

Tribunale di Siena

Cancelleria Fallimentare

Fallimento N. 45/2014 – Soc. EDILGEST S.r.l.

Giudice Delegato – Dott.ssa Marianna Serrao

Curatore Fallimentare – Dott. Gabriele Lorini



Relazione peritale

BENI IMMOBILI nel Comune di Colle di Val d'Elsa

Zona industriale di Belvedere

Unità immob. facenti parte del lotto N. 5 – comparto D

PARTE 1 – RELAZIONE PERITALE

Geom. Franco Grassini

STUDIO GRASSINI

&

PARTNERS

Indice

1 – Premessa	Pag. 02
1.1 – Introduzione	Pag. 02
1.2 – Struttura ed introduzione alla perizia	Pag. 02
2 – Indagini tecniche e stima dei beni	
2.1 – Identificazione dei beni	Pag. 02
2.1.1 – Ubicazione ed accessibilità	Pag. 02
2.1.2 – Descrizione catastale e confini	Pag. 03
2.2 – Trazcrizioni, iscrizioni, annotazioni sui beni oggetto di perizia	Pag. 19
2.3 – Descrizione dei beni	Pag. 22
2.3.1 – Descrizione sommaria	Pag. 22
2.3.2 – Consistenza dei beni	Pag. 27
2.4 – Uso ed occupazione degli immobili	Pag. 31
2.5 – Accertamenti di carattere urbanistico	Pag. 32
2.5.1 – Storia urbanistica del bene	Pag. 32
2.5.2 – Analisi e verifica sulla conformità dei luoghi con le pratiche edilizie amministrative	Pag. 34
2.6 – Stima del valore dei beni	Pag. 38
2.6.1 – Metodo di stima dei beni	Pag. 38
2.6.2 – Analisi ed individuazione dei valori unitari	Pag. 38
2.6.3 – Determinazione del valore di mercato e del prezzo d’asta fallimentare	Pag. 39
3 – Conclusione	Pag. 46
3.1 – Analisi conclusive	Pag. 46
3.2 – Elenco allegati	Pag. 46

1 – PREMESSA

1.1 – Introduzione

Il sottoscritto Geom. Franco Grassini, residente in Poggibonsi, Via Jugoslavia, 14, con studio in Staggia Senese, Largo Siena, 14, è stato incaricato dal Curatore Fallimentare, Dott. Gabriele Lorini, di redigere perizia estimativa dei beni immobili e dei beni mobili di proprietà del Fallimento “Edilgest S.r.l.” – Fallimento N. 45/2014. La presente relazione di stima riguarderà le unità immobiliari costituite da magazzini e laboratori facenti parte del Lotto N. 5 – Comparto D della Zona Industriale di Belvedere nel Comune di Colle di Val d’Elsa.

1.2 – Struttura e introduzione alla perizia

Al fine di determinare il valore dei beni oggetto della presente perizia, ho ritenuto corretto suddividere la mia relazione in tre diversi capitoli. Il primo, cioè quello di cui fa parte il presente paragrafo, consiste in un’analisi preliminare della perizia con la presentazione dell’incarico, delle indagini svolte e della struttura dell’elaborato, così da fornire tutti gli elementi utili alla lettura; nel secondo capitolo si sviluppa invece la valutazione dei beni ed infine, nell’ultimo capitolo, vengono riportate le conclusioni e citati gli allegati.

2 – INDAGINI TECNICHE E STIMA DEI BENI

2.1 – Identificazione dei beni

2.1.1 – Ubicazione ed accessibilità

Il fabbricato artigianale di cui fanno parte le unità immobiliari rimaste in carico alla procedura fallimentare è stato realizzato tra il 2009 ed il 2013 per la quasi totalità, ad esclusione di alcune porzioni non completate (in gergo tecnico “al grezzo”) di cui ne sarà fatta menzione con più precisione nei paragrafi successivi.

Il fabbricato si trova nell’area industriale di Belvedere, nella parte est del Comune di Colle Val d’Elsa confinante con i Comuni di Poggibonsi e di Monteriggioni. Si tratta di un zona che ha subito un notevole sviluppo urbano durante gli ultimi quindici anni, limitrofa al raccordo autostradale Siena-Firenze e situata nei pressi dell’uscita di Colle di Val

d'Elsa Sud. Trattasi di un punto alquanto strategico considerata la posizione baricentrica rispetto alle città di Siena (posta a circa 25 Km) e di Firenze (posta a circa 40km), dove hanno trovato sede numerose attività sia industriali che commerciali note a livello nazionale (Mercatone Uno, Euronics, etc...) ed internazionale (Decathlon).

2.1.2 – Descrizione catastale e confini

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono individuate con i seguenti identificativi catastali (vedi allegato N. 1/b):

1. **Laboratorio – Comune di Colle di Val d'Elsa – Foglio N. 70 – Particella N. 142 – Sub. N. 13 e Sub. 37** – Categoria C/3, classe 2 – Consistenza 170mq – rendita € 447,77.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.

-

All'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Siena risultano regolarmente depositate in atti le planimetrie catastali delle unità immobiliari censite nelle categorie ordinarie (vedi elenco di seguito) mentre per le unità immobiliari censite nelle categorie speciali e particolari (F – Unità in corso di definizione) si fa riferimento all'Elaborato Planimetrico redatto dal Geom. Andrea Cappelli di Siena del 04/06/2015 – Prot. N. SI0039105 (vedi allegati N. 1/c, 1/d, 1/e).

Per quanto concerne dunque le unità immobiliari censite nelle categorie ordinarie, in forma schematica si riporta di seguito le informazioni relative alle planimetrie presenti:

- **Laboratorio – Comune di Colle di Val d'Elsa – Foglio N. 70 – Particella N. 142 – Sub. N. 13 e Sub. 37** – Planimetria redatta dal P.E. Bucci Filippo il 16/11/2010 – Prot. N. SI0095882. Durante il sopralluogo del 02/03/2016 effettuato all'interno del laboratorio ho potuto accertare la conformità della planimetria catastale in atti con lo stato dei luoghi. E' comunque necessario evidenziare come l'unità immobiliare risulti incompleta (in gergo tecnico "al grezzo") e che la separazione dalla confinante unità immobiliare censita con il sub. 12 sia solo fittizia non essendovi alcuna parete divisoria.

- L

-

N.

- P

-

-

-

-

-

-

2.2 – Trazcrizioni, iscrizioni, annotazioni sui beni oggetto di perizia

L'appezzamento di terreno su cui sorge oggi il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia è stato acquistato dalla Edilgest S.r.l. con atto di compravendita nei confronti della Arnolfo Iniziative S.r.l. stipulato dal Notaio Alfredo Mandarini di Siena il 18/01/2008 – Rep. N. 38208/16912, Trascritto a Siena il 24/01/2008 al Reg. Part. N. 550 (vedi allegato N. 2/c).

Contestualmente all'acquisto del terreno la Edilgest ha iscritto ipoteca in favore della Banca di Monteriggioni Credito Cooperativo (oggi Chiantibanca S.p.a.), di durata triennale, per la cifra complessiva di € 4.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 di capitale – Atto Notaio Alfredo Mandarini di Siena del 158/01/2008 – Rep. N. 38209/16913, Trascritto a Siena il 24/01/2008 al Reg. Part. N. 135 (vedi allegato N. 2/d).

Con la costruzione del fabbricato e la vendita delle singole unità immobiliari la banca, a partire dal 2011, procede a più riprese con le restrizioni di ipoteca; di seguito si riportano schematicamente le annotazioni alla formalità di riferimento (Reg. Part. N. 135/2008):

- Restrizione ipoteca – Atto Notaio Mandarini del 28/03/2011 – Rep. N. 42821/20339 – Trascritto a Siena il 12/04/2011 al reg. part. N. 512 (vedi allegato N. 2/e). Vengono liberate le seguenti unità immobiliari:
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 12 e 36
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 17
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 19
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 20
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 21
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 22
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 24
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 25
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 26
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 27

- Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 30
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 31
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 32
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 33
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 34
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 46
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 47
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 72
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 73
-
- Restrizione ipoteca – Atto Notaio Dinolfo del 25/03/2011 – Rep. N. 125840/17375 – Trascritto a Siena il 12/04/2011 al reg. part. N. 513 (vedi allegato N. 2/f). Vengono liberate le seguenti unità immobiliari:
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 11-35
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 3
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 6
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 7
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 8
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 9
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 74
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 75
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 76
-
- Restrizione ipoteca – Atto Notaio Pacini del 01/08/2011 – Rep. N. 16449/7106 – Trascritto a Siena il 10/08/2011 al reg. part. N. 1123 (vedi allegato N. 2/g). Viene liberata la seguente unità immobiliare: Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 82

- Restrizione ipoteca – Atto Notaio Mandarini del 19/10/2011 – Rep. N. 43501/20804 – Trascritto a Siena il 27/10/2011 al reg. part. N. 1386 (vedi allegato N. 2/h). Vengono liberate le seguenti unità immobiliari:
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 90
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 86
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 87

- Restrizione ipoteca – Atto Notaio Mandarini del 16/11/2011 – Rep. N. 43610/20887 – Trascritto a Siena il 24/11/2011 al reg. part. N. 1481 (vedi allegato N. 2/i). Vengono liberate le seguenti unità immobiliari:
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 44
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 84
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 85
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 88
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 89
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 91

- Restrizione ipoteca – Atto Notaio Cangiano del 15/03/2012 – Rep. N. 12946/8079 – Trascritto a Siena il 21/03/2012 al reg. part. N. 287 (vedi allegato N. 2/j). Viene liberata la seguente unità immobiliare: Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 109-110.

