

STIMA DEL VALORE DEI TERRENI IN LOC. CASETTA

I TERRENI OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA URBANISTICAMENTE SONO INQUADRATI COME TERRENI EDIFICABILI , CON I PARAMETRI DELLA SCHEDA CUI DI SEGUITO RIPORTATA , A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO COMPRENDENTE UNA ZONA PIU' AMPIA A COMPLETAMENTO DELL'ABITATO DI CASETTA. AD OGGI DETTO PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA NON E' STATO NEANCHE PRESENTATO PER CUI IL VALORE DEI TERRENI VIENE RIPORTATO COME VALORE DI TERRENI AGRICOLI.

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 101903.04 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	Casetta zona industriale
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	Zone D - parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati
Disciplina del territorio	CITTA' DELLA PRODUZIONE - Aree ed edifici prevalentemente produttivi, 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	Città della produzione
Centri abitati e nuclei minori	Casetta zona industriale

Area ricadente all'interno dei centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 55 c. 2 lett. b L.R. 1/2005**Casetta zona industriale****ZONE TERRITORIALI OMOGENEE****Zone D - parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati****Disciplina del territorio****CITTA' DELLA PRODUZIONE - Aree ed edifici prevalentemente produttivi, assoggettate a piano attuativo**

- [Art. 26 Piani attuativi \(PA\)](#)
- [Art. 27 Aree soggette a progettazione unitaria](#)
- [Art. 111 Le aree della produzione](#)

Tipo di interventi**pa - Piano attuativo**

- (Schede Normative) [Scheda pa cas 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****Città della produzione****Centri abitati e nuclei minori****Casetta zona industriale****Art. 26 Piani attuativi (PA)**

1. Il R.U., 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. contenuti dei piani attuativi ed i procedimenti per la loro approvazione sono definiti al Titolo V, Capo II, della LR 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. I 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. e 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. 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. 111 Le aree della produzione

1. sono 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.

5. Nei nuovi interventi:

- - è da privilegiare una disposizione degli edifici che non risulti casuale e disordinata, ma coerente con la struttura del paesaggio e costituisca un disegno compatto, che persegua il contenimento del consumo di suolo;
- - il passaggio delle relazioni paesaggistiche non deve essere compromesso dalla sistemazione degli edifici. È opportuno fornire le aree di varchi, relazionati alla struttura del paesaggio, costituiti da spazi aperti opportunamente progettati a verde, utili a garantire le connessioni ecologiche (ad esempio non creare barriera verso i corsi d'acqua), l'accessibilità ai luoghi, la visibilità da e verso i luoghi, fornire spazi aperti per usi collettivi e la qualità delle persone. Una buona dotazione di spazi aperti opportunamente progettata, relazionata al contesto paesaggistico e dotata di equipaggiamento vegetale è utile inoltre a tutelare l'ambiente ed ad inserire gli insediamenti nel paesaggio, a rendere più gradevoli esteticamente gli ambienti di vita;
- - le tipologie architettoniche, le caratteristiche dei materiali e dei colori per i capannoni e per il costruito in genere, pur nella loro semplicità costruttiva non devono risultare incoerenti con i caratteri del contesto paesaggistico. L'edificio pur nella sua semplicità costruttiva, deve essere dotato di un proprio aspetto dignitoso. I pannelli fotovoltaici e/o solari (e gli impianti per l'energia rinnovabile in genere) devono essere integrati all'interno dell'architettura degli edifici, o comunque opportunamente sistemati a terra secondo un disegno coerente e ordinato rispetto alla morfologia dell'insediamento e al disegno di paesaggio;
- - le aree a parcheggio di servizio (sia pubblico che privato) sono preferibilmente realizzate con pavimentazioni drenanti e con una buona dote di equipaggiamento vegetale opportunamente progettata in relazione al contesto paesaggistico, in modo da rendere gradevoli esteticamente i luoghi e nel contempo migliorare il microclima;
- - la scelta delle specie arboree e arbustive, soprattutto utili a integrare piuttosto che a nascondere e a creare barriere, deve essere coerente al contesto paesaggistico. Sono pertanto fortemente sconsigliate le specie arboree esotiche quali il cipresso dell'Arizona, thuje e va limitato l'uso del pioppo cipressino e del cipresso comune, mentre risultano generalmente più efficaci le specie arboree a chioma larga e a foglia caduca.

