

TRIBUNALE DI SIENA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

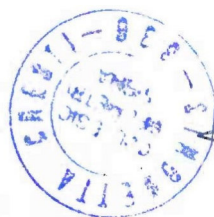
Esecuzione Immobiliare RG n. 187/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Dell'Unto Marta

PERIZIA IMMOBILIARE



Siena, li 14.01.2026



L'Esperto stimatore
Geom. Simonetta Cresti

E.I. Rg.187/2024 Tribunale di Siena



Indice:

1)Premesse generali	Pag. 3
2)Ispezioni e verifiche catastali	Pag. 3
3)Verifica delle trascrizioni	Pag. 4
4)Elenco formalità pregiudizievoli	Pag. 5
5)Composizione dei lotti di vendita	Pag. 5
6)Descrizione lotto di vendita	Pag. 6
7)Accertamenti urbanistici	Pag. 9
8)Oneri condominiali	Pag. 15
9)Verifica diritti di terzi	Pag. 15
10)Vincoli sovraordinati	Pag. 15
11) Determinazione del prezzo di mercato	Pag. 15
12) Determinazione del prezzo di vendita	Pag. 17
13)Stato d'occupazione	Pag. 18



1-PREMESSE GENERALI

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 29.03.2025 il GOP Dott. Flavio Mennella, affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di Esperto stimatore nell' Esecuzione Immobiliare n. 187/2024 ponendomi i quesiti di rito, relativi all'area urbana oggetto di pignoramento immobiliare di cui alla nota di trascrizione RG

-Diritto di proprietà 1/1 dell'area urbana sita in Comune di Casole d'Elsa (SI) loc. Il Piano nc.1, censita al C.F. di detto comune

-F°13 , p.lla 711,Sub. 1, cat. F/1 , mq. 3512

a-Prestato giuramento l' 01.04.2025, la scrivente ha verificata preliminarmente, la completezza della documentazione depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, ex art. 567 comma 2° c.p.c., nonché la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare:

i dati riportati nel pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione individuano in maniera inequivocabile il bene oggetto di procedura .Non si rilevano carenze nella documentazione versata in atti

b-Preliminarmente la scrivente ha esperito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate in merito alla sussistenza di eventuali contratti di locazione immobiliare in essere.

L'area risulta concessa in locazione . (cfr all.3)

2-ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

Ai fini della continuità storico catastale si attesta che al C.T. il mappale F° 13, p.lla 711, ente urbano della superficie complessiva di mq. 8.226 , trae origine da FRAZIONAMENTO del 07/10/1998 in atti dal 07/10/1998 (n. 250098.3/1998) del mappale 17 del F°13 cui seguono Tipo Mappale del 20/12/2001 Pratica n. 149937 in atti dal



20/12/2001 (n. 271201.2/2001) e tipo mappale TIPO MAPPALE del 16/10/2002 Pratica n. 184990 in atti dal 11/12/2002 156201 (n. 253102.1/2002)

Area urbana, zona industriale Il Piano Casole d'Elsa

C.F. Comune di Casole d'Elsa

F°13, p.lla 711, sub.1, cat. F/1, mq. 3512

L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia per COSTITUZIONE del 19/12/2002 Pratica n. 191578 in atti dal 19/12/2002 COSTITUZIONE (n. 2152.1/2002)

Intestazione catastale:

3-VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI

In base ai documenti e registri della Conservatoria dei registri Immobiliari di Siena , l'unità immobiliare è stata oggetto dei seguenti passaggi di proprietà e/o atti trascritti, ultraventennali:

Indicazione analitica dei passaggi di proprietà

L'area urbana è di piena proprietà |

, per essere a questa pervenuta da

, per la piena

proprietà, con atto notarile di Trasferimento sede sociale a rogito Dott. Domenico Maria Sannino, Notaio in Poggibonsi,

N.B. l'atto non risulta trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Siena;

•A

, per la piena proprietà da |

, con atto di compravendita a rogito Notaio Vieri Grillo di Siena del 16.12.2005



•A il terreno censito al C.T. F° 13 p.lle
706/709/711/712/719 da
ed il terreno censito al F° 13 p.la 720 da
in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Grillo Vieri,
Notaio in Siena, del 01/12/1998

