

TRIBUNALE DI SIENA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 186/2014

promosso da:

██

nei confronti di

██

Intervenuti:

██

██

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA:

Io sottoscritto Geom. Marco Lunghi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Siena al n. 1009, con studio in Monteriggioni, Via Val d'Aosta n. 13 Loc. Belverde, già nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di cui sopra, in esito alla richiesta del G.E. di cui all'udienza del 19.04.2024 finalizzata all'aggiornamento del valore di stima del compendio, produce la relazione che segue.

Il compendio "██████████" è costituito da un ampio fabbricato industriale (cristalleria) con accessori e pertinenze (lotto 1), e da un appezzamento di terreno adiacente (lotto 2); il tutto in comune di Colle di Val d'Elsa, zona produttiva San Marziale.

Il lotto 2 era stato indicato come terreno edificabile al momento della stima originaria sulla base delle previsioni dell'allora vigente Regolamento Urbanistico Comunale. Ad oggi la situazione è radicalmente cambiata in esito alla recentissima adozione del Piano Operativo Comunale di cui alla



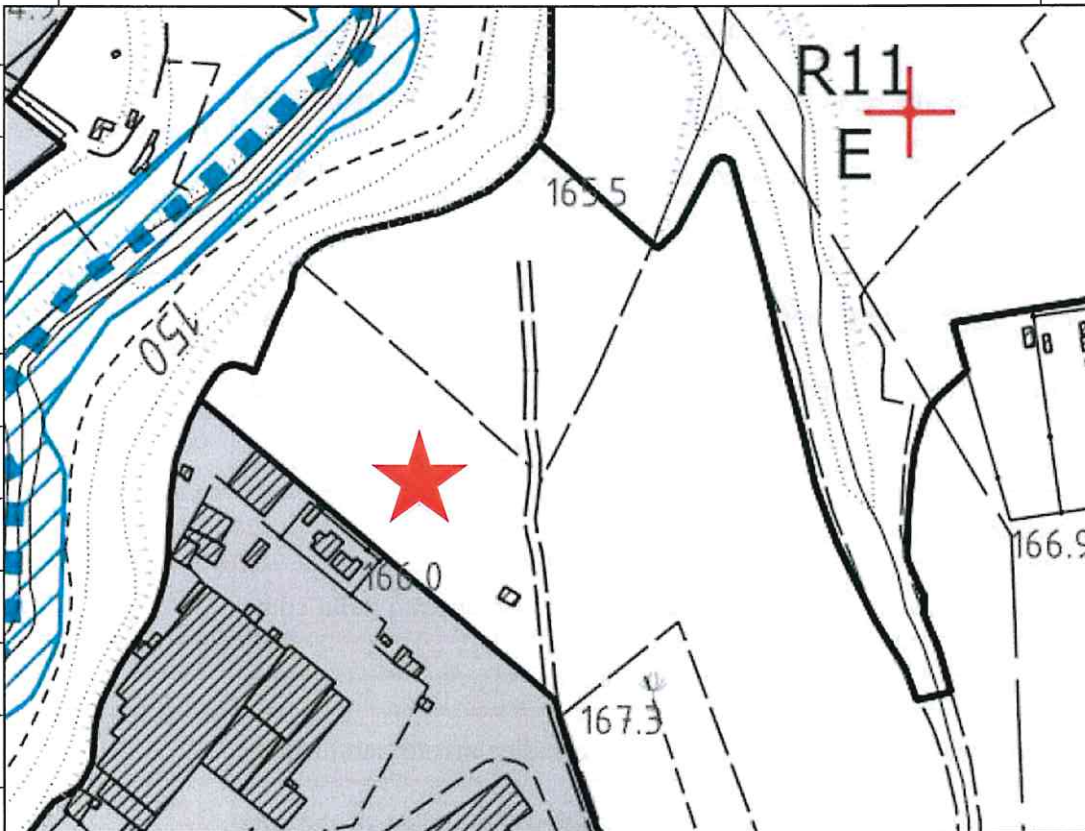
delibera C.C. n. 27 del 23.04.2024 e conseguente pubblicazione sul Bollettino
Ufficiale Regione Toscana (BURT) n. 20 del 15.05.2024, che colloca i terreni
in oggetto in zona agricola, ambito dell'ecosistema fluviale dell'Elsa,
eliminando le potenzialità edificatorie del precedente strumento urbanistico.