Schede Normative

Scheda pa cas SCHEDE D'INDIRIZZO DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

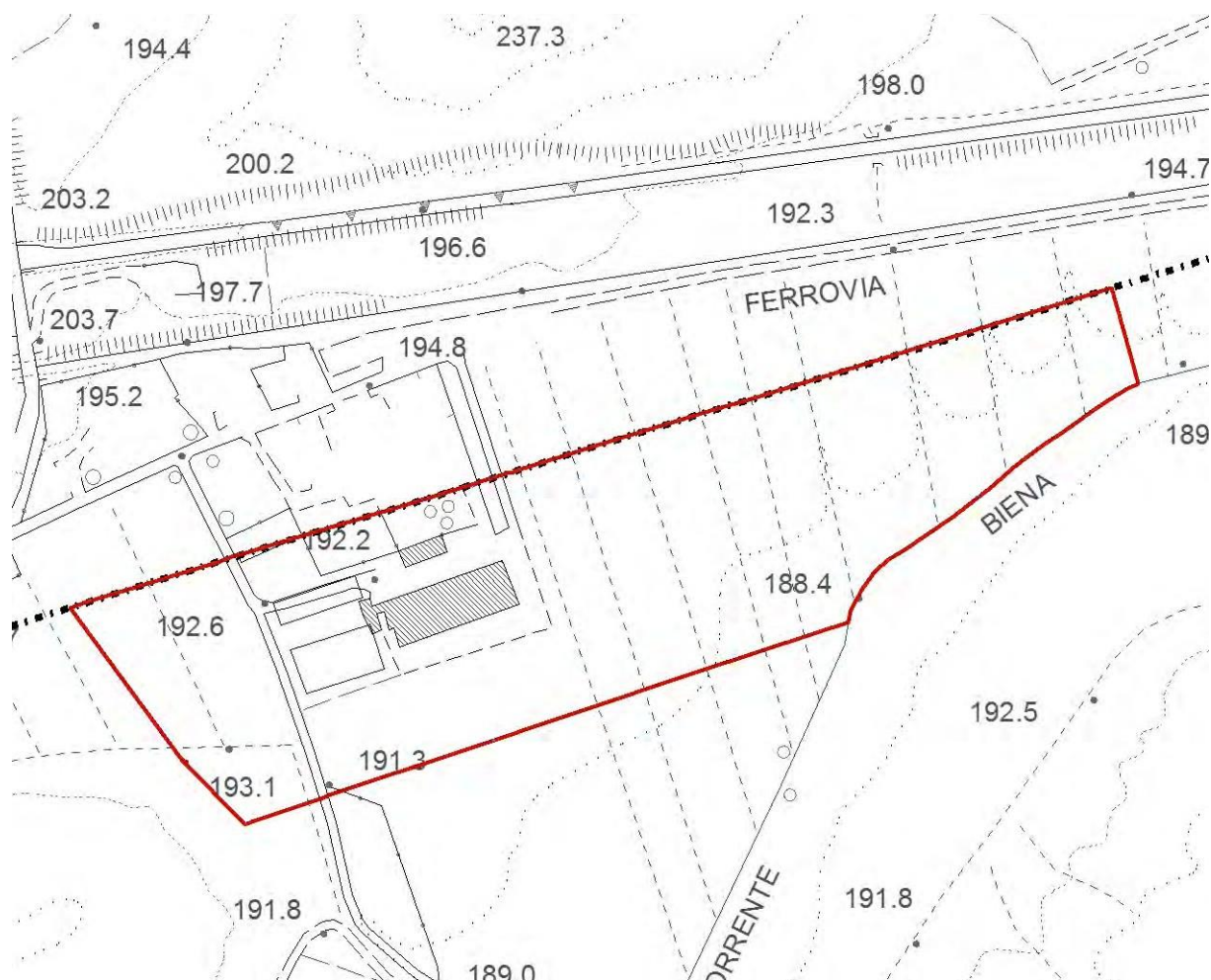
[Scarica la scheda normativa Scheda pa cas](#)

COMUNE DI ASCIANO - Regolamento Urbanistico Comunale
Ottobre 2016

pa cas

SCHEDE D'INDIRIZZO DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

U.T.O.E.	n.2 - Arbia
Sistemi terr. e di paesag.	n.6 - Arbia la porta delle crete
Sist. funzionale insediamenti	Sistema funzionale delle frazioni urbane
Invarianti strutturali	
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 ...)	Ricompreso nella lett. c; fiumi, torrenti, corsi acqua del RD n. 1775 del 1933
Vincolo Idrogeologico	Ricompreso
SIR - pSIC - ZPS	Ricompreso nel Sic-Sir IT5190004
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	Non ricompreso