4-ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1-Iscrizione contro

di ipoteca volontaria a favore di
, derivante da concessione a garanzia di mutuo
fondiario capitale €. 85.000,00 totale €. 170.000,00 della durata di anni 15, contro l
i gravante per la quota di proprietà 1/1 sull'area urbana sita in loc. il Piano ,
Casole d'Elsa , censita al C.F. F° 13, p.la 711, Sub.1 (cfr all.5/a)

2- Trascrizione contro

) per verbale di pignoramento immobili a favore di
, contro
gravante per la quota di proprietà pari a 1/1 sull'area urbana sita in loc. il Piano , Casole
d'Elsa , censita al C.F. F° 13, p.la 711, Sub.1 , mq. 3512 (cfr.all.5/b)

5-COMPOSIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

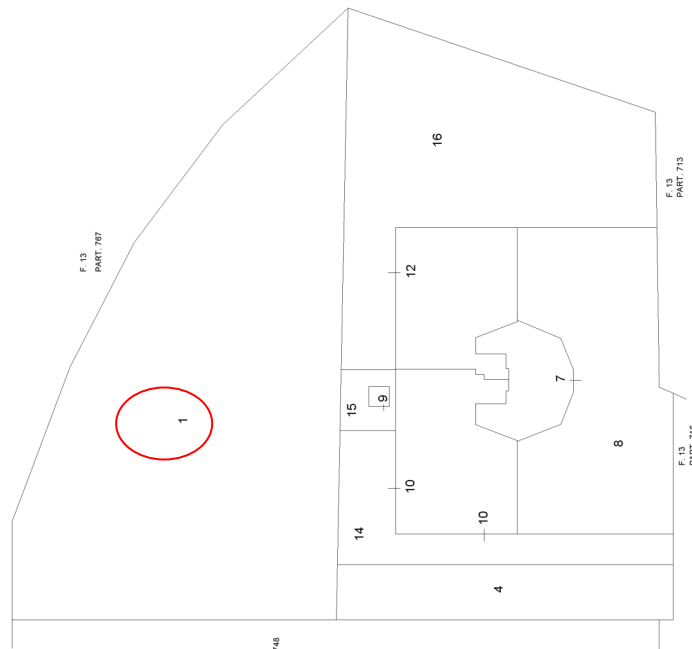
Il pignoramento immobiliare colpisce la piena proprietà di unica unità immobiliare, pertanto
si procede alla composizione **UNICO LOTTO DI VENDITA** come segue:

•Piena proprietà di area urbana non edificabile situata in Comune di Casole d'Elsa, zona
industriale Il Piano di Casole , censita al C.F. di detto comune :





Sovrapposizione catasto e ortofoto



Estratto elaborato planimetrico catastale



•Ubicazione

L' area urbana in oggetto costituisce porzione dello scoperto di pertinenza di un fabbricato artigianale ubicato nella zona industriale-artigianale Il Piano, Comune di Casole d'Elsa (SI) , ambito territoriale esteso tra la SP. 27/A di Casole d'Elsa ed il Botro maestro di Casole, distante circa Km. 3,00 dalla casa comunale.

L'area , situata in posizione tergale di un edificio non oggetto di pignoramento immobiliare ha accesso pedonale e carrabile dal bene comune censito al Sub. 4 del mappale 711 - B.C.N.C. ai Sub. 1-7-8-10-12-14-15-16 , frapposto tra la strada di uso pubblico e appunto l'area urbana.

Il confine tra Il Sub.4 e la pubblica viabilità è in parte delimitato da muretto in cemento armato sul quale è inserita una recinzione composta da pali metallici e rete a maglia sciolta ed in parte da cancello automatizzato dal quale si accede sia al B.C.N.C. sia al Sub. 14 (resede esclusivo del Sub. 10) non colpito da pignoramento immobiliare.

Lato viabilità pubblica, in posizione centrale al muretto in c.a. che delimita parte del confine del B.C.N.C. è collocato un madonnino ove sono alloggiati i contatori.

La viabilità comune larga ml. 10,00 è ricoperta da manto erboso e vi dimorano due lampioni per illuminazione esterna dell'edificio che insiste nella p.la 711.

•Descrizione dell'area urbana

Trattasi di area urbana di forma irregolare , a giacitura pianeggiante e della superficie di mq. 3.512,00.

L'area che occupa la zona ovest dello scoperto di pertinenza di un edificio industriale-artigianale è un terreno incolto recintato a sud da muro in c.a. con soprastante ringhiera metallica , ad ovest e a nord da pali metallici e rete a maglia sciolta . Il confine est è privo di recinzione.

