



TRIBUNALE di SIENA

REG. GEN. FALL. **18/2013**

RINALDI COSTRUZIONI di RINALDI GIOVANNI e ANTONIO s.n.c.

RINALDI ANTONIO

RINALDI GIOVANNI

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA e VALUTATIVA



C.T.U.

DOTT. ANDREA PETRENI



strada del Tinaio, 11
53100 Siena
cell. 3395274210
tel. 0577806423
fax: 0577364795
P.I. 01335350524
C.F.: PTRNDR74T14I726Y
mail: info@studiopetreni.it
website: www.studiopetreni.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

PROCEDURA FALLIMENTARE R.G.F. 18/2013

Giudice Delegato
Dott.ssa Marianna SERRAO

Curatore Fallimentare
Dott. Claudio VANNI

FALLIMENTO

Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c.
Trequanda (Si) frazione Castelmuzio Via della Repubblica, 3
P.I.: 00874790520

soci illimitatamente responsabili

Rinaldi Antonio
nato a Mondragone (Ce) il 7 febbraio 1967
residente in Torrita di Siena Via Adda 8

Rinaldi Giovanni
nato a Mondragone (Ce) il 27 gennaio 1970
residente in Rapolano Terme frazione Serre di Rapolano
Via del Monte 15

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

relativa alla stima di un appezzamento di terreno (area urbana) posto in Sinalunga (Si) Via Nicola Sacco senza numero civico, della seguente proprietà:

Società in nome collettivo Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio con sede in Trequanda (Si) frazione Castelmuzio, Via della Repubblica 3 (società cancellata dal registro delle imprese per intervenuto fallimento) ripartita tra i soci, come segue:

- Rinaldi Antonio (amministratore e legale rappresentante per la quota di euro 2.582,28) nato a Mondragone (Ce) il 7 febbraio 1967 e residente in Torrita di Siena, Via Adda n. 8, professione attuale: in attesa di nuova occupazione - C.F.:RNL NTN 67B07 F352W
- Rinaldi Giovanni (per la quota di euro 2.582,28) nato a Mondragone (Ce) il 27 gennaio 1970 e residente in Rapolano Terme, frazione Serre di

Rapolano, Via del Monte n. 15, professione attuale: in attesa di nuova occupazione - C.F.: RNL GNN 70A27 F352T.

La società fallita risulta titolare della quota pari al 100% del diritto di proprietà del bene sopra indicato.

Il sottoscritto dott. Andrea Petreni con studio in Siena strada del Tinaio 11, consulente estimatore iscritto all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio presso il tribunale di Siena e alla camera di commercio industria artigianato e agricoltura al Ruolo dei periti e degli esperti, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio del tribunale di Siena in data 1 ottobre 2013 dal curatore fallimentare dott. Claudio Vanni nella procedura concorsuale 18/2013, in ordine alla valutazione del compendio immobiliare summenzionato.

Assunto l'incarico, gli veniva posto il seguente quesito concedendo termine di 120 giorni per il deposito dell'elaborato estimativo.

QUESITO:

- 1) *Determini la valutazione complessiva di ciascun bene immobile ricaduto nell'asse fallimentare indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun cespite, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq. e del valore totale, considerando lo stato di conservazione dello stesso e (come opponibili alla procedura) i soli contratti di locazione, evidenziando altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso (libero, occupato, in locazione), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, indicando l'abbattimento forfettario per la differenza di oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali e per la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, costi da sostenersi per la bonifica e per la eliminazione di rifiuti, anche tossici e per l'eliminazione di opere abusive e spese amministrative pe altri oneri e pesi;*
- 2) *Calcoli, in ogni caso, dopo aver determinato il valore dei beni un abbattimento forfettario (indicativamente del 15%) in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive;*

- 3) *La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto valutato, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini estensione e dati catastali, limitati: per i terreni alla partita al foglio alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita al foglio alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno. Con la relazione dell'esperto presenti anche -sia in formato cartacea sia in supporto informatico- la sintesi descrittiva per ciascun lotto che avrà individuato per la successiva vendita i cui estremi saranno posti a base della pubblicità;*
- 4) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, privilegi, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento), gravanti sui beni;*
- 5) *Accerti lo stato di possesso di ogni bene, se trattasi di beni abitati o liberi, se su di essi siano esercitati diritti personali di godimento opponibili al terzo acquirente ai sensi dell'art. 2923 c.c.;*
- 6) *Dica se è possibile vendere i beni immobili in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dalla società fallita (appartamento con garage e soffitta, villetta, etc.);*
- 7) *Alleggi sempre alla/e relazione/i documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio fallimentare, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

PREMESSO:

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico e presa visione degli atti custoditi all'interno del fascicolo depositato in cancelleria fallimentare, ha provveduto ad effettuare le seguenti ricognizioni in loco.

Ricognizione del 21 novembre 2013 svoltasi con esito positivo alla presenza del signor Rinaldi Antonio.

Ricognizione procrastinata dalle ore 10:20 alle ore 13:00.

Ricognizione del 5 dicembre 2013 svoltasi con esito positivo in assenza di altri soggetti.

Ricognizione procrastinata dalle ore 14:00 alle ore 15:20.

Per il completamento e l'integrazione dei documenti allegati alla presente il sottoscritto ha provveduto, inoltre, ad effettuare idonee visure presso gli uffici del catasto e della conservatoria dei RR.II. in data 11/11/2013 -

14/11/2013 - 19/11/2013 - 22/11/2013, presso gli uffici del comune di Sinalunga in data 16/11/2013 - 5/12/2013 - 19/12/2013 - 27/12/2013, presso gli uffici dell'agenzia delle entrate di Siena in data 4/11/2013 - 18/11/2013 - 19/12/2013, presso la Soprintendenza per i beni architettonici di Siena in data 25/10/2013 - 11/11/2013; il tutto al fine di recepire notizie e dati necessari a rispondere compiutamente al quesito di cui sopra.

Per quanto sopra, ritenuto di aver acquisito tutti gli elementi conoscitivi ed assunto le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente

e s p o n e

come appresso le risultanze delle indagini svolte e le conseguenti valutazioni.

TITOLARIETA' **OGGETTO**

Sinalunga è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Siena in Toscana. Sinalunga, a 43 chilometri da Siena, sorge sulle colline che separano la Val di Chiana dalla Valle dell'Ombrone. Il territorio del comune è compreso tra i 243 e i 540 metri sul livello del mare con un'escursione altimetrica complessiva pari a 297 metri.

Sinalunga è divisa in 2 parti: Sinalunga "*Paese*" in alto e "*Pieve*" di Sinalunga in basso.

Cittadina situata in un incantevole angolo della Valdichiana Senese che comprende, ormai senza soluzione di continuità, un nucleo abitato più antico, posto su di un colle, che affonda le sue origini nella notte dei tempi (primi insediamenti etruschi nel VII-VI sec. a.C.) e una parte pianeggiante (detta "*Pieve*") verso la quale nuove attività industriali, artigianali e commerciali hanno determinato negli ultimi decenni lo spostamento dello sviluppo urbano.

Il 47.41% della forza lavoro è occupata in attività industriali, il 21.35% della forza lavoro è occupata in attività agricole, il 22.15% in attività di servizio ed il 9.08% in attività amministrative. L'economia locale si basa su attività industriale e artigiana, oltre che alla meccanica, elettronica, del legno, delle ceramiche, dei materiali da costruzione e degli infissi. La

produzione agricola riguarda il vino, i cereali, l'olio, la frutta e gli ortaggi.

Rinomata è infine la produzione di salumi.

Come arrivare a Sinalunga

In Toscana tra Siena ed Arezzo, a due passi dall'Umbria, Sinalunga è facilmente raggiungibile sia da nord che da sud trovandosi a metà strada tra Firenze e Roma.

In auto

Autostrada A1 uscita Valdichiana n. 28

Da Firenze - A1 - km. 99

Da Perugia - superstrada Perugia /Bettolle - km. 63

Da Arezzo per via ordinaria km. 36

Da Siena per via ordinaria km. 43

Distanza da Milano -A1- km.399

Distanza da Roma -A1- km.197

A mezzo ferrovia con la linea Siena-Chiusi e Arezzo-Sinalunga



Comuni vicini a Sinalunga

Torrita di Siena 5,6km | Lucignano (Ar) 6,5km | Foiano della Chiana (Ar) 7,0km | Trequanda 7,3km | Marciano della Chiana (Ar) 10,4km | Monte San Savino (Ar) 12,8km | Montepulciano 13,0km | Asciano 14,2km | Rapolano Terme 14,3km | San Giovanni d'Asso 14,6km | Pienza 16,4km | Castiglion Fiorentino (Ar) 19,7km | Chianciano Terme 19,7km | Cortona (Ar) 20,3km | Civitella in val di Chiana (Ar) 21,1km | San Quirico d'Orcia 21,2km | Buonconvento 23,4km | Castelnuovo Berardenga 24,7km | Castiglione d'Orcia 25,8km | Castiglione del Lago (Pg) 25,9km

Sinalunga rispetto ad alcune città italiane

<i>Città italiane</i>	<i>Distanza dal terreno oggetto della relazione di stima</i>
Grosseto	80 km
Siena	43 km
Prato	133 km
Pistoia	151 km

Pisa	196 km
Livorno	201 km
Bologna	216 km
Roma	197 km
Genova	339 km
Milano	399 km
Napoli	396 km
Bari	602 km

Classificazione sismica e climatica

Zona sismica 3	Zona climatica D	Gradi giorno 1.965
-------------------	---------------------	-----------------------

Il bene oggetto della relazione (*Fg. 52 - Part. 1047 - Sub. 1*), ovvero un lotto di terreno urbano, è ubicato in zona tipicamente caratterizzata da insediamenti produttivi a carattere artigianale ed industriale, leggermente decentrata rispetto all'aggregato urbano di Sinalunga.

