

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

- SEZIONE CIVILE E FALLIMENTARE -

Fallimento della società "MECCANICA VALDELSA SRL in LIQUIDAZIONE"

R. FALL. 34/2021, n. 70/2021 N.R.G.

GIUDICE DELEGATO – Dott.ssa Valentina Lisi

PERIZIA DI VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

Perito Edile Michele Catoni

cell. 338-3794729

email: michelecatoni@yahoo.it

emailPEC: michele.catoni@pec.eppi.it

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Emanuela Giorgini



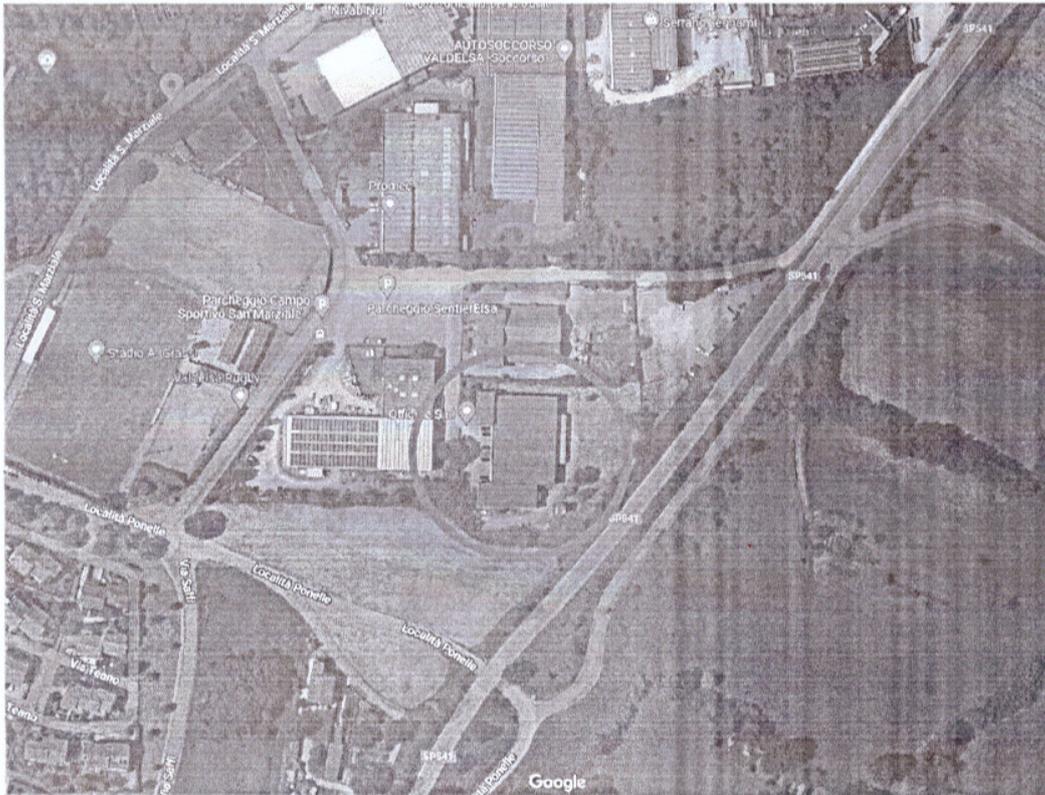


Figura 1) – Colle Val d'Elsa (SI), loc. San Marziale n. 7

Ricevuto ed accettato l'incarico dalla Dott.ssa Giorgini, quale curatore fallimentare della società "MECCANICA VALDELSA SRL in LIQUIDAZIONE", la quale a sua volta ha chiesto preventivamente la mia assistenza tecnica come professionista nella stima dei beni immobili al Giudice, come da incarico del 15/02/2022; il sottoscritto ha successivamente effettuato n° 2 sopralluoghi presso detto fabbricato in Colle Val d'Elsa (SI) per la presa visione dell'immobile, effettuando rilevamenti, misurazioni e reportage fotografico.

