



TRIBUNALE di SIENA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

REG. GEN. FALLIMENTI **43/2017**

LA LOCANDA DEL PONTE s.r.l.

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA e VALUTATIVA



VALUTATORE

DOTT. ANDREA PETRENI

STIME • PERIZIE • CONSULENZE ESTIMATIVE
STUDIOPETRENI

Via dei Montanini n. 63
53100 Siena
cell. 3395274210
tel. 0577042138
fax. 0577364795
P.I. 01335350524
C.F.: PTRNDR74T14I726Y
mail: info@studiopetreni.it
pec: andreapetreni@legalmail.it
website: www.studiopetreni.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

PROCEDURA CONCORSUALE R.G.F. 43/2017

Giudice delegato
Marianna Serrao

Curatore fallimentare
Franca Carta

FALLIMENTO

La Locanda del Ponte s.r.l.
53035 Monteriggioni (Si) - Via Val d'Aosta n. 32
P.I.: 00508750258

RELAZIONE DEL CONSULENTE VALUTATORE GIUDIZIARIO

relativa alla valutazione di un vasto complesso immobiliare (fabbricati e terreni) ubicato nel comune di Monticiano (Si).

Il sottoscritto dottor Andrea Petreni con studio in Siena via dei Montanini n. 63, consulente estimatore iscritto all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio presso il tribunale di Siena e alla camera di commercio industria artigianato e agricoltura al ruolo dei periti e degli esperti (categoria: attività varie; sub-categoria 010), veniva nominato consulente stimatore del tribunale di Siena in data 28 settembre 2017 dal curatore fallimentare dottoressa Franca Carta nella procedura concorsuale (fallimento) rubricata al numero 43/2017 in ordine alla valutazione del compendio immobiliare riconducibile alla società fallita.

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico e presa visione degli atti custoditi all'interno del fascicolo, ha provveduto ad effettuare ricognizioni in loco ed idonee visure presso gli uffici del catasto e della conservatoria dei RR.II. di Siena, presso gli uffici dei comuni interessati e presso gli uffici dell'agenzia delle entrate di Siena; il tutto al fine di recepire notizie e dati necessari a rispondere compiutamente al quesito posto.

Le risultanze ottenute rispetto agli aspetti di competenza tecnica (urbanistico/edilizi), sono state conseguite con l'ausilio dell'architetto Enrica Burroni.

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

e s p o n e

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

4 LOTTI

FOGLIO 8 - PARTICELLE 10-12,158,23,40-42,60

FOGLIO 20 - PARTICELLE 164-170,179,180,194-195,211,212,285,300,301,346,347,354,380,382,383,386,315,352,377,378

FOGLIO 20 - PARTICELLA 318 SUB. 1 E 2 E 379 (EDIFICIO ED ANNESSI)

La Locanda del Ponte s.r.l.

VASTI TERRENI AGRICOLI E EDIFICIO RESIDENZIALE, OLTRE ANNESSI NON REGOLARI
COMUNE di MONTICIANO (SI) - LOCALITA' PONTE A MACERETO

1 - DATI IDENTIFICATIVI

1.1 - Ubicazione

Il compendio di cui trattasi è posto in comune di Monticiano (Si) in località San Lorenzo a Merse ed in zona nota con il toponimo di “Ponte a Macereto”, posta lungo il tracciato della E78/SGC Siena-Grosseto. Il compendio in oggetto, comprendente edifici di varia destinazione (non tutti regolari) e ampi terreni, sviluppati dal tracciato del fiume Merse verso il nucleo abitato di San Lorenzo a Merse. I due edifici principali sono invece inseriti in corrispondenza del complesso ricettivo “Locanda del Ponte” e circondati da ampi giardini (con piscina e campo tennis), parcheggi e spaziosi resedi.



1.2 - Zona

L'area in località “Ponte a Macereto”, localizzata a est del comune di appartenenza (da cui dista circa 14 chilometri), è compresa tra il fiume Merse ed il tracciato della E78-SS223. della valle del fiume Merse, zona di grande valore naturalistico ai confini della Val d'Orcia e non lontano dalle foreste del Monte Amiata e dalla costa tirrenica grossetana.

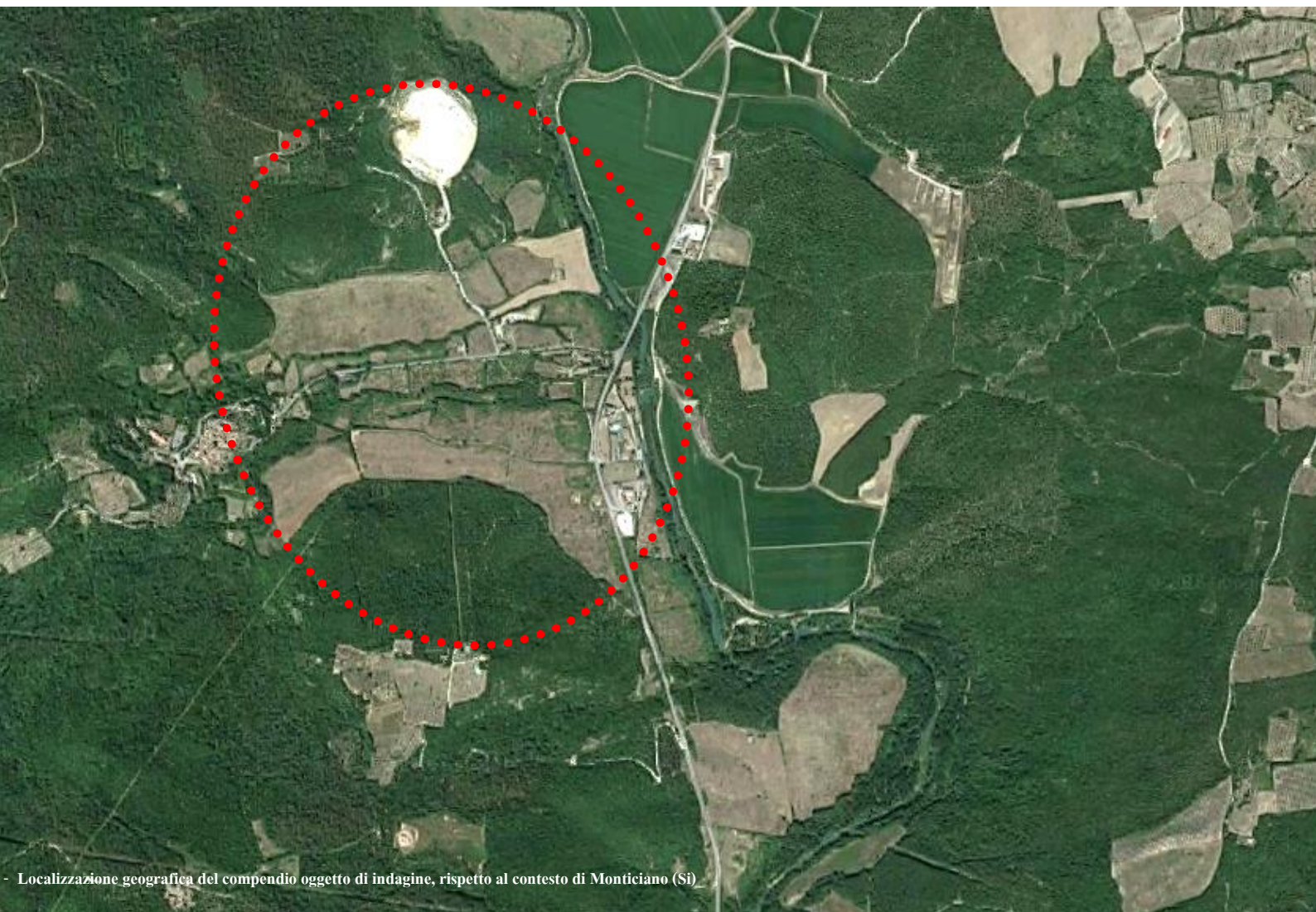


- Localizzazione geografica del compendio oggetto di indagine, rispetto al contesto di Monticiano (Si)

Il compendio di cui trattasi si trova a circa 20 km da Siena nel cuore della Toscana, vicino sia alla zona del Chianti, sia alle più importanti città d'arte della regione quali Firenze, Siena, Volterra, San Gimignano, Pienza, Montalcino e Montepulciano. Il compendio, limitrofo a complesso turistico, è immerso nel verde.