La zona risulta particolarmente strategica stante la vicinanza (600 mt.) dallo svincolo che conduce alla strada provinciale 326 (Siena-Bettolle) e da questa all'autostrada A1 (Milano-Napoli). Inoltre, nella zona, sono presenti comodi parcheggi ed ampie zone utili alla manovra dei mezzi pesanti.



Localizzazione cartografica del bene oggetto di stima rispetto al Comune di Sinalunga



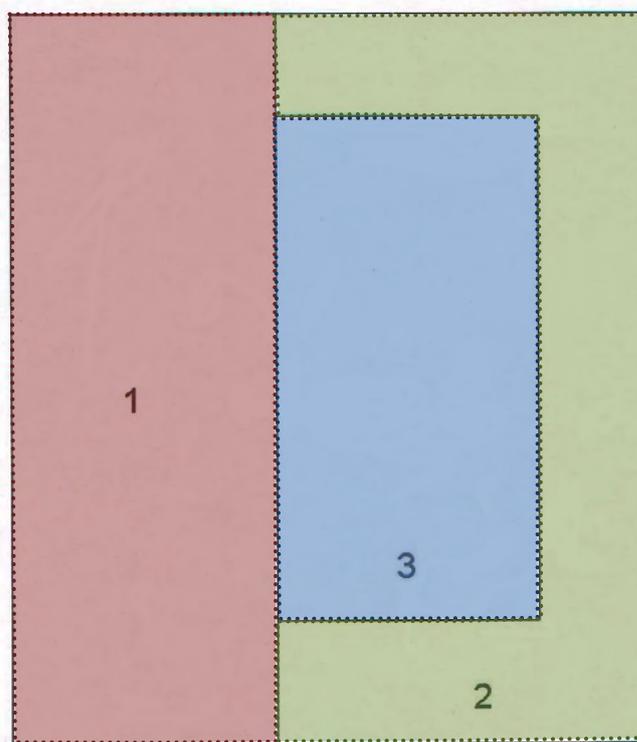
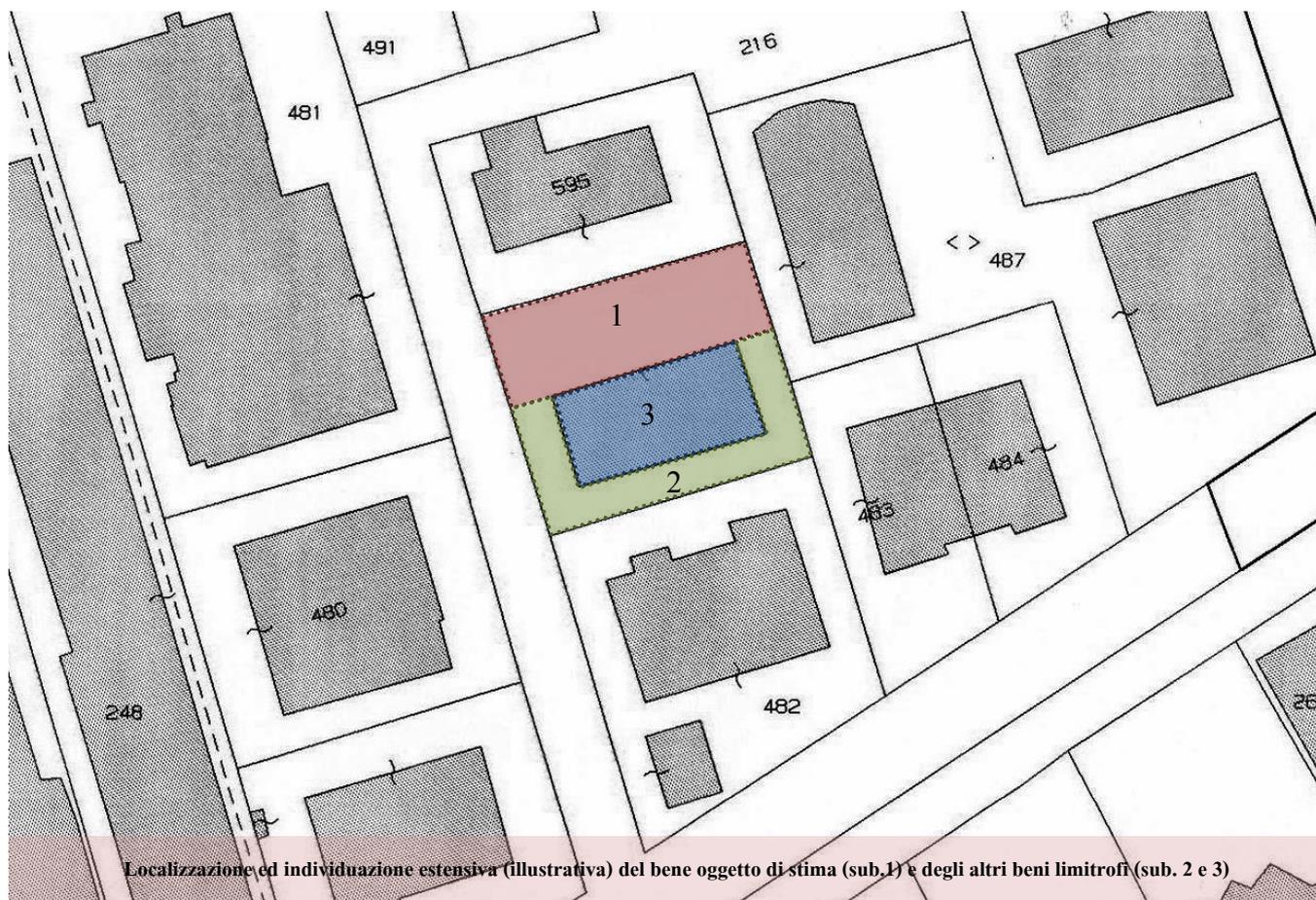


Fig. 52 Part. 1047
Sub. 1 = terreno urbano oggetto della relazione di stima

Fig. 52 Part. 1047
Sub. 3 = fabbricato artigianale

Fig. 52 Part. 1047
Sub. 2 = corte esclusiva al fabbricato artigianale contraddistinto al Sub. 3

Individuazione (illustrativa) del bene oggetto di stima e degli altri beni limitrofi

La società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. risulta proprietaria di un lotto di terreno urbano, sito in Sinalunga, Via Nicola Sacco senza numero civico, delle dimensioni (superficie catastale) di mq. 677.

Il terreno risulta così identificato al catasto fabbricati del comune di Sinalunga:

- foglio **52** - particella **1047** - subalterno **1** - categoria **area urbana** - consistenza **677 mq.**

Lo stesso, di forma rettangolare, risulta sostanzialmente pianeggiante. Perimetralmente risulta interamente delimitato e recintato per mezzo di muretti in conglomerato cementizio, con sovrastante inferriata (fronte strada) e/o rete metallica (retro e lati). Inoltre, la parte a sud confina, senza sorta di continuità, con un fabbricato artigianale realizzato con struttura in cemento armato e murature perimetrali in bozze di tufo murate con malta di calce cementizia a vista ed una porzione della parte nord confina con un altro piccolo fabbricato.

All'interno del terreno vi sono ricoverate numerose materie prime (edilizia) ed alcuni attrezzi edili (gru, betoniere, ponteggi, carriole, generatori di corrente, compressori, etc). Lo stesso risulta per lo più lasciato senza alcuna pavimentazione (erba, ciottoli, ghiaia, pietrame) ed in corrispondenza della via carrabile di accesso risulta leggermente in pendenza e pavimentato in lastre di porfido rosso. Sul terreno insistono tre alberi di medio/grosso fusto. Inoltre, risultano posizionate all'interno del terreno: una struttura prefabbricata ad uso ufficio, un box in metallo ed una struttura in legno ad uso ufficio. Quest'ultima risulta di ampie dimensioni, circa 18 mq. di superficie per uno sviluppo verticale di 250 cm con sottostante platea in cemento. Antistante alla stessa sono stati creati camminamenti con blocchetti di cemento autobloccanti.

Il terreno è corredato dalla presenza di un pozzo in muratura con rivestimento in mattoni faccia-vista che permette l'approvvigionamento idrico. Il terreno risulta allacciato alla rete dell'energia elettrica, risultando perfettamente funzionante.

Il terreno risulta raggiungibile frontalmente dalla via di accesso (Via N. Sacco) sia per mezzo di un'apertura carrabile, sia per mezzo di una piccola apertura pedonale. L'accesso carrabile avviene per mezzo di un cancello scorrevole manualmente con struttura in metallo avente un'apertura lineare di mt. 4,28. L'accesso pedonale avviene per mezzo di un cancelletto in metallo situato di fronte alla costruzione (casetta) in legno.

Sul terreno oggetto di relazione gravano due servitù, di cui una attiva ed una passiva, così meglio identificate:

- 1) servitù di appoggio per la costruzioni di eventuali edifici a favore del terreno oggetto di relazione ed a carico del fabbricato rappresentato al C.F. di Sinalunga al foglio 52 particella 1047 subalterni graffati 2 e 3;
- 2) servitù di scarico di acque bianche (costituitasi per destinazione del padre di famiglia da oltre il ventennio) a favore del fabbricato rappresentato al C.F. di Sinalunga al foglio 52 particella 1047 subalterni graffati 2 e 3 ed a carico del terreno oggetto di relazione.

