



# TRIBUNALE di SIENA

---

## SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

REG. GEN. FALLIMENTI **7/2019**

FONTIBUONA S.R.L.  
STRADA DI SELVAMAGGIO 31/E, 53034 COLLE DI VAL D'ELSA (SI)  
CODICE FISCALE 01185230529

**Enrica Burroni | Architetto**

Indirizzo Via della Pace, n. 65, loc. Renaccio, 53100 Siena  
E-mail [enrica.burroni@gmail.com](mailto:enrica.burroni@gmail.com) | PEC [enrica.burroni@pec.architettisiena.it](mailto:enrica.burroni@pec.architettisiena.it)  
Tel/fax +390577 378486 Cell. +393493408954  
CERTIFICATO ENIC n° 01123 - Esperto Valutatore Immobiliare

Fallimento 7/2019

**TRIBUNALE CIVILE DI SIENA**  
PROCEDURA CONCORSUALE R.G.F. 7/2019

**GIUDICE**

*Dott.ssa Valentina Lisi*

**CURATORE FALLIMENTARE**

*Dr. Marco Tannini*

**FALLIMENTO**

**FONTIBUONA S.R.L.**

*Strada di Selvamaggio 31/E , 53034 Colle di Val D'elsa (Si)*

*Codice Fiscale 01185230529*

**RELAZIONE DEL CONSULENTE VALUTATORE GIUDIZIARIO**

*RELATIVA ALLA VALUTAZIONE DI COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA N.2 LOTTI PER BENI POSTI NEL  
COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA (RISPETTIVAMENTE IN LOC. FONTIBONA E CAMPIGLIA)*

*La sottoscritta Enrica Burroni con studio in Siena via della Pace n. 65, consulente estimatore iscritto all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio presso il tribunale di Siena ed all'ordine degli Architetti P.P.C. della prov. di Siena al n.453, esperto valutatore immobiliare con qualifica ENIC n. 01123, veniva nominato consulente stimatore del tribunale di Siena in data 30 aprile 2019 (con autorizzazione del Giudice del 2 maggio 2019) dal curatore fallimentare dottor Marco Tannini nella procedura concorsuale (fallimento) rubricata al numero 7/2019 in ordine alla valutazione del compendio immobiliare riconducibile alla società fallita.*

*La sottoscritta, ricevuto l'incarico e presa visione degli atti, ha provveduto ad effettuare ricognizioni in loco presso ciascun luogo e/o unità immobiliare oggetto di relazione ed idonee visure presso gli uffici del catasto e del comune di Colle di Val d'Elsa al fine di rispondere esaurientemente all'incarico ricevuto.*

*Sono quindi stati effettuati n. 4 sopralluoghi complessivi nei giorni 14 maggio, 4, 14 e 28 giugno 2019, come da verbali allegati.*

*Per quanto sopra, ritenuto di aver acquisito tutti gli elementi conoscitivi ed attuato le operatività necessarie per l'espletamento dell'incarico, la sottoscritta riporta a seguire le risultanze le valutazioni di stima riferite ai due lotti del fallimento in oggetto.*

## LOTTO 1

**COMPLESSO INDUSTRIALE (EX CRISTALLERIA) DA RICONVERTIRE, DOTATO DI PIANO DI RECUPERO E TERRENI**



**EX COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO IN LOC. FONTIBUONA (COLLE BASSA), 53034 COLLE DI VAL D'ELSA (SI)**

*AREA DI TRASFORMAZIONE SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO CON CONVENZIONE URBANISTICA VIGENTE, CON PREVISIONE DI NUOVA EDILIZIA RESIDENZIALE, COMMERCIALE, SERVIZI, ED URBANIZZAZIONI, OLTRE AMPI TERRENI LIMITROFI*

*CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI COLLE VAL D'ELSA : FOGLIO 34 - PARTICELLA 577- SUB. 1 E 3 GRAFFATO (EX COMPLESSO INDUSTRIALE)*

*CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI COLLE VAL D'ELSA : FOGLIO 34 - PARTICELLA 17,28,41,42,43,49,50,117,118,219,240 (TERRENI LIMITROFI)*

***PERIZIA DI STIMA FINALIZZATA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEL COMPLESSO IMMOBILIARE IN OGGETTO (EX CRISTALLERIA) E DEI TERRENI LIMITROFI, SECONDO LA CONVENZIONE URBANISTICA STIPULATA CON IL COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA IN DATA 11/12/2007***

*Trattasi di ampio complesso industriale oramai da anni in abbandono (ex cristalleria), catastalmente identificato come D/1, oltre ampi terreni limitrofi in gran parte interessati da opere di urbanizzazione (sistemazione idraulica ed ambientale). L'area è in gran parte classificata come "ATPA" dal Regolamento Urbanistico del comune di Colle di Val d'Elsa ed interessata dal Piano di Recupero "Ex Stivercoop" (approvato con delibera del consiglio comunale n.49 del 11/04/2007). L'intervento previsto dal Piano di Recupero, come convenzionato, è stato suddiviso in due stralci di cui il Lotto A già realizzato ed il Lotto B corrispondente a 5.000 mq di Sn (per circa n.84 alloggi) di cui 350 mq di funzioni commerciali/direzionali), da edificare ex novo previa demolizione e bonifica del complesso esistente. Nell'ambito della trasformazione urbanistica prevista per l'area, il sito, in virtù della tipologia di attività industriale precedentemente insediata e visto il vissuto dei luoghi, dovrà necessariamente essere oggetto di una specifica verifica (piano della caratterizzazione ai fini della bonifica), in modo da garantire la migliore qualità ad ogni intervento edilizio successivo. Tale condizione è stata opportunamente e cautelativamente valutata in sede di stima.*

## UBICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO EDILIZIO

Il complesso di cui trattasi è posto in comune di Colle di Val d'Elsa (Si) nella zona del capoluogo nota come Colle Bassa, sviluppata a valle del centro urbano medievale (Colle Alta). Il complesso interessa per intero un fabbricato industriale ex cristalleria, sviluppato prevalentemente su un piano fuori terra ma dotato di porzione con piano seminterrato e primo; il complesso si sviluppa su via Palestro (attualmente indicata con civico n.70<sup>1</sup>) e via Fontibuona, in loc. Fontibuona ed è confinante in testa con un piccolo edificio monofamiliare attualmente in fase di ristrutturazione e, dal lato opposto, con edificio residenziale pluripiano di recente edificazione nell'ambito di un Piano Integrato di Intervento promosso dal comune di Colle di Val d'Elsa nel 2009 (Lotto A del *Piano di Recupero* di seguito illustrato).

Il complesso di cui trattasi occupa una zona strategica di Colle Bassa e si caratterizza per le strette relazioni con il centro storico e con il "cuore" vitale del paese (Piazza Arnolfo, Piazza S.Agostino). L'intera area circostante si caratterizza per la presenza di fabbricati prevalentemente disposti a formare il reticolo stradale urbano e destinati per la maggior parte ad attività commerciali al piano terreno (sul fronte strada) ed a residenza nei piani superiori. Caratteristica singolare di questa area centrale del comune è la presenza di molte aree produttive dismesse, non più compatibili con il tessuto edilizio e sociale circostante.



Inserimento nel contesto territoriale della zona di Fontibona (Colle Bassa)

<sup>1</sup> La viabilità garantisce l'accesso al Lotto A e risulta munita di sbarra con comando a pulsantiera. La strada difatti, pur dando accesso alle n.20 abitazioni esistenti in fondo al lotto (realizzate come detto nel 2009), risulta non asfaltata e priva di urbanizzazione (illuminazione, asfaltatura, allontanamento acque meteoriche, ecc). La stessa fa parte del perimetro del Piano di Recupero "ex Stivercoop".

Colle di Val d'Elsa si trova al centro della Toscana, a 30 km circa da Siena ed a circa 50 km da Firenze. Tutti i collegamenti sono garantiti.

**STRADE E AUTOSTRADE:** Colle di Val d'Elsa si trova sul raccordo autostradale Firenze-Siena; vi sono due svincoli, Colle di Val d'Elsa nord, dove è presente solo la rampa di ingresso in direzione nord verso Firenze e di uscita per chi proviene da Firenze, e Colle di Val d'Elsa sud. Risulta quindi facilmente raggiungibile l'Autostrada A1 al casello di Firenze-Impruneta. Il collegamento da e per la costa avviene attraverso la ex strada statale 68 di Val Cecina, ora strada regionale 68, che raggiunge Volterra e termina a Cecina.

**AUTOLINEE:** la città è collegata con autobus di linea con Firenze e Siena e numerosi sono i collegamenti giornalieri. Altri collegamenti con autobus di linea sono attivi da e per Volterra, San Gimignano, Casole d'Elsa e Radicondoli. Vi sono inoltre collegamenti con le maggiori località italiane (tra cui Roma, Milano, Puglia e la Sicilia).

**FERROVIA:** le stazioni più vicine si trovano a Siena e Poggibonsi sulla linea ferroviaria Empoli - Chiusi. Colle di Val d'Elsa ha una la linea ferroviaria che è stata dismessa nel 1993, dopo che il servizio passeggeri era già cessato nel 1982.

**SCALO AEREO:** gli aeroporti più vicini sono quelli di Firenze, di Pisa e quello di Siena. Presso Mensanello, lungo la strada statale 541 traversa Maremmana, in direzione Grosseto nel Pian dell'Olmino, vi è l'aviosuperficie Mensanello.



Colle di Val d'Elsa è situata nel cuore della Toscana, in una posizione strategicamente favorevole, vicino alle città di Siena, Firenze e Volterra, sul percorso della via Francigena, la grande via di



comunicazione medioevale dei grandi pellegrinaggi dal nord Europa verso Roma. Il centro storico, arroccato nella sua parte più antica su di un alto colle, è circondato da strette vallette che dividono il tessuto urbano



Localizzazione geografica (panoramica 3d)

(anticamente diviso in “Piano”, “Borgo” e “Castello”), in due ambiti oggi conosciuti come Colle alta e Colle bassa. Il compendio in oggetto è rappresentato come detto da un intero complesso industriale oramai da anni in abbandono, oltre terreni e resedi esterni; il complesso è dotato di resede esclusivo in parte recintato ed è direttamente affacciato sulla viabilità denominata via di Fontibuona. L’edificio è inserito in contesto urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale, commerciale, artigianale, in zona centrale di Colle Val d’Elsa, caratterizzata dalla presenza di un denso tessuto edilizio e di importanti monumenti.