1.3 - Collegamenti infrastrutturali

Monticiano si trova al centro della Toscana, a 30 km da Siena ed a circa 50 km da Firenze. Tutti i collegamenti sono garantiti.



- Localizzazione geografica del compendio oggetto di indagine, rispetto al contesto di Monticiano (Si)

STRADE e AUTOSTRADE: da nord percorrere l'autostrada A1 fino all'uscita Firenze Certosa. Usciti dal casello imboccare la superstrada Firenze-Siena. Superate le uscite di Siena, proseguire in direzione Grosseto sulla strada ss223 per circa 19 km, fino alla località Ponte a Macereto.

Da sud proseguire sull'autostrada A1 fino all'uscita Valdichiana. Raccordo Bettolle-Siena (s.s. 326) e seguire le indicazioni per Grosseto fino ad immettersi sulla SS223. Proseguire per circa 28 km fino alla località Ponte a Macereto.

AUTOLINEE: Monticiano è collegata con autobus di linea con Siena (con varie corse giornaliere), da cui sono garantiti i collegamenti con le maggiori località italiane (tra cui Firenze, Roma, Milano). Le autolinee garantiscono anche i collegamenti con i comuni più vicini.

FERROVIA: la stazione più vicina si trova a Siena, da cui dista 20 km circa.

SCALO AEREO: gli aeroporti più vicini sono quelli di Firenze, di Grosseto e quello di Siena.

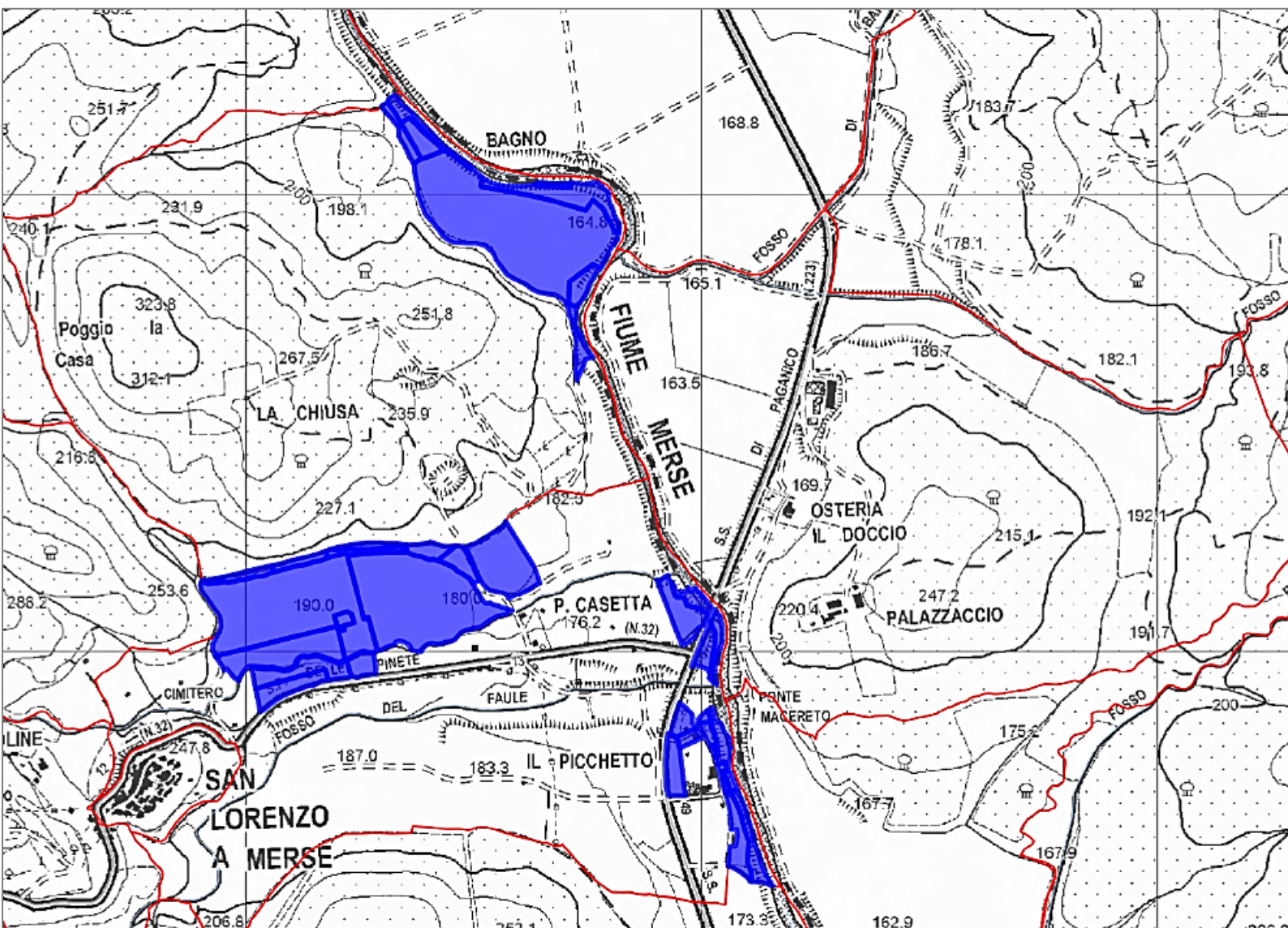
Monticiano nasce come comune di origine medioevale, con un'economia basata sull'attività agricola e industriale. La comunità dei monticianesi, che è caratterizzata da un indice di vecchiaia tra i più alti della regione, si articola nelle località di Bagni di Petriolo (dove ha sede uno stabilimento termale), Iesa, Lama, San Lorenzo a Merse, Santo, Scalvaia e Tocchi. Nello stemma, concesso con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, è rappresentata una capra, che richiama le radici storiche del luogo, in cui la pastorizia era un'importante fonte di sussistenza.

