

## **TRIBUNALE DI SIENA**

### **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione immobiliare n. 131/2022**

Promossa da

nei confronti di

Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella

### **PERIZIA IMMOBILIARE**



Siena, lì 16.02.2024

Gli Esperti Stimatori

Geom. Simonetta Cresti

Cav. Dott. Luciano Boanini



Indice:

1)Premesse generali	Pag. 3
2)Ispezioni e verifiche catastali	Pag. 5
3)Verifica delle trascrizioni	Pag. 11
4)Elenco delle formalità pregiudizievoli	Pag. 12
5) Accertamenti urbanistici	Pag. 13
6)Vincoli sovraordinati	Pag. 16
7)Descrizione del complesso immobiliare	Pag. 16
8)Formazione del Lotto di Vendita	Pag. 27
9)Determinazione del valore di mercato fabbricati	Pag. 28
10) Determinazione del valore di mercato terreni agricoli	Pag. 35
11)Determinazione del valore di vendita	Pag. 36



**1-PREMESSE GENERALI**

Con Decreto di fissazione di udienza del 12.03.2023 il G.E. Dott. Flavio Mennella affidava incarico di Esperti Stimatori nella Esecuzione Immobiliare n. 131/2022, ai sottoscritti Geom. **Simonetti Cresti**, con Studio in Siena Via delle Terme 4 CF CRSSNT64T42I726T mail [simonetta.cresti@libero.it](mailto:simonetta.cresti@libero.it) pec [simonetta.cresti@geopec.it](mailto:simonetta.cresti@geopec.it) iscritta al Collegio dei Geometri della provincia di Siena al n. 838, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siena, per i fabbricati, e Cav. Dr. **Luciano Boanini**, perito agrario laureato, revisore legale, con Studio in Impruneta 50023 Tavarnuzze Via Achille Grandi n. 2 tel. 0577.2373466 fax 055.2020054 email [studio@boanini.it](mailto:studio@boanini.it) posta certificata [lucianoboanini@certiposta.net](mailto:lucianoboanini@certiposta.net) recapito in Siena 53100 Via de' Montanini n.110 c/o Studio Coppini cf. BNNLCN58M08E291I, iscritto al Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati della Provincia di Siena Arezzo e Firenze al n. 40, iscritto nell'Albo dei Revisori Legali del Ministero dell'Economia e delle Finanze al n. 6425, iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale e della Corte di Appello di Firenze, per i terreni, ponendo i quesiti di rito relativi agli immobili e terreni oggetto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione Rg. n.10734, Rp. n. 7370 del 17.10.2022 :

- quota di proprietà pari ad 1/1 a favore di i

e contro

relativamente agli immobili siti in Chiusdino (SI) censiti:

al C.F. di detto Comune

1-F° 28, p.IIa 70, Sub.7,cat.A/4,vani 5

2- F° 28, p.IIa 70, Sub.10,cat.A/4,vani 6,5

3- F° 28, p.IIa 70, Sub.15,cat.A/4,vani 5,5

4- F° 28, p.IIa 70, Sub.16,cat.A/4,vani 7,5

5- F° 28, p.IIa 70, Sub.17,cat.A/4,vani 5,5

6- F° 28, p.IIa 70, Sub.18,cat.A/4,vani 4,5

E.I. Rg.131/2022 Tribunale di Siena



- 7- F° 28, p.lla 70, Sub.2, cat.C/2,mq. 55
- 8- F° 28, p.lla 70, Sub.3, cat.C/2,mq. 33
- 9- F° 28, p.lla 70, Sub.4, cat.C/2,mq. 39
- 10- F° 28, p.lla 70, Sub.5, cat.C/2,mq. 22
- 11- F° 28, p.lla 70, Sub.6, cat.C/2,mq. 75
- 12- F° 28, p.lla 70, Sub.8, cat.C/2,mq. 18
- 13- F° 28, p.lla 70, Sub.9, cat.C/2,mq. 30
- 14- F° 28, p.lla 70, Sub.11, cat.C/2,mq. 20
- 15- F° 28, p.lla 70, Sub.12, cat.C/2,mq. 57
- 16- F° 28, p.lla 70, Sub.13, cat.C/2,mq. 82
- 17-F° 28, p.lla 70, Sub.14, cat.C/2,mq. 18
- 18- F° 28, p.lla 70, Sub.19, cat.C/2,mq. 350
- 19-F° 28, p.lla 70, Sub.21, cat.F/2
- 20-F° 28, p.lla 70, Sub.22, cat.F/2
- 21-F° 28, p.lla 70, Sub.1,ente comune
- 22-F° 28, p.lla 70, Sub.20,ente comune
- 23-F° 28, p.lla 70, Sub.23,ente comune  
al C.T. di detto Comune
- 24-F°28, p.lla 8,terreno, ha.00.14.00
- 25-F°28, p.lla 12,terreno, ha.01.31.90
- 26-F°28, p.lla 16,terreno, ha.01.54.30
- 27-F°28, p.lla 67,terreno, ha.00.40.40
- 28-F°28, p.lla 68,terreno, ha.02.40.90
- 29-F°28, p.lla 80,terreno, ha.00.73.47
- 30-F°28, p.lla 82,terreno, ha.03.14.41

\*\*\*\*\*

**a**-Ricevuto l'incarico e prestato giuramento rispettivamente in data 14.03.2023 e 20.03.2023, i sottoscritti hanno verificato la completezza della documentazione depositata



del fascicolo telematico della procedura, nonché la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento immobiliare.

**b-**Non sono state rilevate carenze nella documentazione depositata in atti.

## **2-ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI**

### **2.01-FABBRICATI**

Ai fini della continuità storico-catastale si attesta che il mappale di cui al C.F. F° 28 p.lla 70 Ente Urbano di mq.5.690 trae origine da Tipo mappale N.1113 del 24.04.1998

#### **Verifica conformità catastale**

Delle unità immobiliari che insistono nei vari corpi di fabbrica non è possibile attestare la conformità catastale, poiché gli edifici in parte sono stati oggetto di ristrutturazione edilizia non portata a termine mediante la quale sono intervenute modifiche interne, frazionamento e fusione delle u.i. ,ed in parte sono crollati.

#### **a) B.C.N.C. loc. Villanova , Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70,Sub. 1, b.c.n.c. –resede comune

Il bene comune è stato costituito con denuncia per COSTITUZIONE del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999(n. A00034.1/1999)

#### **b)Magazzino pS1, loc. Villanova Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70,Sub. 2, cat. C/2, cl. 4,mq. 55,00sup.tot.mq.65,R.€. 34,09

L'unità immobiliare è stata costituita con denuncia per costituzione del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999(n. A00034.1/1999) e da tale data non ha subito variazioni.

#### **c) Magazzino pS1, loc. Villanova Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70,Sub. 3, cat. C/2, cl. 2,mq. 33,sup. tot. mq.47, R.€. 14,66

L'unità immobiliare è stata costituita con denuncia per costituzione del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999(n. A00034.1/1999) e da tale data non ha subito variazioni.



**d) Magazzino p.T., loc. Villanova Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70, Sub. 4, cat. C/2, cl. 8, mq. 39, sup. tot. mq. 49, R.€. 50,35

L'unità immobiliare è stata costituita con denuncia per costituzione del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999 (n. A00034.1/1999) e da tale data non ha subito variazioni.

**e) Magazzino p.T., loc. Villanova Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70, Sub. 5, cat. C/2, cl. 7, mq. 22, sup. tot. mq. 28, R.€. 23,86

L'unità immobiliare è stata costituita con denuncia per costituzione del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999 (n. A00034.1/1999) e da tale data non ha subito variazioni.

**f) Magazzino p.T., loc. Villanova Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70, Sub. 6, cat. C/2, cl. 6, mq. 75, sup. tot. mq. 94, R.€. 69,72

L'unità immobiliare è stata costituita con denuncia per costituzione del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999 (n. A00034.1/1999) e da tale data non ha subito variazioni.

**g) Abitazione popolare p.1° loc. Villanova Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70, Sub. 7, cat. A/4, cl. 3, vani 5, sup. tot. mq. 95, R.€. 258,23

L'unità immobiliare è stata costituita con denuncia per costituzione del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999 (n. A00034.1/1999) e da tale data non ha subito variazioni.