Repertazione
fotografica "terreno"





FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23



FOTO 24



FOTO 25



FOTO 26

Il terreno urbano, di cui alla particella 1047, risulta (certificato di destinazione urbanistica del 28 novembre 2013) caratterizzato dalle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- 1) **PER EFFETTO DEL VIGENTE P.R.G.** del comune di Sinalunga (variante generale), approvato dalla Giunta Regionale Toscana con deliberazione n. 1142 del 5 ottobre 1998.
 - zona D/2 (nuovi impianti industriali o di rilocalizzazione) art. 6 - 27 N.T.A.
- 2) **PER EFFETTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO** del comune di Sinalunga adottato in conformità al vigente Piano Strutturale, con



Disciplina degli insediamenti a Sinalunga con particolare del bene in questione

Si riportano testualmente le prescrizioni indicate agli articoli **53** e **64** delle (N.T.A.) norme tecniche per l'attuazione (Regolamento Urbanistico adottato in conformità al vigente Piano Strutturale, con deliberazione Consiliare n. 75 del 20 dicembre 2012, in fase di approvazione) del comune di Sinalunga:

Art. 53 - Tessuti produttivi e/o commerciali

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali e/o commerciali. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, spesso inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate, nelle quali spesso non è riscontrabile un rapporto equilibrato e definito tra volumi edificati e spazi liberi pertinenziali, con uno scarso dialogo con gli spazi pubblici adiacenti. Sono individuati con apposita campitura negli elaborati grafici PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000/1:2.000.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo V in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo III, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, quali definite dal precedente art. 6:

- produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi;
- commerciale e artigianale di vicinato;
- commerciale relative a medie strutture di vendita;
- commerciale grande distribuzione.

3. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III e al Titolo X, e fatte salve le previsioni richiamate al successivo comma 7, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo V in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati:

- a. incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo comma 5, lett. a);
- b. incremento di volume (V) mediante sopraelevazione, per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento di superficie utile lorda (Sul);
- c. realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
- d. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;
- e. pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- f. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrata, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
- g. realizzazione di volumi tecnici interrati;
- h. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

4. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscano alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi e commerciali devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

- a. gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq. 200;
- b. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 8 sono dovute:
 - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
 - in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di Ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- c. la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi e/o commerciali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 7 delle presenti norme:

- Rapporto di copertura: 50% Rc max
- Altezza massima: H.max ml 10,00

7. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e confini, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 11 delle presenti norme. E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive

Art. 64 - Edifici ricompresi nella Classe 7 - Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico

1. E' attribuita la Classe 7 agli edifici di origine recente realizzati con caratteri tipologici e morfologici finalizzati allo svolgimento di attività produttive o di tipo specialistico comunque diverse dalla residenza (edifici per uso industriale, artigianale, commerciale, magazzini, depositi, etc.) privi di elementi di interesse architettonico o morfologico.

2. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 7 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.

3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 7 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio: a. manutenzione ordinaria e straordinaria;

b. restauro e risanamento conservativo;

c. Ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - R4 (come definite dall'art. 18 delle presenti norme);

d. sostituzione edilizia;

e. ristrutturazione urbanistica.

4. Sugli edifici di Classe 7, compresi quelli ricadenti nel territorio rurale di cui all'art. 83, è consentito un incremento volumetrico una tantum nella misura del 20% della superficie utile lorda (Sul) legittima di ciascun edificio esistente o in corso

di costruzione alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico - escludendo dal calcolo della Sul legittima esistente gli edifici secondari di cui all'art. 65 - realizzabile mediante addizione volumetrica e/o funzionale (preferibilmente in sopraelevazione), come definite dagli artt. 19 e 22, ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione riguardante l'intero edificio e la relativa area di pertinenza o l'intero lotto urbanistico di riferimento.

5. Le addizioni volumetriche di cui al comma precedente non possono assumere destinazione d'uso residenziale, ancorché di servizio ad attività produttive (guardiania).

6. Sono comunque consentiti:

a. l'accorpamento delle unità immobiliari;

b. la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

7. Gli interventi di cui al presente articolo perseguono per quanto possibile il miglioramento qualitativo dei medesimi dal punto di vista architettonico e funzionale.

8. All'interno delle aree urbane di cui all'art. 49 delle presenti norme, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione

a. comportano una adeguata qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti rivolti verso gli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;

b. determinano il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;

c. contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

9. I relativi progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate al raggiungimento degli obiettivi sopra specificati. A tale scopo sono corredati da documentazione grafica e fotografica estesa all'intorno di riferimento.

10. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate - anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico nelle aree urbane di cui all'art. 68 delle presenti norme - nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

Si riportano testualmente le prescrizioni indicate agli articoli **6** e **27** delle (N.T.A.) norme tecniche per l'attuazione (Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale Toscana con deliberazione n. 1142 del 5 ottobre 1998) del comune di Sinalunga:

Art. 6 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso sono così classificate:

A comprendono aree, complessi e immobili a esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale civile o agricola, di formazione antica o recente, che rivestono carattere storico, artistico, testimoniale, ambientale; per i quali si persegue la conservazione.

B Comprendono aree, complessi e immobili a esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale civile o agricola, di formazione antica o recente, diversi dalla precedente classe A; per i quali è ammessa la trasformazione.

C Comprendono insediamenti, complessi e immobili a esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale di nuova edificazione e di sostituzione.

D Comprendono insediamenti, complessi e immobili, esistenti o di nuova edificazione, a esclusive o prevalenti destinazioni d'uso industriali, artigianali, turistico-ricettive, estrattive, commerciali, di deposito, direzionali.

E Comprendono aree a prevalente destinazione d'uso agricola e forestale, di vario interesse ambientale e paesaggistico.

F Comprendono aree, complessi e immobili, esistenti o di nuova formazione, costituenti attrezzature di interesse generale, compresi i parchi;

G Comprendono aree, complessi e immobili, esistenti o di nuova formazione, costituenti spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

2. Per ogni area, complesso o immobile, sono stabilite nelle presenti NTA e negli elaborati grafici, le destinazioni d'uso ammissibili, specificate mediante numerazione progressiva ai successivi articoli 9,10, 26, 27, 29.

3. Sono vietati i mutamenti delle destinazioni d'uso prescritte dagli elaborati grafici e dalla normativa della Variante Generale. E' al contrario sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale di volumi con usi in atto o destinazioni diversi da quello residenziale, negli ambiti edificati e di completamento perimetrati sugli elaborati grafici della Variante Generale e per i soli immobili e complessi, con le relative costruzioni accessorie, per i quali gli elaborati grafici stessi indicano le destinazioni d'uso A2 e B2. Devono essere assicurati comunque i requisiti di abitabilità prescritti dal Regolamento Edilizio.

4. Per edifici ed aree per i quali gli elaborati grafici non riportano la destinazione d'uso, oltre a quella esistente, saranno ammesse destinazioni compatibili con l'ambito all'interno del quale gli immobili ricadono; in particolare, ai sensi dei successivi art. 26 e 27, destinazione A1 in ambito A, B1 in ambito B, C1 in ambito C e D1 in ambito D.

Destinazione di immobili o aree ad attrezzature

5. Ai sensi del 4° capoverso dell'art. 4 della L.R. 59/1980, in qualsiasi tempo senza che ciò costituisca variante, previo parere motivato espresso con deliberazione del Consiglio Comunale, singoli immobili, complessi edilizi, isolati, con gli eventuali spazi di pertinenza possono essere destinati ad attività sanitarie, culturali, ricreative, scolastiche o a sedi di uffici di enti pubblici.

Mutamenti d'uso

6. mutamenti d'uso in assenza di opere edilizie sono regolati dalla legge regionale 39/1994 e dalla L.R. 52/99.

7. mutamenti dell'uso di edifici rurali e di annessi agricoli, in usi turistici, ricettivi e di ristorazione, quando ammessi ai sensi della LR 64/95 e della presente Variante Generale, oltre ad essere soggetti a concessione/DIA onerosa, devono garantire mediante convenzione (oppure atto unilaterale d'obbligo) il non frazionamento della superficie fondiaria aziendale di pertinenza dell'edificio o del complesso interessato dal mutamento d'uso e la conservazione agricolo-ambientale dei terreni non utilizzati per attività turistiche, ricettive e ricreative.

Art. 27 Classificazione degli ambiti produttivi (D)

1. Gli ambiti prevalentemente edificati e di completamento produttivi di cui al successivo Titolo II, comprendono aree, complessi e immobili riservati alle destinazioni d'uso industriali, artigianali, turistico-ricettive, estrattive, commerciali, di deposito, direzionali.

2. Si distinguono le sottozone di seguito definite, per le quali valgono le sottoelencate disposizioni comuni, mentre al Titolo II sono stabilite disposizioni specifiche per singoli ambiti.

3. Gli ambiti industriali, in relazione al grado di utilizzazione delle aree, si articolano in sottozone sature o di completamento e in sottozone di espansione con disponibilità di aree per nuovi impianti industriali e per la rilocalizzazione di quelli esistenti.

4. Le industrie insalubri di seconda classe, di cui al D.M. 5 settembre 1994 ai sensi dell'art. 216 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive mm. e ii., potranno essere insediate esclusivamente all'esterno del perimetro del centro urbano e comunque indicativamente ad almeno 100 m. da qualsiasi abitazione limitrofa. La realizzazione di tali interventi, sia che si tratti di nuova realizzazione che di ampliamento dell'esistente, dovrà essere oggetto di specifico Piano Unitario da sottoporre al parere preventivo del Consiglio Comunale che valuterà tra l'altro, in base alla tipologia dell'industria e alla sua localizzazione, la distanza minima dalle abitazioni circostanti.

5. D1 - Sono considerate sature o di completamento le sottozone D1.

Comprendono ambiti produttivi esistenti o conseguenti a piani attuativi approvati. Fatte salve le disposizioni specifiche stabilite per ogni ambito nel successivo Titolo II, sono previsti la sostituzione delle costruzioni esistenti, il loro ampliamento e la nuova edificazione entro il rapporto massimo di copertura del 50%. E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso delle strutture esistenti nonché la nuova edificazione con destinazione d'uso commerciale e direzionale, a condizione che, trattandosi di aree di completamento per le quali in sede di stesura della variante generale di PRG sono già state verificate le dotazioni di standard per zone produttive, sia soddisfatto al 50% lo standard di spazi pubblici di cui all'art. 5 del D.I. 2 aprile 1968 n° 1444, da destinare preferibilmente a parcheggio e da reperire interamente entro il lotto dell'azienda interessata dalla trasformazione d'uso. L'attuazione di tali interventi di sostituzione, ampliamento e nuova edificazione con destinazione d'uso commerciale e direzionale sono assentibili mediante concessione diretta convenzionata con la quale il soggetto attuatore si impegna alla realizzazione e successiva cessione degli spazi pubblici previsti. Nel caso di strutture commerciali, ai sensi della D.C.R. 233/99, sono ammessi negozi di vicinato e medie strutture. E' ammessa la realizzazione di un solo alloggio per il personale di custodia o di direzione della superficie utile massima di 90 mq. per ciascuna azienda; tale alloggio dovrà essere asservito all'attività con vincolo permanente a mezzo di atto da trascriversi a cura del soggetto attuatore dell'intervento, affinché sia impossibile cedere in proprietà e/o affitto l'abitazione a persone, società ed enti diverse da quelle che gestiscono l'attività collegata.