Sul sedime insistono porzione di un laghetto artificiale alimentato da acqua meteorica e di risulta dei canali di gronda del fabbricato , dotato di pompa di attingimento impianto



antincendio a servizio dell'edificio medesimo ed un serbatoio interrato per gas di petroli liquefatti (GPL), ambedue recintati con pali metallici e rete a maglia sciolta.

Il serbatoio interrato , attualmente di disuso , è a servizio dell'immobile non pignorato.

Il laghetto è delimitato da recinzione metallica con cancello di accesso dall'area urbana in oggetto.

All'interno dell'area urbana sono collocati lampioni per illuminazione esterna con relativi pozzetti .

Lo scoperto è altresì gravato da servitù di attraversamento tubazioni interrate elettriche, idriche e gas a servizio dell'edificio adiacente.

Il bene coperto da erba alta versa in condizioni di conservazione e manutenzione mediocri.

Vi sono stoccati pochi materiali edili e bancali in legno di proprietà dell'occupante Red s.r.l. che lo detiene in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura fino alla (seconda) scadenza del 10 settembre 2035.

7- ACCERTAMENTI URBANISTICI

Nel Piano Strutturale Intercomunale, la p.lla catastale 711 del F° 13 ricade nell'U.T.O.E 1 di Casole disciplinata dall'Art. 39.1 , sistema territoriale delle colline agricole, sottosistema territoriale del capoluogo di Casole d'Elsa interno al perimetro del Teritorio Urbanizzato (art. 4 L.R. 64/2014 e art. 16 della disciplina di Piano)

Il R.U. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.27 del 21.05.2001 ha mantenuto la sua validità per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, mentre sono decadute le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi.

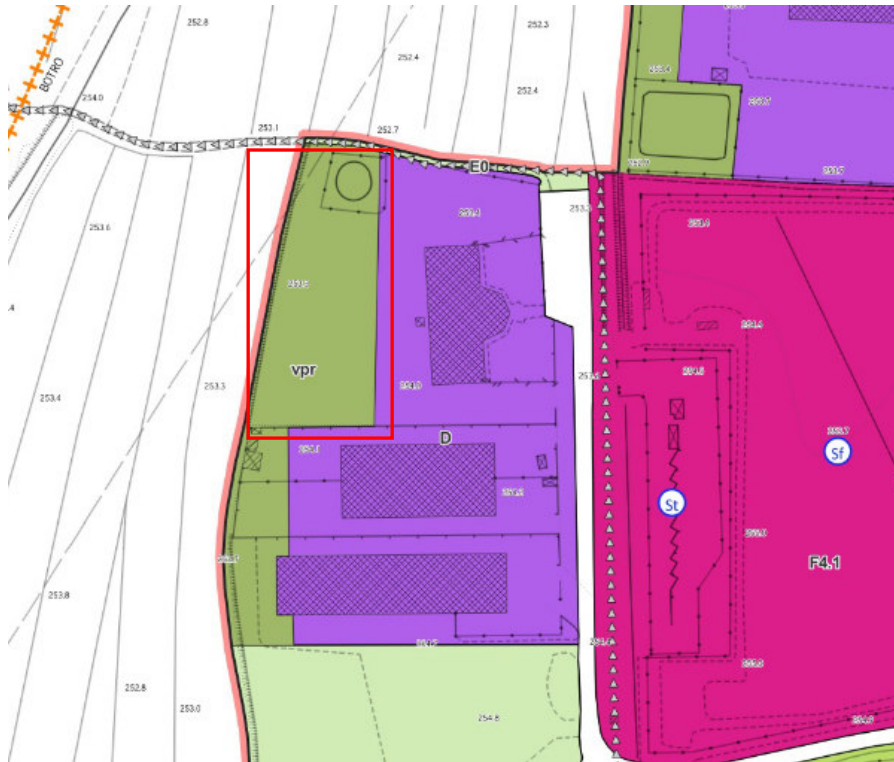
Con deliberazione n.77 del 16.12.2024 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Operativo comunale e sono entrate in vigore le norme di salvaguardia (art.85 NTA PO)

Con deliberazione n.45 del 30.07.2025 è stata approvata la proposta di controdeduzioni alle osservazioni pervenute.