**h) Magazzino p.T., loc. Villanova Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70, Sub. 8, cat. C/2, cl. 7, mq. 18, sup. tot. mq. 27, R.€. 19,52

L'unità immobiliare è stata costituita con denuncia per costituzione del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999 (n. A00034.1/1999) e da tale data non ha subito variazioni.

**i) Magazzino p.T., loc. Villanova Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70, Sub. 9, cat. C/2, cl. 7, mq. 30, sup. tot. mq. 38, R.€. 32,54



L'unità immobiliare è stata costituita con denuncia per costituzione del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999(n. A00034.1/1999) e da tale data non ha subito variazioni.

**l) Abitazione popolare p.T-1° loc. Villanova Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70,Sub. 10, cat. A/4, cl. 3,vani 6,5,sup. tot. mq.122, R.€. 335,70

L'unità immobiliare è stata costituita con denuncia per costituzione del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999(n. A00034.1/1999) e da tale data non ha subito variazioni.

**m) Magazzino p.T., loc. Villanova Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70,Sub.11, cat. C/2, cl. 7,mq.17,sup. tot. mq.20, R.€. 21,69

L'unità immobiliare è stata costituita con denuncia per costituzione del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999(n. A00034.1/1999) e da tale data non ha subito variazioni.

**n) Magazzino p.1°, loc. Villanova Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70,Sub.12, cat. C/2, cl. 7,mq.57,sup. tot. mq.68, R.€. 61,82

L'unità immobiliare è stata costituita con denuncia per costituzione del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999(n. A00034.1/1999) e da tale data non ha subito variazioni.

**o) Magazzino p.S1 , loc. Villanova Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70,Sub.13, cat. C/2, cl. 4,mq.82, sup. tot. mq.155, R.€. 50,82

L'unità immobiliare è stata costituita con denuncia per costituzione del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999(n. A00034.1/1999) e da tale data non ha subito variazioni.

**p) Magazzino p.T , loc. Villanova Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70,Sub.14, cat. C/2, cl. 7,mq.18, sup. tot. mq.24, R.€. 19,52

L'unità immobiliare è stata costituita con denuncia per costituzione del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999(n. A00034.1/1999) e da tale data non ha subito variazioni.

**q) Abitazione popolare p.S1-T-1° loc. Villanova Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino



F° 28, p.lla 70, Sub. 15, cat. A/4, cl. 3, vani 5,5, sup. tot. mq.115, R.€. 284,05

L'unità immobiliare è stata costituita con denuncia per costituzione del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999(n. A00034.1/1999) e da tale data non ha subito variazioni.

**r) Abitazione popolare p.S1-T-1° loc. Villanova Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70, Sub. 16, cat. A/4, cl. 3, vani 7,5, sup. tot. mq.192, R.€. 387,34

L'unità immobiliare è stata costituita con denuncia per costituzione del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999(n. A00034.1/1999) e da tale data non ha subito variazioni.

**s) Abitazione popolare p. 1° loc. Villanova Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70, Sub. 17, cat. A/4, cl. 3, vani 5,5, sup. tot. mq.105, R.€. 284,05

L'unità immobiliare è stata costituita con denuncia per costituzione del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999(n. A00034.1/1999) e da tale data non ha subito variazioni.

**t) Abitazione popolare p. 1° loc. Villanova Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70, Sub. 18, cat. A/4, cl. 3, vani 4,5, sup. tot. mq.95, R.€. 232,41

L'unità immobiliare è stata costituita con denuncia per costituzione del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999(n. A00034.1/1999) e da tale data non ha subito variazioni.

**u) Tettoia p.T , loc. Villanova Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70, Sub.19, cat. C/2, cl. 7, mq.350, sup. tot. mq.378, R.€. 131,95

L'unità immobiliare è stata costituita con denuncia per costituzione del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999(n. A00034.1/1999) e da tale data non ha subito variazioni.

**v) B.C.N.C. loc. Villanova , Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70, Sub. 20, b.c.n.c. –forno comune a tutti i subalterni

Il bene comune è stato costituito con denuncia per COSTITUZIONE del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999(n. A00034.1/1999)

**w)Unità collabente loc. Villanova , Chiusdino (SI)**

E.I. Rg.131/2022 Tribunale di Siena





C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70, Sub. 21, cat.F/2

L'unità collabente è stata costituita con denuncia per COSTITUZIONE del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999(n. A00034.1/1999)

**x) Unità collabente loc. Villanova , Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70, Sub. 22, cat.F/2

L'unità collabente è stata costituita con denuncia per COSTITUZIONE del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999(n. A00034.1/1999)

**y) B.C.N.C. loc. Villanova , Chiusdino (SI)**

C.F. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 70, Sub. 23, b.c.n.c. ai Sub.17 e 18

Il bene comune è stato costituito con denuncia per COSTITUZIONE del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999(n. A00034.1/1999)

**Intestazione catastale:**

.....  
prop. 1/1

**2.02-TERRENI**

**a)Terreno agricolo, loc. Villanova , Chiusdino (SI)**

C.T. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 8, incolto produttivo, cl.U, mq. 1.400,00 RD €. 0,07, RA €. 0,07

La p.lla catastale era già censita alla data di impianto meccanografico del 3.09.1971 e da tale data non ha subito variazioni.

Nella mappa catastale è rappresentato all'interno della particella un manufatto non presente in loco.

Confini: strada vicinale vecchia senese-grossetana, prop. ditta intestata s.s.a.

**b) Terreno agricolo, loc. Villanova , Chiusdino (SI)**

C.T. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 12, seminativo, cl.3, mq. 13.190,00 RD €. 23,84, RA €. 23,84

E.I. Rg.131/2022 Tribunale di Siena



La p.lla catastale era già censita alla data di impianto meccanografico del 3.09.1971 con superficie mq. 15.660 e qualità uliveto.

Con Variazione del 02/02/1972 in atti dal 04/04/1975 (n. 172) varia la qualità da uliveto a seminativo di cl 3. Con Tipo Mappale del 06/10/2000 Pratica n. 69801 in atti dal 06/10/2000 (n. 111398.1/2000) ne viene variata la consistenza da mq. 15.660 a mq. 13.190.

Confini:prop. ditta intestata, F° 28, p.lla 69, s.s.a.

**c) Terreno agricolo, loc. Villanova , Chiusdino (SI)**

C.T. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 16,seminativo, cl.3,mq. 15.430 RD €. 27,89, RA €. 27,89

La p.lla catastale era già censita alla data di impianto meccanografico del 3.09.1971 e da tale data non ha subito variazioni.

Confini:prop. ditta intestata, F° 28, p.lla 21, s.s.a.

**d) Terreno agricolo, loc. Villanova , Chiusdino (SI)**

C.T. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 67,bosco misto, cl.2,mq. 4.040 RD €. 3,55, RA €. 0,63

L'attuale identificativo catastale trae origine da frazionamento del 01/08/1990 in atti dal 06/08/1991 (n. 867.1/1990) dell'immobile predecessore p.lla 27 del F°28 già presente alla data di impianto meccanografico del 3.09.1971

Confini:prop. ditta intestata, F° 28, p.lle 61,66, 74,s.s.a.

**e) Terreno agricolo, loc. Villanova , Chiusdino (SI)**

C.T. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 68,seminativo, cl.3,mq. 24.090 RD €. 43,55, RA €. 43,55

L'attuale identificativo catastale trae origine da frazionamento del 01/08/1990 in atti dal 06/08/1991 (n. 867.2/1990) dell'immobile predecessore p.lla 17 del F°28 già presente alla data di impianto meccanografico del 3.09.1971

Nella mappa catastale è rappresentato all'interno della particella un manufatto non presente in loco.

Confini:prop. ditta intestata, F° 28, p.lla 69, s.s.a.



**f) Terreno agricolo, loc. Villanova , Chiusdino (SI)**

C.T. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 80, seminativo, cl.2,mq. 7.347 RD €. 26,56, RA €. 20,87

L'attuale identificativo catastale trae origine da frazionamento del 17.05.2007 pratica SI0070627 in atti dal 17.05.2007 (n. 70627.1/2007) dell'immobile predecessore p.lla 15 del F°28 già presente alla data di impianto meccanografico del 3.09.1971.

Confini:prop. ditta intestata, F° 28, p.lle 20,21,90,81, S.P.73 di Ponente ,s.s.a.

