicati all'interno del comparto (viabilità e verde pubblico); la realizzazione del raccordo stradale con

la Chiantigiana (a nord); gli oneri o la realizzazione del raccordo (a sud). come da convenzione stipulata.

All'interno della volumetria massima prevista è possibile variare la destinazione d'uso con destinazioni compatibili fra quelle previste nell'art. 34.

E' ammessa la facoltà di realizzare posti auto ad uso dell'edificato nella struttura che verrà realizzata sotto la viabilità pubblica. "

Pratiche Edilizie

- Sull'area di cui sopra sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:
- Permesso di costruire n. 35/2007 del 04/06/2007 con oggetto : Progetto per la costruzione di edificio destinato a Residenza Turistico Alberghiera (RTA) A nome FUSCUS srl.
- Variante al Permesso di Costruire del 16/03/2011 con oggetto: Cambio di destinazione d'uso da struttura alberghiera ad uffici di porzione di edificio ad uso turistico
- Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.140 Legge regionale 1/2005 per la realizzazione di un edificio destinato a residenza turistico alberghiera
- Sull'area esiste convenzione con il Comune di Monteriggioni per la realizzazione di opere di urbanizzazione ed aeree da cedere all'Amm.ne Comunale al termine dei lavori (Allegato 4)

Normativa Sismica

Esiste deposito al Genio Civile di Siena: pratica n.ro 28742 del 29/11/2007

Inizio lavori del 29/11/2007 n.ro 28742

Sono presenti depositi di successive varianti collegate allo stato di avanzamento dei lavori. Il tutto conforme alla Norme Sismiche NTC 2008 del 18/01/2008.

Aspetti Progettuali

Su tale lotto cui è stato redatto un progetto per l'edificazione di un complesso denominato "Residenza Turistico Alberghiera-RTA-" ed autorizzato con permesso a costruire n. 35 del 04.06.2007 e successivi atti compresa la attestazione in sanatoria di cui al punto precedente, la cui consistenza progettuale prevede:

- Superfici Lorde destinate a bilocali e suite mq. 9.745 Oltre a terrazze e giardini esclusivi
- Superficie lorda destinate a servizi (Ristorante, Auditorium, Zona benessere, Magazzini, ecc.. mq. 2.703

- Superficie lorda Locali tecnici mq. 365
- Superficie lorda Parcheggi mq. 8.070

Tali superfici sono utilizzate per realizzare:

- ✓ n. 167 Monolocali
- ✓ n. 41 bilocali
- ✓ n. 1 zona Bar, Ristorante, servizi ecc ..
- ✓ n. 1 zona riunioni e palestra
- ✓ n. 240 posti auto coperti
- ✓ n. 208 parcheggi scoperti

Inoltre è prevista la realizzazione di :

- una palestra
- un bar ristorante con relativa cucina e servizi,
- sale riunioni e uffici,
- due piscine e un campo da tennis in un area a valle della struttura e compresa nel lotto.

Qui di seguito le tipologie degli appartamenti

Appart.	P.terra	Pian S1	Piano S2	Piano S3	Pian S4	Totali	Mq. Tipo	Totale Mq	
Tipo A		41	41	38	13	133	28	3724	Allegato A
Tipo B	1	7	7	7	4	26	42.13	1095.38	Allegato B
Tipo c		2	2	2		6	28	168	Allegato C
Tipo D		2	2	2		6	32.87	197.22	Allegato D
Tipo E	3					3	33.77	101.31	Allegato E
Tipo F	1					1	34.03	34.03	Allegato F
Tipo G	6					6	33.32	199.92	Allegato G
Tipo H					8	8	28	224	Allegato H
Tipo U		2	2	2	2	8	48.3	386.4	Allegato U
Tipo L	2	2	2	2		8	49.5	396	Allegato L
Tipo M	1					1	47.79	47.79	Allegato M
Tipo N				2		2	32.19	64.38	Allegato N

A quanto sopra corrisponde una Volumetria interrata di 5.700 mc ed una volumetria fuori terra di 29.927 mc.

Stato dei lavori

Le opere realizzate sono tutte al rustico salvo alcune predisposizioni impiantistiche che al fine della valutazione risultano influenti, in particolare:

La parte interrata è realizzata completamente ed è pari a mc. 5.700

La parte fuori terra è realizzata per circa due Terzi per un volume di circa mc. 19.510

Dalle tavole di progetto è possibile ricavare in base a quanto precede la superficie complessiva costruita:

Piano Interrato: mq. 1.727

Piani seminterrato e fuori terra: mq 6.657

Totale Costruito mq. 8.384 mq.

Rimangono pertanto da realizzare completamente circa un terzo di costruzione fuori terra, tutta la parte impiantistica, quella realizzata di fatto appare di scarsamente utilizzabile, tutte le sistemazioni esterne e le opere di urbanizzazione a carico della società e consistenti nella realizzazione della rete viaria ed infrastrutture relative all'insediamento e connesse con altri interventi previsti dal Comune di Monteriggioni per l'Urbanizzazione della zona. (Documentazione fotografica allegata)

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale presso l'U.T.E. di Siena, oltre alle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteriggioni ed eseguiti i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di stima, con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto ha provveduto alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile da stimare, è rappresentato da un fabbricato in fase di costruzione facente parte di un lotto denominato ME 19 nel Comparto "Montarioso" del Comune di Monteriggioni.