Dal punto di vista prettamente costruttivo, il complesso di cui trattasi presenta struttura portante in cemento armato e tamponature esterne per la maggior parte prefabbricate con inserzioni in muratura e materiale plastico/lamierino ed in parte costituite da vetrate a nastro.

#### **Caratteristiche architettoniche, strutturali e tecnologiche dell’intero complesso**

- *strutture principali*: cemento armato con struttura prefabbricata di tamponamento;

- *copertura*: tipologia a *shed*, con manto in prevalenza in cemento amianto (eternit);
- *tamponamenti esterni*: struttura prefabbricata con porzione in pannelli prefabbricati e mattone forato;
- *divisioni interne*: cemento armato e mattoni forati; tramezzature interne in cartongesso;
- *pavimenti*: pavimento industriale in calcestruzzo, in parte direttamente a terra; ceramica per locali ufficio e servizi;
- *serramenti esterni*: metallo e vetro in gran parte deteriorati;
- *aree esterne*: intorno al complesso immobiliare sono presenti ampie aree pertinenziali adibite a corti e resedi; sui lati confina in prevalenza con viabilità pubblica o di uso pubblico. E' presente cabina elettrica.

## DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI STIMA

(FOGLIO 34- PARTICELLA 577 - SUB. 1 E 3 (EX CRISTALLERIA), 17,28,41,42,43,49,50,117,118 ,219,240 (TERRENI LIMITROFI)

Si tratta come detto di un complesso industriale originariamente sede della cristalleria, attualmente in disuso ed oramai abbandonato da tempo. Il complesso, in ultimo, è stato sede della Stiver Coop Srl, che occupava dal 1981 circa 40 addetti per la produzione di manufatti in vetro destinati, per lo più, all'arredamento della casa (maniglie, accessori, illuminazione). Dal 1964 al 1981 il sito è stato occupato dalla Cristalleria "Arnolfo di Cambio" (con un organico fino a 150 addetti) nella produzione di calici, bottiglie, brocche in cristallo al piombo (tenore minimo garantito: 24%).

Il capannone industriale (ex vetreria/cristalleria), di vecchia costruzione (1964 circa) ed in forte degrado a causa del lungo inutilizzo, si sviluppa su una superficie coperta complessiva di 7.000 mq<sup>2</sup> circa di cui 6.000 mq ad uso laboratorio ed i restanti ad ufficio e servizi; i terreni circostanti hanno una superficie di oltre 27.000 mq catastali.

Il complesso suddetto è costituito da un ampio locale posto al piano terreno, destinato alle lavorazioni connesse con i forni (di cui tre tutt'ora visibili e costituiti da struttura fissa in muratura con relative camere di deposito). In continuità con tale ambiente, si sviluppano altri locali con destinazione magazzino, uffici, mensa e servizi igienici di più recente costruzione. Il piano primo, sviluppato solo in una porzione del capannone, era destinato a uffici, servizi ed annessi e non risulta al momento visionabile per motivi di sicurezza; il piano sottostada, nelle medesime condizioni, era accessibile dall'interno (attualmente non raggiungibile per motivi di sicurezza) e destinato a magazzino. Internamente il complesso si presenta con mediocri caratteristiche di finitura ed in avanzato stato di degrado, con pavimento in calcestruzzo per la zona di lavorazione e di ceramica per quanto riguarda uffici e servizi. I divisori interni sono in muratura, con porte e finestre in metallo e vetro; gli infissi interni, ove ancora presenti, sono in legno e metallo.

Il sito occupato dal complesso, in virtù della tipologia di attività industriale precedentemente insediata e visto il vissuto dei luoghi, dovrà necessariamente essere oggetto di una specifica verifica (*piano della caratterizzazione ai fini della bonifica*), in modo da garantire la migliore qualità ad ogni intervento edilizio successivo. Sarà quindi necessario:

<sup>2</sup> Per un volume complessivo di 105.000 mc circa



Panoramica della ex cristalleria da via Palestro n.70 e del Lotto A sullo sfondo

- individuare le aree e le pertinenze industriali che non sono state sede di attività potenzialmente pericolose e/o inquinanti (soprattutto il suolo, il sottosuolo, l'acqua sotterranea) e separarle dalle altre
- procedere ad un'approfondita analisi sul vissuto dei luoghi ed alla perimetrazione dell'area da sottoporre al controllo ai fini della bonifica
- individuare le eventuali pertinenze non interessate da attività potenzialmente contaminanti.



Il *Piano della Caratterizzazione*, che dovrà essere elaborato da professionista qualificato, dovrà quindi indirizzare nella ricerca degli eventuali contaminanti, derivanti dalle pregresse attività industriali; lo stesso conterrà il “Piano delle indagini” che individuerà nei principali comparti ambientali (acqua di superficie e sotterranea; suolo e sottosuolo; aria, organismi viventi) e negli edifici le necessità di intervento ai fini del risanamento. I risultati delle indagini, da condurre in contraddittorio con ARPAT, porteranno a verificare se vi saranno superamenti dei limiti tabellari di legge tali da richiedere di procedere nelle operazioni di bonifica e permetteranno di mappare i contaminanti. Nel caso che si verificano superamenti dei limiti si dovrà procedere ad “Analisi del rischio” per verificare le sostanze e i luoghi dove intervenire. Vista l’attività della cristalleria protratta negli anni, da studi già condotti in precedenza, risulta altamente probabile che nel sito esistano difformità tali da richiedere un intervento di risanamento basato su un “Progetto di bonifica” . Il progetto di bonifica, dopo l’approvazione, consentirà di:

- Svincolare le aree non contaminate
- Svincolare le aree contaminate ma con livelli di rischio sanitario e ambientale accettabili
- Procedere al risanamento mediante la rimozione dei materiali contaminati.



Panoramica interna area di lavorazione

L'intervento oggetto di *Piano di Recupero* si inseriva all'interno di una più vasta operazione di riqualificazione di Colle Bassa, che prevedeva tra l'altro la realizzazione di un articolato sistema residenziale, destinato a differenti fasce sociali della popolazione ed in grado di promuovere integrazione e socialità per l'intera città. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nella convenzione stipulata con il comune (solo in parte realizzate), consistevano in:

- Aree a verde pubblico. Intervento caratterizzato dall'inserimento all'interno di una vasta area a verde, collegata in maniera diretta all'abitato di Colle Bassa e caratterizzata dalla presenza di percorsi pedonali, alberature, elementi di arredo urbano. La buona articolazione del sistema del verde punta sia a migliorare la qualità abitativa del nuovo insediamento, sia ad evitare la concentrazione delle aree verdi in un unico luogo, in modo da garantire la creazione di una pluralità di luoghi pubblici, con una presenza diffusa e significativa di aree qualificate
- Aree a parcheggio pubblico. Le aree da destinare a parcheggio pubblico sono dimensionate in conformità e nel rispetto dei parametri richiesti dal R.U. (min. 100 posti auto); tali aree saranno a servizio dei nuovi residenti oltre che dell'intera collettività, caratterizzandosi per la buona accessibilità e visibilità dalla viabilità principale e per i diretti collegamenti con gli altri servizi e funzioni previste
- Opere di miglioramento della sicurezza idraulica (canale di scolo delle acque del Botro della Poggiola). Realizzate nell'area esterna a quella oggetto di *Piano di Recupero* che hanno consistito nella messa in opera di sbarramenti realizzati con opere in cemento armato e relative canalizzazioni delle acque superficiali e piovane, il tutto sulla base di studio idraulico approvato dal comune nell'ambito della realizzazione del Lotto A (i cui lavori sono terminati nel 2009 circa).

La presente perizia riguarda inoltre ulteriori appezzamenti di terreno sviluppati attorno al complesso oggetto di *Piano di Recupero*, consistenti in aree boschive, piccoli appezzamenti ortivi ed una zona di declivio che connette l'area a Colle Alta.

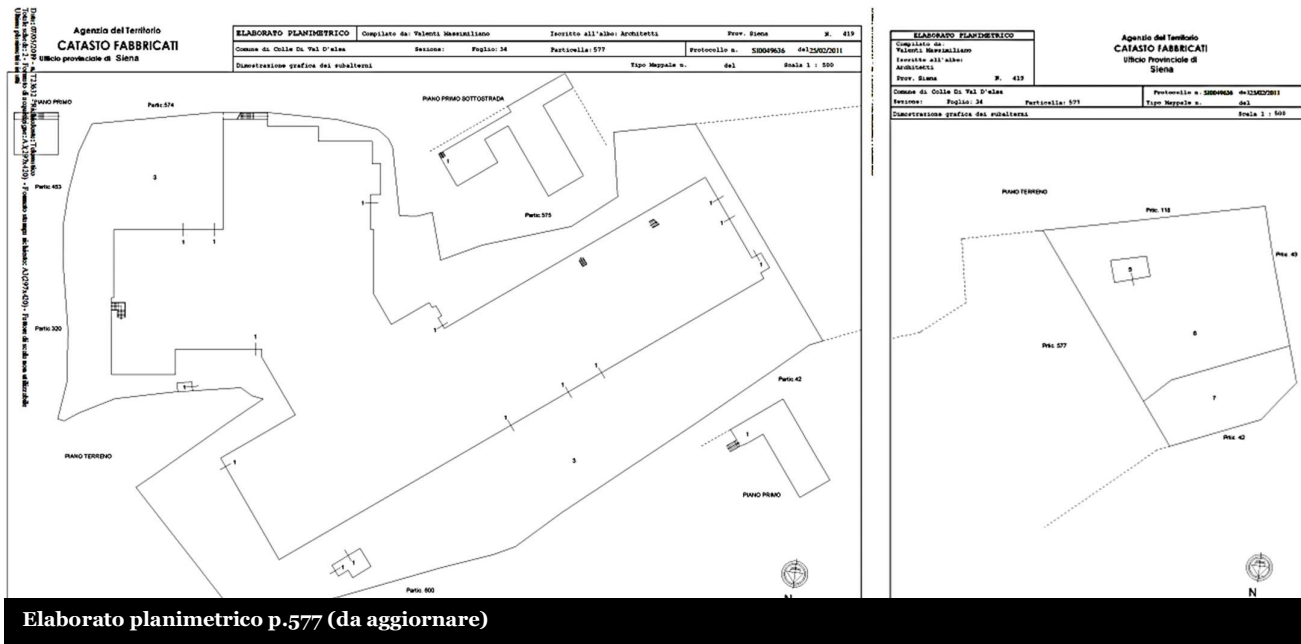
Tali terreni risultano allo stato odierno per la maggior parte in semiabbandono, con fitta vegetazione naturale e smottamenti dei versanti posti a sud-est; l'area si sviluppa all'interno di una valle e risulta quindi contornata da due versanti particolarmente ripidi e di difficile raggiungimento nelle normali attività di manutenzione e pulizia.