**g) Terreno agricolo, loc. Villanova , Chiusdino (SI)**

C.T. Comune di Chiusdino

F° 28, p.lla 82, seminativo, cl.3, mq. 31.441 RD €. 56,83, RA €. 56,83

L'attuale identificativo catastale trae origine da frazionamento del 17.05.2007 pratica SI0070627 in atti dal 17.05.2007 (n. 70627.1/2007) dell'immobile predecessore p.lla 14 del F°28 già presente alla data di impianto meccanografico del 3.09.1971

In prossimità del confine con la S.P. 73 di Ponente , all'interno dell'appezzamento di terreno, insiste la p.lla 42 del F°28 di proprietà del Comune di Chiusdino.

Confini:proprietà ditta intestata, Comune di Chiusdino, Strada vicinale vecchia senese-grossetana, S.P. 73 di Ponente,F°28, p.lla 83,s.s.a.

**Intestazione catastale:**

prop. 1/1

**3-VERIFICA DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'**

In base ai documenti e registri della Conservatoria dei registri Immobiliari di Siena, il compendio immobiliare è stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà e/o atti trascritti, ultraventennali:

-il complesso immobiliare è di piena proprietà

per essere a questa pervenuto con decreto di trasferimento immobili ordinato dal Tribunale di Siena il



da

divenne

proprietario per la quota di 1/1 con atto di conferimento in società del :

, trascritto presso

l'Agenzia del Territorio di Siena in data

/

#### 4-VERIFICA DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1-Iscrizione contro di ipoteca volontaria a favore di contro

derivante da

concessione a garanzia di mutuo, capitale €. 2.480.000,00 totale €. 4.960.000,00 durata anni 30, gravante per la quota di proprietà pari a 1/1 sui beni siti in Comune di Chiusdino, censiti al C.F. F°28, p.lla 70 Sub. 7, 15,16,17, 18,2,3,4,5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 19, 21, 22, 1, 20, 23 ed al C.T. F° 28, p.lle 8, 12, 14, 15, 16, 67, 68

Segue annotazione del 27/06/2007 di erogazione parziale

2-Trascrizione contro | atto giudiziario

del Tribunale di Siena rep. n. , per verbale di pignoramento immobili

a favore di E contro

, gravante per la quota di proprietà 1/1 sui beni siti in Comune di Chiusdino, censiti al C.F. F°28, p.lla 70 Sub. 7, 10, 15, 16, 17, 18, 2,3,4,5,6,7,8,9,11,12,13,14,19,21,22,1,20,23 ed al C.T. F° 28, p.lle 8, 12, 16, 67, 68,80,82



**-SERVITU' PASSIVE**

Il compendio immobiliare è gravato da attraversamento aereo da elettrodotto.

**5-ACCERTAMENTI URBANISTICI**

In base al R.U. Comunale il compendio immobiliare ricade in Ambito agricolo periurbano U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale, Zona T-Parti degli insediamenti destinate ad attività turistico-ricettive , comparti soggetti a piano attuativo o ad intervento diretto convenzionato, regolamentati dall'Art. 29.17 delle NTA .

Dalle verifiche tecniche effettuate con accesso agli atti edilizi depositati presso il Comune di Chiusdino è emerso che il complesso immobiliare è stato oggetto di

-C.E. N. 72 del 1979 per la costruzione di una tettoia

Si evidenzia che la concessione edilizia in oggetto non arreca la firma del Sindaco né data di emissione.(

-Autorizzazione edilizia n. 3 del 25.05.1999 Pratica edilizia N.5/1998 rilasciata a  
per consolidamento/rifacimento solai e copertura , adeguamento impianti ,vespai scannafossi ,intonaci interni, infissi interni ed esterni edifici N. 2 e 3. Non risulta depositata in atti Comunicazione di fine lavori. L'intervento è stato realizzato parzialmente solo nell'edificio N.3 (

-Autorizzazione edilizia n.4 del 16.11.1998 Pratica edilizia N. 4/1998 rilasciata a  
per consolidamento/rifacimento solai e copertura , adeguamento impianti ,vespai scannafossi ,intonaci interni, infissi interni ed esterni edificio N. 1. Non risulta depositata in atti Comunicazione di fine lavori.(

-Autorizzazione edilizia n.5 del 08.10.1999 Pratica edilizia N. 4/1999 rilasciata a  
per consolidamento/rifacimento solai e copertura , adeguamento impianti ,vespai scannafossi ,intonaci interni, infissi interni ed esterni edifici N. 4,5,6 Non risulta depositata in atti Comunicazione di fine lavori. L'intervento non è stato realizzato

-Piano di recupero approvato con delibera del Consiglio Comunale N.30 del 28.08.2000 che prevede il cambio di destinazione degli immobili ai fini residenziali con la realizzazione



di appartamenti e servizi destinati ad attività turistico-ricettiva di carattere extra alberghiero, "case vacanze" (L.R. n.1/87 del 10.01.1987 titolo V).

Lo strumento prevede inoltre la ristrutturazione urbanistica con l'integrazione di tre annessi la cui volumetria verrà utilizzata nei fabbricati esistenti , per la realizzazione di strutture da adibire a reception e per il locale a servizio della piscina.

Segue convenzione urbanistica del 12.12.2000 rep. 36811/2422 del Notaio Castellana di Colle di Val d'Elsa, registrata a Poggibonsi il

, tra Comune di Chiusdino e :

per l'attuazione degli interventi previsti dal P.d.C. di iniziativa privata

-Autorizzazione edilizia N.18 del 24.05.2001 Pratica edilizia n. 44/2000, rilasciata a per U.M.I. N.1 edificio A del piano di recupero. L'intervento edilizio che prevedeva la ristrutturazione totale del fabbricato per la realizzazione di N. 10 appartamenti per il riuso secondo l'esigenza di casa vacanze non è stato portato ad ultimazione . L'immobile presenta finiture al grezzo.

Segue svincolo polizza fideiussoria assicurativa

-Con prot. n. 2654 del 19.06.2007 veniva presentata da voltura intestazione della Autorizzazione Edilizia N. 18/2001 relativa all'U.M.I. n.3 edificio 4,5 e 6

-Permesso di costruire N.9/2007 Pratica edilizia N.37/2001 rilasciato in data 03.10.2007 al : relativo all'U.M.I. n.3 edificio 4,5 e 6

Comunicazione inizio lavori prot. n. 6179 del 30.10.2008. L'intervento edilizio che prevedeva la ristrutturazione totale dei fabbricati per la realizzazione di N. 6 appartamenti casa vacanze (n.4 appartamenti edificio D, n.1 appartamento edificio E, n.1 appartamento edificio F) non è stato attuato.

-Variante al Piano di recupero approvata con delibera del Consiglio Comunale N.35 del 11.06.2010 con il quale non verrebbero realizzate le attività di ristorazione , bar e convegnistica, con utilizzo anche dei volumi derivanti dagli interventi di ristrutturazione urbanistica , come destinazione residenziale per ottenere N.6 nuovi alloggi , due dei quali in luogo dell'ex annesso B (UMI n.4) che in precedenza era destinato a reception.



Variante adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.63 del 30.12.2008

-Segue convenzione urbanistica del 29.11.2010 rep. 38338/9965 del Notaio Alessandro Magi di Siena, registrata a Siena il 06.12.2010 al n. 7835 Serie 1T ed ivi trascritta il 09.12.2010 ai nn.11882/7040 , tra Comune di Chiusdino e  
per l'attuazione della variante al Piano di Recupero, a parziale modifica ed integrazione della Convenzione a rogito Notaio Castellana del 12.12.2000 rep. 36811/2422.1

\*\*\*\*\*

Piani attuativi , convenzioni e titoli edilizi richiamati hanno perso efficacia, pertanto considerata la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente, per portare a termine l'intervento di ristrutturazione finalizzato alla realizzazione di attività turistico-ricettive sarà necessario richiedere nuovi Permessi di costruire.

Relativamente agli interventi previsti per l'edificio A (U.M.I. n 1) e per gli edifici D-E.F (U.M.I. n.3) sono stati versati al Comune gli oneri di urbanizzazione , mentre per l'U.M.I. n.2 (edificio C) non è stata predisposta e depositata alcuna pratica edilizia .

