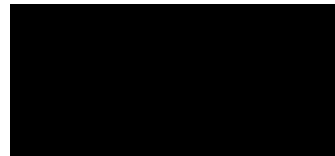
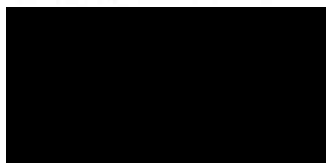


**Valutazione economica**

Proprietà:



**Rapporto di valutazione dei beni immobiliari siti in:  
Asciano - via Enrico Mattei, 91  
Stabilimento industriale e terreni edificabili**



**DESCRIZIONE IMMOBILE (via Enrico Mattei, 91 - Asciano (SI))**

## Dati immobile

Immobile a destinazione produttiva - Ex stabilimento industriale [REDACTED] ed aree edificabili  
via Enrico Mattei, 91  
Asciano (SI)

## Identificazione catastale

Catasto terreni: Fg.138 mapp.28-55  
Catasto fabbricati: Fg.138 mapp.55

## Descrizione immobile

Complesso Industriale

Complesso industriale ad uso industriale/produttivo, con annessa area di pertinenza, sito nella zona industriale/artigianale del comune di Asciano (SI) in via Enrico Mattei, 91.

L'Asset in oggetto è stato realizzato nel 1975-1978 e successivamente ampliato nel 1998.

Esso si compone da un unico corpo di fabbrica principale, affiancato da un corpo di fabbrica secondario più piccolo e da un deposito coperto di grandi dimensioni, oltre ad un corpo uffici e diverse tettoie.

Nel dettaglio:

- Corpo Uffici (n.1) - 1975

Edificio di un piano fuori terra, altezza pari a 3,00 ml, in cui si collocano gli uffici e i servizi del complesso industriale. Struttura in C.A., pavimentazione in cotto, infissi in alluminio, impianto di riscaldamento e condizionamento.

- Capannone (n.2) - 1975

Capannone industriale di altezza pari a 6,00 ml, precedentemente utilizzato per la lavorazione dell'argilla. Composto da due campate principali, struttura intelaiata prefabbricata con pilastri in c.a.v. e travi in c.a.p., copertura a più falde, con presenza di un lucernai centrali in policarbonato, tamponature in pannelli di c.a.p.. Pavimentazione industriale.

- Deposito coperto (n.3) - 1998

Deposito coperto di altezza pari a 7,30 ml, precedentemente utilizzato per lo stoccaggio dell'argilla. Composto da una campata, struttura intelaiata in acciaio con travi ipe a sezione rastremata e variabile, copertura bi-falda realizzata in pannelli tipo "sandwich", con presenza di lucernai. Pavimentazione industriale.

- Capannone (n.4) - 1978

Capannone industriale di altezza pari a 14,00 ml, precedentemente utilizzato per la pre-lavorazione dell'argilla. Composto da una campata, struttura intelaiata prefabbricata con pilastri in c.a.v. e travi in c.a.p., copertura bi-falda, con presenza di un lucernai laterali in policarbonato, tamponature in pannelli di c.a.p.. Pavimentazione industriale.

- Capannone (n.5) - 1978

Capannone industriale di altezza pari a 8,00 ml, precedentemente utilizzato come deposito per lo stoccaggio dell'argilla. Composto da una campata, struttura intelaiata prefabbricata con pilastri in c.a.v. e travi in c.a.p., tamponature in parte in pannelli di c.a.p. ed in parte in lamiera, copertura bi-falda. Pavimentazione industriale.

- Tettoie (n.6-7) - 1978

N.2 tettoie affiancate di altezza pari a 7,50 e 8,00 ml, precedentemente utilizzate per lo stoccaggio dell'argilla.

Entrambe composte da una campata, struttura intelaiata in acciaio, copertura a falda. Pavimentazione industriale.

- Locali tecnici (n.8-11); Tettoie (n.-9-10) - 1978

N.2 locali tecnici e N.2 tettoie affincate al capannone n.2, pertinenze dello stesso.

- Cabina Enel (n.12)

cabina Enel posta all'interno dell'area di pertinenza del complesso immobiliare, composta da due corpi, uno di altezza pari a 9,00 ml e uno di altezza pari a 2,90 ml.

L'area di pertinenza del complesso industriale, insistente su parte del mappale 55, per una superficie complessiva pari a circa 34.170 mq, risulta interamente recintata, e destinata al transito dei veicoli e ad area di deposito del materiale.

Descrizione immobile

Aree edificabili

N.2 aree edificabili adiacenti al complesso industriale, ricomprese nell'area produttiva del Comune di Asciano, destinate al completamento dell'area produttiva stessa, con l'obiettivo di saturare le aree incomplete e già di previsione del precedente strumento urbanistico, di seguito descritte:

1) Area edificabile (Fg.138 mapp.55/parte), di superficie territoriale pari a 6.250 mq.

Area posta in adiacenza al complesso immobiliare sopradescritto e regolamentata, secondo il regolamento Urbanistico del Comune di Asciano dalla scheda n. ascpa4. Su tale area si può realizzare una Superficie utile lorda pari a 1.400 mq, a destinazione artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, deposito. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di uno o due edifici e di un parcheggio pubblico fronte strada.

L'intervento, attuabile con un Piano attuativo, dovrà essere subordinato alla realizzazione di opere pubbliche quali strade e viabilità di accesso ai lotti, 450 mq di parcheggi pubblici, 190 mq di verde pubblico.

2) Area edificabile (Fg.138 mapp.28), di superficie territoriale catastale pari a 23.320 mq.

Area adiacente dall'are di cui al punto 1) e separata dalla stessa da un'astrada di lottizzazione già realizzata, regolamentata, secondo il regolamento Urbanistico del Comune di Asciano dalla scheda n. ascpa5. Su tale area si può realizzare una Superficie utile lorda pari a 8.000 mq, a destinazione artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, deposito. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di uno o due edifici e di un parcheggio pubblico fronte strada.

L'intervento, attuabile con un Piano attuativo, dovrà essere subordinato alla realizzazione di opere pubbliche quali strade e viabilità di accesso ai lotti, 1.575 mq di parcheggi pubblici, 700 mq di verde pubblico.

Stato di manutenzione dell'immobile

Il complesso industriale si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione. Non essendo più utilizzato dal 2013, esso necessita di alcune opere di manutenzione straordinaria ed ordinaria, soprattutto nel Corpo Uffici, nell'area esterna di pertinenza e nella recinzione esterna, in parte completamente da sostituire.

Inquadramento territoriale

Il complesso industriale e le aree edificabili in oggetto si collocano all'interno dell'area industriale/artigianale del Comune di Asciano. Trattasi di una piccola area industriale a prevalente vocazione industriale e commerciale all'ingrosso, con la presenza di qualche edificio a destinazione residenziale.

Lo stabilimento si colloca in via Enrico Mattei, a pochi chilometri dal raccordo autostradale Siena-Betolle, su un'area pianeggiante, di facile accesso ai mezzi di trasporto per il carico e scarico delle merci.

Affianca l'intero Asset la linea ferroviaria regionale per Siena, le strade provinciale SP26 e SP438.

Superficie fondiaria complessiva	mq.	63743	mapp.55-28
di cui:			
Superficie capannoni/deposito	mq.	13831	mapp.55/parte
Superficie tettoie	mq.	2390	mapp.55/parte
Superficie locali tecnici	mq.	129	mapp.55/parte
Area di pertinenza	mq.	17823	mapp.55/parte
Area edificabile asc pa4	mq.	6250	mapp.55/parte
Superficie edificabile asc pa4	mq.	1400	mapp.55/parte
Area edificabile asc pa5	mq.	23320	mapp.28
Superficie edificabile asc pa5	mq.	8000	mapp.28

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE (via Enrico Mattei, 91 - Asciano (SI))**

Fonte	Agenzia del Territorio Comune di Asciano
	Provincia di SIENA
	23/08/2017

Catasto Terreni							
Comune di Asciano							
Sezione	Foglio	mapp.	Qualità/Classe	Z.C.	Superficie	Reddito	
						Dominicale	Agrario
	138	55	Ente urbano		40423		
	138	28	seminativo		23320		

**NOTE:**

mapp.55 = Tipo mappale del 05/02/2010 protocollo n.SI0012615 in atti dal 05/02/2010  
 mapp.28 = Atto Pubblico del 07/01/1999 in atti dal 15/07/1999

Catasto Fabbricati							
Comune di Asciano							
Sezione	Foglio	mapp.	sub.	Categoria	Consistenza	Superficie	Rendita
	138	55	-		D/7	-	€ 43.082,00

**NOTE:**

mapp.55 = Variazione nel classamento del 07/03/2011 protocollo n.SI0054166 in atti del 07/03/2011



**ANALISI URBANISTICA DELL'IMMOBILE (via Enrico Mattei, 91 - Asciano (SI))**

PRG VIGENTE

Dati di approvazione

- Variante al Piano Strutturale adottata con Deliberazione di C.C. n.9 del 03.04.2014
- Regolamento Urbanistico adottato con Deliberazione di C.C. n.10 del 03.04.2014
- Variante al Piano Strutturale approvata con Deliberazione di C.C. n.30 del 31.03.2017
- Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di C.C. n.31 del 31.03.2017

Destinazione urbanistica

**Mapp.55/parte: 34.173 mq**

Città produzione - aree ed edifici prevelantemente produttivi (art.18 delle NTA)

- tipo di intervento: rib = tutti gli interventi, compreso la demolizione con ricostruzione, anche non fedele dell'organismo edilizio
- destinazione d'uso: artigianale, industriale, commerciale, direzionale, di servizio (art.111 delle NTA)

**Mapp.55/parte: 6.250 mq**

Scheda di indirizzo degli interventi di trasformazione: asc pa4

- tipo di intervento: pa = piano attuativo
- destinazione d'uso: artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, deposito.

