

## TRIBUNALE DI SIENA

### Sezione Fallimentare

***Fallimento LA LOCANDA DEL PONTE S.r.l.***

Procedimento R.F. N. 43/2017

Giudice Delegato – Dott.ssa Marta Dell'Unto

Curatore Fallimentare – Dott.ssa Franca Carta

### **RELAZIONE PERITALE**

Lotto N. 1 e Lotto N. 2

Comune di Monticiano – Frazione di San Lorenzo a Merse

Loc. Ponte a Macereto



Premessa	Pag. 02
Introduzione	Pag. 02
1 – Indagini tecniche e stima dei beni	Pag. 03
1.1 – Identificazione dei beni	Pag. 03
1.1.1 – Ubicazione ed accessibilità	Pag. 03
1.1.2 – Descrizione catastale e confini	Pag. 04
1.2 – Trascrizioni, iscrizioni, annotazioni sui beni	Pag. 11
1.3 – Descrizione dei beni	Pag. 11
1.4 – Uso ed occupazione degli immobili	Pag. 13
1.5 – Accertamenti di carattere urbanistico	Pag. 13
1.6 – Stima del valore dei beni	Pag. 13
1.7 – Allegati	Pag. 15



## PREMESSA

### Introduzione

Io sottoscritto Francesco Scarpelli, geometra libero professionista con studio in Scandicci, Via del Ponte a Greve N. 3/b, ed in Poggibonsi, Via Senese N. 186, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al N. 5792/16 (recapiti: [francesco.scarpelli@geoscarpelli.it](mailto:francesco.scarpelli@geoscarpelli.it), [francesco.scarpelli@geopec.it](mailto:francesco.scarpelli@geopec.it), Tel. +393382734767), con riferimento alla procedura fallimentare pendente presso il Tribunale di Siena N. 43/2017 – Fallimento La Locanda del Ponte S.r.l. – Curatore Fallimentare Dott.ssa Franca Carta, la quale mi ha incaricato di redigere perizia al fine di individuare la corretta consistenza dei lotti residui da vendere (Lotto N. 1 e Lotto N. 2) e del loro relativo valore.

La presente relazione va quindi ad aggiornare ed integrare la perizia redatta nel novembre 2018 dal precedente perito estimatore, Dott. Andrea Petreni, relativamente ai beni immobili rimasti in carico al fallimento (parte di terreni e fabbricati di cui ai Lotti N. 1 e N. 2), dopo e l'esproprio di una parte dei beni operata da ANAS per conto del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO STRADALE.

I beni si trovano nel Comune di Monticiano, in Località San Lorenza a Merse, zona nota con il toponimo di “Ponte a Macereto”.

Mi preme sottolineare come la relazione individui in maniera inequivocabile i beni residui rimasti in carico al fallimento. La valutazione di fabbricati e terreni viene stabilita secondo il classico metodo della determinazione del valore di mercato e del conseguente prezzo a base d'asta la quale, oltretutto, risulta congrua anche con il risultato finale dei ribassi operati nei precedenti esperimenti di vendita ed andati deserti sino ad oggi.

Detta relazione, inoltre, rimanda interamente a quanto descritto nella perizia Petreni del novembre 2018, relativamente alle conformità urbanistico/edilizie e catastali.



## 1 – INDAGINI TECNICHE E STIMA DEI BENI

### 1.1 – Identificazione dei beni

#### 1.1.1 – Ubicazione ed accessibilità

I beni oggetto di perizia composti da appezzamenti di terreno ed un edificio, sono posti nel comune di Monticiano in località Ponte a Macereto nei pressi del borgo di San Lorenzo a Merse, situata lungo il tracciato della E78/SGC Siena-Grosseto.

La località si trova ad est del comune di appartenenza (da cui dista circa 14 km) ed è compresa tra il fiume Merse ed il tracciato della E78-SS223, a circa 20 km da Siena.



1.1.2 – Descrizione catastale e confini

Come indicato in premessa, la relazione va ad aggiornare ed integrare la perizia del 2018 redatta dal tecnico che mi ha preceduto, Dott. Andrea Petreni, prendendone a riferimento impostazione e schema organizzativo.

I due lotti residui di riferimento sono i Lotti N. 1 e N. 2 comprendenti terreni agricoli ed edifici.

Il Lotto N. 1 era originariamente composto dalle seguenti particelle catastali: Comune di Monticiano – Foglio N. 20 – Particelle N. 315, 377, 378, 285, 300, 301.

Il Lotto N. 2 era altresì composto dalle seguenti particelle catastali: Comune di Monticiano – Foglio N. 20 – Particelle N. 211, 212, 382, 383.

A causa dei lavori di ampliamento del tracciato della E78/SGC Siena-Grosseto (lavori di adeguamento per realizzazione del nuovo tracciato a quattro corsie), una parte dei beni ricadenti nei due lotti sono stati oggetto di esproprio nel febbraio 2025 riducendone la consistenza originaria o, nel caso di alcune particelle ricadenti nel Lotto N. 2, acquisendole integralmente.

Di seguito lo schema delle proprietà originarie all'apertura del fallimento (2018) e delle proprietà residue oggi (2025), sia del Lotto N. 1 che del Lotto N. 2

Lotto 1 - Perizia Dott. Andrea Petreni - TERRENI						
Foglio	Particelle originarie (perizia 2018)	Sub. originario	Superficie P.Ile originarie (perizia 2018) (mq)	Particelle derivate (dopo fraz. esproprio 2022)	Proprietà derivate	Superficie P.Ile derivate (mq)
20	315		4530	565 566	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI) <b>DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO STRADALE con sede in ROMA (RM)</b>	245
20	377		1110		LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)	1110
20	378		580		LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)	580
20	285		4310	561 562	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI) <b>DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO STRADALE con sede in ROMA (RM)</b>	355
20	300		310		LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)	310
20	301		3460		LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)	3460
20	346		5150	591 592	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI) <b>DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO STRADALE con sede in ROMA (RM)</b>	4075
20	347		4010	572 573	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI) <b>DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO STRADALE con sede in ROMA (RM)</b>	3890
20	386		2450	593 594	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI) <b>DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO STRADALE con sede in ROMA (RM)</b>	510
20	379		1190	379 574	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI) <b>DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO STRADALE con sede in ROMA (RM)</b>	855
			27100			15390

