

TRIBUNALE DI SIENA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 186/2014

promosso da:

XXXX XXXXX XXX XXXX XXXXSPA

nei confronti di

XXXX XXXXX XXX in liquidazione

Intervenuti:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA:

**VALUTAZIONE TERRENI NON RICOMPRESI NELLA
CONSULENZA ORIGINARIA**

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 con affidamento
di incarico all'udienza del 14 settembre 2017 per la verifica e la quantificazione
dell'indennità di occupazione, incaricato successivamente di integrare la
relazione di stima originariamente redatta dal precedente Consulente, Arch.
Santioli come da istanza depositata dal Delegato alla Vendita Notaio M.
Pagano, (*"l'integrazione della perizia di stima con l'indicazione dei dati catastali
completi dei beni periziati e la valutazione dei beni medesimi comprensiva anche
dei terreni posti in Comune di Colle di Val D'Elsa, censiti al Catasto Terreni al
foglio 53 particelle 47, 48, 116 e 169"*), a seguito di quanto svolto per
accertamenti, sopralluoghi e rilievi, produco le risultanze con l'elaborato che

segue.

QUESITO 1: INTEGRAZIONE E PRECISAZIONE DATI CATASTALI.

L'immobile in oggetto è posto in Colle di Val d'Elsa, zona produttiva San Marziale, ed è costituito da un ampio capannone di tipo industriale adibito a vetreria/cristalleria, al cui interno trovano posto tutte le fasi lavorative per la produzione, lo stoccaggio e l'esposizione dei prodotti di cristalleria.

La corretta identificazione catastale del bene suddetto (si rammenta che il Delegato alla Vendita aveva espressamente richiesto una rettifica dei dati catastali contenuti nella relazione originaria a firma dell'Arch. Santioli) viene così indicata: ***Comune di Colle di Val d'Elsa, Foglio 53 p.lla 155 subb. 2 e 4 graffati (il sub 2 identifica la parte edificata, i fabbricati, mentre il sub 4 identifica il resede circostante), Categoria D1, Rendita Catastale € 20.996,00.***

Relativamente alle incongruenze rilevate dal Delegato alla Vendita in ordine all'indicazione degli identificativi catastali nei vari atti della procedura, si precisa quanto in appresso:

- I dati contenuti nel pignoramento trascritto a Siena il 04.08.2014 al num. 4104 r.p. appaiono errati in quanto viene citata l'unità urbana Foglio 53 P.lla 155 sub 3 + 4 graffati. Il sub 3 in realtà non fa parte dell'unità da pignorare ed è inoltre in capo ad altro soggetto.

- Con pignoramento integrativo trascritto a Siena il 21.11.2014 al num. 5785/2014 r.p. si provvede a "sanare" quanto sopra mediante pignoramento del Foglio 53 P.lla 155 sub 2 (che risulta graffato con sub. 4 già ricompreso nel precedente pignoramento)

- Il Notaio Candore nella relazione notarile in data 29.07.2015 citava solo il primo pignoramento r.p. 4104/2014 (il cui contenuto è errato in quanto presente il sub 3 di altra proprietà), limitandosi a segnalare quindi nelle osservazioni finali l'incongruenza. Nessun riferimento al secondo pignoramento integrativo.

- Nella stessa relazione notarile NON veniva citata l'ipoteca legale iscritta a Siena il 20.01.2015 (e quindi prima della stesura della relazione del 29.07.2015) al n. 52 r.p. a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx spa e contro xxxx. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (denominazione originaria dell'attuale soc. esecutata), gravante su tutti i beni oggetto della procedura. Si segnala che l'iscrizione è stata effettuata per un totale di € 415.161,80 (capitale € 207.580,90).

- Con NUOVA relazione notarile in data 17.04.2018, il Notaio Candore menziona il pignoramento integrativo r.p. 5785 del 21.11.2014, dando atto che lo stesso contiene il solo sub. 2 della P.lla 155 F. 53 (senza contenere il sub. 4 graffato, che però risulta ricompreso nel pignoramento originario), ed elenca la suddetta ipoteca legale r.p. 52 del 20.01.2015, originariamente omessa.

Lo stesso provvede a menzionare infine la trascrizione r.p. 2576 del 27.04.2017 relativa alla sentenza dichiarativa di fallimento, riguardante tutti i beni oggetto della procedura. (nella relazione notarile originaria -ovviamente- non era stata inserita in quanto successiva alla stesura della stessa).

Permane a questo punto erroneamente gravato dal pignoramento trascritto a Siena il 04.08.2014 al num. 4104 r.p, il sub. 3 della P.lla 155 F. 53, del tutto estraneo alla procedura. Peraltro lo stesso sub. 3 ad oggi non è più esistente,

sostituito dal sub 6, ed è intestato ad xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma –
xxxxxxxxxxxxxxxxxx.

In sostanza trattasi del resede di pertinenza dell'ala sud del fabbricato insistente sulla p.lla 155, facente capo all'intestatario che precede. Nella storia catastale l'odierna unità immobiliare costituita dagli attuali subb. graffati 5 (capannone) e 6 (resede), corrisponde agli ex subb. graffati 1 (capannone) e 3 (resede).

La situazione attuale è in vigore fin dal 23.10.2008, quando -con protocollo catastale 188673/2008- i subb 1+3 venivano sostituiti dai subb. 5+6.

In conclusione si ritiene pertanto che il sub. 3 (oggi sub 6), erroneamente ricompreso nel pignoramento trascritto a Siena il 04.08.2014 al num. 4104 r.p, debba essere comunque "bonificato" da tale gravame.

- Sempre con riferimento alle incongruenze segnalate dal Delegato alla Vendita, si segnala che la perizia a firma dell'Arch. Santioli riporta effettivamente solo il numero della particella (155), senza indicarne i subalterni; nel prosieguo della consulenza, comunque, lo stesso descrive e fotografa i beni che inequivocabilmente costituiscono l'unità F. 53 P.lla 155 sub 2+4.

QUESITO 2: VALUTAZIONE TERRENI NON RICOMPRESI NELLA PERIZIA ORIGINARIA

In adiacenza al fabbricato che precede si trovano (oltre al resede pertinenziale sub 4, già ricompreso nella relazione originaria) le 4 particelle di terreno segnalate dal Delegato alla Vendita, Foglio 53 P.lle 47, 48, 116, 169, che non vengono trattate nella perizia "Santioli".

Come emerge dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto in esito

all'incarico di cui all'udienza del 02.03. u.s., tali terreni (o comunque una buona

parte degli stessi) hanno una vocazione urbanistica piuttosto "favorevole", con

possibilità edificatorie non trascurabili, e non connesse con l'immobile

produttivo già stimato. Per tale motivo, si ritiene opportuno trattare le stesse in

maniera del tutto indipendente, costituendo un "lotto 2" in aggiunta al

complesso "cristalleria" di cui alla relazione originaria redatta dall'Arch.

Santioli.

Tali particelle risultano legittimamente ricomprese nella presente procedura in

virtù del pignoramento di cui alla trascrizione r.p. 4104 del 04.08.2014, nel

quale le stesse appaiono inequivocabilmente citate.

La relazione notarile (il riferimento è alla relazione del 17.04.2018) descrive

correttamente i terreni.

Tali terreni debbono essere stimati ex novo in quanto mai presi in

considerazione nella precedente valutazione.

Si rilevano in particolare 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

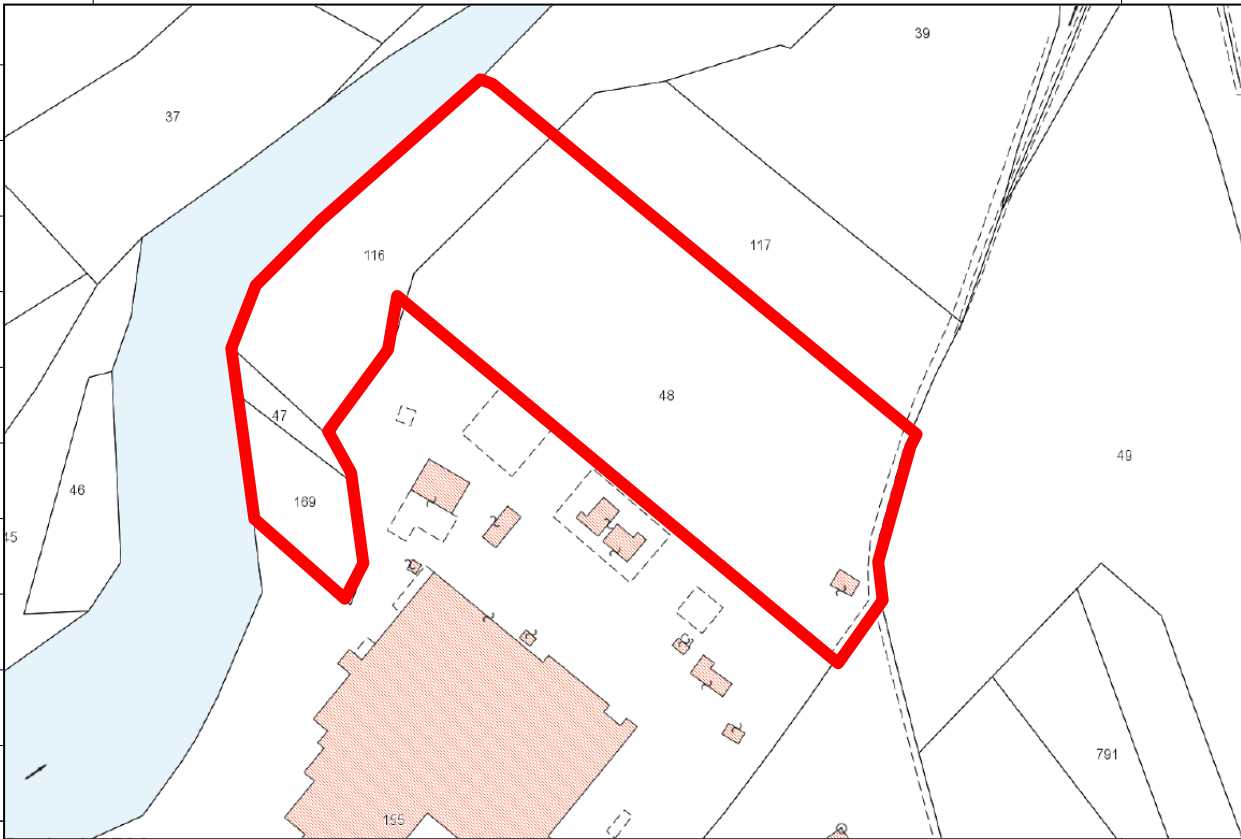
- F. 53 P.IIa 116 – Qualità: Pascolo - Classe U - Superf. Ha 00.36.20 – RD