Conseguentemente per procedere alla ristrutturazione del fabbricato , secondo quanto previsto dal piano attuativo , dovranno essere calcolati e corrisposti al Comune i relativi oneri di urbanizzazione.

Dalla documentazione versata in atti presso il Comune di Chiusdino si evince che la polizza a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione della C.E. n.18 del 2001 è stata svincolata;

gli oneri di urbanizzazione relativi alla C.E. n.9 del 2007 sono stati pagati in unica soluzione tramite bonifico bancario del 18.10.2007;

la Polizza n. di € 99.882,77 a garanzia delle opere previste dal Piano di Recupero, ad oggi risulta non escussa.

\*\*\*\*\*

I terreni agricoli, con esclusione di ogni e qualsiasi fabbricato , come da CDU rilasciato dal Comune di Chiusdino, insistono in zona omogenea "Zone T – Parti degli insediamenti destinate ad attività turistico-ricettive" del R.U. approvato, la cui normativa risulta all'art. 29.17 delle NTA. Restano fatte salve le invarianti strutturali previste dal P.S.; i vincoli



imposti da normative sovraordinate e vincoli urbanistici di cui all'art. 6 NTA del R.U. approvato.

## **6-VINCOLI SOVRAORDINATI**

Il compendio immobiliare ricade in zona sottoposta a :

- Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e s.m.e.i. ed ai sensi della L.R. 39 del 2000;
- Vincolo paesaggistico (L n.1497/1939; Dlgs 42/2004 art. 136): immobili ed aree di notevole interesse pubblico - AGGIORNATO DCR 46/2019 cod. vincolo 73/1973;
- Vincolo paesaggistico (Dlgs 42/2004, art.142, comma g) Aree tutelate per legge: territori coperti da foreste e da boschi.

## **7-DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Alle ore 9,45 del 08.05.2023 avuta la presenza del Dott. Augusto Marcasciano, incaricato dal custode I.V.G., i sottoscritti Geom. Simonetta Cresti e Dott. Luciano Boanini si sono recati in Chiusdino, Podere Villanova nc.1 per effettuare accesso al complesso immobiliare oggetto di procedura

### **Ubicazione**

Il compendio immobiliare sorge in località Villanova, piccolo borgo immerso nella campagna, situato lungo la S.P. n.73 di Ponente, a circa 1 km. dal centro abitato di Frosini.

La località raggiungibile dalla S.P. 73 di Ponente , percorrendo un tratto sterrato(circa 200 mt) della strada vicinale Vecchia Senese-Grossetana , dista circa 10Km. dal capoluogo Chiusdino, 25 Km. da Siena, 24 km. dalla S.S. 223 E 78 Siena-Grosseto, 38 Km. da Massa Marittima e 78 Km da Firenze .

A circa 10Km di distanza sorgono pregevoli attrattive turistiche quali l'Abbazia di San Galgano e l'Eremo di Monte Siepi.





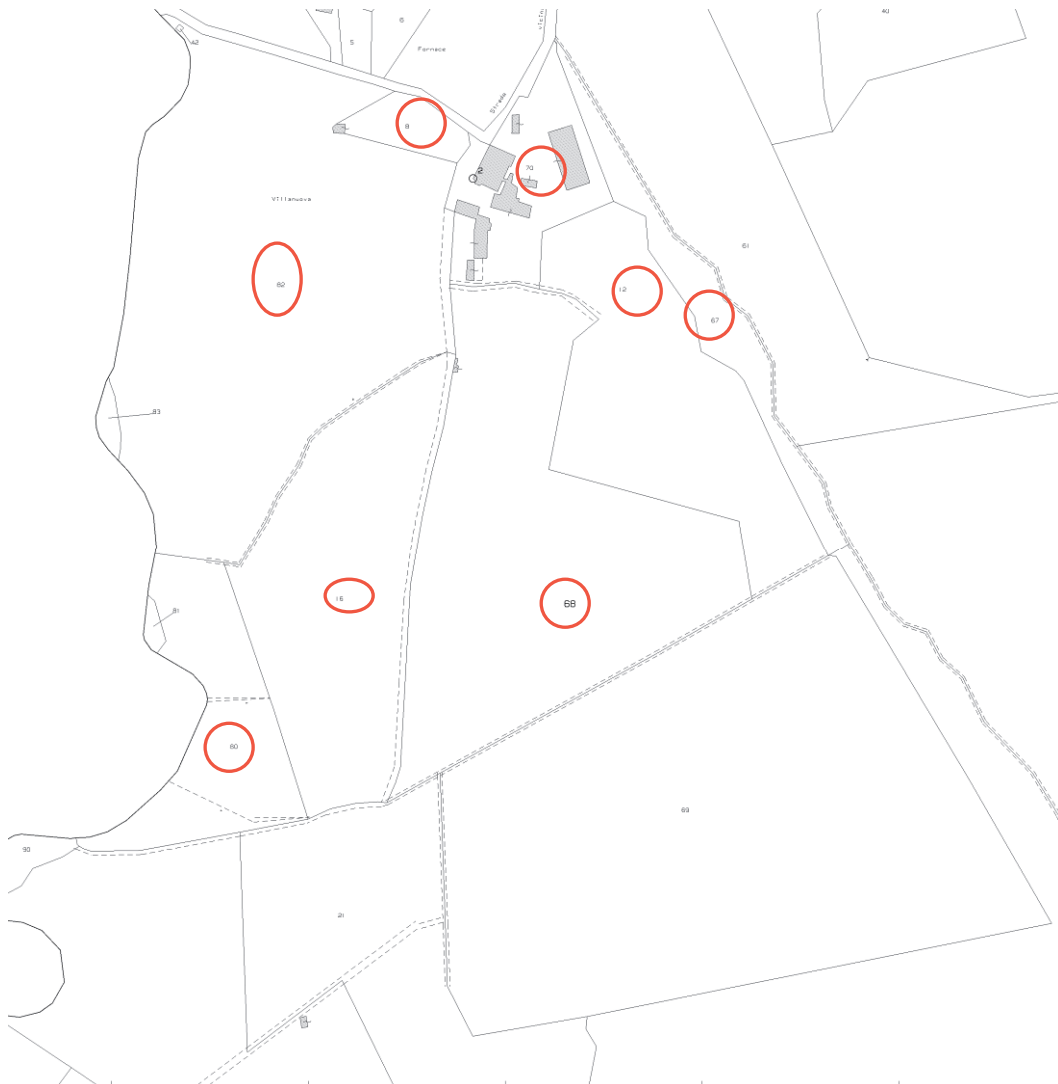
## Descrizione del complesso immobiliare

Il complesso immobiliare è composto da vari fabbricati originariamente destinati ad abitazioni agricole e annessi per ricovero bestiame, depositi agricoli e fienili e da sette appezzamenti di terreno agricolo limitrofi.

Il piccolo borgo è dominato dall' immobile principale (ex casa colonica) corredata di ulteriori fabbricati piuttosto articolati sia a livello planimetrico che altimetrico.

Si evidenzia che il compendio immobiliare consiste di fatto in cantiere in stato di prolungato abbandono, nonché semi inaccessibile e con finiture al grezzo .

Gli immobili sono in parte collassati e invasi da piante infestanti che precludono comoda accessibilità agli interni.



Estratto di mappa catastale F°28 p.lle 8,12,16,67,68,70,80,82





### Inquadramento

Per la descrizione degli edifici viene presa a riferimento la denominazione indicata nel Piano di Recupero originale come appresso rappresentata e riportata per migliore visione nella successiva foto satellitare





Planimetria rappresentativa allegata al Piano di Recupero





Foto satellitare

### Edificio A

L'immobile principale risalente al 1600 circa è una struttura a pianta regolare elevata su due piani fuori terra e uno sottostrada . L'edificio , un tempo adibito a stalle, cantine e locali di sgombero al p.S1, ad abitazioni ai piani superiori ed a “piccionaia” al p.sottotetto, è realizzato in muratura di pietra a grosso spessore al p.S1 e muratura mista di pietra e mattoni ai piani superiori.

I solai sono in latero-cemento al p.S1 ed in legname e laterizi ai piani superiori; il tetto a falde inclinate presenta cordoli in cls annegati nelle murature perimetrali non visibili



dall'esterno, orditura in legname e mezzane, sovrastata da massetto in cls e rete elettrosaldata, guaina bituminosa e coibentazione.