1. Avvio del procedimento

2. Adozione

Con D.C.C n. 27 del 23.04.2024, esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio Comunale di Colle di Val d'Elsa ha adottato il Piano Operativo, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, con il Rapporto Ambientale di VAS e lo Studio di Incidenza.

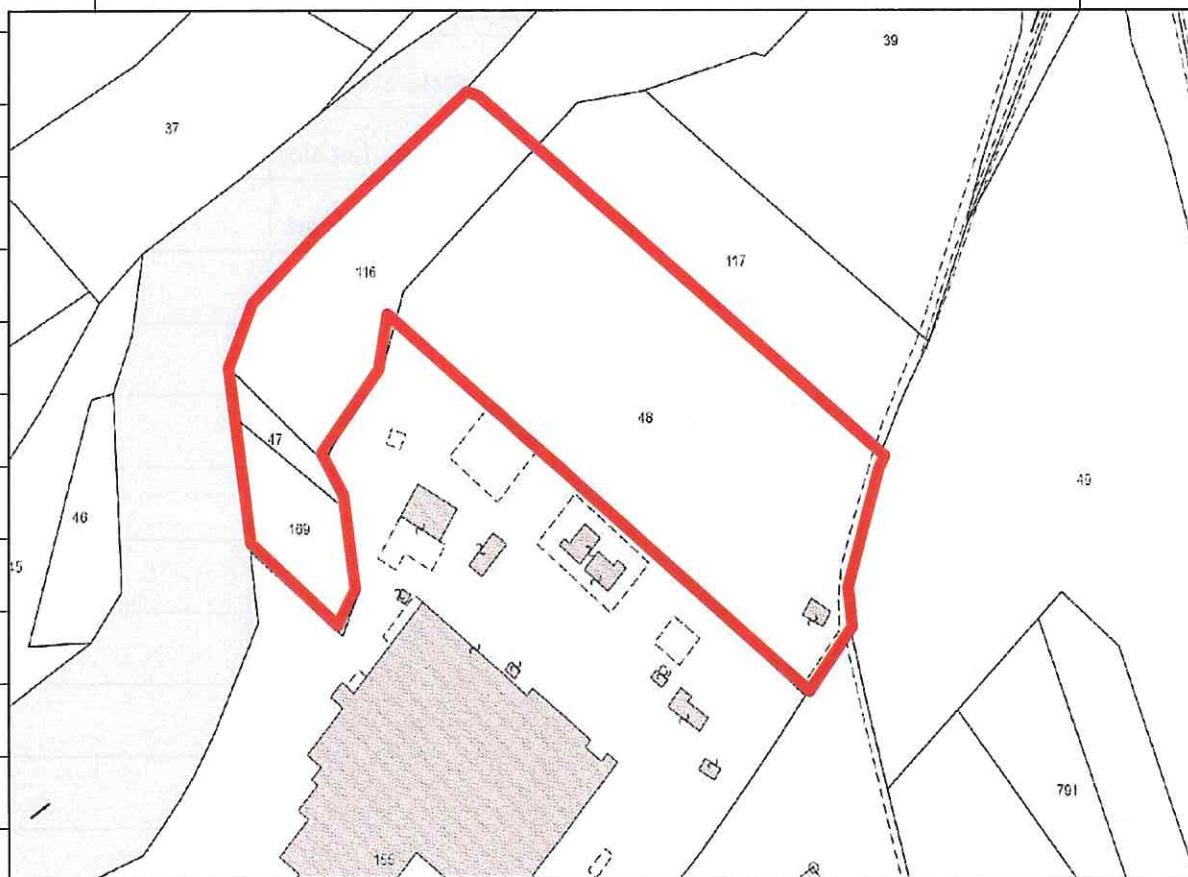
Dovendosi ancora completare l'iter della definitiva approvazione previo
esame delle eventuali osservazioni al P.O. adottato, il comune si trova nella
fase di vigenza delle norme e misure di salvaguardia, che comunque già
escludono la possibilità di intraprendere qualsiasi programma di edificazione.



Il terreno è tornato pertanto alla propria iniziale vocazione agricola, e tale destinazione sarà a base del procedimento attuale di stima.