#### **INDIVIDUAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE** CATASTO FABBRICATI E TERRENI DEL COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

Le unità immobiliari risultano come di seguito censite al Catasto Foglio di mappa 34 del comune di Colle Val d'Elsa (via Fontibuona piano S1, PT, P1).

#### **CATASTO FABBRICATI**

- particella 577, Subalterno 1 graffato al Subalterno 3, Categoria D/1, Rendita Catastale euro 23.932,00



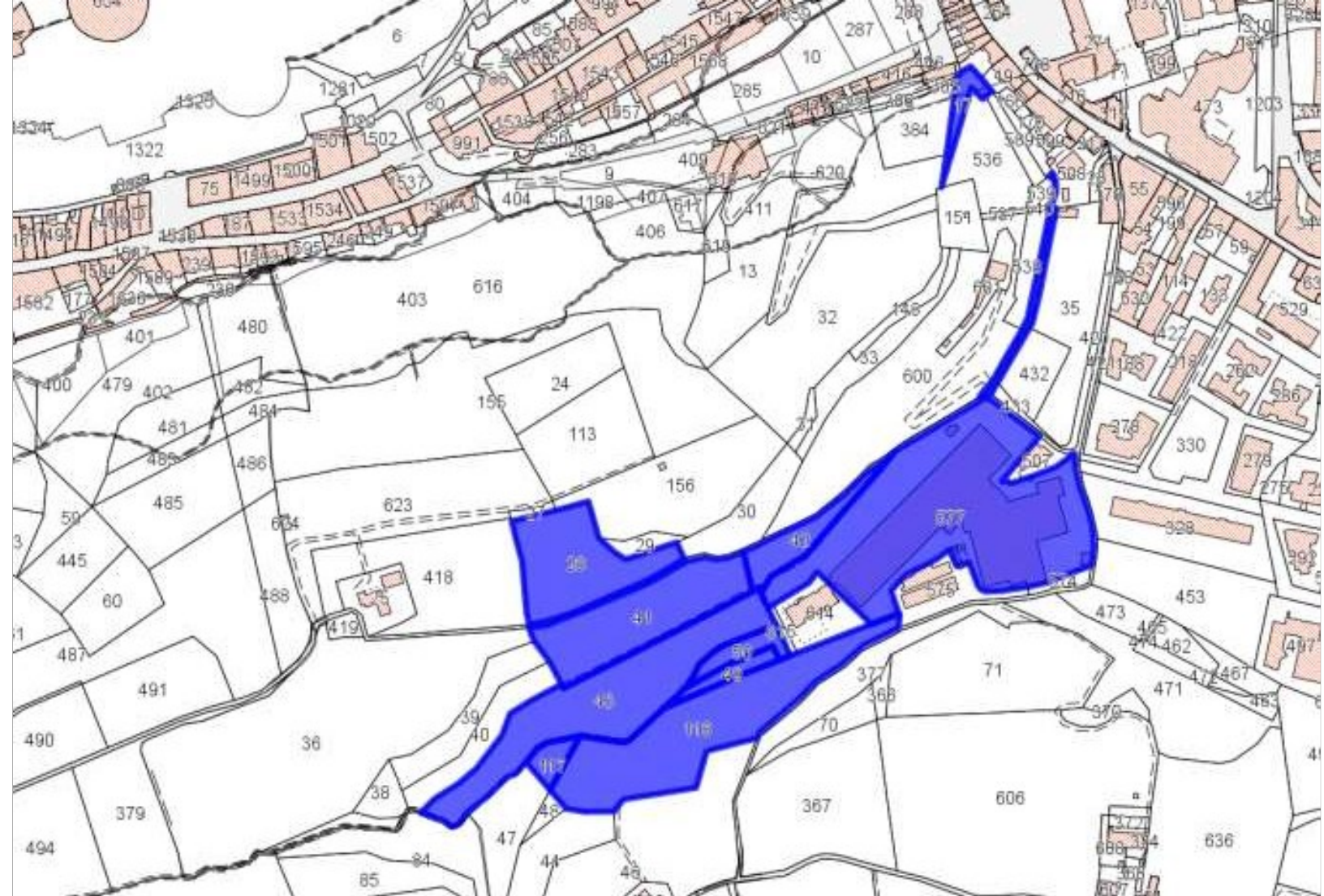
Elaborato planimetrico p.577 (da aggiornare)



Estratto planimetria catastale con dettaglio della particella 577 (fabbricato)

**CATASTO TERRENI**

- particella 17, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Consistenza 490,00 mq, R.D. Euro 0,18, R.A. Euro 0,08
- particella 28, Qualità SEMINATIVO ARBOR., Classe 2, Consistenza 4.100,00 mq, R.D. Euro 16,94, R.A. Euro 12,70



- particella 41, Qualità SEMINATIVO ARBOR., Classe 5, Consistenza 4.800,00 mq, R.D. Euro 3,47, R.A. Euro 4,21
- particella 42, Qualità SEMINATIVO, Classe 5, Consistenza 1.350,00 mq, R.D. Euro 1,19, R.A. Euro 1,39
- particella 43, Qualità SEMINATIVO ARBOR., Classe 3, Consistenza 7.000,00 mq, R.D. Euro 16,27, R.A. Euro 16,27
- particella 49, Qualità SEMINATIVO, Classe 5, Consistenza 550,00 mq, R.D. Euro 0,48, R.A. Euro 0,57
- particella 50, Qualità SEMINATIVO ARBOR., Classe 3, Consistenza 760,00 mq, R.D. Euro 1,77, R.A. Euro 1,77
- particella 117, Qualità PASCOLO ARBOR., Classe U, Consistenza 580,00 mq, R.D. Euro 0,24, R.A. Euro 0,09
- particella 118, Qualità BOSCO MISTO, Classe 2, Consistenza 7.260,00 mq, R.D. Euro 7,50, R.A. Euro 1,12
- particella 219, Qualità SEMINATIVO ARBOR., Classe 4, Consistenza 500,00 mq, R.D. Euro 0,65, R.A. Euro 0,77
- particella 240, Qualità SEMINATIVO ARBOR., Classe 4, Consistenza 25,00 mq, R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,04

Il compendio immobiliare risulta così (catastalmente) intestato:

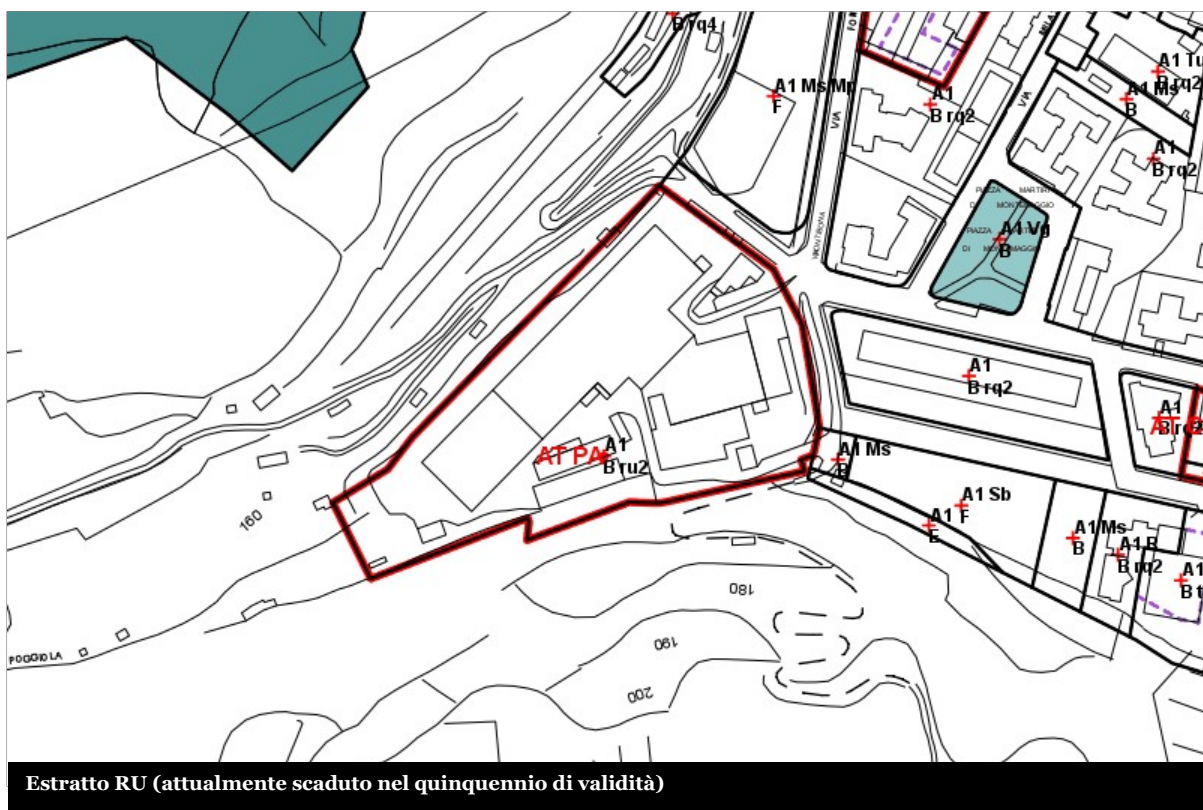
- FONTIBUONA S.R.L. con sede in COLLE DI VAL D`ELSA, C.F. 01185230529, proprietà 1/1

Nel compendio non sono compresi beni comuni non censibili. Relativamente allo stato dei luoghi rinvenuto, si evidenzia che le unità sono parzialmente allineate. Risultano discostamenti nella distribuzione interna delle varie unità del sub. 1 (posizionamento tramezzi e porte, corpi vani scala, ecc.). Si evidenzia che sia l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni in atti, datato 2011, non risultano allineati con le visure catastali e con quanto edificato nella zona a monte dalla soc. Coop.Edile Montemaggio (intestatario del lotto attualmente erroneamente identificato nell'elaborato planimetrico catastale come p. 577 sub. 5-6-7), nell'ambito del progetto di riqualificazione solo in parte avviato per tale area.