Per il completamento della documentazione allegata, mi sono recato all'Ufficio Tecnico del Comune di Colle Val d'Elsa per verificare la conformità urbanistica dell'edificio industriale e ritirare copia degli atti edilizi depositati con formale richiesta mezzo PEC del 25/05/2022. Ho effettuato inoltre visure catastali e acquisizioni delle planimetrie della unità immobiliare in oggetto presso l'Agenzia delle Entrate.

per. Ind.
CATONI
MICHELE
EDILIZIA
N° 873

Quesiti posti dal curatore:

1) "Valutazione dell'immobile"

1) - STIMA IMMOBILIARE -

Peculiarità dell'immobile

Ubicazione: località San Marziale n. 7, Colle Val d'Elsa (SI)

Coordinate Google: 43.40324 - 11.13875

Identificazione catastale fabbricati: fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Colle Val d'Elsa al foglio 66, part. 465, senza sub., piano terra e 1°, come categoria catastale D/1 "Opifici" con una rendita pari a €. 8.263,31.

Proprietà: MECCANICA VALDELSA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE Sede in COLLE DI VAL D'ELSA (SI) 00237870522* (1) Proprieta' 1/1.

Vincoli: l'immobile ricade al di fuori del Vincolo paesaggistico (Ln.1497/1939; Dlgs 42/2004 art. 136); NON sono presenti altri tipi di vincoli.

Servitù: la particella di proprietà è attraversata da un metanodotto.

Confini: Comune di Colle Val d'Elsa (part. 210); (part. 375); (part. 447); Amministrazione Provinciale di Siena (part. 466); (part. 476); Di e C. snc (part. 243, sub. 1 e 2).



Normative vigenti sull'area:

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

subsistema/ambito	A2
zona territoriale omogenea	D
tipo di intervento	rq4
unita' territoriale omogenea elementare	A.2.4 - S. Marziale

subsistema/ambito

- 1.Art. 6 Sistema e subsistema
- 2.Titolo VI Sistemi, Subsistemi e Ambiti
- 3.Art. 68 Riferimenti agli indirizzi del Piano Strutturale

A2

- 1.Art. 69 Sistema delle aree urbane
- 2.Art. 72 Subsistema A2: aree produttive

zona territoriale omogenea

- 1.Art. 22 Zone omogenee

D

tipo di intervento

- 1.Art. 103 Interventi consentiti e vietati
- 2.Art. 106 Definizioni generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (L.R.14 ottobre 1999 n.52)

rq4

- 1.Art. 109 Aree da sottoporre ad interventi di riqualificazione



unita' territoriale omogenea elementare

A.2.4 - S. Marziale

Art. 6 Sistema e subsistema

1. Per sistema si intendono parti del territorio - spazi aperti ed edifici - non necessariamente contigue, alle quali viene riconosciuta una comune identità e che individuano insiemi di funzioni e di materiali urbani compatibili con il ruolo specifico che esse hanno nel territorio.

2. I sistemi coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di spazi, luoghi ed edifici, distinti tra loro e non sovrapposti. I sistemi si articolano in subsistemi.

3. I subsistemi danno luogo a parti di città, ovvero parti di un sistema, dotate di chiara riconoscibilità, che si differenziano tra loro per dimensione, principio insediativo, tipi edilizi, spazi aperti, modi d'uso.

Titolo VI Sistemi, Subsistemi e Ambiti

Art. 22 Zone omogenee

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n.1444, nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono individuate le seguenti zone territoriali omogenee, così come definite all'art.2 del citato D.M.:

- Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc./mq;
- Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti zone B;
- Zone D: le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
- Zone E le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C e ad essi assimilabili
- Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Art. 68 Riferimenti agli indirizzi del Piano Strutturale

1. Per ciascun subsistema in cui risulta suddiviso il territorio comunale, sono stabilite norme specifiche relative agli usi del territorio, riferite sia agli spazi aperti che agli edifici.



2. Gli usi caratterizzanti il subsistema, quelli consentiti od esclusi, fanno riferimento alle destinazioni d'uso principali così come definite dal precedente art. 60 ed alle relative loro articolazioni.

3. Le destinazioni d'uso principali o singole loro articolazioni non esplicitamente previste o ammesse nei singoli subsistemi si intendono escluse, se non diversamente specificato nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".

4. Le percentuali, riferite alla Superficie Territoriale (St) o alla Superficie Netta (Sn), dovranno essere verificate sulla superficie complessiva dell'immobile o degli immobili oggetto dell'intervento implicante il cambiamento di destinazione d'uso; tale parametro dovrà essere verificato anche nel caso di cambiamento di destinazione d'uso senza opere.

Art. 69 Sistema delle aree urbane

1. Il sistema delle aree urbane comprende una vasta porzione di territorio comunale costituita da aree di varia natura e qualità che nel loro insieme configurano il luogo per eccellenza dell'abitare, nell'accezione più realistica e contemporanea del termine; il sistema individua pertanto non solo la città propriamente detta ma tutte le aree a vario titolo urbanizzate ivi compresi gli insediamenti artigianali e le frazioni principali.

