

---

# TRIBUNALE DI SIENA

---

Procedura Fallimentare New Colle SRL

New Colle SRL

---

IL TECNICO ESTIMATORE

Arch.  
Fabio Fiorini

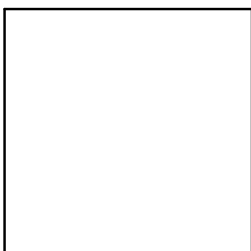
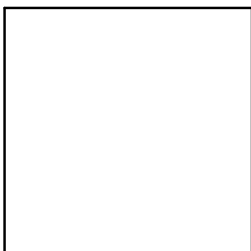
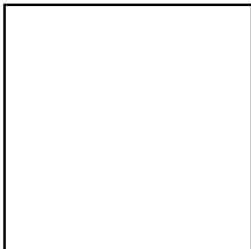
---

## Relazione Peritale lotto quattro

---

Allegati:

A - Visure Storiche catastali



lo scrivente esperto stimatore:

ha, in data **5 Febbraio 2022** effettuato **l'accesso-sopralluogo** al compendio oggetto della presente stima;

avendo effettuato gli accessi agli uffici delle pubbliche amministrazioni per reperire i dati ed i documenti necessari allo svolgimento del proprio incarico;

**Premesso:**

- che la stima dell'area in oggetto è rimasta non definita per un periodo particolarmente lungo in quanto dall'anno 2018 sono decadute tutte le norme e i piani particolareggiati approvati dall'amministrazione comunale riferiti a questa zona.
- che dall'anno 2018 siamo in attesa di una indicazione, da parte del Comune di Colle Val d'Elsa sulla potenzialità che l'area oggetto di stima ha da un punto di vista urbanistico ed edilizio.
- che ad oggi tale area è ancora definita zona "Bianca" e la legge regionale Toscana ne permette il recupero delle volumetrie esistenti con gli usi originari, e cioè ad uso industriale ed artigianale. L'attuabilità di tale potenzialità edificatoria, tuttavia, risulta di scarsa realizzabilità, considerato che parte delle volumetrie non sono più identificabili perché in buona parte crollate e non più riconoscibili.

**A fronte di quanto detto, considerato la necessità di procedere a definire un processo di stima, nonostante la mancanza di elementi analitici per una dettagliata analisi urbanistici, e la mancanza di atti ufficiali di indirizzo da parte dell'amministrazione pubblica, si ritiene di poter procedere alla stima dell'area in relazione alla sua posizione derivante dal tessuto urbanistico esistente e dalla sua evoluzione.**

di seguito procedo alla definizione della relazione peritale dando risposta ai singoli quesiti finalizzata alla vendita per asta giudiziaria:

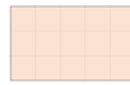
**1. Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:**

**la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;**

**i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;**

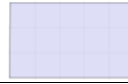
I **dati catastali** dei beni che compongono il compendio oggetto della presente asta sono i seguenti:

