

1 Perizia di stima**IMMOBILI DA STIMARE**

Data di stima: dicembre 2019

Rif. Destin.	Immobile	Foglio	Part.	Sub	Categ.
1 Industriale	Fabbricato industriale in VIALE TOSCANA, 33 - 53041 ASCIANO - SIENA	28	401		D/1
2 Magazzino	Fabbricato industriale in VIALE TOSCANA, 33 - 53041 ASCIANO - SIENA	28	401		D/1
3 Ufficio	Fabbricato industriale in VIALE TOSCANA, 33 - 53041 ASCIANO - SIENA	28	401		D/1
4 Commerciale	Fabbricato industriale in VIALE TOSCANA, 33 - 53041 ASCIANO - SIENA	28	401		D/1
5 Area Esterna - Res. ede	Fabbricato industriale in VIALE TOSCANA, 33 - 53041 ASCIANO - SIENA	28	401		D/1
6 Terreno	Terreno edificabile con Piano Attuativo in LOCALITA' CASETTA - 53041 ASCIANO - SIENA	8	310		
7 Terreno	Terreno edificabile con Piano Attuativo in LOCALITA' CASETTA - 53041 ASCIANO - SIENA	8	295		
8 Terreno	Terreno edificabile con Piano Attuativo in LOCALITA' CASETTA - 53041 ASCIANO - SIENA	8	322		

STIMA DEL VALORE DEI BENI UBICATI IN LOC ARBIA.

UBICAZIONE

Indirizzo: VIALE TOSCANA, 33
Cap: 53041
Comune: ASCIANO
Provincia: SIENA
Regione: TOSCANA
Nazione: ITALIA
Piano: T-1
Latitudine: 43.292920 - Longitudine:11.407849



PRIMA PORZIONE DI IMMOBILE**DATI CATASTALI**

L'oggetto della stima è un'unica unità immobiliare

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
SIENA	ASCIANO		A461

1

Fabbricati	Sezione	Foglio	28	Particella	401
-------------------	---------	--------	-----------	------------	------------

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		D/1				€ 7.349,00

Indirizzo

VIALE TOSCANA, 33 Piano T-1

Intestati

--- Omissis ---

Totale valore catastale dei fabbricati

Superficie
catastaleRendita
catastale

€ 7.349,00

DESCRIZIONE DEI BENI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Data del sopralluogo 13 novembre 2019

Descrizione

L'immobile oggetto della stima è sito nell'area industriale della frazione di Arbia, del Comune di Asciano, in Viale Toscana, 33. L'immobile sito lungo la strada è accessibile tramite cancello automatizzato per i mezzi e cancelletto pedonale a serratura elettronica. Il fabbricato è sito all'interno di una corte esclusiva con pavimentazione a base bituminosa. L'attuale immobile essendo stato oggetto di vari ampliamenti nel corso degli anni è caratterizzato da diverse tipologie costruttive, partendo da una con struttura a muratura portante e finendo con una struttura a piloties dovuta ai più recenti interventi di ampliamento. Il rivestimento esterno predominante è in muratura e la copertura è prevalentemente in tegole marsigliesi. Da annotare che nell'ultimo ampliamento è stata realizzata una copertura con percentuali di eternit. Internamente al fabbricato è possibile individuare le varie zone lavorative, quali gli uffici, la parte a magazzino/deposito, la zona commerciale ed espositiva e la zona artigianale dedita alle lavorazioni.

Titolarità

L'immobile oggetto di Stima è di proprietà della --- Omissis --- a seguito di atto pubblico per cambio di proprietà da -- - Omissis --- a all'attuale Società, stipulato in data 29/12/1980.

Conformità catastale

Le principali pratiche catastali sono:

COSTITUZIONE del 16/07/1975 in atti dal 30/06/1987 (n.1.680/1975);

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 16/07/1975 in atti dal 12/03/1994 CLASSAMENTO (n. 1680/1975);

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/1980 in atti dal 26/05/1997 (n. 1589.1/1981) per cambio prop. Da --- Omissis --- a --- Omissis ---;

VARIAZIONE del 16/01/1984 in atti dal 12/03/1999 AMPLIAMENTO (n. 610.1/1984);

Variatione del 16/02/2005 protocollo n. SI0014069 in atti dal 16/02/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA

IDENTIFICATIVO (n. 3199.1/2005);

AMPLIAMENTO del 14/04/2005 protocollo n. SI0034395 in atti dal 14/04/2005 AMPLIAMENTO (n. 9428.1/2005);

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/04/2006 protocollo n. SI0031775 in atti dal 13/04/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7821.1/2006)

Legittimità edilizia e urbanistica

L'immobile ha subito diverse variazioni negli anni a seguito di Pratiche per ampliamento del fabbricato originale.

Dalla recente indagine le pratiche principali che hanno portato alla situazione attuale sono:

Ampliamento - Licenza Edilizia n. 1 del 03/01/1972;

Ampliamento - Variante alla Licenza Edilizia n. 1 del 03/01/1972;

Ampliamento - Licenza Edilizia n. 67 del 16/08/1976;

Ampliamento - Variante alla Licenza Edilizia n. 67 del 16/08/1976;

Ampliamento - Licenza Edilizia n. 30 del 25/01/1977;

Ampliamento - Variante alla Licenza Edilizia n. 30 del 25/01/1977;

Ampliamento - Concessione Edilizia n. 32 del 23/03/1983;

Ampliamento - Concessione Edilizia n. 5 del 27/04/1989;

Ampliamento anno 1995 - Variante alla Concessione Edilizia n. 169 del 31/10/1990;

Realizzazione di Soppalco - Concessione Edilizia n. 10 del 12/03/1991;

Ampliamento - Concessione edilizia 157/96

INQUADRAMENTO URBANISTICO**REGOLAMENTO URBANISTICO****Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata**

Superficie area: 2729.27 mq

Normativa vigente sull'area

Area ricadente all'interno dei centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 55 c. 2 lett. b L.R. 1/2005	Arbia
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	Zone B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A interessate da Piani Attuativi
Disciplina del territorio	CITTA' IN TRASFORMAZIONE - Aree ed edifici prevalentemente residenziale assoggettate a piano attuativo
Tipo di interventi	pa - Piano attuativo
UTOE	Arbia
Sistemi territoriali di paesaggio	2. Arbia, porta delle Crete ed il Pian delle Cortine
Centri abitati	I Centri urbani ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005
Centri abitati e nuclei minori	Arbia

Area ricadente all'interno dei centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 55 c. 2 lett. b L.R. 1/2005**Arbia****ZONE TERRITORIALI OMOGENEE****Zone B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A interessate da Piani Attuativi****Disciplina del territorio****CITTA' IN TRASFORMAZIONE - Aree ed edifici prevalentemente residenziale assoggettate a piano attuativo**

- [Art. 26 Piani attuativi \(PA\)](#)
- [Art. 27 Aree soggette a progettazione unitaria](#)
- [Art. 110 La città in trasformazione](#)

Tipo di interventi**pa - Piano attuativo**

- (Schede Normative) [Scheda arb pa 5 SCHEDE D'INDIRIZZO DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE](#)

UTOE**Arbia****Sistemi territoriali di paesaggio****2. Arbia, porta delle Crete ed il Pian delle Cortine****Centri abitati****I Centri urbani ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005****Centri abitati e nuclei minori****Arbia**

1. Il RU, nelle tavole grafiche e nell'Allegato 1 alle presenti Norme, individua le aree per le quali gli interventi sono soggetti obbligatoriamente alla previa approvazione di un piano attuativo.
2. Il ricorso alla preventiva pianificazione attuativa, ancorché non previsto come obbligatorio dal Regolamento Urbanistico, può essere deciso dai soggetti attuatori degli interventi o richiesto dall'Amministrazione Comunale quando dall'intervento che si intende eseguire consegua la necessità di un adeguamento nella dotazione di opere di urbanizzazione.
3. I contenuti dei piani attuativi ed i procedimenti per la loro approvazione sono definiti al Titolo V, Capo II, della L.R. 65/2014. I Piani Attuativi, di iniziativa privata devono contenere, oltre a quanto previsto da tutte le leggi e dai regolamenti vigenti in materia, i seguenti elaborati:
 - - documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel piano di lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare;
 - - schema di convenzione tra Comune e operatori con specificati:
 - - tempi e modi di esecuzione dei lavori;
 - - destinazione d'uso;
 - - contributi per le urbanizzazioni, che possono essere assolti anche attraverso cessioni di aree e/o esecuzione diretta delle opere;
 - - sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza;
 - - ogni altro aspetto relativo ai rapporti fra il soggetto richiedente ed il Comune.