Le particelle al catasto terreni risultano in parte interessate da opere di urbanizzazione e dovranno essere cedute al comune di Colle di Val d'Elsa sulla base della convenzione siglata; i terreni a monte sono interessati da piccoli capanni e manufatti per ricovero mezzi, non autorizzati.

#### CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

La zona interessata dalla particella 577<sup>3</sup> (catasto fabbricati) appartiene al sottosistema "ATPA ru2" del Regolamento Urbanistico del comune di Colle di Val d'Elsa.



<sup>3</sup> Di cui i sub.1 e 3 graffiato risultano oggetto della presente stima (il Piano di Recupero comprende aree di più modesta dimensione, non oggetto della presente stima)

A seguito della variante generale al Regolamento Urbanistico definitivamente approvata dal comune di Colle di Val d'Elsa con Deliberazione Consiliare n. 158 del 22.12.2009, la normativa fa riferimento agli art. 114,123 e 124 delle NTA del R.U. che recitano quanto segue:

**Estratto normativa NTA del Regolamento urbanistico del comune di Colle di Val d'Elsa**

(omissis...)

**Art. 114 Parametri edificatori e quantità minime di standard per le aree RU**

N°	Sn max.		Rc max.	n° piani max.	Parcheggi pubblici: n° posti auto minimo	Verde pubblico: mq. minimo
Ru1	2.000	> 10	40 %	3	15	500
<b>Ru2</b>	<b>7.725<sup>(6)</sup></b>	<b>&gt; 5</b>	<b>35 %</b>	<b>5<sup>(7)</sup></b>	<b>100 (oltre a parcheggi pertinenziali per attività commerciali/direzionali)</b>	<b>1.000+2.000(8)</b>
Ru3	1450	> 20	30 %	2	30	500

(omissis...)

(omissis...)

(6) la capacità edificatoria indicata comprende edilizia agevolata in locazione e proprietà (frunte di finanziamento Regionale DDRT 4114/05) e recupero delle volumetrie dell'edificio posto in testata (da demolire), la cui area verrà occupata dal nuovo plesso scolastico di Colle Bassa

(7) consentiti n.5 piani abitabili per una superficie coperta non superiore al 35% di quella complessiva e un'altezza massima non superiore a 22 ml.

(8) previsti 1000 mq a verde pubblico oltre ad un'area di 2000 mq destinata ad accogliere un nuovo edificio scolastico (materna); prevista inoltre la sistemazione ambientale dell'area posta a valle, da cedere successivamente all'Amministrazione Comunale.

**Art. 123 Aree di trasformazione**

1. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" contrassegnate con la sigla AT sono previsti una serie di interventi la cui attuazione dovrà avvenire in modo unitario o coordinato, secondo le indicazioni riferite all'intera area di intervento e riportate al successivo art. 124.

2. I singoli interventi previsti all'interno di tali aree possono riguardare:

- a. interventi sul patrimonio edilizio esistente, come disciplinati al Titolo VIII;
- b. interventi di nuova edificazione, come disciplinati al Titolo IX;
- c. interventi relativi al trattamento del suolo, come disciplinati al Titolo VII.

3. Le quantità indicate al successivo art. 124 e riferite alle aree per spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi, sono da considerare quantità minime inderogabili da osservare per l'attuazione dei relativi interventi, in applicazione del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

4. Le opere di urbanizzazione primaria identificate all'interno delle aree AT non possono essere trasferite o monetizzate e la loro realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale, così come quella relativa agli interventi sul suolo, è a totale carico dei privati proponenti i quali, secondo le disposizioni dell'art. 26 comma 5 della L.R. 52/99, possono scomputare i relativi oneri dal pagamento delle quote di urbanizzazione primaria e secondaria a loro carico fino alla concorrenza dell'importo delle opere eseguite.

**Art. 124 Prescrizioni per l'attuazione delle aree AT**

1. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" contrassegnate con la sigla AT sono previsti una serie di interventi la cui attuazione dovrà avvenire secondo quanto indicato e prescritto dal comma 2 dell'art. 21; per tali aree l'Amministrazione Comunale potrà ricorrere all'attuazione anche mediante i comparti edificatori previsti dall'art. 23 della Legge Urbanistica.

(omissis...)

2. La verifica degli standards è obbligatoria per ogni area soggetta a Piano Attuativo; laddove in sede di indagine si constati un esubero delle aree a standard, ovvero le stesse non risultino reperibili all'interno dell'area interessata dal Piano Attuativo, il responsabile del servizio, previo parere della Commissione Urbanistica, può dichiarare che il piano non necessita di dotazione di standard aggiuntivi e quindi procedere alla monetizzazione del valore delle aree a ciò destinate, ovvero, dichiarare che gli standard debbano essere reperiti altrove, previa eventuale adozione di variante allo strumento urbanistico.

(omissis...)

Si evidenzia che parte dell'area oggetto di *Piano di Recupero* non appartiene alla presente stima (particelle 574 e 575)<sup>4</sup>. L'immobile di cui alla particella 577 (ex cristalleria), in base alle prescrizioni di R.U., è caratterizzato da una previsione urbanistica solo in parte attuata nel 2007/2009 (Lotto A). Sulla base del Regolamento Urbanistico previgente il comune di Colle Val d'Elsa aveva approvato il *Piano di Recupero "Ex Stivercoop"* con delibera del consiglio comunale n.49 del 11/04/2007 (a seguito dell'adozione avvenuta con delibera n.91 del 28/11/2006), stipulando la relativa convenzione/scrittura privata in data 11/12/2007. Il Regolamento Urbanistico è stato variato nel 2009 con la variante generale di assestamento, apportando lievi modifiche all'area in oggetto e comportando la previsione di un nuovo edificio scolastico entro l'area oggetto di *Piano di Recupero*.

Allo stato odierno quindi, il suddetto *Piano di Recupero* dovrà eventualmente essere oggetto di specifica variante al fine di renderlo coerente con il RU, come modificato a seguito della variante generale del 2009; il tutto in considerazione della modifica della capacità edificatoria (lieve incremento) e della diversa definizione delle aree da destinare a standards pubblici. Relativamente a tale aspetto è però da evidenziare che lo strumento urbanistico del comune di Colle di Val d'Elsa è scaduto nella sua validità quinquennale e che, pertanto, ogni effettiva diversa previsione da quanto convenzionato nel 2007 sarà demandata al prossimo Piano Operativo (attualmente in elaborazione). Merita ulteriormente specificare che il R.U. del comune di Colle di Val d'Elsa è scaduto in data 22/12/2014 a seguito del quinquennio di validità dalla variante generale del 2009, ai sensi dell'art.55 della L.R. 1/05. La strumentazione urbanistica del comune risulta in salvaguardia, anche ai sensi delle disposizioni transitorie e finali, all'art. 222 della L.R. 65/14 "Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014" che specifica che entro cinque anni dall'entrata in vigore della stessa legge, il comune deve avviare il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale (previsto entro la fine dell'anno 2019 per il comune di Colle di Val d'Elsa) .

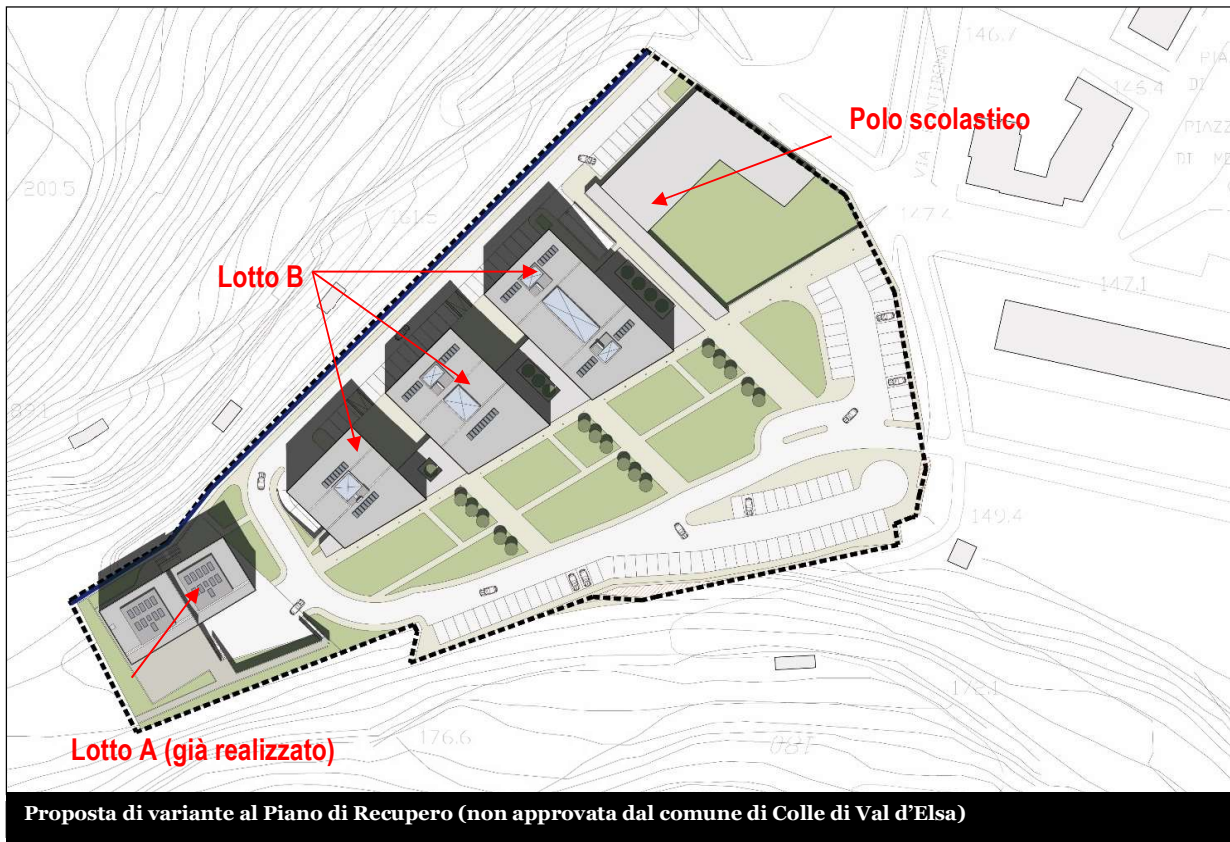
L'articolazione funzionale del nuovo intervento di trasformazione, che dovrà eventualmente essere oggetto di variante al *Piano di Recupero* già approvato dal comune nel caso il Piano Operativo confermi la previsione attualmente prevista all'art.114 delle NTA (indice Ru2), a fronte del Lotto A già realizzato, prevede<sup>5</sup> quindi l'inserimento di un nuovo polo scolastico in testata (che sostituisce il precedente Lotto C) ed una diversa articolazione del Lotto B a destinazione residenziale e commerciale, direzionale, servizi alla persona. Ad oggi l'edificio ubicato nel Lotto A risulta completamente realizzato e compiuto; l'edificio destinato ad edilizia convenzionata (in affitto e