€ 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

Trattasi di un appezzamento continuo di terreno posto tra la Strada di San Marziale ed il corso del Fiume Elsa, in adiacenza allo stabilimento "XXXXXXXXX".



Allo stato attuale i terreni si presentano incolti, con vegetazione arborea ed arbustiva, e con presenza diffusa di rifiuti misti (plastiche, nylon, ecc) apparentemente di tipo non "speciale".

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".

Nelle immagini che seguono sono rappresentati i terreni in oggetto, dapprima

STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"

Geom. Marco LUNGHÌ – P.Ed. Michele MINELLI

Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)

Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

con visione di insieme, poi con particolari a terra.



(immagine sopra tratta da google maps)



STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"

Geom. Marco LUNGI – P.Ed. Michele MINELLI

Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)

Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it



STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"

Geom. Marco LUNGHI – P.Ed. Michele MINELLI

Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)

Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

Sulla particella 48 esiste un manufatto in pietra di circa 30mq 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).



STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"

Geom. Marco LUNGHI – P.Ed. Michele MINELLI

Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)

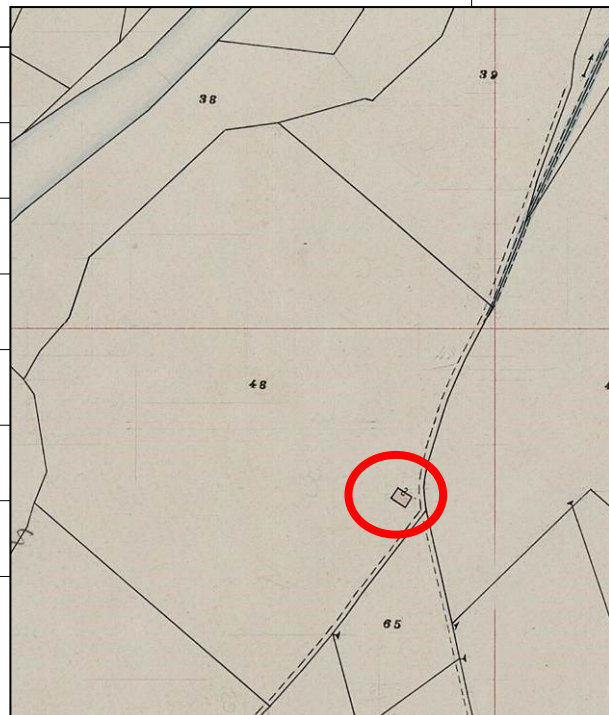
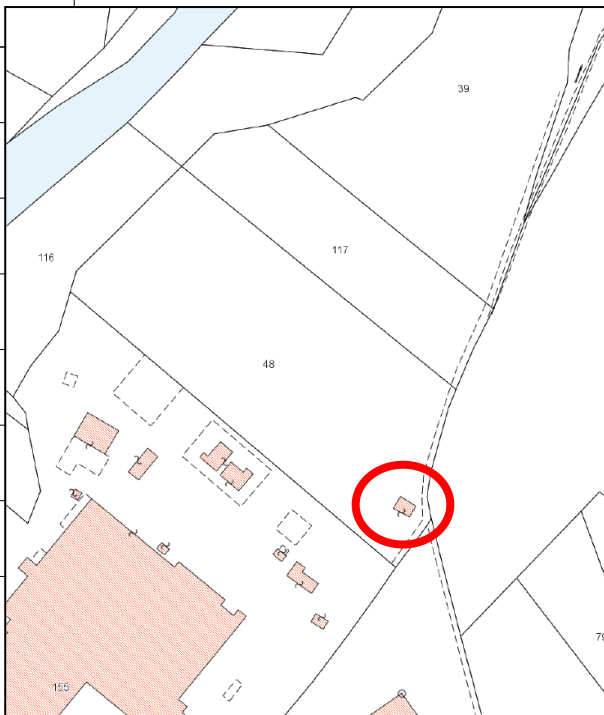
Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it



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, la cui regolarità urbanistica è apparsa fin da subito quantomeno dubbia.



Una indagine condotta c/o gli Uffici Comunali non ha evidenziato alcun tipo di pratica edilizia, per cui le strutture precarie in ampliamento andranno rimosse in quanto non regolari urbanisticamente.

La problematica principale non è costituita tanto dalla necessità di smantellamento di strutture modeste e di per sé precarie e fatiscenti, quanto dalla circostanza che le lastre in fibrocemento sopra menzionate appaiono del tipo "Eternit", e quindi con contenuto di amianto.

Stante pertanto la summenzionata presenza di rifiuti evidenziata nelle immagini che precedono, oltre all'esistenza delle strutture precarie in Eternit, si invita il custode e/o l'occupante a porre in essere le cautele che si riterranno opportune.

A parere dello scrivente sarebbe intanto auspicabile una campagna di raccolta del materiale "sparso" (plastiche, nylon, ecc) con conseguente smaltimento dei rifiuti per operare una ragionevole bonifica quantomeno provvisoria e

superficiale.

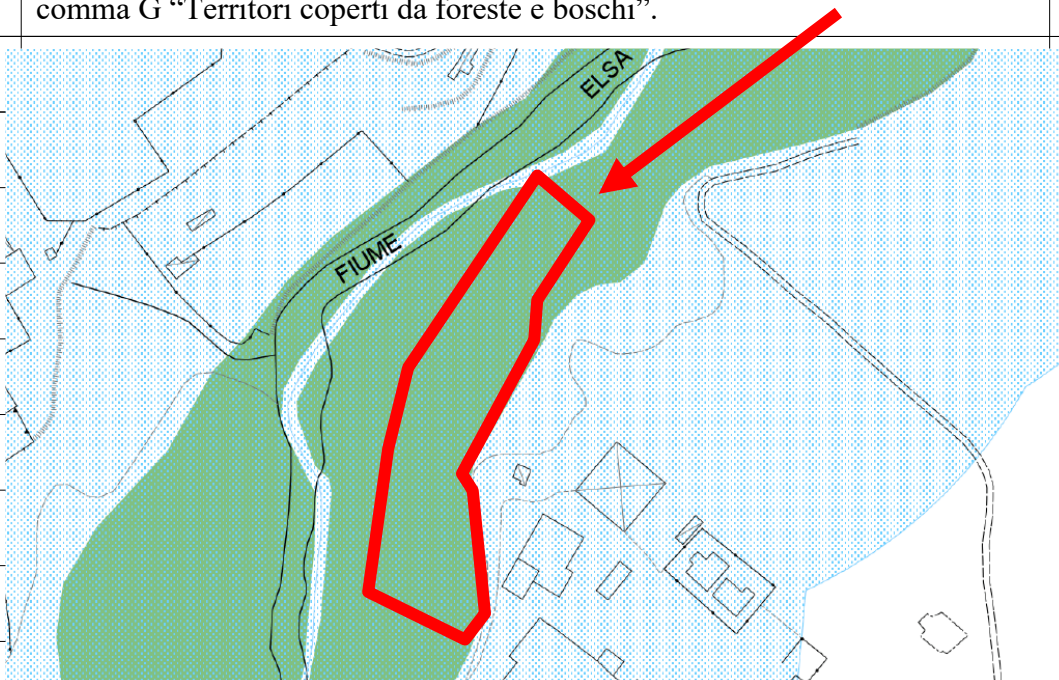
Per quanto riguarda l'Eternit, stanti le apparenti precarie condizioni, è indispensabile la rimozione secondo le procedure di Legge.

Tutto quanto sopra viene fin d'ora prudenzialmente quantificato in € 5.000,00.