- Restrizione ipoteca – Atto Notaio Mandarini del 29/03/2012 – Rep. N. 44157/21271 – Trascritto a Siena il 04/04/2012 al reg. part. N. 346 (vedi allegato N. 2/k). Viene liberata la seguente unità immobiliare: Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 107.

- Restrizione ipoteca – Atto Notaio Pacini del 18/06/2013 – Rep. N. 18010/7891 – Trascritto a Siena il 21/06/2013 al reg. part. N. 602 (vedi allegato N. 2/l). Vengono liberate le seguenti unità immobiliari:

- Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 113
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 55
- Restrizione ipoteca – Atto Notaio Zorzi del 27/06/2013 – Rep. N. 19222/9623 – Trascritto a Siena il 08/07/2013 al reg. part. N. 670 (vedi allegato N. 2/m).
Vengono liberate le seguenti unità immobiliari:
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 112 (oggi divenuto Sub. 116)
 - Foglio 70 – Particella N. 142 – Sub. 114

Pertanto, riepilogando le restrizioni di cui sopra, emerge che l'ipoteca originaria della Banca di Monteriggioni (oggi Chiantibanca S.p.a.) grava su tutte le unità immobiliari di proprietà della procedura fallimentare ad esclusione del lastrico solare identificato con il Sub. 44 e del magazzino identificato con il Sub. 84, entrambi in forza dell'annotazione per la restrizione del mutuo redatta dal Notaio Mandarini il 16/11/2011 – Rep. N. 43610/20887 – Trascritto a Siena il 24/11/2011 al reg. part. N. 1481.

In ultima analisi ritengo corretto evidenziare come detta ipoteca non gravi più sulle parti condominiali dell'edificio essendo state svincolate con le varie annotazioni riportate sopra.

Non si registrano altre formalità in carico alle proprietà residue della procedura fallimentare.

2.3 – Descrizione dei beni

2.3.1 – Descrizione sommaria

I beni da periziare fanno parte di un fabbricato a destinazione artigianale/produttiva costruito tra il 2008 ed il 2011 in Loc. Belvedere, nella zona sud/est del Comune di Colle Val d'Elsa. Questo è inserito in un'area a prevalente carattere industriale e commerciale sviluppatasi a partire dalla metà degli anni '90 sino al 2010 circa data la posizione strategica rispetto alle città di Siena e Firenze e la presenza dell'uscita "Colle di Val d'Elsa Sud" lungo il Raccordo Autostradale Siena-Firenze. Con la crisi economica ed in

particolare del settore edile, l'espansione di tutta la zona ha subito un brusco rallentamento tanto che vi sono strutture rimaste incompiute e/o invendute così come opere di urbanizzazione non concluse.

Volendo entrare nel dettaglio delle caratteristiche dell'immobile, questo presenta una struttura portante in pannelli prefabbricati di calcestruzzo così come i solai di calpestio a piano terra e primo. L'edificio è disposto su due piani fuori terra e presenta una forma regolare riconducibile a tre rettangoli; sul blocco principale prospiciente la via pubblica che si eleva su due livelli, sono stati ricavati a piano terreno i laboratori produttivi ed al primo piano gli uffici e due abitazioni. Nei restanti due blocchi si trovano i box adibiti a magazzini o autorimesse (a seconda del loro utilizzo); questi presentano un'altezza interna di 5.20 metri, scelta progettuale dettata dalla società costruttrice la quale era intenzionata a vendere i beni come garage per possessori di camper o caravan.

Laboratorio – Sub. 13-37: laboratorio artigianale, avente altezza interna di 5.20m, attualmente occupato dal Sig. Benenati Antonio in virtù del contratto preliminare di compravendita che lo stesso aveva stipulato con la Edilgest il 01/03/2013 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Poggibonsi (vedi allegato N. 3/b). L'unità immobiliare si presenta di forma rettangolare, avente superficie pari a 170 mq calpestabili con prospiciente resede di pertinenza (piazzale). Il bene, sia internamente che esternamente, non risulta separato dalla proprietà confinante, sempre dello stesso Benenati Antonio, e durante il sopralluogo si presentava come un unico locale occupato dalle proprie attrezzature lavorative nonché da materiali edili.

2.3.2 – Consistenza dei beni

Per determinare le consistenze delle unità immobiliari da cui poi ne scaturirà il calcolo per la stima del valore ho fatto riferimento alla norma UNI 10750, la quale indica le modalità per il conteggio della superficie commerciale così come viene indicato:

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale, direzionale, industriale e turistico si deve considerare:

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- *100% delle superfici calpestabili;*
- *100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- *50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- *25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- *35% dei patii e porticati;*
- *60% delle verande;*
- *15% dei giardini di appartamento;*
- *10% dei giardini di ville e villini.*

Per il calcolo delle superfici commerciali delle singole unità immobiliari ho quindi utilizzato le planimetrie catastali seguendo i criteri riportati sopra ed il cui dettaglio è consultabile visionando gli allegati N. 6/b e 6/c. Di seguito, per semplicità di lettura della perizia, si riportano i valori complessivi ricavati che fungeranno da riferimento per la stima dei beni:

1. Laboratorio – Sub. 13-37 – Superficie commerciale 171,75 mq, superficie netta 169,26 mq;
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

2.4 – Uso ed occupazione degli immobili

Delle unità immobiliari oggetto di perizia risultano occupate le seguenti:

2.5 – Accertamenti di carattere urbanistico

2.5.1 – Storia urbanistica del bene

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia è inserito all'interno di un comparto a destinazione artigianale/industriale in Loc. Belvedere censito, all'epoca della sua edificazione (2008), come "Lotto N. 5 – Comparto D". L'edificio è composto da tre blocchi che il progettista definisce "ale":

- Ala "A": è il blocco prospiciente la strada comunale, disposto su due piani con al piano terreno i laboratori ed al primo piano gli uffici e le abitazioni.
- Ala "B" e "C": sono i due blocchi ad un solo piano dove sono stati ricavati i box auto/magazzini.

L'immobile è stato costruito con Permesso di Costruire N. 28 del 16/04/2009 – Pratica Edilizia N. 45/2008 (vedi allegato N. 5/a). Alla pratica originaria sono poi succedute cinque dichiarazioni di fine lavori parziali (di cui quattro con contestuale variante in corso d'opera) ed una S.C.I.A. nel 2013 per modifiche interne:

- Prima Fine Lavori parziale del 19/11/2010 vengono dichiarate concluse le opere relative ai due uffici posti a piano primo (vedi allegato N. 5/b).
- Seconda Fine Lavori parziale con contestuale variante in corso d'opera (la prima delle quattro) – Pratica Edilizia N. 163/2010 – Prot. N. 17942 del 25/11/2010 (vedi allegato N. 5/c), riferita a modifiche interne apportate ai box/magazzini dell'ala "B" e ad un laboratorio del blocco "A" (quest'ultima unità immobiliare ceduta prima dell'inizio della procedura fallimentare).
- Terza Fine Lavori parziale, nonché seconda variante in corso d'opera alla P.E. 45/2008, viene presentata il 08/07/2011 ed è riferita al completamento di box/magazzini posti nell'ala "B" dell'edificio (vedi allegato N. 5/d).
- Quarta Fine Lavori parziale con contestuale variante in corso d'opera, la terza facendo riferimento alla pratica originale – P.E. 206/2011 – Prot. N. 13890 del 15/09/2011, riguarda parte dei box/magazzini posti nell'ala "C" dell'edificio (vedi allegato N. 5/e).
- Quinta Fine Lavori parziale con contestuale variante in corso d'opera del 20/02/2012, la quarta facendo riferimento alla pratica originale, interessa due unità immobiliari non facenti parte dei beni del fallimento.
- S.C.I.A. Prot. N. 8602 del 06/06/2013 per il completamento delle unità immobiliari (realizzazione di pareti divisorie interne) dei magazzini/box posti nell'ala "C" dell'edificio a cui è succeduta dichiarazione di Fine Lavori parziale del 14/06/2013 di tre delle otto autorimesse interessate; le tre unità immobiliari a cui si fa riferimento con questa pratica sono poi state cedute a terzi prima dell'intervento della procedura fallimentare (vedi allegato N. 5/f).

Successivamente alle dichiarazioni di fine lavori risultano depositate le attestazioni di abitabilità/agibilità come di seguito riportato:

- Attestazione di abitabilità parziale – Prot. N. 6002 del 26/04/2013 riferita ai due uffici a piano primo (Sub. 41 e 42) (vedi allegato N. 5/g).
- Attestazione di abitabilità parziale – Prot. N. 16613 del 06/11/2013 riferita ai box/autorimesse seguenti: Sub. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 115 (già 23), 24, 25, 26,

27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92 (vedi allegato N. 5/h).

- Attestazione di abitabilità parziale – Prot. N. 4538 del 04/04/2014 riferita a tre magazzini: Sub. 112 (oggi Sub. 116), 113 e 114 (vedi allegato N. 5/i).

2.5.2 – Analisi e verifica sulla conformità dei luoghi con le pratiche edilizie amministrative

Come è possibile evincere dal paragrafo precedente, le pratiche urbanistiche sono alquanto variegate e ripartite nel tempo in virtù del completamento o meno dei lavori interni delle singole unità immobiliare eseguito indicativamente nell'arco di tre anni. Pertanto l'analisi della conformità urbanistica delle unità immobiliari con lo stato dei luoghi rilevato in sede di fallimento è stata redatta singolarmente, di seguito quanto riscontrato:

- *Laboratorio – Sub. 13-37*: l'unità immobiliare in oggetto deriva dal Permesso di Costruire iniziale N. 28/2009, P.E. 45/2008 e non vi sono altre pratiche edili successive che l'hanno interessata. Trattasi di un laboratorio artigianale rimasto “al grezzo”, tanto che tutt'ora è privo di pareti divisorie che lo separano dall'unità immobiliare confinante Sub. 12 di altra proprietà, risultando pertanto un unico ambiente. Negli elaborati grafici allegati alla pratica edile viene identificato, unitamente all'altra unità immobiliare, come “laboratorio artigianale A1”. Per il bene, ovviamente, non risultano depositate né la dichiarazione di fine lavori né tantomeno l'attestazione di agibilità.