2. Il sistema delle aree urbane risulta suddiviso in tre subsistemi:

- Subsistema A1: aree residenziali
- Subsistema A2: aree produttive
- Subsistema A3: frazioni

Art. 72 Subsistema A2: aree produttive

1. Sono le aree a prevalente destinazione d'uso produttivo pur con caratteristiche morfologiche ed insediative abbastanza diverse.

2. Sono usi caratterizzanti il subsistema:

- - le attività industriali, artigianali e di commercio all'ingrosso.

3. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso:

1. a. residenza, limitatamente alle residenze per il personale di custodia non superiori al 10% del totale della Sc. e comunque complessivamente per una superficie netta complessiva non superiore a 120 mq. di Sn.; tale superficie potrà essere suddivisa al massimo in due unità abitative, qualora la funzione di vigilanza venga svolta direttamente dai soci e che questi risultino in numero uguale o superiore a due. Le nuove abitazioni non potranno in nessun caso avere Su inferiore a 55 mq. Nel caso di edifici produttivi frazionati, la creazione di residenze per l'uso di cui sopra è ammessa solo con riferimento all'intero corpo di fabbrica e non alle singole porzioni. La realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali sarà autorizzata solo previa stipula di vincolo pertinenziali riferito all'intero corpo di fabbrica registrato e trascritto.
2. b. attività commerciali, con le limitazioni di cui al successivo comma 4;
3. c. attività direzionali;
4. d. servizi ed attrezzature di uso pubblico ad esclusione delle seguenti articolazioni:
 1. d.1 servizi per l'istruzione di base;



2. d.2 servizi cimiteriali;
3. d.3 servizi per l'assistenza socio sanitaria;
4. d.4 servizi per l'istruzione superiore;

4. Ferma restando la specifica disciplina normativa di settore, le grandi strutture di vendita sono ritenute localizzabili nella sola UTOE A.2.3 Belvedere.

5. Nell'UTOE A.2.3 Belvedere è espressamente ammessa la destinazione d'uso di commercio all'ingrosso.

Art. 103 Interventi consentiti e vietati

1. Il Regolamento Urbanistico stabilisce e definisce i singoli tipi di intervento relativi a tutti gli edifici e spazi aperti.

2. Nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento", è indicata la categoria d'intervento e la sua eventuale articolazione, attraverso una sigla che rimanda alle disposizioni di cui al successivo Capo II "Modalità d'intervento".

3. Gli interventi consentiti nelle diverse aree fanno riferimento alle definizioni generali degli interventi di cui agli artt.3 e 4 della L.R. 14 ottobre 1999 n.52 e riportati all'art.106 delle presenti norme, salvo limitazioni e/o precisazioni riferite agli elementi costitutivi degli edifici, eventualmente riportate nel successivo Capo II - Modalità d'intervento.

4. Quando l'indicazione del tipo di intervento si riferisce ad una parte del territorio ogni area ivi inclusa è assoggettata a quel tipo di intervento.

5. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono estesi a tutti gli edifici e spazi aperti.

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono estesi a tutti gli edifici e spazi aperti con esclusione di quelli sottoposti a specifico intervento di restauro.

7. I diversi tipi di intervento sono articolati in operazioni che possono riferirsi sia agli edifici (opere interne ed opere esterne), sia agli spazi aperti; essi riguardano qualunque tipo di edificio e di spazio aperto qualunque sia la loro destinazione d'uso.

8. Negli interventi sugli edifici esistenti in muratura (ivi compresi gli ampliamenti di Sn) è sempre vietato:

- - l'impiego di elementi e materiali per i quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi e materiali originari;
- - l'aumento consistente del peso proprio degli elementi strutturali o dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti o dell'intero fabbricato;
- - l'inserimento di elementi la cui rigidezza, superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di sue parti.

9. Per gli edifici ricadenti in aree da sottoporre ad interventi di conservazione e di restauro, al solo scopo di agevolare il mantenimento delle funzioni residenziali in atto o l'eventuale recupero delle stesse nel rispetto delle caratteristiche, in riferimento ai disposti dell'art.5 della L.R. 21 maggio 1980 n.59, sono ammesse le seguenti deroghe: altezza media interna = 2.40 mt
rapporto tra superficie illuminante e superficie netta di pavimento = 1/14



10. Per tutti gli interventi dove è consentito il frazionamento o la realizzazione delle unità immobiliari, queste non potranno comunque avere una superficie netta inferiore a mq. 42, salvo diversa e specifica indicazione contenuta nelle presenti norme.