---

<sup>4</sup> Ai fini della realizzazione dell'intervento sarà necessario agire secondo l'istituto della perequazione urbanistica di cui alla Legge Regionale 65/14, che prefigge il pari trattamento delle proprietà fondiaria in analoghe condizioni di fatto e di diritto, perseguendo l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

<sup>5</sup> Sulla base delle nuove previsioni contenute all'art. 114 delle NTA del RU, se eventualmente confermate dal futuro Piano Operativo, dovrà essere elaborata una variante al Piano di Recupero vigente. Quest'ultima prevederà nuova edificazione a fronte di una capacità edificatoria totale prevista dal PO e di quanto già realizzato nel Lotto A pari a 2.000 mq di superficie netta.

proprietà) e già abitato da circa 20 famiglie, è stato realizzato dalla Coop. Edile Montemaggio nel 2007/2009 ed ha fruito di finanziamento regionale nell'ambito del Piano Integrato di Intervento "EX Stivercoop".



I terreni limitrofi, come da CDU allegato, fanno parte della zona "B.1 - Le aree di frangia del centro urbano e delle frazioni principali", come disciplinata dagli art. 73 e 74 del R.U.

Il complesso edilizio esistente (che insiste sulla particella catastale 577), è stato edificato in riferimento alle seguenti pratiche edilizie<sup>6</sup>:

- Licenza edilizia n.41 del 17/06/1964
- Licenza edilizia n.15 del 11/03/1967
- Licenza edilizia n.75 del 29/08/1968
- Licenza edilizia n.89 del 12/02/1969
- Permesso a costruire n.69 del 0/12/1973
- Concessione in sanatoria n.613 del 30/07/1986
- Concessione edilizia n.64 del 17/09/1993 oltre art.26 del 13/01/1995
- Dia n.565/96 del 25/09/1996 oltre art.26 del 08/05/1997
- Agibilità rilasciata dal comune il 4 maggio 1968

<sup>6</sup> Il Lotto A, già edificato, risulta autorizzato dal Comune di Colle Val d'Elsa con Permesso a Costruire n° 80/2007. Lo stesso non fa parte del compendio oggetto della presente perizia di stima.





Ortofoto su base catastale

L'ex complesso industriale, la cui edificazione risale per lo più ad epoca remota, presenta difformità nella conformazione e nella distribuzione, con divergenze che riguardano sia l'esterno che l'interno del complesso immobiliare. La previsione edificatoria di trasformazione prevista dal RU e dal *Piano di Recupero* convenzionato prescinde in ogni caso dalla volumetria esistente, che risulta in avanzato stato di abbandono e con problematiche di inquinamento relative a presenza di amianto in copertura e necessità di bonifica del sottosuolo derivante dall'attività di cristalleria precedentemente insediata.

#### CONVENZIONI E VINCOLI

Trattandosi di *Piano di Recupero* (approvato dal comune con delibera n.49 del 11/04/2007) e successivo Piano Integrato di Intervento, è stata rinvenuta la bozza di convenzione approvata dal comune e la scrittura privata datata 11/12/2007 ai rogiti del segretario comunale, prevedendo in sintesi quanto segue:

- superficie massima edificabile pari a 7.000 mq, con rapporto di copertura pari al 35% per edificato da sviluppare su n.5 piani di altezza
- aree soggette a cessione gratuita all'amministrazione comunale a seguito della realizzazione della strada di accesso, di n.100 posti auto pubblici e di 2.400 mq di verde pubblico (coerentemente al RU previgente) per un importo conteggiato in € 664.0919,28 da scomputare dagli oneri di urb. primaria

- presenza di aree soggette a sistemazione ambientale e regimazione idraulica (interventi già attuati in concomitanza con la realizzazione del Lotto A per 2.000 mq di Sn, ossia n.20 alloggi) sviluppate esternamente al perimetro del *Piano di Recupero*, per un importo conteggiato in € 381.033,56 da scomputare dagli oneri di urb. secondaria
- l'intervento previsto dal *Piano di Recupero* è stato suddiviso in due stralci di cui il Lotto A già realizzato ed il Lotto B (5.000 mq di Sn, per circa n.84 alloggi e 350 mq di funzioni commerciali/direzionali da edificare previa demolizione e bonifica del complesso esistente).

La suddetta scrittura, stipulata in data 11/12/2007 con validità decennale, sulla base delle informazioni reperite presso il comune di Colle di Val d'Elsa, avrebbe decadenza posticipata di ulteriori tre anni per effetto del decreto milleproroghe (ossia scadenza al 11/12/2020). Il decreto (DL 69/2013, convertito con legge n. 98/2013) ha introdotto difatti una disposizione volta ad ampliare le tempistiche di completamento degli interventi edilizi assoggettati a pianificazione attuativa, prevedendo una proroga di tre anni dei termini di validità e dei termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione stipulate sino al 31 dicembre 2012.

#### VINCOLI SOVRAORDINATI

L'area risulta assoggettata a vincolo paesaggistico per:

- Vincolo paesaggistico (Ln.1497/1939; Dlgs 42/2004 art. 136): immobili ed aree di notevole interesse pubblico;
- Aree tutelate per legge: territori coperti da foreste e da boschi (Dlgs 42/2004, art.142, comma g).

Risulta inoltre in parte in classe e grado di sensibilità 2 - vincolo medio e vulnerabilità integrata relativa a "produttori reali e potenziali di inquinamento dei corpi idrici sotterranei: Area urbana o assimilabile, provvista di rete fognaria", con classe e grado di vulnerabilità 2 - Medio Alto e 4-Basso.

#### PREGIUDIZI

##### Provenienza/Storico

L'unità immobiliare ex cristalleria di cui alla **particella 577 (sub.1 e 3 graffato)**, è stata costituita al catasto fabbricati/impianto meccanografico il 30/06/1987 in origine come particella 51 graffata con la 273 e 274 ed oggetto di decreto di trasferimento del 17/09/1980 da parte del Tribunale di Siena (n. 9061.1/1980); successivamente la stessa è stata oggetto di atto pubblico di compravendita del 22/03/2007, Repertorio n. 60507, Rogante A.Pescatori (n. 1927.1/2007).

Le unità immobiliari oggi costituenti il complesso industriale (particella 577) sono state oggetto di frazionamento del 10/05/1979 in atti dal 23/10/1992, con modifica di identificativo in data 12/08/2006; la stessa è stata poi oggetto di divisione del 08/03/2007 protocollo n. SI0040937 in atti dal 08/03/2007, con creazione dei subalterni 2 e 3 graffato della particella 577.

Le **particelle 17,28,41,42,43,49,50,117,118,219 e 240** sono state costituite al catasto terreni/impianto meccanografico il 03/09/1971 ed oggetto di decreto di trasferimento del 17/09/1980 da parte del Tribunale di Siena (n. 9061.1/1980); successivamente le stesse sono state oggetto di atto pubblico di compravendita del 22/03/2007, Repertorio n. 60507, Rogante A.Pescatori (n. 1927.1/2007).

La particella 42 deriva da frazionamento del 08/06/1979 in atti dal 10/09/1979, che ha anche modificato la particella 401; la particella 43 deriva dal medesimo frazionamento del 08/06/1979, che ha modificato le particelle dalla 402 alla 407. La particella 50, ugualmente, è stata modificata col frazionamento del 08/06/1979 intervenendo anche sulle particelle dalla 408 alla 410.

### **Iscrizioni, trascrizioni, patti, vincoli e servitù**

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono pervenuti alla società “Stiver Coop società cooperativa” per effetto della procedura fallimentare della “Cristalleria Arnolfo di Cambio spa”, con decreto di trasferimento immobiliare emesso dal Tribunale di Siena in data 17 settembre 1980 e 21 febbraio 2007. Con atto in data 22 marzo 2007 n.60.507 di repertorio dottor A.Pescatori, è stato stipulato atto di compravendita avente per oggetto il complesso immobiliare “ex Stivercoop” costituito da un magazzino e un più ampio edificio ex cristalleria, compresi ampi resedi ed appezzamento di terreno di 27.415 mq; l’atto è stato siglato dalla soc. Fontibuona srl costituita con atto a rogito del medesimo notaio A.Pescatori in data 16/05/2006 (rep.59.640).

Si evidenzia inoltre:

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2007 - Registro Particolare 1509 Registro Generale 5200 Pubblico ufficiale Pescatori Andrea Repertorio 60611/18048 del 27/04/2007 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di anticipazioni fondiariae.
- ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2012 - Registro Particolare 1222 Registro Generale 7197 Pubblico ufficiale Pescatori Andrea Repertorio 65788/21912 del 04/10/2012 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di anticipazioni fondiariae.
- ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2012 - Registro Particolare 1275 Registro Generale 7564 Pubblico ufficiale pescatori andrea Repertorio 65788/21912 del 04/10/2012 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di anticipazioni fondiariae.
- ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2014 - Registro Particolare 806 Registro Generale 4829 Pubblico ufficiale Giudice di Pace di Siena Repertorio 2959/2013 del 28/06/2013 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

### **Situazione locativa**

Il compendio immobiliare oggetto di relazione di stima risulta costituito da unità immobiliari libere seppure in parte interessate da deposito di arredi ed attrezzature fisse.