-

-

2.6 – Stima del valore dei beni

2.6.1 – Metodo di stima

Le valutazioni delle singole unità immobiliari sono stata effettuate tenendo conto di tutti gli aspetti esposti nei precedenti paragrafi, delle caratteristiche del fabbricato di cui fa parte, della sua posizione rispetto alle principali vie di comunicazione, delle sue caratteristiche strutturali, dello stato di manutenzione in cui si trova, delle dimensioni, della sua vetustà e conseguente appetibilità sul mercato immobiliare.

Oltre a quanto riportato in precedenza ho poi effettuato un'indagine per accertarmi della situazione del mercato immobiliare di Colle di Val d'Elsa ed in particolare della zona artigianale di Belvedere, eseguendo delle verifiche tramite contatti telefonici diretti con operatori immobiliari della zona al fine di individuare il più probabile valore medio di mercato in comune commercio

Come unità di misura ho preso a riferimento il metro quadrato, applicando i valori stimati alla quantità di superficie commerciale precedentemente calcolata nel rispetto della norma UNI 10759/09.

Infine mi preme precisare che non ho ritenuto di effettuare la stima dei beni con la capitalizzazione del reddito, in particolare per la difficoltà di stabilire un coerente tasso di capitalizzazione nell'attuale contesto economico.

2.6.2 – Analisi ed individuazione dei valori unitari

Le risultanze delle indagini esperite presso operatori del settore immobiliare della zona in cui si trova l'edificio, mi riferiscono di un perdurare della crisi del mercato immobiliare nella zona. Consultando la banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate riferita al secondo semestre del 2015 (vedi allegato N. 7)

questa riporta una valutazione per i laboratori che va dai 950 €/mq ai 680 €/mq, mentre per i capannoni la forbice è compresa tra i 415 €/mq ed i 620 €/mq. Per quanto concerne gli uffici invece viene indicato un valore compreso tra i 740 €/mq ed i 1.100 €/mq.

Dette quotazioni mi sono state confermate anche dagli operatori del settore presenti nella zona per cui, alla luce delle precedenti considerazioni, tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile e del contesto in cui si trova, ho ritenuto congruo applicare i seguenti prezzi unitari:

- Laboratori – 950 €/mq
- Autorimesse/magazzini – 600 €/mq
- Uffici – 1.050 €/mq
- Posti auto scoperti – 120 €/mq

Ai prezzi unitari di cui sopra sono stati applicati dei coefficienti di decremento in funzione delle caratteristiche/problematiche riscontrate sulle singole unità immobiliari e che si possono riassumere come di seguito:

- Grado di finitura/Conformità stato dei luoghi/titoli autorizzativi - percentuale di riduzione che può variare dallo 0% al 10% in funzione delle problematiche riscontrate;
- Assenza di abitabilità – percentuale di riduzione che può variare dal 5% al 10%
- Riduzione per vendita con asta fallimentare – percentuale che può variare dal 5% al 10%

2.6.3 – Determinazione del valore di mercato e del prezzo d'asta fallimentare

In base alle superfici dei beni verificate ed alle considerazioni sui valori unitari sopra esperite, si avrà la valutazione complessiva come riportata nella tabella sottostante:

3 – CONCLUSIONE

3.1 – Analisi conclusive

La Relazione Peritale qui esposta, è stata redatta per specifico incarico da parte del Curatore Fallimentare della Edilgest S.r.l. – Tribunale di Siena – Reg. Fall. N. 45/2014 ed è finalizzata al solo scopo di stimare il valore per la vendita all'asta delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, pertanto ogni altro uso è ritenuto improprio.

Essendo la presente relazione riferita all'ottobre 2016 e risultando alcuni dati ivi riportati potenzialmente soggetti a variazioni anche d'ufficio, si evidenzia l'opportunità di effettuare una verifica degli stessi, al momento del loro effettivo uso.

Nel ritenere di aver espletato l'incarico affidatomi con scrupolosità e perizia, il mio studio si rende fin d'ora disponibile per ogni eventuale ulteriore controllo, precisazione o chiarimento che dovesse rendersi necessario.

3.2 – Elenco Allegati

1. Documentazione catastale:

- a. Estratto di mappa in scala 1:2.000
- b. Visura catastale delle unità immobiliari
- c. Elaborato Planimetrico in scala 1:500 con individuazione dei subalterni
- d. Elenco Subalterni
- e. Planimetrie catastali delle unità immobiliari

2. Atti di compravendita e passaggi di proprietà avvenuti sul bene:

- a. Elenco sintetico delle formalità intestate ad Edilgest S.r.l. sulla Provincia di Siena
- b. Elenco sintetico delle formalità – Foglio 70 – Particella 142 – Sub. 13
- c. Nota di Trascrizione – Atto di acquisto del terreno – Notaio Alfredo Mandarini di Siena il 18/01/2008 – Rep. N. 38208/16912, Trascritto a Siena il 24/01/2008 al Reg. Part. N. 550
- d. Nota di Trascrizione – Ipoteca Volontaria – Atto Notaio Alfredo Mandarini di Siena del 158/01/2008 – Rep. N. 38209/16913, Trascritto a Siena il 24/01/2008 al Reg. Part. N. 135
- e. Nota di Trascrizione – Restrizione ipoteca – Atto Notaio Mandarini del 28/03/2011 – Rep. N. 42821/20339 – Trascritto a Siena il 12/04/2011 al reg. part. N. 512
- f. Nota di Trascrizione – Restrizione ipoteca – Atto Notaio Dinolfo del 25/03/2011 – Rep. N. 125840/17375 – Trascritto a Siena il 12/04/2011 al reg. part. N. 513
- g. Nota di Trascrizione – Restrizione ipoteca – Atto Notaio Pacini del 01/08/2011 – Rep. N. 16449/7106 – Trascritto a Siena il 10/08/2011 al reg. part. N. 1123
- h. Nota di Trascrizione – Restrizione ipoteca – Atto Notaio Mandarini del 19/10/2011 – Rep. N. 43501/20804 – Trascritto a Siena il 27/10/2011 al reg. part. N. 1386
- i. Nota di Trascrizione – Restrizione ipoteca – Atto Notaio Mandarini del 16/11/2011 – Rep. N. 43610/20887 – Trascritto a Siena il 24/11/2011 al reg. part. N. 1481
- j. Nota di Trascrizione – Restrizione ipoteca – Atto Notaio Cangiano del 15/03/2012 – Rep. N. 12946/8079 – Trascritto a Siena il 21/03/2012 al reg. part. N. 287
- k. Nota di Trascrizione – Restrizione ipoteca – Atto Notaio Mandarini del 29/03/2012 – Rep. N. 44157/21271 – Trascritto a Siena il 04/04/2012 al reg. part. N. 346
- l. Nota di Trascrizione – Restrizione ipoteca – Atto Notaio Pacini del 18/06/2013 – Rep. N. 18010/7891 – Trascritto a Siena il 21/06/2013 al reg. part. N. 602
- m. Nota di Trascrizione – Restrizione ipoteca – Atto Notaio Zorzi del 27/06/2013 – Rep. N. 19222/9623 – Trascritto a Siena il 08/07/2013 al reg. part. N. 670

3. Contratti preliminari di compravendita:

- a. Preliminare di compravendita Edilgest S.r.l./ del 07/03/2013

b. Preliminare di compravendita Edilgest S.r.l./ del
30/04/2012

c. Preliminare di compravendita Edilgest S.r.l./ del
11/10/2011

4. Contratti di locazione:

a. Contratto di locazione Edilgest S.r.l./ del 05/07/2012 ed integrazione
del 27/09/2012.

b. Contratto di locazione Edilgest S.r.l./ del 20/07/2012

c. Contratto di locazione Edilgest S.r.l./ del 14/03/2012

d. Contratto di locazione Edilgest S.r.l./ del
23/01/2013

5. Indagini Urbanistiche svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Colle di Val d'Elsa

a. Permesso di Costruire N. 28 del 16/04/2009 – Prat. Edilizia N. 45/2008

b. Fine Lavori parziale del 19/11/2010

c. Fine Lavori parziale con contestuale variante in corso d'opera – Pratica Edilizia N.
163/2010 – Prot. N. 17942 del 25/11/2010

d. Fine Lavori parziale con contestuale variante in corso d'opera – Pratica Edilizia del
08/07/2011

e. Fine Lavori parziale con contestuale variante in corso d'opera – P.E. 206/2011 – Prot.
N. 13890 del 15/09/2011

f. S.C.I.A. Prot. N. 8602 del 06/06/2013 con dichiarazione di Fine Lavori parziale del
14/06/2013

g. Attestazione di abitabilità parziale – Prot. N. 6002 del 26/04/2013

h. Attestazione di abitabilità parziale – Prot. N. 16613 del 06/11/2013

i. Attestazione di abitabilità parziale – Prot. N. 4538 del 04/04/2014

j. Tavola riepilogativa redatta dall'Arch. Sonia Violetti con individuazione delle unità
immobiliari soggette a Fine lavori ed Abitabilità.

6. Consistenza dei beni:

- a. Planimetria generale con individuazione delle proprietà residue Edilgest S.r.l. con specifica delle caratteristiche salienti
- b. Elaborati grafici per il calcolo delle superfici utili e commerciali delle singole unità immobiliari
- c. Schema di calcolo delle superfici

7. Estratto banca dati O.M.I. Agenzia delle Entrate

8. Documentazione Fotografica

Poggibonsi, 21 novembre 2016

Geom. Franco Grassini

SEDE DI FIRENZE

Via G. del Pian dei Carpini, 96
CAP 50127, Firenze (FI)

SEDE DI SIENA

Largo Siena, 14, Staggia Senese
CAP 53036, Poggibonsi (SI)

Tel. +39 (0) 577 905012 – Fax. +39 (0) 577 905000

info@studiograssinifranco.com
info@pec.studiograssinifranco.com

ALLEGATO 02

Atti di compravendita e passaggi di proprietà avvenuti sul bene:

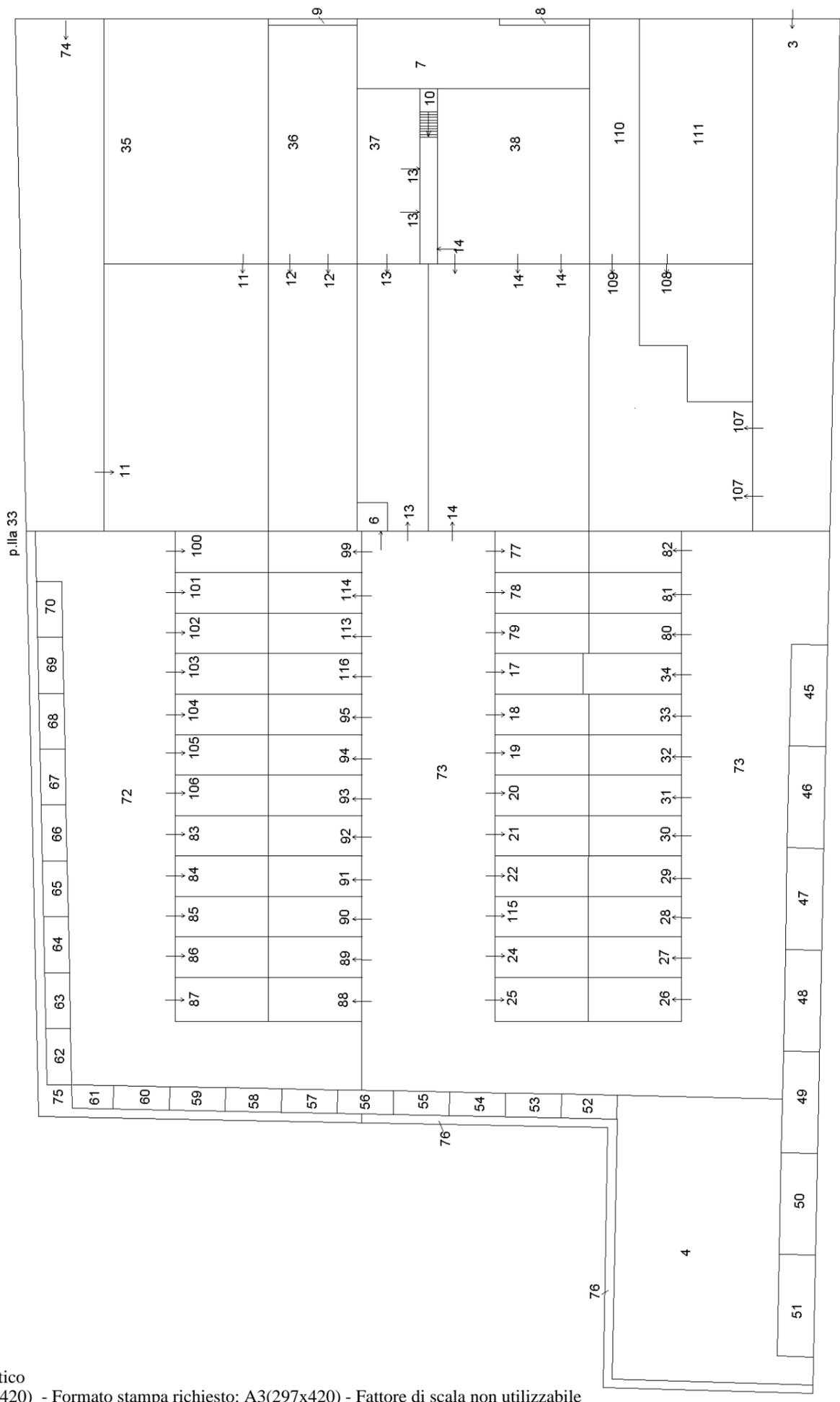
- a. Elenco sintetico delle formalità intestate ad Edilgest S.r.l. sulla Provincia di Siena
- b. Elenco sintetico delle formalità – Foglio 70 – Particella 142 – Sub. 13
- c. Nota di Trascrizione – Atto di acquisto del terreno – Notaio Alfredo Mandarini di Siena il 18/01/2008 – Rep. N. 38208/16912, Trascritto a Siena il 24/01/2008 al Reg. Part. N. 550
- d. Nota di Trascrizione – Ipoteca Volontaria – Atto Notaio Alfredo Mandarini di Siena del 158/01/2008 – Rep. N. 38209/16913, Trascritto a Siena il 24/01/2008 al Reg. Part. N. 135
- e. Nota di Trascrizione – Restrizione ipoteca – Atto Notaio Mandarini del 28/03/2011 – Rep. N. 42821/20339 – Trascritto a Siena il 12/04/2011 al reg. part. N. 512
- f. Nota di Trascrizione – Restrizione ipoteca – Atto Notaio Dinolfo del 25/03/2011 – Rep. N. 125840/17375 – Trascritto a Siena il 12/04/2011 al reg. part. N. 513
- g. Nota di Trascrizione – Restrizione ipoteca – Atto Notaio Pacini del 01/08/2011 – Rep. N. 16449/7106 – Trascritto a Siena il 10/08/2011 al reg. part. N. 1123
- h. Nota di Trascrizione – Restrizione ipoteca – Atto Notaio Mandarini del 19/10/2011 – Rep. N. 43501/20804 – Trascritto a Siena il 27/10/2011 al reg. part. N. 1386
- i. Nota di Trascrizione – Restrizione ipoteca – Atto Notaio Mandarini del 16/11/2011 – Rep. N. 43610/20887 – Trascritto a Siena il 24/11/2011 al reg. part. N. 1481
- j. Nota di Trascrizione – Restrizione ipoteca – Atto Notaio Cangiano del 15/03/2012 – Rep. N. 12946/8079 – Trascritto a Siena il 21/03/2012 al reg. part. N. 287
- k. Nota di Trascrizione – Restrizione ipoteca – Atto Notaio Mandarini del 29/03/2012 – Rep. N. 44157/21271 – Trascritto a Siena il 04/04/2012 al reg. part. N. 346
- l. Nota di Trascrizione – Restrizione ipoteca – Atto Notaio Pacini del 18/06/2013 – Rep. N. 18010/7891 – Trascritto a Siena il 21/06/2013 al reg. part. N. 602
- m. Nota di Trascrizione – Restrizione ipoteca – Atto Notaio Zorzi del 27/06/2013 – Rep. N. 19222/9623 – Trascritto a Siena il 08/07/2013 al reg. part. N. 670

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Cappelli Andrea
DI VAL D'ELSA (C847) ← Foglio: 70 Particella: 142 Elaborato planimetrico →
 Comune di Colle Di Val D'elsa Sezione: Foglio: 70 Particella: 142
 Prov. Siena N. 01160
 Protocollo n. SI0039105 del 04/06/2015
 Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500

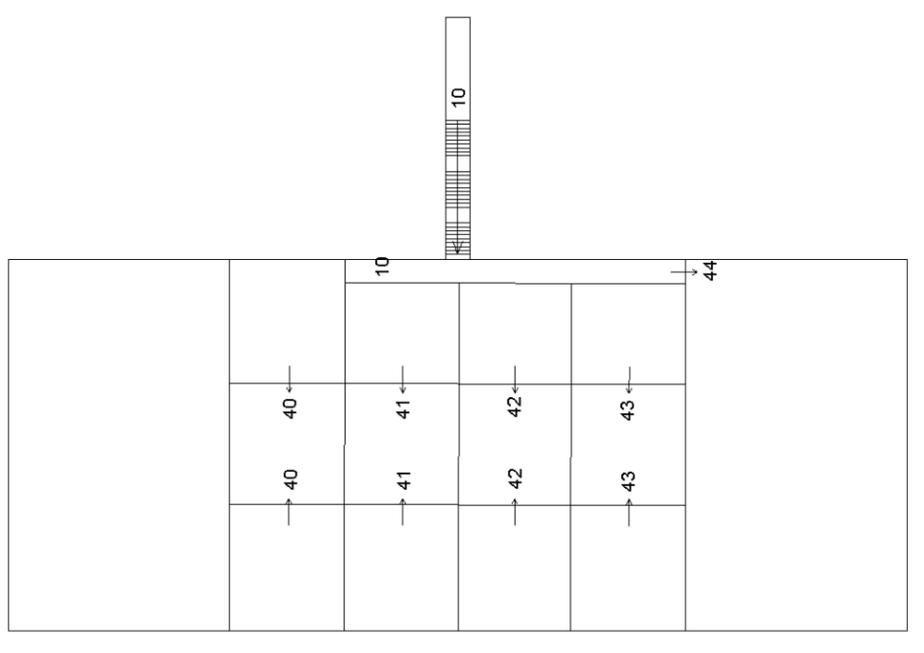
Agencia delle Entrate
 Ufficio provinciale di Siena
 Catasto FABBRICATI
 Comune di COLLE DI VAL D'ELSA