**RIASSUNTIVO CATASTALE**



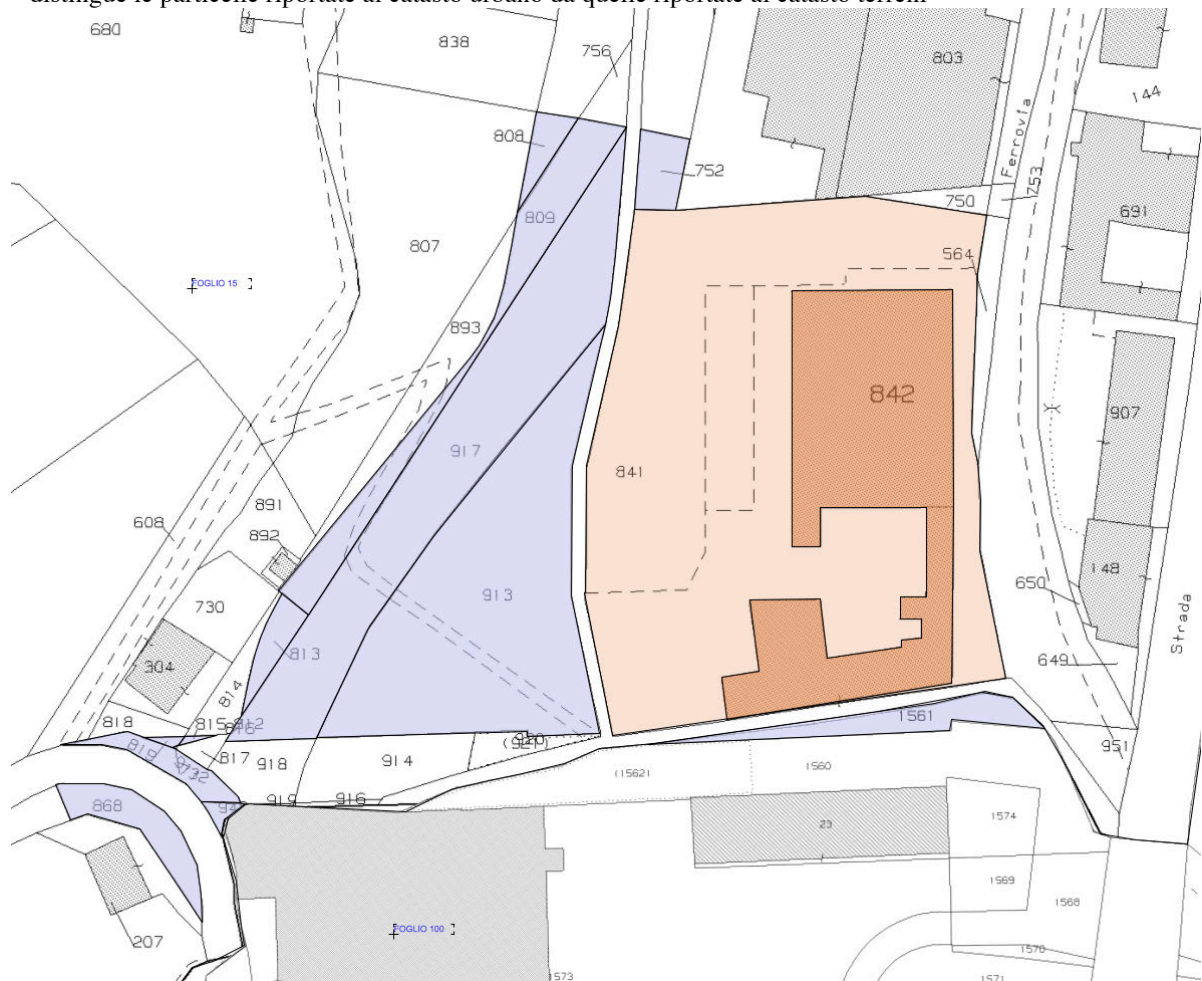
**Le unità immobiliari distinte al CATASTO URBANO di Siena:**

- 1- Unità immobiliare sita in Colle Valdelsa (SI) Via S. Masson n°2 piano terra distinta **al foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 841 subalterno 3** Categoria C/2 Classe 7 Consistenza 105 mq. Rendita Euro 314,52 intestata a "Newcolle S.R.L." Codice Fiscale 01127830527 proprietà per 1000/1000;
- 2- Unità immobiliare sita in Colle Valdelsa (SI) Via S. Masson n°2 piano primo distinta **al foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 841 subalterno 2** Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 2,5 vani di circa 47 mq. Rendita Euro 154,94 intestata a "Newcolle S.R.L." Codice Fiscale 01127830527 proprietà per 1000/1000;
- 3- Unità immobiliare sita in Colle Valdelsa (SI) Via S. Masson n°2 piano primo distinta **al foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 841 subalterno 1, unita alla particella 842** Categoria D/7 Rendita Euro 28.126,24 intestata a "Newcolle S.R.L." Codice Fiscale 01127830527 proprietà per 1000/1000;