<i>Monticiano rispetto ad alcuni comuni limitrofi</i>	<i>distanza</i>
Siena	20,0 km
Chiusdino	7,6 km
Roccastrada (GR)	14,4 km
Sovicille	16,2 km
Murlo	17,8 km
Casole d'Elsa	24,6 km
Buonconvento	25,0 km
Massa Marittima (GR)	25,1 km
Montalcino	27,0 km
Gavorrano (GR)	32,3 km

<i>Monticiano rispetto ad alcune città italiane</i>	<i>distanza dal bene oggetto della relazione di stima</i>
Arezzo	68 km
Bologna	152 km
Grosseto	42 km
Firenze	72 km
Roma	174 km
Pisa	89 km

Il comune di Monticiano è situato sul versante sud delle colline metallifere: il territorio, compreso tra la valle del fiume Merse ed il comune di Chiusino, è attraversato anche dal corso del torrente Farma. L'economia locale attraversa un periodo di crisi, soprattutto nel comparto industriale che ha fatto

registrare un sensibile calo degli occupati e delle unità produttive. Le attività principali del settore sono concentrate nell'edilizia, nella cartotecnica, nella produzione di mobili e nella zootecnia. Un posto di rilievo è ancora occupato dall'agricoltura, i cui prodotti più importanti sono l'uva e l'olio, mentre decisamente più positivo è l'andamento del settore commerciale. Di minor rilievo il reddito derivante dal turismo, come dimostrato dal numero esiguo delle strutture ricettive, comunque adeguate a soddisfare la richiesta, come quelle sportive, invero più diffuse e diversificate (campi di calcio e da tennis, piste per cavalli e polivalenti). Le sorti turistiche del piccolo insediamento di cui trattasi sono state segnate dalla concorrenza di altre stazioni termali, come le terme di Petriolo.



Localizzazione del compendio

Il complesso immobiliare in oggetto è rappresentato da vari terreni (non tutti tra loro contigui e prevalentemente a seminativo, prato e bosco ceduo) e da due corpi di fabbrica (1 abitazione con tettoie esterne e n.1 magazzino/laboratorio sviluppati all'interno di un ampio giardino collegato a struttura ricettiva dotata di parcheggi, piscina e campo tennis). I terreni così come gli edifici appartenenti alla procedura (limitrofi al complesso turistico identificato con il nome "La Locanda del Ponte"), sono

inseriti in territorio aperto, in contesto caratterizzato da ampia estensione fondiaria del tessuto agrario e dalla presenza dell'infrastruttura stradale della Siena-Grosseto. L'area, grazie alla sua posizione geografica, a cavallo tra le province di Siena e Grosseto, risulta strategico per escursioni e visite alla scoperta dei tesori che offrono le zone circostanti: le abbazie (San Galgano, Sant'Antimo, Monte Oliveto, Santa Mustiola), i piccoli centri fortificati di carattere medievale (Monteriggioni e S.Gimignano), le bellezze naturalistiche (valli del Farma e del Merse, Foresta dei Rocconi sul vicino Monte Amiata, Valdorcia, Chianti, Crete Senesi), le acque termali (Bagno Vignoni, Petriolo, Rapolano), l'eccellenza della gastronomia toscana; poco più distante, verso sud, il mare e la costa con il promontorio dell'Argentario, Talamone, il Parco dell'Uccellina, Puntala, Castiglione della Pescaia.



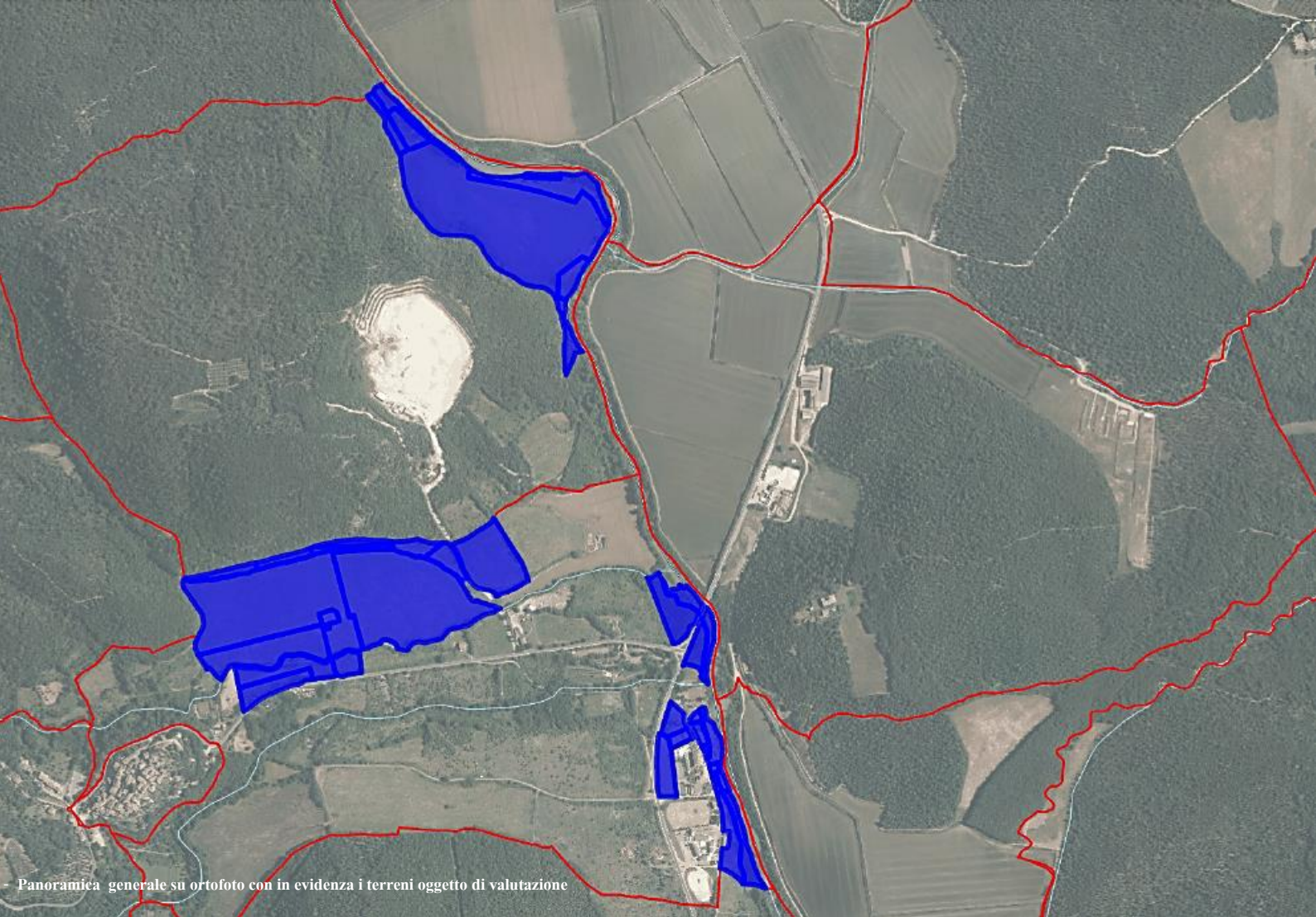
**Edificio residenziale
oggetto di relazione
(lotto 1)**

**Hotel "La Locanda
del Ponte" non
oggetto della presente
relazione**

- Panoramica (in foto solo edificio 1 e terreni contermini appartenente alla procedura)

1.4 - Fungibilità

Complessivamente il compendio non risulta destinabile ad altre funzioni se non quella agricola per quanto riguarda i terreni; fa eccezione la particella 40 che è stata interessata in passato da sondaggi



per lo sfruttamento di falda termale (con autorizzazione regionale emessa¹) e che, conseguentemente, potrebbe eventualmente trovare, in futuro, una diversa finalità. Gli edifici appartenenti al compendio, con conformità urbanistica, potranno avere le destinazioni e gli usi ammessi dal vigente regolamento urbanistico come di seguito esplicitato; gli altri (annessi), ove non sanabili, dovranno essere oggetto di demolizione.