6. D2 - Comprendono ambiti disponibili per nuovi impianti industriali e per la rilocalizzazione di quelli trasferiti, per la piccola industria, per l'artigianato, il commercio e il direzionale. Fatte salve le disposizioni specifiche stabilite per ogni ambito nel successivo Titolo II, la nuova costruzione è ammessa entro il rapporto di copertura del 50%. E' ammesso un solo alloggio per il

personale di custodia o di direzione della superficie utile massima di 95 mq. per ciascuna azienda. L'attuazione parziale o totale di ciascun ambito, ove la cartografia del vigente strumento urbanistico preveda la realizzazione di opere di urbanizzazione, è subordinata ad approvazione di strumento urbanistico attuativo. In caso di attuazione parziale dell'ambito, quando le opere di urbanizzazione previste interessano diverse proprietà, l'Amministrazione può decidere se far realizzare la parte di opere ricadenti all'interno della proprietà del richiedente o, nel caso in cui tale porzione risulti funzionalmente incompleta, incamerare gli oneri per procedere poi, ove lo ritenga opportuno, direttamente all'esecuzione delle opere stesse. Nei casi soggetti a Piano Attuativo, per ciascun intervento, devono essere integralmente realizzati gli spazi pubblici di cui all'art. 5 del D.I. 2 aprile 1968 n° 1444 da reperire interamente entro il lotto dell'azienda interessata. Ove ai sensi dei commi precedenti non sia necessario un Piano Attuativo nonché nei casi di aree già urbanizzate, può essere prevista la nuova edificazione o il cambio d'uso dell'esistente da industriale/artigianale a commerciale e/o direzionale purché sia soddisfatto al 50% lo standard di spazi pubblici di cui all'art. 5 del D.I. 2 aprile 1968 n° 1444, da destinare preferibilmente a parcheggio e da reperire interamente entro il lotto dell'azienda interessata dalla trasformazione d'uso. Nel caso di strutture commerciali, ai sensi della D.C.R. 233/99, sono ammessi negozi di vicinato e medie strutture. Qualora non già specificato nella convenzione del piano attuativo, il rilascio delle concessioni edilizie per nuovi impianti produttivi è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con la quale dovranno essere disciplinati: la quantità e le modalità di approvvigionamento idrico; lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi con particolare riferimento a quantità, classificazione, stoccaggio e trattamento; il rispetto delle normative vigenti in materia di inquinamento acustico, atmosferico, del suolo, del sottosuolo, dei corsi d'acqua e della falda. Dovranno essere osservate le disposizioni stabilite nella classificazione predisposta dal Comune ai sensi della L.R. n. 89/98 e alle classificazioni del territorio comunale effettuata ai sensi della L.R. medesima.

7. D3 - Comprendono attività produttive sparse.

Si tratta di insediamenti produttivi, artigianali e commerciali sparsi in zone agricole e residenziali. Per ciascuno di essi sono stabiliti negli elaborati grafici della Variante Generale stessa gli interventi di adeguamento consistenti nelle opere ammissibili sugli edifici esistenti e negli eventuali incrementi volumetrici. Esclusivamente per gli immobili ricadenti in ambiti "B" e "D" sono previsti la sostituzione delle costruzioni esistenti, il loro ampliamento e la nuova edificazione entro il rapporto massimo di copertura del 50%. E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso delle strutture esistenti nonché la nuova edificazione con destinazione d'uso commerciale e direzionale, a condizione che, trattandosi di aree di completamento per le quali in sede di stesura della variante generale di PRG sono già state verificate le dotazioni di standard per zone produttive, sia soddisfatto al 50% lo standard di spazi pubblici di cui all'art. 5 del D.I. 2 aprile 1968 n° 1444, da destinare preferibilmente a parcheggio e da reperire interamente entro il lotto dell'azienda interessata dalla trasformazione d'uso. L'attuazione di tali interventi di sostituzione, ampliamento e nuova edificazione con destinazione d'uso commerciale e direzionale sono assentibili mediante concessione diretta convenzionata con la quale il soggetto attuatore si impegna alla realizzazione e successiva cessione degli spazi pubblici previsti. Nel caso di strutture commerciali, ai sensi della D.C.R. 233/99, sono ammessi negozi di vicinato e medie strutture, ad esclusione degli immobili ricadenti in ambito agricolo ed oggetto di cambio di destinazione d'uso che non potranno dar luogo a strutture commerciali diverse dal negozio di vicinato.

8. D4 - Sostituito da Del. C.C. n. 23 del 23.9.97 variante PRAE (vedi art. 46)

9. D5 - Comprendono ambiti per insediamenti turistico-residenziali.

Negli insediamenti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; potranno essere realizzati limitati ampliamenti esclusivamente per adeguamento delle strutture di servizio del complesso. I nuovi insediamenti debbono rispondere alle seguenti condizioni:

- il 30% della superficie dell'area interessata dall'intervento deve essere destinato a verde pubblico, realizzato e mantenuto dai soggetti attuatori dell'intervento stesso;

- le nuove costruzioni, residenziali, di servizio e destinate ad accogliere le attività comuni, rispetteranno i seguenti indici:
.indice di fabbricabilità territoriale, calcolato sull'intera superficie dell'area dell'intervento: 0.3 mc/mq.

. altezza massima: mt. 6.50

E' ammesso l'intervento diretto negli ambiti esistenti; l'attuazione di quelli di nuovo impianto è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico attuativo.

10. D6 - Comprendono ambiti per insediamenti turistico ricettivi (campeggi e villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza ex L.R. 23 febbraio 2000, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni).

Per ciascun ambito di insediamento turistico-ricettivo di campeggio e villaggio, esistente o di nuovo impianto, la relativa norma di intervento unitario, di cui al successivo Titolo II, stabilisce le opere ammissibili, le quantità edificabili, le attrezzature e i servizi richiesti, le sistemazioni da realizzare, oltre a quanto prescritto dalla L.R. 42/2000. Gli interventi di nuovo impianto sono subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

11. D7 - Comprendono immobili, complessi e aree per insediamenti turistico-ricettivi (alberghi e residenze turistico alberghiere ex L.R. 23 febbraio 2000, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni).

Per ciascun insediamento turistico-ricettivo alberghiero o residenziale alberghiero, esistente o di nuovo impianto, la relativa norma di intervento unitario, di cui al successivo Titolo II, o le indicazioni contenute negli elaborati grafici della Variante Generale stabiliscono le opere ammissibili, le quantità edificabili, le attrezzature e i servizi richiesti, le sistemazioni da realizzare, oltre a quanto stabilito dalla L.R. 42/2000. Stabiliscono inoltre, la realizzazione dei servizi per incrementare gli standard qualitativi di insediamenti esistenti, nella misura stabilita dai successivi articoli. Possono comprendere complessi agricoli da recuperare con le opere e gli ampliamenti nelle misure stabilite dal successivo Titolo II, o degli elaborati grafici della Variante Generale, previa salvaguardia delle unità poderali. Gli interventi di nuovo impianto sono subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici preventivi estesi agli ambiti individuati negli elaborati grafici della Variante Generale.

12. D8 - Comprendono immobili, complessi edilizi o aree per strutture ricettive extra-alberghiere (L.R. 23 febbraio 2000, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni).

Per ciascun insediamento extra-alberghiero, esistente o di nuovo impianto, la relativa norma di intervento unitario o gli elaborati grafici di Variante Generale stabiliscono le opere ammissibili, le quantità edificabili, le attrezzature e i servizi richiesti, le sistemazioni da realizzare, oltre a quanto stabilito dalla L.R. 42/2000. Stabiliscono inoltre, la realizzazione dei servizi per incrementare gli standard qualitativi di insediamenti esistenti, nella misura stabilita dalla relativa norma o dagli elaborati grafici, previa salvaguardia delle unità poderali. Se non altrimenti stabilito, gli interventi sono assentibili mediante concessione diretta.

13. D9 - Comprendono immobili, complessi e aree per il commercio compreso quello all'ingrosso e le grandi strutture di vendita. Oltre a quanto stabilito dalla D.C.R. n° 221 del 14.6.1994 dovranno essere rispettati i seguenti indici:

. rapporto di copertura 50%

. altezza massima: mt. 10.00

Gli interventi di nuovo impianto sono subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici preventivi (piani attuativi).

14. D10 - Comprendono immobili, complessi edilizi o aree per attività direzionali, uffici pubblici e privati, attività ricreative, attrezzature militari, per la protezione e l'ordine pubblico.

Negli elaborati grafici della Variante Generale sono indicate le categorie di intervento ammesse per gli edifici e i complessi esistenti. La nuova edificazione è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici preventivi, e sarà assicurato il soddisfacimento dello standard di spazi pubblici di cui al numero 2 dell'art. 5 del D.I. 2 aprile 1968, n° 1444.