Le facciate, libere su tutti i lati, sono in pietra e mattoni con spigoli eseguiti in pietra squadrata.

La facciata est presenta caratteristiche architettoniche interessanti, come la loggia ad archi accessibile da scala esterna e passerella (non agibile) sorretta da arco.

La cornice di gronda del tetto è caratterizzata da decori a dadi in cotto e sulla sommità del tetto si colloca una colombaia quadrangolare di ml. 1,80x1,80 con h.al colmo 1,60mt.

L'edificio è stato oggetto di interventi di ristrutturazione che hanno interessato strutture orizzontali, tetto e spazi interni.

Tuttavia l'intervento edilizio è incompleto e fermo da anni a discapito di quanto già realizzato con materiali, all'epoca, di buona scelta.

A fianco della facciata ovest del fabbricato insiste un piccolo manufatto in pietra per alloggio contatori.

Restano da realizzare tutte le opere di finitura interna (intonaci, massetti di sottofondo, pavimenti, rivestimenti ecc), scale di collegamento, infissi, impianti, sabbiatura e stuccatura delle facciate, opere di finitura del tetto, sistemazioni esterne e da verificare quanto già eseguito.

Le unità immobiliari che insistevano nel fabbricato A sono identificate al F°28, p.lla 70, Sub. 13, 14, 15, 16, 17 e 18.

Il progetto originario prevedeva all'interno dell'edificio la realizzazione di n. 10 unità residenziali.

### **Superficie Lorda**

La superficie lorda dell'edificio si attesta in mq. 818,017 così suddivisa:

p.S1 mq. 181,60

p.1° mq. 280,76

p.2° mq. 257,48

sottotetto mq. 98,177



**Edificio B**

Struttura crollata di cui è possibile vedere solo alcune parti di muratura verticale infestate da vegetazione spontanea, situata in prossimità della strada vicinale.

L'immobile è catastalmente censito al F°28, p.lla 70,Sub.22, unità collabente.

Il piano di recupero originario prevedeva il recupero della volumetria da destinare a reception della superficie lorda di mq. 96, 00 e volume mc. 288,00.

La variante al piano di recupero del 2010 prevede l'utilizzo della volumetria per n.2 alloggi (U.M.I n.4)

**Edificio C**

Fabbricato a pianta irregolare situato a sud-est del fabbricato A .

Si tratta di un fabbricato in muratura mista di mattoni e pietra, elevato su due piani fuori terra (T-1°) , originariamente adibito in parte ad abitazione ed in parte a magazzini, fienile e forno catastalmente censiti al F°28, p.lla 70,Sub. 8, 9, 10, 11, 12 e 20.

L'ala est dell'edificio ove originariamente insistevano i locali destinati a stalla e fienile è collassata e permangono a vista solo le murature perimetrali.

La porzione residua(ex abitazione Sub.10) è finita al grezzo e necessita di interventi di ricostruzione del tetto ed ingenti opere di completamento.

La struttura è in muratura mista di pietra e mattoni , con solai in latero-cemento al p.T. ed in legname e laterizi al piano superiore, copertura a falde inclinate in legname e laterizi, sovrastata da manto in tegole e coppi in precario stato conservativo.

Il piano di recupero prevedeva all'interno dell'edificio la realizzazione di n. 5 unità residenziali mediante cambio di destinazione d'uso della volumetria ex fienile.

Quanto già attuato dovrà essere oggetto di verifica poiché l'esame visivo evidenzia precoce vetustà delle strutture a causa dello stato di abbandono.

La superficie lorda dell'immobile si attesta in mq. 328,00 circa



## Edificio D

A sud dell'immobile C insistono tre fabbricati distribuiti su piani sfalsati , denominati edificio D, edificio E, edificio F

L'edificio D , situato in posizione intermedia è un immobile a pianta irregolare composto da due corpi di fabbrica , uno adeso al fabbricato E, l'altro adeso al fabbricato F.

La porzione collegata all'edificio F è un corpo di fabbrica elevato su due piani fuori terra (T-1°) realizzato in muratura mista di pietra e mattoni e dotato di tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole e coppi.

Il fabbricato un tempo destinato a locali magazzino al p.T ed abitazione al p.1°, doveva essere oggetto di interventi edilizi come da Autorizzazione edilizia N. 5/1999 e Permesso di costruire N.9/2007, che non sono stati attuati.

L'accesso all'interno della struttura non è stato possibile a causa della presenza di vegetazione infestante , ma da quanto esternamente visibile si desume che sia necessaria la ristrutturazione totale .

La porzione collegata all'edificio E è un corpo di fabbrica in muratura mista di pietra e mattoni elevato su unico piano fuori terra (T) totalmente collassato un tempo destinato a fienile . Dell'edificio sono visibili solo pochi tratti di muratura in elevazione.

Nel fabbricato D insistono le unità immobiliari catastalmente censite al F°28, p.lla 70,Sub. 4,5 6 e 7 .

La superficie lorda attuale è pari a mq. 266,522, mentre quella prevista da piano di recupero, utilizzando parte della volumetria degli annessi B,H,I, corrisponderebbe a mq. 282,702 per n.4 unità residenziali.

## Edificio E

L'edificio E elevato su unico livello di piano S1 è adeso al prospetto ovest della porzione collassata del fabbricato D .

Si tratta di un piccolo manufatto della superficie lorda di mq. 42,93, con h.max. 3,11 mt ed h.min. 2,45 mt. , destinato in origine a ricovero per animali (porcilaia) .



La struttura è attualmente semi collassata ed inaccessibili date le precarie condizioni di conservazione e la presenza di folta vegetazione infestante.

L'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi e risulta in totale stato di abbandono.

Nel fabbricato E insiste l'unità immobiliare catastalmente censita al F°28, p.IIa 70,Sub. 3.

Il Piano di recupero originario prevedeva al suo interno la realizzazione di n.1 unità residenziale

### **Edificio F**

L'edificio F elevato su unico livello di piano S1 è in parte adeso al prospetto nord del fabbricato D .

Si tratta di un manufatto in muratura di mattoni, destinato a ricovero attrezzi e bestiame, realizzato in epoca più recente rispetto al nucleo originario .

L'edificio consta di due ampie aperture ad arco disposte sulla facciata principale nord , tetto a falda unica inclinata realizzata in travetti prefabbricati di calcestruzzo e laterizi, coperto da manto in tegole e coppi.

L'edificio ha una superficie lorda di mq. 69,60 con h.max. 4,04 mt ed h.min. 2,70 mt.

La struttura non è stato oggetto di interventi edilizi e risulta in totale stato di abbandono.

Nel fabbricato F insiste l'unità immobiliare catastalmente censita al F°28, p.IIa 70,Sub. 2

Il Piano di recupero originario prevedeva al suo interno la realizzazione di n.1 unità residenziale

### **Edificio G**

L'edificio G è una parata di ml. 24,00 x 12,00 h. in gronda mt.5,00, composta da montanti metallici , con tetto a capanna costituito da arcarecci metallici e copertura in eternit in pessimo stato conservativo.

L'immobile è catastalmente censito al F°28, p.IIa 70,Sub. 19

La struttura costruita ai sensi della L.R. 24.02.1975, secondo il programma contenuto nel Piano di deruralizzazione del 04.04.1997 approvato dall'A.P. di Siena il 23.10.1998 prot. n.





57961, dovrà essere smontata e riutilizzata dall'Azienda Agricola Frosini ex proprietaria dell' intero compendio immobiliare.

### **Edifici H e I**

Si tratta di strutture totalmente crollate catastalmente censite al F°28, p.lla 70, Sub. 21 unità collabente

Nel piano di recupero originario la relativa volumetria è da riutilizzare ad ampliamento degli edifici B e D e costruzione locale accessorio alla piscina . Volume totale mc. 424,68 distribuito in mc. 288 per l'edificio B, mc. 48,53 in ampliamento dell'edificio D e mc. 87,30 per il locale di servizio piscina.

### **Resede di pertinenza**

Il complesso immobiliare insiste nella p.lla 70 del F°28 della superficie complessiva di mq. 5.690, terreno a giacitura collinare , privo di recinzioni e confinante su tutti i lati con i terreni agricoli di proprietà della soc. debitrice. Gli immobili sono circondati su tutti i lati dal resede di pertinenza di mq. 4.000,00 circa , attualmente infestato da vegetazione spontanea.