Posto quanto precede, in base al P.O. adottato e modificato con l'approvazione della proposta di controdeduzioni la p.lla 711 del F° 13 ricade in parte in area D –Aree a



prevalente destinazione produttivo-commerciale , normata dall'art.36.4 delle N.T.A ed in parte in area Vpr-Aree di verde privato normata dall'art.38 delle N.T.A



Estratto Tavola 3.5 P.O

Come si evince dall'estratto P.O. il Sub.1 della p.lla 711 ricade interamente in area Vpr

L'art.38 delle N.T.A. così recita:

Art.38. Aree di verde privato : Vpr

1. Sono le aree inedificate interne al perimetro del territorio urbanizzato di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. Le aree a verde privato sono rappresentate sulle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla Vpr.

2. Le aree a verde privato sono inedificabili ed esse non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria delle zone dove sono collocate. Nelle porzioni di dette aree non occupate da piante di alto fusto e da verde ornamentale, fatte salve specifiche disposizioni della disciplina di zona, sono ammesse, oltre alle sistemazioni necessarie al loro utilizzo quali orti, giardini e simili, le opere pertinenziali di cui all'art.26.3 salvo quelli previsti al comma 8 e 9, con le seguenti



indicazioni:

- la realizzazione di parcheggi a raso di uso privato, di pertinenza o meno di edifici esistenti, sono ammessi purché la superficie a parcheggio non ecceda il 35% della superficie dell'area; la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto, con particolare attenzione ai confini con il territorio rurale; deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.

L'art. 26.3 delle N.T.A. così recita:

Art.26.3 - Interventi pertinenziali

1. Su tutto il territorio comunale, salvo specifiche limitazioni delle singole sottozone, nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione residenziale ovvero a destinazione agricola e funzioni connesse, e negli edifici residenziali compresi all'interno delle Schede normative di cui all'Allegato A, è consentita la realizzazione di:

- a) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque completamente interrate, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili, ivi compresi muri di cinta e recinzioni, ingressi carrabili e pedonali, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente;
- b) aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, quali:
 - posa in opera di arredi da giardino quali barbecue prefabbricati di limitate dimensioni, fontane, muretti, sculture, fioriere, panche e assimilabili, ivi compresi barbecue in muratura avente superficie del basamento non superiore a 2 metri quadrati e altezza misurata nel colmo della copertura, ovvero dell'estradosso della canna fumaria, non superiore a 2,50 metri;
 - gazebi non stabilmente infissi al suolo avente dimensioni non superiori al 10% della Superficie Coperta dell'unità immobiliare;
 - giochi per bambini e spazi di gioco in genere;
 - pergolati semplicemente infissi al suolo, anche con plinti di sostegno in calcestruzzo, aventi dimensioni non superiori al 30% della Superficie Coperta dell'unità immobiliare, anche a copertura di parcheggi pertinenziali all'aperto e/o a supporto di moduli fotovoltaici laddove è consentita l'installazione degli stessi dalle presenti norme, purché sia garantita la permeabilità della copertura;
 - ricovero per animali domestici da cortile di dimensioni non superiori a 1,5 metri quadrati e altezza non superiore a 1,20 metri, voliere e assimilati;
 - sbarre, separatori, dissuasori e simili;



- c) manufatti di servizio in legno ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra, anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, quali cassette in legno, ovvero tettoie, sprovviste di dotazioni atte a consentire la permanenza anche saltuaria delle persone nonché sprovviste di allaccio ai pubblici servizi (acqua, luce e gas), avente una superficie coperta non superiore a 9 metri quadrati, tetto a capanna con altezza in gronda non superiore a 2,20 metri, realizzate in legno o con altro materiale leggero, diverso dalla muratura;
- d) una piscina scoperta per unità immobiliare con le caratteristiche di cui al successivo comma 7.

2. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 1, lett. b), c), d), è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o della presenza in quantità minore di quella prevista per i manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza delle unità immobiliari nel caso di area di pertinenza esclusiva ovvero dell'edificio o complesso edilizio nel caso di area di pertinenza a comune, ed a condizione che sia comunque garantito, tenuto conto delle preesistenze e dell'intervento di progetto, riferito all'area di pertinenza urbanistica, inferiore:

- a quello stabilito per gli edifici gli edifici classificati re e cs;
- a quello stabilito dalle norme di zona omogenea cui appartengono i restanti edifici.

3. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione industriale/artigianale, direzionale e di servizio situati all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, oltre agli interventi di cui al comma 1, lett. a), è consentita la realizzazione di:

- manufatti di servizio in legno o in acciaio ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra, anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, sprovvisti di dotazioni atte a consentire lo svolgimento di attività produttive e/o di servizio nonché sprovvisti di dotazioni atte a consentire la permanenza anche saltuaria delle persone, sprovvisti altresì di allaccio ai pubblici servizi (acqua, luce e gas), avente una superficie coperta non superiore a 30 metri quadrati, con altezza in gronda non superiore a 3,50 metri;
- tettoie per ricovero per autovetture, semplicemente infisse al suolo, anche mediante plinti di sostegno in calcestruzzo, aventi una superficie misurata all'esterno delle strutture verticali non superiore al 10% della Superficie Coperta per ciascuna singola unità immobiliare, e comunque non superiore a 60 metri quadrati per ciascuna singola unità immobiliare. La tettoia potrà essere utilizzata anche in funzione di supporto di moduli fotovoltaici.

4. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 3 è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o della presenza in quantità minore di quella prevista per i manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza delle unità immobiliari. Nel caso di area di pertinenza a comune di più unità immobiliari, fermo restando i limiti dimensionali di cui al comma 3, i manufatti potranno essere realizzati previa autorizzazione di tutti i proprietari dell'area a comune.

5. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione turistico-ricettiva, oltre agli interventi di cui al comma 1, lett. a) e lett. b), è consentita la realizzazione di:

- una piscina scoperta con le caratteristiche di cui al successivo comma 7;



- manufatti in legno o in acciaio ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, finalizzati allo svolgimento di attività collaterali all'esercizio stesso, quali degustazioni di prodotti tipici, somministrazione di prodotti all'aperto e similari, avente una superficie coperta non superiore a 40 metri quadrati, copertura a capanna, altezza massima in gronda non superiore a 2,40 metri;

6. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 5 è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o della presenza in quantità minore di quella prevista per i manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza delle unità immobiliari nel caso di area di pertinenza esclusiva ovvero dell'edificio o complesso edilizio nel caso di area di pertinenza a comune, ed a condizione che sia comunque garantito, tenuto conto delle preesistenze e dell'intervento di progetto, un indice di copertura inferiore al 40% valutato nell'area di pertinenza urbanistica dell'unità immobiliare.

7. Le piscine scoperte, da realizzare nelle aree di pertinenza esclusiva, dovranno avere le seguenti caratteristiche, salvo specifiche limitazioni delle sottozone:

- dovranno avere una superficie dello specchio d'acqua non superiore a 70 mq per la destinazione residenziale, e 140 mq per la destinazione turistico-ricettiva. Nel caso di area di pertinenza comune a più unità immobiliari è consentita la realizzazione di un unico impianto, previo assenso di tutti i proprietari, avente una superficie dello specchio d'acqua non superiore a 100 metri quadrati.
- la piscina dovrà essere completamente interrata;
- non dovranno comportare sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni: nel caso di terreni in pendenza, i movimenti di terra necessari alla sistemazione devono essere al massimo dell'ordine di 1 m. in più o in meno rispetto al piano di campagna rilevato prima dell'intervento (pendenza certificata dal rilievo quotato, da allegare al progetto e dimostrazione che scavo o riporto non presentino altezza superiore a 1 m.);
- non dovranno prevedere la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno;
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- vengano realizzate nell'ambito dell'area di pertinenza e comunque ad una distanza massima di 50 ml. dagli edifici esistenti;
- il colore del fondo della piscina dovrà ricordare i colori della terra; sono vietate le rifiniture di tutti i toni dal celeste al blu e al verdi accesi;
- è vietata la copertura delle piscine, ivi compresa l'installazione di coperture telescopiche e/o stagionali. E' consentita unicamente la copertura con teli. La colorazione dei teli e dell'interno della vasca dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico;
- i locali tecnici per gli impianti di filtrazione potranno essere interrati di dimensioni strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, e comunque di dimensioni non superiori a 4 metri quadrati di superficie coperta e altezza non superiore a 2,20 metri, realizzato in muratura in aderenza all'edificio di riferimento ovvero nell'area di pertinenza dello stesso;