DATI CATASTALI

L'immobile essendo in fase di realizzazione non risulta ancora accampionato e pertanto i dati catastali ad oggi presenti al NCEU di Siena sono quelli citati nell'atto di provenienza ed identificati come precedentemente descritto.

DESCRIZIONE DEL BENE

Caratteristiche generali

L'intervento di cui si stima si riferisce alla costruzione di un complesso immobiliare destinato a RTA in Montarioso nel comune di Monteriggioni.

L'edificio posto su una zona collinare in declivio verso valle, è stato progettato tenendo conto dell'andamento naturale del terreno e dei vincoli urbanistici imposti dall'Amministrazione Comunale di Monteriggioni. In particolare lo stesso si sviluppa su complessivi sei piani di cui uno seminterrato ed uno interrato.

L'intero complesso è suddiviso in due blocchi separati di cui uno destinato esclusivamente ad autorimesse e posizionato sul confine Nord-Est del Lotto.

La copertura di quest'ultimo è destinata alla realizzazione della viabilità di collegamento tra la superstrada e la "Rinfusola". Così come previsto dalla convenzione tra la Soc. Cooperativa Colle in Chianti ed il Comune di Monteriggioni. (all. 6)

L'intervento è stato concepito già in fase progettuale come entità dotata di vita autonoma, infatti il complesso prevede al suo interno, bar, ristorante, palestra, ecc, mentre esternamente sono in previsione piscine, campo da tennis e attrezzature a verde, verde che si estende piacevolmente verso valle con buona esposizione solare.

L'orientamento prevalente è a Sud_Ovest, direzione su cui si affacciano la maggior parte delle unità immobiliari. Tutti gli appartamenti hanno ingresso indipendente da percorsi condominiali comuni. Numerose tipologie sono dotate di terrazze e giardinetti di uso individuale.

Caratteristiche costruttive

Le strutture progettate secondo le NTC 2008 e relativa Circolare Applicativa del 2009 sono in fase di completamento, in cantiere sono presenti i cubetti prelevati in fase di getto e da destinare alle prove sul calcestruzzo previa verifica degli stessi in riferimento alle strutture realizzate, qualora gli stessi non possano essere utilizzati si dovrà procedere con verifiche strumentali, lo stesso vale per l'acciaio adoperato per i getti. Tali operazioni risultano obbligatorie ai fini del collaudo strutturale dell'opera.

Le fondazioni sono del tipo indiretto, costituite da un reticolo di travi poggianti su pali trivellati, la struttura portante è costituita da setti, travi e

pilastri gettati in opera ed intelaiati a costituire un reticolo chiuso secondo le due direzioni principali.

I paramenti esterni realizzati in muratura faccia-vista con intercapedine isolata in poliuretano espanso in loco e foratella interna.

Da quanto è possibile rilevare in cantiere la distribuzione impiantistica (tubazioni) per gli impianti autonomi di riscaldamento e condizionamento sono state realizzate parzialmente e di fatto non sempre utilizzabili.

L'intero piano seminterrato è' perimetrato per le parti contro terra da pareti in c.a. di spessori e altezze variabili. Le opere sono parzialmente eseguite e pertanto non ancora collaudate.

Lo stato di avanzamento dei lavori ad oggi risulta con le opere edili al grezzo consistenti nella realizzazione di opere strutturali verticali (pilastri) e solai al grezzo, tamponamenti esterni in muratura, suddivisioni tra le singole unità immobiliari e suddivisione interne delle unità immobiliari .

Strutturalmente non è ancora stata eseguita la parte fuori terra della zona a monte. Sono state eseguite le suddivisioni dei singoli appartamenti e solo parzialmente alcune distribuzioni impiantistiche.

Rimangono a oggi pertanto da realizzare/completare i seguenti lavori ed opere indicati per sommi capi:

- completare la struttura in c.a.
- completare la suddivisione delle unità immobiliari
- completare tutta la parte impiantistica
- eseguire le rampe di accesso e i collegamenti alle autorimesse interrate e fuori terra, tutte le sistemazioni esterne (parti pavimentate e aree a verde) su tutta l'estensione del lotto incluso corti comuni, vialetti di accesso pedonali e meccanizzati, zone a verde privato e condominiale, muri di contenimento dei terreni e di recinzione con la viabilità pubblica e le proprietà private confinanti etc
- da eseguire/completare tutti gli impianti interni ai singoli alloggi, ai locali di servizio e nelle parti comuni: idrico-sanitario, riscaldamento, elettrico...