### **Terreni agricoli**

Terreni posti in agro di Chiusdino costituenti il podere Villanova con accessi dalla strada poderale che conduce ai fabbricati posti al civico 1 e seguenti.

Trattasi di circa 9,7 ettari di terreni in gran parte seminativi collinari in corpo unico che si sviluppano nei pressi dei fabbricati ivi esistenti.

Oltre ai seminativi si rileva una piccola porzione di bosco e un'area di incolto produttivo.

Il bosco si sviluppa nell'area sopra il capannone nella parte più alta dei terreni.

L'incolto è costituito da un ciglione a fianco della strada di accesso.

I terreni seminativi sono incolti da anni e sono ricoperti da arbusti. In essi si rilevano relitti metallici (pali e reti) oltre a manufatti in legno di una probabile recinzione nella quale si presume venissero collocati animali allo stato brado.



Si evidenzia che nell'incolto F°28, p.lla 8, è presente un pozzo completamente chiuso del quale non si è potuto rilevare ne' la portata ne' se è ancora produttivo.

Si tratta di terreni molto ricchi di scheletro e di rocce superficiali.

Catastalmente i terreno hanno il seguente accampionamento:

Foglio	Part.	Sub.	Superf.	RD	RA	Class.	Cl.
28	8	0	1400	0,07	0,07	INC.PROD.	U
28	12	0	13190	23,84	23,84	SEMINAT	3
28	16	0	15430	27,89	27,89	SEMINAT	3
28	67	0	4040	3,55	1,63	BOSCO	2
28	68	0	24090	43,55	43,55	SEMINAT	3
28	80	0	7347	26,56	20,87	SEMINAT	2
28	82	0	31441	56,83	56,83	SEMINAT	3
<b>TOTALI</b>			<b>96938</b>	<b>182,29</b>	<b>174,68</b>		

L'attuale consistenza dei terreni rispecchia quella dichiarata in catasto e porta alla seguente configurazione:

Foglio	Part.	Sub.	Superf.	RD	RA	Class.	Cl.	Sub.Tot.
28	8	0	1400	0,07	0,07	INC.PROD.	U	
						Sub.Totale		1400
28	67	0	4040	3,55	1,63	BOSCO	2	
						Sub Totale		4040



28	12	0	13190	23,84	23,84	SEMINAT	3	
28	16	0	15430	27,89	27,89	SEMINAT	3	
28	68	0	24090	43,55	43,55	SEMINAT	3	
28	80	0	7347	26,56	20,87	SEMINAT	2	
28	82	0	31441	56,83	56,83	SEMINAT	3	
							Sub.Totale	91498
<b>TOTALI</b>			96938	182,29	174,68	96938		

### STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare è attualmente nella custodia dell'IVG.

### 8-FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Vista la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico comunale per i fabbricati (parti degli insediamenti destinate ad attività turistico-ricettive , comparti soggetti a piano attuativo o ad intervento diretto convenzionato); valutata la migliore appetibilità commerciale derivante dalla presenza di terreni agricoli posti a confine e delimitazione degli immobili che garantisce da un lato l'estensione della proprietà fino alla Strada Provinciale e dall'altro fino ad aree boschive; posto infine che il compendio immobiliare è pignorato per la quota di proprietà pari a 1/1 si procede alla formazione di

#### UNICO LOTTO DI VENDITA

costituito dalla piena proprietà di complesso immobiliare ubicato in Comune di Chiusdino(SI), loc. Villanova n.1, composto da fabbricati e terreni agricoli, censiti

*al C.F. di detto Comune*

*F° 28, p.lla 70, Sub.1, Sub.2, Sub.3, Sub. 5, Sub.6, Sub.7, Sub.8, Sub.9, 7, Sub.10, Sub.11, Sub.12, Sub.13, Sub. 14, Sub. 15, Sub.16, Sub. 17, Sub. 18, Sub. 19, Sub.20, Sub.21, Sub.22, Sub.23*

*al C.T. di detto Comune*

*F°28, p.lla 8,p.lla 12, p.lla 16, p.lla 67, p.lla 68, p.lla 80, p.lla 82.*



## 9-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

In premessa viene effettuato il riepilogo delle superfici relative agli immobili oggetto di valutazione.

Poiché taluni fabbricati sono totalmente crollati ed altri sono collassati ed inaccessibili , seguendo la classificazione degli edifici indicata nel 1° Piano di recupero ed in base a quanto ivi descritto la superficie lorda , corrispondente nel caso di specie alla superficie commerciale si attesta in:

Edificio A	S.C.	mq.	818,017
Edificio B	S.C.	mq.	96,00
Edificio C	S.C.	mq.	328,19
Edificio D	S.C.	mq.	282,702
Edificio E	S.C.	mq.	42,93
Edificio F	S.C.	mq.	69,60
<b>TOTALE</b>	<b>S.C.</b>	<b>mq.</b>	<b>1.666,37</b>

Arrotondati per difetto a mq. **1.666,00**

Secondo quanto previsto dal piano attuativo è possibile ricavare ulteriori volumi interrati di h. mt. 3,00 per una superficie pari a mq. 414,23, ma trattandosi di realizzazione potenziale , ai fini della valutazione del compendio immobiliare al nuovo detta volumetria non viene considerata.

La variante al piano di recupero presentata dalla ed  
 approvata con D.C.C. n.35 del 11.06.2010 era finalizzata a porre sul mercato le unità abitative ristrutturate , come residenze non dando luogo ad alcuna gestione unitaria (come invece previsto dal piano di recupero e convenzione precedenti) .

L'attuale stato conservativo dei fabbricati impone tuttavia un progetto unitario per portare a termine la ristrutturazione del compendio, poiché oltre agli interventi mirati ai singoli immobili sono da realizzare impianti , opere accessorie , sistemazione degli spazi esterni a



servizio di tutti gli edifici, nonché impianti di efficientamento energetico di nuova generazione richiesti dalle normative vigenti.

### STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Per addivenire al più probabile valore commerciale in regime di libero mercato del compendio immobiliare, viene adottato il metodo di stima analitico basato sul valore di trasformazione che trova pratica applicazione nella valutazione di immobili suscettivi di intervento di recupero edilizio.

Considerate le potenzialità del bene e quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale, per lo stesso viene ipotizzata una futura trasformazione di tipo turistico-ricettivo.

Il valore del compendio immobiliare sarà dato dal presumibile valore a nuovo, dedotti i costi di ristrutturazione con la formula che segue:

$$Vmb=(Rt-Kt)1/qn$$

dove:

**Vmb**= valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato di fatto attuale

**Rt**= ricavi attesi dall'intervento di trasformazione (analogo al valore a nuovo).

**Kt**= costi previsti per effettuare l'intervento

**1/qn**= fattore di anticipazione

**U**= utile di impresa

Per la determinazione del **Rt** ossia del valore di mercato del bene trasformato (valore a nuovo) si fa riferimento alle quotazioni riscontrate su annunci immobiliari pubblicati su siti specializzati per immobili in stato di nuova edificazione o ristrutturazione totale e con classe energetica adeguata agli odierni standard e performance.

Dalle ricerche esperite sono emersi due immobili comparabili aventi caratteristiche pressoché uguali agli appartamenti da realizzare

-Agenzia ..... -data annuncio 18.01.2024

Casale nel comune di Chiusdino, accuratamente ristrutturato, utilizzando la pietra originaria, si suddivide elegantemente in due distinti appartamenti.