Francesco Scarpelli - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525

Recapiti: Mobile +39 338 2734767 - francesco.scarpelli@geoscarpelli.it - francesco.scarpelli@geopec.it

Studio Tecnico in Firenze - Via Francesco del Ponte a Greve N. 3/b - CAP 50018 - Scandicci (FI)

Studio Tecnico in Siena - Via Senese N. 186 - CAP 53036 - Poggibonsi (SI)



Lotto 1 - Perizia Dott. Andrea Petreni - FABBRICATI						
Foglio	Particelle originarie (perizia 2018)	Sub. originario	Superficie P.Ile originarie (perizia 2018) (mq)	Particelle derivate (dopo fraz. esproprio 2022)	Proprietà derivate	Superficie P.Ile derivate (mq)
20	318	1			LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)	
20	318	2			LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)	

Lotto 2 - Perizia Dott. Andrea Petreni						
Foglio	Particelle originarie (perizia 2018)	Sub. originario	Superficie P.Ile originarie (perizia 2018) (mq)	Particelle derivate (dopo fraz. esproprio 2022)	Proprietà derivate	Superficie P.Ile derivate (mq)
20	211		6690	549	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)	4400
				550	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO STRADALE con sede in ROMA (RM)	
20	212		2100	551	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)	1690
				552	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO STRADALE con sede in ROMA (RM)	
20	382		2210	382	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO STRADALE con sede in ROMA (RM)	
20	383		2810	383	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO STRADALE con sede in ROMA (RM)	
			13810			6090

Pertanto, l'effettiva consistenza della proprietà attuale (2025) è la seguente:

Lotto 1 - Perizia Dott. Andrea Petreni - TERRENI				
Foglio	Particella	Sub.	Superficie	Proprietà
20	565		245	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)
20	377		1110	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)
20	378		580	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)
20	561		355	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)
20	300		310	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)
20	301		3460	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)
20	591		4075	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)
20	572		3890	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)
20	593		510	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)
20	379		855	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)
			15390	

Lotto 1 - Perizia Dott. Andrea Petreni - FABBRICATI				
Foglio	Particella	Sub.	Superficie	Proprietà
20	318	1		LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)
20	318	2		LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)

Lotto 2 - Perizia Dott. Andrea Petreni				
Foglio	Particella	Sub.	Superficie	Proprietà
20	549		4400	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)
20	551		1690	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. con sede in MONTERIGGIONI (SI)
			6090	



Di seguito i dati catastali delle consistenze attuali dei due lotti

### LOTTO N. 1

- **Comune di Monticiano – Foglio N. 20 – Particella N. 565** – Seminativo – Classe 3 – Superficie 245 mq – Reddito dominicale 0,32 Euro – Reddito agrario 0,44 Euro.
- **Comune di Monticiano – Foglio N. 20 – Particella N. 377** – Prato – Classe U – Superficie 1110 mq – Reddito dominicale 0,86 Euro – Reddito agrario 0,57 Euro.
- **Comune di Monticiano – Foglio N. 20 – Particella N. 378** – Bosco misto – Classe 2 – Superficie 580 mq – Reddito dominicale 0,51 Euro – Reddito agrario 0,09 Euro.
- **Comune di Monticiano – Foglio N. 20 – Particella N. 561** – Seminativo – Classe 3 – Superficie 355 mq – Reddito dominicale 0,46 Euro – Reddito agrario 0,64 Euro.
- **Comune di Monticiano – Foglio N. 20 – Particella N. 300** – Prato – Classe U – Superficie 310 mq – Reddito dominicale 0,24 Euro – Reddito agrario 0,16 Euro.
- **Comune di Monticiano – Foglio N. 20 – Particella N. 301** – Bosco Misto – Classe 2 – Superficie 3460 mq – Reddito dominicale 3,04 Euro – Reddito agrario 0,54 Euro.
- **Comune di Monticiano – Foglio N. 20 – Particella N. 591** – Seminativo – Classe 2 – Superficie 4075 mq – Reddito dominicale 10,52 Euro – Reddito agrario 11,58 Euro.
- **Comune di Monticiano – Foglio N. 20 – Particella N. 572** – Prato – Classe U – Superficie 3890 mq – Reddito dominicale 3,01 Euro – Reddito agrario 2,01 Euro.
- **Comune di Monticiano – Foglio N. 20 – Particella N. 593** – FU da accert – Classe 3 – Superficie 510 mq
- **Comune di Monticiano – Foglio N. 20 – Particella N. 379** – Ente Urbano – Superficie 855 mq
- **Comune di Monticiano – Foglio N. 20 – Particella N. 318 – Sub. N. 1** – Categoria A/3 – Classe U – Consistenza 4,5 vani – Rendita catastale 267,27 Euro.
- **Comune di Monticiano – Foglio N. 20 – Particella N. 318 – Sub. N. 2** – Categoria C/7 – Classe U – Consistenza 145 mq – Rendita catastale 202,19 Euro.

### LOTTO N. 2

- **Comune di Monticiano – Foglio N. 20 – Particella N. 549** – Seminativo – Classe 2 – Superficie 4400 mq – Reddito dominicale 11,36 Euro – Reddito agrario 12,50 Euro.
- **Comune di Monticiano – Foglio N. 20 – Particella N. 551** – Bosco ceduo – Classe 3 – Superficie 1690 mq – Reddito dominicale 0,35 Euro – Reddito agrario 0,26 Euro.