Art. 27 Aree soggette a progettazione unitaria

1. Il presente RU individua le aree del territorio comunale, le cui trasformazioni sono assoggettate a progettazione unitaria o coordinata, sotto forma di piano attuativo o di progetto unitario convenzionato.
2. Le schede contenute nell'Allegato 1 individuano per ciascuna zona interessata i caratteri e le dimensioni dell'intervento, la dislocazione dell'edificato, delle infrastrutture e degli standard urbanistici, l'indicazione degli interventi per il miglioramento ambientale e paesaggistico degli insediamenti. Gli schemi grafici contenuti, debbono intendersi come schemi di indirizzo preferenziali, soggetti a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione del piano attuativo.
3. I comparti definiti nelle schede di cui all'Allegato 1, costituiscono Unità Minime d'Intervento (UMI), che possono essere a loro volta suddivise esclusivamente quando il Comune acquisisca, previa apposita convenzione, una parte delle aree per realizzare direttamente, ancor prima dell'approvazione dei piani urbanistici attuativi, opere di urbanizzazione necessarie per rispondere a specifiche necessità degli insediamenti esistenti. In tal caso la superficie complessiva ed il perimetro del comparto sono automaticamente modificati, mentre restano fermi tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi.
4. Sulla base dei principi della perequazione urbanistica ed ai fini della applicazione, quando necessario, delle disposizioni di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001, ciascuna zona soggetta a piano attuativo o a intervento diretto convenzionato costituisce un ambito unitario entro il quale il valore delle aree è distribuito in maniera uniforme, senza distinguere e diversificare, pertanto, il valore dei terreni che nella concreta soluzione progettuale saranno destinati alla costruzione di edifici rispetto a quelli utilizzati per la realizzazione di infrastrutture, aree di standard, spazi liberi o quant'altro necessario per una corretta progettazione urbana.
5. Ai fini della corretta gestione delle problematiche di cui ai commi precedenti è sempre auspicabile che per la realizzazione di interventi mediante piano attuativo vengano costituiti appositi consorzi fra i proprietari di tutte le aree interessate. Il Comune ha la facoltà, quando lo ritenga necessario per la complessità dell'intervento o dell'assetto delle proprietà, di richiedere la obbligatoria costituzione del consorzio.
6. Le opere di urbanizzazione primaria previste all'interno delle aree soggette a progettazione unitaria (PA o IC), sono a totale carico dei privati proponenti. In tal caso, secondo le disposizioni dell'art. 127 comma 5 della L.R. 01/05, la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è più dovuta.
7. L'attuazione degli interventi nelle aree soggette a PA e IC è comunque condizionata alla disponibilità del certificato del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione di gas. In caso di necessità di potenziamento della rete, i lavori occorrenti sono a carico del soggetto attuatore dell'intervento edilizio e devono essere realizzati contestualmente all'esecuzione dell'opera.

Art. 110 La città in trasformazione

1. Sono le parti del tessuto insediativo di impianto recente, formato lungo le direttrici verso Sinalunga e Rapolano Terme. L'urbanizzazione in direzione lineare, a carattere prevalentemente residenziale, ha spesso portato ad inglobare episodi significativi di edilizia rurale. In tali aree gli interventi ammessi devono promuovere:
 - - la qualità architettonica, con particolare riferimento alla composizione dei volumi e al decoro dei prospetti lungo la viabilità pubblica;
 - - un appropriato inserimento nel contesto;
 - - il miglioramento dell'efficienza energetica e la riduzione dell'impatto 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. Nelle parti della città in trasformazione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente e comprende anche le strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione.
La trasformazione a scopo residenziale di locali al piano terra è consentita esclusivamente quando sia dimostrato il rispetto di tutti i necessari requisiti igienico sanitari. In particolare, per quanto riguarda i locali da destinare a funzioni che richiedono il rispetto dei requisiti aeroilluminanti, si dovrà dimostrare, oltre all'esistenza di un valore di fattore luce medio diurno non inferiore al 2%, che il rapporto tra superficie illuminante e superficie illuminata, assicurata mediante finestre, come richiesto dal D.M. 5.7.1975, risulta verificato anche senza l'apporto delle porte di accesso che affacciano su spazi pubblici o di uso pubblico;
- b. artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza;
- c. commerciale di vicinato: è sempre consentita ai piani terra nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, l'introduzione di attività commerciali e pubblici esercizi;
- d. direzionali private: si intendono gli uffici privati in genere, gli ambulatori e gli studi medici e professionali, le strutture associative, ricreative e gli sportelli bancari, etc.;
- e. strutture ricettive: alberghiere ed extralberghiere; negli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di ostelli, pensionati, attività di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, residence, bed and breakfast;
- f. pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;
- g. agricole, connesse ed integrative.

3. All'interno della città in trasformazione sono presenti aree ed edifici specialistici, destinati a specifiche attività economiche e produttive, identificate con apposita campitura nelle tavole del R.U. Per questi edifici non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

Schede Normative

Scheda arb pa 5 SCHEDE D'INDIRIZZO DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE



COMUNE DI ASCIANO - Regolamento Urbanistico Comunale
Ottobre 2016

arb pa 5

SCHEDE D'INDIRIZZO DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

ARBIA

U.T.O.E.	n.2 - Arbia
Sistemi terr. e di paesag.	n.2 - Arbia la porta di Siena e la piana di Monteaperti
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
Tutele del P.T.C.P.	Non ricompreso
SIR - pSIC - ZPS	Non ricompreso
Beni culturali art. 10 del D.lgs. 42/2004, e s.m.e.i..	Non ricompreso



Modalità di attuazione

PIANO DI RECUPERO

FATTIBILITA' URBANISTICA

CONSISTENZA URBANISTICA

Superficie territoriale d'intervento	2370,00 mq indicativi e rilevabili da CTRN
SUL costruibile min/max	1000 mq
Superficie coperta max	50 % della superficie fondiaria
H massima degli edifici	8 ml

FINALITA' E DESTINAZIONI D'USO

Obiettivi	L'intervento persegue l'obiettivo di recupero del contesto urbano, attraverso un nuovo disegno degli isolati e la riconversione delle attuali destinazioni d'uso produttive ad altre più consone all'assetto e alle potenzialità di questa parte del centro di Arbia.
Destinazioni d'uso	Residenziale

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Opere di Urbanizzazione PRIMARIA e SECONDARIA Aree da cedere	L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche: - parcheggi pubblici 5,0 mq/abitante per un tot. di mq. 17 - verde pubblico 12,0 mq/abitante per un tot. di mq. 41
--	--

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni specifiche e caratteristiche tipologiche	Il progetto è indirizzato alla realizzazione di edilizia residenziale con tipologie terratetto o edifici in linea che si dovranno inserire nel contesto. In sede di realizzazione dell'intervento il progetto dovrà essere sviluppato rapportandosi con l'intervento delle scheda contigua dove il completamento della viabilità e la creazione di un'area di verde pubblico condiviso dovranno essere eseguiti in continuità.
--	---



FATTIBILITA' GEOLOGICA

DESTINAZIONE: residenziale

TIPO INTERVENTO:

GEOLOGIA: bn1 (depositi alluvionali terrazzati)

GEOMORFOLOGIA: area pianeggiante su terrazzo fluviale del F.Arbia.