Modalità di attuazione

PIANO ATTUATIVO

COMUNE DI ASCIANO - Regolamento Urbanistico Comunale
Ottobre 2016

pa cas

SCHEDE D'INDIRIZZO DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

CONSISTENZA URBANISTICA

Superficie territoriale d'intervento	102.000 mq indicativi e rilevabili da CTRN
Indice territoriale	
SUL costruibile max	22.000 mq
Superficie coperta max	50 % della superficie fondiaria
H massima degli edifici	10,5 ml

FINALITA' E DESTINAZIONI D'USO

Obiettivi	Completamento del nucleo produttivo di Casetta tramite un intervento complessivo, studiato secondo le più moderne concezioni di edilizia e concentrando in un luogo idoneo molte attività di produzione e artigianali. Il progetto ha inoltre lo scopo di razionalizzare i flussi di traffico pesante che attraversano la frazione urbana di Castel Nuovo Berardenga, introducendo un percorso che devia i mezzi pesanti da e verso il Consorzio Agrario e li indirizza ad uno svincolo direttamente verso l'uscita della superstrada.
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: - viabilità pubblica come da schema di progetto - verde di barriera per la mitigazione degli impatti visivi verso la campagna e a cuscinetto verso il confine con Castel Nuovo Berardenga Scalo per un totale di 2300; - parcheggi pubblici per un totale di 5000 mq. - fognature pubbliche e sotto-servizi, anche per la parte già edificata
--	---

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

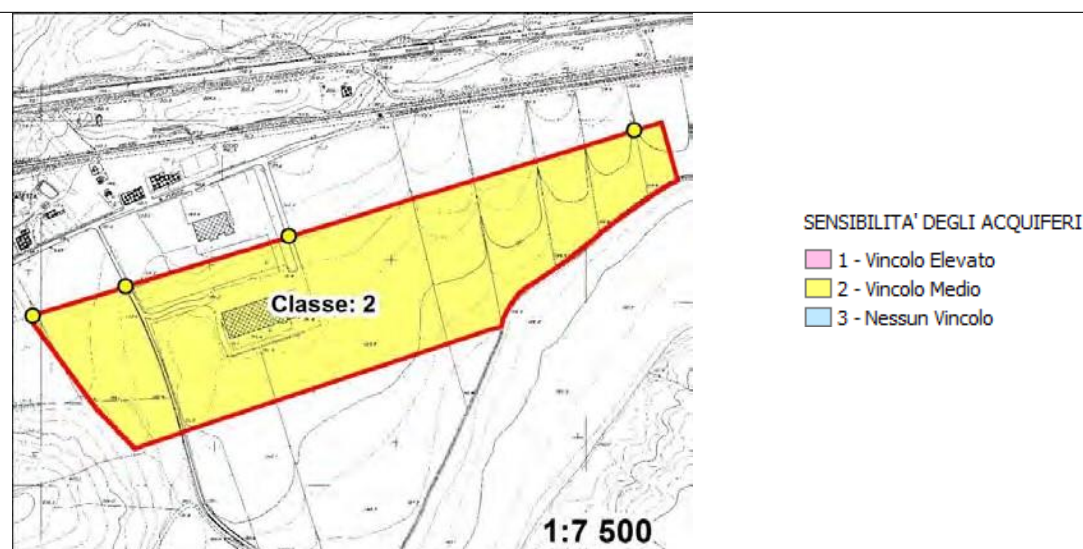
Prescrizioni specifiche e caratteristiche tipologiche	Il progetto è indirizzato alla realizzazione di edilizia specialistica per la produzione e l'artigianato. Gli interventi dovranno prediligere edifici orientati e allineati con le strutture esistenti, per il completamento della tessitura urbana nel suo complesso. Le aree a parcheggio pubblico, da collocarsi preferibilmente lungo strada, si alterneranno e saranno schermate da alberature e corredi di airole 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.
--	---