**Mapp.28: 6.250 mq**

Scheda di indirizzo degli interventi di trasformazione: asc pa5

- tipo di intervento: pa = piano attuativo
- destinazione d'uso: artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, deposito.

Indici Urbanistici

**Mapp.55/parte: 34.173 mq**

- consentito ampliamento fino ad un massimo del 20% della Superficie coperta legittima esistente con Progetto Unitario convenzionato, secondo quanto stabilito dall'art.18 allegato
- rapporto di copertura = 60% sulla superficie del lotto
- Hmax edifici = pari a quella degli edifici esistenti

**Mapp.55/parte: 6.250 mq**

Scheda di indirizzo degli interventi di trasformazione: asc pa4

- Steritoriale = 6.250 mq
- SUL = 1.400 mq
- Scoperta = 50% della superficie fondiaria
- Hmax edifici = 10 ml
- OOUU = secondo quanto riportato nella scheda asc pa5

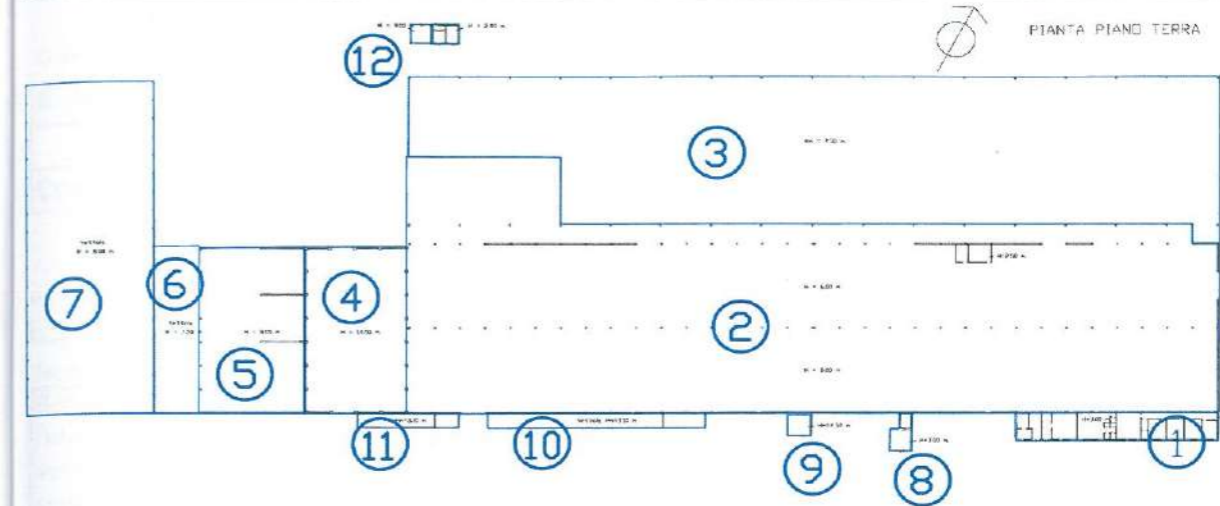
**Mapp.28: 22.700 mq**

Scheda di indirizzo degli interventi di trasformazione: asc pa5

- Steritoriale = 22.700 mq
- SUL = 8.000 mq
- Scoperta = 50% della superficie fondiari
- Hmax edifici = 10 ml
- OOUU = secondo quanto riportato nella scheda asc pa5



CONSISTENZE IMMOBILE (via Enrico Mattei, 91 - Asciano (SI))



N.	Piano	Altezza (ml)	Destinazione	Superficie (Mq)
1	T	3,00	Uffici	250
2	T	6,00	Opificio	7.215
3	T	7,30	Deposito coperto	4.846
4	T	14,00	Opificio	748
5	T	8,00	Opificio	772
6	T	7,50	Tettoia	333
	T	8,00	Tettoia	1.894
8	T	3,00	Locale tecnico	31
9	T	4,50	Tettoia	22
10	T	3,10	Tettoia	141
11	T	3,10	Locale tecnico	62
12	T	9,00-2,90	Cabina Enel e Cabina di trasformazione	36
<b>TOTALE</b>				<b>16.350</b>

asc PA4	-	Area edificabile - superficie territoriale	6.250
asc PA4	-	Area edificabile - superficie lorda edificabile	1.400

asc PA5	-	Area edificabile - superficie territoriale da RU	22.700
asc PA5	-	Area edificabile - superficie lorda edificabile	8.000



**VALUTAZIONE IMMOBILE (via Enrico Mattei, 91 - Asciano (SI))**

Complesso industriale e area di pertinenza

Metodo valutativo: Metodo del costo

Destinazione	€
Complesso industriale	2.130.000
TOTALE	2.130.000

Vedi tabella valutativa Metodo del Costo

## Note sulla Valutazione

Scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di mercato del cespite in oggetto, cioè "(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere compravenduta, alla data di valutazione, da un venditore ad un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base dei termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (art. 1013 c.c.). La valutazione del cespite in oggetto è stata effettuata con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato. Il Metodo del costo è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente o nel suo uso migliore e del costo lordo di ricostruzione dell'opera sovrastante diminuito di un coefficiente di deprezzamento (costo di ricostruzione deprezzato):

$$V_c = k \cdot V_r$$

Il Costo di ricostruzione ( $V_r$ ) di un'opera esistente rappresenta il costo che, alla data di stima, deve essere sostenuto per realizzare un'opera uguale o equivalente.

Il coefficiente di deprezzamento ( $k$ ) esprime la vetustà e l'obsolescenza dell'immobile e rappresenta il costo, espresso in percentuale sul costo di riproduzione a nuovo delle costruzioni, necessario per adeguare il fabbricato oggetto di stima alle condizioni statiche, allo standard edilizio e all'efficienza funzionale del fabbricato riprodotto con moderne tecniche costruttive.

È stato utilizzato il metodo del costo per la stima dell'immobile in oggetto in quanto trattasi di un immobile complesso, composto da capannoni, tettoie e depositi specificatamente costruiti per l'attività di produzione di prodotti in cotto, quindi dotato di un mercato limitato; oltretutto l'immobile è situato in una zona con assenza di mercato, dove non è possibile trovare valori comparabili per poter adottare il metodo di stima comparativo.

I valori attribuiti all'area di sedime del fabbricato si riferiscono a valori di mercato di aree edificabili a destinazione produttiva.

I valori relativi al costo di costruzione a nuovo dei fabbricati tengono conto della tipologia e della modalità costruttiva degli stessi.

**VALUTAZIONE AREE EDIFICABILI (via Enrico Mattei - Asciano (SI))**

Area edificabili

Metodo valutativo: Metodo della trasformazione

Destinazione	€
Area edificabile mapp.55/parte	70.000
Area edificabile mapp.28	390.000
<b>TOTALE</b>	<b>460.000</b>

Vedi tabella valutativa Metodo della trasformazione

Note sulla Valutazione

Scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di mercato del cespite in oggetto, cioè "(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere compravenduta, alla data di valutazione, da un venditore ad un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base dei termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" ( ). La valutazione delle aree edificabili in oggetto è stata effettuata con il metodo della trasformazione, in ragione della superficie sviluppabile su dette aree.

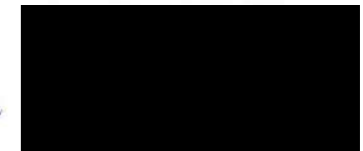
Il valore di trasformazione di un bene suscettibile di trasformazione (area edificabile) è dato dalla differenza tra il previsto prezzo di mercato (ricavi) del bene trasformato e il costo di trasformazione (costi).