IDROGEOLOGIA: vulnerabilità medio-alta – profondità della falda circa 10 - 12 m

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

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: PG2

PERICOLOSITA' IDRAULICA: PI2

PERICOLOSITA' SISMICA: PS3

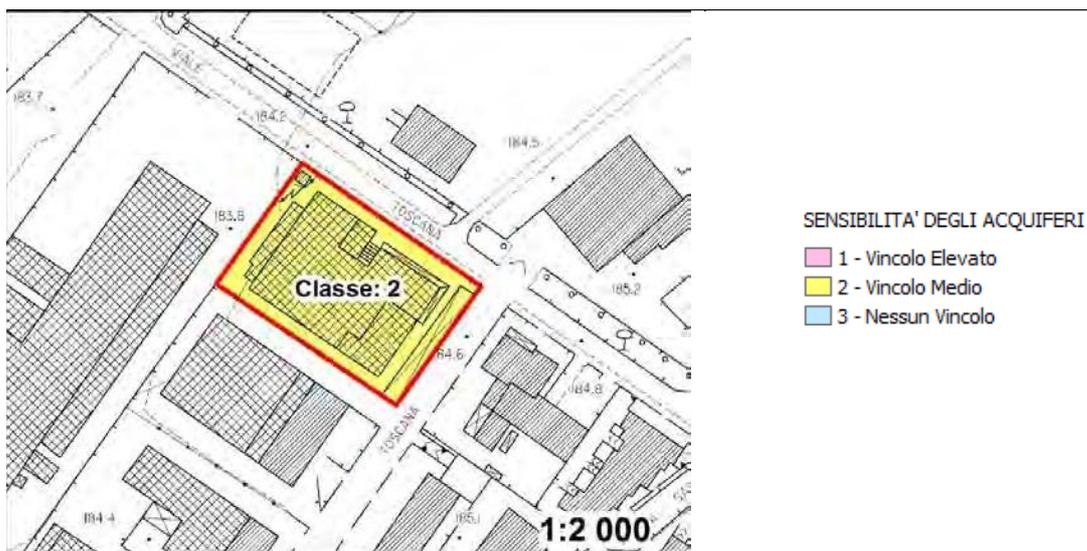
AREE A PERICOLOSITA' DA ALLUVIONE PGRA: assente

FATTIBILITA': FG2, FI2, FS3

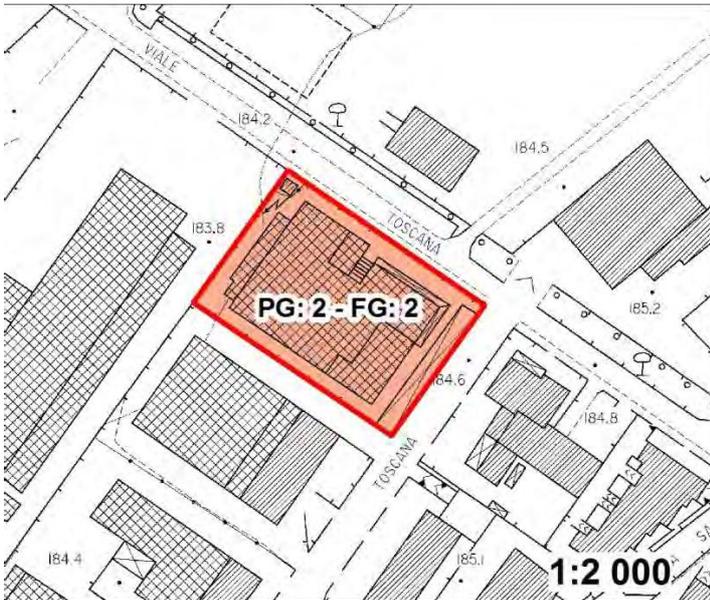
PRESCRIZIONI: Relativamente alla classe di pericolosità geologica PG2 si dovranno eseguire, a supporto del progetto, specifici approfondimenti geologico-tecnici basati su indagini geognostiche e prove di laboratorio per la ricostruzione puntuale dell'assetto litostratigrafico e delle caratteristiche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

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 alla sensibilità degli acquiferi (classe 2) il piano attuativo dovrà contenere uno studio specifico che accerti le condizioni di salvaguardia dell'acquifero secondo le prescrizioni della normativa vigente (PTCP art. 10.1.3).



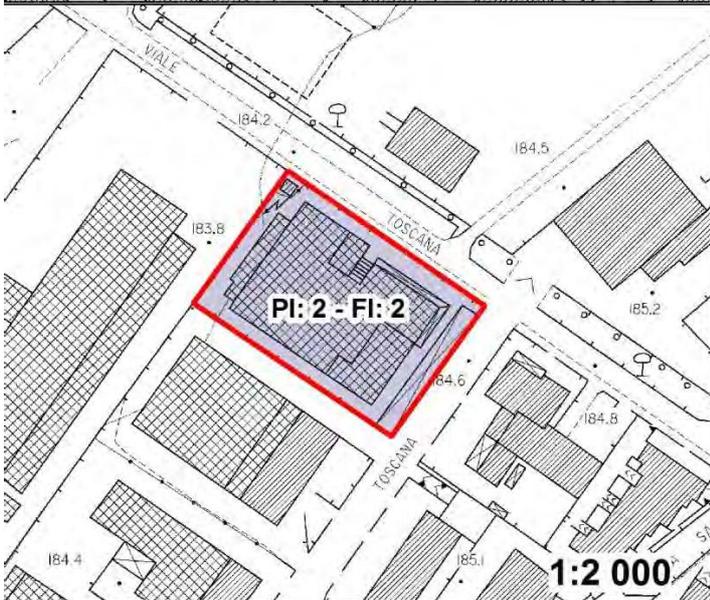
arb pa 5



PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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

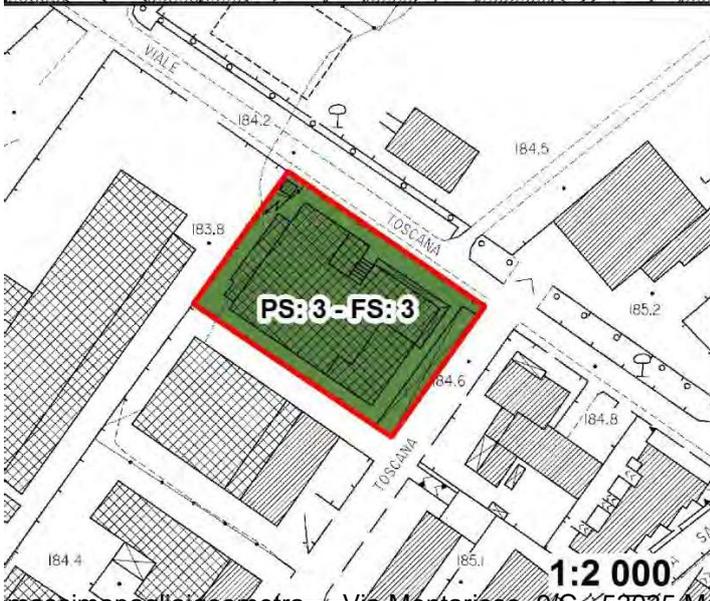
PG – FG: fattori di pericolosità e fattibilità geologica
n.a. = non ammissibile