- da realizzare tutte le finiture interne ai singoli alloggi e ai locali di servizio e nelle parti comuni: pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni (porte, finestre e portoni d'ingresso etc.)
- da realizzare l'isolamento termico delle coperture e completamento della messa in opera del manto di copertura.
- da realizzare completamente in ogni sua parte circa un terzo del complesso

GIUDIZIO DI STIMA

Per la perizia estimativa dell'immobile in fase di costruzione sito in Monteriggioni al fine di soddisfare "la ragion pratica" che ha richiesto il Commissario Liquidatore si procederà, alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, attraverso il procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed riferendosi se possibile ad una molteplicità di beni similari presenti sul territorio dei quali sia stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, senza, peraltro, discostarsi dai prezzi di compravendita pubblicati dal Ministero delle Finanze a cura del Dipartimento del Territorio.

Al fine di determinare il valore degli immobili oggetto di stima si è innanzitutto individuato il criterio di stima di tipo diretto (o sintetico) e consiste nel desumere il valore di mercato dalla ricerca di costruzioni di immobili similari ed in zone viciniori attingendone i prezzi in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Essendo l'immobile al grezzo e non avendo parametri di riferimento nelle vicinanze analoghi si è valutato il costo di costruzione, cioè si è ricavato il valore del bene considerando le opere effettuate per portarlo allo stato attuale. Di fatto, essendo tale immobile incompleto (mancanza di finiture, impianti, serramenti, ecc.), lo si è valutato considerando le opere fino ad ora eseguite.

VALUTAZIONI

Qui di seguito si procede alla valutazione del bene considerando separatamente il valore del terreno di proprietà e del bene costruito.

Dati relativi al terreno:

Il costo del terreno come risultante dal contratto di acquisto è di € 4.500.000 considerando l'epoca dell'acquisto 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

Dati relativi all'immobile:

Qui di seguito si riportano tre tipi di valutazione al fine di ottenere un valore più realistico ed adeguato allo stato dei luoghi e del mercato.

(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 $V_Cost_Eseg = € 4.438.500$

(B) Valutazione Commerciale Comparativa

Calcolo superfici:

Tipologia	Superficie	Coeffi	Sup. corretta
Abitat. e ass.	9.745 mq.	1.00	9.745 mq.
Parcheggi	8.070 mq.	0.35	2.826 mq.
Servizi	2.703 mq.	0.60	1.621 mq.

Loc.Tecnici	315 mq.	0.15	55 mq.
Terrazze	908 mq,	0.35	318 mq.

Per un totale di superficie Commerciale di 14.563 mq.

Pur non essendo presenti in tale zona immobili simili per composizione e destinazione si ritiene prudentiale assumere un prezzo di vendita di € 2100 mq. in considerazione che la zona è periferica, scarsamente servita e con pochi servizi, si ha un valore commerciale di:

$V_{Comm.} = € 30.582.000$

(C) Valutazione OMI

Tenendo presenti le limitazioni di cui al punto precedente e prendendo in considerazione i valori Omi per le singole categorie di superfici si ha:

Tipologia	Superficie	Val. di rif. €/mq	Applicato	Totale
Abitat. e ass.	9.745 mq.	1500/2150	1.825 €/mq.	€ 17.784.000
Parcheggi	8.070 mq.	1000/1350	1.175 €/mq.	€ 9.482.000
Servizi	2.703 mq.	300/340	320 €/mq.	€ 865.000

Da quanto sopra $V_{Omi} = € 28.131.000$

Determinazione del valore:

Alla luce di quanto sopra ed operando sulla media dei valori Commerciale ed Omi, determinati in precedenza si ha un valore complessivo dell'immobile che risulta pari a:

$V_{imm} = V_{Omi} + V_{Comm} = (28.131.000 + 30.582.000) / 2$ da cui:

$V_{imm} = 29.356.000.$

Costo di Costruzione del bene.

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.

- a. Opere Strutturali, Scavi, Fondazioni, Travi, Pilastrini, Solai in c.a. ecc.. 32 %
- b. Sottofondi, massetti, vespai, 5%
- c. Intonaci interni 10 %
- d. Pavimenti, rivestimenti, 10%
- e. Tamponamenti esterni 6%
- f. Impianti, idrico, elettrico, termico, condizionamento ecc. 20%
- g. Impianti Ascensori 2%
- h. Infissi interni esterni 10 %
- i. Sistemazioni esterne relative al fabbricato 3%
- j. 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

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

Per portare a termine il fabbricato occorrono pertanto opere a finire pari a:

V_Fin € 24.467.000

IL valore dell'immobile si ottiene da $Val_{fin} = V_{Imm} - V_{fin}$

Ovvero $(29.356.000 - 24.467.000) = \mathbf{Val_{Fin} € 4.889.000}$

Tale valore risulta 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.

VALORE FINALE DI PERIZIA

Sommando a tale cifra il valore del terreno si ha il valore totale di perizia pari a: $(\text{€ } 3.105.891 + \text{€ } 2.995.000)$ ovvero $\text{€ } 6.100.891$.

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:

€ 6.100.891

(Euro seimilionicentomilaottocentonovantuno).

Ing. Socrate Balucanti



Allegati:

1. Inquadramento (google map)
2. Visura Catastale
3. Estratto di Mappa
4. Estratto di Piano
5. Superficie fondiaria intervento
6. Convenzione Urbanistica
7. Documentazione fotografica sanatoria
8. Documentazione fotografica attuale