Per l'applicazione di tale metodo si sono individuati i più probabili ricavi di vendita di un edificio industriale/artigianale/commerciale all'ingrosso a lavori edilizi conclusi, considerando i parametri medi comparativi di vendita della zona. Si sono individuati i Costi diretti e indiretti da sostenere per sostenere lo sviluppo delle aree in oggetto, ed in particolare:

- 1) i costi diretti di costruzione, quantificati in ragione della tipologia edificatoria oggetto di analisi;
- 2) gli Oneri dovuti per le Opere di Urbanizzazione richieste dal Comune, gli oneri per il costo di costruzione, i costi di progettazione e DL;
- 3) i costi indiretti dati dai costi di commercializzazione e di gestione dello sviluppo e il profitto del promotore.

**Risultati di Valutazione - market value**

<b>Complesso industriale</b>	Allegato 5	€	<b>2.130.000,00</b>
<b>Area edificabile mapp.55/parte</b>	Allegato 6	€	<b>70.000,00</b>
<b>Area edificabile mapp.28</b>	Allegato 7	€	<b>390.000,00</b>
<b>TOTALE</b>		€	<b>2.590.000,00</b>



Note sulla Valutazione - Quick sale value

Relativamente ai cespiti in oggetto è stato anche calcolato il Quick sale value. Con riferimento al Valore di Mercato, come precedentemente definito, è stato considerato un opportuno fattore di sconto che ha tenuto conto di un periodo di esposizione sul mercato locale ridotto e non sempre in linea con i tempi di assorbimento ordinari degli stessi mercati locali. Si considerano pertanto situazioni specifiche quali la necessità di vendita in tempi brevi (vendita forzata) che portano a operazioni speculative con sconti sul Valore di Mercato. Per le specifiche caratteristiche degli immobili in oggetto si è ritenuto congruo utilizzare quale fattore di sconto il 20% sul valore di mercato.

Risultati di Valutazione - quick sale value

Destinazione	€	
Complesso industriale	€	1.704.000,00
Area edificabile mapp.55/parte	€	56.000,00
Area edificabile mapp.28	€	312.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>2.072.000,00</b>



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 MARCA DA BOLLO  
 €16,00  
 SEDE F/00  
 Entrate  
 00035528 00005850 6112001  
 00274192 08/09/2017 09:35:00  
 4578-00010 CR0244CA6356C4E0  
 IDENTIFICATIVO : 01160864204290

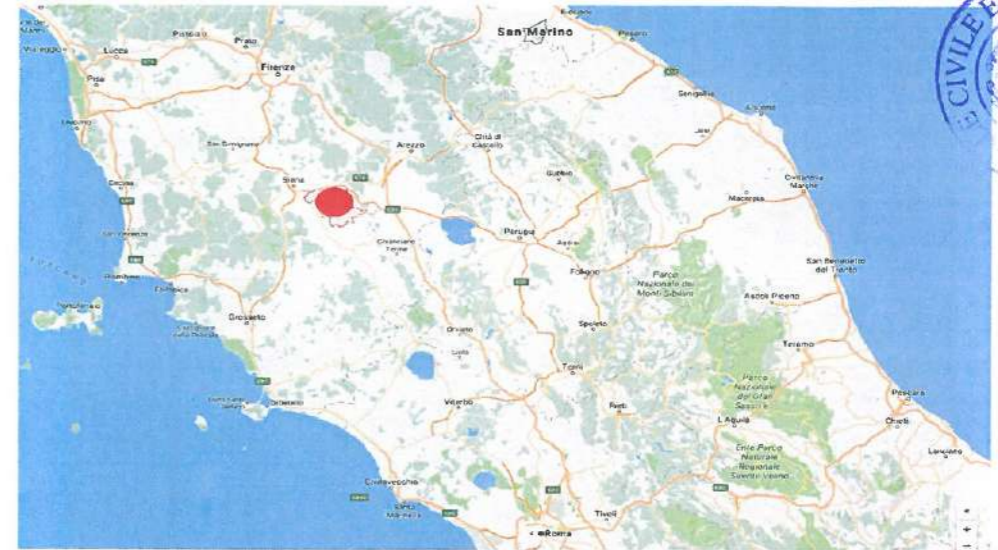


## ALLEGATI

1. Mappe e documentazione fotografica
2. Catasto: Planimetrie catastali e Visure
3. Urbanistica: Stralcio RU e norme tecniche
4. Tabella valutativa complesso industriale - Metodo del Costo
5. Tabella valutativa area edificabile asc pa4 - Metodo della trasformazione
6. Tabella valutativa area edificabile asc pa5 - Metodo della trasformazione



Allegato 1: mappe e foto



mappa - Asciiano



mappa - Asciiano



mappa - zona industriale Asciiano



Allegato 1: mappe e foto



Capannone 2 - Palazzina uffici 1



Capannone 2,4,5 - Tettoia 6,7



Capannone 5 - Tettoia 6,7

Allegato 1: mappe e foto



Capannone 2



Tettoia 3



Aree edificabili - schede asc pa4 e asc pa5





MARCA DA BOLLO  
 Ministero dell'Economia  
 e delle Finanze €2,00  
 DUE/DG

Catasto  
 00036578 00005650 W117M01  
 00274218 08/09/2017 09:18:05  
 4578-00010 03705447801E9FE7  
 IDENTIFICATIVO: 01160864204039

0 1 16 086420 403 9



Comune ASCIANO  
 Foglio 130

Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

21 Ago 2017 18:55:41  
 Prot. n. 1159589/2017

Direzione Provinciale di Simona - Ufficio Provinciale - Territorio



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
**SIGNA**

da n. 1  
Scala 1: 500

Dichiarazione protocollata n. 401  
Planimetria di s. l. n. in Comune di Macchione  
**VIA Enrico Mattei**

es1  
**RESARO SNC**

Identificativi catastali:  
Sezione: 136  
Foglio: 55  
Particella: 55  
Subalterno:

Comitato di  
Azzurro all'Abbr.  
Geometri  
Progr.



PLANIMETRIA "A"

H=9.00 m  
H=2.50 m

H=7.50 m

H=2.50 m

H=6.00 m

H=14.00 m

H=6.00 m

lato H=3.10 m

H=4.50 m

H=3.00 m

H=3.00 m

Veci planimetria B

PIANTA PIANO TERRA



Allegato 2: Catasto



Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 23/08/2017

Data: 23/08/2017 - Ora: 19.24.09 Fine  
Visura n.: T161937 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ASCIANO ( Codice: A461) Provincia di SIENA
Catasto Terreni	Foglio: 138 Particella: 55

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Destoz	Reddito		
1	138	55		-	ENTE URBANO	ha are ca 4 04 23		Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 05/02/2010 protocollo n. S10012615 in atti dal 05/02/2010 presentato il 04/02/2010 (n. 12615.1/2010)

Notifica Annotazioni da immobile: protocollo n. 032504 anno 88 ampliamento fabbricato  
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90  
Visura telematica  
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 23/08/2017

Data: 23/08/2017 - Ora: 19.25.16 Fine  
Visura n.: T162024 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ASCIANO ( Codice: A461) Provincia di SIENA
Catasto Terreni	Foglio: 138 Particella: 28

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Destoz	Reddito		
1		28		-	SEMINATIVO 2	ha are ca 2 33 20		Dominicale Euro 98,33 L. 174,960	Agrario Euro 72,26 L. 139,920	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/01/1999 in atti dal 15/07/1999 (n. 1620.1/1999)

Notifica Annotazioni passaggi intermedi da esaminare  
INTESTATO  
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI  
1 (1) Provincia per 1/1  
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/01/2008 protocollo n. S10191153 Volture in atti dal 28/10/2008 Repertorio n. 32887 Roganti Sede PESARO  
Registrazione: U.I. Sede: PESARO Volume: 1 n. 601 del 18/01/2008 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (n. 5358.1/2008)