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

FOTOGRAFIE



RIPRESA FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE



RIPRESA PLANIMETRICA DELL'AREA
DELL'IMMOBILE



INGRESSO STABILIMENTO

FOTOGRAFIE



INGRESSO ZONA COMMERCIALE



LATO SINISTRO



LATO SINISTRO

FOTOGRAFIE



LATO DESTRO



LATO DESTRO



RETRO IMMOBILE

FOTOGRAFIE



RETRO IMMOBILE

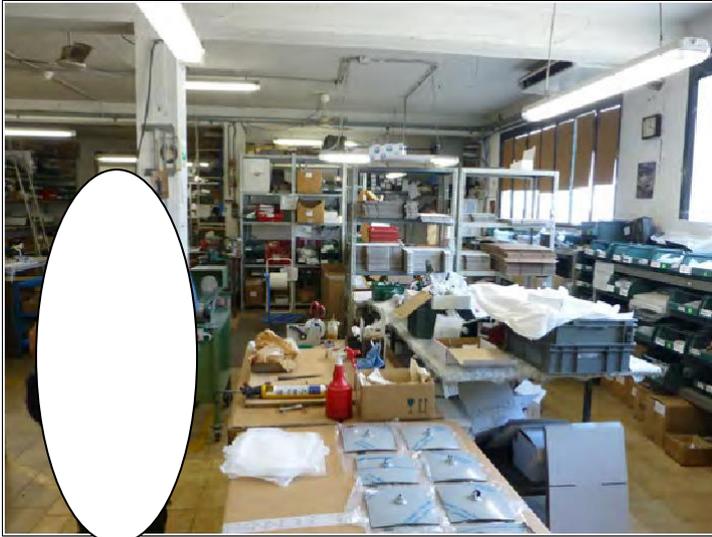


LABORATORIO ARTIGIANALE

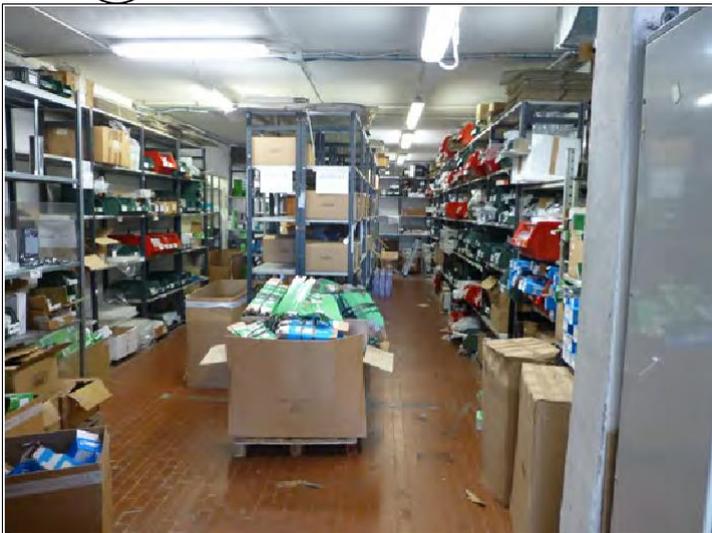


LABORATORIO ARTIGIANALE

FOTOGRAFIE



ZONA DEPOSITO/MAGAZZINO



ZONA DEPOSITO/MAGAZZINO



ZONA UFFICI

PRIMA PORZIONE DI IMMOBILE**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE****CRITERIO DI CALCOLO: PERSONALE**Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte da planimetrie catastali**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	766,46	Laboratorio artigianale	+
Superficie al 80%	49,62	Locali deposito	+
Superficie al 60%	48,35	Servizi Igienici	+
Superficie al 50%	9,92	Locali Caldaia	+
Sup. al 40,00%	88,22	Soppalco /Deposito	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq			875,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI



						Prezzi marginali EUR		
Piano con ascensore				PCA	x			
Piano senza ascensore				PSA	x			
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00			ORI	1,000	x	0	
Esposizione	Su più lati: 1,05			ESP	1,050	x	48.125	
Affaccio	Su strada: 1,00			AFF	1,000	x	0	
Taglio	> mq 200: 0,95			TAG	0,950	x	-48.125	
Balconi				BAL		x		
Distribuzione	Normale: 1,00			DIS	1,000	x	0	
Luminosità	Normale: 1,00			LUM	1,000	x	0	
Vetustà				VET		x		
Finitura	Mediocre: 0,90			FIN	0,900	x	-96.250	
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,85	+ stabile	Mediocre: 0,95	MAN	0,800	x	-192.500	
Riscaldamento	Climatizzazione canalizzata: 1,03			RIS	1,030	x	28.875	
Efficienza energetica	Classe G: 0,90			EFF	0,900	x	-96.250	
Locazione				LOC		x		
Stabile	Economico: 0,95			STA	0,950	x	-48.125	
Parcheggio	Più facile: 1,10			PAR	1,100	x	96.250	
Trasporti	Vicini: 1,05			PAR	1,050	x	48.125	
Traffico	Normale: 1,00			TRAS	1,000	x	0	
Zona	Nella media della zona: 1,00			TRAF	1,000	x	0	
Produttività	1,38			ZON	1,380	x	365.750	
Altro				PROD		x		
				ALT		=		
Coefficiente correttivo per locazione				1,008114	Coefficiente correttivo		1,008114	7.810

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

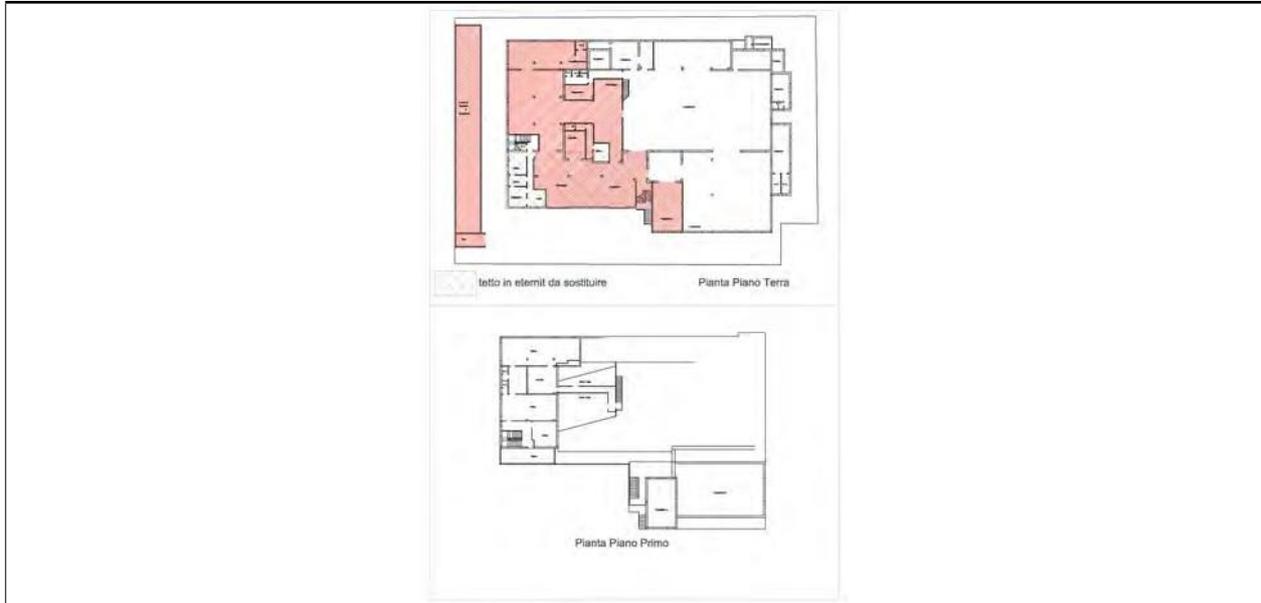
Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliariValore zona per mq - EUR xCoefficiente correttivo =Valore di mercato per mq - EUR xSuperficie commerciale mq
Criterio di calcolo: Personale =**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A DICEMBRE 2019**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliariValore locazione mensile zona per mq - EUR xCoefficiente correttivo =Valore di locazione mensile per mq - EUR xSuperficie commerciale lorda mq
Criterio di calcolo: Personale =**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE A DICEMBRE 2019**Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR **VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A DICEMBRE 2019**Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR *Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.*

SECONDA PORZIONE DI IMMOBILE

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO: PERSONALE

Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte da planimetrie catastali**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	372,55	Magazzino	+
Superficie al 70%	179,65	Locali deposito	+
Superficie al 60%	12,64	Servizi Igienici	+
Sup. al 16,00%	168,82	Parte magazzino interessata da futura bonifica della copertura in eternit.	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq			533,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI



						Prezzi marginali EUR	
Piano con ascensore				PCA	x		
Piano senza ascensore				PSA	x		
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00			ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su più lati: 1,05			ESP	1,050	x	15.724
Affaccio	Su strada: 1,00			AFF	1,000	x	0
Taglio	> mq 200: 0,95			TAG	0,950	x	-15.724
Balconi				BAL		x	
Distribuzione	Normale: 1,00			DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00			LUM	1,000	x	0
Vetustà				VET		x	
Finitura	Mediocre: 0,90			FIN	0,900	x	-31.447
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,85	+ stabile	Mediocre: 0,95	MAN	0,800	x	-62.894
Riscaldamento	Climatizzazione canalizzata: 1,03			RIS	1,030	x	9.434
Efficienza energetica	Classe G: 0,90			EFF	0,900	x	-31.447
Localione				LOC		x	
Stabile	Economico: 0,95			STA	0,950	x	-15.724
Parcheggio	Più facile: 1,10			PAR	1,100	x	31.447
Trasporti	Vicini: 1,05			PAR	1,050	x	15.724
Traffico	Normale: 1,00			TRAS	1,000	x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00			TRAF	1,000	x	0
Produttività	1,38			ZON	1,380	x	119.499
Altro				PROD		x	
				ALT		=	
				Coefficiente correttivo	1,008114		2.552

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Valore zona per mq - EUR	590,00	x	
Coefficiente correttivo	1,008114	=	
Valore di mercato per mq - EUR	594,79	x	
Superficie commerciale mq Criterio di calcolo: Personale	533,00	=	

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A DICEMBRE 2019

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **317.022**

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Valore locazione mensile zona per mq - EUR	2,80	x	
Coefficiente correttivo	1,008114	=	
Valore di locazione mensile per mq - EUR	2,82	x	
Superficie commerciale lorda mq Criterio di calcolo: Personale	533,00	=	

VALORE DI LOCAZIONE MENSILE A DICEMBRE 2019

Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR **1.505**

VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A DICEMBRE 2019

Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR **18.060**

Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.

TERZA PORZIONE DI IMMOBILE**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE****CRITERIO DI CALCOLO: PERSONALE**Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte da planimetrie catastali**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	230,62	Uffici	+
Superficie al 80%	25,73	Archivio	+
Superficie al 60%	9,57	Servizi Igienici	+
Sup. al 16,00%	58,10	Parte uffici interessata da futura bonifica della copertura in eternit.	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq			
			266,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI



						Prezzi marginali EUR	
Piano con ascensore				PCA	x		
Piano senza ascensore				PSA	x		
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00			ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su più lati: 1,05			ESP	1,050	x	19.950
Affaccio	Su strada: 1,00			AFF	1,000	x	0
Taglio	> mq 200: 0,95			TAG	0,950	x	-19.950
Balconi				BAL		x	
Distribuzione	Normale: 1,00			DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00			LUM	1,000	x	0
Vetustà				VET		x	
Finitura	Mediocre: 0,90			FIN	0,900	x	-39.900
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,85	+ stabile	Mediocre: 0,95	MAN	0,800	x	-79.800
Riscaldamento	Climatizzazione canalizzata: 1,03			RIS	1,030	x	11.970
Efficienza energetica	Classe G: 0,90			EFF	0,900	x	-39.900
Localazione				LOC		x	
Stabile	Economico: 0,95			STA	0,950	x	-19.950
Parcheggio	Più facile: 1,10			PAR	1,100	x	39.900
Trasporti	Vicini: 1,05			PAR	1,050	x	19.950
Traffico	Normale: 1,00			TRAS	1,000	x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00			TRAF	1,000	x	0
Produttività	1,38			ZON	1,380	x	151.620
Altro				PROD		x	
				ALT		=	
				Coefficiente correttivo	1,008114		3.237

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Valore zona per mq - EUR	1.500,00	x
Coefficiente correttivo	1,008114	=
Valore di mercato per mq - EUR	1.512,17	x
Superficie commerciale mq Criterio di calcolo: Personale	266,00	=

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A DICEMBRE 2019

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **402.237**

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Valore locazione mensile zona per mq - EUR	5,40	x
Coefficiente correttivo	1,008114	=
Valore di locazione mensile per mq - EUR	5,44	x
Superficie commerciale lorda mq Criterio di calcolo: Personale	266,00	=

VALORE DI LOCAZIONE MENSILE A DICEMBRE 2019

Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR **1.448**

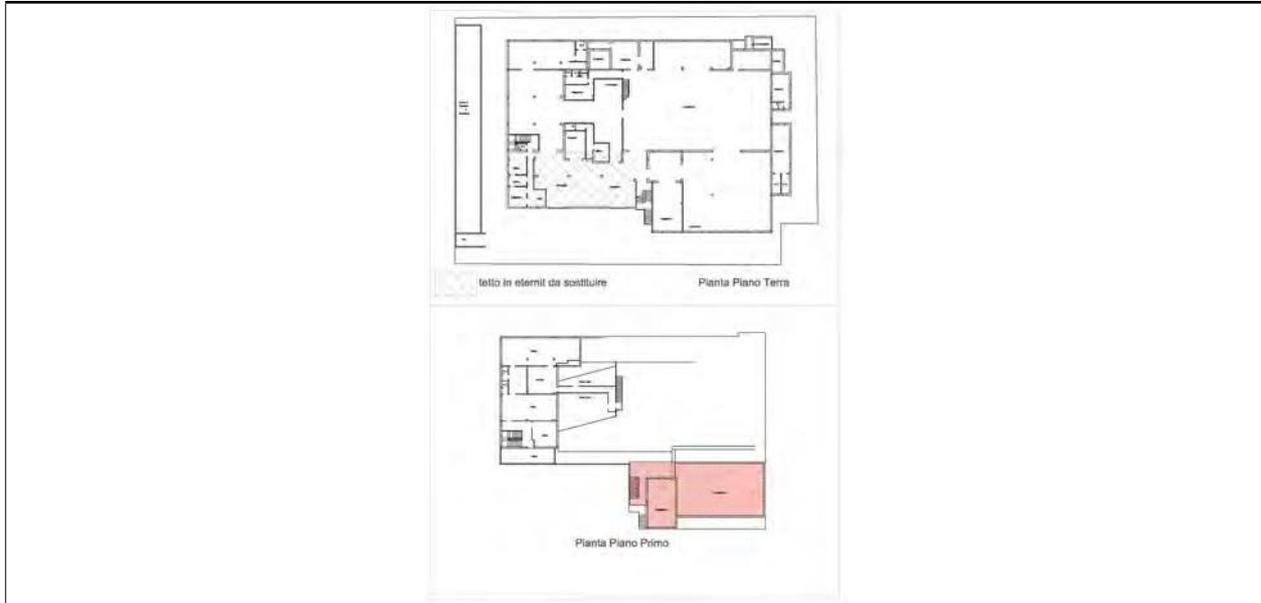
VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A DICEMBRE 2019

Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR **17.376**

Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.