Uno accoglie gli ospiti attraverso un grazioso portico al piano terra, mentre l'altro offre un ingresso indipendente tramite una romantica scala esterna, anch'essa in pietra. Entrambi gli appartamenti presentano spazi ben progettati, con salotti accoglienti dotati di camino, cucine in muratura e legno realizzate da esperti artigiani, due camere da letto ed un bagno ciascuno, creando un ambiente perfetto per il comfort e l'intimità. Il grande giardino di fronte al casale diventa un rifugio ideale per momenti di relax e convivialità all'aperto. La proprietà culmina con scalinate in pietra che si snodano lungo siepi e terrazzamenti fino alla splendida piscina a sfioro. Attualmente, il casale offre ospitalità turistica. Superficie principale mq. 186,00 riscaldamento gpl, piscina, giardino di mq.600, terreno di mq. 14.822,00 e parti comuni. Richiesta €. 550.000,00

- e data annuncio CBI115-1758-39 -  
23/04/2023

Delizioso Casale incastonato tra colline senesi. Questa proprietà, collocata in cima ad una piccola collina si trova a soli due chilometri dal paesino di Chiusdino. Si tratta di un casale di circa 152 mq ristrutturato in modo molto accurato che ha interessato, tra l'altro, il rifacimento del tetto e degli impianti idraulico ed elettrico. E' circondato da circa 3 ha di terreno formato da bosco e da un oliveto con circa 100 piante. Caratteristica è la presenza di un delizioso "bio-lago" formato da due vasche. L'edificio si sviluppa su due piani, al piano terreno troviamo una grande cucina abitabile costruita su misura in muratura con un termocamino a supporto del GPL che alimenta la produzione di acqua calda; un ampio salone con una stufa in ghisa molto utile nei mesi invernali. Le due stanze sono collegate tramite un corridoio sul quale si affacciano un bagno con vasca ed un locale ripostiglio. Al primo piano, invece, troviamo due 2 camere ed un bagno con doccia.

Sup. principale mq.180,00, riscaldamento gpl. Richiesta €. 530.000,00

\*\*\*\*\*



Trattandosi di immobili offerti in vendita si ritiene congruo operare sull'offerta un adeguamento in diminuzione del 5%, poiché il valore effettivo di un immobile scaturisce dalla contrattazione tra offerente ed acquirente in condizioni di libero mercato.

Avremo così:

Comparabile n.1 € 550.000,00-5%=€ 522.500,00

Comparabile n.2 € 530.000,00-5% =€ 503.000,00

Esaminate poi le caratteristiche dei comparabili ed effettuati gli opportuni adeguamenti ai parametri di paragone, otterremo per il subject il più probabile valore di vendita a nuovo di **€/mq. 2.700,00**

Il probabile valore di mercato del complesso immobiliare trasformato a nuovo nella futura consistenza sarà:

**Rt= €/mq 2.700,00 x mq. 1.666,00 = € 4.498.200,00**

Il valore immobiliare è comprensivo del valore aggiunto dal resede di pertinenza e dalla piscina da realizzare

### **Costi di trasformazione (Kt)**

Il costo di trasformazione unitario è riferito al recupero totale dei fabbricati e dell'area esterna di pertinenza mediante intervento che comprende opere di demolizione, di ricostruzione, realizzazione impianti, sistemazioni esterne , realizzazione di piscina, sistemazione del tratto della strada vicinale che porta ai fabbricati, con l'obbiettivo di ristrutturare integralmente il compendio immobiliare.

Viste le caratteristiche del complesso immobiliare ,per addivenire al più probabile costo di trasformazione del bene, i sottoscritti si sono avvalsi dell'esperienza professionale maturata nell'ambito delle ristrutturazioni e della collaborazione di professionisti che operano nel settore dell'edilizia(imprese edili ed impiantisti) .

Nelle ristrutturazioni edilizie di questo livello il costo di trasformazione è assai elevato , poiché risente dell'incidenza relativa ai costi di ripristino dell'area di cantiere , dei costi di demolizione e di risanamento degli immobili.



In pratica risulta meno oneroso realizzare un edificio ex novo .

In base a tali considerazioni e valutato lo stato di avanzamento lavori di ristrutturazione attuale dei singoli edifici, come relazionato al paragrafo descrittivo, per portare a termine i lavori si ipotizzano i costi seguenti:

Immobilabile A	€/mq. 1.200,00 x S.C. mq. 818,02 = €.	981.624,00
Immobilabile B	€/mq. 1.600,00 x S.C. mq. 96,00 =€.	153.600,00
Immobilabile C	€/mq. 1.400,00 x S.C. mq. 328,02 =€.	459.228,00
Immobilabile D	€/mq. 1.600,00x S.C. mq. 282,70 = €.	452.320,00
Immobilabile E	€/mq. 1.600,00x S.C. mq. 42,93 = €.	68.688,00
Immobilabile F	€/mq. 1.400,00x S.C. mq. 69,60 = €.	97.440,00
Piscina mq.164 a corpo	= €.	80.000,00
Sistemazioni esterne , area a parcheggi e sistemazione viabilità d'accesso a corpo	= €.	60.000,00
Nuovo impianto di trattamento e smaltimento acque reflue a corpo	= €.	20.000,00
Smontaggio e smaltimento copertura eternit parata Mq. 350,00x€/mq. 20,00	= €.	7.000,00
<b>Totale costi di trasformazione</b>	<b>€.</b>	<b>2.379.900,00</b>

#### Oneri di urbanizzazione

Per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso edificio C a corpo	€.	20.000,00
<u>Residuo da versare al Comune di Chiusdino</u>	€.	99.882,77
<b>Totale oneri</b>	<b>€.</b>	<b>119.882,77</b>

#### Oneri professionali





Agli importi predetti debbono aggiungersi gli oneri professionali per progettazione architettonica, impiantistica e strutturale, direzione dei lavori, sicurezza in fase di progettazione e realizzazione dell'opera, collaudo statico, certificazioni di abitabilità/agibilità e pratiche di aggiornamento catastale.

Tale voce discrezionale, viste le peculiarità dell'intervento, viene stimata in misura del 15% del costo dell'opera, oltre spese vive.

Il tutto tradotto in

$\text{€} 2.379.900,00 \times 15\% = \text{€} 356.985,00$

#### Imprevisti

Eventuali imprevisti in corso d'opera, vengono in fase di redazione del business plan, quantificati mediamente in misura del 5% del costo di costruzione.

Nel caso in esame, valutata la natura dell'opera da realizzare si ritiene congruo applicare la percentuale media prevista corrispondente a

$\text{€} 2.379.900,00 \times 0,05 = \text{€} 118.995,00$

#### Utile di impresa

L'utile di impresa rappresenta il guadagno atteso dall'impresa esecutrice, quantificato con una percentuale pari al 10% del costo di trasformazione

Il tutto tradotto in

$\text{€} 2.379.900,00 \times 0,10 = \text{€} 237.990,00$

#### Guadagno atteso

Si tratta del guadagno atteso dall'imprenditore per l'operazione posta in essere, attualmente e cautelativamente quantificato con una percentuale non superiore al 10% del ricavo pre imposte (Rt)

Il tutto tradotto in  $\text{€} 4.498.200,00 \times 0,10 = \text{€} 449.820,00$



### Riepilogo costi di trasformazione

Per addivenire alla trasformazione del compendio immobiliare in oggetto sono stati individuati i costi seguenti:

1-costo di ristrutturazione	€.	2.379.900,00
2-oneri comunali	€.	119.882,77
3-oneri professionali	€.	356.985,00
4-imprevisti	€.	118.995,00
5-utile di impresa	€.	237.990,00
<u>6-Guadagno atteso</u>	€.	<u>449.820,00</u>
<b>Totale costi di trasformazione</b>	<b>€.</b>	<b>3.663.572,77 arrotondato a €.</b> <b>3.664.000,00</b>

### Fattore di anticipazione 1/qn

Il fattore di anticipazione rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra n anni .

Tenuto conto dello stato avanzamento lavori si assume in anni 3 anni la durata del piano di investimento di un imprenditore medio per l'intervento di trasformazione dell'immobile , compreso il periodo necessario alla fase di commercializzazione , al tasso fisso del 3,00% per n 3 annualità

$$1/q^{\wedge} = 0,9151$$

### Calcolo del Valore di mercato del compendio immobiliare Vmb

Stante quanto sopra esposto per il calcolo dell'attuale valore di mercato del bene viene impostata la formula che segue:

$$Vmb=(Rt-Kt)*1/qn$$

$$€ 4.498.200,00- €. 3.664.000,00) \times 0,9151 = €. 763.376,42$$

Arrotondato a **€. 764.000,00**



## 10-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI

Per avere una comparazione di riferimento dei prezzi dei terreni seminativi della zona i sottoscritti periti hanno preso contatto con professionisti che lavorano in zona e con alcune agenzie immobiliari.