- 4 - Terreno sito in Colle Valdelsa (SI) distinto **al foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 868**, terreno ad uso Pascolo classe U Consistenza 196 mq. Rendita dominicale Euro 0,07 e reddito agrario Euro 0,03 intestata a "Newcolle S.R.L." Codice Fiscale 01127830527 proprietà per 1000/1000;
- 5 - Terreno sito in Colle Valdelsa (SI) distinto **al foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 813**, terreno ad uso Seminativo classe 1 Consistenza 109 mq. Rendita dominicale Euro 0,70 e reddito agrario Euro 0,42 intestata a "Newcolle S.R.L." Codice Fiscale 01127830527 proprietà per 1000/1000;
- 6 - Terreno sito in Colle Valdelsa (SI) distinto **al foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 819**, terreno ad uso Seminativo classe 3 Consistenza 9 mq. Rendita dominicale Euro 0,03 e reddito agrario Euro 0,03 intestata a "Newcolle S.R.L." Codice Fiscale 01127830527 proprietà per 1000/1000;
- 7 - Terreno sito in Colle Valdelsa (SI) distinto **al foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 752**, terreno ad uso Seminativo Arborato classe 3 Consistenza 125 mq. Rendita dominicale Euro 0,29 e reddito agrario Euro 0,29 intestata a "Newcolle S.R.L." Codice Fiscale 01127830527 proprietà per 1000/1000;
- 8 - Terreno sito in Colle Valdelsa (SI) distinto **al foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 948**, terreno ad uso Pascolo classe U Consistenza 18 mq. Rendita dominicale Euro 0,01 e reddito agrario Euro 0,01 intestata a "Newcolle S.R.L." Codice Fiscale 01127830527 proprietà per 1000/1000;
- 9 - Terreno sito in Colle Valdelsa (SI) distinto **al foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 911**, terreno ad uso Pascolo classe U Consistenza 119 mq. Rendita dominicale Euro 0,04 e reddito agrario Euro 0,02 intestata a "Newcolle S.R.L." Codice Fiscale 01127830527 proprietà per 1000/1000;
- 10 - Terreno sito in Colle Valdelsa (SI) distinto **al foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 913**, terreno ad uso Seminativo Arborato classe 3 Consistenza 2097 mq. Rendita dominicale Euro 4,87 e reddito agrario Euro 4,87 intestata a "Newcolle S.R.L." Codice Fiscale 01127830527 proprietà per 1000/1000;
- 11 - Terreno sito in Colle Valdelsa (SI) distinto **al foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 917**, terreno ad uso Seminativo Arborato classe 3 Consistenza 1825 mq. Rendita dominicale Euro 4,24 e reddito agrario Euro 4,24 intestata a "Newcolle S.R.L." Codice Fiscale 01127830527 proprietà per 1000/1000;
- 12 - Terreno sito in Colle Valdelsa (SI) distinto **al foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 808**, terreno ad uso Seminativo classe 1 Consistenza 81 mq. Rendita dominicale Euro 0,52 e reddito agrario Euro 0,31 intestata a "Newcolle S.R.L." Codice Fiscale 01127830527 proprietà per 1000/1000;
- 13 - Terreno sito in Colle Valdelsa (SI) distinto **al foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 809**, terreno ad uso Seminativo classe 1 Consistenza 560 mq. Rendita dominicale Euro 3,62 e reddito agrario Euro 2,17 intestata a "Newcolle S.R.L." Codice Fiscale 01127830527 proprietà per 1000/1000;
- 14 - Terreno sito in Colle Valdelsa (SI) distinto **al foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 815**, terreno ad uso Seminativo classe 1 Consistenza 6 mq. Rendita dominicale Euro 0,04 e reddito agrario Euro 0,02 intestata a "Newcolle S.R.L." Codice Fiscale 01127830527 proprietà per 1000/1000;
- 15 - Terreno sito in Colle Valdelsa (SI) distinto **al foglio 100 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 1561**, Area Fabbricato demolito Consistenza 238 mq. intestata a "Newcolle S.R.L." Codice Fiscale 01127830527 proprietà per 1000/1000