11. Negli interventi sugli spazi aperti è sempre vietato:

- - l'impiego diffuso di specie vegetali non autoctone né consolidate rispetto agli spazi aperti in oggetto;
- - l'impiego di elementi e materiali per i quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi e materiali originari.

12. In tutte le definizioni relative alle modalità di intervento contenute nelle presenti norme valgono le definizioni riportate nel glossario di cui al successivo art.104.

Art. 106 Definizioni generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (L.R. 14 ottobre 1999 n.52)

1. a) interventi di manutenzione ordinaria, ossia quelli riguardanti la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; devono riguardare solo gli elementi di finitura e quelli tecnici, senza alterare gli elementi strutturali e architettonici, la divisione dei locali, le caratteristiche originarie e la sua destinazione.
2. b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;
3. c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono:
 1. c.1) il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
 2. c.2) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
 3. c.3) l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 4. c.4) gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;
4. d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quegli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono:
 1. d.1) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
 2. d.2) la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
 3. d.3) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;



4. d.4) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
5. d.5) le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, con altezza massima di 260 cm.
6. d.6) il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.
5. e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.
6. f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
7. g) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.
8. h) gli interventi di ricomposizione volumetrica, ossia quelli che comportano la parziale o totale demolizione di un edificio e la sua ricostruzione sullo stesso suolo, con il mantenimento del volume e del numero dei piani preesistente, anche con la modifica del rapporto preesistente tra superficie netta e superficie accessoria; viene consentita la traslazione dell'edificio solo se essenziale al rispetto delle norme sulle distanze dagli edifici.

Art. 109 Aree da sottoporre ad interventi di riqualificazione

1. Sono edifici, complessi e spazi aperti per i quali si rende necessaria un'operazione generale di riqualificazione allo scopo di migliorarne l'assetto morfologico, tipologico e materico.

In tali aree si applicano le seguenti prescrizioni. Gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali non dovranno comportare la realizzazione di unità immobiliari con Superficie Utile inferiore a 60 mq.; potranno essere concesse deroghe a tale limite, in sede di valutazione del progetto, quando la superficie complessiva dell'unità immobiliare da suddividere sia inferiore a 120 mq. o comunque si dimostri impossibile rispettare il limite minimo di 60 mq. per tutte le unità frazionate; in quest'ultimo caso la deroga è concessa relativamente ad una sola unità immobiliare; condizione comunque indispensabile alla concessione di tale deroga e che in tale caso l'intervento di frazionamento non comporti la modifica sostanziale del sistema dei collegamenti verticali e delle aperture esistenti. Gli interventi di cambio di destinazione d'uso non dovranno comportare la realizzazione di unità immobiliari con Superficie utile inferiore a 42 mq;

2. In tali aree da sottoporre a riqualificazione sono previsti e consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, i seguenti interventi:

3. rq1 - interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente agli interventi del tipo d1 e d2, così come definiti al precedente art. 106 e con le seguenti precisazioni:

1. a) Gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non



modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti.