QUARTA PORZIONE DI IMMOBILE

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO: PERSONALE

Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte da planimetrie catastali**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	235,47	Commerciale	+
		Superficie commerciale arrotondata all'unità mq	235,00

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Valore zona per mq - EUR	1.200,00	x
Coefficiente correttivo	1,008114	=
Valore di mercato per mq - EUR	1.209,74	x
Superficie commerciale mq Criterio di calcolo: Personale	235,00	=

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A DICEMBRE 2019Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **284.288****CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

Valuta: EUR

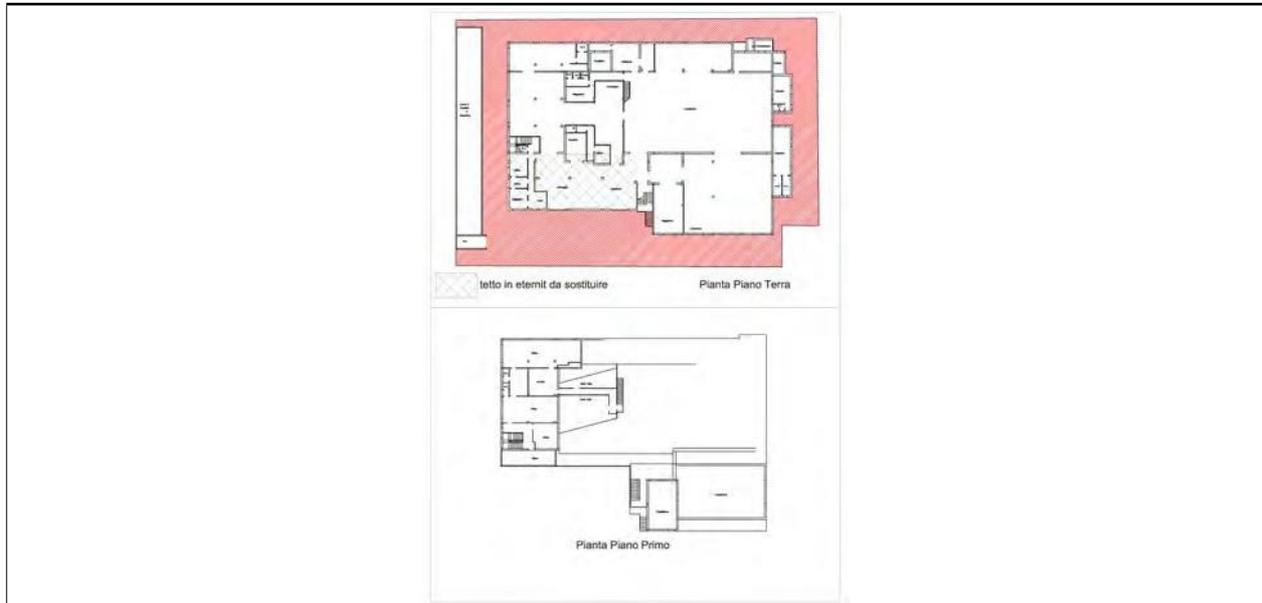
Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Valore locazione mensile zona per mq - EUR	5,50	x
Coefficiente correttivo	1,008114	=
Valore di locazione mensile per mq - EUR	5,54	x
Superficie commerciale lorda mq Criterio di calcolo: Personale	235,00	=

VALORE DI LOCAZIONE MENSILE A DICEMBRE 2019Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR **1.303****VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A DICEMBRE 2019**Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR **15.636***Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.*

RESEDE ESTERNO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO: PERSONALE

Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte da planimetrie catastali**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	965,92	Resede esterno	+
		Superficie commerciale arrotondata all'unità mq	966,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI



						Prezzi marginali EUR	
Piano con ascensore				PCA	x		
Piano senza ascensore				PSA	x		
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00			ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su più lati: 1,05			ESP	1,050	x	7.245
Affaccio	Su strada: 1,00			AFF	1,000	x	0
Taglio	> mq 200: 0,95			TAG	0,950	x	-7.245
Balconi				BAL		x	
Distribuzione	Normale: 1,00			DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00			LUM	1,000	x	0
Vetustà				VET		x	
Finitura	Mediocre: 0,90			FIN	0,900	x	-14.490
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,85	+ stabile	Mediocre: 0,95	MAN	0,800	x	-28.980
Riscaldamento	Climatizzazione canalizzata: 1,03			RIS	1,030	x	4.347
Efficienza energetica	Classe G: 0,90			EFF	0,900	x	-14.490
Localione				LOC		x	
Stabile	Economico: 0,95			STA	0,950	x	-7.245
Parcheggio	Più facile: 1,10			PAR	1,100	x	14.490
Trasporti	Vicini: 1,05			PAR	1,050	x	7.245
Traffico	Normale: 1,00			TRAS	1,000	x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00			TRAF	1,000	x	0
Produttività	1,38			ZON	1,380	x	55.062
Altro				PROD		x	
				ALT		=	
				Coefficiente correttivo	1,008114		1.176

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

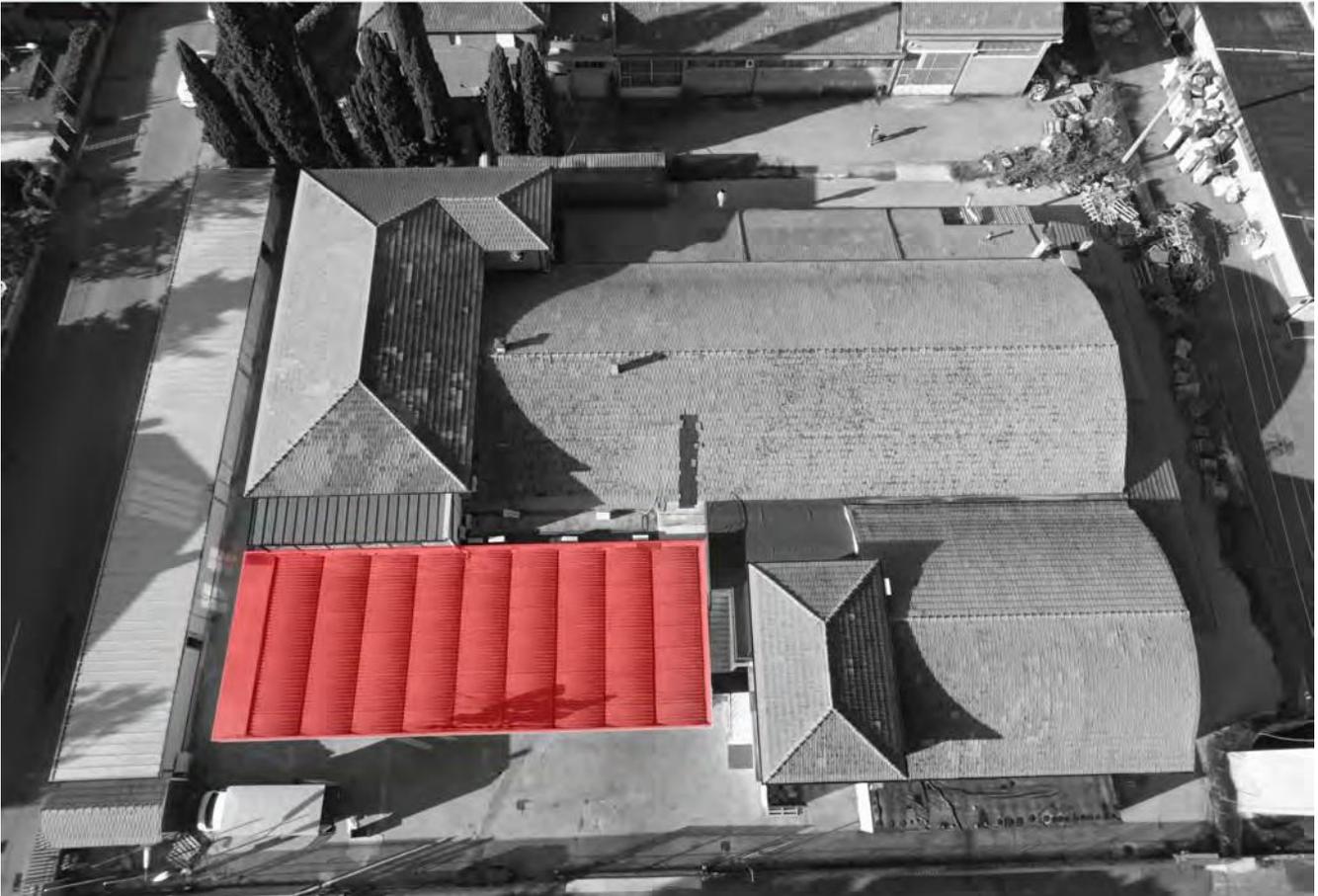
Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliariValore zona per mq - EUR xCoefficiente correttivo =Valore di mercato per mq - EUR xSuperficie commerciale mq =
Criterio di calcolo: Personale**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A DICEMBRE 2019**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliariValore locazione mensile zona per mq - EUR xCoefficiente correttivo =Valore di locazione mensile per mq - EUR xSuperficie commerciale lorda mq =
Criterio di calcolo: Personale**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE A DICEMBRE 2019**Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR **VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A DICEMBRE 2019**Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR *Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.*