15. D11 - Comprendono ambiti attrezzati per la sosta camper.

Vi debbono essere assicurati gli impianti di illuminazione notturna, di smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi, di rifornimento idrico. Di norma, i servizi igienici, telefonici, di ristoro e di informazione turistica debbono trovare posto negli edifici e nelle attrezzature turistico-ricettive esistenti in prossimità dell'area destinata a sosta camper; se ciò si rivela assolutamente impossibile può essere realizzato all'interno dell'area un manufatto in materiali tradizionali e copertura inclinata, dell'altezza non maggiore di mt. 3.00 e del volume massimo di mc. 100. La pavimentazione dell'area sarà prevalentemente permeabile e la recinzione deve essere costituita da siepe sempreverde di essenze autoctone. Nel caso che la sosta camper sia di proprietà e/o gestione privata, un'apposita convenzione stabilirà gli obblighi del gestore per quanto riguarda le sopradette urbanizzazioni dell'area, il canone annuo, il sistema tariffario, la pulizia periodica dell'area.

16. D12 - Zone destinate agli edifici per lo spettacolo e il tempo libero.

Oltre a quanto stabilito al successivo art. 57, ai sensi della D.C.R. 233/99, sono ammessi negozi di vicinato e medie strutture, anche indipendenti dall'attività principale, purché quest'ultima rimanga prevalente. Dovrà comunque essere assicurato il soddisfacimento degli standard di spazi pubblici e privati di cui al D.I. 2 aprile 1968 n. 1444 da destinare preferibilmente a parcheggio e da reperire interamente entro il lotto dell'azienda interessata dalla trasformazione d'uso.

Inoltre, il terreno in questione, in data 22 marzo 1995 prot. 400 fu oggetto, da parte del precedente proprietario (Vetzeria Buracchi di Zacchei Giuseppina & C. s.n.c.) di richiesta per il rilascio di idonea concessione edilizia per “*ampliamento di un laboratorio artigianale*” corredata dalla seguente “*relazione tecnica*”: “*...con la presente domanda si richiede la concessione per l'ampliamento di un laboratorio artigianale, posto in comune di Sinalunga in via Sacco n. 5 e distinto al N.C.E.U al foglio 52 particella 485. L'ampliamento è necessario in quanto gli attuali uffici non*

sono più sufficienti rispetto alla mutata esigenza della ditta. Oltre agli uffici in progetto sarà realizzata una esposizione per i prodotti di circa 28 mq., un bagno ed un locale di sgombero. La struttura dell'ampliamento sarà realizzata in muratura portante su fondazioni di tipo continuo in c.a. ed il piano di calpestio poggerà su vespaio di adeguato spessore. Le tramezzature interne saranno in mattoni forati e malta di calce cementizia. Il solaio ed il tetto saranno realizzati in travetti prefabbricati in c.a. e laterizio. L'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei liquami saranno garantiti dall'allacciamento alla rete esistente...".

In virtù di tale richiesta, il comune di Sinalunga, in data 19 luglio 1996, rilasciò idonea concessione edilizia (n. 77/96) per i lavori di “*ampliamento di un laboratorio artigianale*”. Detta concessione edilizia venne ritirata dal concessionario in data 8 ottobre 1996.

Successivamente, in data 6 maggio 1997 la proprietà dell'epoca (Vetreteria Buracchi di Zacchei Giuseppina & C. s.n.c.) segnalò al comune di Sinalunga che in virtù della sopracitata concessione edilizia n. 77/96 aveva dato inizio ai lavori.

Ad oggi, lo stato dei luoghi rinvenuto evidenzia che, di fatto, i lavori non furono mai iniziati e che la concessione edilizia n. 77/96 è da tempo scaduta.

Si evidenziano di seguito immagini e progetti allegati alla concessione edilizia n. 77/96. La stessa, come detto, prevedeva la realizzazione, nel terreno oggetto di relazione (foglio 52 particella 1047 subalterno 1) ed in adiacenza al fabbricato artigianale già esistente (foglio 52 particella 1047 subalterno 3), di un nuovo manufatto (praticamente un ampliamento rispetto all'edificio esiste identificato alla particella 1047 subalterno 3) delle dimensioni di circa mq. 100 (superficie lorda), oltre a retrostanti parcheggi per complessivi mq. 385. Come detto in precedenza, si ribadisce ancora che la concessione edilizia 77/96, ad oggi, non riveste più alcun titolo abilitativo alla costruzione, in quanto i lavori edili di cui alla stessa dovevano (evento non accaduto) concludersi dopo tre anni dall'inizio lavori (6 maggio 1997) e risultano comunque intervenuti nuovi strumenti urbanistici: variante al P.R.G del 1998 e R.U. adottato nel 2012, in fase di approvazione.

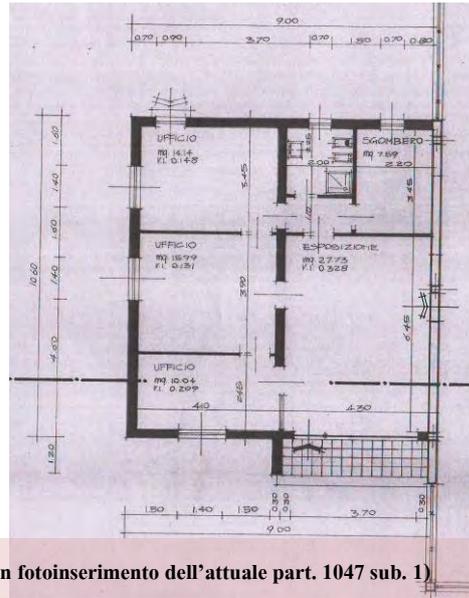
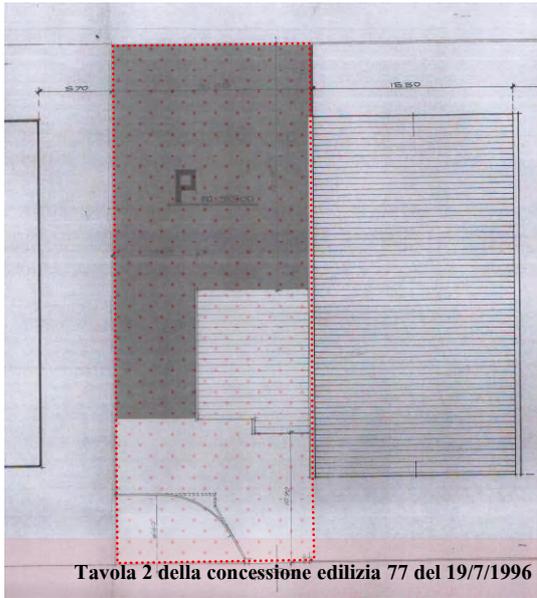


Tavola 2 della concessione edilizia 77 del 19/7/1996 (con fotoinserimento dell'attuale part. 1047 sub. 1)

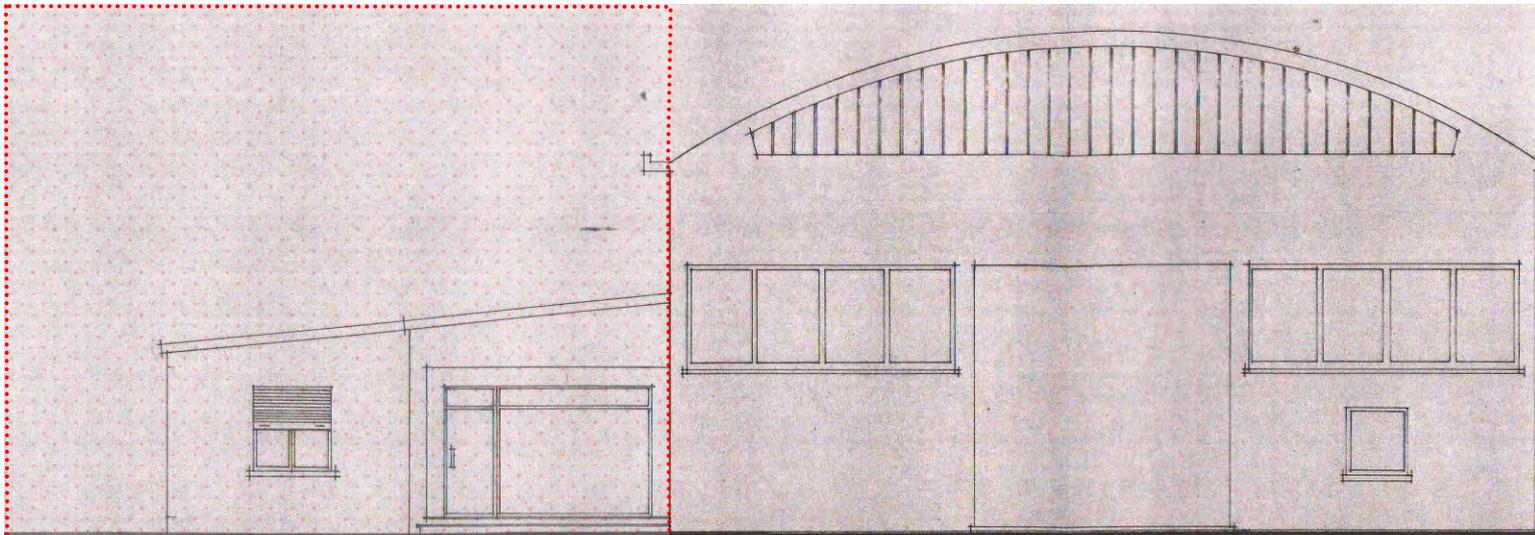


Tavola 2 della concessione edilizia 77 del 19/7/1996 - prospetto ovest (con fotoinserimento dell'attuale part. 1047 sub. 1)