Atti presi a campione per la comparazione:

-Immobiliare.it - Fabbricati e Terreni seminativi collinari in vendita nel Pian di Feccia (zona Consorzio agrario) i terreni seminativi al prezzo di € 10.500/Ha

-Atto compravendita Agenzia Imm. Chiusdino –

Compravendita terreni seminativi, boscati in Frosini al prezzo di € 8700/Ha seminativi e € 2.300/Ha Bosco.

- Fonte Professionista in zona

Compravendita Fabbricato e Terreno seminativo nei pressi di tenuta la Ripa zona collinare, terreno seminativo collinare venduto a € 8.750 /Ha

- Altius Imm.re

Fabbricati e terreni in vendita in Zona San Galgano, località collinare, prezzo di vendita terreni seminativi € 9.000/Ha

In agro di Chiusdino i prezzi dei seminativi collinari variano tra i 8.500 e i 9.500 €/Ha con punte fino ai € 10.500 in zone collinari leggermente declivi che consentono una corretta lavorazione. Dobbiamo considerare però che i terreni oggetto della presente relazione sono in pendenza abbastanza variabile e il loro stato di abbandono da anni porta alla necessità di interventi straordinari per la loro rimessa a coltura.

Nella valutazione dell'incolto si è tenuto conto della presenza di un pozzo, valutandone in € 5.000 solo la potenzialità non potendo accertare se è sempre funzionante e la sua eventuale portata.

Da questi riferimenti abbiamo desunto le seguenti valutazioni:



Valutazione :				
		mq.	€/mq.	Valore
Incolto produttivo		1400	€ 500,00	€ 5.000,00
Bosco		4040	€ 2.200,00	€ 888,80
Seminativo		91498	€ 8.500,00	€ 77.773,30
	<b>Totali</b>	<b>96938</b>		<b>€ 83.662,10</b>

**Arrotondato a €. 84.000,00**

### VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

Fabbricati €. 764.000,00

Terreni agricoli €. 84.000,00

**Totale €. 848.000,00**

### 11-DETERMINAZIONE DEL VALORE LOTTO DI VENDITA

#### Adeguamenti

In ragione di eventuali vizi occulti e condizione di vendita coatta, si ritiene congruo operare sul valore di mercato sopra determinato un adeguamento forfetario in diminuzione pari al **10%**.

#### Determinazione del prezzo di vendita soggetto agli abbattimenti

€. 848.000,00 –10% = €. 763.200,00 arrotondato per difetto a **€. 763.000,00**

**Il valore del LOTTO di vendita è determinato in €. 763.000,00** (euro settecentosessantatremila,00)

\*\*\*\*\*



La presente relazione di stima è stata trasmessa in data 02.02.2024

Siena, li 16.02.2024

Gli Esperti Stimatori

Geom. Simonetta Cresti

Cav. Dott. Luciano Boanini



**DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA**

Quota di proprietà pari all'intero di complesso immobiliare rurale costituito da fabbricati e terreni agricoli, ubicato in Comune di Chiusdino(SI), loc. Podere Villanova n.1

Trattasi di compendio immobiliare rurale indipendente, di remota costruzione composto da cinque fabbricati (ex case coloniche, stalle e fienili) in parte finiti al grezzo, in parte da ristrutturare ed in parte da ricostruire totalmente, circondati da ampia area esterna di pertinenza e da sette appezzamenti di terreno agricolo della superficie complessiva di Ha. 9.69.38.

L'edificio principale (ex casa colonica) risalente al 1600 circa è una struttura in pietra distribuita ai p S1-T-1° e sottotetto, della S.C. di mq. 818,00 circa. L'immobile presenta finiture al grezzo e versa in stato di abbandono.

A tergo dell'edificio principale insistono gli ulteriori fabbricati la cui consistenza planometrica trae origine dall'accorpamento di più corpi di fabbrica diacronici elevati su piani sfalsati. Si tratta di immobili in parte crollati ed in parte totalmente inagibili della S.C. complessiva di mq. 848,00. Gli immobili sono circondati da recede pertinenziale di mq. 4.000,00 circa.

A corredo sono presenti sette appezzamenti di terreno agricolo, attualmente incolti, della superficie complessiva di Ha 9.69.38 che circondano il compendio immobiliare su tutti i lati.

Il complesso immobiliare non è costituito in condominio e versa in totale stato d'abbandono.

L'intervento di recupero del patrimonio edilizio a suo tempo autorizzato da piano di recupero e permessi oggi scaduti è fermo da oltre un decennio.

La destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente è Zona T-Parti degli insediamenti destinate ad attività turistico-ricettive, comparti soggetti a piano attuativo o ad intervento diretto convenzionato.

Il compendio immobiliare ricade in zona sottoposta a :



-Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e s.m.e.i. ed ai sensi della L.R. 39 del 2000;

-Vincolo paesaggistico (L n.1497/1939; Dlgs 42/2004 art. 136): immobili ed aree di notevole interesse pubblico - AGGIORNATO DCR 46/2019 cod. vincolo 73/1973;

-Vincolo paesaggistico (Dlgs 42/2004, art.142, comma g) Aree tutelate per legge: territori coperti da foreste e da boschi.

### **Descrizione catastale**

-C.F. Comune di Chiusdino (SI)

F° 28, p.lla 70, Sub.7,cat. A/4; F° 28, p.lla 70, Sub.10,cat.A/4; F° 28, p.lla 70, Sub.15,cat.A/4; F° 28, p.lla 70, Sub.16,cat.A/4; F° 28, p.lla 70, Sub.17,cat.A/4; F° 28, p.lla 70, Sub.18,cat.A/4; F° 28, p.lla 70, Sub.2, cat.C/2; F° 28, p.lla 70, Sub.3, cat.C/2; F° 28, p.lla 70, Sub.4, cat.C/2; F° 28, p.lla 70, Sub.5, cat.C/2; F° 28, p.lla 70, Sub.6, cat.C/2; F° 28, p.lla 70, Sub.8, cat.C/2; F° 28, p.lla 70, Sub.9, cat. C/2; F° 28, p.lla 70, Sub.11, cat. C/2; F° 28, p.lla 70, Sub.12, cat.C/2; F° 28, p.lla 70, Sub.13, cat.C/2; F° 28, p.lla 70, Sub.14, cat.C/2; F° 28, p.lla 70, Sub.19, cat.C/2; F° 28, p.lla 70, Sub.21, cat.F/2; F° 28, p.lla 70, Sub.22, cat.F/2; F° 28, p.lla 70, Sub.1,ente comune; F° 28, p.lla 70, Sub.20,ente comune;

F° 28, p.lla 70, Sub.23,ente comune

-C.T. Comune di Chiusino (SI)

F° 28, p.lla 8,incolto produttivo, cl.U,mq. 1.400,00; F° 28, p.lla 12,seminativo, cl.3,mq. 13.190,00 ; F° 28, p.lla 16,seminativo, cl.3,mq. 15.430 ; F° 28, p.lla 67,bosco misto, cl.2,mq. 4.040 ;F° 28, p.lla 68,seminativo, cl.3,mq. 24.090 ;F° 28, p.lla 80, seminativo, cl.2,mq. 7.347 ;F° 28, p.lla 82, seminativo, cl.3, mq. 31.441

**Prezzo di vendita a base d'asta €. 763.000,00 (euro settecentosessantatremila,00)**



Elenco allegati:

All.1-Verbale di sopralluogo

All.2-Estratto di mappa e certificati terreni agricoli

All.3-Certificati e planimetrie catastali fabbricati

All.4-Atto di provenienza Progetto Gaiole S.R.L.

All.5- Atto di provenienza L'Antica Corte Villanova

All.6-Ispezioni ipotecarie

All.6/a- Iscrizione contro RG n. 5428, RP n.1580 del 05.05.2007

All.6/b- Trascrizione contro RG n. 10734 RP n. 7370 pres. n.4 del 17.10.2022

All.7-C.E. N. 72 del 1979

All.8- Autorizzazione edilizia n. 3 del 25.05.1999

All.9- Autorizzazione edilizia n.4 del 16.11.1998

All.10-Autorizzazione edilizia n.5 del 08.10.1999

All.11- Autorizzazione edilizia N.18 del 24.05.2001

All.12- Permesso di costruire N.9/2007

All.13- Convenzione urbanistica del 29.11.2010

All.14-CDU terreni agricoli

All.15- Documentazione fotografica

All.16-Ricevute di invio e ricezione perizia immobiliare