Nella porzione del fabbricato realizzata con l'ultimo ampliamento la copertura è stata realizzata usando pannelli di fibronit non conformi alla normativa, per cui andrebbero smaltiti e sostituiti presumibilmente con un pannello sandwich coibentato altezza cm 10. La porzione da bonificare è di circa mq 225,00 con un costo presumibile di euro 20.000,00

ZONA CON TETTO IN ETERNIT DA SOSTITUIRE



PER QUANTO RIGUARDA LA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE , L'IMMOBILE ESSENDO STATO REALIZZATO IN PIU' FASI , CON MOLTE PRATICHE E VARIANTI ALLE STESSE, PER CUI LA RICOSTRUZIONE DELLA CONFORMITA' URBANISTICA PUO' NON RISULTARE ESATTA , RISULTANO ALCUNE APERTURE NON CONFORMI PERCHE' SPOSTATE E DI DIVERSA DIMENSIONE, ANCHE ALCUNE TRAMEZZATURE INTERNE DEL PRIMO PIANO RISULTANO ESEGUITE DIVERSAMENTE DALLE PRATICHE EDILIZIE, INOLTRE IL MANUFATTO REALIZZATO SOTTO LA TETTOIA UN TEMPO DESTINATA A PARCHEGGIO, NON RISULTA CONFORME.

STIME DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Data di stima: dicembre 2019

Riferimento	Immobile				Sup. comm.	Metodo di stima	Diritto reale	Valore quote
Destinazione	Foglio	Part.	Sub	Categ.	Valore mq	Valore stimato	Quote	diritto reale
1	Fabbricato industriale in VIALE TOSCANA, 33 - 53041 ASCIANO - SIENA				875,00	Comparazione con borsini immobiliari	Proprietà	970.310
					EUR			
Industriale	28	401		D/1	1.108,93	970.310	Tutte	
2	Fabbricato industriale in VIALE TOSCANA, 33 - 53041 ASCIANO - SIENA				533,00	Comparazione con borsini immobiliari	Proprietà	317.022
					EUR			
Magazzino	28	401		D/1	594,79	317.022	Tutte	
3	Fabbricato industriale in VIALE TOSCANA, 33 - 53041 ASCIANO - SIENA				266,00	Comparazione con borsini immobiliari	Proprietà	402.237
					EUR			
Ufficio	28	401		D/1	1.512,17	402.237	Tutte	
4	Fabbricato industriale in VIALE TOSCANA, 33 - 53041 ASCIANO - SIENA				235,00	Comparazione con borsini immobiliari	Proprietà	284.288
					EUR			
Commerciale	28	401		D/1	1.209,74	284.288	Tutte	
5	Fabbricato industriale in VIALE TOSCANA, 33 - 53041 ASCIANO - SIENA				966,00	Comparazione con borsini immobiliari	Proprietà	146.076
					EUR			
Area Esterna -	28	401		D/1	151,22	146.076	Tutte	

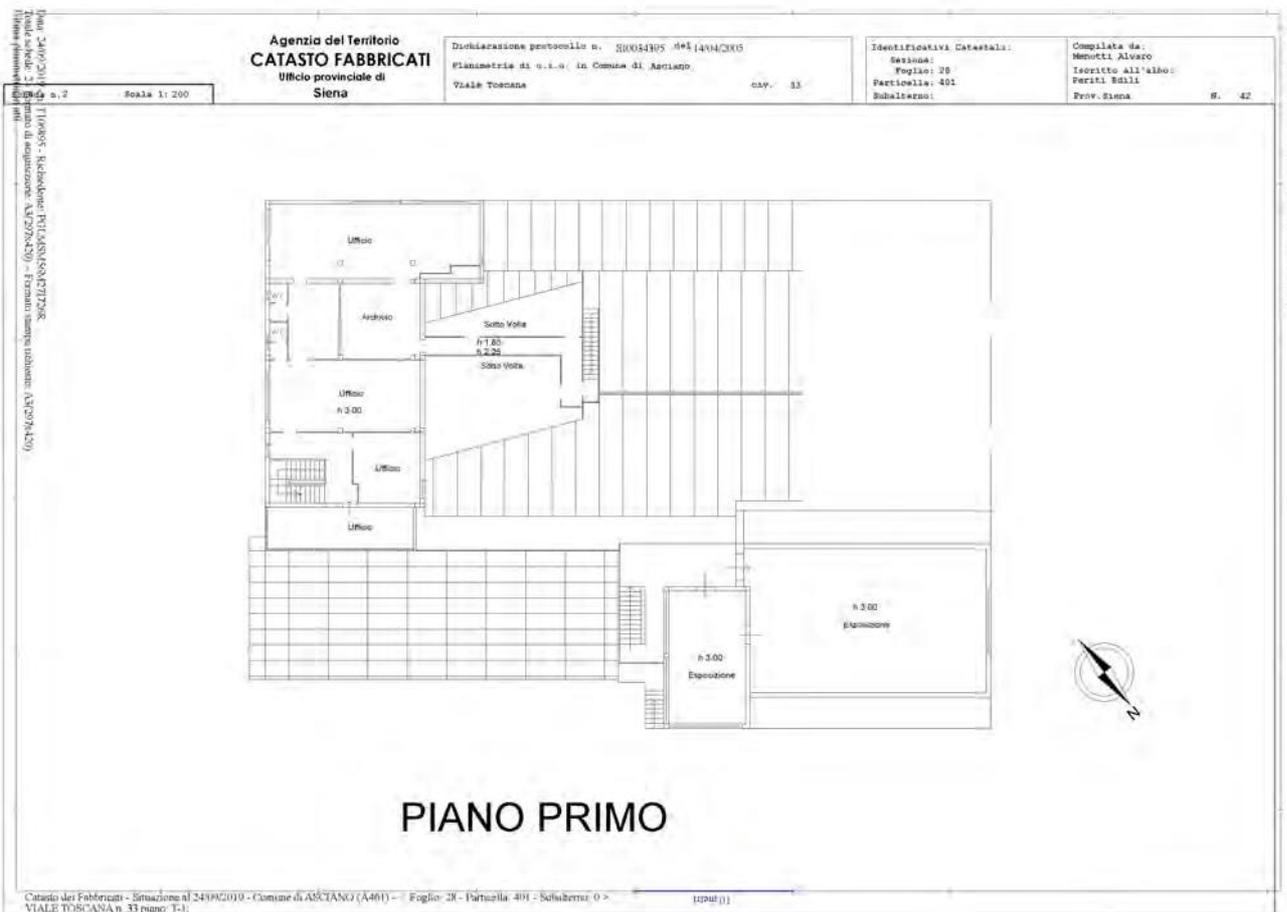
VALORE IMMOBILI LOC. ARBIA - EUR **2.119.933****2.119.933****DICONSI DEMILIONICENTODICIANNOVEMILANOVECENTOTRENTATRE EURO**

IL VALORE DEGLI IMMOBILI E' STATO CONSIDERATO NELLO STATO ATTUALE DEL BENE SENZA TENERE CONTO DEL POSSIBILE VALORE DI TRASFORMAZIONE DELLO STESSO A REDENZIALE IN QUANTO NON RITENUTA TALE DA APPORTARE UN VALORE AGGIUNTO MA UN DECREMENTO PERCHE' PER REALIZZARE LA PREVISIONE DEL PIANO REGOLATORE A MIO AVVISO E' NECESSARIA LA DEMOLIZIONE TOTALE DELL'ATTUALE EDIFICIO .