2. b) Gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici non dovranno alterare i volumi esistenti, la quota degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture; un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra, nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, è consentito purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi.
3. c) Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili non dovranno comportare aggiunte ai volumi esistenti;
4. d) In tutti gli altri casi, gli interventi non potranno comunque determinare aumenti di volume e di superficie netta;
5. e) Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati al ridisegno generale degli elementi costitutivi.
4. rq2 - interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti al precedente art. 106 e con le seguenti precisazioni:
 1. a) Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati al ridisegno generale degli elementi costitutivi;
 2. b) La realizzazione di pensiline è consentita nella misura massima del 5% della Superficie coperta dell'immobile sul quale vengono apposte;
 3. c) i nuovi volumi ricostruiti nell'ambito delle operazioni definite al punto d4) del precedente art. 106, si intendono anch'essi quali volumi secondari, per tali interventi non è richiesto il rispetto delle distanze minime dai confini e dai limiti di zona.
 4. d) il rialzamento del sottotetto così come previsto al punto d.6 del precedente art. 106 è ammesso solo nei casi in cui l'altezza minima originaria del locale da rendere abitabile sia pari ad almeno cm. 170.
 5. e) è consentita la realizzazione e/o ampliamento di un livello interrato di altezza interna massima pari a 250 cm., se posto all'interno della proiezione del perimetro dell'edificio stesso e con solo accesso interno; nel rispetto di quanto previsto all'art. 34 comma 10 del Capo II del presente Regolamento.
 6. f) sono ammessi interventi che prevedano un aumento della superficie netta di pavimento ma che non alterino i volumi esistenti;
 7. g) nei fabbricati a destinazione produttiva, così come definiti al precedente art.62, è ammesso "una tantum" l'incremento della superficie netta di pavimento fino ad un massimo del 10% di quella esistente e senza alterare i volumi esistenti per quelli classificati rq2a e fino ad un massimo del 20% per quelli classificati rq2b;
5. rq3 - interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti al precedente art. 106 e con le precisazioni di cui al precedente comma 4., oltre ad interventi di ampliamento anche volumetrico, "una tantum", che non comportino un aumento del numero delle unità immobiliari e della superficie netta o accessoria superiore al 10% di quella esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico; tale ampliamento volumetrico non potrà essere cumulato con quello previsto alla lettera d) del precedente comma 4.; nel caso di



attività industriali e artigianali o ad esse assimilate, così come definite al precedente art.62, la stessa percentuale sarà riferita alla superficie coperta;

6. rq4 - interventi di ristrutturazione edilizia e di ricomposizione volumetrica, così come definiti al precedente art. 106, e con le precisazioni di cui al precedente comma 4., oltre ad interventi di ampliamento anche volumetrico che non comportino un aumento della superficie netta o accessoria superiore al 20% di quella esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico; tale ampliamento volumetrico non potrà essere cumulato con quello previsto alla lettera d) del precedente comma 4.; nel caso di attività industriali e artigianali o ad esse assimilate, così come definite al precedente art. 62 la percentuale di cui sopra viene ridotta al 10% e sarà riferita alla superficie coperta;

7. rq5 - interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti al precedente art. 106 e con le precisazioni di cui al precedente comma 4., oltre ad interventi di ampliamento anche volumetrico, limitatamente alle attività esistenti alla data di adozione del vigente Regolamento urbanistico, da attuarsi entro il limite massimo del 20% della Sn; tale ampliamento volumetrico non potrà essere cumulato con quello previsto alla lettera d) del precedente comma 4.

8. rq6 - interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti al precedente art. 106 e con le precisazioni di cui al precedente comma 4., oltre ad interventi di ampliamento anche volumetrico, limitatamente alla realizzazione di parcheggi coperti fuori terra, da attuarsi entro il limite massimo del 20% della Sn; tale ampliamento volumetrico non potrà essere cumulato con quello previsto alla lettera d) del precedente comma 4.

9. rq7 - interventi di recupero e sistemazione ambientale da realizzare mediante rimozione del materiale terroso accumulato sull'area utilizzata come discarica durante l'attività di escavazione e ricostituzione del paesaggio naturale preesistente.

9bis. Rq8 - interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti al precedente art. 106, e con le precisazioni di cui al precedente comma 4., oltre ad interventi di rialzamento della copertura fino ad massimo di 150 cm

Descrizione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare è composto essenzialmente da un fabbricato di tipo industriale la cui costruzione risale al 1976 oltre ad una cabina elettrica posta nel resede esterno di proprietà. L'opificio si sviluppa al piano terra e al piano primo ed è formata da un corpo fabbrica di superficie totale lorda al piano terra pari a circa 1'770 mq.. L'immobile è stato ampliato nel 1990 con la costruzione di un edificio in aderenza e comunicante di circa 332 mq. e 57 mq. di soppalco. Al piano terra si sviluppa l'opificio vero e proprio (laboratorio) con altri ambienti destinati a spogliatoi, w.c., uffici, mensa e centrale termica mentre al piano primo si collocano gli ambienti direzionali (uffici e w.c.) per una superficie di circa 114 mq.. L'ingresso alla struttura è disponibile direttamente dalla adiacente via che attraversa San Marziale, tramite un ingresso carrabile con cancello automatizzato.



posizione è ottimale, a 2 Km. dal centro città di Colle Val d'Elsa e a 2 Km dall'ingresso dell'autostrada Siena-Firenze.

L'utilizzo attuale dell'opificio e che caratterizza la ditta in oggetto consiste nella pluriennale esperienza nella costruzione di stampi e attrezzature per l'industria del vetro e del cristallo oltre a macchinari industriali in genere.