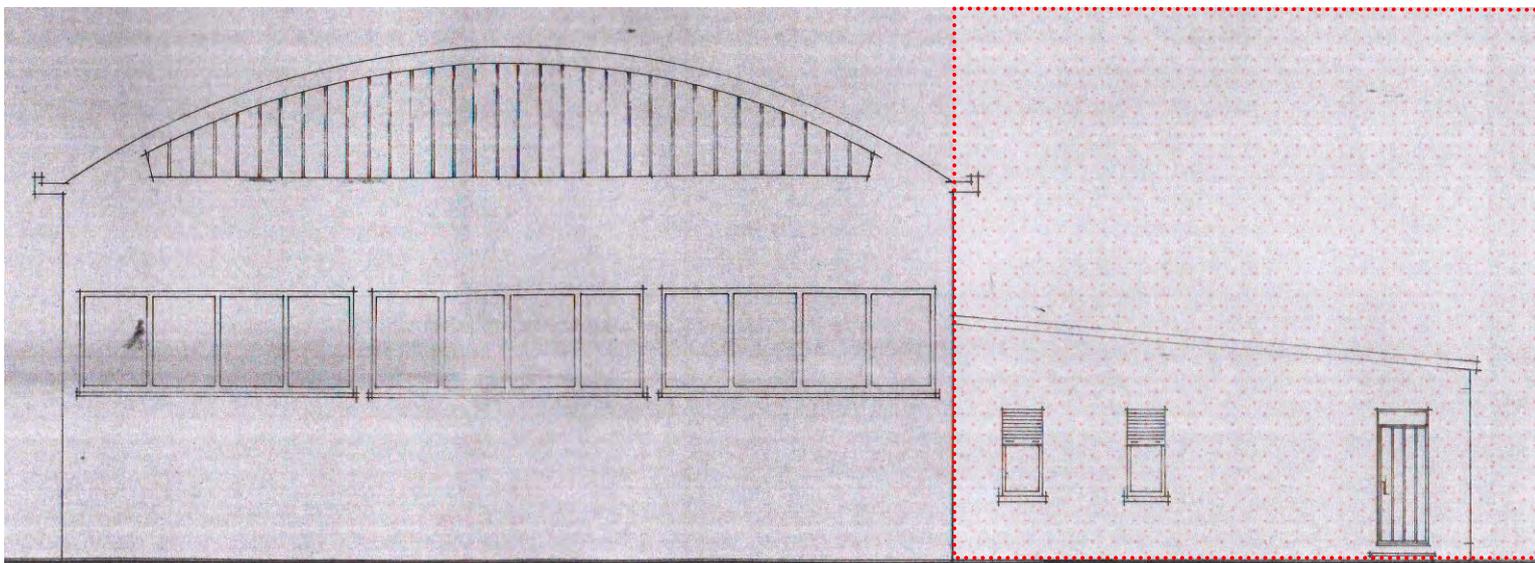


Tavola 2 della concessione edilizia 77 del 19/7/1996 - prospetto est (con fotoinserimento dell'attuale part. 1047 sub. 1)

Alla stregua delle evidenziazioni sino ad ora elencate, vista l'ormai decaduta concessione edilizia n. 77/96 e considerato il vigente strumento urbanistico del comune di Sinalunga (variante al P.R.G.) ed il R.U adottato, al fine di dare all'aggiudicatario un'indicazione attuale e verosimile delle caratteristiche del terreno in oggetto, si ritiene opportuno specificare quanto segue:

1. Il terreno in oggetto, è un'area residua del comparto artigianale e, indipendentemente dal titolo di proprietà attuale (contratto di compravendita dell' 8 gennaio 2007), in base alla concessione edilizia originaria (concessione n.117 del 1980 per "*Costruzione Laboratorio artigianale*") rappresenta il resede dell'opificio artigianale (foglio 52 particella 1047 subalterno 3) di proprietà della Vetreria Buracchi di Zacchei Giuseppina & C. s.n.c.;
2. Il terreno suddetto ha un'estensione di mq. 677 (superficie catastale), recintato su tre lati e confinante con le muraure perimetrali del fabbricato di proprietà della Vetreria Buracchi di Zacchei Giuseppina & C. s.n.c. (oltre ad ulteriori tratti di recinzione) sul quarto lato;
3. Il terreno, come detto, fa parte di un più ampio lotto della superficie territoriale complessiva di mq. 1599,30; sul terreno risultano già edificati 463,45 mq. di superficie coperta (Vetreria Buracchi di Zacchei Giuseppina & C. s.n.c.);
4. nella situazione odierna nel comune di Sinalunga risulta vigente la variante al P.R.G. del 1998 ma deve essere tenuto conto anche di quanto previsto dal R.U. adottato nel 2012; in caso di intervento sull'area in oggetto si applicano le norme più restrittive previste dai due strumenti;
5. in base al P.R.G. vigente (variante generale del 1998 approvata dalla Giunta Regionale Toscana con deliberazione n. 1142 del 5 ottobre 1998), applicando l'indice di copertura previsto dall'art.27 comma 6, pari al 50%, sul terreno risulta edificabile una superficie coperta complessiva di mq 799,65 di cui 463,45 già edificati (Vetreria Buracchi di Zacchei Giuseppina & C. s.n.c.); allo stato attuale,

- pertanto, rimarrebbe quindi da edificare una superficie coperta residua pari a 336,20 mq. (corrispondenti a circa 1.500-2.000 mc.);
6. in tale ipotesi, si è verificato quanto prescritto sempre al comma 6 del suddetto art.27 in merito alla dotazione di spazi pubblici a parcheggio, indicati nella misura del 50% di quanto previsto all'art.5 del DL 1444/68 (ossia il 50% del 10% della superficie territoriale complessiva). In particolare, a fronte di una superficie territoriale di 1599,30 mq. la dotazione di parcheggi richiesta è di mq. 79,96. Inoltre anche nell'ipotesi di adempimento di dotazione di parcheggi privati pertinenziali (di cui alla Legge Tognoli 122/89), pari a 1/10 del volume complessivo (ossia 3.000 mc. circa dell'esistente + 2.000 mc. dell'ampliamento potenziale), si è verificata la sussistenza di un'area libera di 798,80 mq.
La dotazione complessiva di parcheggi sarebbe ampiamente verificata ($798,80 > 579,96$ mq);
 7. in base all'art.64 del R.U. adottato ed in fase di approvazione definitiva (Deliberazione Consiliare n. 75 del 20 dicembre 2012), è ammissibile un ampliamento della struttura e dell'attività esistente nella misura del 20% della SUL, ossia pari a circa mq 92,69 aggiuntivi;
 8. al contempo, in base all'art.53 commi 5 e 6, al terreno di cui all'oggetto, vista la verifica positiva della dotazione di parcheggi privati richiesta (comma 5, lettera b), considerando il terreno come lotto vergine (ipotesi tutta da verificare in sede di rilascio del titolo abilitativo), potrebbe applicarsi il rapporto di copertura del 50% (comma 6), ottenendo una nuova edificabilità in termini di superficie coperta pari a 338,50 mq. In tale ultima ipotesi, visto quanto previsto alla lettera a) dell'art.53 comma 5, l'edificazione potrebbe essere destinata ad una nuova unità immobiliare, trattandosi di caso in cui la Sul è maggiore di 200 mq.

In conclusione, sulla base delle evidenziazioni normative sopra enunciate e delle verifiche urbanistiche condotte, si specifica che la situazione dal punto di vista tecnico-legale ed urbanistico risulta particolarmente complessa

tanto che, da una verifica preliminare con gli uffici tecnici comunali, non è stato possibile avere risposta certa alcuna sulle effettive potenzialità edificatorie del terreno. Un ulteriore elemento di complessità e di incertezza è inoltre dato dalla presenza di un R.U. solo adottato, ma da approvare in data da definirsi e per giunta, con una futura e diversa Amministrazione (con eventuale possibilità di variazioni in termini di contenuti e di prescrizioni dello strumento).

In estrema sintesi, il terreno potrebbe essere oggetto di due ipotesi di intervento distinte:

- **nuova edificazione in ampliamento** della “vetreria” esistente, per 92,69 mq. (massimo) di superficie coperta; in tale ipotesi l'unico soggetto che potrebbe usufruirne è il proprietario dell'edificio di cui al subalterno 3. Tale eventualità non potrebbe riguardare nessun altro soggetto che, pertanto, una volta acquistato il terreno, potrebbe utilizzarlo unicamente come è nello stato attuale e senza potenzialità di nuove edificazioni.

- **nuova edificazione in adiacenza alla “vetreria”** esistente per l'insediamento di una nuova attività per 336,20 mq. (massimo) di superficie coperta; in tale ipotesi il soggetto acquirente dovrebbe comunque edificare almeno 200 mq. di SUL per poter insediare una nuova attività. E' bene sottolineare che tale ipotesi è legata ad una interpretazione del terreno in oggetto come lotto “vergine” (ovvero a se stante, visto che risulta recintato e delimitato sui quattro lati); l'effettiva attuazione di tale ipotesi risulta confermabile solo a seguito della presentazione di idonea richiesta di Permesso a Costruire sul terreno e comunque solo a seguito della definitiva approvazione del R.U.

DESCRIZIONE CATASTALE

Il lotto di terreno risulta identificato al catasto fabbricati del comune di Sinalunga con le seguenti indicazioni:

Al Foglio di mappa 52, Particella 1047, Subalterno 1, Categoria Area Urbana, Consistenza mq. 677.

Detta identificazione catastale risulta derivante da:

- ✓ Variazione del 27 giugno 2006 n.12915.1/2006 in atti dal 27 giugno 2006 (protocollo n. SI0052907) scorporo di resede;
- ✓ Variazione del 1 luglio 2004 n. 9860.1/2004 in atti dal 1 luglio 2004 (protocollo n. SI0066300) variazione per modifica identificativo;
- ✓ Variazione toponomastica dell' 11 marzo 2002 n. 6334.1/2002 in atti dall' 11 marzo 2002 (protocollo n. 38183) variazione toponomastica;
- ✓ Variazione nel classamento del 1 novembre 2001 n. 3787.1/2001 in atti dal 1 novembre 2001 (protocollo n. 135772) variazione di classamento;
- ✓ Variazione della destinazione del 19 maggio 2000 n. 1396.1/2000 in atti dal 19 maggio 2000 (protocollo n. 8683) C/3-D/1;
- ✓ Variazione del 1 gennaio 1992 variazione del quadro tariffario;
- ✓ Classamento automatico del 24 settembre 1985 n. A161/1985 in atti dal 4 settembre 1990;
- ✓ Voltura del 25 agosto 1985 n. 8199/1985 in atti dal 16 settembre 1987.