PER LE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO SOPRATTUTTO PER IL FATTO CHE E' STATO REALIZZATO ESPLICITAMENTE PER L'ATTIVITA' SPECIFICA DELLA SOC CAPANNOLI APPORTANDO DI VOLTA IN VOLTA NEGLI ANNI AMPLIAMENTI ALL'EDIFICIO INIZIALE CON IL SOLO SCOPO DI FACILITARE L'ATTIVITA' SENZA , A MIO AVVISO , TENERE CONTO DI FUTURE POSSIBILI TRASFORMAZIONI E/O FRAZIONAMENTI CON EVENTUALE CAMBIO DI DESTINAZIONE PERTANTO NON LO RITENGO FRAZIONABILE IN LOTTI FUNZIONALI SE NON LA PRIMA PORZIONE INDIVIDUATA NELLA PRESENTE STIMA CHE POTREBBE AVERE UNA SUA FUNZIONE AUTONOMA RISPETTO AL RESTO DEL FABBRICATO CHE PERO' PERDEREBBE PARTE DEL PROPRIO VALORE.

CONSIDERATO IL CONTESTO IN CUI E' UBICATO L'EDIFICIO, LA SUA STRUTTURA E L'ATTUALE COLLOCAZIONE DEL BENE NEL MERCATO IMMOBILIARE SI CONSIDERA UN ABBATTIMENTO TOTALE DEL VALORE DEL 20%. PER UN NUOVO VALORE DI MERCATO DI EURO 1.695.946,00 (DICONSI UNMILIONESEICENTONOVANTACINQUEMILANOVECENTOQUARANTASEI.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE - PLANIMETRIE



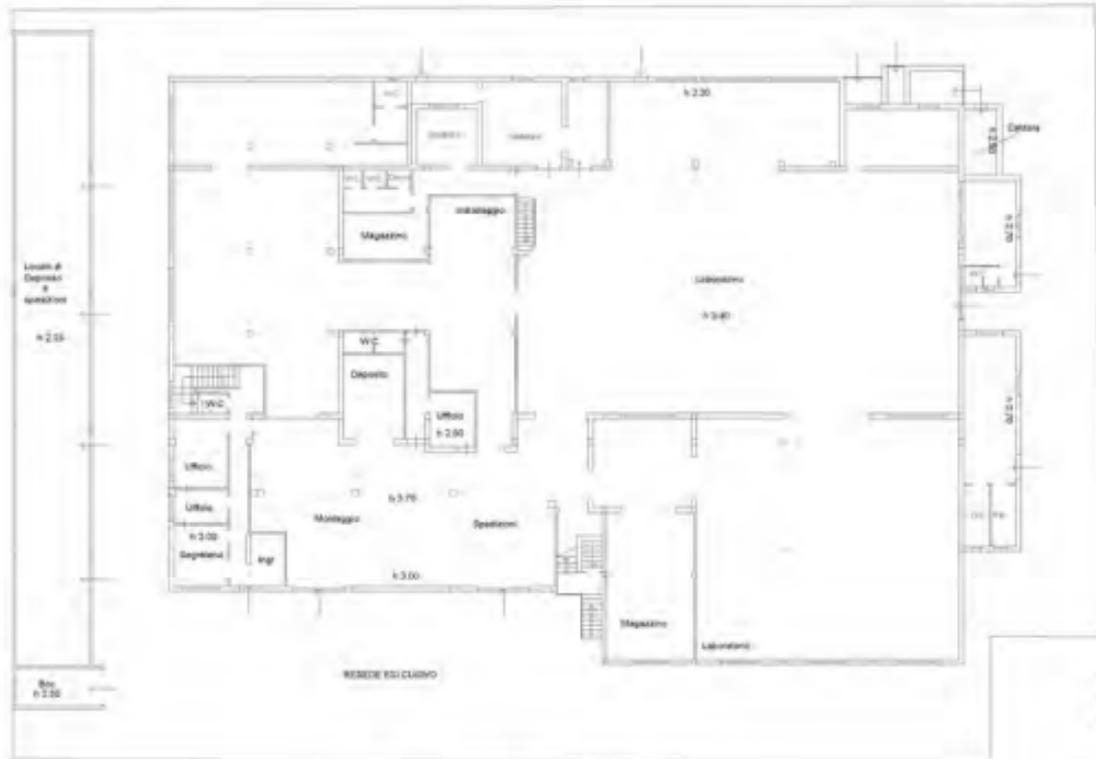
STIME DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI TUTTI GLI IMMOBILI

Data di stima: dicembre 2019

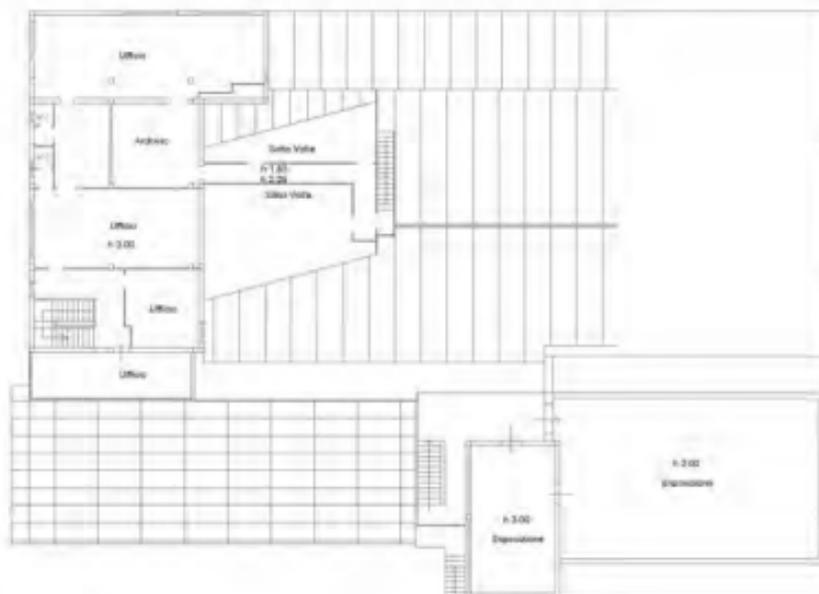
Riferimento	Immobile				Sup. comm.	Metodo di stima	Diritto reale	Valore quote diritto reale
Destinazione	Foglio	Part.	Sub	Categ.	Valore mq	Valore stimato	Quote	
1	Fabbricato industriale in VIALE TOSCANA, 33 - 53041 ASCIANO - SIENA				875,00	Comparazione con borsini immobiliari	Proprietà	970.310
					EUR			
Industriale	28	401		D/1	1.108,93	970.310	Tutte	
2	Fabbricato industriale in VIALE TOSCANA, 33 - 53041 ASCIANO - SIENA				533,00	Comparazione con borsini immobiliari	Proprietà	317.022
					EUR			
Magazzino	28	401		D/1	594,79	317.022	Tutte	
3	Fabbricato industriale in VIALE TOSCANA, 33 - 53041 ASCIANO - SIENA				266,00	Comparazione con borsini immobiliari	Proprietà	402.237
					EUR			
Ufficio	28	401		D/1	1.512,17	402.237	Tutte	
4	Fabbricato industriale in VIALE TOSCANA, 33 - 53041 ASCIANO - SIENA				235,00	Comparazione con borsini immobiliari	Proprietà	284.288
					EUR			
Commerciale	28	401		D/1	1.209,74	284.288	Tutte	
5	Fabbricato industriale in VIALE TOSCANA, 33 - 53041 ASCIANO - SIENA				966,00	Comparazione con borsini immobiliari	Proprietà	146.076
					EUR			
Area Esterna -	28	401		D/1	151,22	146.076	Tutte	

Totale perizia - EUR **2.128.772** **2.128.772****VALORE DEPREZZATO 20% = 1.695.946****IL TECNICO**

Handwritten signature and blue circular stamp of Massimo Pagliai, Geometra, with the number 571.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO