

**Francesco Santioli**  
Agenzia d'architettura

Tribunale Ordinario di Siena  
Sezione Esecuzioni Immobiliare di Siena

Procedura Esecutiva N.R.G.E. 186/2014

Espropriazione immobiliare promosso da

- [REDACTED]

CONTRO

- [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott. Flavio Mennella

Il sottoscritto, Francesco Santioli, architetto, nato a Siena il 9 Dicembre 1968 con studio in Siena Via Mentana 206, nominato tecnico esperto nella procedura di cui sopra dal Dott. Flavio Mennella nell'udienza del 13/11/2015, effettuati gli accertamenti ed i sopralluoghi ritenuti opportuni e necessari, espone di seguito i risultati delle operazioni.

**1 - VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, CRITERI DI STIMA, METODO DI VALUTAZIONE E GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA'**

Il procedimento o criterio di stima, cioè l'insieme di tutte le operazioni connesse tra loro in modo da pervenire alla valutazione del bene, nel caso in esame il giudizio di stima, che lo scrivente estimatore è chiamato a formulare, riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato lo scrivente adoterà in generale il metodo comparativo o del mercato, che si basa su principi di valutazione di consolidata accettazione.

E' un procedimento di stima basato sul confronto fra il bene immobile in oggetto ed altri beni di caratteristiche simili e quindi fra loro comparabili e che siano stati recentemente compravenduti o correntemente offerti sul mercato o su piazze concorrenziali e comunque paragonabili con quella in esame.



Ed è proprio la tipologia e la natura di tali caratteristiche, per le quali esiste la similarità, a condizionare il valore degli immobili da stimare.

L'elemento principale che è stato assunto per tale comparazione in merito ai fabbricati è in "metro quadrato" di superficie. Agli effetti della valutazione, inoltre, abbiamo fatto riferimento ad altri diversi fattori che contribuiscono alla formazioni del valore, quali la destinazione d'uso, l'ubicazione, la posizione nel contesto, la tipologia, le caratteristiche tecniche generali e delle finiture dell'immobile e degli elementi accessori ed infine la particolare attività produttiva.

Le considerazioni sopra espresse, che sono valide in generale e per ogni situazione del mercato immobiliare, attualmente sono penalizzate anche dalla presente e profonda congiuntura economica condizionante con effetti negativi il valore degli immobili non escluso il territorio comunale di Colle di val d'Elsa.

A seguito delle considerazioni espresse si intende determinare il più probabile valore di mercato degli immobili attraverso il confronto con altri presenti nella zona territoriale in questione ed aventi caratteristiche tipologiche e di manutenzione simili. La valutazione sarà ragionevolmente determinata dalla esperienza professionale del sottoscritto consulente e dalla conoscenza del mercato immobiliare per la zona in questione.

Come necessario termine di paragone per i dati analitici assunti, sono stati adottati come riferimento i dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'OMI (osservatorio del Mercato Immobiliare). La valutazione di mercato fornita dall'OMI assume come parametro che contribuisce alla formazione del prezzo, la superficie utile lorda per uno stato di conservazione e manutenzione normale.



## 2 - DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni immobili esegutati sono di seguito descritti:

**Edificio produttivo in Località San Marziale, Comune di Colle di val d'Elsa identificato al catasto dei fabbricati Comune di Colle di Val d'Elsa, foglio 53 part. 155, e intestata per 1/1 a [REDACTED]**

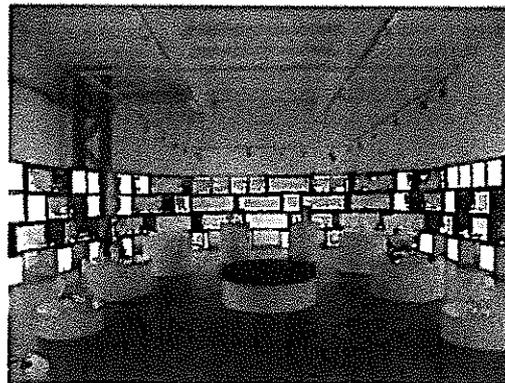
### Descrizione dell'immobile



La struttura planimetrica dell'edificio è organizzata in quattro macro aree come di seguito descritte:

#### 1) Ingresso – spogliatoi – mensa – magazzini – uffici - rappresentanza.

Attualmente gli ambienti identificati con destinazione “miscelazione” e “magazzino” vengono utilizzati come ingresso principale di “rappresentanza” e esposizione del prodotto finito; Sul lato opposto il corpo di fabbrica su due livelli è utilizzato per metà circa come direzione amministrazione (compreso il locale con destinazione d'uso mensa) e l'altra metà come spogliatoi da cui è possibile raggiungere la produzione (forni) tramite ingresso indipendente. Il piano primo di tale corpo, raggiungibile con scala esterna, avendo altezza insufficiente viene utilizzato interamente come archivio.



La struttura della prima macro area è realizzata con elementi prefabbricati sia per gli elementi verticali che per le travi di copertura, così come gli elementi del manto; le pareti perimetrali sono invece state realizzate con tecnica tradizionale.

Relativamente alla parte aggettante degli uffici e degli spogliatoi, è stata utilizzata la tecnica a travi e pilastri in cemento armato in opera con copertura realizzata con pannelli prefabbricati in cemento armato. Tale differenziazione è dovuta ad una diversa epoca di realizzazione come meglio specificato nel successivo paragrafo relativo alla conformità urbanistica ed alla elencazione delle pratiche edilizie.

Le pavimentazioni interne in materiale ceramico di formato rettangolare per la zona di rappresentanza ed esposizione, mentre per il corpo realizzato successivamente degli uffici e spogliatoi, fermo restando il materiale, cambia il formato (quadrato) e la finitura superficiale (smalto bianco). Gli infissi esterni sono in ferro e vetro mentre quelli interni in alluminio.

## 2) Forni.

La seconda macro area è quella specifica dell'attività produttiva, che si pone al centro del processo produttivo ed in continuità fisica con l'ingresso e i magazzini. Motivi funzionali hanno imposto altezze diverse: circa 12.50 mt per la parte est (con una zona in cui è stato realizzato un soppalco centrale per l'ispezione degli impianti dei forni), e di circa 8 mt per la restante ad ovest. Anche per questa parte è stata utilizzata a suo tempo una tecnologia prefabbricata puntiforme in cemento armato e travi reticolari in acciaio che sostengono l'orditura secondaria anch'essa in acciaio. Il manto di copertura è invece realizzato con l'utilizzo di lastre in alluminio per la parte sopraelevata, e per la restante parte pannelli in eternit in analogia a tutto il resto dell'edificio. Le grandi superfici per l'illuminazione naturale sono realizzate con infissi in ferro e vetro. Un piccolo locale interrato al centro è anch'esso funzionale per la manutenzione degli impianti.



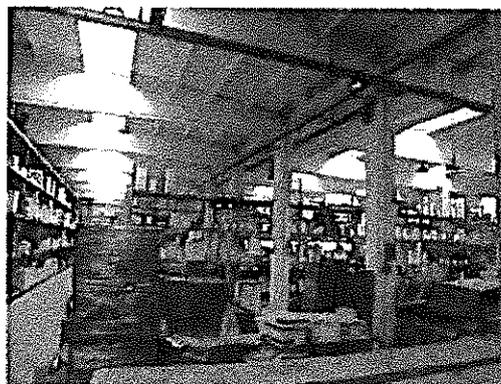
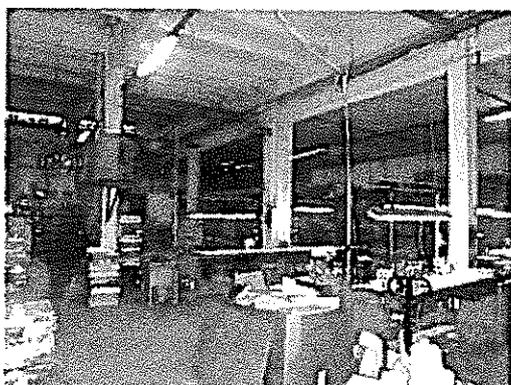
## 3) Officina – magazzini.

Tutta la restante parte dell'edificio ha la stessa altezza dell'ingresso pari a 5.50 mt. ed è adibita quasi esclusivamente allo stoccaggio, confezionamento e spedizione. Sul



prospetto a nord tre locali adibiti a magazzino chiudono l'edificio, quello in angolo attualmente è occupato con regolare contratto di affitto. Il grande spazio centrale è diviso dall'altro magazzino più piccolo e dall'officina tramite la realizzazione di piccoli uffici di circa 3 mt. di altezza il cui solaio è utilizzato come soppalco esteso anche nel locale officina. Il collegamento delle due parti avviene con il passaggio in una campata della struttura lasciata aperta. Anche per questa parte dell'edificio è confermato lo stesso tipo di struttura (elementi prefabbricati sia per gli elementi verticali che per le travi di copertura, così come gli elementi del manto). Le pavimentazioni sono in cotto e cemento grezzo.

Il prospetto ad ovest è chiuso da un'appendice sempre destinata a magazzino con relativa tettoia, attualmente questa zona di circa mq. 170 è occupata con regolare contratto di affitto. Mentre altre due tettoie sono in prossimità dell'angolo a nord-est dell'edificio di cui una (prospetto est) non rappresentata nella planimetria catastale e non documentata negli archivi dell'ufficio tecnico comunale, e pertanto priva di autorizzazione.



#### 4) Resedi esterni e locali tecnici

I numerosi locali tecnici o accessori al processo produttivo, sono stati realizzati negli anni nei resedi esterni, all'interno o in aderenza: due cabine elettriche sono (in posizione contrapposta) tra i forni e i magazzini, due locali caldaie una centrale termica ed un gruppo elettrogeno in aderenza. Tutti gli altri manufatti sono prevalentemente nell'area esterna ad est: stoccaggio rifiuti, magazzino con tettoia e vasca circolare, depuratore acque, magazzino, stoccaggio acidi, stoccaggio rottami e pompe, compressori, cabina metano. Un altro piccolo edificio per compressori e cabina elettrica è in angolo tra il prospetto nord e quello est.

#### **Conformità urbanistica**

Premesso che dalle ricerche presso l'Ufficio tecnico comunale non è stato possibile utilizzare il progetto originario della costruzione dell'edificio, si può comunque affermare sulla base della documentazione raccolta, che la versione iniziale aveva



tutta la stessa altezza di 5.50 mt. e che solo successivamente è stata sopraelevata la parte dei forni come di seguito descritto.

Sulla base delle verifiche di cui sopra si descrivono, in sintesi, gli interventi realizzati dal 1990 ad oggi che possono essere considerati determinanti l'aspetto attuale dell'edificio nel suo complesso.

La modifica sostanziale all'organizzazione planimetrica è stata quella relativa alla prat. n° 540/90 del 11/02/91 in cui sono stati realizzati i nuovi spogliatoi e locale mensa sul prospetto d'ingresso. Successivamente (prat. n° 40 del 20/02/92) è stata presentata la relativa variante per la realizzazione di un piccolo locale caldaia sempre in aderenza alla parte ristrutturata, che pur comparso nella documentazione catastale aggiornata, non è mai stato realizzato.

L'altro intervento sostanziale (prat. n° 296 del 11/05/92) è relativo alla rimozione e nuova realizzazione di porzione della copertura del locale dei forni per motivi funzionali. Come già descritto in precedenza è stata utilizzata una tecnica costruttiva diversa con la parte sopraelevata tamponata con pannelli in lamiera ed aperture in ferro e vetro.

La successiva pratica edilizia n° 12/94 del 30/12/93 riguarda alcune modifiche interne al piccolo edificio della portineria diventato ufficio ed infermeria. Sempre nello stesso anno (prat n° 266 del 19/10/94) si è provveduto alla manutenzione della copertura.

Con la D.I.A. n° 170 del 18/10/95 sono stati installati due silos sul prospetto ad Est, mentre con quella n° 9 del 17/01/96 è stata realizzata nel resede ad est una vasca per lo stoccaggio del materiale.

Infine con la prat. n° 98 del 17/03/98 sono state realizzate delle modifiche alla disposizione interna della parte adibita a spogliatoi e mensa e la realizzazione della scala esterna in acciaio per il raggiungimento del piano primo adibito ad archivio.

Sulla base della documentazione raccolta relativa all'attività edilizia disponibile presso l'Ufficio tecnico comunale, sono necessarie alcune precisazioni circa le difformità tra lo stato attuale e quello identificato nella documentazione catastale aggiornata.

Nella macro area 1 non è stato realizzato il locale in angolo (sud est), inoltre i pilastri del magazzino sono stati tamponati originando così un locale chiuso con ingresso indipendente dall'esterno che chiude il prospetto d'ingresso sempre nell'angolo sud est. In prossimità dei locali amministrativi non sono state realizzate numerose pareti divisorie. Il locale adibito in origine a mensa ed attualmente utilizzato come uffici è raggiungibile con una nuova apertura interna non prevista.

Nella macro area 3 dei magazzini, non è stato realizzato il blocco dei servizi in prossimità dell'angolo dell'edificio nord est, così come il ripostiglio nel locale magazzino più grande. Inoltre non sono state realizzate le pareti divisorie lungo il prospetto nord per l'ottenimento di ulteriori locali con destinazione a magazzino (tre).



E' stato realizzato invece senza autorizzazione un piccolo volume esterno lungo il prospetto est utilizzato come locale tecnico e/o accessorio in prossimità della già citata tettoia mobile (estraibile) anch'essa senza autorizzazione. Risultano invece censite le altre strutture nei resedi esterni.

A tale riguardo occorre comunque osservare che visto lo stato dei luoghi e delle strutture (in avanzato stato di degrado ambientale) non è stato possibile effettuare una valutazione più dettagliata dello stato attuale.



## **Valutazione del bene**

### *Premessa*

Tenuto conto anche e soprattutto della particolare attività esercitata nell'immobile, diventa inevitabile ed opportuno considerare che la natura dell'edificio potrebbe consentire altre attività produttive anche con parziali riconversioni attraverso sostanziali modifiche interne, impiantistiche e tecnologiche. Particolarmente difficile appare invece un adeguamento della grande aula centrale dei forni vista la mancanza di qualsiasi finitura.

Inoltre un utilizzo alternativo dell'edificio nel suo complesso porrebbe il problema dello smantellamento di alcuni dei manufatti nel resede esterno, che potrebbero diventare inutili alla nuova attività, inoltre diventerebbe quanto mai auspicabile un intervento di ripulitura visto lo stato dei luoghi per qualsiasi altra attività.

In riferimento a tutto ciò è opportuno considerare gli ingenti costi di smantellamento e smaltimento dei materiali con particolare riferimento a quelli tossici qualora ce ne siano.

Occorre inoltre considerare gli ulteriori costi per l'adeguamento impiantistico alla normativa vigente in materia, per l'ottenimento dell'agibilità della parte dei servizi igienici e di quella amministrativa, tenuto conto che lo stato attuale risponde alle prescrizioni previste alla data dell'adeguamento funzionale realizzato nel 1998 (così come descritto al paragrafo precedente). Qualora in tal senso siano stati realizzati interventi e/o adeguamenti successivi a tale data, non possono essere stati considerati



nella valutazione perché non depositato alcun progetto o comunicazione presso l'Ufficio tecnico comunale.

Se invece fosse riconfermato l'attuale ciclo produttivo occorre realisticamente valutare la compresenza nell'area territoriale di Colle val d'Elsa delle numerose attività analoghe e che inevitabilmente condizionano notevolmente la fascia di potenziali acquirenti.

Tali considerazioni se pur di carattere generale sono strumentali alla valutazione complessiva del bene così come già accennato in premessa.

#### *Valutazione*

Ai fini del calcolo della superficie si precisa quanto segue: le quantità stimate sono state redatte sulla base della documentazione catastale e pertanto senza il rilievo architettonico che fornisce una maggiore precisione. Il margine di errore del metodo utilizzato non compromette comunque l'esito del dato estimativo.

Inoltre nelle superfici di seguito descritte non sono state considerate quelle relative all'archivio del piano primo del blocco uffici, il locale interrato del locale forni, il soppalco, e tutti i volumi esterni. Tale procedimento è giustificato dalla considerazione che difficilmente sono riconducibili a parametri analoghi vista la peculiarità di tali manufatti. In virtù di tutto ciò è stato applicato una maggiorazione una tantum alla valutazione finale.

#### Ingresso – spogliatoi – mensa – magazzini – uffici - rappresentanza.

Superficie mq. 840,00

#### Forni.

Superficie mq. 1200,00

#### Officina – magazzini.

Superficie mq. 3.500,00

Superficie totale mq. 5.540,00 x euro/mq. 490,00 = euro 2.714.600,00

(diconsi euro duemilionesettecentoquattordicimilaseicento,00)



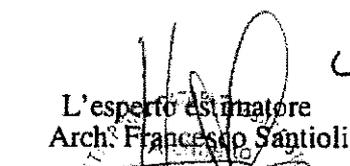
### 3 – INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

I contratti di affitto in essere sono relativi ai seguenti locali

- Magazzino sul prospetto ovest con ingresso indipendente ed una tettoia lungo tutto il prospetto, per una superficie complessiva di circa 170 mq. e pertanto l'indennità di occupazione è stata stimata in euro 420,00 mensili
- Locale nell'angolo dei prospetti nord ed est per una superficie di circa 96 mq. incluso servizio igienico, ripostiglio e spogliatoio ad uso esclusivo. L'indennità di occupazione è calcolata in euro 280,00 mensili.

Siena, 20 Luglio 2016

L'esperto estimatore  
Arch. Francesco Santioli



FRANCESCO  
SANTIOLI  
N. 255  
Sez. A/a

CONSERVATORIO  
PREVINCIA DI SIENA

Via Mentana, 206 53100 Siena - T. +39 0577 285220 F. 0577219697  
C.F. SNTFNC68T091726K - P.IVA 01373520525  
e-mail: pr@agenziadiarchitettura.eu - pec: francesco.santioli@pec.architettisiena.it