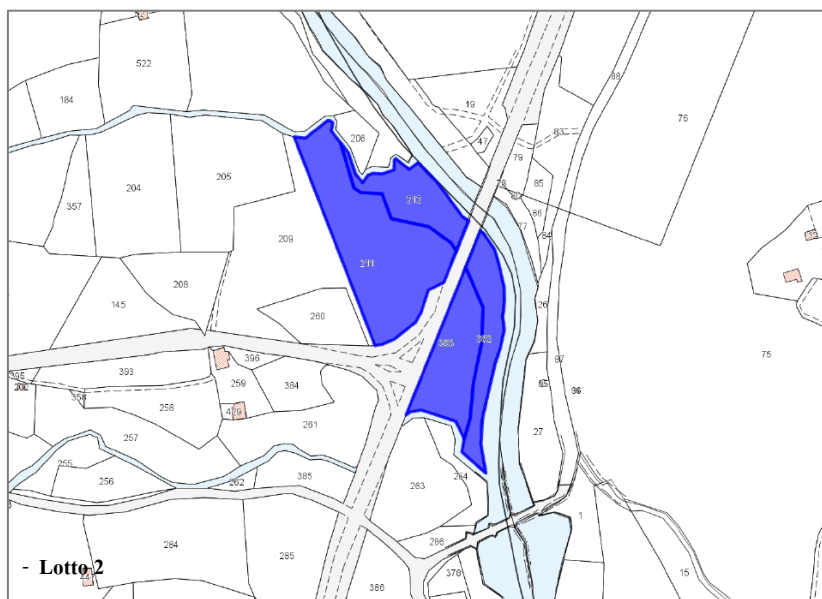
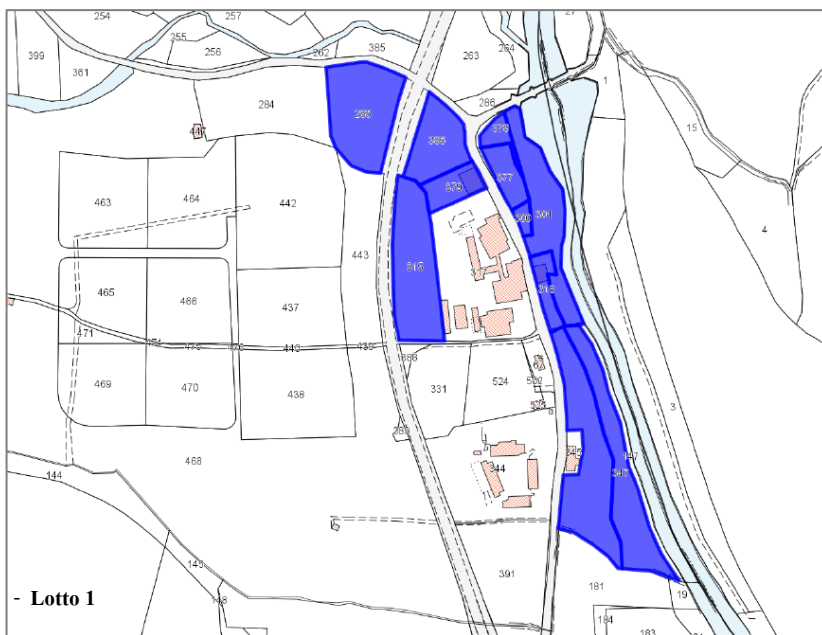
1.5 - Consistenza, caratteristiche generali

Il cespite consiste in un edificio, annessi e vari terreni di notevole estensione, posti nell'affascinante atmosfera della campagna toscana, a soli 20 km da Siena. La zona, oltre che per la funzione agricola, si connota per la presenza di alcuni edifici con destinazione turistico/ricettiva e di ristorazione, dislocati strategicamente lungo la viabilità principale di scorrimento; in adiacenza alla Locanda del Ponte è ubicata altra struttura ricettiva, in dismissione, che si trova sulla medesima strada che garantisce l'accesso ai due edifici oggetto della presente relazione (in posizione più limitrofa allo svincolo sulla Siena-Grosseto). Tale strada, ancora di proprietà dell'Anas, fu dismessa quando venne abilitata la viabilità a quattro corsie rappresentata dalla s.s. 223 Siena-Grosseto e costituisce ad oggi l'unico accesso agli edifici di cui trattasi. Dalla strada di accesso collegata tramite svincolo alla Siena-

¹ *Concessione di acqua termale denominata "La Locanda del Ponte", posta nel comune di Monticiano (SI) rilasciata con Decreto Regionale n 6873 del 24.12.2009 con successiva comunicazione (del 12/10/2018) di avvio del procedimento finalizzato alla decadenza della concessione mineraria a seguito della procedura fallimentare in oggetto.*

Grosseto, provenendo in auto, è possibile accedere all'area interessata dal complesso turistico di cui trattasi direttamente alla zona dei parcheggi dislocata in posizione ovest (sul lato che guarda la Siena-Grosseto) o proseguire in area aperta di altra proprietà (in direzione del ponte anzidetto).

Il compendio si sviluppa nel cuore della Val di Merse, in un territorio incontaminato incastonato tra le Crete Senesi e la Maremma, connotato per un paesaggio naturale fatto di colline e vallate ricche di boschi dove dominano lecci, castagni e ginestre; la natura è l'elemento caratterizzante di questo territorio, da sempre poco popoloso. Il compendio, come detto, ha il suo fulcro nei pressi del complesso alberghiero "Locanda del Ponte" (non appartenente alla presente procedura), la cui storia ha inizio nel 1530 quale punto di ritrovo per i contadini del luogo e punto di posta per mercanti e briganti maremmani. All'interno del complesso alberghiero, posto in una vasta area a verde compresa



tra il tracciato della Siena-Grosseto e quello del fiume Merse, tra i vari fabbricati presenti, riconducibili a diverse epoche di costruzione, sono ubicati un'abitazione corredata di ampie tettoie, pergole e resedi a verde (lotto 1 della presente relazione) e magazzini con aree esterne contermini, appartenenti alla presente relazione di stima, molti dei quali non autorizzati ed accatastati coattivamente; quest'ultima ricomprende anche vari appezzamenti di terreno circostanti (lotto 2, 3 e 4 della presente relazione), che risultano prettamente a destinazione seminativo, prato, agricola e boschiva.

In particolare, i suddetti lotti sono così articolati:

LOTTO 1 – F.20, Particelle 315, 377-378, 285, 300-301², 346³-347, 386⁴ e Particelle 318 Sub.1 e 2, 379 (edificio residenziale oltre ulteriori edifici accatastati⁵ e fabbricati non rappresentati in planimetria catastale e di cui non è stata rinvenuta documentazione presso l'archivio comunale di Monticiano).