Trattasi a tal proposito di n. 4 particelle aventi una superficie complessiva di Ha 01.56.90, così suddivise:

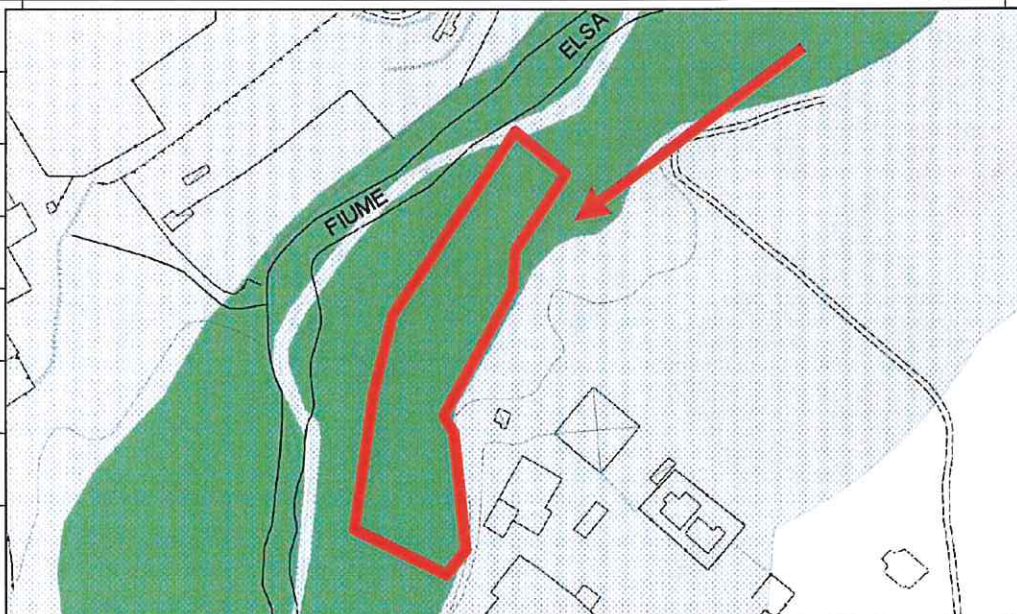
- F. 53 P.IIa 47 – Qualità: Bosco Ceduo - Classe 2° - Superf. Ha 00.03.80 – RD € 0,14 – RA € 0,06
- F. 53 P.IIa 48 – Qualità: Seminativo Arborato - Classe 2° - Superf. Ha 01.04.70 – RD € 43,26 – RA € 32,44
- F. 53 P.IIa 116 – Qualità: Pascolo - Classe U - Superf. Ha 00.36.20 – RD € 1,31 – RA € 0,56
- F. 53 P.IIa 169 – Qualità: Bosco Ceduo - Classe 2° - Superf. Ha 00.12.20 – RD € 0,44 – RA € 0,19





(immagine sopra tratta da google maps)

Le particelle 47, 116, 169 costituiscono essenzialmente la scarpata verso il corso del Fiume Elsa. Le stesse risultano interamente sottoposte a vincolo ambientale comunale ANPIL (Aree Naturali Protette di Interesse Locale) "Parco dell'Elsa", oltre che ai vincoli paesaggistici di cui al Dlgs 42/2004, art. 142 comma C "Fiumi, Torrenti, Corsi d'Acqua" e di cui al Dlgs 42/2004, art. 142 comma G "Territori coperti da foreste e boschi".



La natura dei terreni, ai fini della valutazione può essere così riassunta:

-Ha 01:00:00 di seminativo arborato (la quasi totalità della p.lla 48)

-Ha 00:56:90 di bosco (parte della p.lla 48 oltre alle p.lle 47, 116, 169)

In riferimento alla p.lla 48, preme far presente che le condizioni di abbandono ed inutilizzo agricolo dei terreni hanno determinato la proliferazione arbustiva incontrollata, motivo per cui la destinazione seminativa -allo stato attuale- non è perseguibile se non mediante una preliminare operazione di rimozione di rovai e pruneti. Si intende pertanto abbattere fin da subito la valutazione del seminativo di una percentuale del -10%.

Complessivamente la valutazione avverrà con l'indicazione dei valori ad ettaro con riferimento (per le tipologie colturali presenti) alla banca dati del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali di cui al portale CREA (*Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria*) consultabile qui: <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/banca-dati-valori-fondari-bdvvf> , ed adattato allo specifico soggetto di stima in base ad ulteriori informazioni assunte c/o associazioni di categoria operanti sul territorio per la destinazione culturale seminativa (arborato) e bosco di cui ai terreni in oggetto. Sul mercato locale i seminativi arborati spuntano una valutazione di circa 9.000 €/ha, ed il bosco di circa 2.500 €/ha. Stante l'abbattimento del -10% del seminativo dovuto alle condizioni di abbandono, il valore/ha viene indicato in € 8.100,00.