Di seguito il riassuntivo grafico delle particelle poste in vendita con la seguente perizia dove si distingue le particelle riportate al catasto urbano da quelle riportate al catasto terreni



L'area oggetto della presente relazione è stata oggetto di un Piano Particolareggiato denominato ATPA3 "La Fabbrichina Vulcanica" che è decaduto nel Giugno del 2020 e solo parzialmente attuato con l'ultima variante del Regolamento Urbanistico del 29/03/2019.

A seguito della decadenza del piano particolareggiato l'amministrazione Comunale lo ha inserito nelle proposte di riqualificazione urbanistiche ed edilizie di cui al Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale come avvio del procedimento in data 29/11/2019 ed attualmente ancora non approvato in via definitiva.

### **PROVENIENZA DEI BENI**

La **provenienza al ventennio** del compendio di cui alle particelle indicate sopra situato in Comune di Colle Valdelsa:

La proprietà delle suddette aree oggetto della presente asta sono pervenute, alla società New Colle SRL, per atto pubblico a rogito Notaio Andrea Pescatori, repertorio n° 57.158 del 21.04.2004, registrato a Poggibonsi, e trascritto a Siena il 29/04/2004, Reg. Part. n° 2957 e Reg. Gen. N° 4772

#### **Le unità immobiliari distinte al CATASTO URBANO di Siena:**

- 1- Unità immobiliare sita in Colle Valdelsa (SI) Via S. Masson n°2 piano terra distinta **al foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 841 subalterno 3** Categoria C/2 Classe 7 Consistenza 105 mq. Rendita Euro 314,52 intestata a "Newcolle S.R.L." Codice Fiscale 01127830527 proprietà per 1000/1000;
- 2- Unità immobiliare sita in Colle Valdelsa (SI) Via S. Masson n°2 piano primo distinta **al foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 841 subalterno 2** Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 2,5 vani di circa 47 mq. Rendita Euro 154,94 intestata a "Newcolle S.R.L." Codice Fiscale 01127830527 proprietà per 1000/1000;

- 3- Unità immobiliare sita in Colle Valdelsa (SI) Via S. Masson n°2 piano primo distinta al **foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 841 subalterno 1, unita alla particella 842** Categoria D/7 Rendita Euro 28.126,24 intestata a "Newcolle S.R.L." Codice Fiscale 01127830527 proprietà per 1000/1000;  
derivano dalle particelle 139 e 233 del foglio 15 e si legge nell'atto Costitutivo della Società New Colle SRL:

*"Quanto sopra descritto risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Colle Valdelsa, regolarmente in ditta della società conferente, come segue:*

- complesso industriale costituito da vari locali distribuiti in tre piani ed aventi una superficie utile complessiva di circa metri quadrati 4.500 (quattromilacinquecento), al Foglio 15, con le particelle graffate 139 e 233 subalterno 4, Via Masson S., piano T-1-2, Cat. D/7, rendita catas.....

- un magazzino al piano terreno di circa metri quadrati 87 (ottantasette), con annessi forni della superficie complessiva di circa metri quadrati 18, al Foglio 15, con pa particella 233 sub 3, via Masson, piano T. Cat. C/2 mq. 105.....;

- appartamento ad so abitazione, al piano primo, composto da ingresso, due vani, .... foglio 15, con la part. 233 sub 2.....;

- l'area sulla quale insistono i fabbricati ed il resede annesso è rappresentato dal Vigente Catasto Terreni del Comune di Colle Val d'Elsa, a partita speciale 1, al foglio 15, con part. 139 di mq. 7270 ente urbano; e 564 di mq. 155- Ente Urbano, in base al frazionamento del 2004.