Dimostrazione grafica dei subalterni

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ufficio Provinciale di Siena - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: COLLE DI VAL D ELSA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
COLLE DI VAL D ELSA			70	142			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO	
2						SOPPRESSO	
3	localita' belvedere	SNC	T			RESEDE, B. C. N. C. AI SUB 13, 14 E DAL SUB 17 AL 34, DAL SUB 45 AL 70, DAL SUB 77 AL 95, DAL SUB 99 AL 108 E DAL SUB 111 AL 116	
4	localita' belvedere	SNC	T			RESEDE ESCLUSIVO AL SUB 100	
5						SOPPRESSO	
6	localita' belvedere	SNC	T			BAGNO, B. C. N. C. DAL SUB 17 AL 34, DAL SUB 45 AL 70, DAL SUB 77 AL 95, DAL SUB 99 AL 106 E DAL SUB 113 AL 116	
7	localita' belvedere	SNC	T			INGRESSO. B. C. N. C. AI SUB 12, 13, 14 , 40, 41, 42, 43, 44, 109	
8	localita' belvedere	SNC	T			CONTATORI, B.C.N.C. A TUTTI I SUB	
9	localita' belvedere	SNC	T			CONTATORI, B.C.N.C. A TUTTI I SUB	
10	localita' belvedere	SNC	T-1			SCALE E BALLATOIO, B. C. N. C. AI SUB 40, 41, 42, 43, 44	
11	localita' belvedere	SNC	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	
12	localita' belvedere	SNC	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	
13	localita' belvedere	SNC	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	
14	localita' belvedere	SNC	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	
15						SOPPRESSO	
16						SOPPRESSO	
17	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
18	localita' belvedere	SNC	T			MAGAZZINO	
19	localita' belvedere	SNC	T			MAGAZZINO	
20	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
21	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
22	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
23						SOPPRESSO	
24	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
25	localita' belvedere	SNC	T			MAGAZZINO	
26	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
27	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
28	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
29	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
30	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
31	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
32	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
33	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
34	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
35	localita' belvedere	SNC	T			RESEDE ESCLUSIVO AL SUB 11	
36	localita' belvedere	SNC	T			RESEDE ESCLUSIVO AL SUB 12	
37	localita' belvedere	SNC	T			RESEDE ESCLUSIVO AL SUB 13	
38	localita' belvedere	SNC	T			RESEDE ESCLUSIVO AL SUB 14	
39						SOPPRESSO	
40	localita' belvedere	SNC	1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
41	localita' belvedere	SNC	1			UFFICIO	
42	localita' belvedere	SNC	1			UFFICIO	
43	localita' belvedere	SNC	1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
44	localita' belvedere	SNC	1			LASTRICO SOLARE DI MQ 400	
45	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
46	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
47	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
48	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
49	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
50	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
51	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
52	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
53	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
54	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
55	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
56	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	

Ufficio Provinciale di Siena - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: COLLE DI VAL D ELSA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
COLLE DI VAL D ELSA			70	142			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
57	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
58	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
59	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
60	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
61	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
62	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
63	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
64	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
65	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
66	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
67	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
68	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
69	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
70	localita' belvedere	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
71						SOPPRESSO	
72	localita' belvedere	SNC	T			RESEDE, B. C. N. C. DAL SUB 57 AL 70, DAL SUB 83 AL 95, DAL SUB 99 AL 106 E DAL SUB 113 AL 114 ED AL SUB. 116	
73	localita' belvedere	SNC	T			RESEDE, B. C. N. C. AI SUB 13 E 14, DAL SUB 17 AL 34, DAL SUB 45 AL 70, DAL SUB 77 AL 95, DAL SUB 99 AL 106 E DAL SUB 113 AL 116	
74	localita' belvedere	SNC	T			RESEDE, B. C. N. C. AI SUB 11, DAL SUB 57 AL 70, DAL SUB 83 AL 95, DAL SUB 99 AL 95, DAL SUB 99 AL 106 E DAL SUB 113 AL 114 ED AL SUB. 116	
75	localita' belvedere	SNC	T			AIUOLE, B. C. N. C. , DAL SUB 57 AL 70, DAL SUB 83 AL 95, DAL SUB 99 AL 106 E DAL SUB 113 AL 114 ED AL SUB.116	
76	localita' belvedere	SNC	T			AIUOLE, B.C.N.C.A TUTTI I SUB	
77	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
78	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
79	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
80	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
81	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
82	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
83	localita' belvedere	SNC	T			MAGAZZINO	
84	localita' belvedere	SNC	T			MAGAZZINO	
85	localita' belvedere	SNC	T			MAGAZZINO	
86	localita' belvedere	SNC	T			MAGAZZINO	
87	localita' belvedere	SNC	T			MAGAZZINO	
88	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
89	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
90	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
91	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
92	localita' belvedere	SNC	T			AUTORIMESSA	
93	localita' belvedere	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
94	localita' belvedere	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
95	localita' belvedere	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
96						SOPPRESSO	
97						SOPPRESSO	
98						SOPPRESSO	
99	localita' belvedere	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
100	localita' belvedere	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
101	localita' belvedere	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
102	localita' belvedere	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
103	localita' belvedere	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
104	localita' belvedere	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
105	localita' belvedere	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
106	localita' belvedere	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
107	localita' belvedere	SNC	T			MAGAZZINO	
108	localita' belvedere	SNC	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	
109	localita' belvedere	SNC	T			MAGAZZINO	
110	localita' belvedere	SNC	T			RESEDE ESCLUSIVO AL SUB 109	

Ufficio Provinciale di Siena - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: COLLE DI VAL D ELSA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
COLLE DI VAL D ELSA		70	142			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
111	localita' belvedere	SNC	T			RESEDE ESCLUSIVO AL SUB 108
112	localita' belvedere	SNC	T			SOPPRESSO
113	localita' belvedere	SNC	T			MAGAZZINO
114	localita' belvedere	SNC	T			MAGAZZINO
115	localita' belvedere	SNC	T			MAGAZZINO
116	localita' belvedere	30	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

Unità immobiliari n. 116

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA
Provincia di Siena



PERMESSO DI COSTRUIRE N. 28 DEL 16 APR 2009

Pratica N. 45 / 2008

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA

Vista la domanda presentata in data 07/03/2008 Prot. n. 3571, inoltrata da
EDILGEST SRL con sede in Via Zani 25 a Siena il cui rappresentante legale è il sig.
, con la quale viene richiesto il permesso di costruire per la
esecuzione dei seguenti lavori:

REALIZZAZIONE DI EDIFICIO ARTIGIANALE LOTTO 5 COMPARTO D

ubicati in LOC. BELVEDERE

area distinta in catasto terreni ai fogli 68 mapp. 380, 70 mapp. 55/99

- Visto il progetto dei lavori e i disegni allegati alla domanda stessa;
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti;
- Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;
- Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 Agosto 1942, n.1150, e la Legge 6 Agosto 1967, n.765;
- Visto l'art. 47 della Legge 5 Agosto 1978, n.457 e successive modifiche;
- Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 Marzo 1956, n.303;
- Visto il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- Vista la Legge n. 46 del 05/03/1990 e successivo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. n. 447 del 06/12/1991;
- Vista D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005;
- Vista la Legge Regionale n. 1 del 03/01/2005;
- Vista la deliberazione del C.C. N. 67 del 13/07/2000 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto il parere della Commissione Edilizia del 03/07/2008 decisione n. 2;
- Visto il parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Siena espresso in data 05/06/2008 prot. 5577;
- Visto il parere dell'Acquedotto del Fiora espresso in data 17/12/2008 prot. 32468;
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 97 del 24/11/1999 relativa all'approvazione definitiva del Piano Particolareggiato del comparto D della Lottizzazione industriale di Belvedere;
- Vista la convenzione ai rogiti del Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data 16.01.2001 Repertorio n. 52.579 Raccolta 13.668;
- Visto il nulla osta relativo al riutilizzo di terre e rocce di scavo escludibili dal regime dei rifiuti ai sensi dell'art. 186 del D. Lgs 152/06 e succ. mod. e inf- Pratica edilizia 45/2008 rilasciato dal SERVIZIO AMBIENTE in data 27/03/2009;

PRESO ATTO CHE il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario o di avere il necessario titolo al permesso di costruire come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi della Legge 04/01/1968 n.15 modificata dalla Legge n. 127/1997;

11



RILASCIA

Alla soc. **EDILGEST SRL** (P.I.00908090525), con studio in SIENA in VIA ZANI N.25, il cui rappresentante legale è il sig.

il

PERMESSO DI COSTRUIRE

Richiesta per i lavori di seguito descritti, alle condizioni appresso indicate e nei termini previsti dalle vigenti Leggi e Regolamenti e fatti salvi i diritti di terzi,

Art. 1

TITOLO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

REALIZZAZIONE DI EDIFICIO ARTIGIANALE LOTTO 5 COMPARTO D

in conformità al progetto edilizio costituito di n. 6 tavole redatto dall' ARCH. VIOLETTI SONIA (c.f.VLTSNO73D501726G) con studio in VIA CAMOLLIA, 24 SIENA; che si allega quale parte integrante al presente atto.

Art. 2

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO

A) *Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria*

(Contributo in caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione)

Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi della L.R. 1/2005 è determinato nella misura di € **99.175,32** per urbanizzazione primaria ed € **106.579,60** per urbanizzazione secondaria.

Il concessionario si è obbligato nei confronti del Comune, a realizzare le opere di urbanizzazione previste nel Il piano particolareggiato sopra richiamato con le modalità ed i materiali previsti nel relativo progetto esecutivo autorizzato con Concessione Edilizia n. 99 del 04/10/2001.