Avremo pertanto:

-Ha 01:00:00 di seminativo arborato ad € 8.100,00 = € 8.100,00

-Ha 00:56:90 di bosco ad € 2.500,00 = C.T. € 1.400,00



Sulla particella 48 esiste un manufatto in pietra di circa 30 mq ad un solo piano in pessime condizioni di manutenzione, utilizzato nel passato come ricovero per animali da cortile (si notano ancora le gabbie per il ricovero di polli, conigli, ecc).



Firmato Da: LUNGHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: Ba1e50cac36d28fbb8405d30c94f6222

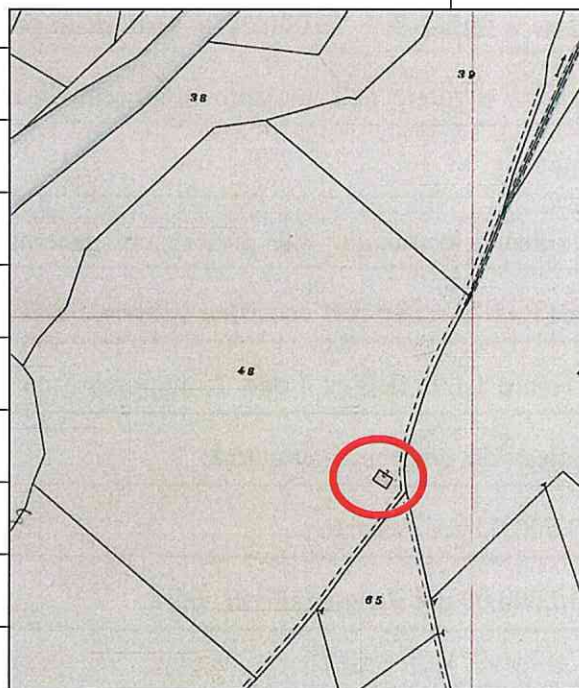
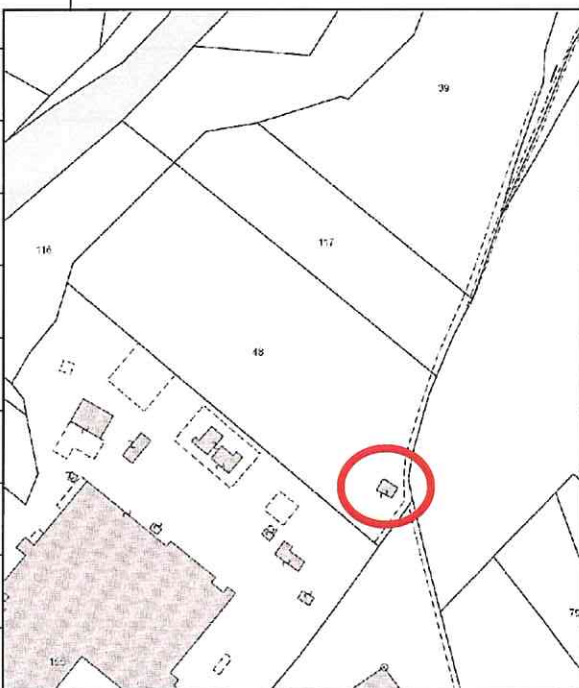




Tale manufatto si ritrova cartografato fin dalla Mappa di Impianto del Nuovo Catasto Terreni (epoca: 1940 circa), per cui lo stesso appare legittimo dal punto di vista urbanistico.

(mappa attuale)

(mappa di impianto epoca 1940)



In aggiunta al manufatto che precede sono stati realizzati modesti ampliamenti di tipo precario mediante copertura e pannellatura in lastre di fibrocemento, privi dei necessari titoli abilitativi.



Nella relazione estimativa del lotto 2 del marzo 2018, si ipotizzava un importo di € 5.000,00 per la rimozione e lo smaltimento dell'ampliamento in eternit; cifra che si conferma.

All'annesso, stanti le condizioni generali di conservazione viene attribuito un valore a forfait di € 10.000,00 in virtù della possibilità di recupero (edificio risultato regolare nell'impianto originario, in quanto cartografato già negli anni '40).