Internamente l'opificio si articola con la presenza di un vano scale che unisce il piano terreno destinato alle lavorazioni con il piano primo utilizzato come uffici. Sull'ala "nuova" realizzata nel 1990 insiste una grande stanza destinata per lo più a magazzinaggio di vecchi stampi. Sempre su tale blocco in ampliamento, sulla parte finale del piano terra, troviamo un altro ambiente destinato a ufficio sormontato da un locale soppalco, anch'esso utilizzato come deposito di articoli vari e accessibile tramite una piccola scala a chiocciola in metallo.

La struttura del capannone è in pannelli prefabbricati e copertura a capriate in cemento armato, con punti luce ed aperture in metallo e vetro, i parapetti interni sono in laterizio e/o in pannelli prefabbricati a vista. La copertura in eternit è stata nel 2013 interamente sostituita da pannelli sandwich in parte curvi ed in parte piani. la pavimentazione è carrabile di tipo industriale mentre i rivestimenti e i pavimenti dei bagni sono in ceramica. L'impianto di riscaldamento è affidato a dei fan coil sugli ambienti riscaldati, è presente inoltre un impianto di aria compressa, l'allaccio alla rete idrica, elettrica, gas metano e di smaltimento alla fognatura comunale. Apparentemente gli ambienti si presentano privi di rilevanti lesioni strutturali, lo stato conservativo è buono e ben curato così come le caratteristiche costruttive relativamente a questo genere di edifici.

Completa la proprietà immobiliare un resede esterno di pertinenza di circa 4'167 mq. (totali 5'950 mq come da superficie catastale) dove insiste una cabina elettrica e locale contatori di circa 13 mq. complessivi oltre ad un'altra tettoia (realizzata in assenza di atti autorizzativi) con struttura in ferro, lamiera e con copertura impermeabile.



Stato occupazionale

Sull'immobile insiste un "contratto di affitto di azienda commerciale", repertorio n. 141.081, raccolta n. 23.480, registrato a Poggibonsi il 24/11/2020 n. 2136, serie 1T.

Locatore: "Meccanica Valdelsa srl" in liquidazione

Locatario:

Per la durata di anni 4 fino al 15 Novembre 2024 ed un importo di 36'000,00 €. annui.

Calcolo delle consistenze

Superficie lorda

Ai sensi del D.P.R. 138 del 23/03/1998, la superficie lorda o commerciale dell'immobile è data dalla superficie utile dell'unità compresi i divisori interni ed i muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

- piano terra = 1'770 mq. x h. media del laboratorio 4,65 ml.
- piano primo = 114 mq. x h. media 2,95 m.
- piano primo soppalco ala in ampliamento = 57 mq.

Superficie resede di pertinenza

- resede dell'opificio = 4'167,00 mq.
- cabina elettrica = 13 mq.

Superficie commerciale totale ragguagliata

La superficie commerciale ragguagliata viene calcolata prendendo la superficie lorda del bene principale (coefficiente 1,00) sommata alle superfici lorde delle pertinenze moltiplicate per un coefficiente di ragguaglio che il sottoscritto ritiene più opportuno applicare, basandomi sulle linee guida dello standard unico Provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale. In questo caso si utilizza un coefficiente di 0,15* per il



resede di pertinenza carrabile, 0,40 per i soppalchi e per la cabina elettrica.

- Opificio p.t. = 1'770 mq. X 1,00 = 1770 mq.
- Opificio p.1° = 114 mq. X 1,00 = 114 mq.
- Opificio p.1° (soppalco) = 57 mq. X 0,40 = 22,80 mq.
- Resede dell'opificio = 4'167 mq. di cui:
 - 1'770 mq. X 0,15 = 265,50 mq.
 - 1'770 mq. X 0,02 = 35,40 mq.
 - 627 mq. X 0,005 = 3,13 mq.
 - sommano = 304,03 mq.
- Cabina elettrica = 13 mq. X 0,40 = 5,20 mq.

TOTALE sup. comm. ragguagliata = 2'216,03 mq. arrotondamento a 2'216,00 mq.