I beni sopra descritti sono pervenuti alla società conferente per acquisto effettuato dalla società "Vulcania Industria Ceramica Giacchi SRL con atto a rogito, in data 14 Febbraio 1996, Repertorio n° 40.749, registrato a Poggibonsi il 28/2/1996 al n° 263, Serie IV, trascritto a Siena il 22/2/1996 al n° 892 del registro particolare da parte di Colle Promozioni Società per Azioni con sede in Colle Val D'Elsa i cui beni sono successivamente stati conferiti nella società New Colle SRL.

#### **Le unità immobiliari distinte al CATASTO TERRENI di Siena**

##### **foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 752;**

per il periodo dal 21/04/2004 ad oggi il bene di proprietà della ditta New Colle è pervenuto in virtù dell'atto del 21/04/2004 Notaio Pescatori Andrea con sede in Poggibonsi Repertorio n° 57158 per conferimento in società con trascrizione n°2957.1/2004 reparto PI di Siena in atti dal 29/04/2004 dalla società COLLE PROMOZIONE SPA (CF 00709180521);

Alla società COLLE PROMOZIONE SPA (CF 00709180521) per il periodo dal 03/07/2002 a tutto il 20/04/2004 il bene è pervenuto in virtù dell'atto del Pubblico del notaio Pacini Andrea con sede in San Gimignano Repertorio n°3837 compravendita con trascrizione n°4504.1/2002 Reparto PI di Siena in atti dal 22/07/2002 da [REDACTED] nata a Piombino Si il 20/07/1923 CF. [REDACTED]

Alla signora [REDACTED] nata a Piombino Si il 20/07/1923 CF. [REDACTED] per il periodo dal 04/01/1998 a tutto il 20/07/2002 il bene è pervenuto in virtù di legittima successione registrata a Poggibonsi Volume 251 n°18 registrato in data 02/07/1998- Voltura n°1911.1/1998 in atti dal 17/08/1998 per la proprietà di 1/2 e [REDACTED] nato a Colle Valdelsa Si il 28/07/1952 CF. [REDACTED] proprietà 1/2; da [REDACTED] (CF [REDACTED] nato a Colle Valdelsa 23/10/1925

##### **Le particelle di cui al**

##### **foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 948;**

##### **foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 911;**

##### **foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 868;**

per il periodo dal 31/03/2010 ad oggi il bene di proprietà della ditta New Colle è pervenuto in virtù dell'atto del 31/03/2010 Notaio Pescatori Andrea con sede in Poggibonsi Repertorio n°63490 compravendita con trascrizione n°1947.1/2010 Reparto PI di Siena in atti dal 02/04/2010 dall'Amministrazione Provinciale di Siena CF 80001130527;

##### **Le particelle di cui al**

##### **foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 913;**

##### **foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 917;**

per il periodo dal 21/04/2004 ad oggi il bene di proprietà della ditta New Colle è pervenuto in virtù dell'atto del 22/09/2003 Notaio Zanchi Mario con sede in Siena Repertorio n°20539 per Fusione di Società per incorporazione con attotrascrito in Siena al n°5866.1/2003 in data 02/10/2003 dalla società C.A.L.P. CRISTALLERIA ARTISTICA LA PIANA SOCIETA' PER AZIONI (CF 00709180525);

Alla società C.A.L.P. CRISTALLERIA ARTISTICA LA PIANA SOCIETA' PER AZIONI (CF 00709180525) per il periodo dal 23/05/1986 a tutto il 22/09/2003 il bene è

pervenuto in virtù dell'atto del Pubblico del 23/05/2003 Miraldi con sede in Poggibonsi Repertorio n°132263 UR Sede di Poggibonsi Registrazione Volume 120 n°991 registrato in data 05/06/1986 Voltura n° 2020.2/1986 in atti dal 28/02/1987 dalla società SPA C.A.L.P. CRISTALLERIA ARTISTICA LA PIANA CON SEDE IN COLLE VAL D'ELSA (CF 00709180525);