Il terreno urbano è correttamente intestato a:

Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. per la quota dell'intera piena proprietà;

CONFINI

Il bene oggetto della presente relazione estimativa confina con le seguenti proprietà: Vetreria Buracchi di Zacchei Giuseppina & C. s.n.c., Fa.Graz s.n.c., Immobiliare Giannini Gino s.r.l., Elettrauto Magi Umberto di Magi Leonardo e C., Materozzi Giulio, Materozzi Massimo, Via Nicola Sacco, salvo se altri.

DISPONIBILITA'

Il terreno urbano, come detto, risulta utilizzato (da terzi) quale ricovero per una moltitudine di materie prime (edilizia) e beni strumentali (edilizia) oltre che per la presenza di alcune baracche in legno e metallo.

Attualmente il terreno risulta nella disponibilità della società Aurora s.r.l. con sede in Sinalunga via Nicola Sacco - P.I.: 01342200522.

Società rappresentata dal signor Rinaldi Francesco quale amministratore unico.

La società Aurora s.r.l. risulta nella disponibilità del bene anzidetto in virtù di un contratto preliminare di compravendita datato 18 luglio 2012 (non registrato) stipulato tra la società Aurora s.r.l. e la società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c..

Tuttavia, il contratto (preliminare di compravendita), non avendo successivamente avuto alcun seguito, risulta vincolante solo tra le parti che lo hanno sottoscritto e non potrà essere fatto valere nei confronti del soggetto che si rendesse aggiudicatario del bene oggetto della relazione.

Pertanto, il terreno risulta attualmente occupato senza titolo dalla società Aurora s.r.l..

PROVENIENZA STORICO

Il compendio sopra identificato, di proprietà esclusiva della società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. risulta alla stessa pervenuto per mezzo dei seguenti passaggi di proprietà:

- 1) Contratto di compravendita (rep. 50938 - racc. 11233) a ministero del notaio dott.ssa Maria Teresa Bersotti dell' 8 gennaio 2007, tra la società Vetreria Buracchi di Zacchei Giuseppina & C. s.n.c. (venditore) e la società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. (acquirente). Trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Montepulciano il 24 gennaio 2007 ai nn. 362 e 363 del registro particolare.

Nel summenzionato contratto, all'art. 1, vengono elencate le seguenti servitù attive e passive: *“art.1 la parte alienante, come sopra generalizzata, dichiara che quanto in oggetto è venduto a corpo nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, accessioni e pertinenze. La parte venditrice dichiara in particolare alla parte acquirente che a carico del terreno venduto grava servitù di scarico di acque bianche a favore del fabbricato di proprietà di essa parte venditrice, rappresentato al catastato fabbricati di Sinalunga al foglio 52 particella 1047 subalterni*

3 e 2 graffiati, giusta servitù costituitati per destinazione del padre di famiglia, da oltre ventennio. La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara inoltre, di costituire, come costituisce, a favore del terreno venduto ed a carico del fabbricato di sua proprietà rappresentato al catasto fabbricati di Sinalunga al foglio 52 particella 1047 subalterni 3 e 2 graffiati, servitù di appoggio per la costruzione dell'edificio che la parte acquirente intende realizzare sul terreno acquistato con il presente atto.”

- 2) Contratto di conferimento immobile per costituzione società a ministero del notaio dott. Matteoli di Sinalunga del 25 settembre 1985, pervenuto alla società Vetreria Buracchi di Zacchei Giuseppina & C. s.n.c. dalla signora Zacchei Giuseppina. Trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Montepulciano il 7 ottobre 1985 al n. 2110 registro particolare.

TRASCRIZIONI ISCRIZIONI

Sul bene oggetto della relazione tecnica di stima insistono le seguenti servitù, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione - “*contratto di compravendita*” presentata il **24 gennaio 2007** al n. 362 Reg. Part. / n. 527 Reg. Gen.

Derivante da un contratto di compravendita (rep.50938/11233) dell' 8 gennaio 2007 tra la società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. (acquirente) e la società Vetreria Buracchi di Zacchei Giuseppina & C. s.n.c. (alienante).

Per la quota della piena proprietà del bene sotto rappresentato:

- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Sinalunga al Foglio 52, Particelle 1407 subalterno 1.

Detta trascrizione prevede nella sezione “D” le seguenti informazioni:

“...La parte alienante, ha dichiarato alla parte acquirente che a carico del terreno descritto al quadro “B” grava servitù di scarico acque bianche a favore del fabbricato di proprietà di essa parte venditrice, rappresentato al catasto fabbricati di Sinalunga, giusta servitù costituitasi per destinazione del padre di famiglia, da oltre un ventennio. Il tutto come meglio precisato nell'atto che qui si trascrive...”

- Trascrizione - “*costituzione di diritti reali a titolo oneroso*” presentata il **24 gennaio 2007** al n. 363 Reg. Part. / n. 528 Reg. Gen.

Derivante da un contratto di compravendita (rep.50938/11233) dell’ 8 gennaio 2007 tra la società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. (acquirente) e la società Vetreria Buracchi di Zacchei Giuseppina & C. s.n.c. (alienante).

Per il diritto di appoggio dei beni sotto rappresentati:

- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Sinalunga al Foglio 52, Particelle 1407 subalterno 1 (fondo dominante);
- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Sinalunga al Foglio 52, Particelle 1407 subalterno 3 (fondo servente) graffato con subalterno 2;
- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Sinalunga al Foglio 52, Particelle 1407 subalterno 2 (fondo servente) graffato con subalterno 3;

Detta trascrizione prevede nella sezione “D” le seguenti informazioni:

“...La parte venditrice, ha dichiarato di costituire, come ha costituito, a favore del terreno descritto al quadro “B” unità negoziale n. 1 (subalterno 1), e a carico del fabbricato di sua proprietà rappresentato al catasto fabbricati, descritto al quadro “B” unità negoziale n. 2 subalterni 2 e 3 graffati), servitù di appoggio per la costruzione dell’edificio che la parte acquirente intende realizzare sul terreno acquistato con il presente atto. Il tutto come meglio precisato nell’atto che qui si unisce...””.

- Iscrizione - “*ipoteca giudiziale*” presentata il **13 agosto 2010** al n. 814 Reg. Part. / n. 3590 Reg. Gen.

Derivante da un decreto ingiuntivo per la complessiva somma di euro 18.000,00 di cui euro 12.425,60 in linea capitale, emesso dall’avv. Lucia Cangeloni del foro di Montepulciano per conto della Banca Popolare dell’Etruria e del Lazio contro la società Rinaldi Costruzioni s.n.c.

Per la quota della piena proprietà del bene sotto rappresentato:

- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Sinalunga al Foglio 52, Particella 1041, Subalterno 1.

Inoltre l’iscrizione ha colpito anche altri beni immobili, ovvero:

1. Fabbricato in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 5.

2. Fabbricato in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 sub. 9.
 3. Fabbricato in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 sub. 15.
 4. Fabbricato in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub.18.
 5. Terreno in Sinalunga Fg. 30 Part. 91.
 6. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 9.
 7. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 15 e 16 graffate.
 8. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 5.
 9. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 231.
 10. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 232.
 11. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 356.
- Iscrizione - *“ipoteca giudiziale”* presentata il **28 novembre 2011** al n. 747 Reg. Part. / n. 4216 Reg. Gen.
 Derivante da un decreto ingiuntivo per la complessiva somma di euro 30.000,00 di cui euro 24.035,09 in linea capitale, emesso dall'avv. Luca Piselli del foro di Siena per conto della società FAM s.r.l. contro la società Rinaldi Costruzioni s.n.c. e del socio signor Rinaldi Antonio.
 Per la quota della piena proprietà del bene sotto rappresentato:
 - unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Sinalunga al Foglio 52, Particella 1047, Subalterno 1.
 Inoltre l'iscrizione ha colpito anche altri beni immobili, ovvero:
 1. Fabbricato in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 5.
 2. Fabbricato in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 sub. 9.
 3. Fabbricato in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 sub. 15.
 4. Fabbricato in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub.18.
 5. Terreno in Sinalunga Fg. 30 Part. 91.
 6. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 9.
 7. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 15 e 16 graffate.
 8. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 5.
 9. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 231.
 10. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 232.
 11. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 356.
 12. Fabbricato in Sinalunga Fg. 63 Part. 295 Sub. 3
 - Iscrizione - *“ipoteca giudiziale”* presentata il **7 marzo 2012** al n. 112 Reg. Part. / n. 843 Reg. Gen.

Derivante da un decreto ingiuntivo per la complessiva somma di euro 20.000,00 di cui euro 12.612,23 in linea capitale, emesso dall'avv. Michele Angiolini del foro di Montepulciano per conto della società C.R.I.A.R.T di Cresti e Biagianti s.n.c. contro la società Rinaldi Costruzioni s.n.c. e del socio signor Rinaldi Antonio

Per la quota della piena proprietà del bene sotto rappresentato:

- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Sinalunga al Foglio 52, Particella 1047, Subalterno 1.

Inoltre l'iscrizione ha colpito anche altri beni immobili, ovvero:

1. Fabbricato in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 5.
 2. Fabbricato in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 sub. 9.
 3. Fabbricato in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 sub. 15.
 4. Fabbricato in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub.18.
 5. Terreno in Sinalunga Fg. 30 Part. 91.
 6. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 9.
 7. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 16 e 17 graffate.
 8. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 15.
 9. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 16.
 10. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 8.
 11. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 231.
 12. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 232.
 13. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 356.
 14. Fabbricato in Sinalunga Fg. 63 Part. 295 Sub. 3
 15. Terreno in Trequanda Fg. 54 Part. 48.
 16. Terreno in Trequanda Fg. 54 Part. 56.
- Trascrizione - "*sentenza dichiarativa di fallimento*" presentata il **30 ottobre 2013** al n. 2751 Reg. Part. / n. 3721 Reg. Gen.