* area esterna scoperta carrabile 15% fino alla concorrenza della superficie del locale artigianale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della superficie al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%

Accertamenti urbanistici

Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti per la visione di pratiche edilizie, inviata tramite PEC dallo scrivente in data 25/05/2022, ho rilevato le seguenti pratiche edilizie riguardanti gli immobili in oggetto:

- *Edificazione originaria, "costruzione di un fabbricato ad uso artigianale/industriale", Concessione Edilizia n. 66 del 1976, successiva variante edilizia n. 34 del 1977 ed ulteriore variante n. 123 del 1978;*
- *Agibilità (riferita alle sopra citate pratiche) rilasciata dal Comune di Colle Val d'Elsa in data 15 Maggio 1981;*
- *Concessione Edilizia n. 19 del 1986, "costruzione di una cabina elettrica di*



trasformazione”;

- *Concessione Edilizia n. 26 del 1990, “ampliamento di un fabbricato ad uso industriale”;*
- *Agibilità (riferita alla sopra citata pratica) rilasciata dal Comune di Colle Val d'Elsa in data 20 Settembre 1994;*
- *Concessione Edilizia n. 20 del 1995, “costruzione di locale per l'alloggio dei contatori in adiacenza alla cabina elettrica”;*
- *Denuncia di Inizio Attività D.I.A. n. 246 del 1995, “trasformazione di un locale interno da centrale termica in infermeria”;*
- *Denuncia di Inizio Attività D.I.A. n. 133 del 2013, protocollo n. 9763 del 02/07/2013, “sostituzione copertura in eternit con pannelli sandwich.*

Dai rilievi effettuati in loco confrontati con le pratiche sopra dette visualizzate posso precauzionalmente affermare la regolarità urbanistica del compendio immobiliare nei limiti delle tolleranze ammesse.

Ad eccezione della struttura posticcia in lamiera posizionata in aderenza sul lato posteriore dell'edificio principale.

Per tale struttura di circa 130 mq. si consiglia la demolizione perchè realizzata in assenza di titoli autorizzativi, costruita con caratteristiche artificiose e particolarmente impattanti all'estetica dello stabilimento. Secondo l'art. 137 della Legge Regionale n. 65 del 10 Novembre 2014 infatti si considerano opere prive di rilevanza urbanistica, in riferimento ai pergolati, quelle strutture che sono dotate di coperture permeabili, aperte sui 4 lati, oltre alla loro precaria realizzazione con materiali leggeri e non permanente fisse al suolo.

- 1) *i pergolati, limitatamente alle strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche;*



Pertanto, preso atto della struttura in lamiera, costituita da copertura "solida" con pannellature sandwich permeabile alle precipitazioni atmosferiche e in parte anche chiusa sulle pareti laterali ed ancorata solidamente al suolo tramite profilati in ferro; a mio avviso si riscontra il NON rispetto della sopra citata Legge Regionale e pertanto suscettibile alla rimozione.

Accertamenti catastali

La planimetria catastale prelevata dall'Agenzia del Territorio e attualmente agli atti "AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI" con protocollo (n. B01265.1/1996) del 17/07/1996, riferita all'u.i. censita al Catasto Fabbricati del Comune di Colle Val d'Elsa al foglio 66, part. 465, senza sub., come categoria catastale D/1 "opificio", e rendita pari a €. 8'263,31; **RISULTA CATASTALMENTE CONFORME.**

Si precisa che la tettoia abusiva e sopra generalizzata sul paragrafo "accertamenti urbanistici", anche se realizzata in assenza di titoli autorizzativi, siccome fruibile sarebbe stata comunque soggetta ad accampionamento catastale per il regolare censimento alla Agenzia delle Entrate e conseguente pagamento in funzione della propria rendita attribuita. Tuttavia la rimozione della stessa eviterà tale operazione.

Valutazione dei beni

(metodo confronto di mercato M.C.A.)

Per la valutazione del bene in oggetto viene applicato il metodo diretto del confronto, basato sui dati reali di mercato (metodo confronto di mercato M.C.A.) ottenuto tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili a quello in esame. In base agli accertamenti eseguiti con il metodo diretto del confronto, su dati reali di mercato ottenuti tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte degli annunci di vendita attuali di immobili comparabili a quello in esame, ubicati in zone limitrofe e con simili caratteristiche, sono emersi i seguenti prezzi di mercato che vanno da un minimo di circa 445,00 €/mq. fino ad un massimo di circa 650,00 €/mq. ad eccezione dell'annuncio n. 5 che si discosta eccessivamente dagli importi medi. Considerato che trattasi di annunci di vendita si ritiene congruo applicare un 12% di decremento dovuto



dalla possibilità di "sconto in fase di trattativa", in questo preciso periodo accentuato dalla crisi economica/energetica del settore secondario.