L'importo parziale della quota spettante al lotto 5 delle opere da realizzare a scomputo è pari a € **94.101,12**, a garanzia dell'adempimento di cui sopra i lottizzanti hanno prestato a suo tempo idonea garanzia per complessivi € **686.612,92** rilasciata da **Assicuratrice Edile** in data 12.06.2002.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere per urbanizzazione primaria ammonta ad € **19.803,87** (differenza tra 3NA e 1NA) così come previsto dalla delibera del C.C. n. 67 del 27/09/2004 (vedasi allegato planimetria delle zone di intervento) che cita "il maggior onere dovuto fra la classificazione 1NA e la classificazione 3NA potrà essere scomputato esclusivamente per la diretta realizzazione di opere sulla strada provinciale Colligiana n.5";

Pertanto il contributo che il concessionario deve corrispondere per il conguaglio dell'Urbanizzazione Primaria e per l'Urbanizzazione Secondaria ammonta ad € **126.383,47**.

B) Contributo relativo al costo di costruzione

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui al D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi della L.R. 1/2005 è determinata in € **13.510,38**.

Il mancato o ritardato versamento del contributo ed il trasferimento delle aree nei termini comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, nonché della L.R. 1/2005.

Art. 3

OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato

che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione e' fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo e' redatto apposito verbale.

Consequentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del Comune.

Il presente atto di permesso di costruire deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;*
- 2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;*
- 3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;*
- 4) la data e il numero del presente permesso;*
- 5) destinazione d'uso e le unita' immobiliari consentite.*

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della Legge 5 Novembre 1971, n.1086, il costruttore e' tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Arezzo e Siena e di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Arezzo e Siena per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in C.A., deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate in C.A.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare del permesso di costruire deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle seguenti Leggi:

- 10 Maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento;*
- 13 Luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico;*
- 31 Marzo 1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni;*
- 2 Febbraio 1974, n. 64 contenente provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.*

fn



Art. 4

TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori dovranno essere iniziati entro ANNI UNO dal 16 APR 2009 ed ultimati entro ANNI TRE dalla data di inizio dei lavori.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza del permesso di costruire, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il permesso stesso sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di validità del presente permesso.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dello interessato, prorogato, eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del titolare dell'autorizzazione, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il titolare della autorizzazione deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso, in tal caso la nuova autorizzazione concerne la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare del permesso a mezzo di apposito modulo. Dovrà del pari essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

Chiunque voglia eseguire opere edilizie, sia nuove costruzioni, ricostruzioni o demolizioni, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone o a cose, ed ad attenuare quanto più è possibile di incomodi che i terzi potrebbero risentire della esecuzione delle opere.

Art. 5

CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il presente permesso è rilasciato a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti di terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Art. 6

PRESCRIZIONI SPECIALI

1. IL PRESENTE PERMESSO AUTORIZZA IL RIUTILIZZO DELLE TERRE E ROCCE PROVENIENTI DALLO SCAVO NEL SEGUENTE SITO :

volume	localizzazione	proprietà	Destinazione d'uso	autorizzazione
Mc. 2000	Stesso cantiere Loc. Belvedere ingresso 5 Colle di Val D'Elsa	Edilgest srl	residenziale	p.e. 45/08
Mc. 2500	Cava Val Di Piscina Sovicille	Granital Siena srl	Agricolo	Nulla/Osta 2/2009

- 2 A norma dell'art. 2 della L.R. n. 88 del 06/12/1982 il concessionario deve dare, se ed in quanto necessario, comunicazione dell'inizio dei lavori all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Arezzo e Siena almeno 10 gg. prima; conseguentemente, a lavori ultimati il

Direttore dei Lavori deve redigere in duplice copia la relazione finale prevista dall'art. 6 della L. 05/11/1971 n. 1086 e depositarla presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio suddetto entro 30 gg. dalla data di ultimazione dei lavori medesimi.

- 3 Si comunica che prima dell'ultimazione dei lavori verificare e collaudare le opere di urbanizzazione.

Ai sensi della delibera della G.M n. 387/1992 l'importo dei diritti di segreteria viene determinato in € 516,46 .

COLLE DI VAL D'ELSA, II' 17 6 APR 2009

IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA
Arch. Claudio Mori

Il pagamento del contributo di permesso di costruire e' avvenuto mediante versamento alla Tesoreria Comunale con ricevuta n. 907 del 12/05/2008 dell'importo di £. 34.973,47#.

A garanzia del pagamento delle rimanenti rate e' stata presentata polizza fidejussoria rilasciata da COGAFID N. 2009045 87/Pi/06

Il pagamento dei diritti di segreteria è avvenuto mediante versamento alla Tesoreria Comunale con ricevuta n. 908 del 12/05/08.

Il sottoscritto dichiara di accettare il presente permesso e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa e' subordinata.

Permesso ritirato in data 14/05/08

IL CONCESSIONARIO
C. Mori
PER EDILCIST SAL

Il presente atto e' costituito da numero 5 pagine.

Direttore dei Lavori deve redigere in duplice copia la relazione finale prevista dall'art. 6 della L. 05/11/1971 n. 1086 e depositarla presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio suddetto entro 30 gg. dalla data di ultimazione dei lavori medesimi.

- 3 Si comunica che prima dell'ultimazione dei lavori verificare e collaudare le opere di urbanizzazione.

Ai sensi della delibera della G.M n. 387/1992 l'importo dei diritti di segreteria viene determinato in € 516,46 .

COLLE DI VAL D'ELSA, li' 17 6 APR 2009

IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA
Arch. Claudio Mori

Il pagamento del contributo di permesso di costruire e' avvenuto mediante versamento alla Tesoreria Comunale con ricevuta n. 907 del 12/05/2008 dell'importo di £. 34.873,47#.

A garanzia del pagamento delle rimanenti rate e' stata presentata polizza fidejussoria rilasciata da COUGAFID N. 2009045 87/PC/06

Il pagamento dei diritti di segreteria è avvenuto mediante versamento alla Tesoreria Comunale con ricevuta n. 908 del 12/05/08.

Il sottoscritto dichiara di accettare il presente permesso e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa e' subordinata.

Permesso ritirato in data 14/05/08

IL CONCESSIONARIO
C. Mori
PER EDILGEST SRL

Il presente atto e' costituito da numero 5 pagine.

ARCHITETTO
SONIA
VIOLETTI

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA
PROVINCIA DI SIENA

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI
UN EDIFICIO ARTIGIANALE SUL
LOTTO N. 5 DEL COMPARTO D
ZONA INDUSTRIALE BELVEDERE



tav. 2

PLANIMETRIA UBICATIVA
SCHEMA FOGNATURE
COMPUTI SUPERFICI

EDILGEST s.r.l.
Siena Via Zani
EDILGEST s.r.l.
Il Presidente

SCALA 1:500

FEBBRAIO 2008

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA
COMMISSIONE EDILIZIA
La commissione ha espresso
parere favorevole
su presente progetto

DATI DI LOTTIZZAZIONE

3 - LUG. 2008

Altezza massima degli edifici : 10.00 m

Distanza minima tra gli edifici : 15.00 m

Distanza dai confini 7.50 m

Superficie massima coperta :

piano terra mq. 3445,00

piano primo mq. 281,00

Aree di parcheggio interne alle aree di pertinenza degli edifici :

30 mq ogni 100 mq di superficie coperta a tutti i piani

(mq 3726,00/100) x 30 = mq. 1117,80

Piantumazione di alberature all'interno dei limiti di zona : almeno

due alberature ogni 100 mq di superficie coperta a tutti i piani

(mq 3726,00/100) x 2 = n. 75

con decisione n.



(IL SEGRETARIO)

45

DIMENSIONAMENTO CISTERNE ACQUE PIOVANE

art. 67 delle N.T.A. del R.U.

SUPERFICIE COPERTA IMMOBILE MQ. 3439.43

mc. 0,113 /mq. fino a mq. 200 = $200 \times 0,113 =$ mc. 22,60
 mc. 0,080 /mq. fino a mq. 500 = $300 \times 0,080 =$ mc. 24,00
 mc. 0,050 /mq. fino a mq. 2000 = $2000 \times 0,050 =$ mc. 100,00
 mc. 0,030 /mq. oltre mq. 2000 = $944,40 \times 0,030 =$ mc. 28,33

TOTALE mc. 174,93

n. 8 cisterne ml. $3,50 \times 2,50 \times 2,50 =$ mc. 174,96

TABELLA RIEPILOGATIVA

DATI DI PROGETTO	DATI DI LOTTIZZAZIONE
Altezza massima degli edifici : 10.00 m	= 10.00 m
Distanza minima dai confini : 7.70 m (distanza dai fabbricati : 20.00 m)	> 7.50 m > 15.00 m
Superficie massima coperta : piano terra mq. 3439,43 piano primo mq. 277,78	< mq. 3445,00 < mq. 281,00
Aree di parcheggio interne alle aree di pertinenza degli edifici : rimesse n. 4 x mq 37.10 = mq. 148.40 rimesse n. 20 x mq 34.70 = mq. 694.00 rimesse n. 24 x mq 34.60 = mq. 830.40 posti auto scoperti = mq. 422.00 TOTALE = mq. 2094.80	> mq. 1117,80
Piantumazione di alberature all'interno dei limiti di zona : acacia n.30 pioppo n.15 alloro n.15 cipresso n.15 TOTALE n.75	= n. 75

LEGENDA FOGNATURA

—	tubazione fognatura nera
■	pozzetto di allaccio "sifone e braca" Ø140
▣	pozzetto con griglia per acqua di lavaggio
—	tubazione fogna bianca
■	pozzetto di ispezione
—	griglia carrabile
e	calata