Derivante da sentenza di fallimento emessa dal tribunale di Siena il 21/29 giugno 2013 a favore della massa dei creditori contro la società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Antonio e Giovanni s.n.c.

Per la quota della piena proprietà del bene sotto rappresentato:

- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Sinalunga al Foglio 52, Particella 1047, Subalterno 1.

Inoltre la trascrizione ha colpito anche altri beni immobili, ovvero:

1. Fabbricato in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 5.
2. Fabbricato in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 sub. 9.
3. Fabbricato in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 sub. 15.
4. Fabbricato in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub.18.
5. Terreno in Sinalunga Fg. 30 Part. 91.
6. Fabbricato in San Giovanni d'Asso Fg. 15 Part. 557 Sub. 22.
7. Fabbricato in San Giovanni d'Asso Fg. 15 Part. 557 Sub. 38 e 39 graffati.
8. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 9.
9. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 16 e 17 graffate.
10. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 541 Sub. 1.
11. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 541 Sub. 2.
12. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 231.
13. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 232.
14. Terreno in Trequanda Fg. 54 Part. 48.
15. Terreno in Trequanda Fg. 54 Part. 56.

Le note e le specifiche vengono allegate alla presente.

Per la cancellazione dei summenzionati gravami pregiudizievoli occorreranno €. 884,00. Si specifica, tuttavia, che al momento effettivo della vendita, in maniera più precisa e definitiva, il calcolo dei costi dovuti per le cancellazioni delle varie iscrizioni, pignoramenti e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene immobile in oggetto, verrà effettuato dal competente ufficio finanziario preposto a tale compito. Si rimanda pertanto la determinazione esatta e puntuale del costo complessivo relativo alle spese di cancellazione a quanto verrà espresso successivamente dagli uffici competenti, intendendo la cifra riportata nella presente come un valore certamente prossimo ed indicativo a quello "veritiero" ma non indiscutibilmente coincidente con quello effettivo.

VALORE REALE

La valutazione di un lotto potenzialmente edificabile, come quello oggetto della presente, impone più e diverse riflessioni: è necessario, infatti, stabilire la destinazione dell'area (residenziale, direzionale o artigianale

come nel caso in esame), l'ubicazione, la possibilità o meno di edificare in tempi brevi e a quali costi; tutti fattori che possono variare sensibilmente il prezzo iniziale del terreno.

Si è ritenuto quindi opportuno, preliminarmente, effettuare una valutazione a "ritroso" ovvero considerando il valore dell'edificato ad oggi (cosiddetto "valore di trasformazione"), detraendo gli eventuali futuri costi per la realizzazione dell'opera ed ottenendo così il valore del nudo terreno "edificabile".

Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato ed il costo della trasformazione stessa.

In sintesi:

$$V_t = V_{tb} - C_t$$

Dove:

V_t = valore di trasformazione

V_{tb} = valore del bene trasformato

C_t = costo della eventuale trasformazione

Il valore di trasformazione è un criterio di stima, come detto, che valuta un bene suscettibile di trasformazione e si fonda su alcuni requisiti che sono:

- l'immobile oggetto della stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Si può quindi affermare che, nel caso di specie (terreno urbano potenzialmente edificabile), ci troviamo di fronte ad un immobile che ad oggi si trova solo potenzialmente nelle condizioni di poter essere trasformato ed è quindi utile e necessario ricorrere alla determinazione del valore mediante il procedimento del valore di trasformazione. Inoltre, stante la particolarità dei luoghi e non avendo a disposizione prezzi di mercato di aree simili cedute di recente, il valore di trasformazione sarà dato da:

$$V_t = V_{i.e} - C_{t.c}$$

dove:

Vi.e = valore dell'immobile edificato

Considerato che al momento attuale l'indice di edificabilità del terreno oggetto di stima permette un edificato di circa mq. 336,20 a scopo produttivo e tenendo conto che sia i valori OMI sia i valori determinati da recenti compravendite immobiliari attribuiscono alle nuove costruzioni a carattere produttivo un valore di 860,00 euro/mq., otterremo (mq.336,20 x 860,00 euro /mq) che:

Vi.e = 289.132,00

Ctc = costo totale costruzione

Il costo totale di costruzione è dato dalla somma delle spese che un imprenditore deve sostenere per costruire l'opera. Esso comprende il costo delle materie prime, dei semilavorati e dei prodotti finiti, le aliquote di ammortamento e la manutenzione dei capitali fissi delle macchine e degli impianti, la remunerazione del personale, le spese generali, i costi di urbanizzazione, gli oneri di progettazione, la direzione lavori ed il collaudo, l'utile del costruttore inteso come remunerazione del fattore produttivo e organizzativo.

Si elencano di seguito le voci che compongono il costo totale di costruzione:

- costo di costruzione, valutato in **euro 198.358,00** (336,20 mq x 590.00 euro/mq.)
- Costi accessori, relativi sia a costi di urbanizzazione sia alle spese tecniche e generali, stimati in percentuale sul costo di costruzione in **euro 13.885,00** (il 7% di euro 198.358,00)
- Imprevisti, stimati in percentuale sul costo di costruzione in **euro 2.975,00** (il 1,5% di euro 198.358,00)
- Spese di commercializzazione e marketing, stimati in percentuale sui ricavi in **euro 2.891,00** (l'1% di euro 289.132,00)
- Profitto del promotore, stimato in percentuale sui ricavi sulla base delle indicazioni reperite da fonti dirette, valutato in **euro 28.913,00** (il 10% di euro 289.132,00)

Ctc = 247.022,00

Pertanto otterremo:

$$V_t = V_i.e \text{ (euro 289.132,00)} - C_{tc} \text{ (euro 247.022,00)}$$

$$V_t = \underline{42.110,00}$$

Un altro criterio di valutazione, che va applicato al bene in questione, è dato dall'ipotesi che lo stesso non possa essere edificato.

Pertanto il lotto di terreno dovrà essere considerato e valutato nello stato in cui si trova e senza alcuna futura possibilità di edificazione.

In tal caso, presi in riferimento i valori medi determinabili dalle più recenti compravendite e reperite informazioni da intermediari immobiliari, si può valutare il terreno in euro 35,00 al mq.

Da ciò, si ottiene:

$$\text{Valore area} = 677 \text{ (mq. terreno)} \times 35,00 \text{ (euro/mq)} = \underline{23.695,00}$$

Atteso che, utilizzando le sopra esposte metodologie di valutazione si perviene a due distinti valori dell'area di cui trattasi, si ritiene congruo definire il valore di mercato quale valore medio delle risultanze ottenute.

Da ciò, si ottiene:

ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO 32.900,00

(trentaduemilanovecento/00)

Inoltre, determinato il valore della proprietà, si ritiene comunque necessario applicare un abbattimento forfettario pari al 9%¹.

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessario sia per l'assenza di garanzia per vizi occulti sia per i costi che l'aggiudicatario

¹ (art. 2 dei quesiti posti dal curatore fallimentare) Calcoli, in ogni caso, dopo aver determinato il valore del bene un abbattimento forfettario (indicativamente del 15%) in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive;

dovrà sostenere per rimuovere i beni che risultano ospitati all'interno del terreno in oggetto.

Alla stregua di quanto sopra otterremo le seguenti determinazioni finali:

€. 32.900,00 - 9% tot. €. 29.939,00

(VALORE PIENA PROPRIETA') ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO 29.900,00

(ventinovemilanovecento/00)

**DESCRIZIONE ai FINI DELLA VENDITA
DELL'INTERA PROPRIETA'**

Intera proprietà di un terreno urbano posto in comune di Sinalunga Via Nicola Sacco (senza numero civico).

Il terreno è di forma rettangolare, strategicamente inserito in un comparto produttivo caratterizzato da insediamenti a carattere industriale ed artigianale.

Lo stesso risulta attualmente occupato (senza titolo) da una società estranea, quale ricovero per materiali edili.

Il terreno risulta avente le seguenti prescrizioni urbanistiche:

1) **PER EFFETTO DEL VIGENTE P.R.G.** del comune di Sinalunga (variante generale), approvato dalla Giunta Regionale Toscana con deliberazione n. 1142 del 5 ottobre 1998.

- zona D/2 (nuovi impianti industriali o di rilocalizzazione) art. 6 - 27 N.T.A.

2) **PER EFFETTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO** del comune di Sinalunga adottato in conformità al vigente Piano Strutturale, con deliberazione consiliare n. 75 del 20 dicembre 2012, in fase di approvazione.

- Tessuti produttivi e/o commerciali - art. 53 N.T.A.

Il compendio immobiliare risulta contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Sinalunga:

Al Foglio di mappa 52, Particella 1047, Subalterno 1, Categoria Area Urbana, Consistenza mq. 677.

La vendita viene fatta con tutti i diritti ed azioni inerenti, con tutte le pertinenze e dipendenze, a corpo, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se ed in quanto esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'immobile si trova.

Prezzo base asta € . 29.900,00

ALLEGATI

- 1) Verbale di ricognizione del 21 novembre 2013;
- 2) Verbale di ricognizione del 5 dicembre 2013;
- 3) Certificato di destinazione urbanistica;
- 4) Verifica presso la Soprintendenza di Siena;
- 5) Verifica presso l' Agenzia delle Entrate di Siena;
- 6) Contratto di compravendita dell' 8 gennaio 2007;
- 7) Preliminare di compravendita del 18 luglio 2012;
- 8) Visura catastale;
- 9) Storico catastale;
- 10) Estratto di mappa;
- 11) Elaborato planimetrico;
- 12) Elenco subalterni;
- 13) Visure ipotecarie.
- 14) Concessione edilizia 117/1980
- 15) Concessione edilizia 77/1996

Il sottoscritto, grato della fiducia accordatagli, resta a disposizione della S.V.Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Con ossequio.

Siena, 25 dicembre 2013

C.T.U.
Andrea Petreni