**Le particelle di cui al**

**foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 808;**

**foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 809;**

per il periodo dal 21/04/2004 ad oggi il bene di proprietà della ditta New Colle è pervenuto in virtù dell'atto del 21/04/2004 Notaio Pescatori Andrea con sede in Poggibonsi Repertorio n° 57158 per conferimento in società con trascrizione n°2957.1/2004 reparto PI di Siena in atti dal 29/04/2004 dalla società COLLE PROMOZIONE SPA (CF 00709180521);

Alla società COLLE PROMOZIONE SPA (CF 00709180521) per il periodo dal 15/05/2002 a tutto il 21/04/2004 il bene è pervenuto in virtù dell'atto del Pubblico del notaio Pescatori Andrea con sede in Poggibonsi Repertorio n°54536 Ccompravendita con trascrizione n°3426.1/2002 Reparto OI di Siena in atti dal 20/05/2002 da [REDACTED] nato a Colle di Val d'Elsa Si il 17/04/1932 CF. [REDACTED]

Alla Signor [REDACTED] nato a Colle di Val d'Elsa Si il 17/04/1932 CF. [REDACTED] per il periodo dal 18/11/1993 a tutto il 15/05/2002 il bene è pervenuto in virtù dell'atto del Pubblico del notaio Pescatori Andrea con sede in Poggibonsi Repertorio n°33500 con trascrizione n°490.2/1994 in atti dal 07/11/1994 da [REDACTED] nata a Campagnatico (GR) il 27/04/1909;

**Le particelle di cui al**

**foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 815;**

**foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 819;**

**foglio 15 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 813;**

per il periodo dal 23/05/2008 ad oggi il bene di proprietà della ditta New Colle è pervenuto in virtù dell'atto del 26/04/2002 Notaio Pacini Andrea con sede in Poggibonsi Repertorio n° 13240 con trascrizione n°3669.1/2008 in atti dal 13/06/2008 da [REDACTED] nato a Colle di Val d'Elsa Si il 17/04/1932 CF. [REDACTED]

Alla Signor [REDACTED] nato a Colle di Val d'Elsa Si il 17/04/1932 CF. [REDACTED] per il periodo dal 18/11/1993 a tutto il 23/05/2008 il bene è pervenuto in virtù dell'atto del Pubblico del notaio Pescatori Andrea con sede in Poggibonsi Repertorio n°33500 con trascrizione n°490.2/1994 in atti dal 07/11/1994 da MARTELLI ALBA nata a Campagnatico (GR) il 27/04/1909;

**foglio 100 del Comune di Colle Val d'Elsa particella 1561;**

per il periodo dal 06/07/2015 ad oggi il bene di proprietà della ditta New Colle è pervenuto in virtù dell'atto del frazionamento a seguito di convenzione con il Comune di Colle Val d'Elsa Fraz. 42920/2015 n°1200.1/2018 pratica n° SI0047652 in atti dal 09/11/2018;

**DESCRIZIONE EDILIZIA URBANISTICA**





A1 Aree residenziali  
 Tc Attività commerciali  
 Tu Attività direzionali  
 R Residenza

B Zona totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A  
 ru7b Aree da sottoporre ad interventi di ristrutturazione urbanistica

1. Sono aree all'interno delle quali sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definiti al precedente art. 106 lett. f).

2. La realizzazione degli interventi previsti dovrà avvenire attraverso un intervento unitario da attuarsi secondo i parametri riportati al successivo art. 114 o, per quelle inserite all'interno delle aree di trasformazione AT, secondo quanto prescritto dalla relativa scheda norma.