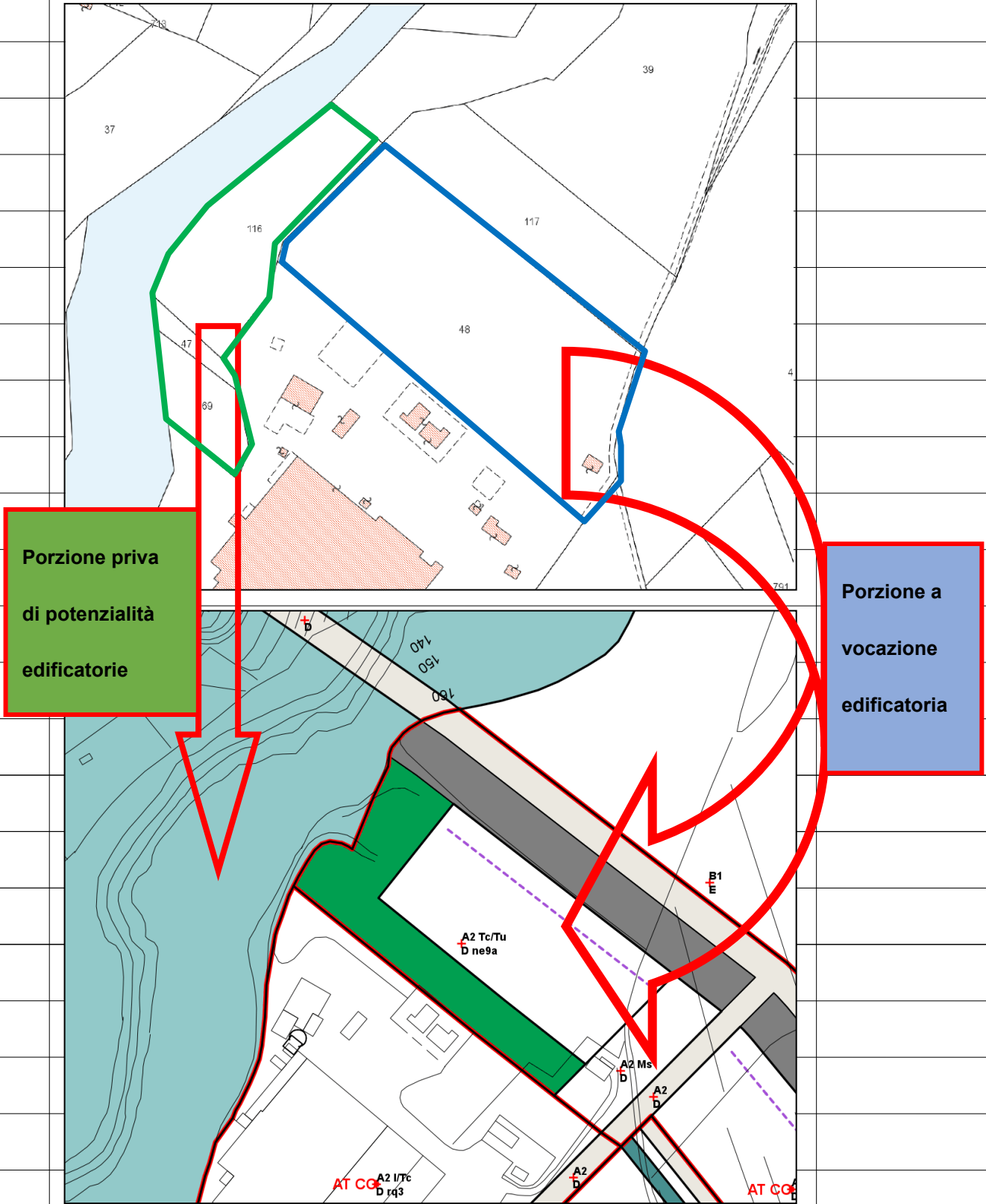
Dovranno comunque essere effettuati accurati ed approfonditi accertamenti ed indagini mirate, volti all'individuazione di inquinanti non visibili, soprattutto nel sottosuolo.

Per poter procedere ad una valutazione del lotto, è innanzitutto necessario individuare le potenzialità urbanistiche dell'area.

Le particelle 47, 116, 169 costituiscono essenzialmente la scarpata verso il corso del Fiume Elsa, per cui le stesse hanno potenzialità e valore pressochè nullo. Le stesse inoltre 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".



azzurro) nelle immagini di confronto che seguono.



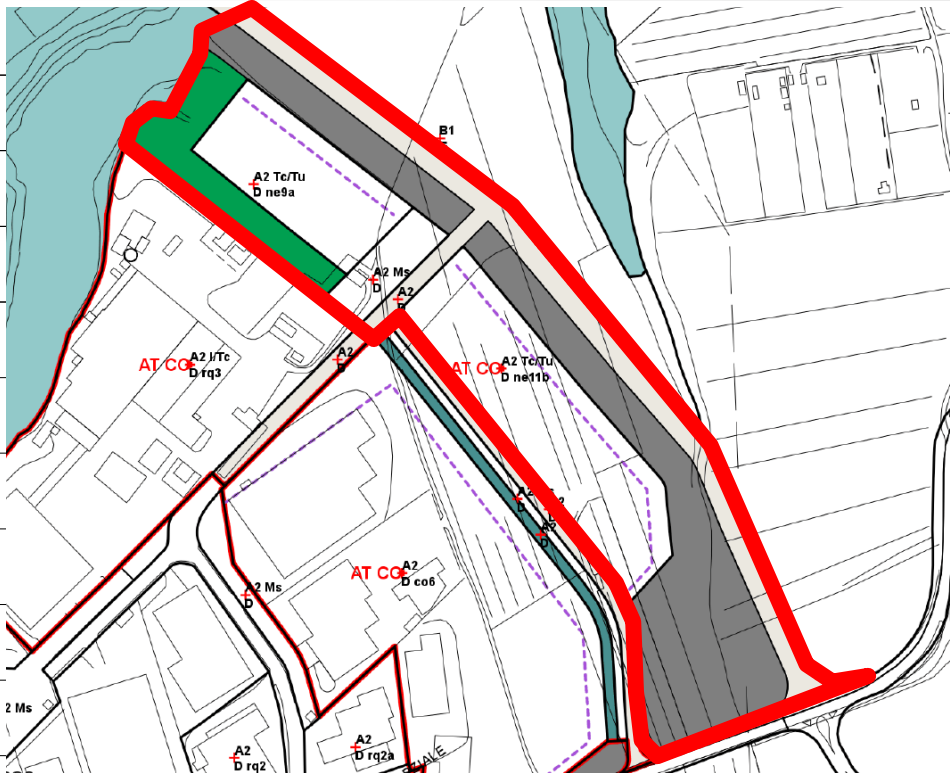
L'esame del Regolamento Urbanistico evidenzia come buona parte della p.lla 48, seppur sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004, art. 142

comma C "Fiumi, Torrenti, Corsi d'Acqua", sia ricadente nel sottosistema A2 (aree produttive), Zona D (insediamenti industriali, artigianali e commerciali), Destinazione Tc/Tu (attività commerciali/attività direzionali), Tipologia di intervento NE9A, i cui parametri edificatori sono così riassunti:

- Indice di edificabilità fondiaria: 0,50
- Rapporto di copertura (superf. Coperta / superf. Fondiaria): 35%
- Numero di piani: 3

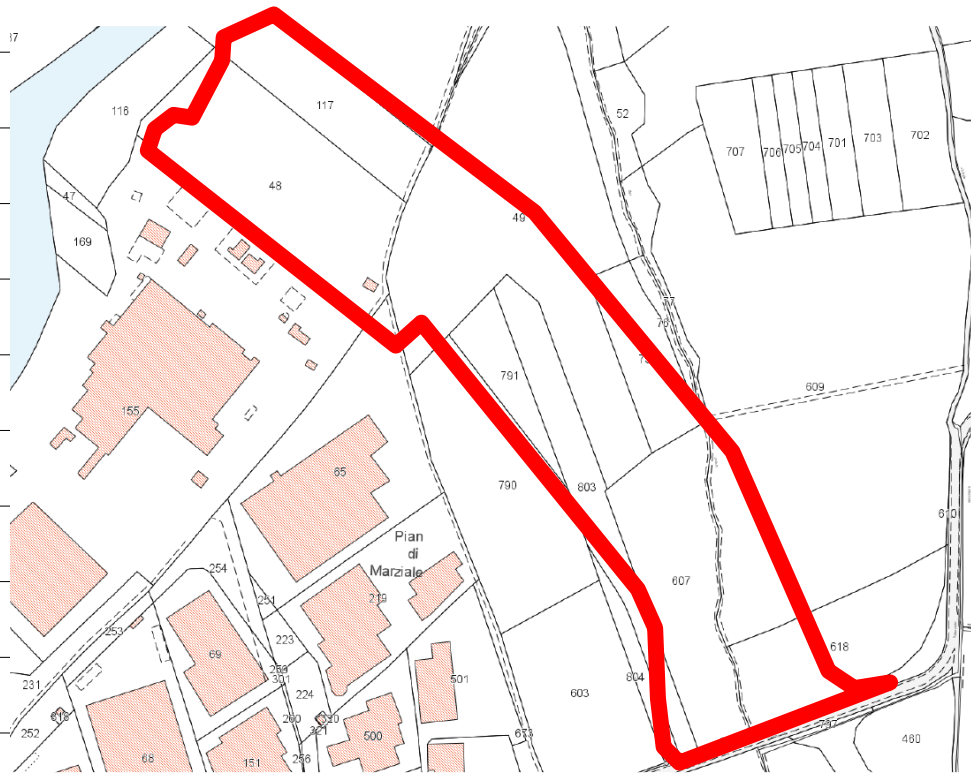
Il lotto in questione, però, non risulta avere indipendenza dal punto di vista dell'attuazione delle potenzialità, dovendosi necessariamente procedere alla stipula di una convenzione unitaria tra il Comune di Colle di Val d'Elsa e TUTTI i soggetti ricompresi nell'area di trasformazione "AT CC" (area di trasformazione da attuarsi con concessione convenzionata).