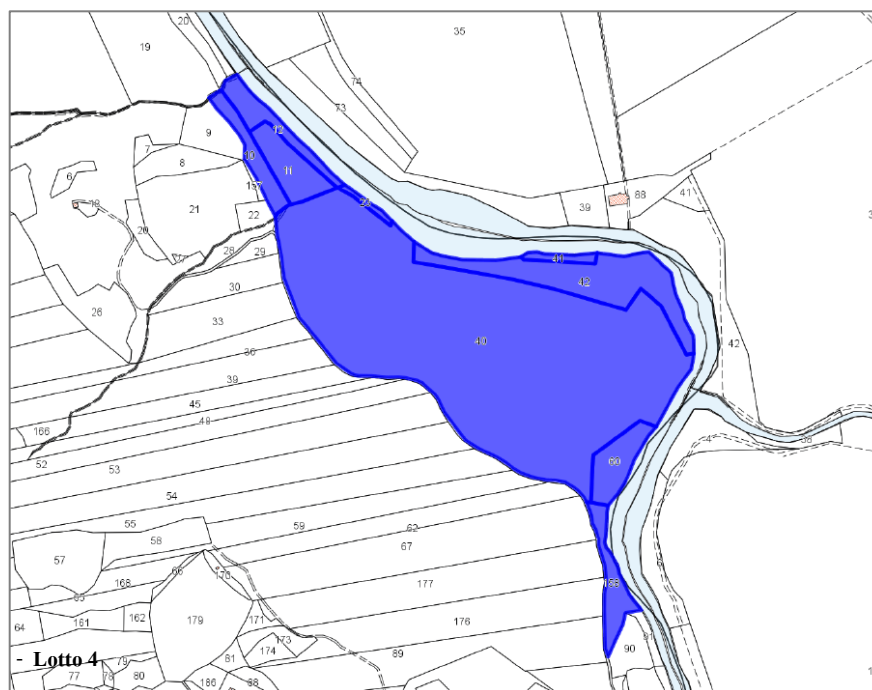
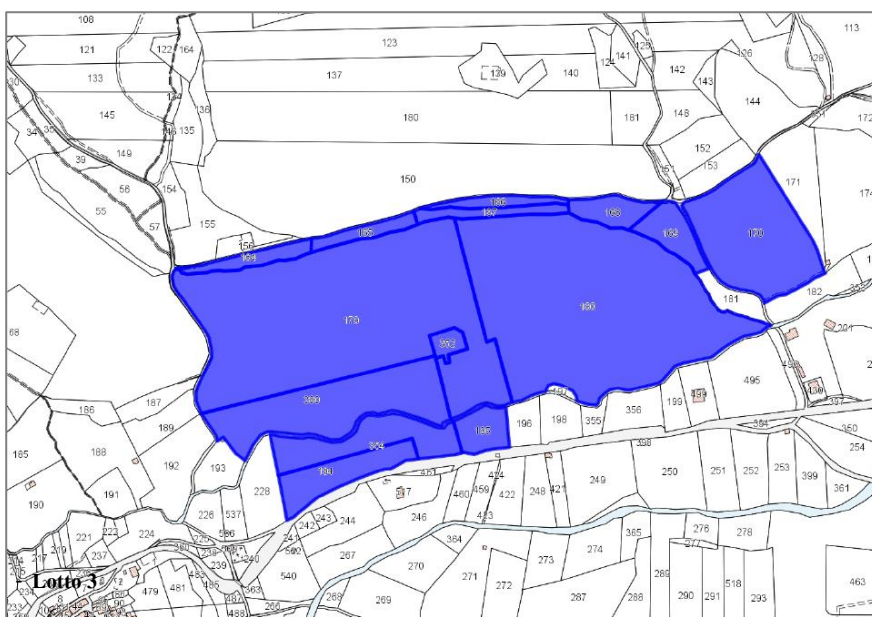
LOTTO 2 – F.20, Particelle 211-212, 382-383

LOTTO 3 – F.20, Particelle 164-170, 179-180, 194-195, 352, 354 e 380

LOTTO 4 – F.8, Particelle 10-12, 158, 23, 40-42 e 60.

Rispetto alle caratteristiche peculiari del compendio, si evidenzia una breve descrizione per i beni (edifici, annessi e terreni) che compongono ciascun lotto.

Il **LOTTO 1** ricomprende vari fabbricati, rispettivamente con destinazione residenziale, annessi e magazzino, inseriti all'interno di vaste zone a verde che, complessivamente costituiscono un *continuum* con l'edificio dell'attività ricettiva "La Locanda del Ponte" (quest'ultima non appartenente alla presente relazione di stima). I terreni posti lungo il fiume sono a verde e generalmente utilizzati per fini turistici dalla struttura alberghiera⁶; le aree circostanti sono adibite a viabilità, attrezzature,



² In cui insiste manufatto accatastato coattivamente identificato come particella 533 sub.1

³ In cui insistono manufatti accatastati coattivamente identificato come particella 534 sub.1 e 2

⁴ In cui insistono manufatti accatastati coattivamente identificato come particella 535 sub.1 e 2

⁵ Di cui cinque coattivamente

⁶ I terreni posti vicino al fiume in passato sono stati oggetto di ordinanze da parte del comune di Monticiano per realizzazione di piattaforma in cemento armato poi rimossa

parcheggio/tettoie⁷ 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, 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 nella particella 318,301⁸, 346⁹ e 347; nelle suddette particelle sono presenti ampie tettoie uso parcheggio coperte con ombreggiate (p.318,301,346,347), due manufatti in muratura di cui una capanna aperta destinata a “pizzeria” esterna (particelle 301 e 318) ed un manufatto adibito a deposito (particella 346), oltre vari annessi non autorizzati e solo in parte accatastati coattivamente;
- manufatto rimessa macchine (particella 386¹⁰) 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

⁷ Non autorizzate

⁸ Identificato come particella 533 sub.1 (accatastato coattivamente)

⁹ Identificati come particella 534 sub.1 e 2 (accatastati coattivamente)

¹⁰ Identificati come particella 535 sub.1 e 2 (accatastati coattivamente)



- Panoramica generale

una porzione al grezzo, presumibilmente più datata e successiva al 1967¹¹, 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 autorizzato¹² ma è accatastato fin dal 1987 mentre le case mobili sono prive di qualsiasi autorizzazione/deposito.

Il **LOTTO 2**, costituito da terreni posti a poca distanza dal lotto 1 appena descritto, è costituito 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 accesso¹³.

I **LOTTI 3 E 4** sono invece destinati a bosco, seminativo e prato e si sviluppano rispettivamente nel versante che va dal fiume Merse verso il nucleo abitato di S.Lorenzo a Merse noto come "*Il Piano*" (LOTTO 3) ed in una ulteriore zona di ansa posta in prossimità del fiume medesimo (LOTTO 4). All'interno dei terreni del LOTTO 3 (foglio 20, particella 352), è presente un piccolo fabbricato diruto, di antica edificazione, in condizioni precarie, aggredito da vegetazione ed in fase di crollo.

All'interno del LOTTO 4 (particella 40 del foglio 8), è presente pozzo autorizzato¹⁴ in cui, in passato, è stata riscontrata una falda di acqua con caratteristiche termali. Merita specificare che, a poca distanza da tale area, si sviluppa la suggestiva località di Bagni di Petriolo con le sue vasche termali all'aperto, con la presenza di in un efficiente stabilimento termale. Allo stato attuale, i terreni del LOTTO 4 risultano interclusi a causa dell'erosione della strada vicinale di accesso, denominata "*strada vicinale di Pantaneto*", erosa dal fiume Merse e collassata per circa 100 metri di estensione.

¹¹ Verifica condotta su consultazione ortofoto storiche reperite presso l'archivio informativo della provincia di Siena (SIT - <http://sit.sienaprovincia.consorzioterrecablate.it>)

¹² Come confermato nella comunicazione pervenuta su richiesta dal comune di Monticiano in cui il responsabile tecnico dichiara di non aver rinvenuto alcuna pratica in archivio.

¹³ Verbale di ricognizione del 24 settembre 2018

¹⁴ Decreto Regionale n 6873 del 24.12.2009

1.6 - Repertazione fotografica

La repertazione fotografica viene condotta per i quattro lotti funzionali su cui è impostata la relazione di stima, come individuati nel precedente paragrafo. Si evidenzia che gran parte dei terreni risulta inaccessibile (foto non realizzabili) e pertanto le relative immagini sono ottenute da satellite.