**RASSEGNA FOTOGRAFICA**











### VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione in valutazioni volte alla stima di aree edificabili, di immobili suscettivi di intervento di recupero edilizio ed urbano, dei semilavorati, dei manufatti in lavorazione, delle opere in allestimento e similari. In linea generale, si rileva come il più probabile valore di mercato da determinare corrisponda, nell'estimo, a quel prezzo che una pluralità di operatori economici interessati all'acquisto di beni immobili, senza particolari motivazioni e quindi da considerare imprenditori ordinari, sarebbe disposta a pagare alla data di stima per ottenerne la proprietà. Gli imprenditori di cui sopra, ovviamente, devono considerarsi interessati al massimo sfruttamento delle capacità edificatorie dei beni in argomento, nel rispetto di tutti i parametri urbanistici, edilizi ed ambientali prescritti dallo strumento urbanistico. Pertanto, il predetto "più probabile valore di mercato" dei beni da stimare è quello ordinario ("normale"), cioè quel prezzo che ha la più alta probabilità di accadimento tra i diversi apprezzamenti possibili. Nel caso in fattispecie, il procedimento da utilizzare non può essere che quello analitico, utilizzando diversi aspetti economici come metodologia per la definizione del ricercato valore di mercato. Con il procedimento del metodo di trasformazione, il valore ricercato si identifica, pertanto, nella differenza tra il ricavato dalla vendita del prodotto finito ed il complessivo costo di produzione, il tutto scontato all'attualità. Con tale criterio si supera la mancanza di paragone con altri complessi delle medesime caratteristiche e condizioni manutentive, ottenendo un confronto oggettivo tra realtà osservabili sul mercato tramite l'ipotetico costruito finale. Viste le condizioni di degrado in cui versa attualmente il complesso e le potenzialità di trasformazione di cui gode, il valore di trasformazione del bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del complesso immobiliare trasformato (in uno scenario temporale che, cautelativamente, si articola nel prossimo decennio di validità del piano di recupero) ed il costo della trasformazione stessa. Il criterio di stima prescelto valuta il bene suscettibile di trasformazione, procedendo sulla base di precisi requisiti: l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso; la trasformazione è reputata la più proficua rispetto alle condizioni rilevate al momento della stima



(una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria); la trasformazione comporta la determinazione di un costo, relativo al processo di trasformazione. La formula risolutiva del valore di beni suscettibili di trasformazione risulta quindi la seguente:

$$Va = [Vf - (Cc + Cu + Sp + I + U)] / (1 + r)^n$$

dove :

- Va valore di mercato, all'epoca di riferimento della stima (incognita)
- Vf valore di mercato del nuovo prodotto edilizio
- Cc costo di costruzione/trasformazione comprensivo delle opere di demolizione
- Cu oneri di urbanizzazione e contributo afferente il costo di costruzione
- Sp onorari professionali e spese generali
- I imprevisti
- U oneri finanziari e profitto lordo imprenditoriale
- $(1 + r)^n$  coefficiente di anticipazione in cui :
  - r = saggio di sconto all'attualità
  - n=tempo intercorrente dall'epoca di riferimento della stima alla totale alienazione del prodotto edilizio<sup>7</sup>

Il metodo del valore di trasformazione viene applicato per tutte le unità immobiliari che costituiscono il compendio (fabbricato e terreni limitrofi), valutando che gli stessi, ai fini della trasformazione urbanistica in previsione, rappresentino un'unitarietà per le connessioni con il territorio circostante e per la presenza di aree oggetto di opere di urbanizzazione strettamente connesse all'intervento; gran parte delle zone circostanti il complesso immobiliare, inoltre, caratterizzate da forte declivio e da presenza di fitte alberature, non hanno alcun valore di tipo commerciale se prese a sé stanti.

Il procedimento di determinazione dei valori sopra richiamati risulta particolarmente complesso ed articolato, partendo dall'ipotesi di avviare un'operazione immobiliare ordinaria in rapporto alla specificità del bene di cui trattasi, in grado di assicurare il recupero e la trasformazione del complesso immobiliare, in un iter temporale che comprende una sequenza di operazioni quali la progettazione, le opere di urbanizzazione, la cantierizzazione nonché la realizzazione ed il collaudo dell'intervento oltre l'eventuale commercializzazione del bene finito, ipotizzando complessivamente 15 anni come necessari. Al contempo è stato utilizzato un saggio di capitalizzazione pari al 3,0%<sup>8</sup> in considerazione dell'analisi del mercato locale di redditività della zona di Colle Bassa e della località Fontibuona in particolare. Fondamentale in tale procedimento è il principio di ordinarietà: esso riconduce alla

---

<sup>7</sup> Il dividendo è inserito in virtù del fattore di rischio temporale legato alla realizzazione dell'intervento, che riguarda una trasformazione edilizia di un bene fortemente degradato

<sup>8</sup> Saggio di rendimento del segmento residenziale in considerazione dei valori OMI di zona, della tipologia maggiormente diffusa e dei tagli dimensionali standard per il mercato locale



figura di un imprenditore ordinario, dotato di capacità medie, con cui realizzerà un'operazione immobiliare con caratteristiche qualitative standard per l'attuale mercato immobiliare, in modo da realizzare la massima volumetria consentita, sostenendo costi ordinari e ricavandone un profitto remunerativo rispetto al capitale impegnato ed al



**Vista del capannone (area lavorazione)**

rischio imprenditoriale assunto. Ai fini della stima, vista l'odierna situazione della strumentazione urbanistica del comune di Colle di Val d'Elsa (che è in fase di elaborazione del nuovo Piano Operativo), la salvaguardia del R.U. vigente ai sensi dell'art. 222 della LR 65/14 nonché la presenza di un *Piano di Recupero* approvato dal comune nel 2007 e solo in parte attuato per ciò che riguarda il Lotto A, viene presa a riferimento una capacità edificatoria realizzabile pari a 5.000 mq di superficie netta secondo quanto previsto dal *Piano di Recupero* approvato e dalla convenzione in essere (con le specifiche di seguito riportate, quali assunti alla base della presente valutazione). Si

procede quindi come segue nella determinazione degli addenti unitari riferiti al parametro €/mq sopra richiamati.

#### Determinazione del costo di trasformazione (Cc)

Si tratta come detto di determinare un'operazione immobiliare "ordinaria" (sulla base dei parametri urbanistici previsti dal *Piano di Recupero* come convenzionato), in grado di assicurare la trasformazione del complesso immobiliare da stimare. Si determina in via prioritaria il costo di costruzione unitario, riferito al recupero (mediante intervento di ristrutturazione urbanistica che comporta demolizione, ricostruzione, con cambio di destinazione), degli immobili e dei terreni che compongono il complesso della ex Stivercoop per la parte afferente i beni oggetto di perizia.

Viste le caratteristiche peculiari del complesso da realizzare, non essendo presente in letteratura un costo riferito all'opera in oggetto, si procede per comparazione a classi di complessi simili, prendendo a riferimento il costo di costruzione aggiornato mediante rivalutazione monetaria al giugno 2019, in €/mq 1.200,00 circa. Tale valore unitario, ai fini della presente stima, viene assunto per la funzione residenziale così come per quella commerciale e direzionale (destinazioni ubicate al piano terreno medesimi fabbricati adibiti a residenza, secondo il *Piano di Recupero* approvato, in linea con quanto normato dal R.U.).

Il suddetto valore si riferisce ad interventi di "ristrutturazione urbanistica", ossia ad alta densità di capitale, con l'obiettivo di risanare integralmente (demolizione/ricostruzione) il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi costitutivi.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica previsto per l'area della ex Stivercoop prevede la totale demolizione e ricostruzione di quanto attualmente esistente, con 5.000 mq di superficie netta edificabili ex novo; a fronte di costi unitari per la nuova costruzione lievemente inferiori ritiene che nel caso in fattispecie siano da considerare in maggior misura i costi derivanti dalle demolizioni e di bonifica dell'amianto<sup>9</sup>, oltre che di realizzazione dei piani interrati da adibire a parcheggio).

Si assume quindi un valore medio pari a €/mq 1.200,00 (prendendo a riferimento la superficie netta edificabile<sup>10</sup>).

#### Determinazione degli oneri di urbanizzazione (Cu)

In base a quanto precedentemente prescritto dall'amministrazione comunale di Colle di Val d'Elsa al momento attuale, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, considerando le diverse funzioni previste (4.650 mq di sup. residenziale e 350 mq di sup. di commerciale e direzionale per un totale di 5.000 mq), sono complessivamente stimabili in un valore medio corrispondente a €/mq

---

<sup>9</sup> Gli interventi di indagine nel sottosuolo e bonifica vengono di seguito stimati nella voce imprevisti vista anche la difficoltà di individuare con l'attuale stato delle indagini dati e costi certi

<sup>10</sup> La valutazione estimativa viene condotta sulla base della sup. netta prevista per il Lotto B pari a 5.000 mq, assumendo tale valore a riferimento (anziché la sup. lorda commerciale), in considerazione della presenza di due particelle non facenti parte del presente compendio

51,00, arrotondato per eccesso valutando eventuali future rivalutazioni.<sup>11</sup> Ipotizzando una cubatura inerente l'intervento di ristrutturazione urbanistica pari a 15.000 mc si ha un'incidenza degli oneri di urbanizzazione pari a 155,00 €/mq solo in minima parte scomputabili dato che tale procedura è stata attuata per il Lotto A già edificato. Saranno inoltre da realizzare le opere di sistemazione esterna, quali aree di cessione al comune di Colle di Val d'Elsa come da convenzione siglata e, con tutta probabilità, anche in virtù della più recente normativa introdotta dalla L.R. Toscana n.41/2018 delle sistemazioni ambientali ed opere di natura idraulica nell'area a monte.