Si rimanda comunque alle prescrizioni generali del Piano Operativo per la zona R11 "Ambito dell'ecosistema fluviale dell'Elsa".

Il valore totale dell'ex Lotto 2, aggiornato con la perdita delle potenzialità edificatorie, ammonta pertanto a:

€ 9.500,00 per i terreni

€ 10.000,00 per il manufatto in pietra



A detrarre: -€ 5.000,00 per la demolizione degli ampliamenti non regolari e lo smaltimento del fibrocemento tipo eternit.

Sommano € 14.500,00

Relativamente al Lotto 1 (sito produttivo) si provvede al solo aggiornamento del valore, rimandando alle originarie relazioni di stima ed alle successive integrazioni per quanto concerne gli aspetti di natura edilizia, occupazionale, ipocatastale e di problematiche relative ai rifiuti.

Il complesso in questione è indubbiamente di difficile collocazione sul mercato immobiliare, stanti le caratteristiche e le problematiche riscontrate.

Se la parte destinata ad uffici e magazzini è più o meno facilmente adattabile ad eventuali ed ulteriori utilizzi, la parte destinata ai forni di fusione è difficilmente riconvertibile. Per di più la struttura appare in condizioni non certo eccellenti, con elementi in forte vetustà, copertura danneggiata in più parti e costituita prevalentemente da fibrocemento contenente amianto del tipo eternit. Nel prosieguo si provvederà a quantificare costi e spese necessarie.

Vi è poi la questione dei rifiuti: la quantificazione di € 805.000,00 operata nel corso delle attività peritali copre il recupero, il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti visibili. Non sono da escludere ulteriori e non preventivabili contaminazioni, come già indicato nella relazione del sottoscritto del marzo 2018 *"Non sono comunque da escludersi contaminazioni di vario genere, anche in considerazione della localizzazione degli stessi, in un'area storicamente a vocazione industriale, e con attività (ad es. cristallerie) ad elevato impatto ambientale, il cui sviluppo, nella seconda metà del secolo scorso, è stato frequentemente attuato senza particolari attenzioni di tipo "ecologico"."*



In virtù di quanto precede, è inevitabile un margine di incertezza che tende ad

abbattere l'attrattività del bene nei confronti di potenziali investitori.

Le difficoltà di collocazione del bene sono risultate evidenti anche negli innumerevoli tentativi di vendita operati nelle more della presente procedura, circostanza che denota una limitatissima appetibilità del bene.

Pur non dovendo tenere in considerazione l'andamento dei precedenti esperimenti di vendita, come da espressa richiesta del G.E., preme comunque precisare come il valore di mercato di un bene sia determinato anche dall'incontro tra la domanda e l'offerta, con la prima pressoché assente.

La situazione socio-economica attuale non agevola la collocazione di beni a vocazione medio-industriale come quello in oggetto, anche in considerazione dei costi di adattamento, riconversione e ammodernamento necessari e da sommarsi all'investimento iniziale di acquisto.

Lo strumento urbanistico recentemente adottato (Piano Operativo Comunale di cui alla Delibera C.C. n. 27 del 23.04.2024) colloca l'edificio in oggetto in zona U7 D (Aree produttive di cui all'art. 67 delle NTA del P.O), con categoria di intervento T6 di cui all'art. 28 delle NTA del P.O., dettagliato di seguito: *"Art. 28 Disciplina di intervento di tipo 6 (t6)*

1. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6) può comportare la sostituzione edilizia e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi e terziari esistenti all'interno del territorio urbanizzato.

2. Oltre a quanto già consentito per la disciplina di intervento t5, la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), consente agli edifici con destinazione artigianale e industriale e commerciale all'ingrosso e depositi la realizzazione di tettoie a supporto delle attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 55% e



con altezza massima di 5,50 ml.

3. Purché sia garantito il raggiungimento di una migliore qualità architettonica anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico, sono consentiti inoltre:

a) interventi di sostituzione edilizia con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella originaria ed il raggiungimento di un'altezza massima di 10,50 ml., entro un Indice di Copertura massimo del 55%;

b) in alternativa alla sostituzione edilizia di cui alla precedente lett. a), addizioni volumetriche con incremento fino al 20% della SE esistente, fino a un massimo di 200 mq. aggiuntivi per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente Piano Operativo, entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 55%.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti solo a condizione che sia garantito l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, migliorative rispetto ai parametri di legge."