- le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e dovranno essere limitate, per la parte non permeabile, a 2 ml. dal bordo della piscina;
 - le piscine dovranno avere una distanza non inferiore di 5 ml. dal confine di proprietà.
8. Laddove espressamente consentito nella singola sottozona urbanistica ovvero nella singola scheda normativa di cui all'allegato A, nonché nei limiti ivi previsti, mediante gli interventi pertinenziali possono essere realizzati una tantum:
- a) realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di una superficie accessoria non superiore al 20% della SE esistente e altezza massima in gronda non superiore a 2,40 metri, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento.
 - b) tettoie libere su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza all'unità immobiliare di riferimento, dalla quale può avere anche accesso diretto, configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico o strutturale, con superficie coperta non superiore al 10% della Superficie Edificabile esistente dell'unità immobiliare di riferimento e altezza massima in gronda non superiore a 2,20 metri.
9. Laddove espressamente consentito nella singola sottozona urbanistica ovvero nella singola scheda normativa di cui all'allegato A, sono ammesse strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali campi da tennis, campi da padel, minigolf e similari, nella quantità e caratteristiche disciplinate in ogni sottozona.

Dalle indagini esperite mediante accesso agli atti edilizi depositati presso il Comune di Casole d'Elsa è emerso che la costruzione dell'edificio che insiste nel mappale 711 del F° 13 è stata abilitata da C.E. N. 88 del 18.12.1998 e variante Dia N. 15/2000 del 02.05.2000. Nella planimetria generale del lotto allegata alla DIA 15/2000 e relativa alla verifica della superficie da destinare a parcheggi ai sensi della L. 122/1989, il cancello di accesso carrabile allo scoperto di pertinenza è rappresentato con l'attuale ubicazione. In data 01.08.2000 veniva depositata all'Ufficio del Genio Civile di Siena il Collaudo statico delle strutture.

Seguono :

Comunicazione di fine lavori del 23.11.2001 e agibilità del 07.12.2004 .

Il 19.12.2002 veniva presentata all'Agenzia del Territorio di Siena la Dichiarazione di fabbricato urbano, con la quale l'area urbana oggetto della presente assumeva l'attuale consistenza e identificativo catastale .

Il fabbricato è stato poi interessato da ulteriori pratiche edilizie : DIA N.1/2007 e DIA N.9/2011 ambedue non attinenti l'area urbana oggetto di stima.



Si allega alla presente il CDU della p.lla 711 rilasciato dal Comune di Casole d'Elsa in data 29.09.2025 (cfr all.7)

8- ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è costituito in condominio

9-VERIFICA DIRITTI DI TERZI

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici .

10-REGIME VINCOLISTICO

L'area non ricade in zona sottoposta a regime vincolistico

11-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Premesso che per quanto esplicitato dalle norme tecniche d'attuazione dello strumento urbanistico comunale si tratta di bene di pertinenza dell'edificio utilizzabile ad orto, giardino e simili o anche a parcheggio a raso purchè la superficie a parcheggio non ecceda il 35% della superficie dell'area,

si evidenzia che l'area urbana in oggetto (terreno non edificabile) è gravata dalla presenza del laghetto e delle tubazioni degli impianti a servizio dell'immobile attiguo ;

trovandosi in posizione tergale l'edificio mal si presta ad essere utilizzata come spazio espositivo perché non ha adeguata visibilità dalla viabilità pubblica;

la sistemazione a giardino solitamente va ad incrementare il valore di un immobile di tipo residenziale , mentre l'area è pertinenza di un immobile censito in categoria D/1 –opificio che peraltro dispone di ulteriori spazi esterni sufficientemente confacenti anche a soddisfare esigenze di parcheggio.

Considerate le peculiarità descritte appare evidente che ai fini di valutazione l'area assimilabile ad un piazzale , presenta uno scarso grado di appetibilità commerciale.



La ricerca di contratti di vendita di aree urbane da assumere a comparabili ha dato esito negativo, pertanto per addivenire al più probabile valore di mercato del bene la scrivente ha adottato due metodi di valutazione :

1-assunzione dei valori forniti dalla tabella VAM (valori medi agricoli) pubblicata dalla Commissione provinciale espropri per la provincia di Siena anno 2025 regione agraria n.2 relativa a resedi e similari (cfr all.8) ;

2-assunzione dei valori minimi dei capannoni tipici pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari relativi al 1° semestre del 2025 per la zona Il Piano Comune di Casole d'Elsa (cfr all.8).

Questo metodo di valutazione consente di addivenire al più probabile valore di uno scoperto mediante applicazione dei rapporti mercantili di superficie rispetto all'immobile di cui è pertinenza.