L'ulteriore onere aggiuntivo da versare al comune derivante dal costo di costruzione può essere stimato nella misura del 6% del costo di costruzione valutato in base al costo unitario convenzionale pari a € 250,00 €/mq<sup>12</sup> per un'incidenza di 15,00 €/mq circa.

Gli oneri dovuti al comune di Colle di Val d'Elsa, considerando in via cautelativa per intero l'incidenza per le motivazioni sopra riportate, sono quindi complessivamente stimabili in €/mq 170,00 (prendendo a riferimento la superficie netta edificabile).

#### Determinazione degli oneri professionali (Sp)

Questa voce comprende i costi dovuti per l'eventuale redazione della variante al *Piano di Recupero*, per la progettazione architettonica dei nuovi edifici, impiantistica e strutturale fino alla fase esecutiva ai fini della totale trasformazione dell'area, oltre agli oneri da sostenere per la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l'agibilità e l'accatastamento finale; il tutto, oltre alle opere di urbanizzazione da realizzate in parte a scomputo degli oneri di urbanizzazione, comprensivo della progettazione definitiva ed esecutiva delle stesse. Vista la peculiarità dell'intervento e l'articolazione del complesso della ex cristalleria, anche in base ai valori generalmente stimati in fase di business plan, vista la proposta progettuale già elaborata con il *Piano di Recupero* attuale (comprensivi di rilievi plano-altimetrici e di soluzioni progettuali di massima), tale voce si determina nella misura del 15%<sup>13</sup> circa del costo di costruzione parametrizzato Istat (ossia €/mq 240,35), corrispondente quindi a €/mq 36,00 circa (prendendo a riferimento la superficie netta edificabile).

#### Determinazione degli oneri finanziari e degli utili imprenditoriali (U)

Gli oneri finanziari rappresentano i costi relativi alla quota di indebitamento, assunta pari al 60% in considerazione del presupposto di ordinarietà prima enunciato (ossia di un imprenditore medio che investe il proprio capitale per il 40%, comprendendo gli interessi passivi sui costi diretti ed indiretti dell'operazione di trasformazione); prendendo un tasso di riferimento annuo pari al 3,00% (stimato quale interesse praticato dagli istituti di credito o dalle finanziarie per interventi di questa natura, da

---

<sup>11</sup> Valore determinato sulla base degli oneri tabellari approvati dal comune di Colle di Val d'Elsa con deliberazione del consiglio comunale n. 24 del 12/04/2016

<sup>12</sup> Parametro identificato considerando tutte le tipologie funzionali di previsione.

<sup>8</sup> Importo stabilito in base al DM 10/77 in virtù della variazione dell'indice base del costo di costruzione in base all'aumento annuale dell'indice Istat base di cui al D.M. 20.06.90

<sup>13</sup> Percentuale stimata in considerazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da progettare (a carico del soggetto proponente l'intervento di trasformazione)

attuarsi in un periodo non immediato) e stimando un periodo di dieci anni intercorrente tra l'erogazione del finanziamento ed il termine effettivo dell'investimento, tale voce corrisponde al 4% dei costi necessari per la costruzione. La determinazione del rendimento dell'operazione (utili imprenditoriali), secondo il metodo classico avviene commisurando l'utile del promotore ad una percentuale del valore di mercato, che rappresenti il rendimento complessivo maturato nel tempo di realizzazione dell'operazione sul capitale investito, compresa la remunerazione del rischio d'impresa. I costi relativi alla locazione del denaro (come precedentemente illustrato) ed agli utili imprenditoriali (compresi tra il 15-25%), nel caso in fattispecie sono quindi valutati complessivamente nella misura del 15% dell'intervento (ossia del costo di costruzione ipotizzato nella fase di stima), quale profitto comprensivo delle spese di commercializzazione, spettante all'imprenditore ordinario per la promozione e l'organizzazione della trasformazione). Tale percentuale corrisponde quindi a €/mq 180,00, sulla base del costo di costruzione come sopra determinato nella misura di €/mq 1.200,00.

#### Determinazione degli imprevisti (I)

Gli imprevisti, generalmente valutati nella misura del 5% del costo di costruzione come precedentemente determinato, vengono aumentati in considerazione delle condizioni di incertezza legate alle indagini da effettuare nel sottosuolo, la bonifica del sito o di porzioni di esso da attuare a seguito del piano di caratterizzazione e, al contempo, a quelle relative alla bonifica dell'amianto presente in maniera diffusa. L'intervento è complessivamente solo stimabile in via preventiva in € 1.000.000,00 (valore indicativamente stimato da sulla base di precedenti sopralluoghi e delle verifiche preliminari non strumentali, condotte in loco); l'effettivo costo di bonifica sarà valutabile solo al momento delle analisi da condurre nel sottosuolo e delle risultanze del piano di caratterizzazione.

Il sito non risulterebbe ricompreso nell'elenco regionale toscano tra quelli da bonificare, tuttavia il vissuto dei luoghi rende indispensabile di procedere ad una verifica (piano della caratterizzazione). La normativa nazionale e regionale che regola la materia prevede che procedure per interventi di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale possono essere attivate su iniziativa degli interessati non responsabili ovvero, in primo luogo, del proprietario (D. Lgs. 152/06, art. 245, comma 1).

Il *Piano di Recupero* del 2007 ha già individuato un'area di pertinenza industriale, separata dalle altre, che non è stata sede di attività potenzialmente pericolose e/o inquinanti su cui è stato attuato il primo stralcio (corrispondente al Lotto A), destinato ad un intervento di nuova edificazione per alloggi di edilizia agevolata da destinare alla locazione permanente ed alla proprietà (fruenti di finanziamento regionale ai sensi del DDRT 4114/05).

Così è anche per l'area di frangia posta sul lato nord all'interno sulla quale è stato realizzato il canale di scolo delle acque del Botro della Poggiola.

Viceversa, sulla base di un'approfondita analisi sul vissuto dei luoghi, il *Piano di Recupero* aveva proceduto alla perimetrazione dell'estesa area da sottoporre al controllo ai fini della bonifica coincidente con l'area centrale costituita dal Lotto B e dalle aree da destinare a standard urbanistici. Questa operazione permetterà di individuare le eventuali pertinenze non interessate da attività potenzialmente contaminanti, escludendole dal percorso successivo ed attraverso il Piano della Caratterizzazione si indirizzerà nella ricerca degli eventuali contaminanti, derivanti dalle pregresse attività industriali. I risultati delle indagini, da condurre in contraddittorio con ARPAT, porteranno a verificare se vi saranno superamenti dei limiti tabellari di legge tali da richiedere di procedere nelle operazioni di bonifica e permetteranno di mappare i contaminanti. Nel caso che si verificano superamenti dei limiti si dovrà procedere ad Analisi di Rischio Sanitario ed Ambientale sito-specifica per verificare le sostanze e i luoghi dove intervenire, eventualmente suddividendo l'area in successivi lotti. E' probabile che, almeno una parte dell'area debba essere oggetto di un intervento di risanamento (presumibilmente la parte dove attualmente sono localizzati i capannoni).

Allo stato odierno è possibile solo determinare, in via del tutto ipotetica (senza possibilità di fare alcuna precisa valutazione di dettaglio in merito), un'incidenza di €/mq 200,00 di nuova superficie edificabile.

Sulla base di tale premessa, nel procedimento di stima, si ritiene pertanto di considerare una percentuale corrispondente alla voce imprevisti pari al 20% circa del costo di costruzione corrispondente quindi a €/mq 240,00 (prendendo a riferimento la superficie netta edificabile).

#### *Determinazione del valore del bene trasformato (Vf)*

Per la determinazione del valore unitario da attribuire alle unità immobiliari che saranno ottenute al termine del processo di trasformazione del complesso immobiliare della ex cristalleria (prevalentemente a carattere residenziale ma anche con destinazioni a commerciale e direzionale), non si ritiene applicabile il metodo dell'MCA (market comparison approach), dato che tale metodo comparativo deve essere effettuato sulla base di dati metrici certi e prezzi di compravendita di unità immobiliari del medesimo segmento immobiliare di quelle oggetto della perizia (mentre le unità di cui trattasi saranno realizzate in un futuro non definibile). Non avendo a disposizione elementi utili a poter effettuare la stima secondo una diversa metodologia è stata quindi effettuata un'analisi degli annunci immobiliari pubblicati da siti specializzati al fine di conoscere l'attuale richiesta media nelle trattative di compravendita per immobili aventi caratteristiche simili a quelle oggetto della perizia. Si è proceduto quindi all'individuazione del più probabile valore di vendita analizzando gli annunci immobiliari pubblicati da siti specializzati al fine di conoscere l'attuale richiesta media nelle trattative di compravendita per immobili aventi caratteristiche simili a quelle oggetto della perizia, in stato di nuova edificazione e classe energetica adeguata agli odierni standard e performance.

Alla data odierna, dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono Le Grazie, Selvamaggio, Montecchio/Borgatello. Solamente una minima parte di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 2.865 annunci immobiliari, di cui 2.700 in vendita e 165 in affitto, con un indice complessivo di 134 annunci per mille abitanti. Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Colle di Val d'Elsa mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (+0,53%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo. Osservando la dinamica del mercato locale, per quanto riguarda i singoli segmenti del mercato del territorio di Colle di Val d'Elsa, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da bifamiliari: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 11% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da uffici, dove le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 8% negli ultimi 3 mesi.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Colle di Val d'Elsa è compreso in tutta la città tra 750 €/m<sup>2</sup> e 1.800 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 2,7 €/m<sup>2</sup> mese e 5,8 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.850 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 18% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.300 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 12% inferiore alla quotazione media provinciale (2.100 €/m<sup>2</sup>).

Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nella cittadina e nel 60% dei casi è compreso tra 1.350 €/m<sup>2</sup> e 2.300 €/m<sup>2</sup><sup>14</sup>.