Nelle planimetrie che seguono, si evidenzia l'intera consistenza dell'area unitaria su base Regolamento Urbanistico e su base catastale.



STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"

Geom. Marco LUNGI – P.Ed. Michele MINELLI
 Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)
 Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it



Come evidente risultano ricomprese svariate particelle, di altrettante proprietà: solo la p.lla 48 fa parte dei terreni oggetto di esecuzione (vi sono poi le già citate “scarpate” 47, 116 e 169, ma che ricadono fuori delle programmazioni urbanistiche), le altre risultano di proprietà:

- P.lla 117: xxxxxxxxxxxx spa con sede in Colle di Val d’Elsa
- P.lle 49 e 609: xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx
- P.lla 65: xxxxxxxxxxxx con sede in Colle di Val d’Elsa
- P.lla 791: xxxxxxxxxxxx con sede in Colle di Val d’Elsa
- P.lle 75, 607, 803: xxxxxxxxxxxx entrambe con sede in Colle di Val d’Elsa
- P.lla 618: xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx
- P.lla 804: xxxxxxxxxxxx con sede in Colle di Val d’Elsa

La frammentazione del lotto nelle varie proprietà impone inevitabilmente il coinvolgimento di tutti i soggetti interessati affinché venga stipulata la

convenzione edilizia unitaria. E' lo stesso Art. 21 delle NTA del RU ad imporre una "progettazione unitaria e coordinata".

Le finalità del Regolamento Urbanistico appaiono chiare: tra la Strada Comunale di San Marziale ed il Viale dei Mille (attraverso Viale Marco Polo) si dovrà creare una nuova viabilità primaria, con la realizzazione di un nuovo ponte sull'Elsa.

Lo sviluppo dell'area AT CC in esame, con la realizzazione delle previste strade di urbanizzazione (a carico dei concessionari, come da convenzione che si andrà a stipulare), è pertanto di primaria importanza anche ai fini della collettività, in quanto al Comune spetterà poi la sola realizzazione del ponte sull'Elsa per completare una delle maggiori opere pubbliche di viabilità degli ultimi anni del Comune di Colle di Val d'Elsa. Tutto il progetto avrà inevitabilmente un lungo periodo di respiro.

Ad opere ultimate, uno dei maggiori pregi dell'area in questione, sarà proprio quello di trovarsi sulla nuova viabilità, con ottima visibilità ed appetibilità.

Preme precisare che la convenzione unitaria sarà comunque riferita alle sole opere di urbanizzazione: successivamente le aree con le diverse tipologie di intervento (sigla "ne9a" per la zona oggetto della procedura) potranno procedere indipendentemente l'una dall'altra con la progettazione di dettaglio e la conseguente richiesta dei titoli abilitativi.

In poche parole il problema è il seguente: ove anche solo uno dei soggetti ricompresi nella perimetrazione non sottoscriva la convenzione, l'intero comparto rimarrà fermo, senza possibilità di dare seguito alle previsioni urbanistiche.

Da quanto sopra, emerge come il quadro della situazione sia molto articolato e

complesso, e come le variabili siano tante e tali da rendere difficile una

valutazione analitica, in assenza della necessaria progettazione preliminare.

E' anche evidente come alcuni elementi siano indipendenti dalla volontà

dell'eventuale aggiudicatario del bene, in virtù del necessario coinvolgimento

di svariati soggetti.

Per la tipologia di intervento "ne9a" prevista dal Regolamento Urbanistico, si

ripetono nel dettaglio i seguenti parametri urbanistici:

Indice di edificabilità fondiaria = 0,50: ciò significa che per ogni mq di

superficie fondiaria, sarà possibile realizzare fabbricati per 0,50 mq di

superficie netta.

Rapporto di copertura = 35%: ciò significa che per ogni mq di superficie

fondiaria, sarà possibile realizzare 0,35 mq di superficie coperta.

Numero di piani massimo: n. 3.

Sviluppando i parametri che precedono si ricavano le potenzialità effettive del

lotto:

- Superficie netta massima realizzabile: $\text{mq } 5.943 \times 0,50 = \text{mq } 2.971,50$

- Superficie coperta massima realizzabile: $\text{mq } 5.943 \times 0,35 = \text{mq } 2.080,05$

L'art.18 delle NTA del RU esclude dalla superficie netta: muri perimetrali;

cavedi; chiostrine; vani-scala condominiali; vani-ascensori; ballatoi

condominiali; balconi, logge; terrazzi; coperture piane praticabili; portici,

gallerie e pilotis, sottotetti non abitabili; cantine ed autorimesse ed in genere

tutti i locali interrati o seminterrati. Ipotizzando una incidenza del 20% per le

murature perimetrali, scale ed ascensori comuni, ecc, la superficie lorda

realizzabile risulterà pari a 3.566 mq.

Suddividendo tale superficie nei tre piani previsti dalla norma, otterremo circa

1.188,50 mq/piano.

Dal momento che l'art. 13 delle NTA del RU prevede l'esclusione degli interrati e dei seminterrati dal calcolo del numero dei piani, è ipotizzabile che l'edificio in progetto possa essere dotato di un ulteriore piano (interrato o seminterrato) da utilizzarsi ad esempio come parcheggio coperto: avremo quindi altri 1.188,50 mq di superficie.

Come evidente, si sono ipotizzate varie scelte progettuali che hanno determinato le quantità di cui sopra: naturalmente ipotesi e consistenze potranno subire variazioni sulla base delle varie ipotesi di intervento.

Tra le opere collaterali da realizzare è prevista un'area a parcheggio (Zona A2 MS D del RU) di 1.795 mq da ricavarsi a cavallo delle p.lle 48 e 49, con le seguenti proporzioni: mq 795 nella p.lla 48, e mq 1.000 nella p.lla 49.

È prevista inoltre un'ampia fascia di 4.067 mq destinata a verde di rispetto con alberature di alto fusto secondo le prescrizioni dell'Art. 95 delle NTA del RU, lungo il perimetro dello stabilimento Xxxxxxxx e lungo il Fiume Elsa, tutta ricadente nella p.lla 48.

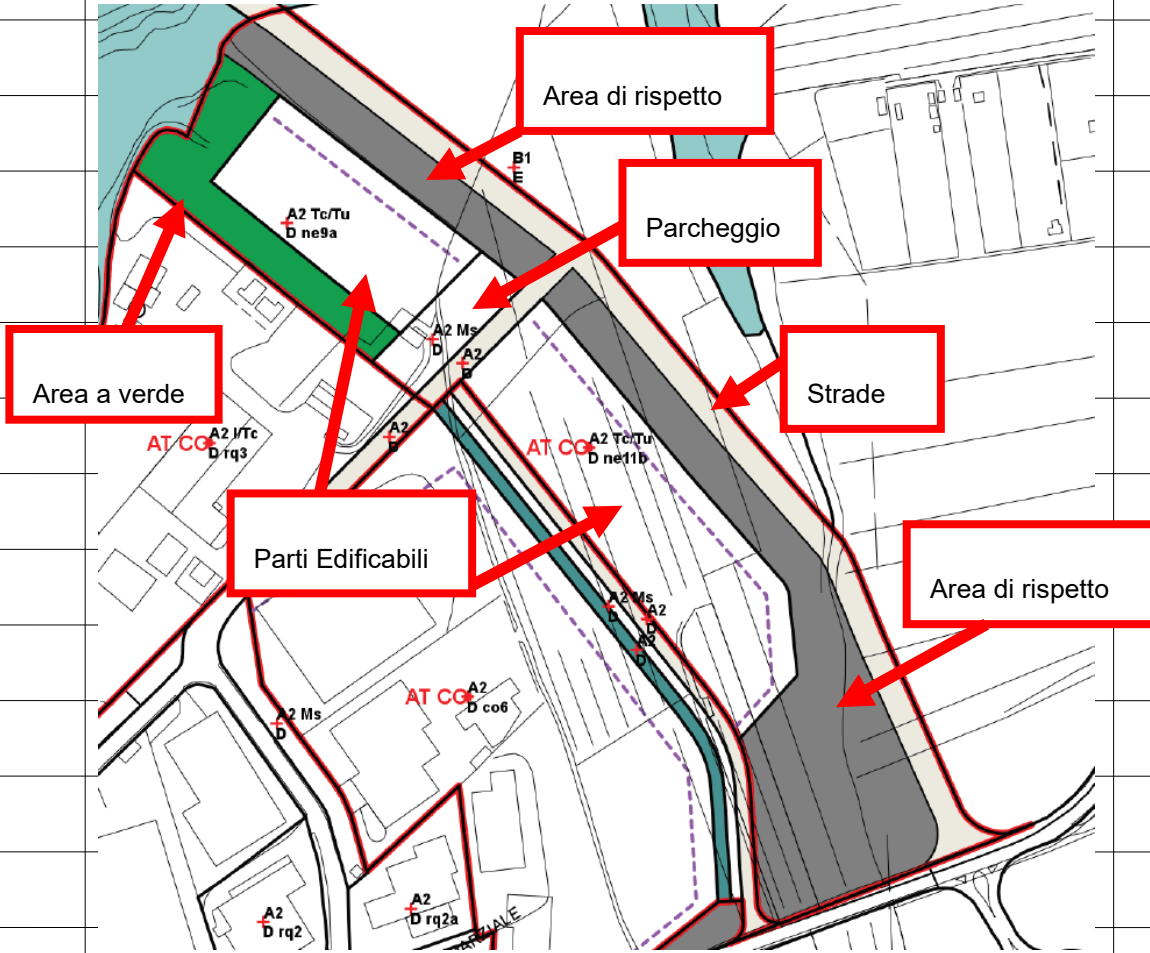
La prevista strada in diramazione dalla Strada Comunale di San Marziale, attraverserà le p.lle 618, 609, 607, 75, 49, 65 e 117, con un ingombro totale di 7.768mq.