EDIFICIO E TERRENI “LOC DEL PONTE” (LOTTO 1)

F.20, PARTICELLE 315, 377-378, 285, 300-301, 346-347, 386

E PARTICELLE 318 SUB.1 E 2 , 379 (EDIFICI)



- Panoramica generale (terreni antistanti hotel)



- Panoramica generale (terreni antistanti hotel)



- Panoramica generale (terreni antistanti hotel)



- Panoramica generale (terreni sponda fiume)



- Panoramica generale (terreni sponda fiume)



- Panoramica generale (terreni sponda fiume)



- Panoramica generale (terreni antistanti hotel/parcheggio)



- Panoramica generale (terreni antistanti hotel/parcheggio)



- Panoramica generale (terreni antistanti hotel/parcheggio)



- Panoramica generale (terreni antistanti hotel/parcheggio e manufatti non autorizzati)



- Panoramica generale (terreni antistanti hotel/ manufatti non autorizzati)



- Panoramica generale (terreni antistanti hotel/ e manufatti non autorizzati)



- Panoramica generale (terreni antistanti hotel/ manufatti non autorizzati)



- Panoramica generale (terreni antistanti hotel/ e manufatti non autorizzati)



- Panoramica generale edificio (p.318)



- Panoramica edificio (p.318)



- Panoramica generale edificio (p.318)



- Panoramica edificio (p.318)



- Panoramica edificio (p.318)



- Panoramica edificio (p.318)



- Panoramica edificio (p.318)



- Panoramica edificio (p.318)



- Panoramica edificio (p.318)



- Panoramica annessi non regolari



- Panoramica annessi non regolari



- Panoramica annessi non regolari



- Panoramica annessi non regolari



Panoramica annessi non regolari (P.379)



Panoramica annessi non regolari (P.379)



Panoramica annessi non regolari (P.379)



Panoramica annessi non regolari (P.379)



Panoramica annessi non regolari (P.379)



Panoramica annessi non regolari

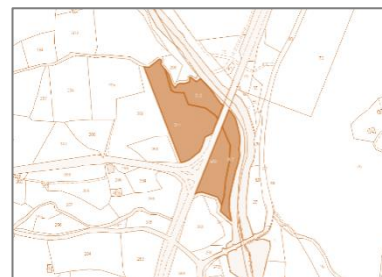


Panoramica annessi non regolari

TERRENI "A VALLE DI LOC DEL PONTE" (LOTTO 2)

F.20, PARTICELLE 211-212, 382-383

(Terreni non accessibili a causa di interruzione della strada di accesso)

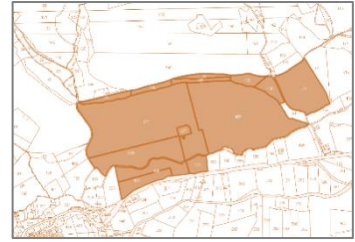


Panoramica generale (terreni antistanti hotel)

TERRENI “IL PIANO” (LOTTO 3)

F.20, PARTICELLE 164-170, 179-180, 194-195, 352, 354 E 380

(Terreni non accessibili a causa di interruzione della strada di accesso)



- Panoramica generale (terreni con edificio diruto)



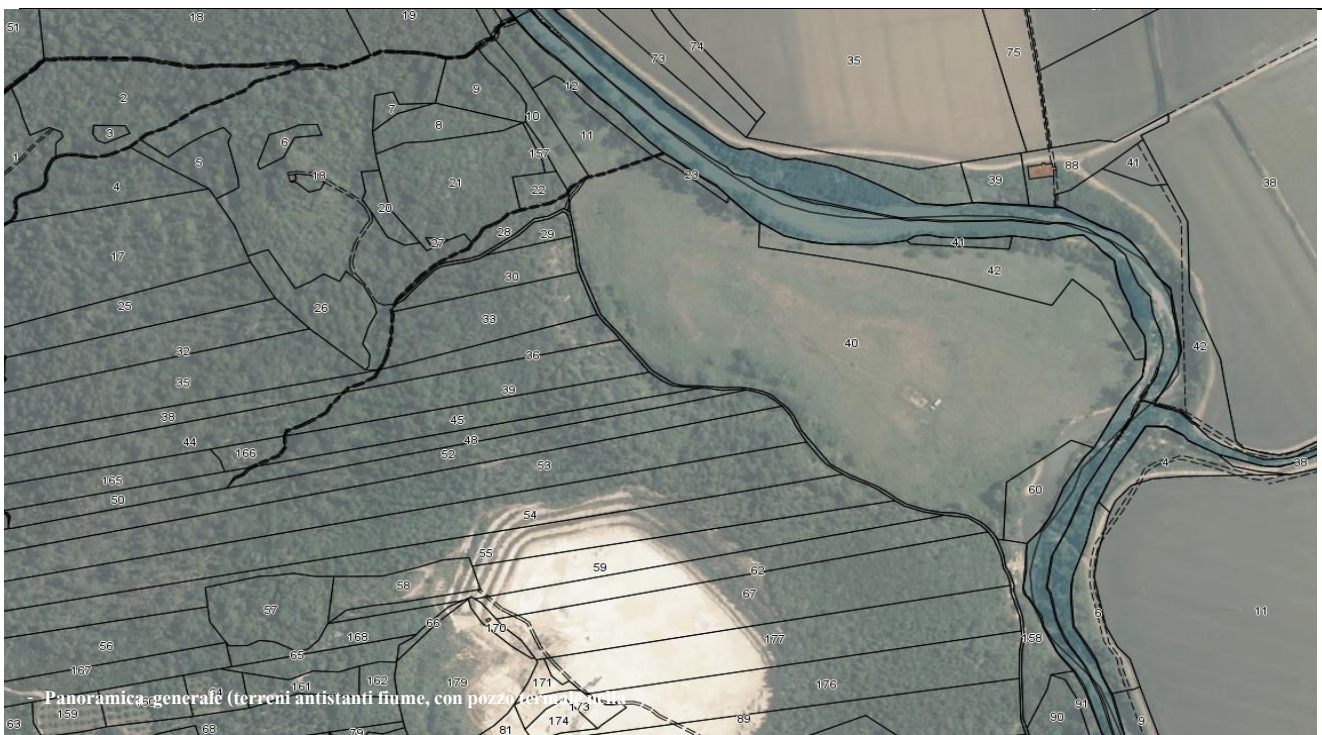
- Panoramica generale (terreni con edificio diruto)



TERRENI “POZZO TERMALE” (LOTTO 4)

F.8, PARTICELLE 10-12, 158, 23, 40-42 E 60

(Terreni non del tutto accessibili a causa di interruzione della strada di accesso)



DIMENSIONI¹⁵ GENERALI

EDIFICIO E TERRENI “LOC DEL PONTE” (LOTTO 1)

F.20, PARTICELLE 315, 377-378, 285, 300-301, 346-347, 386 E PARTICELLE 318 SUB.1 E 2, 379 (il lotto comprende vari edifici di cui n.1 abitazione (P.315) e annessi di varia natura non autorizzati, solo in parte accatastati anche coattivamente (379, 533-535) ricadenti nelle particelle 301,318,346,347,379 e 386)