SUPERFICIE PERMEABILE (delibera regionale toscana 230/94)

superficie fondiaria = mq 9082.00

superficie permeabile minima 30% = mq 2724.60

superficie impermeabile ammissibile = mq 6357.40

superficie impermeabile in progetto = mq 3439,43 < mq 6357,40



PLANIMETRIA DEL LOTTO
scala 1:500

COMPUTO SUPERFICIE COPERTA

PIANO TERRA

A $18.30 \times 48.20 = \text{mq. } 882.06$

B $18.30 \times 48.20 = \text{mq. } 882.06$

C $26.30 \times 63.70 = \text{mq. } 1675.31$

SUPERFICIE COPERTA = mq. 3439.43

PIANO PRIMO

D $32.30 \times 8.60 = \text{mq. } 277.78$

SUPERFICIE SVILUPPATA = mq. 3717.21

LEGENDA ALBERATURE

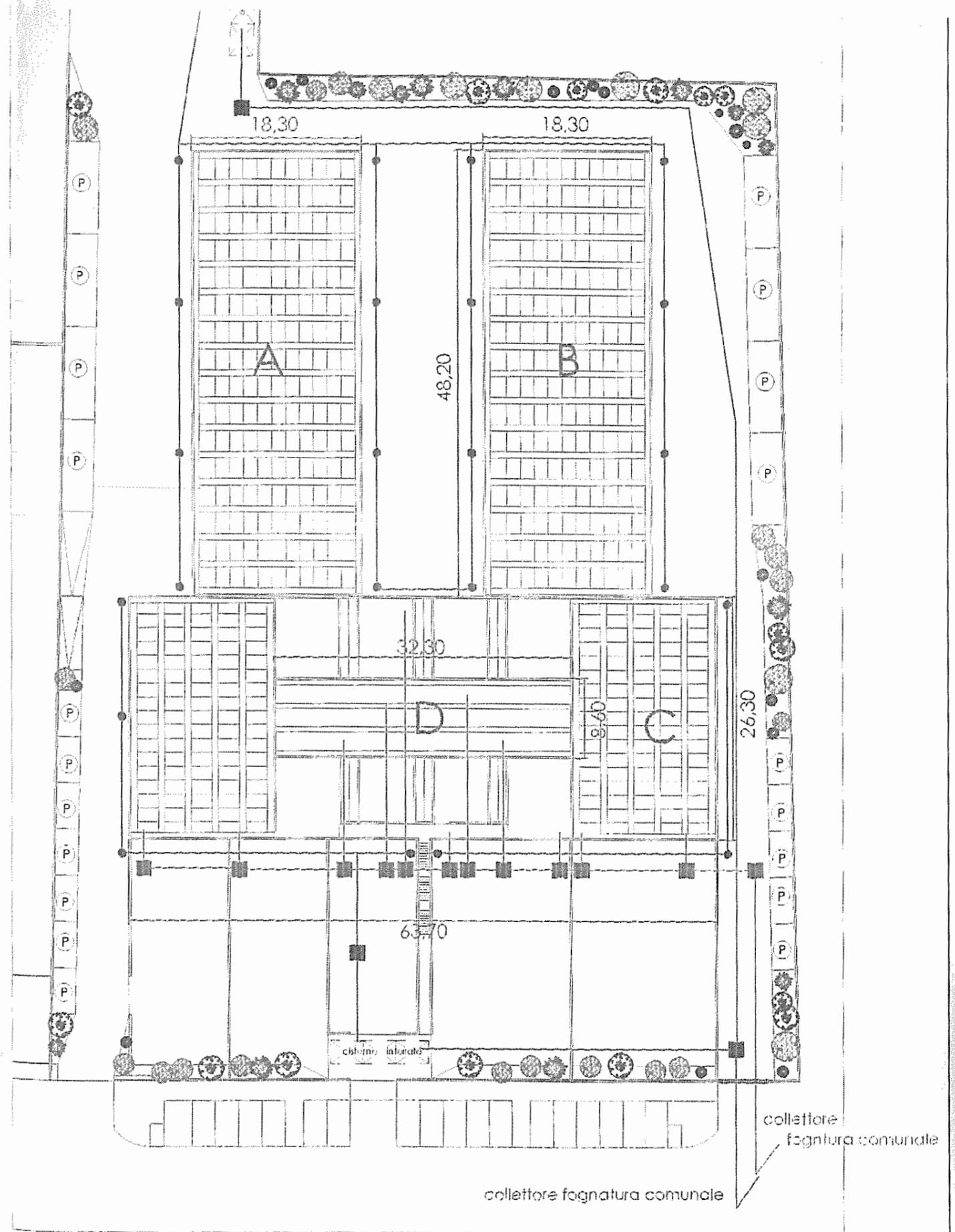
	acacia	30
	pioppo	15
	alloro	15
	cipresso	15
	Totale	75

 LOTTO 5

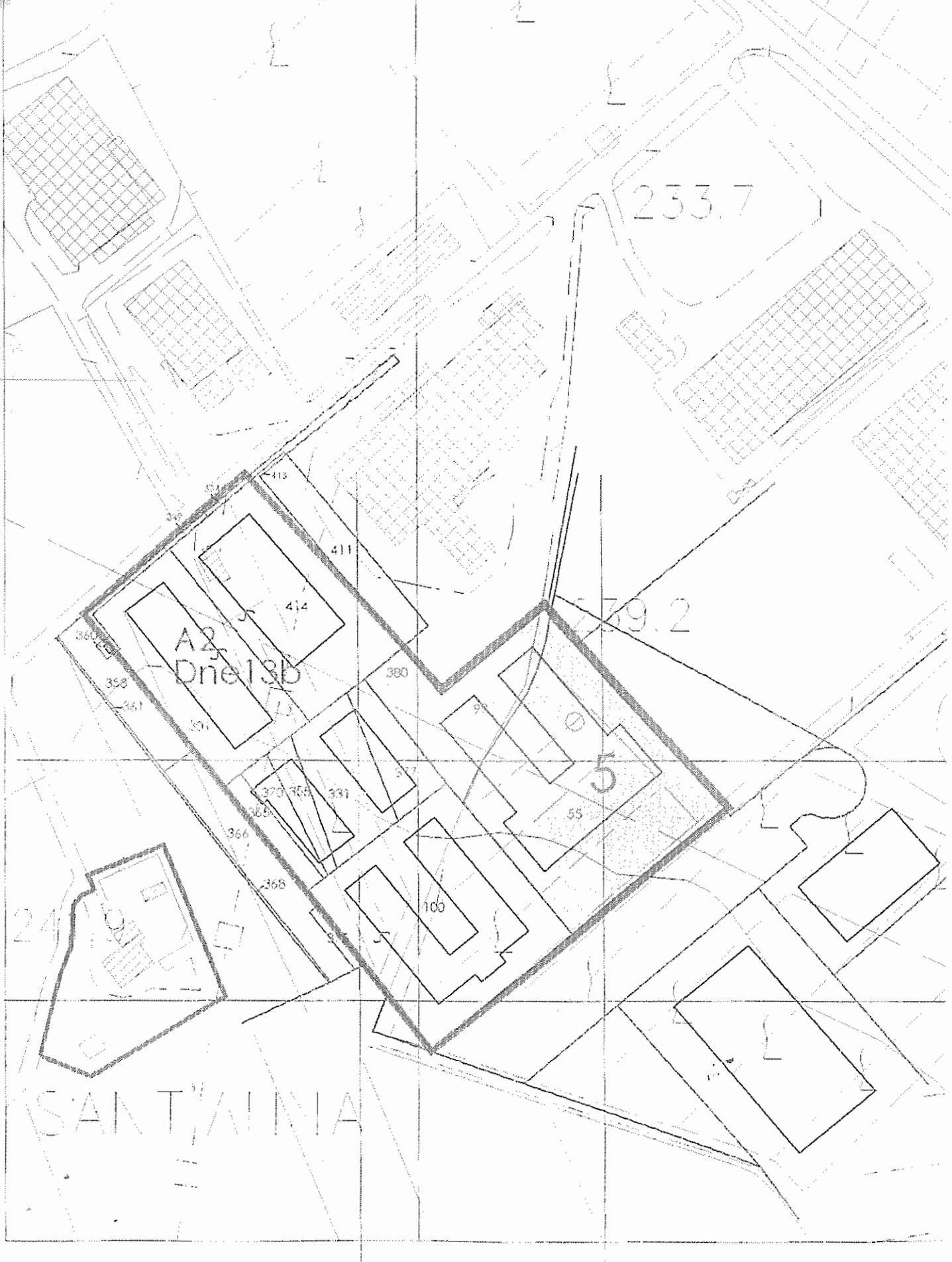
 CTR

 PRG

 ESTRATTO MAPPA CATASTALE



PLANIMETRIA GENERALE
scala 1:2000



SANT'ANNA

ARCHITETTO
SONIA
VIOLETTI

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA
PROVINCIA DI SIENA

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI
UN EDIFICIO ARTIGIANALE SUL
LOTTO N. 5 DEL COMPARTO D
ZONA INDUSTRIALE BELVEDERE