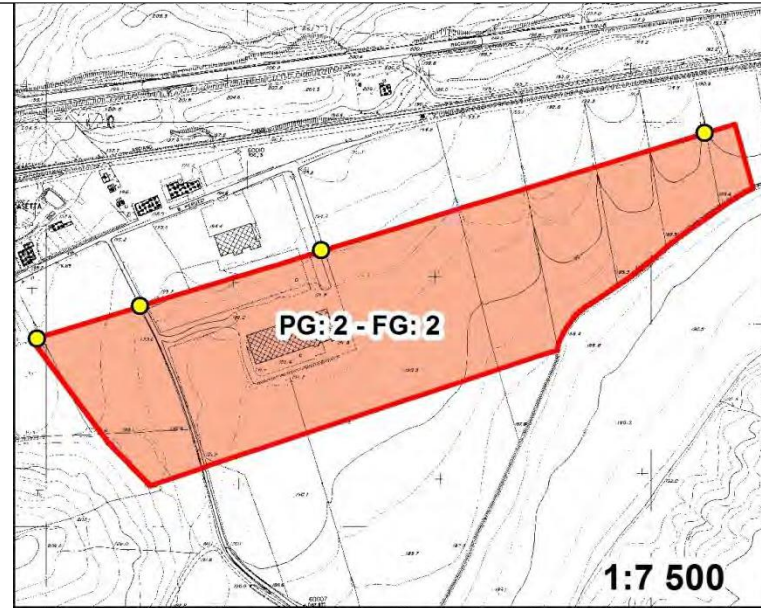
pa cas

FATTIBILITA' GEOLOGICA

SCHEDA: cas pa	UBICAZIONE: CASETTA
DESTINAZIONE: artigianale produttivo	
TIPO INTERVENTO: Piano attuativo	
GEOLOGIA: b (depositi alluvionali attuali) e bn1 (depositi alluvionali terrazzati)	
GEOMORFOLOGIA: piana alluvionale del T.Biena	
IDROGEOLOGIA: i sedimenti alluvionali sono sede di un sistema acquifero molto modesto, anche in considerazione della bassa permeabilità dei depositi, in un contesto di litologie affioranti prevalentemente argillose	
AREE SENSIBILI PTCP SIENA: area sensibile di classe 2 (vincolo medio)	
PERICOLOSITA' GEOLOGICA: PG2	
PERICOLOSITA' IDRAULICA: PI2 , PI3, PI4	
PERICOLOSITA' SISMICA: PS3	
AREE A PERICOLOSITA' DA ALLUVIONE PGRA: P2 e P3	
FATTIBILITA': FG2, FI2, FI n.a. e FS3	
<p>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 presenza ed eventualmente la profondità della falda. Relativamente alla pericolosità idraulica nella zona più orientale sono presenti fasce con pericolosità PI3 e PI4 per le quali non sono ammissibili nuove realizzazioni. Nella fascia interessata dalle PI3 e PI4 i battenti idraulici relativi al TR200 sono di 189,30 m slm nella zona di ingresso (a monte), di 188,81 m slm nella parte centrale e di 188,18 nella zona di uscita. 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). La nuova area produttiva dovrà inoltre essere dotata di una viabilità che connetta il comparto con il sistema viario esistente o in progetto in corrispondenza dei 4 punti indicati nelle figure con i simboli circolari (●).</p>	



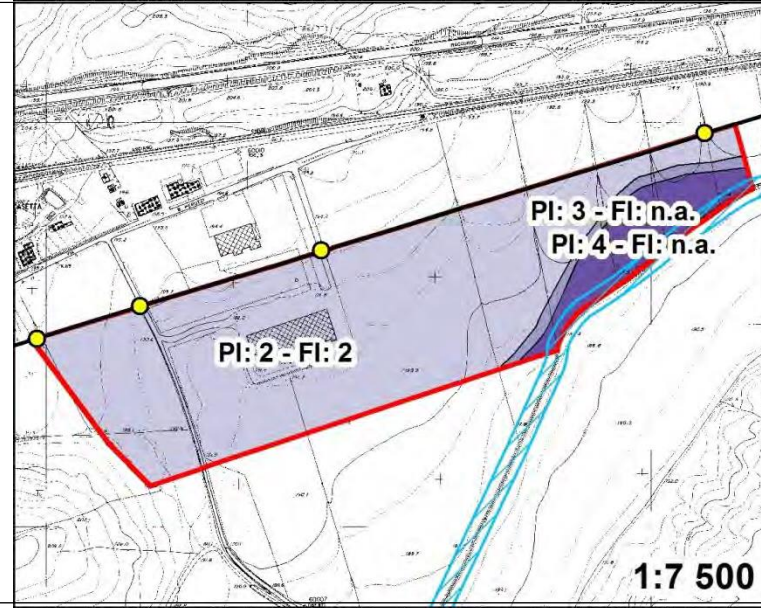
pa cas



PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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