Tra la parte edificata e la strada suddetta è prevista una fascia di rispetto inedificabile secondo l'Art. 96 delle NTA del RU di 3.565 mq ricadente nelle p.lle 117 e 49, e prevalentemente a sistemazione verde.

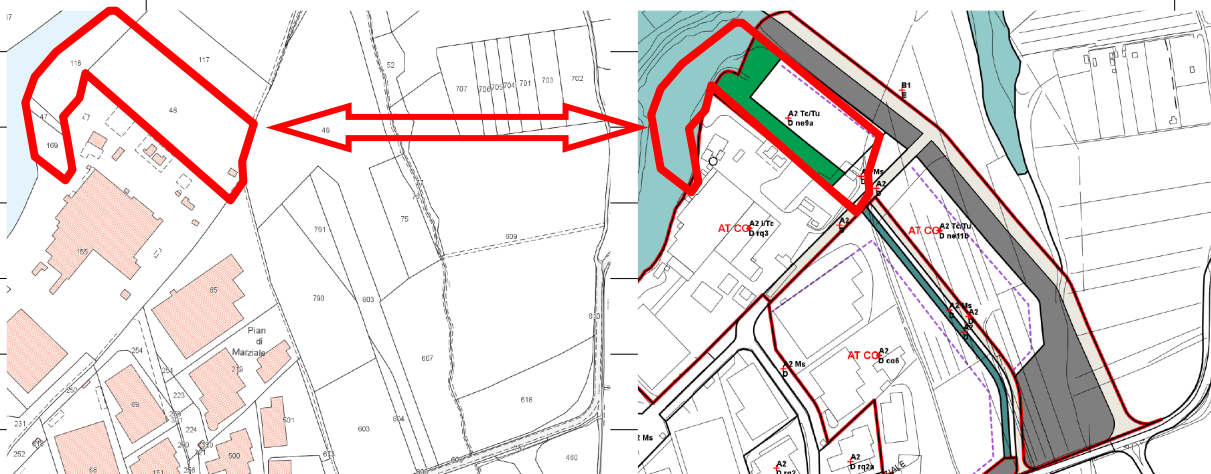
La stessa fascia di rispetto inedificabile è prevista anche lungo la Strada Comunale di San Marziale, per una superficie di 12.155 mq.

Tutto quanto sopra dovrà essere oggetto della già citata convenzione unitaria.

Nell'immagine sottostante sono riportate le varie destinazioni dell'area.



Per comodità nell'individuazione, si evidenziano nelle cartografie che seguono, le particelle oggetto di esecuzione, in sovrapposizione alla mappa catastale ed alla mappa di Regolamento Urbanistico



Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate dai concessionari in virtù degli impegni della Convenzione. Tali costi potranno essere detratti dagli oneri di urbanizzazione comunali.

Relativamente al fabbricato realizzabile nella porzione contraddistinta dalla sigla "ne9a", le destinazioni ammesse sono costituite da:

1) Per la tipologia TC: *esercizi di vicinato (con superficie di vendita, così come definita all'art.4 del Dlgs 31/3/98 n.114, inferiore a 250 mq.); medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra 250 mq. e 1500 mq.), grandi strutture di vendita di tipologia "C" (con superficie di vendita compresa tra 1500 mq. e 5000 mq.) e di tipologia "B" (con superficie di vendita compresa tra 5000 mq. e 10.000 mq.); centri commerciali (cioè una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente), bar, ristoranti, agenzie e sportelli bancari con superficie destinata al pubblico prevalente rispetto a quello di back-office e comunque inferiore a 150 mq. di Sn, locali per i servizi bancomat, agenzie di cambio valuta, attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale; laboratori artigiani.*

2) Per la tipologia TU: *uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie e banche, centri di ricerca, sedi di associazioni.*

Ricorrendo sempre ad una ipotetica scelta progettuale, è prevedibile che il piano terra possa ospitare il "cuore" commerciale del complesso, mentre ai due piani superiori possano trovare posto le attività di tipo terziario.

Per la determinazione del valore di mercato del lotto, si intende operare una stima basata sul c.d. "valore di trasformazione", esaminando nel dettaglio le potenzialità ed i ricavi dell'opera finita (lotto completamente edificato e vendibile nelle varie unità immobiliari) ed operando in detrazione tutte le varie voci di costo. Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" così definisce il valore di trasformazione: *"Il valore di trasformazione di un immobile suscettibile di una trasformazione si calcola attraverso la differenza attualizzata tra il previsto valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione. Il valore di trasformazione è un criterio di stima fondato sul valore di mercato e sul costo"*.

Ai fini della stima si utilizzeranno le quantità calcolate in precedenza di:

- 1.188,50 mq di parcheggi privati seminterrati o interrati
- 1.188,50 mq di superficie a vocazione commerciale al piano terra
- 1.188,50 mq di superficie a vocazione terziaria al piano primo
- 1.188,50 mq di superficie a vocazione terziaria al piano secondo

DETERMINAZIONE DEI RICAVI

In assenza di progetto esecutivo dal quale ricavare più dettagliate informazioni, la valutazione dovrà inevitabilmente essere di tipo "tabellare": la voce dei ricavi verrà computata utilizzando direttamente le valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

In previsione del nuovo collegamento tra la zona di San Marziale e la zona di Viale dei Mille (attraverso il ponte già programmato dagli strumenti urbanistici sopra citati), è ipotizzabile che la zona possa subire un buon impulso dal punto

di vista dell'appetibilità immobiliare, divenendo di fatto un tutt'uno con la parte suburbana della cittadina.

A tal proposito, i valori che vengono assunti -almeno per la parte commerciale- sono già riferiti a quella che oggi è denominata Zona E11 suburbana, che prevedono un valore dei negozi compreso tra 1.100€/mq e 1.500€/mq.

Per la parte direzionale, la zona di San Marziale (E13) prevede un valore degli uffici compreso tra 720€/mq e 1.050€/mq.

Gli immobili che sorgeranno, saranno naturalmente nuovi, e -come da prescrizioni di Legge- dotati di sempre più efficienti sistemi impiantistici e di risparmio energetico, circostanza che suggerisce di adottare il valore massimo di € 1.500/mq per il commerciale e di € 1.050/mq per il direzionale.

Stante poi l'auspicata fase di ripresa del mercato immobiliare (si rammenta che l'intervento avrà lunghi tempi di attuazione) si ipotizza che possa registrarsi un incremento delle valutazioni immobiliari, prudenzialmente contenuto in un + 10% rispetto all'attualità.

Relativamente ai posti auto / box esclusivi potenzialmente realizzabili al piano interrato o seminterrato, si indica un valore pari al 50% della tipologia più redditizia (negozi).

Avremo pertanto:

Commerciale: € 1.500,00/mq + 10% = € 1.650,00/mq

Direzionale: € 1.050,00/mq + 10% = € 1.155,00/mq

Garage: (€ 1.500,00/mq + 10%) : 2 = € 825,00/mq

Con le consistenze calcolate in precedenza, avremo:

Commerciale: € 1.650,00/mq X 1.188,50 mq = € 1.961.025,00

Direzionale: € 1.155,00/mq X 2.377,00 mq = € 2.745.435,00

Garage: € 825,00/mq X 1.188,25 mq = € 980.512,50

Per un totale di € **5.686.972,50** che rappresenta il più probabile, attuale, valore di mercato dell'opera finita.

DETERMINAZIONE DEI COSTI

Nel calcolo dei costi necessari alla trasformazione dell'attuale area edificabile verranno presi in esame i seguenti parametri:

- A) Costo di costruzione per le opere edili
- B) Costo delle sistemazioni esterne e delle urbanizzazioni
- C) Oneri concessori comunali di urbanizzazione
- D) Spese tecniche
- E) Oneri finanziari
- F) Spese generali ed imprevisti

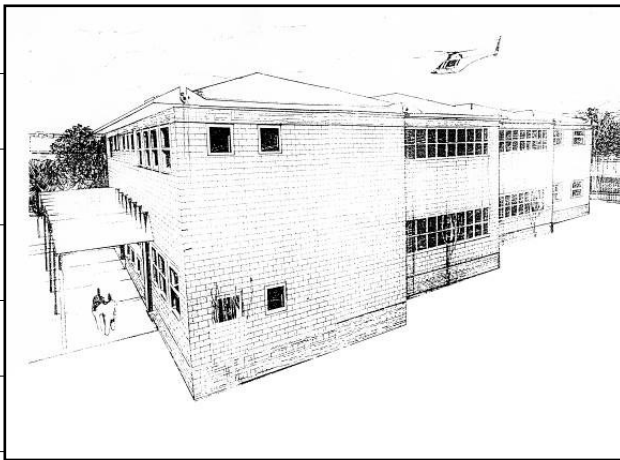
A) Determinazione del costo di costruzione per le OPERE EDILI

In mancanza di un progetto esecutivo e dei relativi computi metrici, la contabilizzazione del costo di costruzione deve necessariamente avvenire con metodo "tabellare".

Nella zona di San Marziale sono già presenti strutture simili, con locali commerciali al piano terra e locali ad uso ufficio al piano primo. Il tutto sviluppantesi in tipologie edilizie di tipo prefabbricato.

Per tale motivo si ritiene di poter assumere come riferimento il "*Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie*" edito dalla DEI Srl – Tipografia del Genio Civile di Roma, individuando la tipologia edilizia più assimilabile a quella realizzabile

nel lotto, ovvero la tipologia E9 (Edificio industriale su più livelli), il cui spunto progettuale è riportato nell'immagine che segue.



Dall'esame dei costi parametrici, emerge un costo di € 767,00/mq comprensivo dell'incidenza delle parti comuni quali scale, ascensori, ecc

L'immagine che segue mostra il dettaglio dei costi parametrici.





Sistema Qualità Aziendale
certificato ISO 9001:2008

E9 Edificio industriale su più livelli

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Piazzamento cantiere-ponteggi	8.718,00	0,39%
2 Scavi	64.088,00	2,85%
3 Getti in c.a.	273.447,00	12,17%
4 Strutture prefabbricate	457.760,00	20,38%
5 Vespai	29.232,00	1,30%
6 Pavimenti e rivestimenti	165.139,00	7,35%
7 Impermeabilizzazione	15.982,00	0,71%
8 Pareti	180.177,00	8,02%
9 Porte interne-esterne	29.936,00	1,33%
10 Intonaci	87.699,00	3,90%
11 Serramenti	174.385,00	7,76%
12 Opere in ferro	30.705,00	1,37%
13 Opere in pietra	14.547,00	0,65%
14 Impianti termo-idrosanitari-	472.292,00	21,02%
15 Impianto elettrico	103.904,00	4,63%
16 Impianto ascensore	46.865,00	2,09%
17 Imbiancatura	32.699,00	1,46%
18 Sistemazione esterna	58.854,00	2,62%
Costo Totale	2.246.429,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

2.246.429,00

2.930

767,00 Euro

Costo dell'opera al m²

Trattandosi di costi reali per la costruzione di un edificio relativi all'anno 2002, si ritiene opportuno operare un adeguamento (+35,7% secondo i parametri ISTAT "Indice del costo di costruzione di un fabbricato" fino all'attualità, secondo la tabella che segue:



Istat
Istituto Nazionale di Statistica



Via Cesare Balbo 16, 00184 Roma
 Telefono +39 06 centralino 4673.1
 Cod. Fisc. 80111810588
 Partita IVA 02124831005

Geom. Marco LUNGHI
 Via Val d'Aosta n. 13 Loc.
 Belverde, 19
 53035 MONTERIGGIONI (SI)

Protocollo n. 5675

Oggetto: Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale

Indice Nazionale - Indice generale

Inizio Periodo	Fine Periodo	Variazione%
Media Annuale 2002	Media Annuale 2017	+35,7%

I costi di costruzione attualizzati possono pertanto essere così riassunti:

Piani Fuori Terra: € 767,00/mq + 35,7% Istat = € 1.040,82/mq

Piano Interrato: € 767,00/mq – 40% (*) + 35,7% Istat = € 624,49/mq

(*): al piano interrato viene detratta una percentuale di costo del -40% in virtù delle minori dotazioni impiantistiche e di finitura.

Il costo di costruzione del fabbricato ammonterà pertanto a:

Piani Fuori Terra: 3.566 mq X € 1.040,82/mq = € 3.711.564,12

Piano Interrato: 1.188,50 mq X € 624,49/mq = € 742.206,37

Per un TOTALE DI COSTO DI COSTRUZIONE pari ad € 4.453.770,49

Nel costo che precede sono da intendersi ricompresi sia l'abbattimento del

piccolo annesso in muratura, che la preliminare pulizia del terreno da plastiche e rifiuti attualmente visibili in superficie.

B) Determinazione del costo delle sistemazioni esterne e delle urbanizzazioni

La spesa necessaria per la sistemazione esterna del lotto è difficilmente quantificabile in assenza di un progetto esecutivo. Per di più le opere di urbanizzazione e sistemazione sono a carico di tutti i concessionari, secondo gli impegni da prevedere nella Convenzione. Ancora una volta emerge l'estrema complessità della valutazione: anche in questo caso i costi per la realizzazione di strade, parcheggi ed infrastrutture dovranno essere quantificati mediante calcolo analitico.

B1) costi per la realizzazione delle STRADE

Come indicato in precedenza, sono previste strade per complessivi 7.768 mq. Ancora una volta si ritiene di poter assumere come riferimento il "Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie" edito dalla DEI Srl – Tipografia del Genio Civile di Roma, che indica per la tipologia I4 (strada pubblica) un costo di € 94,00/mq, come da tabella che segue.



I4 Strada pubblica

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi	5.167,00	1,33%
2 Sottofondi e rinterrì	55.426,00	14,22%
3 Bitumati	87.549,00	22,47%
4 Pavimentazione marciapiedi	19.550,00	5,02%
5 Cordoni, scivoli, ecc.	48.462,00	12,44%
6 Fognatura	145.008,00	37,21%
7 Segnaletica	1.199,00	0,31%
8 Illuminazione pubblica	27.338,00	7,02%
Costo Totale	389.699,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

389.699,00	94,00 Euro	Costo dell'opera al m
4.125		

Moltiplicando i 7.768 mq X 94,00€/mq avremo un costo per le strade di € 730.192,00.

B2) costi per la realizzazione dei PARCHEGGI

Come indicato in precedenza, sono previsti parcheggi per complessivi 1.795 mq. Ancora una volta si ritiene di poter assumere come riferimento il "Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie" edito dalla DEI Srl – Tipografia del Genio Civile di Roma, che indica per la tipologia H3 (parcheggio a raso) un costo di € 49,00/mq, come da tabella che segue.

DEI
 TIPOGRAFIA DEL GENIO CIVILE
 Sistema Qualità Aziendale
 certificato ISO 9001:2008

H3 Parcheggio a raso

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi	14.531,00	1,73%
2 Sottofondi e rinterrati	140.813,00	16,78%
3 Sistemazione a verde	51.008,00	6,08%
4 Bitumati	167.040,00	19,91%
5 Pavimentazione a blocchi calcestruzzo	159.763,00	19,04%
6 Cordoni calcestruzzo	72.428,00	8,63%
7 Fognature	97.070,00	11,57%
8 Rete irrigazione a pioggia	47.562,00	5,67%
9 Segnaletica stradale	6.141,00	0,73%
10 Impianto illuminazione pubblica	82.765,00	9,86%
Costo Totale	839.121,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

839.121,00	
17.300	49,00 Euro Costo dell'opera al m ²

Moltiplicando i 1.795 mq X 49,00€/mq avremo un costo per il parcheggio di € 87.955,00.

B3) costi per la realizzazione dei SOTTOSERVIZI ED AREE VERDI

Tale voce, in assenza di progetti esecutivi, deve necessariamente essere quantificata a forfait: si stima che la realizzazione di fognature, acquedotto, linee elettriche, telefoniche e gas, oltre alla sistemazione degli spazi a verde possa incidere per complessivi 150.000,00€