Abitazione (F.20 P.318 sub.1)	Mq.	68
Portico anteriore (F.20 P.318 sub.1)	Mq.	50
Resede (F.20 P.318)	Mq.	750
Terreno su cui insiste magazzino presumibilmente non regolare (F.20 P.379)	Mq.	1.190
Terreni a prato, bosco misto, seminativo (F.20 P.300,301,346,347,377,378)	Mq.	14.620
Terreni a Seminativo (F.20 P. 285,315,386)	Mq.	11.290

TERRENI “A VALLE DI LOC DEL PONTE” (LOTTO 2)

F.20, PARTICELLE 211-212, 382-383

Terreni a seminativo e bosco ceduo (F.20 P. 211,212,382,383)	Mq.	11.731
--	-----	--------

TERRENI “IL PIANO” (LOTTO 3)

F.20, PARTICELLE 164-170, 179-180, 194-195, 352, 354 E 380 (p.352 comprende edificio diruto)

Terreni a prato, seminativo e seminativo arb. (164-170, 179-180, 194-195, 352 che comprende edificio diruto, 354, 380)	Mq.	136.693
--	-----	---------

TERRENI “POZZO TERMALE” (LOTTO 4)

F.8, PARTICELLE 10-12, 158, 23, 40-42 E 60

Terreni a seminativo, bosco, incolto e prato (F.8 P. 10,11,12,158,23,40 che comprende pozzo termale,41,42,60)	Mq.	95.630
--	-----	--------

¹⁵ Dimensioni (arrotondate) desunte da misurazione effettuata in loco; nette (calpestabili) per gli edifici e catastali per i terreni. Non sono stati presi in considerazione gli edifici e annessi non autorizzati.



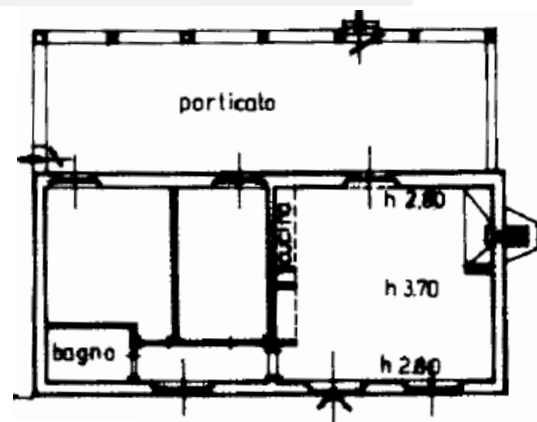
- Panoramica generale

2 - DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare si compone di n.4 lotti di vendita ed è costituito complessivamente da vari edifici secondari¹⁶ contermini al complesso immobiliare a carattere turistico ricettivo (il cui edificio principale non è oggetto della presente relazione di stima), resedi ed ampi terreni agricoli; il compendio risulta così censito:

2.1 - Catasto Fabbricati

La descrizione viene condotta secondo i n.4 lotti sopra identificati; si evidenzia che al catasto fabbricati sono presenti solo immobili appartenenti al lotto 1.



- Estratto plan.catastale P.318 sub.1

LOTTO 1

al Foglio di mappa **20** - comune di Monticiano

-Particella **318**, Subalterno **1**, Categoria **A/3**, Classe **U**, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale 125 m², totale escluse aree scoperte 93 m², Rendita euro **267,27**

Come risulta da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

-Particella **318**, Subalterno **2**, Categoria **C/7**, Classe **U**, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale 145 m², Rendita euro **202,19**

¹⁶ Solo in parte connotati da regolarità urbanistica e catastale

Come risulta da: *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/12/2011 protocollo n. SI0150969 in atti dal 20/12/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63824.1/2011).*

-Particella **379**, Categoria **C/3**, Classe **6**, Consistenza 243 m², Sup. Catastale 257 m², Rendita euro **614,95**

Come risulta da: *VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*

Al catasto fabbricati sono inoltre presenti dei manufatti accatastati coattivamente, non autorizzati dal comune di Monticiano e non oggetto di dichiarazione all'agenzia del territorio; si tratta quindi di manufatti non conformi, che dovranno essere oggetto di sanatoria (ove possibile, in funzione di specifica dimostrazione in merito alla datazione) ma, più presumibilmente, dovranno essere oggetto di demolizione. Tali manufatti sono così identificati:

- N.1 immobile accatastato coattivamente e corrispondente al foglio 20, part. 533, sub. 1¹⁷ (che insistono sulla particella 301 (catasto terreni);
- N.2 immobili accatastati coattivamente e corrispondenti al foglio 20, part. 534, sub. 1¹⁸ e foglio 20, part. 534¹⁹, sub. 2 (che insistono sulla particella 346 (catasto terreni);
- N.1 immobile accatastato coattivamente e corrispondente al foglio 20, part. 535, sub. 1²⁰ e foglio 20, part. 535, sub. 2²¹ che insistono sulla particella 386 (catasto terreni).

Il compendio immobiliare risulta così (catastalmente) intestato:

- *La Locanda Del Ponte S.R.L. Con Sede In Monteriggioni, C.F. 00508750528*

Relativamente allo stato dei luoghi rinvenuto, si rilevano le seguenti difformità:

- a. L'edificio P.318 sub.1 si affaccia direttamente sulla strada di accesso al complesso (dotata di cancello metallico con serratura), ancora di proprietà dell'ANAS. Oltre all'istanza da presentare all'ente gestore, sarà da elaborare il frazionamento della viabilità oramai in disuso, con conseguente eventuale acquisizione da parte del privato, tramite un iter piuttosto articolato e lungo;
- b. L'edificio P.318 sub.1, che ospita soppalco interno non rappresentato, è collegato ad ampia tettoia individuata come sub.2 (priva di planimetria in quanto non autorizzata dal comune di Monticiano);
- c. I manufatti limitrofi all'edificio residenziale (P.318 sub.1), ricadenti nelle particelle adiacenti, sono costituiti da ampie tettoie uso parcheggio coperte con ombreggiate

¹⁷ Corrispondente in visura a 50 mq circa di sup.catastale in cat. C/7

¹⁸ Corrispondente in visura a 125 mq circa di sup.catastale in cat. C/7

¹⁹ Corrispondente in visura a 30 mq circa di sup.catastale in cat. C/2

²⁰ Corrispondente in visura a 100 mq circa di sup.catastale in cat. C/2

²¹ Corrispondente in visura a 105 mq circa di sup.catastale in cat. C/2

- (p.318,301²²,346²³,347), due manufatti in muratura di cui una capanna aperta destinata a “pizzeria” esterna (particelle 301 e 318) ed un manufatto adibito a deposito (particella 346), oltre vari annessi; tutti risultano non autorizzati e solo in parte accatastati coattivamente;
- d. Il manufatto rimessa macchine (particella 386²⁴) oltre elementi mobili e baracche di cantiere; non autorizzato ed è accatastato coattivamente mentre le baracche sono prive di qualsiasi autorizzazione/deposito;
- e. Il manufatto in parte al grezzo (particella 379) e le case mobili risultano non autorizzati e solo in parte accatastati (manufatto p.379), seppure con lievi difformità nella distribuzione interna e con rappresentazione di pilastri in realtà non realizzati. Del manufatto, seppure datato, non sono stati rinvenuti titoli abilitativi presso il comune di Monticiano.

A seguito di eventuale tentativo di sanatoria da attivare con il comune di riferimento per i volumi accessori di cui ai punti b), c), d) precedenti, saranno da aggiornare l’estratto di mappa, le eventuali planimetrie e le visure catastali, con una spesa tecnica indicativa complessiva pari a circa € 20.000,00 oltre sanzioni. Ove non sanabili, le unità indicate saranno da rimuovere (intervento di messa in pristino) e, successivamente, dovranno essere in ogni caso aggiornati gli elaborati catastali summenzionati con la medesima spesa indicativa.