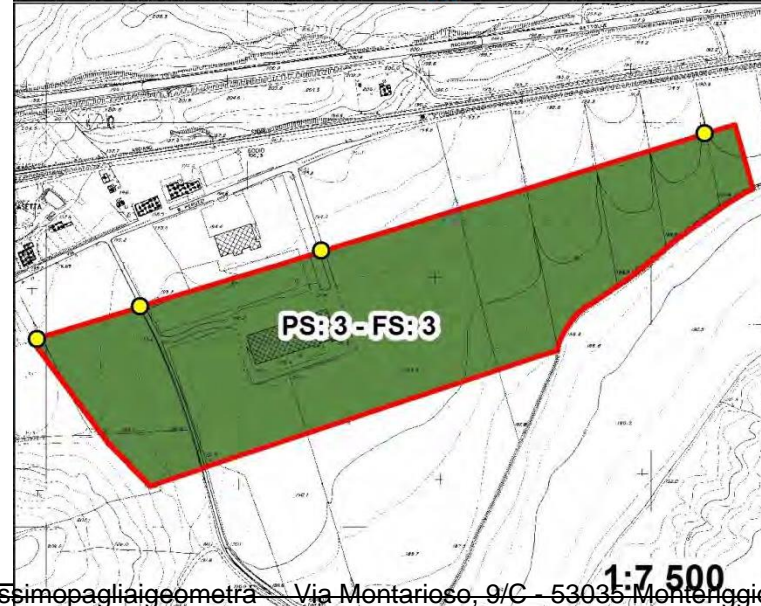
PG – FG: fattori di pericolosità e fattibilità geologica
n.a. = non ammissibile



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 LR79/2012 - 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

PRIMO LOTTO DI TERRENO**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE****CRITERIO DI CALCOLO: TERRENI**Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte da atti catastali**

	Superficie mq	Descrizione	
Sup. terreno al	11,50%	1.889,00	Edificabile con Piano Attuativo
			+
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq			217,00

DATI CATASTALI

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
SIENA	ASCIANO		A461

1

Terreni	Sezione	Foglio	8	Particella	310
----------------	---------	--------	----------	------------	------------

DATI DI CLASSAMENTO

Qualità	Classe	Superficie			Reddito Dominicale	Reddito Agrario
		ha	a	ca		
Seminativo	2		18	89	€ 7,32	€ 7,32

Indirizzo

VIALE TOSCANA, 33 Piano T-1

Intestati

Capannili G.S. srl

Annotazioni

Proprietà per 11569/100000

Totale valore catastale dei terreni

Superficie			Reddito Dominicale	Reddito Agrario
ha	a	ca		
0	18	89	€ 7,32	€ 7,32

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		ESP	x	
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000 x	0
Taglio		TAG	x	
Balconi		BAL	x	
Distribuzione		DIS	x	
Luminosità		LUM	x	
Vetustà		VET	x	
Finitura		FIN	x	
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN	x	
Riscaldamento		RIS	x	
Efficienza energetica		EFF	x	
Locazione		LOC	x	
Stabile		STA	x	
Parcheggio		PAR	x	
Trasporti		TRAS	x	
Traffico		TRAF	x	
Zona		ZON	x	
Produttività		PROD	x	
Altro		ALT	=	
Coefficiente correttivo		1		0

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: Terreni**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: Terreni**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.*

SECONDO LOTTO DI TERRENO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO: TERRENI

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

	Superficie mq	Descrizione	
Sup. terreno al	11,50%	1.232,00	Edificabile con Piano Attuativo
			+
		Superficie commerciale arrotondata all'unità mq	142,00

DATI CATASTALI

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
SIENA	ASCIANO		A461
1			
Terreni	Sezione	Foglio	Particella
		8	295

DATI DI CLASSAMENTO

Qualità	Classe	Superficie			Reddito Dominicale	Reddito Agrario
		ha	a	ca		
Seminativo	2		12	32	€ 4,77	€ 3,82
Indirizzo						
VIALE TOSCANA, 33 Piano T-1						
Intestati						
Capannili G.S. srl						
Annotazioni						
Proprietà per 11569/100000						