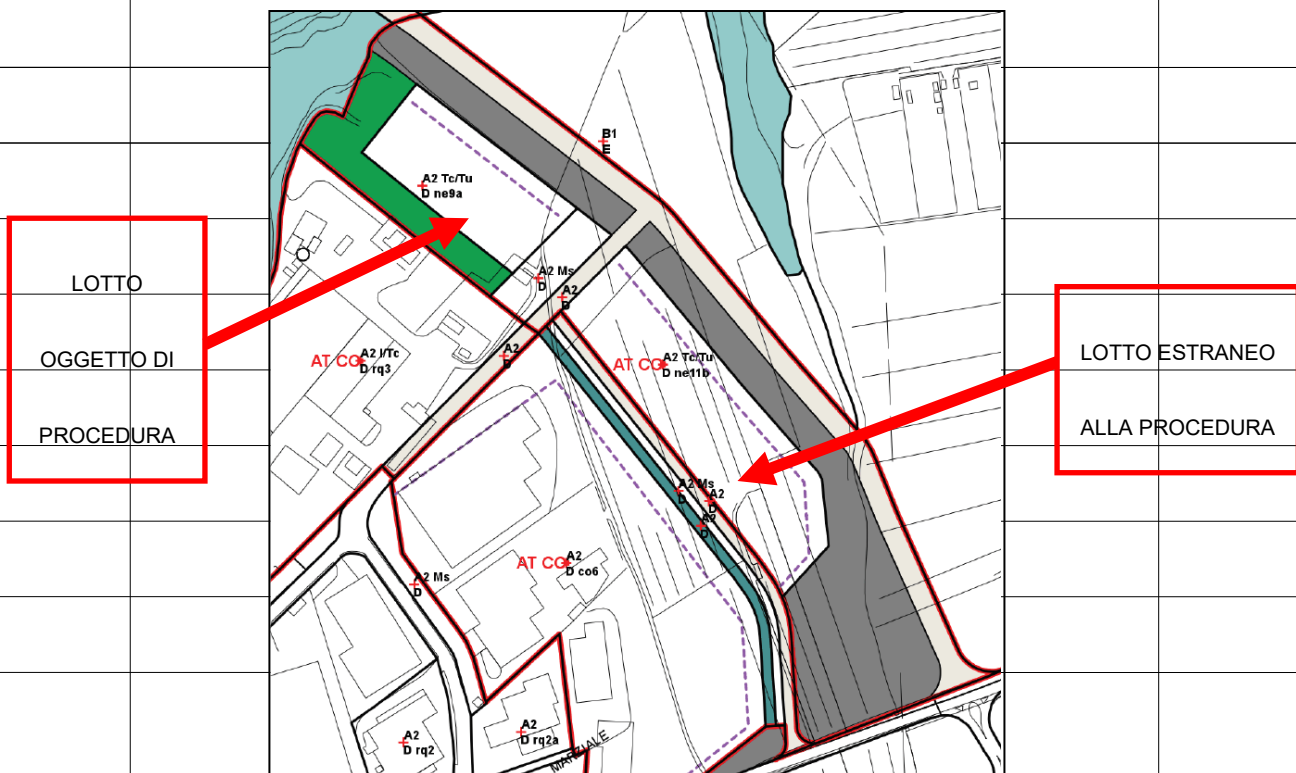
B4) costi per l'esecuzione delle INDAGINI AMBIENTALI

Come già indicato in precedenza, stante la natura "industriale" dei terreni, si dovranno preliminarmente operare accurate indagini ambientali per rilevare la presenza di eventuali inquinanti. Solo all'esito delle stesse potrebbero risultare necessarie opere di bonifica, che pertanto NON vengono per adesso quantificate nella presente.

Il costo delle sole indagini preliminari è quantificabile forfaitariamente in € 50.000,00.

Per un totale di opere "comuni" a tutto il comparto di € 1.018.147,00

Per poter poi operare una più congrua ripartizione degli interventi "comuni" di cui sopra (si rammenta che sotto la sigla AT CC del Regolamento Urbanistico vi sono due distinti lotti edificabili, "uniti" di fatto dalla necessità di operare congiuntamente per la Convenzione e le urbanizzazioni), è necessario procedere anche ad una sommaria ed ipotetica quantificazione delle potenzialità dell'altro lotto edificabile, identificato dal RU con la sigla "nel 1b". (lotto che si ripete è ESTRANEO alla procedura)



In particolare, per il lotto estraneo, a fronte di una superficie fondiaria di 11.218

mq, abbiamo:

Indice di edificabilità fondiaria = 0,60: ciò significa che per ogni mq di superficie fondiaria, sarà possibile realizzare fabbricati per 0,60 mq di superficie netta.

Rapporto di copertura = 35%: ciò significa che per ogni mq di superficie fondiaria, sarà possibile realizzare 0,35 mq di superficie coperta.

Numero di piani massimo: n. 3.

Sviluppando i parametri che precedono si ricavano le potenzialità effettive del lotto:

- Superficie netta massima realizzabile: $\text{mq } 11.218 \times 0,60 = \text{mq } 6.730,80$

- Superficie coperta massima realizzabile: $\text{mq } 11.218 \times 0,35 = \text{mq } 3.926,30$

L'art.18 delle NTA del RU esclude dalla superficie netta: muri perimetrali; cavedi; chiostrine; vani-scala condominiali; vani-ascensori; ballatoi condominiali; balconi, logge; terrazzi; coperture piane praticabili; portici, gallerie e pilotis, sottotetti non abitabili; cantine ed autorimesse ed in genere tutti i locali interrati o seminterrati. Ipotizzando una incidenza del 20% per le murature perimetrali, scale ed ascensori comuni, ecc, la superficie lorda realizzabile risulterà pari a 8.076 mq.

Suddividendo tale superficie nei tre piani previsti dalla norma, otterremo circa 2.692 mq/piano.

Dal momento che l'art. 13 delle NTA del RU prevede l'esclusione degli interrati e dei seminterrati dal calcolo del numero dei piani, è ipotizzabile che l'edificio in progetto possa essere dotato di un ulteriore piano (interrato o seminterrato) da utilizzarsi ad esempio come parcheggio coperto: avremo

quindi altri 2.692 mq di superficie.

Per un totale di mq 10.768.

Confrontando le potenzialità del lotto oggetto della procedura (mq 4.754, risultanti dai calcoli in precedenza), con il lotto "estraneo" (collegato però -si rammenta- ai fini delle urbanizzazioni e Convenzione), si ottengono i seguenti rapporti:

- Lotto oggetto di procedura: 4.754 mq realizzabili corrispondenti al **30,62%**
- Lotto "estraneo" alla procedura: 10.768 mq realizzabili corrispondenti al **69,38%**

I rapporti "millesimali" che precedono verranno utilizzati per ripartire le spese comuni (urbanizzazioni), in rapporto alle effettive potenzialità dei due lotti.

L'importo sopra quantificato in € 1.018.147,00, avrà le seguenti incidenze:

Lotto oggetto di procedura: € 1.018.147,00 x 30,62% = € **311.756,61**

Lotto estraneo alla procedura: € 1.018.147,00 x 69,38% = € 706.390,39

C) Oneri di Urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione sono dedotti dalla Tabella Oneri del Comune di Colle di Val d'Elsa di cui alla Delibera C.C. n. 14/2015 che sotto si riporta per le tipologie di interesse.

Si rammenta che sono stati ipotizzati n. 2 piani di attività direzionali e n. 1 piano di attività commerciale.

Ricavando gli importi per urbanizzazione primaria e secondaria in presenza di nuova edificazione, avremo:

Per la parte direzionale:

VARIAZIONE APPROVATA																					
TURISTICO DIREZIONALE - NUOVA COSTRUZIONE (D)																					
Costi da calcolare al mc.		PRIMARIA						SECONDARIA													
Zone		Tabelle Regionali			Coeff.Com.le art.191 co.1 LR 65/2014			Istat	Urbanizz. Primaria	Tabelle Regionali			Coeff.Com.le art.191 co.1 LR 65/2014			Istat	Urbanizz. Secondaria				
		Tab.A	Tab.B	Tab.C	Let.A	Let.B	Let.C			Let.D	Let.E	%	Tab.A	Tab.B	Tab.C			Let.A	Let.B	Let.C	Let.D
INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE - SOPRAELEVAZIONE ED AMPLIAMENTO CON INDICE DI FABBRICABILITA' SUPERIORE A 3 MC/MQ																					
ZONA	A	11,96	1,04	0,9	1,7	1	1	0,7	0,9	1,297	€ 15,55	6,06	1,04	0,9	1,7	1	1	0,7	0,9	1,297	€ 7,88
ZONA	NA	11,96	1,04	0,9	1,7	1	1	0,7	1	1,297	€ 17,28	6,06	1,04	0,9	1,7	1	1	0,7	1	1,297	€ 8,75
INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE - SOPRAELEVAZIONE ED AMPLIAMENTO CON INDICE DI FABBRICABILITA' COMPRESO TRA 1,5 E 3 MC/MQ																					
ZONA	A	11,96	1,04	1	1,7	1	1	0,7	0,9	1,297	€ 17,28	6,06	1,04	1	1,7	1	1	0,7	0,9	1,297	€ 8,75
ZONA	NA	11,96	1,04	1	1,7	1	1	0,7	1	1,297	€ 19,20	6,06	1,04	1	1,7	1	1	0,7	1	1,297	€ 9,73
INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE - SOPRAELEVAZIONE ED AMPLIAMENTO CON INDICE DI FABBRICABILITA' INFERIORE A 1,5 MC/MQ.																					
ZONA	A	11,96	1,04	1,2	1,7	1	1	0,7	0,9	1,297	€ 20,73	6,06	1,04	1,2	1,7	1	1	0,7	0,9	1,297	€ 10,51
ZONA	NA	11,96	1,04	1,2	1,7	1	1	0,7	1	1,297	€ 23,04	6,06	1,04	1,2	1,7	1	1	0,7	1	1,297	€ 11,67

Direzionale: n. 2 piani da 1.188,50 mq/cad con h: 3.00 m = 7.131 mc

Oneri: 7.131 mc x (19,20 €/mc + 9,73 €/mc) = € 206.299,83

 Per la parte commerciale:

VARIAZIONE APPROVATA																					
COMMERCIALE NUOVA COSTRUZIONE (SUPERFICIE INFERIORE O UGUALE A 250 MQ.) (F)																					
Costi da calcolare al mc.		PRIMARIA						SECONDARIA													
Zone		Tabelle Regionali			Coeff.Com.le art.191 co.1 LR 65/2014			Istat	Urbanizz. Primaria	Tabelle Regionali			Coeff.Com.le art.191 co.1 LR 65/2014			Istat	Urbanizz. Secondaria				
		Tab.A	Tab.B	Tab.C	Let.A	Let.B	Let.C			Let.D	Let.E	%	Tab.A	Tab.B	Tab.C			Let.A	Let.B	Let.C	Let.D
INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE - SOPRAELEVAZIONE ED AMPLIAMENTO CON INDICE DI FABBRICABILITA' SUPERIORE A 3 MC/MQ																					
ZONA	A	11,96	1,04	0,9	1,7	1	1	0,7	0,9	1,297	€ 15,55	6,06	1,04	0,9	1,7	1	1	0,7	0,9	1,297	€ 7,88
ZONA	NA	11,96	1,04	0,9	1,7	1	1	0,7	1	1,297	€ 17,28	6,06	1,04	0,9	1,7	1	1	0,7	1,0	1,297	€ 8,75
INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE - SOPRAELEVAZIONE ED AMPLIAMENTO CON INDICE DI FABBRICABILITA' COMPRESO TRA 1,5 E 3 MC/MQ																					
ZONA	A	11,96	1,04	1	1,7	1	1	0,7	0,9	1,297	€ 17,28	6,06	1,04	1	1,7	1	1	0,7	0,9	1,297	€ 8,75
ZONA	NA	11,96	1,04	1	1,7	1	1	0,7	1	1,297	€ 19,20	6,06	1,04	1	1,7	1	1	0,7	1,0	1,297	€ 9,73
INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE - SOPRAELEVAZIONE ED AMPLIAMENTO CON INDICE DI FABBRICABILITA' INFERIORE A 1,5 MC/MQ.																					
ZONA	A	11,96	1,04	1,2	1,7	1	1	0,7	0,9	1,297	€ 20,73	6,06	1,04	1,2	1,7	1	1	0,7	0,9	1,297	€ 10,51
ZONA	NA	11,96	1,04	1,2	1,7	1	1	0,7	1	1,297	€ 23,04	6,06	1,04	1,2	1,7	1	1	0,7	1,0	1,297	€ 11,67

Commerciale: n. 1 piano da 1.188,50 mq/cad con h: 4.00 m = 4.754 mc

Oneri: 4.754 mc x (19,20 €/mc + 9,73 €/mc) = € 137.533,83

Stante l'importo complessivo sovrapponibile ai costi per le urbanizzazioni (in

quota parte), si assume che il pagamento degli oneri venga sostituito dalla

realizzazione delle opere di urbanizzazione, per come già computate e ripartite.

Naturalmente il tutto da definire con la già citata Convenzione.

D) costi SPESE TECNICHE

La valutazione, in assenza di tariffe di riferimento in virtù dell'abrogazione di cui alla c.d. Legge Bersani, deve necessariamente operarsi in maniera forfaitaria. Si ritiene di poter assumere una percentuale del 4% sull'importo di cui alle voci A) e B) che precedono.

Avremo pertanto: $(€ 4.453.770,40 + € 311.756,61) \times 4\% = € 190.621,08$

E) ONERI FINANZIARI

Si presume che la realizzazione dell'intervento imponga il ricorso al credito, o comunque una immobilizzazione di capitali tale da rendere indispensabile la quantificazione degli oneri finanziari.

Ipotizzando che l'eventuale ricorso al credito preveda l'erogazione del capitale in stati di avanzamento, e pertanto un'incidenza temporale variabile della quota interessi, si ritiene di assumere una percentuale media del 2,50% sulla somma delle voci A), B), D) che precedono.

Avremo pertanto: $(€ 4.453.770,40 + € 311.756,61 + € 190.621,08) \times 2,5\% = €$

123.903,70

F) SPESE GENERALI ED IMPREVISTI

Nella presente voce vengono ricomprese varie spese generali (acquisto), di gestione del bene e la quota "imprevisti" in virtù del lungo periodo di durata

dell'operazione. Si ritiene di poter applicare una percentuale del 2% sulla somma delle voci A), B), che precedono.

Avremo pertanto: $(€ 4.453.770,40 + € 311.756,61,00+) \times 2\% = € 95.310,54$

G) UTILE DI IMPRESA

Trattasi del profitto, comprensivo delle spese di commercializzazione, spettante all'imprenditore ordinario per la promozione e l'organizzazione della trasformazione del bene. In sostanza è la quota percentuale da detrarre al valore "matematico" di trasformazione dell'area edificabile dopo la differenza tra i ricavi (prezzo di vendita del costruito) ed i costi.

Stante l'elevato rischio dell'investimento, la mobilitazione di ingenti capitali, e la lunga durata dell'operazione (almeno 36 mesi), si stima che l'utile spettante all'imprenditore possa attestarsi su una percentuale del 20%.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO EDIFICABILE

Il valore del lotto edificabile è dato dalla differenza tra i ricavi ad opera ultimata meno i costi da sostenere, meno il 20% di utile di impresa.

Quindi:

Valore del lotto edificabile: $[€ 5.686.972,50 - (4.453.770,40 + € 311.756,61 + € 190.621,08 + € 123.903,70+ 95.310,54)] - 20\% = € 409.288,13$ che rappresenta il più probabile, attuale valore di mercato dell'intero lotto periziato.

RIPARTIZIONE MILLESIMALE DEI TERRENI CONFERITI NEL LOTTO

All'interno del lotto di interesse, si trovano porzioni di altra proprietà rispetto ai beni della procedura; il lotto ricade come già detto per buona parte (mq

10.300) nella p.lla 48 (unico bene compreso nella procedura), in parte sulla p.lla 117 (mq. 4.300), in parte sulla p.lla 49 (mq 3.100), ed in parte sulla p.lla 65 (mq 250), per un totale di circa 17.950 mq. Tutte le misurazioni di cui sopra sono state effettuate sulla cartografia digitale degli strumenti urbanistici comunale, ed è soggetta ad approssimazione.

Diverse delle suddette porzioni sono costituite da terreni destinati alle opere accessorie (fascia verde, fascia di rispetto, parcheggi, strade), ma la circostanza non rileva ai fini della valutazione e ripartizione: ognuno dei soggetti conferirà i propri terreni all'interno della progettazione unitaria, e pretenderà di partecipare all'iniziativa sulla base degli effettivi metri quadrati conferiti, indistintamente dalla singola destinazione urbanistica di ciò che avrà concesso.

Chi -ad esempio- avrà conferito 100 mq di "fascia di rispetto", o di "verde", avrà le stesse pretese di chi avrà messo a disposizione i propri 100 mq ricadenti nella particella più propriamente edificabile.

Come più volte indicato, la mancata partecipazione anche di un solo soggetto all'iniziativa, determina l'impossibilità di promuovere l'iniziativa stessa.

In virtù di quanto sopra, i valori millesimali delle varie porzioni sono così determinati:

Particella 48 (oggetto di procedura): mq 10.300 corrispondenti al	57,38 %
Particella 117 (estranea alla procedura): mq 4.300 corrispondenti al	23,96 %
Particella 49 (estranea alla procedura): mq 3.100 corrispondenti al	17,27 %
Particella 65 (estranea alla procedura): mq 250 corrispondenti al	1,39 %
SOMMANO	100,00 %

L'incidenza del 57,38% sul valore dell'intera area sopra quantificato (€ 409.288,13) determina un valore della porzione oggetto della procedura di €

409.288,13 X 57,38% = **C.T. € 235.000,00**

Le residue particelle 47, 116 e 169, stante il regime vincolistico descritto in precedenza, la loro collocazione "inaccessibile" da strade e/o viabilità, la vicinanza al sito industriale (con potenziale rischio di contaminazione), ne determinano l'assenza di una qualsiasi appetibilità sul mercato immobiliare.

Le stesse hanno pertanto un valore economico pressochè nullo e potranno indistintamente essere ricomprese nella vendita del lotto 1 (capannone) o del lotto 2 (terreno edificabile), senza maggiorazione di prezzo.

Si ritiene importante ribadire che ad oggi non vi sono evidenze di contaminazioni e/o inquinamento dei terreni (eccezion fatta per i pochi rifiuti rilevati in loco), ma la localizzazione al margine dell'area industriale, non esclude tale possibilità.

Ai fini di completezza della relazione, si segnala quanto appresso:

- I beni risultano correttamente rappresentati sulla Mappa Catastale nel Foglio 53 di Colle di Val d'Elsa, ed intestati per come risultanti dalle Trascrizioni nei Registri Immobiliari a: Xxxx xxxxx xxx con sede in Colle di Val d'Elsa (p.iva xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) – propr. 1/1.

- I beni risultano nella disponibilità della società eseguita Xxxx xxxxx xxx in liquidazione.

- Tutti i terreni si presentano in uno stato di trascuratezza, in apparente stato di abbandono.

- Le particelle 47, 116, 169 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 p.lla 48 ricade quasi interamente in area sottoposta al vincolo

paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004, art. 142 comma C "Fiumi, Torrenti, Corsi d'Acqua"

- I terreni NON ricadono in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

- Il terreno NON risulta notificato ai sensi della L. 1089/1939 (D.Lgs 42/2004 art. 10 comma 1).

- Non sono altresì presenti ulteriori vincoli.

Siena, lì 28.03.2018

Geom. Marco LUNGHI

ALLEGATI:

- Certificato di Destinazione Urbanistica

- Documentazione Catastale

- Visure ex Conservatoria.