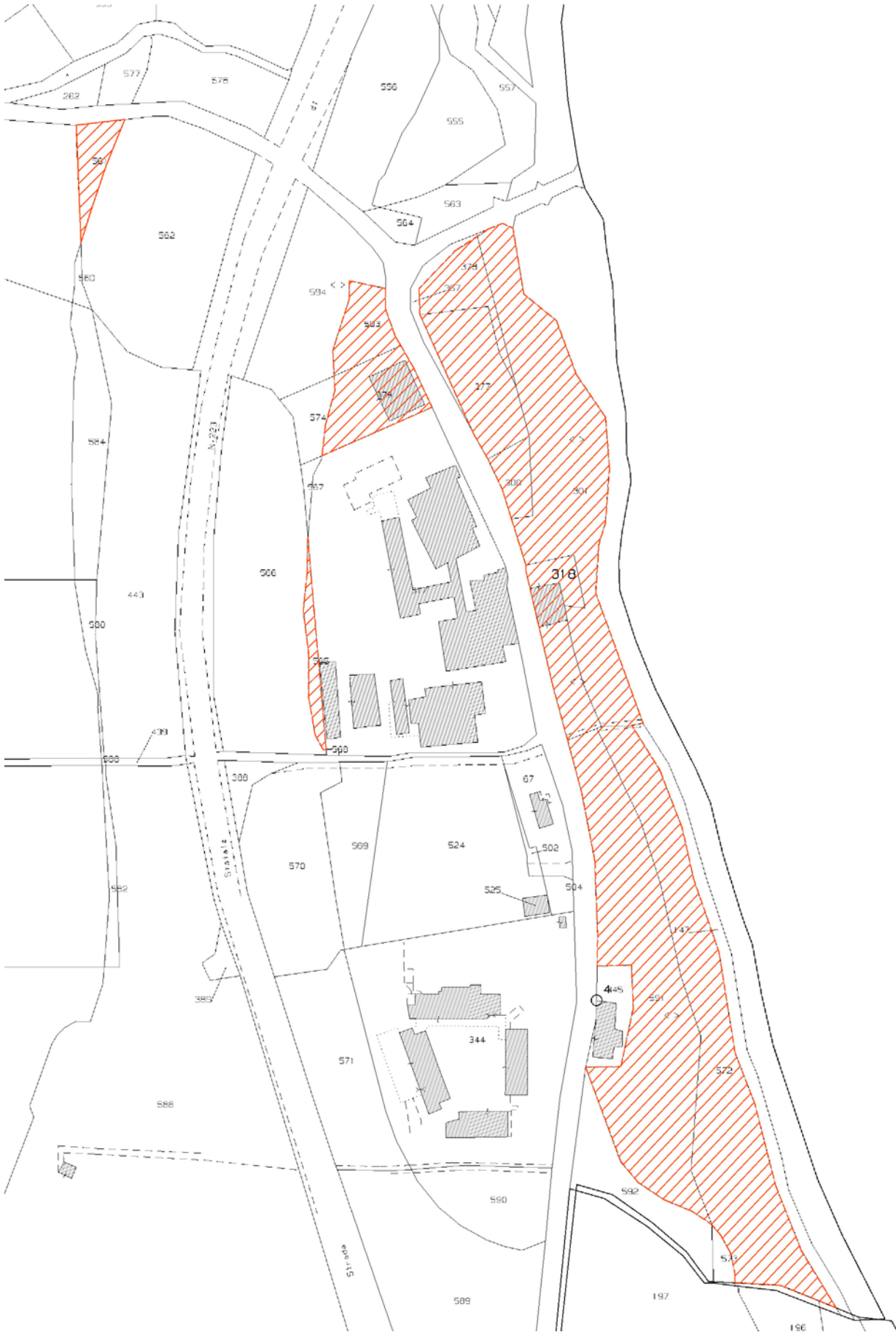
Estratto foto aeree con estratto di mappa catastale – Lotto N. 1



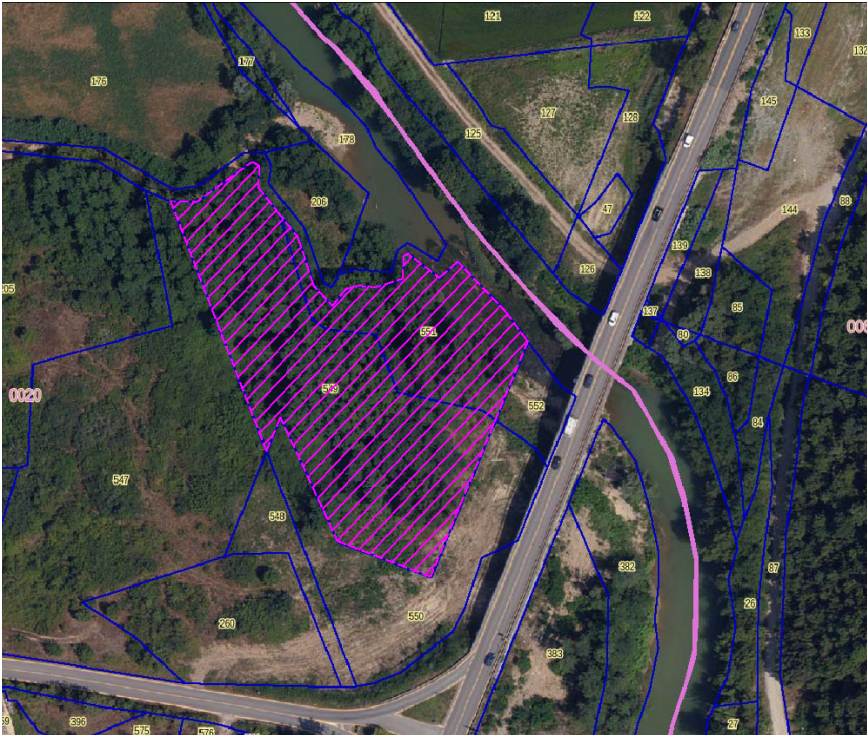
Firmato Da: FRANCESCO SCARPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 371ceb7e05a315a87a8146413b0a67d6



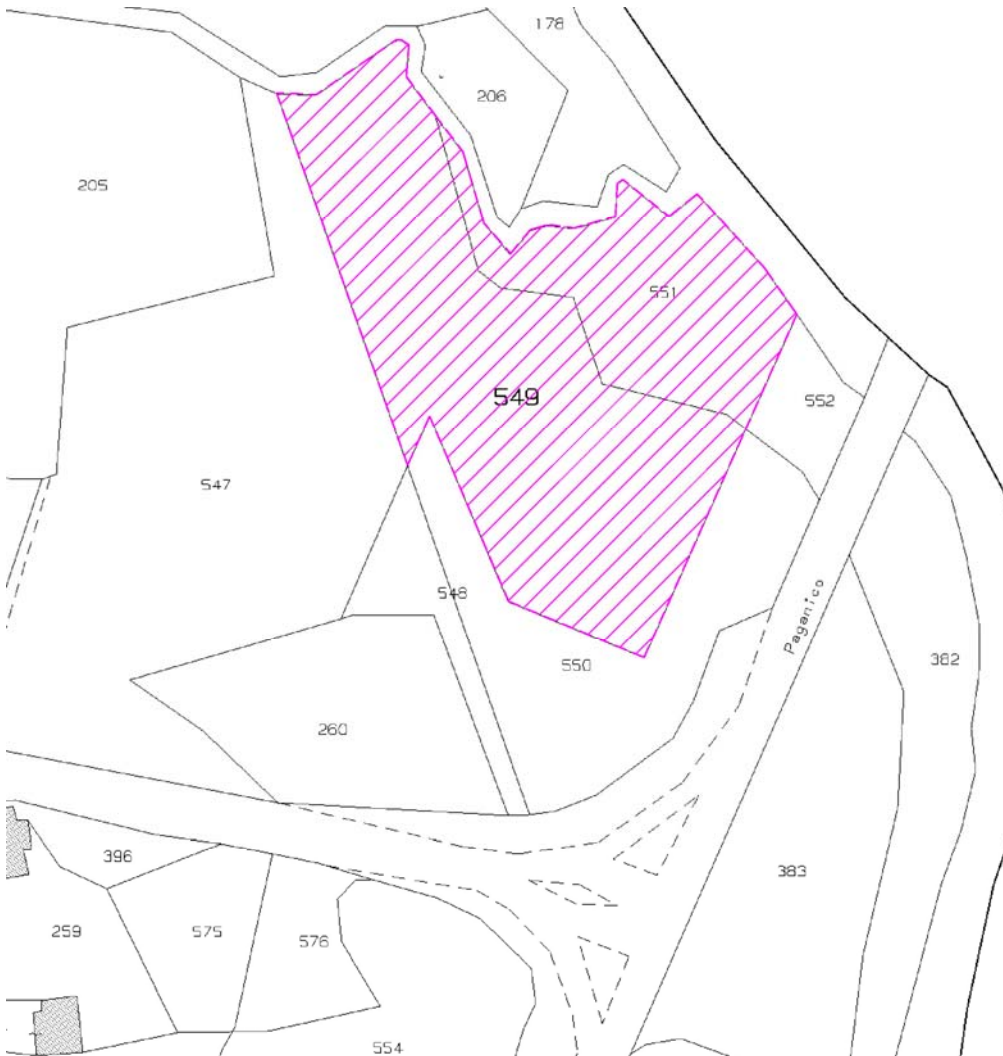
Estratto di mappa catastale – Lotto N. 1



Estratto foto aeree con estratto di mappa catastale – Lotto N. 2



Estratto di mappa catastale – Lotto N. 2



Come già indicato nella perizia 2018 del Dott. Andrea Petreni sono necessarie alcune precisazioni sulle particelle sopra citate:

Lotto N. 1

- Sulla Particella N. 301 insiste un manufatto accatastato coattivamente dall’Agenzia delle Entrate Territorio di Siena ed identificato con la Particella N. 533 – Sub. N. 1 (manufatto privo di conformità edilizio/urbanistica).
- Sulla Particella N. 591 insistono manufatti accatastati coattivamente dall’Agenzia delle Entrate Territorio di Siena ed identificati con la Particella N. 534 – Sub. N. 1 e 2 (manufatti privi di conformità edilizio/urbanistica).
- Sulla Particella N. 593 insistono manufatti accatastati coattivamente dall’Agenzia delle Entrate Territorio di Siena ed identificati con la Particella N. 535 – Sub. N. 1 e 2 (manufatti privi di conformità edilizio/urbanistica).
- Particella N. 379 – Trattasi di un edificio di cui non è stata riscontrata alcuna documentazione urbanistico/edilizia e pertanto viene considerato alla stregua di un terreno.
- Particella N. 565 – Trattasi di un terreno di modeste dimensioni, rimanenza dell’esproprio e privo di accesso se non dai beni che in precedenza facevano parte del fallimento.
- Particella N. 561 – Trattasi di un terreno anch’esso di modeste dimensioni privo di accesso, rimanenza dell’esproprio.

Per ulteriori dettagli in merito ai beni di cui al Lotto N. 1 si rimanda alla perizia del Dott. Petreni del 25/11/2018 – Pagg. 9-10-11 e Pagg. da 22 a 26.

Lotto N. 2

- Trattasi di un appezzamento di terreno sviluppato in prossimità di un’ansa del fiume Merse che sono destinati a seminativo e bosco, seppur in stato di semiabbandono vista la mancanza di accesso allo stesso. Per ulteriori dettagli in merito ai beni di cui al Lotto N. 2 si rimanda alla perizia del Dott. Petreni del 25/11/2018 – Pag. 11 e Pag. 26.

I beni oggetto di perizia confinano con:

- LOTTO N. 1
  - Foglio N. 20 – Particelle N. 300, 301, 318, 377, 378, 572, 591: con il fiume Merse, con il vecchio tracciato della strada provinciale Siena-Grosseto, con la P.IIa N. 345 di proprietà Mugnaini, con le P.IIe 592, 573 del Demanio Pubblico



- Foglio N. 20 – Particella N. 565: con il Demanio Pubblico e con l'Immobiliare San Lorenzo S.r.l.
- Foglio N. 20 – Particella N. 561: con il Demanio, con il vecchio tracciato della strada comunale da Monticiano a San Lorenzo a Merse e con terreno di proprietà Forgeschi/Guazzi.
- LOTTO N. 2
  - Foglio N. 20 – Particelle N. 549, 551: con il Fiume Merse, con il Fosso della Fonte, con il Demanio Pubblico e con terreni di proprietà della famiglia Forni.

La documentazione catastale completa è visibile consultando l'allegato N. 1.

### **1.2 – Trascrizioni, iscrizioni, annotazioni sui beni oggetto di perizia**

Essendo rimaste invariate, per quanto concerne iscrizioni, annotazioni e provenienze dei beni oggetto di stima si rimanda al paragrafo 6 della “perizia Petreni” – pagg. 33 e 34.

### **1.3 – Descrizione dei beni**

Si riprende quanto indicato nella perizia del Dott. Petreni essendo invariato lo stato dei luoghi.

#### **LOTTO N. 1**

*Il Lotto 1 ricomprende vari fabbricati, rispettivamente con destinazione residenziale, annessi e magazzino, inseriti all'interno di vaste zone a verde che, complessivamente costituivano un continuum con l'edificio dell'attività ricettiva “La Locanda del Ponte”. I terreni posti lungo il fiume sono a verde e generalmente utilizzati per fini turistici dalla struttura alberghiera; le aree circostanti sono adibite a viabilità, attrezzature, parcheggio/tettoie e verde (verde spontaneo e giardino). I terreni di cui trattasi sono interessati da varie tipologie di edificazione, in gran parte senza autorizzazione da parte del comune di Monticiano. In particolare:*

- *edificio residenziale “a capanna” (P.318 sub.1 e 2), corredato di tettoie esterne (su due lati), di cui solo una autorizzata come portico. L'edificio (sub.1) internamente si compone di soggiorno con zona cottura, disimpegno, n.2 camere e n.1 bagno oltre ad un ampio porticato esterno che si affaccia sul lato fiume, protetto da muretti laterali e copertura a falda unica. L'abitazione, con struttura in muratura e copertura in travi di legno e elementi di laterizio, con sovrastante manto in laterizio, è completa di tutte le finiture (intonaci e pittura, pavimenti in cotto e rivestimenti in ceramica del bagno), impianti (riscaldamento, elettrico, idrico sanitario) e sanitari (lavandino, wc,*

Francesco Scarpelli - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525

Recapiti: Mobile +39 338 2734767 - francesco.scarpelli@geoscarpelli.it - francesco.scarpelli@geopec.it

Studio Tecnico in Firenze - Via Francesco del Ponte a Greve N. 3/b - CAP 50018 – Scandicci (FI)

Studio Tecnico in Siena – Via Senese N. 186 - CAP 53036 - Poggibonsi (SI)



vasca e bidet); l'edificio è in normale stato manutentivo seppure in disuso da tempo e presenta un quadro lesionativo omogeneo per tutte le strutture portanti. La tettoia addossata sul lato nord risulta accatastata (sub.2), ma non autorizzata dal comune di Monticiano. L'attestato di prestazione energetica indica che il complesso è in classe "G";

- *manufatti limitrofi all'edificio residenziale di cui sopra, ricadenti nelle particelle 318, 301, 591 (ex 346) e 572 (ex 347); nelle suddette particelle sono presenti ampie tettoie uso parcheggio coperte con ombreggiate (p.318,301,591,572), due manufatti in muratura di cui una capanna aperta destinata a "pizzeria" esterna (particelle 301 e 318) ed un manufatto adibito a deposito (particella 591), oltre vari annessi non autorizzati e solo in parte accatastati coattivamente;*
- *manufatto rimessa macchine (particella 593, ex 386) oltre elementi mobili e baracche di cantiere; il manufatto ha forma ad "L" sghemba, risulta realizzato in bozzoni di cemento e coperto con lamiera metallica su struttura in ferro; il manufatto risulta in parte protetto da portellone con chiusura (attualmente non apribile) e libero sulla restante parte. All'interno sono custoditi mezzi meccanici e di cantiere di varia natura. Esternamente sono inoltre presenti attrezzature di cantiere e baracche di cantiere con struttura metallica. Il manufatto non è autorizzato ed è accatastato coattivamente mentre le baracche sono prive di qualsiasi autorizzazione/deposito;*
- *manufatto in parte al grezzo (particella 379) oltre a case mobili; il fabbricato, di dimensioni considerevoli, è articolato in più volumi derivanti da stratificazione e ampliamenti successivi e risulta in gran parte al grezzo; lo stesso si compone di un ampio vano finestrato coperto a volta, interamente intonacato e pavimentato, utilizzato quale deposito. Tale ambiente comunica con una porzione al grezzo, presumibilmente più datata e successiva al 1967, con struttura in pietra e muratura a vista e copertura a falde in legno e laterizio. Questo secondo ambiente è collegato internamente a un disimpegno (ufficio) ed a un laboratorio (avente altezza interna più ridotta), accessibile anche dall'esterno. Il manufatto non è presumibilmente autorizzato ma è accatastato fin dal 1987 mentre le case mobili sono prive di qualsiasi autorizzazione/deposito.*

## LOTTO N. 2

*Il Lotto 2, costituito da terreni posti a poca distanza dal lotto 1 appena descritto, è composto da terreni sviluppati in prossimità di un'ansa del fiume Merse che sono destinati a seminativo e bosco, seppure in semiabbandono vista l'impossibilità di accesso.*



#### 1.4 – Uso ed occupazione degli immobili

I terreni risultano liberi.

#### 1.5 – Accertamenti di carattere urbanistico

Essendo rimasta invariata la documentazione relativa agli immobili ed alle destinazioni dei terreni, per quanto gli accertamenti di carattere edilizio/urbanistico dei beni oggetto di stima si rimanda al paragrafo 4 della “perizia Petreni” – pagg. 29-30-31.

#### 1.6 – Stima del valore dei beni

Come indicato in premessa, la valutazione dei beni oggetto di perizia viene eseguita secondo la determinazione del valore di mercato e del conseguente prezzo a base d'asta. La stessa corrisponde, di fatto, al prezzo a base d'asta derivante dai ribassi dovuti alle aste andate deserte sino ad oggi.

Per i terreni, vista la loro conformazione, le difficoltà di accesso e la presenza di alcuni manufatti urbanisticamente irregolari si ritiene corretta una decurtazione significativa del loro valore rispetto a quanto determinato dal Dott. Petreni nel 2018 passando dagli originari 0,50 €/mq a 0,40 €/mq.

Relativamente al fabbricato, il cui prezzo a base d'asta stabilito dal Dott. Petreni nel 2018 era di 124.000,00, ritengo necessaria una decurtazione che del 50% della cifra predetta, in linea con gli esperimenti di vendita andati deserti. Ciò è dato dalla scarsa appetibilità del bene sul mercato oltre che dalla vetustà dello stesso e dal pessimo stato di manutenzione della struttura che, trascorsi ormai sette anni dall'inizio della procedura fallimentare, è ulteriormente degradato.

Prezzo a base d'asta dell'immobile perizia Petreni 2018: € 124.000,00

Riduzione del valore per i motivi sopra detti: -50%

Valore di mercato attuale: € 62.000,00

Prezzo a base d'asta dell'immobile perizia Petreni 2018: € 124.000,00

Riduzione % per aste deserte – 4° esperimento di vendita: -48,8%

Prezzo a base d'asta al 4° esperimento di vendita = € 63.488,00

Essendo sostanzialmente in linea il valore di mercato con il prezzo a base d'asta derivante dagli esperimenti di vendita, si conferma quest'ultimo come il più probabile valore di mercato, corrispondente al prezzo a base d'asta aggiornato all'agosto 2025, del fabbricato.



Schematicamente, pertanto, si avrà:

LOTTO N. 1 - Perizia Dott. Andrea Petreni - TERRENI - VALUTAZIONE					
Foglio	Particella	Sub.	Superficie	Valore unitario €/mq	Valore TOTALE €
20	565		245		
20	377		1110		
20	378		580		
20	561		355		
20	300		310		
20	301		3460		
20	591		4075		
20	572		3890		
20	593		510		
20	379		855		
			15390	0.40 €	6,156.00 €

LOTTO N. 1 - Perizia Dott. Andrea Petreni - FABBRICATI - VALUTAZIONE					
Foglio	Particella	Sub.	Superficie	Valore iniziale Perizia Dott. Andrea Petreni 2018	Valore TOTALE (aggiornamento 2025) €
20	318	1			
20	318	2		124,000.00 €	63,488.00 €

<b>TOTALE VALUTAZIONE LOTTO N. 1</b>	69,644.00 €
--------------------------------------	-------------

Prezzo a base d'asta del Lotto N. 1 – € 69.644,00 arrotondato ad € 69.500,00 (Euro sessantanovemilacinquecento/00 cent.)

La valutazione dei terreni residui del lotto N. 2 si fonda sulle stesse considerazioni fatte per il Lotto N. 1 e pertanto si avrà:

Lotto 2 - Perizia Dott. Andrea Petreni - TERRENI VALUTAZIONE					
Foglio	Particella	Sub.	Superficie	Valore unitario €/mq	Valore TOTALE €
20	549		4400		
20	551		1690		
			6090	0.40 €	2,436.00 €
<b>TOTALE VALUTAZIONE LOTTO N. 2</b>					2,436.00 €

Prezzo a base d'asta del Lotto N. 2 – € 2.436,00 arrotondato ad € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00 cent.)



**1.7 - Allegati**

Documentazione catastale:

- a. Estratti di mappa in scala 1:2.000
- b. Visure catastali

Scandicci, 04 agosto 2025

Geom. Francesco Scarpelli



## **ALLEGATO 01**

Documentazione catastale:

- a. Estratti di mappa in scala 1:2.000
- b. Visure catastali storica





Firmato Da: FRANCESCO SCARPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 371ceb7e05a315a87a8146413b0a67d6

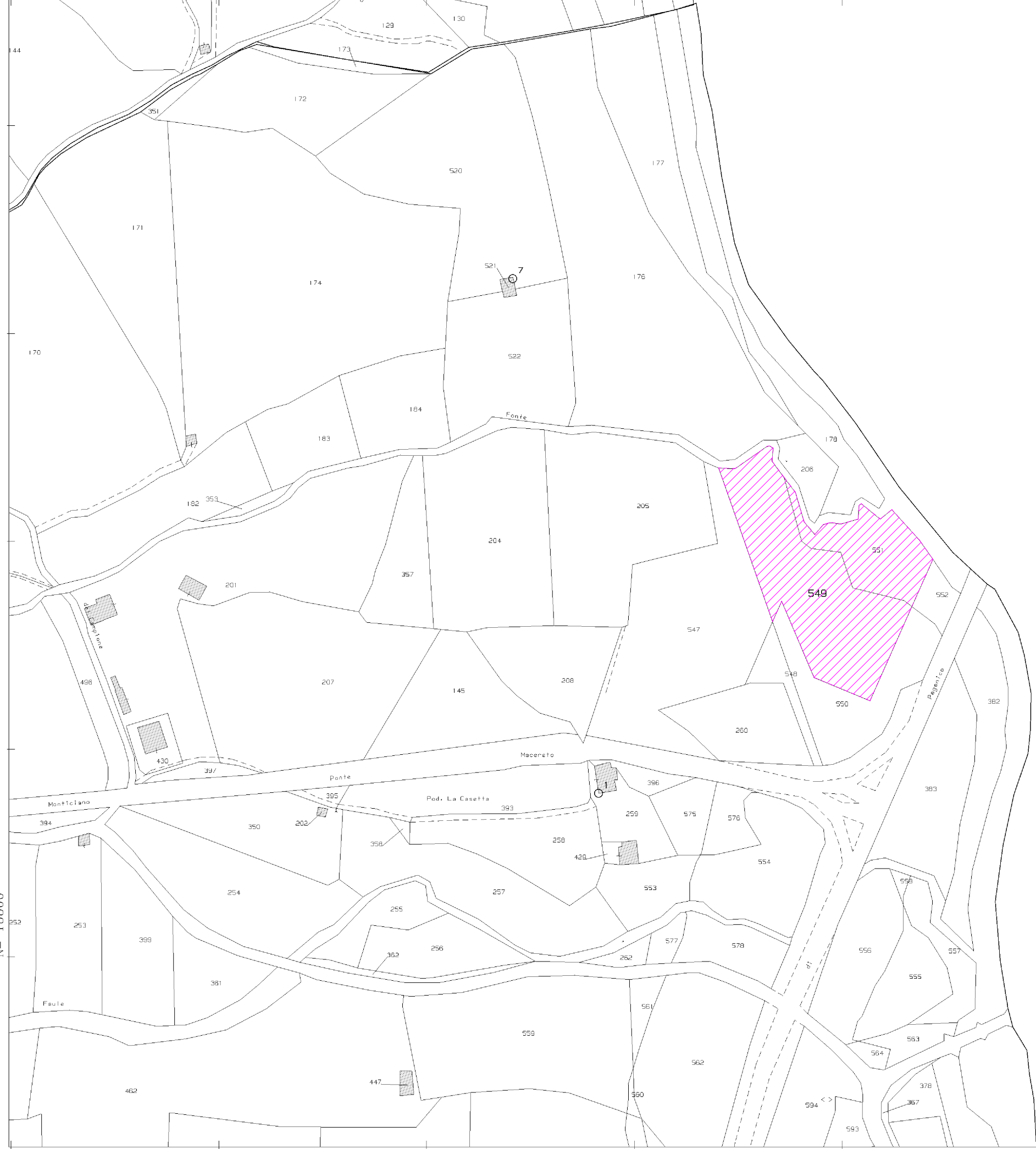


N=-19200

E=-4000

Comune: (SI) MONTICIANO  
Foglio: 20  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.  
28-Apr-2025 19:5:23  
Protocollo pratica T519635/2025

1 Particella: 318



N=-18800

E=-4100

Firmato Da: FRANCESCO SCARPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 371ceb7e05a315a87a8146413b0a67d6



Comune: (SI) MONTICIANO  
 Foglio: 20  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.  
 28-Lug-2025 10:27:54  
 Protocollo pratica T90817/2025

1 Particella: 549

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di SIENA
<b>Soggetto individuato</b>	<b>LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L. sede in MONTERIGGIONI (SI) (CF: 00508750528)</b>

#### 1. Immobili siti nel Comune di MONTICIANO (Codice F676) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		20	379				C/3	6	243m <sup>2</sup>	Totale: 257 m <sup>2</sup>	Euro 614,95	VIA DEL PONTE n. 1 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2024 Pratica n. SI0106496 in atti dal 03/09/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 106496.1/2024)	

**Totale: m<sup>2</sup> 243 Rendita: Euro 614,95**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L.	00508750528*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Atto del 26/02/2003 Pubblico ufficiale CENI ROBERTO Sede SIENA (SI) Repertorio n. 23475 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1799.1/2003 Reparto PI di SIENA in atti dal 12/03/2003		

#### 2. Immobili siti nel Comune di MONTICIANO (Codice F676) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		20	318	1			A/3	U	4,5 vani	Totale: 125 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 93 m <sup>2</sup>	Euro 267,27	VIA DEL PONTE n. 1 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2023 Pratica n. SI0026812 in atti dal 08/03/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26812.1/2023)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati**

**Totale: vani 4,50 Rendita: Euro 267,27**

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2025

**Intestazione degli immobili indicati al n.2**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L.	00508750528*	(1) Proprieta'
<b>DATI DERIVANTI DA</b> del 15/12/2011 Pratica n. SI0149413 in atti dal 15/12/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 63634.1/2011)			

**3. Immobili siti nel Comune di MONTICIANO (Codice F676) Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		20	533	1			C/7	U	50m <sup>2</sup>		<b>Euro 69,72</b>	VIA DUE GIUGNO n. SNC Piano 1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2024 Pratica n. SI0054086 in atti dal 23/07/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54086.1/2024)	Notifica Annotazione
2		20	534	1			C/7	U	125m <sup>2</sup>		<b>Euro 174,30</b>	VIA DEL PONTE n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica Annotazione
3		20	534	2			C/2	6	30m <sup>2</sup>		<b>Euro 24,79</b>	VIA DEL PONTE n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica Annotazione
4		20	535	1			C/2	6	100m <sup>2</sup>		<b>Euro 82,63</b>	VIA DUE GIUGNO n. snc Piano 1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2024 Pratica n. SI0059390 in atti dal 31/07/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 59390.1/2024)	Notifica Annotazione
5		20	535	2			C/2	6	105m <sup>2</sup>		<b>Euro 86,76</b>	VIA DUE GIUGNO n. snc Piano 1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2024 Pratica n. SI0059390 in atti dal 31/07/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 59390.1/2024)	Notifica Annotazione

**Immobile 1:**    **Notifica:**            Notifica in corso  
                       **Annotazione:**        di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010

**Immobile 2:**    **Notifica:**            Notifica in corso



Direzione Provinciale di Siena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2025

**Annotazione:** di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010

**Immobile 3: Notifica:** Notifica in corso

**Annotazione:** di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010

**Immobile 4: Notifica:** Notifica in corso

**Annotazione:** di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010  
istanza d'ufficio del 31/07/2024 acquisita agli atti al prot. n. si0059388 del 2024

; di stadio: variazione su

**Immobile 5: Notifica:** Notifica in corso

**Annotazione:** di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010  
istanza d'ufficio del 31/07/2024 acquisita agli atti al prot. n. si0059388 del 2024

; di stadio: variazione su

**Totale: m² 410 Rendita: Euro 438,20**

### Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L.	00508750528*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VOLTURA D'UFFICIO del 03/02/2016 - INSERIMENTO CODICE FISCALE Voltura n. 504.1/2016 - Pratica n. SI0004280 in atti dal 03/02/2016			

### 4. Immobili siti nel Comune di MONTICIANO (Codice F676) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		20	318	2			C/7	U	145m²		Euro 202,19	VIA DUE GIUGNO n. 2 Piano 1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2023 Pratica n. SI0026814 in atti dal 08/03/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26814.1/2023)	Notifica Annotazione

**Immobile 1: Notifica:** Notifica in corso

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2025

**Annotazione:** di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010

**Totale: m² 145 Rendita: Euro 202,19**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L.	00508750528*	(1) Proprieta'
<b>DATI DERIVANTI DA</b> (ALTRE) del 15/12/2011 Pratica n. SI0149414 in atti dal 15/12/2011 (n. 4056.1/2011)			

#### 5. Immobili siti nel Comune di MONTICIANO (Codice F676) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	20	377		-	PRATO	U	11	10		Euro 0,86 Lire 1.665	Euro 0,57 Lire 1.110	Impianto meccanografico del 01/10/1971	
2	20	378		-	BOSCO MISTO	02	05	80		Euro 0,51 Lire 986	Euro 0,09 Lire 174	Impianto meccanografico del 01/10/1971	

**Totale: Superficie .16.90 Redditi: Dominicale Euro 1,37 Agrario Euro 0,66**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L.	00508750528*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 26/02/2003 Pubblico ufficiale CENI ROBERTO Sede SIENA (SI) Repertorio n. 23475 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1799.1/2003 Reparto PI di SIENA in atti dal 12/03/2003			

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2025

#### 6. Immobili siti nel Comune di MONTICIANO (Codice F676) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	20	565		-	SEMINATIVO 03	02	45			Euro 0,32	Euro 0,44	FRAZIONAMENTO del 05/12/2022 Pratica n. SI0092837 in atti dal 05/12/2022 presentato il 05/12/2022 (n. 92837.1/2022)	