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90



Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 26/08/2017

Data: 26/08/2017 - Ora: 16.18.24 Fine  
Visura n.: T38289 Pag: 1

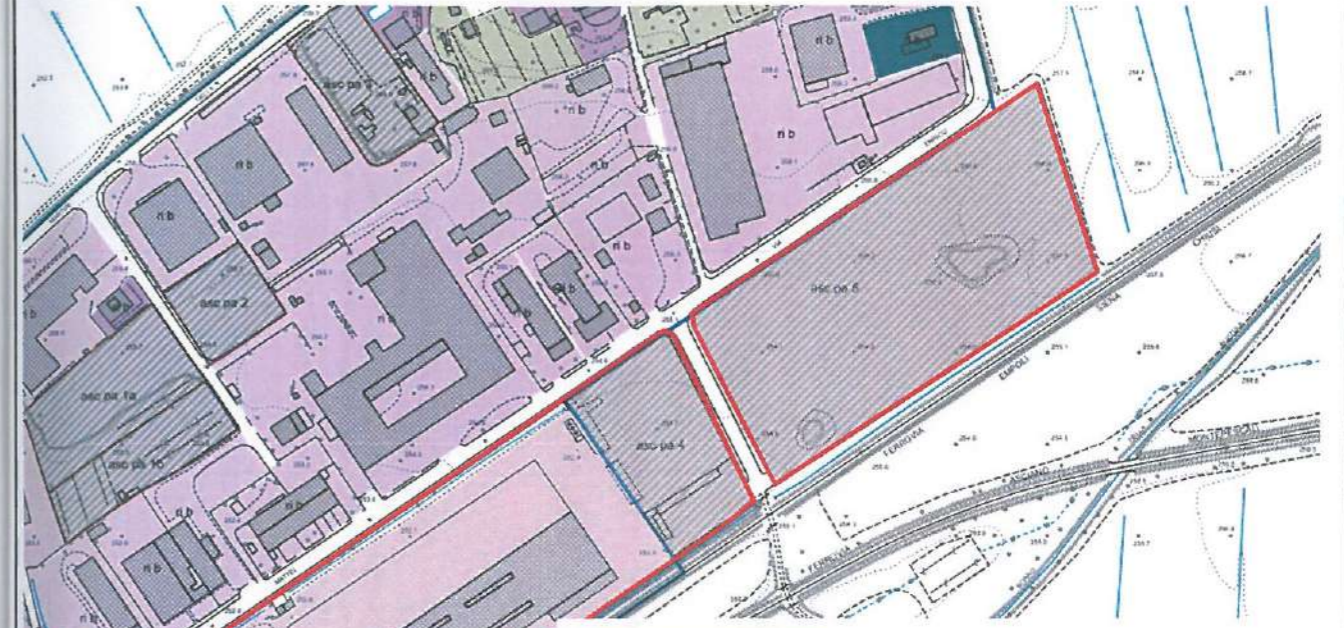
Dati della richiesta	Comune di ASCIANO ( Codice: A461) Provincia di SIENA
Catasto Fabbricati	Foglio: 138 Particella: 55

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	55				D07				Euro 43.062,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2011 protocollo n. S10054166 in atti dal 07/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38855.1/2011)	



Indirizzo VIA ENRICO MATTEI SNC piano T.  
Annotazioni Classamento e rendita valutati (D.M. 201/94)  
INTESTATO  
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI  
1 (1) Provincia per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/01/2008 protocollo n. S10191153 Volture in atti dal 28/10/2008 Repertorio n. 32887 Roganti Sede PESARO  
Registrazione: U.I. Sede: PESARO Volume: 1 n. 601 del 18/01/2008 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (n. 5357.1/2008)

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90  
Visura telematica  
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**CITTA' PRODUZIONE**

-  Aree ed edifici prevalentemente produttivi
-  Aree assoggettate a piano attuativo

**TIPO DI INTERVENTO**

- pa** Piano attuativo



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
**MARCA DA BOLLO**  
 €2,00  
 DUE/DO  
 Entrate  
 00036528 00006650 W112H001  
 00274217 08/09/2017 09:38:09  
 4578-00010 9AABF2A3EF790E4F  
 IDENTIFICATIVO : 01160864204048  
 0 1 16 086420 404 0



Provincia di Siena  
Comune di Asciano-

**Regolamento Urbanistico**  
adottato con Delibera di C.C. n. 10 del 03.04.2014

**GRUPPO DI PROGETTO**

**AMMINISTRAZIONE COMUNALE:**

Responsabile del procedimento: [redacted]  
Garante della comunicazione: [redacted]

**CONSULENTI ESTERNI:**

Progettisti: [redacted]  
Geologia: [redacted]  
Idraulica: [redacted]  
Rilievi topografici: [redacted]  
V.A.S.: [redacted]  
Informatizzazione schede patrimonio aperto: [redacted]  
Rilievo territorio aperto: [redacted]  
Pertinenze nel territorio rurale: [redacted]

**DISCIPLINA DEL TERRITORIO: LE AREE URBANE**  
Asciano capoluogo  
Novembre 2016



Provincia di Siena  
Comune di Asciano-

**ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

- Zone B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A (prev. produttive)
- Zone D - parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o assimilati

**GRUPPO DI PROGETTO**

**AMMINISTRAZIONE COMUNALE:**

Responsabile del procedimento:  
Garante della comunicazione:



**CONSULENTI ESTERNI:**

Progettisti:  
Geologia:  
Idraulica:  
Rilievi topografici:  
V.A.S.:  
Informatizzazione schede patrimonio aperto:  
Rilievo territorio aperto:  
Pertinenze nel territorio rurale:



Tuz1d

ZONE OMOGENEE: LE AREE URBANE  
Asciano capoluogo  
Novembre 2016

1/2000



**Art. 18 - Interventi di tipo rib**

1. Il tipo d'intervento **rib**, in aggiunta a quanto previsto per il tipo **ria**, consente:

a) tutti gli interventi, comunque denominati, fino alla demolizione e ricostruzione, anche non fedele, dell'organismo edilizio, senza aumento di volume o di superficie utile;

b) la totale demolizione con ricostruzione, anche non fedele di edifici residenziali, con contestuale aumento di volume, fino ad un massimo del 20% di quello preesistente e comunque non oltre i 70 mq di SUL e 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, superiori comunque ai minimi di legge;

- il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;

- il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 1mq/10mc e comunque almeno pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare risultante.

c) la sopraelevazione di edifici residenziali in ambito urbano, fino ad un massimo di 50 cm, per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari:

- a ml 2,70, al fine di renderlo abitabile;

- a ml. 2,40 al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.

Tali sopraelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio, anche quando essa risulti frazionata in più unità;

d) l'ampliamento *una tantum* di unità abitative a destinazione residenziale comprese in edifici uni o bifamiliari collocati su lotti isolati, all'esterno della sagoma, fino ad un massimo di 25 mq complessivi, di superficie utile (Su) e/o accessori (Snr) o 60 mc di volume; tali ampliamenti sono pertanto esclusi per gli edifici residenziali a schiera o in linea;

e) per gli edifici ed unità immobiliari ad uso residenziale in ambito urbano l'ampliamento *una tantum* fino ad un massimo del 10% del volume legittimo esistente alla data di approvazione del RU, anche mediante interventi nel resede di pertinenza;

f) per gli edifici ad uso artigianale industriale ubicati nelle "aree della produzione" è consentito l'ampliamento, fino ad un massimo del 20% della Superficie Coperta legittima esistente, a condizione che con l'ampliamento da realizzare non sia superato il rapporto di copertura del 60% sul lotto di riferimento e che, mediante Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 28-bis del DPR 380/01, sia prevista la sistemazione e riqualificazione del lotto, con miglioramento dell'arredo vegetazionale e realizzazione lungo i fronti stradali di aree pubbliche a verde e/o parcheggio, in ragione del 50% della Superficie Coperta in ampliamento e comunque per una estensione di almeno 200 mq; l'altezza massima consentita è quella degli edifici esistenti sul lotto dell'intervento;

g) per gli edifici a destinazione d'uso agricola sono consentiti, quando realizzati dagli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP), gli interventi di cui all'art. 71, comma 1bis della LR 65/2014 e, mediante PAPMAA, gli interventi di cui all'art. 72 della stessa legge.

Gli interventi di cui ai punti b), c), d) ed e) sono tra loro alternativi e non cumulabili.



**Art. 111 - Le aree della produzione**

1. Sono così indicate dal RU le aree edificate a prevalente destinazione artigianale e industriale, classificate dal PTCP di Siena come aree produttive d'interesse comunale. In tali aree gli interventi ammessi devono promuovere:

- un appropriato inserimento nel contesto;
- il miglioramento dell'efficienza energetica e la riduzione degli impatti sulle risorse naturali;
- la sistemazione del verde e il decoro degli spazi aperti pertinenziali, con particolare riguardo a quelli che fronteggiano la viabilità pubblica.