Trattasi di interventi ad ampio respiro, con potenzialità varie che potrebbero, in parte, apportare un incremento dell'appetibilità del bene.

VALUTAZIONE

Si sono ricercati alcuni comparabili in regime di libero mercato (si rileva la presenza di diversi fabbricati industriali, ma offerti nell'ambito delle vendite forzose e pertanto ignorati, la cui adozione avrebbe condizionato negativamente la stima in virtù dei prezzi abbattuti per pronto realizzo propri delle aste giudiziarie) seppur in zone produttive diverse da quella in esame, ma con tipologia "a capannone" analoga al soggetto di stima.



Nel dettaglio:

1) Capannone di mq 3.860 in Colle di Val d'Elsa, Zona Industriale

Belvedere promosso in vendita da [REDACTED] al prezzo di €

1.320.000,00 (prezzo/mq richiesto € 341,97)

2) Capannone di mq 4.000 tra Colle val d'Elsa e Poggibonsi promosso in

vendita da [REDACTED] al prezzo di € 1.800.000,00 (prezzo/mq

richiesto € 450,00)

3) Capannone di mq 5.669 in Poggibonsi, Zona Bellavista promosso in

vendita da [REDACTED] al prezzo di € 2.420.000,00 (prezzo/mq richiesto €

426,88)

Quanto sopra viene sintetizzato nella tabella riepilogativa che segue:

	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>
Prezzo Richiesto	€ 1.320.000,00	€ 1.800.000,00	€ 2.420.000,00
Sup. Comm.	3.860 mq	4.000 mq	5.669 mq
Tipologia	Capannone	Capannone	Capannone

Il prezzo medio di richiesta [(€ 341,97+ 450,00+ 426,88) / 3] è pari a C.T. €

410,00/mq.

Al solo scopo di riscontro e verifica, viene di seguito riportata la valutazione media OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sez. Territorio).

I dati rilevati al secondo semestre dell'anno 2023 (ultimi disponibili) riportano un valore compreso tra (min.) € 475,00/mq e (max.) € 670,00/mq per i laboratori in normale stato di conservazione posti nella zona extraurbana di Colle.



La valutazione effettuata con il metodo comparativo (€ 410,00/mq) risulta leggermente inferiore ai valori OMI, ma le condizioni di conservazione del soggetto di stima, ragionevolmente inferiori a quelli definibili "normali", ne giustificano la differenza.

Trattandosi di immobili offerti in vendita, il prezzo richiesto non corrisponderà al reale valore di mercato, che sarà soggetto alla trattativa.

Vista l'attuale situazione del mercato per la tipologia dei beni in esame, anche in considerazione della scarsa richiesta, l'incontro tra la domanda e l'offerta avverrà ragionevolmente all'interno di una riduzione di circa il 25% del prezzo inizialmente richiesto.

Applicando tale riduzione (-25%) otterremo pertanto un valore a metro quadrato di:

- € 256,48/mq per il comparabile 1,
- € 337,50/mq per il comparabile 2,
- € 320,16/mq per il comparabile 3,

Il prezzo medio così ottenuto $[(€ 256,48 + 337,50 + 320,16) / 3]$ è pari a C.T. € **300,00/mq.**

La consistenza complessiva dell'immobile (come già quantificata nella relazione del sottoscritto del 30.11.2017 ai fini dell'indennità di occupazione) ammonta a mq 6.600, peraltro ben allineata alla consistenza catastale dichiarata all'Agenzia delle Entrate nella pratica di accatastamento (Docfa) prot. 10089 del 07.02.2006 (nella quale si indicava una superficie coperta di mq 6.610). Tale quantificazione risulta piuttosto difforme dai 5.540 mq indicati dall'esperto stimatore Arch. Santioli nel proprio elaborato originario; si confermano comunque i 6.600 mq complessivi sopra indicati, calcolati in



parte mediante misurazioni dirette, ed in parte mediante ricalcolo dalla planimetria catastale acquisita per l'occasione.

Alla luce di quanto precede, il valore "lordo" della parte produttiva del complesso (ex Lotto 1) è quantificabile in: € 300,00/mq X mq 6.600 = € 1.980.000,00.