Totale valore catastale dei terreni	Superficie			Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	ha	a	ca		
	0	12	32	€ 4,77	€ 3,82

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		ESP	x	
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000 x	0
Taglio		TAG	x	
Balconi		BAL	x	
Distribuzione		DIS	x	
Luminosità		LUM	x	
Vetustà		VET	x	
Finitura		FIN	x	
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN	x	
Riscaldamento		RIS	x	
Efficienza energetica		EFF	x	
Locazione		LOC	x	
Stabile		STA	x	
Parcheggio		PAR	x	
Trasporti		TRAS	x	
Traffico		TRAF	x	
Zona		ZON	x	
Produttività		PROD	x	
Altro		ALT	=	
Coefficiente correttivo			1	0

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: Terreni**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A DICEMBRE 2019**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari**Valore locazione mensile zona per mq - EUR xCoefficiente correttivo =Valore di locazione mensile per mq - EUR xSuperficie commerciale lorda mq =
Criterio di calcolo: Terreni**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.*

TERZO LOTTO DI TERRENO**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE****CRITERIO DI CALCOLO: TERRENI**Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte da atti catastali**

Sup. terreno al	Superficie mq	Descrizione	
100,00%	6.000,00	Edificabile con Piano Attuativo	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq			6.000,00

DATI CATASTALI

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
SIENA	ASCIANO		A461

1

Terreni	Sezione	Foglio	Particella
		8	322

DATI DI CLASSAMENTO

Qualità	Classe	Superficie ha a ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Seminativo	2	60 00	€ 23,24	€ 18,59

Indirizzo

VIALE TOSCANA, 33 Piano T-1

Intestati

Capannili G.S. srl

Annotazioni

Proprietà per 1/1

Totale valore catastale dei terreni

Superficie ha a ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
0 60 0	€ 23,24	€ 18,59

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		ESP	x	
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000 x	0
Taglio		TAG	x	
Balconi		BAL	x	
Distribuzione		DIS	x	
Luminosità		LUM	x	
Vetustà		VET	x	
Finitura		FIN	x	
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN	x	
Riscaldamento		RIS	x	
Efficienza energetica		EFF	x	
Locazione		LOC	x	
Stabile		STA	x	
Parcheggio		PAR	x	
Trasporti		TRAS	x	
Traffico		TRAF	x	
Zona		ZON	x	
Produttività		PROD	x	
Altro		ALT	=	
Coefficiente correttivo			1	0

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: Terreni**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A DICEMBRE 2019**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

STIME DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI

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
6	Terreno edificabile con Piano Attuativo in LOCALITA' CASSETTA - 53041 ASCIANO - SIENA				217,00	Comparazione con borsini immobiliari	Proprietà	302
					EUR			
Terreno	8	310			1,39	302	Tutte	
7	Terreno edificabile con Piano Attuativo in LOCALITA' CASSETTA - 53041 ASCIANO - SIENA				142,00	Comparazione con borsini immobiliari	Proprietà	197
					EUR			
Terreno	8	295			1,39	197	Tutte	
8	Terreno edificabile con Piano Attuativo in LOCALITA' CASSETTA - 53041 ASCIANO - SIENA				6.000,00	Comparazione con borsini immobiliari	Proprietà	8.340
					EUR			
Terreno	8	322			1,39	8.340	Tutte	
Totale - EUR						8.839		8.839

8.839, OTTOMILAOTTOCENTOTRENTANOVE (852

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**

6	Terreno edificabile con Piano Attuativo in LOCALITA' CASETTA - 53041 ASCIANO - SIENA				217,00	Comparazione con borsini immobiliari	Proprietà	302
					EUR			
Terreno	8	310			1,39	302	Tutte	
7	Terreno edificabile con Piano Attuativo in LOCALITA' CASETTA - 53041 ASCIANO - SIENA				142,00	Comparazione con borsini immobiliari	Proprietà	197
					EUR			
Terreno	8	295			1,39	197	Tutte	
8	Terreno edificabile con Piano Attuativo in LOCALITA' CASETTA - 53041 ASCIANO - SIENA				6.000,00	Comparazione con borsini immobiliari	Proprietà	8.340
					EUR			
Terreno	8	322			1,39	8.340	Tutte	

Totale perizia - EUR **1.704.785** **1.704.785****1.695.946, UNMILIONESETTECENTOQUATTROMILASETTECENTOOTTANTACINQUE (852****IL TECNICO**