2. Nel sub sistema sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Industriale e artigianale
- direzionale
- di servizio
- commerciale, comprendendo medie strutture commerciali di vendita, pubblici esercizi e ristoranti, attività commerciali al dettaglio che necessitano di grandi superfici per l'esposizione dei prodotti o che sono esercitabili nella stessa sede unitamente alle attività commerciali all'ingrosso, ai sensi del Codice del commercio. Sono altresì comprese le attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti a consegna differita ai sensi del DPGR 15/R/2009. Per destinare a media struttura di vendita una superficie industriale o artigianale è sempre necessaria la previa approvazione di un Piano attuativo.
- commerciale all'ingrosso e depositi
- agricola e attività connesse

In tutto il territorio del Comune di Asciano non sono ammesse le attività a rischio di incidente rilevante.

3. Per interventi con cambio di destinazione d'uso verso la funzione commerciale e direzionale i proprietari dovranno sottoscrivere apposita convenzione, con la quale si impegnino a realizzare la riqualificazione del fronte strada. Gli interventi devono riguardare la riqualificazione delle aree di pertinenza dell'esercizio commerciale e comunque delle attività con affaccio su fronte strada, ed eventualmente degli spazi pubblici prospicienti. Il progetto del sistema degli spazi aperti dovrà essere in grado di valorizzare la loro capacità di costituire luoghi riconoscibili, collegati e sicuri, continui, aumentando la qualità ambientale e paesaggistica della strada. Dovranno inoltre essere ceduti spazi pubblici in ragione minima dell'80% della SUL interessata dal mutamento di destinazione d'uso, di cui almeno la metà da adibirsi a parcheggio.

4. Nelle aree fronte strada, l'incremento diffuso dell'equipaggiamento vegetazionale deve garantire una quantità minima complessiva di 20 alberi/ha e di 30 arbusti/ha appartenenti a specie autoctone o naturalizzate, dialogando con il paesaggio aperto; per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento. Dovranno quindi essere concordate con l'Amministrazione Comunale la scelta dei materiali, delle specie arboree e arbustive, delle recinzioni e dell'arredo urbano in genere.

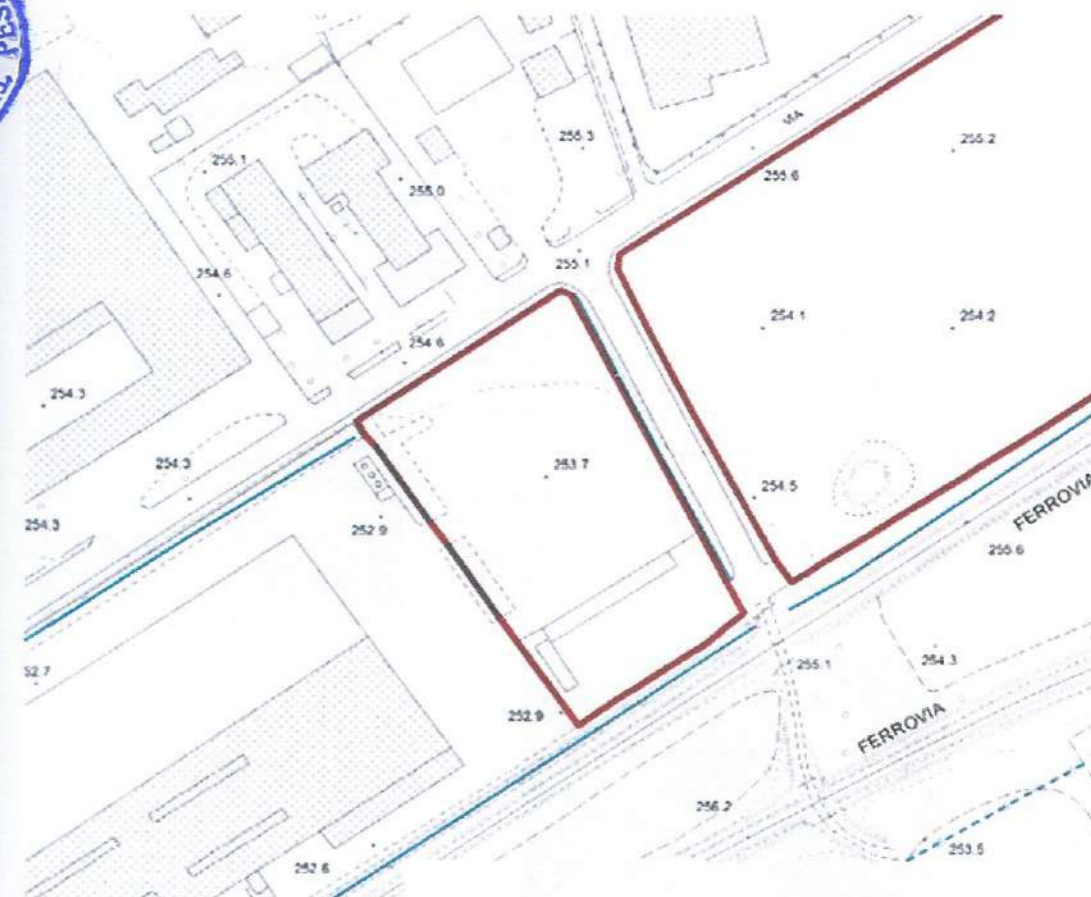
COMUNE DI ASCIANO - Regolamento Urbanistico Comunale  
 Ottobre 2016

asc pa 4

**SCHEDE D'INDIRIZZO DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE**

**ASCIANO**

U.T.O.E.	n.1 - Asciano
Sistemi terr. e di paesag.	n.1 - Asciano e la piana termale del travertino
Sist. funzionale insediamenti	Sub-Sistema funzionale dei Centri Urbani
Vincoli paesaggistici art. 136 D.lgs 42/04 (ex L. 1497)	Non ricompreso
Vincoli paesaggistici art. 142, c c D.lgs 42/04 (Fiumi, torrenti e ...)	Non ricompreso
Vincolo Idrogeologico	Non ricompreso
SIR - pSIC - ZPS	Non ricompreso
Beni culturali art. 10 del D.lgs. 42/2004, e s.m.e.i.	Non ricompreso
Fascia di rispetto della ferrovia art. 49 del D.P.R. 11.07.1980 n. 753	Ricompreso



Modalità di attuazione

**PIANO ATTUATIVO**

**FATTIBILITA' URBANISTICA**

**CONSISTENZA URBANISTICA**

Superficie territoriale d'intervento	6.250,00 mq indicativi e rilevabili da CTRN
SUL costruibile max	1400 mq
Superficie coperta max	50 % della superficie fondiaria
H massima degli edifici	10 ml

**FINALITA' E DESTINAZIONI D'USO**

Obiettivi	L'intervento persegue l'obiettivo di completamento dell'area produttiva del capoluogo di Asciano, saturando prioritariamente le aree incomplete e già di previsione nel precedente PRG. Il progetto dovrà proporre uno o due edifici lasciando sul fronte strada un'area a parcheggio pubblico.
Destinazioni d'uso	Artigianale e industriale, commerciale all'ingrosso e depositi.

**OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Opere di Urbanizzazione PRIMARIA e SECONDARIA   Aree da cedere	L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche: - strade e viabilità di accesso ai lotti; - parcheggi pubblici per un totale di 450 mq. - verde pubblico e di mitigazione 190 mq. A tal fine non potranno essere rilasciate le certificazioni di abitabilità prima che siano collaudate le opere previste.
--	--

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

Prescrizioni specifiche e caratteristiche tipologiche	Il progetto è indirizzato alla realizzazione di edilizia specialistica per la produzione e l'artigianato. Gli interventi dovranno prediligere edifici orientati e allineati con le strutture esistenti, per il completamento della tessitura urbana nel suo complesso. Le aree a parcheggio pubblico, da collocarsi prevenibilmente lungo strada, si alterneranno e saranno schermate da alberature e corredi di aiuole per mitigare gli impatti e tentare di ricostruire un fronte verde e armonico, lungo le principali strade di accesso e distribuzione interne alla zona industriale. I depositi di materiali su piazzali esterni e i parcheggi privati, dovranno essere collocati nelle zone tergalì o meno visibili e schermate il più possibile con corredi verdi.
---	--



TRP  
PESCARO  
C.A.P.

## FATTIBILITA' GEOLOGICA

DESTINAZIONE: produttiva

TIPO INTERVENTO: nuovi edifici produttivi

GEOLOGIA: b (depositi alluvionali attuali)

GEOMORFOLOGIA: Piana alluvionale del Borro Bestina

IDROGEOLOGIA: La coltre alluvionale è caratterizzata dalla presenza di due principali livelli travertinosi depositi contestualmente al deposito dei sedimenti fluviali e separati da un orizzonte a bassa permeabilità. La permeabilità di tali livelli è alta e nell'area è presente una importante falda che alimenta pozzi e sorgenti posti più a valle. Il livello della falda può variare dai pochi metri dal piano di campagna a circa 10 m a seconda del quadro idrogeologico locale. La presenza di altri pozzi nella zona, in caso di importanti emungimenti, provoca dei coni di depressione che influiscono sulla morfologia della superficie piezometrica.