Tenuto anche conto dell'attuale periodo di mercato e della flessione persistente, si ritiene che il valore unitario a nuovo sarebbe attualmente pari ad 1.900,00 euro/mq. prendendo a riferimento la superficie netta edificabile. Tutto ciò premesso, considerando l'ubicazione e la consistenza della previsione del *Piano di Recupero* convenzionato, considerando la tipologia e la fascia media cui saranno destinate le nuove unità, tenendo particolarmente conto dell'attuale periodo di mercato, della flessione che lo stesso ha subito nell'ultimo biennio ma anche del particolare segmento di mercato intercettato del bene oggetto di stima, ritiene che il valore unitario della superficie residenziale sia determinabile come sopra indicato, tenendo conto quanto segue:

- ubicazione e la consistenza delle unità immobiliari oggetto di stima
- edificazione di nuova generazione, con apparati tecnologici innovativi e buona performance energetica
- tipologia di contesto in cui saranno inseriti gli appartamenti (articolato mix funzionale, buoni collegamenti urbani ed extraurbani, qualità insediativa)

---

<sup>14</sup> Il mercato della zona di Colle Bassa risulta al momento cristallizzato e poco dinamico; nel comune, mediamente, il prezzo richiesto per un appartamento in vendita in normale stato conservativo è pari a 1.600 €/mq di superficie commerciale e 1.300 €/mq per il commerciale/direzionale. Secondo i dati ufficiali dell' OMI (2° semestre 2018), i prezzi per la destinazione residenziale (in normale stato manutentivo), sono compresi tra 1.100 €/mq e 1.600 €/mq di superficie lorda commerciale, considerando come riferimento la zona "centrale/luoghi centrali - Colle Bassa". La forchetta è compresa tra 950 €/mq e 1.400 €/mq per le funzioni direzionali e commerciali.

- nuovi spazi e servizi pubblici di progetto

Ai fini della valutazione, viene presa a riferimento la capacità edificatoria prevista dal RU e dal *Piano di Recupero* convenzionato, ossia 5.000 mq di superficie netta. Dal punto di vista urbanistico, sulla base della stessa deve essere considerata la percentuale del 25% in incremento di incidenza delle murature e accessori e le superfici a parcheggio pertinenziale (box, posto auto coperto o scoperto), che dovranno essere obbligatoriamente realizzate ai sensi della L 122/89 e del R.U., nella misura minima di 1 mq. di superficie a parcheggio ogni 10 mc. di volume; stimando un volume complessivo pari a circa 15.000 mc le superfici a parcheggio pertinentenziali sono quindi stimabili in 1.500 mq complessivi di superficie. I parcheggi pertinentenziali che dovranno essere realizzati per l'intero intervento (pertinenziali per residenze, attività commerciali e direzionali), sono stati valutabili nella misura del 20%<sup>10</sup> del valore di mercato delle unità principali.

Come già evidenziato, parte dell'area oggetto di *Piano di Recupero* non appartiene alla presente stima (particelle 574 e 575); ai fini della stima viene considerata quale parametro di riferimento la superficie netta realizzabile (anziché la sup. commerciale), in considerazione della necessità di agire secondo l'istituto della perequazione urbanistica di cui alla Legge Regionale 65/14, che prefigge il pari trattamento delle proprietà fondiarie in analoghe condizioni di fatto e di diritto, perseguendo l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Presi a riferimento i valori di mercato stimabili, considerando quale riferimento per l'area oggetto di stima una superficie realizzabile pari a 5.000 mq, il valore medio di mercato dell'intervento realizzabile, considerate le premesse di cui sopra, risulta pari a 1.950,00 €/mq (comprendendo anche l'incidenza dei terreni ricompresi nel compendio di stima, limitrofi e connessi all'intervento di trasformazione previsto dal RU e dal *Piano di Recupero*).

Quindi mediante la formula:

$$Vau = [Vf - (Cc + Cu + Sp + I + U)] / (1 + r)^n$$

Si ottiene quanto segue:

$$Vau = [1.950,00 - (1.200,00 + 170,00 + 36,00 + 180,00 + 240,00)] / (1 + 0,03)^{15}$$

Da ciò il valore dell'area  $Va$  è dato da:

$$\text{€/mq } (1.950,00 - \text{€/mq } 1.826,00) / 1,56 = \text{€/mq } 79,48$$

$$Va = Vau \times V \text{ (volumetria edificabile)} = 79,48 \text{ €/mq} \times 5.000 \text{ mq} = \mathbf{\text{€ } 397.400,00}$$



Alla risultanza ottenuta<sup>15</sup> è stato applicato un coefficiente di apprezzamento stante la buona localizzazione geografica e due coefficienti di deprezzamento per le particolari condizioni economiche nazionali e soprattutto del territorio comunale di Colle di Val d'Elsa. Determinato il valore della piena proprietà, viene considerato un coefficiente di abbattimento forfettariamente determinato nella misura del 20%, al fine di determinare il valore base d'asta. L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessaria l'assenza di garanzia per vizi occulti vista la natura della vendita giudiziaria e viste le flessioni economiche relative ai beni alienati per mezzo di procedure giudiziarie e fallimentari, rispetto al libero mercato. Si ottiene quindi il valore finale di seguito riportato come da operazione matematica : €. 397.400,00 x 0,80% = 317.920,00

**VALORE BASE D'ASTA** (arrotondato per difetto)

**EURO 317.900,00** trecentodiciassettenovecentomila,00)

**DESCRIZIONE AI FINI DELL'AVVISO DI VENDITA**

*Trattasi di ampio complesso industriale posto in località Fontibuona nel comune di Colle di Val d'Elsa (Si), oramai da anni in abbandono (ex cristalleria), catastalmente identificato come D/1, oltre ampi terreni limitrofi in gran parte interessati da opere di urbanizzazione (sistemazione idraulica ed ambientale). L'area è in gran parte classificata come "ATPA" dal Regolamento Urbanistico del comune di Colle di Val d'Elsa (attualmente scaduto nei termini di validità) ed interessata dal Piano di Recupero "Ex Stivercoop" (approvato con delibera del consiglio comunale n.49 del 11/04/2007). L'intervento previsto dal Piano di Recupero, come convenzionato, è stato suddiviso in due stralci di cui il Lotto A già realizzato ed il Lotto B corrispondente a 5.000 mq di Sn, per circa n.84 alloggi di cui 350 mq di funzioni commerciali/direzionali), da edificare ex novo previa demolizione e bonifica del complesso esistente. Parte dell'area oggetto di Piano di Recupero non appartiene alla presente stima (particelle 574 e 575), comportando la necessità di agire secondo l'istituto della perequazione urbanistica di cui alla Legge Regionale 65/14, che prefigge il pari trattamento delle proprietà fondiari in analoghe condizioni di fatto e di diritto, perseguendo l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.*

*Nell'ambito della trasformazione urbanistica prevista per l'area, il sito, in virtù della tipologia di attività industriale precedentemente insediata e visto il vissuto dei luoghi, dovrà necessariamente essere oggetto di una specifica verifica (piano della caratterizzazione ai fini della bonifica), in modo da garantire la migliore qualità ad ogni intervento edilizio successivo. Tale condizione è stata opportunamente e cautelativamente valutata in sede di stima. Le unità immobiliari risultano come di seguito censite al Catasto Foglio di mappa 34 del comune di Colle Val d'Elsa (via Fontibuona piano S1, PT, P1).*

*Il compendio risulta così identificato al Foglio 34 del comune di Colle di Val d'Elsa:*

**CATASTO FABBRICATI**

*- particella 577, Subalterno 1 graffato al Subalterno 3, Categoria D/1, Rendita Catastale euro 23.932,00*

**CATASTO TERRENI**

*-particella 17, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Consistenza 490,00 mq, R.D. Euro 0,18, R.A. Euro 0,08*

*-particella 28, Qualità SEMINATIVO ARBOR., Classe 2, Consistenza 4.100,00 mq, R.D. Euro 16,94, R.A. Euro 12,70*

<sup>15</sup> La valutazione estimativa viene condotta sulla base della sup. netta prevista per il Lotto B pari a 5.000 mq, assumendo tale valore a riferimento (anziché la sup. lorda commerciale), in considerazione della presenza di due particelle non facenti parte del presente compendio

-particella 41, Qualità SEMINATIVO ARBOR., Classe 5, Consistenza 4.800,00 mq, R.D. Euro 3,47, R.A. Euro 4,21  
-particella 42, Qualità SEMINATIVO, Classe 5, Consistenza 1.350,00 mq, R.D. Euro 1,19, R.A. Euro 1,39  
-particella 43, Qualità SEMINATIVO ARBOR., Classe 3, Consistenza 7.000,00 mq, R.D. Euro 16,27, R.A. Euro 16,27  
-particella 49, Qualità SEMINATIVO, Classe 5, Consistenza 550,00 mq, R.D. Euro 0,48, R.A. Euro 0,57  
-particella 50, Qualità SEMINATIVO ARBOR., Classe 3, Consistenza 760,00 mq, R.D. Euro 1,77, R.A. Euro 1,77  
-particella 117, Qualità PASCOLO ARBOR., Classe U, Consistenza 580,00 mq, R.D. Euro 0,24, R.A. Euro 0,09  
-particella 118, Qualità BOSCO MISTO, Classe 2, Consistenza 7.260,00 mq, R.D. Euro 7,50, R.A. Euro 1,12  
-particella 219, Qualità SEMINATIVO ARBOR., Classe 4, Consistenza 500,00 mq, R.D. Euro 0,65, R.A. Euro 0,77  
-particella 240, Qualità SEMINATIVO ARBOR., Classe 4, Consistenza 25,00 mq, R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,04

Il compendio immobiliare risulta così (catastalmente) intestato:

- FONTIBUONA S.R.L. con sede in COLLE DI VAL D`ELSA, C.F. 01185230529, proprietà 1/1

Si dà atto che i beni in oggetto vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza, con usi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, opere installazioni, manufatti di qualsiasi genere, parti di comproprietà comune per la quota proporzionale di spettanza, individuate come per legge, consuetudini e destinazioni, come meglio individuato negli allegati titoli di provenienza.

**Prezzo base asta Lotto 1 € 317.900,00**

#### **ALLEGATI**

- n. 4 verbale di ricognizione;
- visure catastali (visura catastale, storico catastale, estratto di mappa, planimetrie catastali);
- ispezione ipotecaria con allegati;
- nota di trasferimento del Tribunale di Siena ed atto di compravendita;
- pratiche edilizie reperite presso il comune di Colle di Val d'Elsa e CDU.

La sottoscritta arch. Enrica Burroni, ringraziando per la fiducia accordata, resta a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento 221che si rendesse necessario.

Siena, 15 luglio 2019