Al valore che precede dovrà essere sommato il valore dell'ex Lotto 2, ormai privato delle potenzialità edificatorie per intervenuta modifica degli strumenti urbanistici (€ 14.500,00), e detratto complessivamente l'importo per la bonifica del sito dai rifiuti, già quantificato mediante preventivo depositato in € 805.000,00.

Rimangono da quantificare i vari costi necessari per interventi e adeguamenti, che dovranno necessariamente essere sottratti al valore lordo che precede.

In prima istanza verrà esaminata la questione "amianto" in copertura: si è ipotizzata una sommaria valutazione dello stato conservativo del fibrocemento mediante applicazione dell'algoritmo "Amleto – *Algoritmo per la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto e del contesto in cui sono ubicate*", di cui all'Allegato A del Decreto Dirigenziale n. 2036/2019 della Regione Toscana.

Seppur in valutazione sommaria, emerge un risultato non propriamente rassicurante, con (nell'ipotesi migliore) le seguenti prescrizioni generali: *Rimozione da programmare (entro 3 anni). Le aree danneggiate dovrebbero essere sistemate con interventi limitati, controllo periodico delle aree al fine di evitare danni ulteriori (1 volta l'anno).*

Stanti le condizioni generali del manto, l'estensione della copertura, la notevole altezza da terra a cui operare, si ipotizza una spesa non indifferente



per l'intervento.

In particolare, si può stimare in circa 80,00 €/mq il costo per rimozione, smaltimento e sostituzione del manto. Ipotizzando di operare su circa 5.000 mq di copertura (la superficie complessiva è di 6.600 mq, ma la porzione da interessare con l'intervento appare inferiore), avremo un costo di circa 400.000,00 €, al quale aggiungere almeno un 10% per spese tecniche e pratiche amministrative, per un totale di circa € 440.000,00.

Il capannone ed i relativi ampliamenti sono stati realizzati tutti prima dell'entrata in vigore della nuova classificazione sismica di cui al Regolamento Regione Toscana n. 58/R del 22.10.2012 e successive integrazioni di cui alla Delibera Giunta Regionale Toscana n. 421 del 26.05.2014, per cui non rispettano i requisiti minimi di Legge ai fini antisismici.

Anche solo in previsione di una eventuale sostituzione della copertura, scatterebbero vari obblighi di miglioramento e/o adeguamento sismico.

I costi, senza una preliminare analisi strutturale, non sono quantificabili in maniera dettagliata, né vi è certezza sull'effettiva possibilità tecnica di adeguamento di tutti gli elementi. Esame e gestione di casi analoghi su strutture degli anni '70 porta a stimare un costo non inferiore a 250.000,00 €

Avremo pertanto:

Valore "lordo" Lotto 1: € 1.980.000,00

Valore Lotto 2: € 14.500,00

Oneri smaltimento rifiuti: € 805.000,00 (da detrarre)

Oneri sostituzione copertura in eternit: € 440.000,00 (da detrarre)



Oneri adeguamento strutturale: € 250.000,00 (da detrarre)

SOMMANO: C.T. € 500.000,00

Al valore che precede appare inevitabile applicare una riduzione forfettaria del -20% per assenza di garanzia per vizi occulti ed inferiori garanzie civilistiche. Preme ricordare che sul bene pesano le incertezze derivanti dalle operazioni di bonifica del sito che, seppur stimate e preventivate mediante dettagliate operazioni di campionamento e caratterizzazione dei rifiuti, possono nascondere imprevisti e/o contaminazioni non evidenti all'attualità.

Analogamente, anche le questioni "amianto" ed "adeguamento strutturale" comportano inevitabilmente rischi ed incertezze.

Vi è, infine, l'incertezza di natura amministrativa, dovuta all'evoluzione degli strumenti urbanistici comunali che, allo stato attuale, sono nella fase di "adozione" e pertanto soggetti ad osservazioni ed emendamenti prima dell'approvazione definitiva.

Applicando tale detrazione avremo: € 500.000,00 – 20% = C.T. € 400.000,00.

Quanto sopra, come richiesto dal G.E. rappresenta "il valore di stima del compendio pignorato in unico lotto, con esclusivo riferimento ai valori commerciali odierni e senza tener conto dell'andamento dei precedenti esperimenti di vendita, nonché decurtato dall'ammontare del miglior preventivo raccolto per la bonifica del sito."

Siena, 17.06.2024

L'esperto stimatore