Procedimento

1-La tabella VAM riporta il valore dei resedi e similari in €/Ha 78.734,00.

Conseguentemente il più probabile valore di mercato dell'area seguendo il valore individuato dalla tabella VAM è determinato in €. 78.734,00x mq. 3.512,00 = **€. 27.651,00**

2-Valutazione in base ai dati OMI

In primo luogo si ritiene congruo prendere a riferimento i valori minimi dei capannoni tipici, sia perché l'edificio che insiste nella particella catastale non è oggetto di valutazione e quindi non ispezionabile , sia perché come argomentato in precedenza l'area urbana in oggetto presenta uno scarso grado di commerciabilità.

Le quotazioni OMI indicano il valore minimo dei capannoni tipici presenti nella zona di riferimento in €/mq.390,00

La superficie lorda dell'edificio si attesta in mq. 1.447,00 , dato estrapolato dalla P.E. DIA N. 1/2007 .

Quando non è possibile effettuare misurazioni dirette, si addivene alla superficie utile netta di un'immobile, decurtando dalla superficie lorda la percentuale del 15% che rappresenta l'ingombro dei muri perimetrali e dei tramezzi interni.



La superficie utile netta dell'edificio da utilizzare per il rapporto mercantile sarà quindi mq.
1447,00-15% = mq. 1.230,00

Come definito dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'Immobile con lo Standard Unico Provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale , su immobili censiti in categoria catastale C/3 o D/1, un'area scoperta non carrabile ha la seguente incidenza:

5% fino alla concorrenza della superficie utile dell'immobile; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%;l'ulteriore eccedenza allo 0,5%

Il tutto così tradotto in termini di rapporto di superficie

Mq. 1.230,00x 5% = mq. 61,50

Mq. 1.230,00x 2% = mq. 24,60

Mq. 1.052,00x 0,5%= mq. 5,26

Sommano mq. 91,36 arrotondato a mq. 91,00

Ne consegue che il valore dell'area urbana di mq. 3.512,00 corrisponde al valore di mq. 91,00 dell'edificio

Assunto per il fabbricato il valore di €/mq. 390,00 , all'area urbana corrisponderà il valore di:

€/mq. 390,00 x 91,00 =**€. 35.490,00**

Procedendo poi alla media ponderata tra i valori di mercato ottenuti con i due metodi di stima adottati otteniamo il più probabile valore di mercato dell'area:

€.(27.651,00+35.490,00)/2 =€. 31.570,5 arrotondato a **€. 31.000,00**

Adeguamenti

In ragione delle peculiarità dell'area, scarsa appetibilità commerciale, locazione immobiliare, condizioni di vendita coatta ed eventuali vizi occulti , il valore di mercato viene assoggettato all'adeguamento forfetario del - **20%**

12-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Valore di mercato assoggettato agli adeguamenti

€. 31.000,00 – 20% = €. 24.800,00 arrotondato a **€. 25.000,00**



Il valore del LOTTO DI VENDITA è determinato in €. 25.000,00 (diconsi euro venticinquemila,00)

13-STATO DI OCCUPAZIONE

L'area urbana è occupata in forza di contratto di locazione commerciale registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Poggibonsi in data 08.10.2019

La durata del contratto è di anni otto con inizio dal 10.09.2019 e fino al 10.09.2027 , rinnovabile per un periodo di pari durata al canone annuo pattuito in €. 1.000,00 oltre IVA , aggiornato ai sensi dell'art. 32-L. 392/78 a fare dal quarto anno contrattuale. Il contratto di locazione è quindi opponibile alla procedura fino alla seconda scadenza del 10.09.2035.

Si evidenzia un mero errore di scrittura relativo all'identificativo catastale della particella , sia nel contratto , sia nella registrazione in quanto in entrambi i documenti è annoverata la particella catastale N. 767 anziché 711 , mentre il CDU allegato allo stesso contratto è riferito correttamente alla p.lla 711. (cfr all.3)

•Verifica congruità canone locativo

Per la verifica di congruità del canone locativo pattuito valgono le premesse esplicitate al paragrafo n.11 della presente, avvalorate peraltro anche dall'utilizzo dell'area che viene concesso nel contratto di locazione “ *l'area è concessa per le attività di piazzale, deposito all'aperto e piccole coltivazioni, compresa installazione di costruzioni leggere per la propria attività*”.

La ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di beni comparabili oggetto di locazione non ha dato esito positivo, pertanto viene adottato il metodo di stima per capitalizzazione del reddito applicando i valori di mercato e di locazione minimi espressi nella tabella OMI

La formula di base della stima per capitalizzazione del reddito è:

$$V = Ra/r$$

V= Valore del bene; Ra= reddito annuo; r= tasso di capitalizzazione

Moltiplicando il valore dell'area per il tasso di capitalizzazione otteniamo $Ra = V \times r$



V è noto e si attesta in €35.490,00 , quindi per determinare il tasso di capitalizzazione (r) è necessario quantificare il reddito annuo (Ra).

La tabella OMI richiamata al paragrafo N.11 indica per la locazione dei capannoni tipici il valore minimo di €/mq. 1,30

Moltiplicando €1,30 per la superficie ragguagliata dell'area pari a mq.91 otteniamo €1,30x91,00= €. 118,30 che rappresenta il canone di locazione mensile.

Moltiplicando il canone di locazione mensile per 12 mesi otteniamo il reddito annuo €118,30 x 12 =€. 1.419,00

Il tasso di capitalizzazione scaturisce dalla formula Ra/V

€. 1.419,00: €. 35.490,00 = **0,04**

Assumendo per V il più probabile valore di mercato determinato in €. 31.000,00 otteniamo

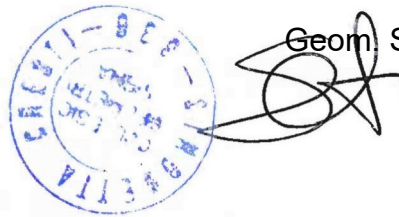
Ra = 31.000,00 x 0,04 = €. **1.240,00** annui che rappresenta il giusto canone di locazione

Il canone locativo pattuito in €.1.000,00 è da ritenere **non vile** in quanto non inferiore di oltre 1/3 rispetto al giusto canone di locazione

Siena, 14.01.2026

L'esperto stimatore

Geom. Simonetta Cresti



ELENCO ALLEGATI:

All.1- Verbale di sopralluogo

All.2-Ispezioni catastali

All.3-Contratto di locazione

All.4-Atto di provenienza

All.5/a-Iscrizione contro

All.5/b-Trascrizione contro

All.6-Documentazione fotografica

All.7-Certificato di destinazione urbanistica

All.8-Tabella VAM e Quotazioni OMI

All.9-C.E. N.88/1998

All.10-Trasmissione e ricezione bozza perizia immobiliare



DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA

Piena proprietà di area urbana non edificabile situata in Comune di Casole d'Elsa, zona industriale Il Piano di Casole .

•Descrizione:

Area urbana costituente porzione dello scoperto di pertinenza di un fabbricato artigianale ubicato nella zona industriale-artigianale Il Piano, Comune di Casole d'Elsa (SI).

L'area non edificabile è situata in posizione tergale l'edificio non oggetto di pignoramento immobiliare ed ha accesso pedonale e carrabile dal bene comune censito al Sub. 4 del mappale 711 - B.C.N.C. ai Sub. 1-7-8-10-12-14-15-16

Si tratta di terreno incolto a giacitura pianeggiante, parzialmente recintato della superficie di mq. 3.512,00. Sul sedime insistono porzione di un laghetto artificiale alimentato da acqua meteorica e di risulta dei canali di gronda del fabbricato , dotato di pompa di attingimento impianto antincendio a servizio dell'edificio medesimo ed un serbatoio interrato per gas di petroli liquefatti (GPL), ambedue recintati con pali metallici e rete a maglia sciolta. Il serbatoio interrato, a servizio dell'immobile non pignorato, è attualmente di disuso. All'interno dell'area sono collocati lampioni per illuminazione esterna con relativi pozzetti .Lo scoperto è gravato da servitù di attraversamento tubazioni interrate elettriche, idriche e gas a servizio dell'edificio adiacente.

L'area è occupata da terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura fino alla (seconda) scadenza del 10 settembre 2035 al canone annuo pattuito in €. 1.000,00 oltre I.V.A.

•Descrizione catastale

C.T. Comune di Casole d'Elsa

F° 13, p.lla 711, Sub.1 cat. F/1, mq. 3512,00

•Destinazione urbanistica

area Vpr-Aree di verde privato normata dall'art.38 delle N.T.A

Prezzo di vendita a base d'asta €. 25.000,00(euro venticinquemila,00)