Area

**Parametri edificatori e quantità minime di standard per le aree RU**

| N°   | Sn max.  | Rc max.             | n° piani max.      | Parcheeggi pubblici: n° posti auto minimo                                  | Verde pubblico: mq. minimo |
|------|--|---------------------|--------------------|--|----------------------------|
| Ru1  | 2.000  | > 10<br>40 %        | 3                  | 15   | 500                        |
| Ru2  | 7.725 <sup>(5)</sup>   | > 5<br>35 %         | 5 <sup>(2)</sup>   | 100 (oltre a parcheggi pertinenziali per attività commerciali/direzionali) | 1.000+2.000 <sup>(8)</sup> |
| Ru3  | 1450   | > 20<br>30 %        | 2                  | 30   | 500                        |
| Ru4  | 450  | -<br>30 %           | 2                  | 8  | -                          |
| Ru5  | 950  | -<br>30 %           | 3                  | 15   | -                          |
| Ru6  | 4.100  | > 10<br>35 %<br>(1) | 3/4 <sup>(2)</sup> | 75   | (3)                        |
| Ru7a | 19.050 oltre al volume del fabbricato esistente dell'ex Stazione Ferroviaria | > 50<br>40 %        | 5                  | 330  | 3.000                      |
| Ru7b |  |                     | 4                  |  |                            |
| Ru7c |  |                     | 11                 |  |                            |
| Ru7d |  |                     | 4 <sup>(5)</sup>   |  |                            |
| Ru7e |  |                     | 3                  |  |                            |
| Ru7f |  |                     | 5                  |  |                            |
| Ru7g |  |                     | 4 <sup>(4)</sup>   |  |                            |
| Ru8  | 3.040  | > 10<br>35 %        | 8                  | 40   | -                          |

(5) Sono ammesse altezze superiori a quelle massime previste, e comunque entro il limite massimo di ml. 24 misurati dalla quota di imposta a terra della ciminiera storica (+142.00m slm), per la realizzazione di edifici pubblici specialistici

Nella tabella sopra riportata vi è descritta la potenzialità edificatorie dell'area in esame prevista dal Comune di Colle Val d'Elsa nel suo piano urbanistico, tuttavia il piano Particolareggiato riferito all'area (Piano ATPA3) risulta decaduto nell'anno 2018 e non più prorogabile.

A fronte della decadenza della validità del piano attuativo, l'area risulta essere definibile "Bianca" e la legge regionale permette il recupero delle volumetrie esistenti con gli usi originari, e cioè ad uso industriale ed artigianale. L'attuabilità di tale potenziale edificatorio, tuttavia, risulta di scarsa realizzabilità, considerato che parte delle volumetrie non sono più identificabili perché in buona parte crollate e non più riconoscibili.

In data 25 Febbraio 2022 il sottoscritto ha avuto un incontro con l'Arch. Rita Lucci del Comune di Colle Val d'Elsa che mi ha comunicato che vi sono in corso di studio varie ipotesi di sfruttamento urbanistico dell'area oggetto della presente perizia, ma ancora l'amministrazione comunale non ha adottato nessuna decisione definitiva

### **PROCESSO DI STIMA**

A fronte di quanto descritto fino ad ora, considerato:

- che comunque l'area in oggetto è in fase di studio da parte dell'amministrazione Comunale per un futuro sviluppo urbanistico ed edilizio di una certa importanza, come comunicato dai tecnici comunali consultati;
- che l'area risulta essere baricentrica ad un edificato di completamento che ha avuto negli ultimi anni un considerevole sviluppo commerciale e residenziale;
- tenuto conto della qualità dell'edificato circostante; si ritiene di poter stimare l'area in esame attribuendo un valore sul potenziale edificatorio dell'area stessa pari a 150 €/mq.  
 Considerando le aree potenzialmente ed effettivamente edificabili in riferimento alle superfici libere delle stesse ed alla loro posizione, si ritiene di dover considerare il valore pari a zero di alcuni piccoli appezzamenti di terreno su cui anche attualmente insiste la

strada o risultano essere residuali e non utilizzabili in nessun modo a scopo edificatorio o di servizio.