tav. 7

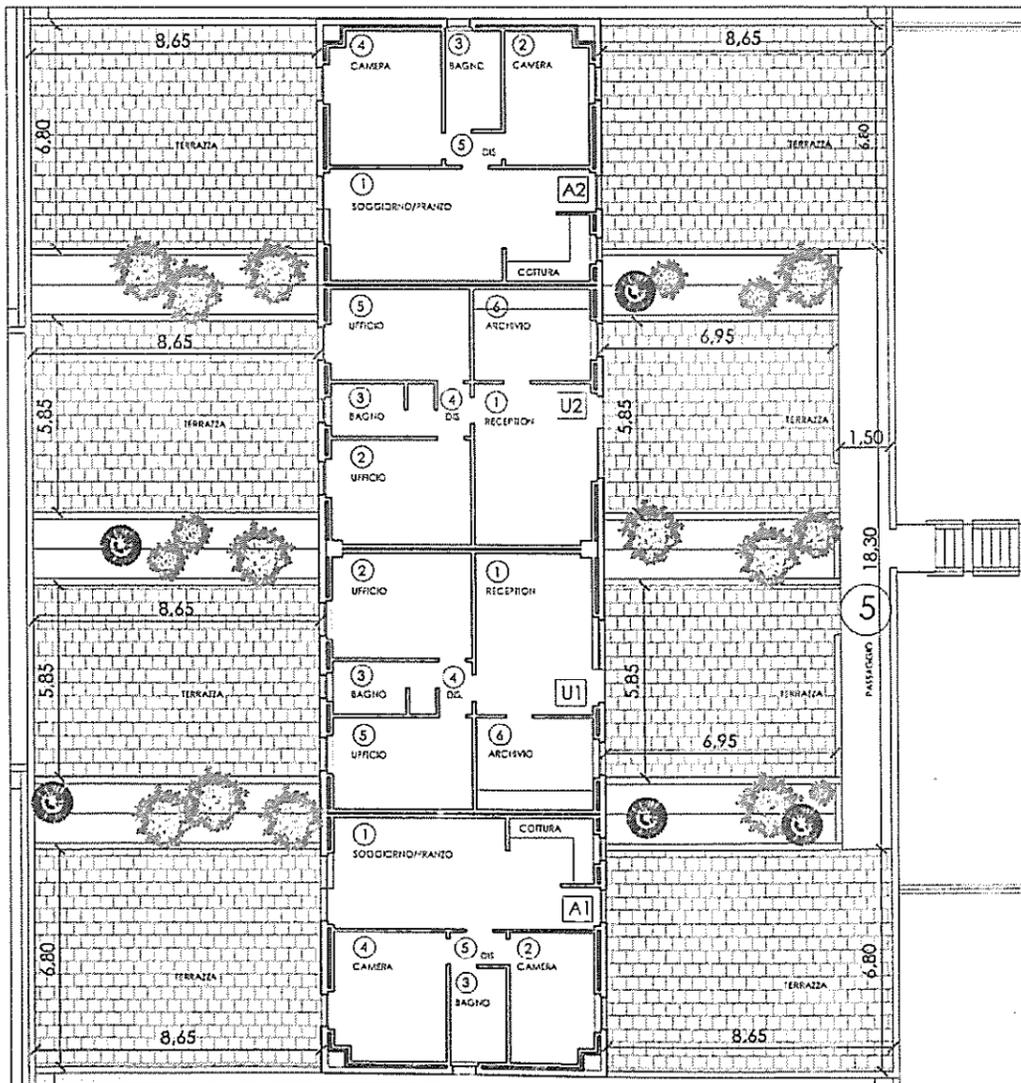
PIANO PRIMO
parametri per determinare
il costo di costruzione

EDILGEST s.r.l.
Siena Via Zani

scala 1:200

Server\Clienti\TC_ToscanaCantieri\LOTTO5\concessione.dwg

ottobre 2008



APPARTAMENTI	A1	A2	S.UTILE	S.LORDA x 2 AP	H	VOLUME
			mq. 57,60	mq. 139,50	3.00	me. 418,50

DESTINAZIONE Appartamento di pertinenza dell'attività artigianale sottostante (AR1- AR2)	SUP.UTILE	SUP.FINESTRATA		1/8
① cottura/soggiorno	mq. 26,40	mq. 4,95	>	mq. 3,30
② camera	mq. 10,40	mq. 1,50	>	mq. 1,30
③ bagno	mq. 5,10			aerazione forzata
④ camera	mq. 14,00	mq. 2,40	>	mq. 1,75
⑤ disimpegno	mq. 1,70			

SUPERFICIE TERRAZZI DI PERTINENZA A1 mq. 117,80

SUPERFICIE TERRAZZI DI PERTINENZA A2 mq. 117,80

UFFICI	U1	U2	S.UTILE	S.LORDA x 2 AP	H	VOLUME
			mq. 58,75	mq. 138,24	3.00	mc. 414,72

DESTINAZIONE Appartamento di pertinenza dell'attività artigianale sottostante (AR1- AR2)	SUP.UTILE	SUP.FINESTRATA		1/8
① reception	mq. 17,20	mq. 5,85	>	mq. 2,25
② ufficio	mq. 13,40	mq. 2,40	>	mq. 1,75
③ bagno	mq. 4,90	mq. 1,05	>	mq. 0,65
④ disimpegno	mq. 1,70			
⑤ ufficio	mq. 11,75	mq. 2,40	>	mq. 1,53
⑥ archivio	mq. 9,80	mq. 1,50	>	mq. 1,28

SUPERFICIE TERRAZZI DI PERTINENZA U1 mq. 91,10

SUPERFICIE TERRAZZI DI PERTINENZA U2 mq. 91,10

COPIA**COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA**

Provincia di Siena

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA		
PROT. N°	17943	
25 NOV. 2010		
CAT.	CL.	FASC.
UFFICIO		

DEPOSITO DI VARIANTE AL PERMESSO A COSTRUIRE**N° 28 DEL 16 Aprile 2009**

Contestuale alla comunicazione di fine lavori (art. 83 legge regionale n° 1/2005)

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Ubicazione: Colle di Val d'Elsa, località Belvedere - lotto 5

Dati catastali: Foglio n.70 Particella n. 142

Destinazione d'uso: Artigianale

Il Sottoscritto

), quale Legale
rappresentante della Società Edilgest s.r.l. con sede in Siena, via Zani 25 (P.Iva
01174900520), con la presente,

DEPOSITA

Il progetto di variante e la contestuale comunicazione di fine lavori, relativo all'immobile sopra
descritto, a firma di Arch. Sonia Violetti Iscritta all'Ordine degli Architetti di Siena con il n. 459,
e con studio in Siena via Camollia 24, tel. 0577 282003.

Colle di Val d'Elsa 23 novembre 2010


ALLEGATI:

- 1) dichiarazione del tecnico progettista e direttore dei lavori
- 1) N. 2 copie degli elaborati progettuali
- 1) N. 2 copie della relazione tecnica con la descrizione dei lavori

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di

Siena

Dichiarazione protocollo n. S10095882 del 16/11/2010
(C847) - < Foglio: 70 - Particella: 142 - Subalterno: 13 >
Planimetria di u.i.u. in Comune di Colle Di Val D'elsa

Localita' Belvedere civ. SNC

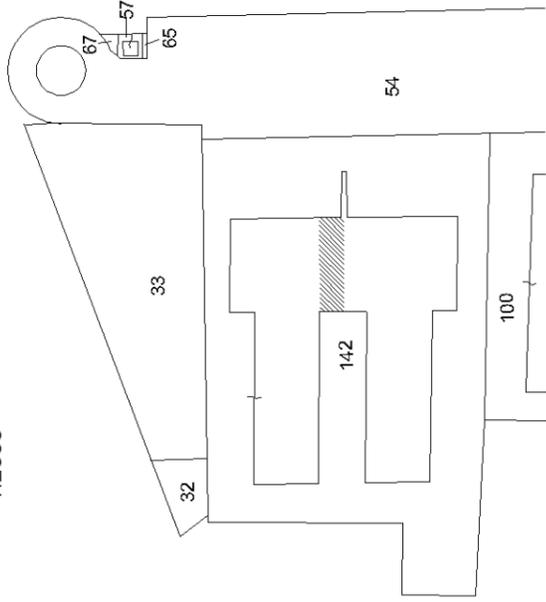
Compilata da:
Bucci Filippo
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Siena

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 70
Particella: 142
Subalterno: 13

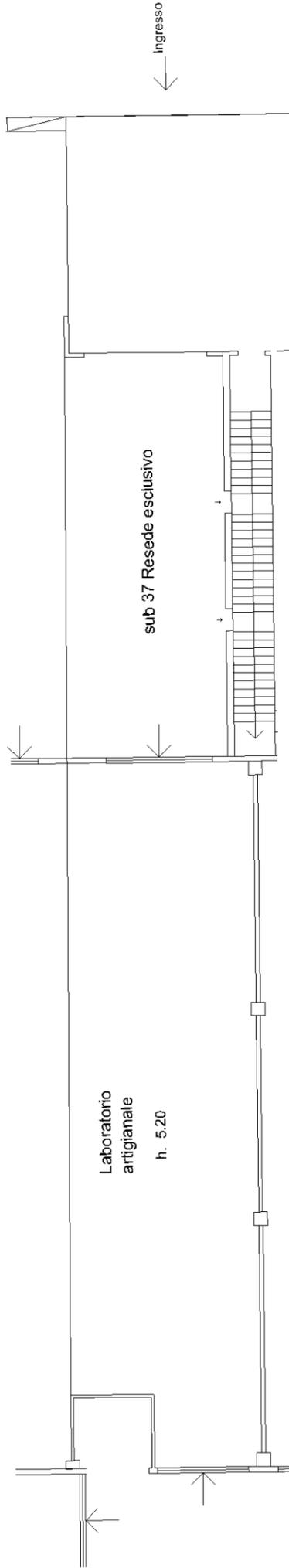
Scala 1:200

N. 761

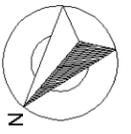
Planimetria ubicativa C.T
1:2000



PIANO TERRA



Sub 14



ORIENTAMENTO

10 metri