Comparabili individuati:

- 1) www.immobiliare.it: capannone Strada Provinciale traversa Maremmana, Colle Val d'Elsa, riferimento 80317463 del 28/10/2022, mq. 420, richiesta €. 186'000,00 = 443 €/mq.
- 2) <https://www.idealista.it/immobile/19883684/>: capannone di tipo industriale, sito in Colle Val d'Elsa, uscita autostrada SI-FI a Colle Sud., mq. 2'074, richiesta €. 1'032'000,00 = 498 €/mq.
- 3) <https://www.idealista.it/immobile/24540921/>: fabbricato ad uso produttivo, sito in loc. Pian dell'Olmino, mq. 638, richiesta €. 305'000,00 = 478 €/mq;
- 4) <https://www.idealista.it/immobile/24099968/>: porzione di capannone ad uso laboratorio, sito in Via dei Mille n. 100, mq. 420, richiesta €. 233'000,00 = 555 €/mq;
- 5) <https://www.idealista.it/immobile/20199397/>: capannone artigianale a pochi Km dall'imbocco autostradale della SI-FI, mq. 325, richiesta €. 210'000,00 = 646 €/mq.
- 6) <https://www.casa.it/immobili/44555550/>: locale artigianale/commerciale, sito in zona San Marziale, mq. 256, richiesta €. 450'000,00 = 1'758 €/mq;

Pertanto, alla stregua di quanto esposto, in considerazione del fatto che l'immobile in oggetto si conserva in buone condizioni di manutenzione e discrete caratteristiche costruttive, per le sue notevoli peculiarità intrinseche ed estrinseche si crede opportuno adottare per la presente stima un valore precauzionale di **€/mq. 500,00**.

Calcolo del valore di mercato del compendio:

Superficie commerciale raggugiata = 2'216,00 mq. X €/mq. 500,00 = €. 1'108'000,00

ipotetico valore di mercato attuale in condizioni di conformità urbanistica e di libera vendita dell'Opificio.



Solo ai fini di riscontro, qui di seguito riporto anche la tabella O.M.I., riferita all'anno 2022, semestre 1, i cui parametri di riferimento risultano considerevolmente più alti di quelli rilevati in fase di ricerca per comparativi.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SIENA
 Comune: COLLE DI VAL D'ELSA
 Fascia/zona: Suburbi/SAN MARZANO - GIACCIANO
 Codice di zona: L10
 Microzona catastale: A.1
 Tipologia prevalente: abitazioni
 Destinazione: produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	820	1150	L	2,5	3,6	L

Adeguamenti:

In conclusione, alla stregua di quanto esposto sopra, credo opportuno applicare un abbattimento forfettario del 20 %, correzione percentuale del valore di mercato, in virtù della particolare circostanza per la quale viene effettuata la stima (vendita giudiziaria) sommata ad una ulteriore riduzione forfettaria per l'assenza di garanzia di vizi occulti ed altre inferiori garanzie civilistiche. Oltre a tale riduzione si sommano ulteriori € 5'000,00 a corpo per la demolizione, smontaggio e smaltimento della struttura posticcia in aderenza.

Pertanto:

$$\begin{aligned}
 & \text{€ } 1'108'000,00 \times 20\% - \text{€ } 5'000,00 = \\
 & = \text{€ } 1'108'000,00 - \text{€ } 221'600,00 - \text{€ } 5'000,00 = \\
 & = \text{€ } 881'400,00 \text{ prezzo base d'asta}
 \end{aligned}$$



Certificazione energetica

In riferimento all'art.3 comma 3 del D.Lgs 192/2005 e richiamato anche dall'appendice A del DM 26/06/2015, il bene in oggetto rientra tra gli edifici che risultano compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412. La presente certificazione è già stata redatta da altro tecnico nel 2020 e quindi valida fino al 2030, classe energetica "B", codice identificativo id: 0000223041 del 11/11/2020.

09/11/2022

In fede, Perito Edile Michele Catoni



Allegati che fanno parte integrante della presente perizia:

- 1) *Relazione ipo-catastale ventennale, redatta dal Notaio dott. Ceni Roberto;*
- 2) *Contratto di affitto d'azienda commerciale e allegati tra cui A.P.E.;*
- 3) *Visura catastale storica e planimetria catastale attualmente agli atti;*
- 4) *Documentazione fotografica;*
- 5) *Titoli edilizi.*