AREE SENSIBILI PTCP SIENA: area sensibile di classe 2 (vincolo medio)

AREE SALVAGUARDIA OPERE CAPTAZIONE: l'area rientra all'interno di tali AS

RISORSE IDRICHE TERMALI PTCP SIENA: l'area rientra all'interno delle ZPA

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: PG2

PERICOLOSITA' IDRAULICA: PI2, PI3 e PI4

PERICOLOSITA' SISMICA: PS3

AREE A PERICOLOSITA' DA ALLUVIONE PGRA: P2 e P3

FATTIBILITA': FG2, FI2, FI n.a. e FS3

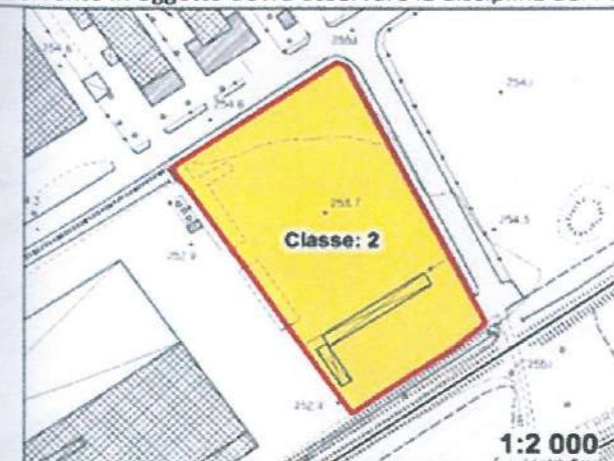
PRESCRIZIONI: Relativamente alla classe di pericolosità geologica PG2 si dovranno eseguire, a supporto del progetto, specifici approfondimenti geologico-tecnici basati su indagini geognostiche e prove di laboratorio per la ricostruzione puntuale dell'assetto litostratigrafico e delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Le indagini dovranno inoltre accertare la presenza e la profondità della falda.

Relativamente alla pericolosità idraulica sono presenti aree con PI3 e PI4 per le quali la fattibilità risulta non ammissibile. In tali zone il battente idraulico di riferimento per TR200 è pari a 253.0 m slm.

Relativamente alla classe di pericolosità sismica PS3 si dovranno definire le caratteristiche fisico-meccaniche e geotecniche dei terreni presenti, mediante prospezioni geofisiche (profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro, profili MASW), al fine di accertare la possibile presenza di un alto contrasto di impedenza sismica tra la coltre alluvionale ed i sottostanti depositi pliocenici.

Relativamente alle aree di salvaguardia delle opere di captazione l'area rientra all'interno di tali AS pertanto si dovrà fare riferimento all'art. 10.1.5 del PTCP di Siena. La progettazione successiva dovrà contenere uno studio specifico che accerti le condizioni di salvaguardia dell'acquifero.

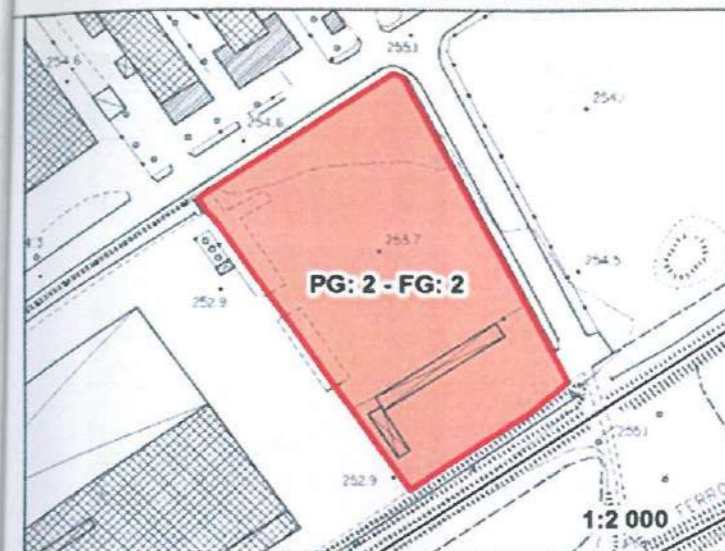
Relativamente alle Zone di Protezione Ambientale (ZPA) della risorsa idrica termale disciplinate dal PTCP, l'intervento in oggetto dovrà osservare la disciplina del PTCP di Siena art. 10.1.6



## SENSIBILITA' DEGLI ACQUIFERI

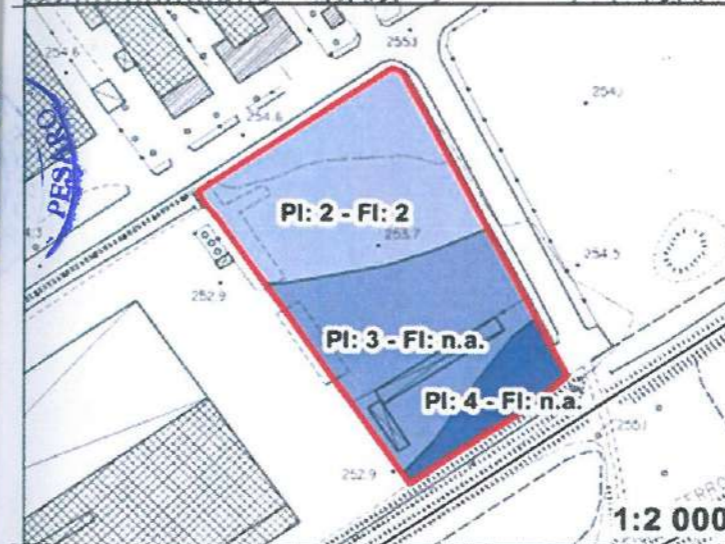
- 1 - Vincolo Elevato
- 2 - Vincolo Medio
- 3 - Nessun Vincolo

L'area ricade all'interno delle AS delle opere di captazione e pertanto vige la classe 1 Vincolo elevato



- PERICOLOSITA' GEOLOGICA
- G. 1 - pericolosità geologica bassa
  - G. 2 - pericolosità geologica media
  - G. 3 - pericolosità geologica elevata
  - G. 4 - pericolosità geologica molto elevata

PG - FG: fattori di pericolosità e fattibilità geologica  
n.a. = non ammissibile



- PERICOLOSITA' IDRAULICA
- I. 1 - pericolosità idraulica bassa
  - I. 2 - pericolosità idraulica media
  - I. 3 - pericolosità idraulica elevata
  - I. 4 - pericolosità idraulica molto elevata
  - reticolo idrografico LR 79/2012 - fascia 10m

PI - FI: fattori di pericolosità e fattibilità idraulica  
n.a. = non ammissibile



- PERICOLOSITA' SISMICA
- S. 1 - pericolosità sismica bassa
  - S. 2 - pericolosità sismica media
  - S. 3 - pericolosità sismica elevata
  - S. 4 - pericolosità sismica molto elevata

PS - FS: fattori di pericolosità e fattibilità sismica

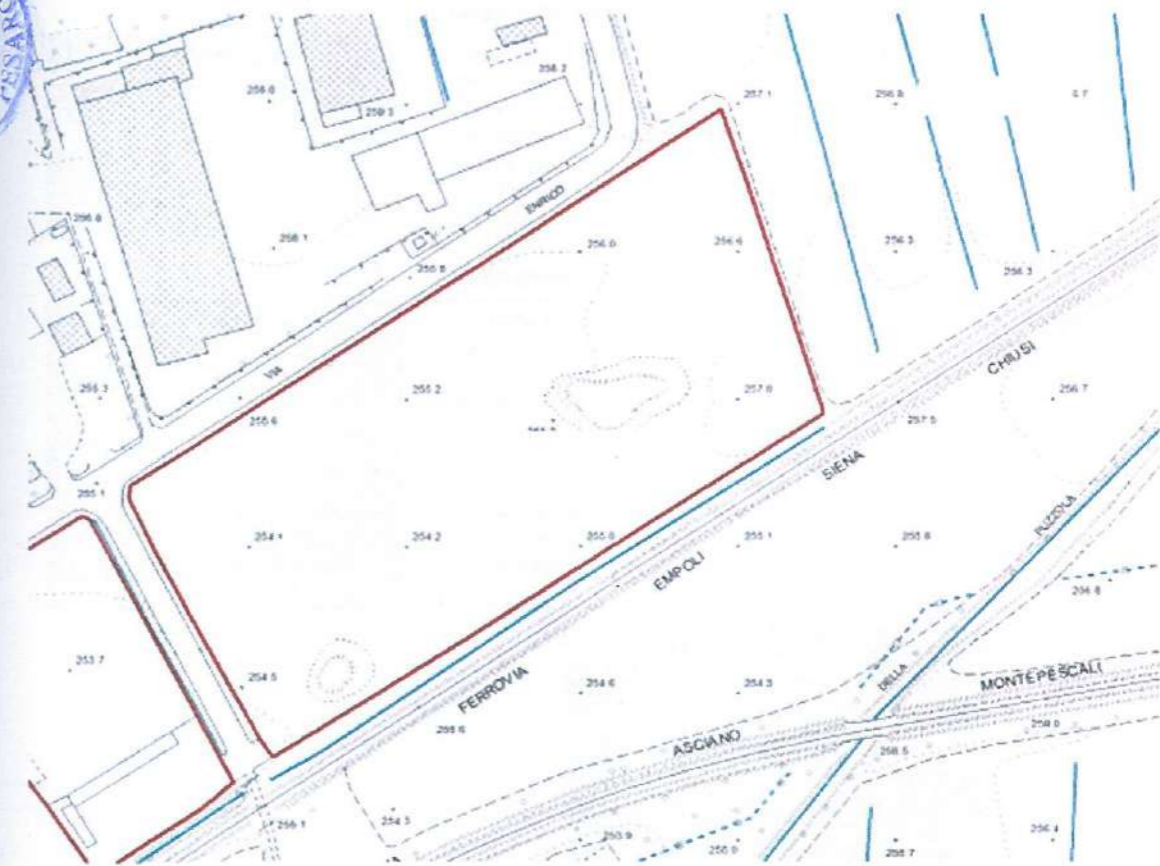
COMUNE DI ASCIANO - Regolamento Urbanistico Comunale  
 Ottobre 2016

asc pa 5

**SCHEDE D'INDIRIZZO DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE**

**ASCIANO**

U.T.O.E.	n.1 - Asciano
Sistemi terr. e di paesag.	n.1 - Asciano e la piana termale del travertino
Sist. funzionale insediamenti	Sub-Sistema funzionale dei Centri Urbani
Vincoli paesaggistici art. 136 D.lgs 42/04 (ex L. 1497)	Non ricompreso
Vincoli paesaggistici art. 142, c.c D.lgs 42/04 (Fiumi, torrenti e ...)	Non ricompreso
Vincolo Idrogeologico	Non ricompreso
SIR - pSIC - ZPS	Non ricompreso
Beni culturali art. 10 del D.lgs. 42/2004, e s.m.e.i..	Non ricompreso
Fascia di rispetto della ferrovia art. 49 del D.P.R. 11.07.1980 n. 753	Ricompreso



Modalità di attuazione

**PIANO ATTUATIVO**

**FATTIBILITA' URBANISTICA**

**CONSISTENZA URBANISTICA**

Superficie territoriale d'intervento	22.700,00 mq indicativi e rilevabili da CTRN
SUL costruibile max	8000,00 mq
Superficie coperta max	50 % della superficie fondiaria
H massima degli edifici	10 ml

**FINALITA' E DESTINAZIONI D'USO**

Obiettivi	L'intervento persegue l'obiettivo di completamento dell'area produttiva del capoluogo di Asciano, saturando prioritariamente le aree incomplete e già di previsione nel precedente PRG. Il progetto dovrà proporre uno o due edifici lasciando sul fronte strada un'area a parcheggio pubblico.
Destinazioni d'uso	Artigianale e industriale, commerciale all'ingrosso e depositi

**OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Opere di Urbanizzazione PRIMARIA e SECONDARIA   Aree da cedere	L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche: - strade e viabilità di accesso ai lotti; - parcheggi pubblici per un totale di 1575 mq. - verde pubblico di mitigazione per un totale di 700 mq. A tal fine non potranno essere rilasciate le certificazioni di abitabilità prima che siano collaudate le opere previste.
---	--

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

Prescrizioni specifiche e caratteristiche tipologiche	Il progetto è indirizzato alla realizzazione di edilizia specialistica per la produzione e l'artigianato. Gli interventi dovranno prediligere edifici orientati e allineati con le strutture esistenti, per il completamento della tessitura urbana nel suo complesso. Le aree a parcheggio pubblico, da collocarsi preferibilmente lungo strada, si alterneranno e saranno schermate da alberature e corredi di aiole per mitigare gli impatti e tentare di ricostruire un fronte verde e armonico, lungo le principali strade di accesso e distribuzione interne alla zona industriale. I depositi di materiali su piazzali esterni dovranno essere collocati nelle zone tergalì o meno visibili e schermate il più possibile con corredi verdi.
---	--



FATTIBILITA' GEOLOGICA

SCHEDA:	asc pa 5	UBICAZIONE:	ZONA INDUSTRIALE DI ASCIANO
DESTINAZIONE:	produttiva		
TIPO INTERVENTO:	nuovi edifici produttivi		
GEOLOGIA:	b (depositi alluvionali attuali)		
GEOMORFOLOGIA:	Piana alluvionale del Borro Bestina		
IDROGEOLOGIA:	La coltre alluvionale è caratterizzata dalla presenza di due principali livelli travertinosi depositi contestualmente al deposito dei sedimenti fluviali e separati da un orizzonte a bassa permeabilità. La permeabilità di tali livelli è alta e nell'area è presente una importante falda che alimenta pozzi e sorgenti posti più a valle. Il livello della falda può variare dai pochi metri dal piano di campagna a circa 10 m a seconda del quadro idrogeologico locale. La presenza di altri pozzi nella zona, in caso di importanti emungimenti, provoca dei coni di depressione che influiscono sulla morfologia della superficie piezometrica. La vulnerabilità dell'acquifero è molto elevata:		
AREE SENSIBILI PTCP SIENA:	area sensibile di classe 2 (vincolo medio) e classe 3 (nessun vincolo)		
AREE SALVAGUARDIA OPERE CAPTAZIONE:	l'area rientra all'interno di tali AS		
RISORSE IDRICHE TERMALI PTCP SIENA:	l'area rientra all'interno delle ZPA		
PERICOLOSITA' GEOLOGICA:	PG2		
PERICOLOSITA' IDRAULICA:	PI2 e PI3		
PERICOLOSITA' SISMICA:	PS3		
AREE A PERICOLOSITA' DA ALLUVIONE PGRA:	P2		
FATTIBILITA':	FG2, FI2, FI n.a. e FS3		

**PRESCRIZIONI:** Relativamente alla classe di pericolosità geologica PG2 si dovranno eseguire, a supporto del progetto, specifici approfondimenti geologico-tecnici basati su indagini geognostiche e prove di laboratorio per la ricostruzione puntuale dell'assetto litostratigrafico e delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Le indagini dovranno inoltre accertare la presenza e la profondità della falda.

Relativamente a pericolosità idraulica, una piccola parte a sud si caratterizza per una PI 3 per la quale la fattibilità risulta non ammissibile. Nella zona con PI3 il battente idraulico di riferimento per TR200 è pari a 254.05 m slm.

Relativamente alla classe di pericolosità sismica PS3 si dovranno definire le caratteristiche fisico-meccaniche e geotecniche dei terreni presenti, mediante prospezioni geofisiche (profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro, profili MASW), al fine di accertare la possibile presenza di un alto contrasto di impedenza sismica tra la coltre alluvionale ed i sottostanti depositi pliocenici.

Relativamente alle aree di salvaguardia delle opere di captazione l'area rientra all'interno di tali AS pertanto si dovrà fare riferimento all'art. 10.1.5 del PTCP di Siena. La pianificazione successiva dovrà contenere uno studio specifico che accerti le condizioni di salvaguardia dell'acquifero.

Relativamente alle Zone di Protezione Ambientale (ZPA) della risorsa idrica termale disciplinate dal PTCP, l'intervento in oggetto dovrà osservare la disciplina del PTCP di Siena art. 10.1.6



SENSIBILITA' DEGLI ACQUIFERI

- 1 - Vincolo Elevato
- 2 - Vincolo Medio
- 3 - Nessun Vincolo

L'area ricade all'interno delle AS delle opere di captazione e pertanto vige la classe 1 Vincolo elevato





PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- G. 1 - pericolosità geologica bassa
- G. 2 - pericolosità geologica media
- G. 3 - pericolosità geologica elevata
- G. 4 - pericolosità geologica molto elevata

PG – FG: fattori di pericolosità e fattibilità geologica  
n.a. = non ammissibile



PERICOLOSITA' IDRAULICA

- I. 1 - pericolosità idraulica bassa
- I. 2 - pericolosità idraulica media
- I. 3 - pericolosità idraulica elevata
- I. 4 - pericolosità idraulica molto elevata
- reticolo idrografico LR.79/2012 - fascia 10m

PI – FI: fattori di pericolosità e fattibilità idraulica  
n.a. = non ammissibile



PERICOLOSITA' SISMICA

- S. 1 - pericolosità sismica bassa
- S. 2 - pericolosità sismica media
- S. 3 - pericolosità sismica elevata
- S. 4 - pericolosità sismica molto elevata

PS – FS: fattori di pericolosità e fattibilità sismica

Allegato 4: TABELLA VALUTATIVA COMPLESSO INDUSTRIALE - METODO DEL COSTO

METODO DEL COSTO

	mq/ml	Eur/mq	costo a nuovo		k	costo di ricostruzione deprezzato (vetustà e stato manutentivo)		EUR/mq
			EUR	EUR		EUR	EUR	
Area di pertinenza	17.823	20	356.460		0%	356.460		20
Area di sedime fabbricati/tettoie	16.350	20	327.000		0%	327.000		20
<b>Totale Suolo</b>	<b>34.173</b>			<b>683.460</b>			<b>683.460</b>	
Piazzali, strade, parcheggi	17.823	50	891.150		85%	133.673		8
Recinzione con muretto in c.a. rete metallica	820	30	24.600		85%	3.690		5
Fognatura	34.173	1	34.173		60%	13.669		0,4
<b>Totale Sistemazione suolo</b>				<b>949.923</b>			<b>151.032</b>	
1: Palazzina uffici - anno 1975	250	700	175.000		85%	26.250		105
2: Opificio - anno 1975	7.215	420	3.030.300		85%	454.545		63
3: Deposito coperto - anno 1998	4.846	300	1.453.800		60%	581.520		120
4: Opificio - anno 1978	748	420	314.160		85%	47.124		63
5: Opificio - anno 1978	772	420	324.240		85%	48.636		63
6: Tettoia - anno 1978	333	150	49.950		85%	7.493		23
7: Tettoia - anno 1978	1.894	150	284.100		85%	42.615		23
8: Locale tecnico - anno 1978	31	250	7.750		85%	1.163		38
9: Tettoia - anno 1978	22	150	3.300		98%	66		3
10: Tettoia - anno 1978	141	150	21.150		98%	423		3
11: Locale tecnico - anno 1978	62	250	15.500		85%	2.325		38
12: Cabina ENEL e di trasformazione	36	250	9.000		85%	1.350		38
<b>Totale Fabbricati</b>	<b>16350</b>			<b>5.688.250</b>			<b>1.213.509</b>	
<b>Impianti generali</b>								
Impianti fissi	13960	40	558.400		85%	83.760		
<b>Totale Impianti generali</b>				<b>558.400</b>			<b>83.760</b>	
<b>TOTALE</b>				<b>7.880.033,00</b>			<b>2.131.760,70</b>	

VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA'

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO:

VALORE CORRENTE DI UTILIZZO

	Mq	EUR/mq	EUR
terreno	34173	20	680.000,00
sistemazioni esterne/allacciamenti			151.000,00
fabbricati (inc. la progettazione ed oneri acc.)*	16350	79	1.297.000,00

(\*) Progettazione e direzione lavori ed oneri accessori Calcolati nel 10% del CC e già ricompresi nei prezzi/mq

TOTALE

2.128.000,00

TOTALE IN ARROTONDAMENTO

2.130.000,00



**Allegato 5: TABELLA VALUTATIVA AREA EDIFICABILE asc pa4 - METODO DELLA TRASFORMAZIONE**

**1 - DATI PROGETTO**

Superficie fondiaria	6250,00
Indice volumetrico	0,00
Volumetria	0,00
Slp	1400,00
Superficie commerciale	1400,00
Rendimento annuo	10,00%
Tasso periodo	10,00%
Tipologia sviluppo	industriale/commercio all'ingrosso

Nr. Periodi	3
Durata singolo periodo	12
Durata in anni	3,00
Anni di attesa	0
Valore da sommare	NO
Totale costi	836.371
SAL	SI
Nr di periodi passati	0
Nr di periodi totali	3
Già rogitato	0

**2 - RICAVI DI VENDITA**

Voce	mq	Ricavo Unitario	Ricavo Totale	Già Venduto	% Venduto	Ricavi Residui	T1	T2	T3	T4
capannone industriale	1.400	700	980.000		0%	980.000	0%	-	100%	980.000
					0%	-				
					0%	-				
					0%	-				
	1.400		980.000	-		980.000	-	-	980.000	-

**3 - INCASSI**

Voce	% Acconto	% Saldo	Ricavo Totale	Già Incassato	% Incassato	Da Incassare	T1	T2	T3	T4
capannone industriale	10%	60%	980.000		0%	980.000		0%	100%	980.000
	10%	60%			0%	-		0%	-	0%
	10%	60%			0%	-		0%	-	0%
	10%	60%			0%	-		0%	-	0%
			980.000	-		980.000	-	-	980.000	-

**4 - COSTI DI COSTRUZIONE**

Voce	mq	Costo Unitario	Costo Totale	Già Speso	% Speso	Costo Residuo	T1	T2	T3	T4
capannone industriale	1.400	420	588.000		0%	588.000	0%	80%	470.400	20%
					0%	-				
					0%	-				
					0%	-				
	1.400		588.000	-		588.000	-	470.400	117.600	-

**5 - COSTI INDIRETTI**

Voce	Costo Totale	Già Speso	% Speso	Costo Residuo	T1	T2	T3	T4
Urb 1 - Costo al mc/mq	-		0%	-		100%	0	0
Urb 2 - Costo al mc/mq	-		0%	-		100%	0	0
Contributo Costo Costruzione	35.280		0%	35.280		100%	35.280	0
Opere di urbanizzazione	29.400		0%	29.400		100%	29.400	0
Progettazione e D.L.	47.040		0%	47.040		60%	28.224	40%
Imprevisti	19.051		0%	19.051		60%	11.431	40%
Costi Generali	-		0%	-		100%	0	0
Commissioni Agenzia	19.600		0%	19.600				19.600
	150.371			150.371		104.335	46.036	-

**6 - CASH FLOW**

Voce	Totale	T1	T2	T3	T4
Mol	241.629		- 574.735	816.364	-
Utile Promotore	98.000		-	98.000	-
Flussi netti annui	143.629		- 574.735	718.364	-
Flussi netti annui attualizzati	67.889		- 498.171	566.060	-

**7 - COSTI DI ACQUISIZIONE**

Voce	Valore	T0	Già Speso	% Speso	Costo Residuo	T1	T2	T3	T4
Atto Notarile	0			0%	-				
Imposta di Registro	0			0,00%	-				

<b>TOTALE COSTI</b>	836.371	-	-	836.371	-	574.735	261.636	-
---------------------	---------	---	---	---------	---	---------	---------	---

<b>VALORE</b>	70.000
---------------	--------

<b>EURO/SLP</b>	50
<b>EURO/MC</b>	
<b>EURO/MQ Terr.</b>	11

ESARO



MARCA DA BOLLO  
 Ufficio del Registro  
 delle Finanze  
 €2,00  
 DUE/DC  
 00035528 0005850 0112NDU1  
 00274215 08/09/2017 09:17:51  
 4578-00010 F6358068 TAGC8871  
 IDENTIFICATIVO: 01160864204062





MARCA DA BOLLO  
€16,00  
SEDETA/00  
0005650 W112001  
08/09/2017 09:36:04  
4578-00010 A2268280C4245776  
IDENTIFICATIVO: 01160864204267  
0 1 16 086420 426

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

Verbale di asseverazione di perizia cron. 11274

In data 08/09/2017, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Pesaro,  
avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il signor:

[REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED], residente a [REDACTED] in via [REDACTED]  
identificato con documento [REDACTED] rilasciato da [REDACTED]  
[REDACTED] il quale dichiara di essere iscritto [REDACTED] di  
[REDACTED] n° [REDACTED].

Richiede la perizia dal lui effettuata in data 04/09/2017, nell'interesse di [REDACTED]  
[REDACTED] e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Accertata l'identità personale del comparso, ammonito dell'importanza del giuramento e delle pene  
previste dalla legge, ai sensi dell'art. 483 c.p., il comparso presta il giuramento ripetendo le  
parole:

**"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto  
altro scopo che quello di far conoscere la verità".**

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

[REDACTED]

IL CANCELLIERE

[REDACTED]

Nota Bene:  
L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia  
asseverata con il giuramento di cui sopra.