Facciamo presente inoltre che l'intera area, avendo avuto una destinazione industriale, necessita di una bonifica ambientale in quanto sono presenti materiali che dovranno essere smaltiti secondo specifiche procedure di risanamento ambientale. Sulla base di questa ultima considerazione riteniamo congruo stimare una riduzione per opere di risanamento almeno pari al 10% del valore complessivo stimato, oltre ai minor oneri per garanzie ridotte garanzie civilistiche per la vendita giudiziaria.

Di seguito quindi riportiamo la stima completa

| <b>CESPITE UNICO</b>  |               |              |            |                                |  |  |                        |                        |
|---|---------------|--------------|------------|--------------------------------|--|--|------------------------|------------------------|
| <b>N. unità</b>   | <b>Foglio</b> | <b>Part.</b> | <b>Sub</b> | <b>Superficie territoriale</b> | <b>sup calpestabile dell'edificato mq.</b> | <b>Prezzo €/mq. della superficie edificabile</b> | <b>Totale parziale</b> | <b>Totale Generale</b> |
| 1   | 15            | 841          | 3          |                                |  |  |                        |                        |
| 2   | 15            | 841          | 2          |                                |  |  |                        |                        |
| 3   | 15            | 841/842      | 1          |                                |  |  |                        |                        |
| <b>Totale superficie area Urbana</b>                              |               |              |            | <b>7299,76</b>                 |  | <b>150,00</b>                                    | <b>1.094.964,00</b>    |                        |
| 4   | 15            | 868          |            | 196                            |  | -  | -                      |                        |
| 5   | 15            | 813          |            | 109                            |  | -  | -                      |                        |
| 6   | 15            | 819          |            | 9                              |  | -  | -                      |                        |
| 7   | 15            | 752          |            | 125                            |  | 150,00   | 18.750,00              |                        |
| 8   | 15            | 948          |            | 18                             |  | -  | -                      |                        |
| 9   | 15            | 911          |            | 119                            |  | -  | -                      |                        |
| 10  | 15            | 913          |            | 2097                           |  | 150,00   | 314.550,00             |                        |
| 11  | 15            | 917          |            | 1825                           |  | 150,00   | 273.750,00             |                        |
| 12  | 15            | 808          |            | 81                             |  | 0  | -                      |                        |
| 13  | 15            | 809          |            | 560                            |  | -  | -                      |                        |
| 14  | 15            | 815          |            | 560                            |  | -  | -                      |                        |
| 15  | 100           | 1561         |            | 238                            |  | 150,00   | 35.700,00              |                        |
| <b>Totale stima in relazione all'area edificabile</b>             |               |              |            |                                |  |  | <b>1.737.714,00</b>    | <b>1.737.714,00</b>    |
| <b>Perdita di valore per risanamento ambientale dell'area 10%</b> |               |              |            |                                |  |  |                        | <b>-173.771,40</b>     |
| <b>Riduzione per minori garanzie civilistiche 5%</b>              |               |              |            |                                |  |  |                        | <b>-86.885,70</b>      |
| <b>Totale Valore di stima</b>                                     |               |              |            |                                |  |  |                        | <b>1.477.056,90</b>    |
| <b>TOTALE VALORE PER ARROTONDAMENTO</b>                           |               |              |            |                                |  |  |                        | <b>1.477.000 €</b>     |

Valore complessivo da riportare in asta dell'intera area:

**Importo da riportare in Asta: 1.477.000 (Unmilionequattrocentosettantasettemila)**

In ossequio a quanto richiesto si rimette la presente relazione peritale composta da 9 pagine trasmessa a mezzo PEC al Dott. Stefano Ilari

**Arch. Fabio Fiorini**