**Totale: Superficie .02.45 Redditi: Dominicale Euro 0,32 Agrario Euro 0,44**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L.	00508750528*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 05/12/2022 Pratica n. SI0092837 in atti dal 05/12/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEDP-SI.REGISTRO UFFICIALE.78183.05/12/2022 presentato il 05/12/2022 (n. 92837.1/2022)	

**Totale Generale: vani 4,50 m<sup>2</sup> 798 Rendita: Euro 1.522,61**

**Totale Generale: Superficie .19.35 Redditi: Dominicale Euro 1,69 Agrario Euro 1,10**

Unità immobiliari n. 11

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di SIENA
<b>Soggetto individuato</b>	<b>LA LOCANDA DEL PONTE SRL SEDE IN MONTERIGGIONI (CF: )</b>

#### 1. Immobili siti nel Comune di MONTICIANO (Codice F676) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
										Dominicale	Agrario		
1	8	10		-	SEMINATIVO	01	23	80		Euro 9,22 Lire 17.850	Euro 7,99 Lire 15.470	TABELLA DI VARIAZIONE del 01/01/1983 Pratica n. 106594 in atti dal 05/09/2001 MOD 30 N.2/83 (n. 2.1/1983)	
2	8	11		-	SEMINATIVO	02	34	10		Euro 8,81 Lire 17.050	Euro 9,69 Lire 18.755	TABELLA DI VARIAZIONE del 01/01/1983 Pratica n. 106594 in atti dal 05/09/2001 MOD 30 N.2/83 (n. 2.1/1983)	
3	8	12		-	BOSCO ALTO	02	25	50		Euro 2,37 Lire 4.590	Euro 0,40 Lire 765	Impianto meccanografico del 01/10/1971	
4	8	23		-	BOSCO CEDUO	03	03	70		Euro 0,08 Lire 148	Euro 0,06 Lire 111	Impianto meccanografico del 01/10/1971	
5	8	40		-	SEMINATIVO	02	7	12	40	Euro 183,96 Lire 356.200	Euro 202,36 Lire 391.820	TABELLA DI VARIAZIONE del 01/01/1983 Pratica n. 106594 in atti dal 05/09/2001 MOD 30 N.2/83 (n. 2.1/1983)	
6	8	41		-	INCOLT PROD	U	06	40		Euro 0,03 Lire 64	Euro 0,03 Lire 64	Impianto meccanografico del 01/10/1971	
7	8	42		-	PRATO	U	92	10		Euro 7,13 Lire 13.815	Euro 4,76 Lire 9.210	Impianto meccanografico del 01/10/1971	
8	8	60		-	BOSCO ALTO	02	30	90		Euro 2,87 Lire 5.562	Euro 0,48 Lire 927	Impianto meccanografico del 01/10/1971	
9	8	158		-	BOSCO CEDUO	03	27	40		Euro 0,57 Lire 1.096	Euro 0,42 Lire 822	Impianto meccanografico del 01/10/1971	
10	20	300		-	PRATO	U	03	10		Euro 0,24 Lire 465	Euro 0,16 Lire 310	Impianto meccanografico del 01/10/1971	
11	20	301		-	BOSCO MISTO	02	34	60		Euro 3,04	Euro 0,54	VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/12/2011 Pratica n. SI0149410 in atti dal 15/12/2011 (n. 7947.1/2011)	Annotazione

**Immobile 11: Annotazione:** di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu

**Totale: Superficie 9.94.00 Redditi: Dominicale Euro 218,32 Agrario Euro 226,89**

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2025

**Intestazione degli immobili indicati al n.1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA LOCANDA DEL PONTE SRL SEDE IN MONTERIGGIONI		(1) Proprieta' 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VERBALE del 20/12/1989 Pubblico ufficiale COPPINI Sede MONTALCINO (SI) Repertorio n. 3480 - UR Sede SIENA (SI) Registrazione Volume 13 n. 217 registrato in data 04/01/1990 - Voltura n. 1868.1/1990 in atti dal 22/06/1990	

**2. Immobili siti nel Comune di MONTICIANO (Codice F676) Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
								Dominicale	Agrario		
						ha are ca					
1	20	549		-	SEMINATIVO 02	44 00		Euro 11,36	Euro 12,50	FRAZIONAMENTO del 05/12/2022 Pratica n. SI0092837 in atti dal 05/12/2022 presentato il 05/12/2022 (n. 92837.1/2022)	
2	20	551		-	BOSCO CEDUO 03	16 90		Euro 0,35	Euro 0,26	FRAZIONAMENTO del 05/12/2022 Pratica n. SI0092837 in atti dal 05/12/2022 presentato il 05/12/2022 (n. 92837.1/2022)	
3	20	561		-	SEMINATIVO 03	03 55		Euro 0,46	Euro 0,64	FRAZIONAMENTO del 05/12/2022 Pratica n. SI0092837 in atti dal 05/12/2022 presentato il 05/12/2022 (n. 92837.1/2022)	
4	20	572		-	PRATO U	38 90		Euro 3,01	Euro 2,01	FRAZIONAMENTO del 05/12/2022 Pratica n. SI0092837 in atti dal 05/12/2022 presentato il 05/12/2022 (n. 92837.1/2022)	
5	20	591		-	SEMINATIVO 02	40 75		Euro 10,52	Euro 11,58	FRAZIONAMENTO del 05/12/2022 Pratica n. SI0092837 in atti dal 05/12/2022 presentato il 05/12/2022 (n. 92837.1/2022)	
6	20	593		-	FU D ACCERT	05 10				FRAZIONAMENTO del 05/12/2022 Pratica n. SI0092837 in atti dal 05/12/2022 presentato il 05/12/2022 (n. 92837.1/2022)	

**Totale: Superficie 1.49.20 Redditi: Dominicale Euro 25,70 Agrario Euro 26,99**



Direzione Provinciale di Siena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/04/2025 Ora: 19.02.33 pag: 3 Fine

Visura n.: T518603/2025

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2025

### Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA LOCANDA DEL PONTE SRL SEDE IN MONTERIGGIONI		(1) Proprieta' 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 05/12/2022 Pratica n. SI0092837 in atti dal 05/12/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEDP-SI.REGISTRO UFFICIALE.78183.05/12/2022 presentato il 05/12/2022 (n. 92837.1/2022)	

**Totale Generale: Superficie 11.43.20 Redditi: Dominicale Euro 244,02 Agrario Euro 253,88**

Unità immobiliari n. 17

Visura telematica