2.2 - Catasto Terreni

La descrizione viene condotta secondo i n.4 lotti sopra identificati.

LOTTO 1

al Foglio di mappa **20** - comune di Monticiano

-Particella **285**, Qualità **SEMINATIVO**, Classe **3**, Sup. Catastale 4.310 m², R.D. **Euro 5,56**, R.A. **Euro 7,79**

Come risulta da: Impianto meccanografico del 01/10/1971

-Particella **300**, Qualità **PRATO**, Classe **U**, Sup. Catastale 310 m², R.D. **Euro 0,24**, R.A. **Euro 0,16**

Come risulta da: Impianto meccanografico del 01/10/1971

-Particella **301**, Qualità **BOSCO MISTO**, Classe **2**, Sup. Catastale 3.460 m², R.D. **Euro 3,04**, R.A. **Euro 0,54**

Come risulta da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/12/2011 protocollo n. SI0149410 in atti dal 15/12/2011 (n. 7947.1/2011)

-Particella **315**, Qualità **SEMINATIVO**, Classe **3**, Sup. Catastale 4.530 m², R.D. **Euro 5,85**, R.A. **Euro 8,19**

Come risulta da: Impianto meccanografico del 01/10/1971.

²² Identificato come particella 533 sub.1 (accatastato coattivamente)

²³ Identificati come particella 534 sub.1 e 2 (accatastati coattivamente)

²⁴ Identificati come particella 535 sub.1 e 2 (accatastati coattivamente)



- Panoramica generale

-Particella **346**, Qualità **SEMINATIVO**, Classe **2**, Sup. Catastale 5.150 m², R.D. **Euro 13,30**, R.A. **Euro 14,63**

Come risulta da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/12/2011 protocollo n. SI0149415 in atti dal 15/12/2011 (n. 7949.1/2011) - particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010

-Particella **347**, Qualità **PRATO**, Classe **U**, Sup. Catastale 4.010 m², R.D. **Euro 3,11**, R.A. **Euro 2,07**
Come risulta da: Impianto meccanografico del 01/10/1971

-Particella **377**, Qualità **PRATO**, Classe **U**, Sup. Catastale 1.110 m², R.D. **Euro 0,86**, R.A. **Euro 0,57**
Come risulta da: Impianto meccanografico del 01/10/1971

-Particella **378**, Qualità **BOSCO MISTO**, Classe **2**, Sup. Catastale 580 m², R.D. **Euro 0,51**, R.A. **Euro 0,09**

Come risulta da: Impianto meccanografico del 01/10/1971

-Particella **386**, Qualità **FU D ACCERT**, Sup. Catastale 2.450 m²

Come risulta da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/12/2011 protocollo n. SI0149417 in atti dal 15/12/2011 (n. 7950.1/2011) - particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010

Non tutti i terreni sono risultati accessibili. Si evidenzia che sulla particella 386 insiste un manufatto non regolare, adibito a deposito, oltre ad ulteriori vari depositi di cantiere. Il manufatto rimessa macchine (particella 386) , gli elementi mobili e le baracche di cantiere risultano non autorizzati e

non accatastati; a seguito di eventuale tentativo di sanatoria da attivare con il comune di riferimento, saranno da aggiornare l'estratto di mappa, le eventuali planimetrie e le visure catastali, con una spesa tecnica indicativa complessiva pari a circa € 5.000,00 oltre sanzioni. Ove non sanabili, le unità indicate saranno da rimuovere (intervento di messa in pristino) e, successivamente, dovranno essere in ogni caso aggiornati gli elaborati catastali summenzionati, con la medesima spesa indicativa.

LOTTO 2

al Foglio di mappa **20** - comune di Monticiano

-Particella **211**, Qualità **SEMINATIVO**, Classe **2**, Sup. Catastale 6.690 m², R.D. **Euro 17,28**, R.A. **Euro 19,00**

Come risulta da: Impianto meccanografico del 01/10/1971

-Particella **212**, Qualità **BOSCO CEDUO**, Classe **3**, Sup. Catastale 2.100 m², R.D. **Euro 0,43**, R.A. **Euro 0,33**

Come risulta da: Impianto meccanografico del 01/10/1971

-Particella **382**, Qualità **BOSCO CEDUO**, Classe **3**, Sup. Catastale 2.210 m², R.D. **Euro 0,46**, R.A. **Euro 0,34**

Come risulta da: Impianto meccanografico del 01/10/1971

-Particella **383**, Qualità **SEMINATIVO**, Classe **2**, Sup. Catastale 2.810 m², R.D. **Euro 7,26**, R.A. **Euro 7,98**

Come risulta da: Impianto meccanografico del 01/10/1971.

Non tutti i terreni sono risultati accessibili.

LOTTO 3

al Foglio di mappa **20** - comune di Monticiano

-Particella **164**, Qualità **PRATO**, Classe **U**, Sup. Catastale 2.090 m², R.D. **Euro 1,62**, R.A. **Euro 1,08**

Come risulta da: Impianto meccanografico del 01/10/1971

-Particella **165**, Qualità **SEMINATIVO**, Classe **2**, Sup. Catastale 1.800 m², R.D. **Euro 4,65**, R.A. **Euro 5,11**

Come risulta da: Tabella di variazione del 01/01/1983 prot.106594 in atti dal 05/09/2001 MOD 30 N 2/83 (n.2.1/1983)

-Particella **166**, Qualità **BOSCO MISTO**, Classe **2**, Sup. Catastale 1.560 m², R.D. **Euro 1,37**, R.A. **Euro 0,24**

Come risulta da: Impianto meccanografico del 01/10/1971

-Particella **167**, Qualità **SEMINATIVO**, Classe **3**, Sup. Catastale 2.020 m², R.D. **Euro 2,61**, R.A. **Euro 3,65**

Come risulta da: Tabella di variazione del 01/01/1983 prot.106594 in atti dal 05/09/2001 MOD 30 N 2/83 (n.2.1/1983)

-Particella **168**, Qualità **SEMINATIVO ARB.**, Classe **3**, Sup. Catastale 2.600 m², R.D. **Euro 4,03**, R.A. **Euro 4,03**

Come risulta da: Impianto meccanografico del 01/10/1971

-Particella **169**, Qualità **SEMINATIVO ARB.**, Classe **3**, Sup. Catastale 3.230 m², R.D. **Euro 5,00**, R.A. **Euro 5,00**

Come risulta da: Impianto meccanografico del 01/10/1971

-Particella **170**, Qualità **SEMINATIVO**, Classe **2**, Sup. Catastale 15.520 m², R.D. **Euro 40,08**, R.A. **Euro 44,08**

Come risulta da: Tabella di variazione del 01/01/1983 prot.106594 in atti dal 05/09/2001 MOD 30 N 2/83 (n.2.1/1983)

-Particella **179**, Qualità **SEMINATIVO**, Classe **2**, Sup. Catastale 52.720 m², R.D. **Euro 136,14**, R.A. **Euro 149,75**

Come risulta da: Tabella di variazione del 01/01/1983 prot.106594 in atti dal 05/09/2001 MOD 30 N 2/83 (n.2.1/1983)

-Particella **180**, Qualità **SEMINATIVO**, Classe **2**, Sup. Catastale 48.740 m², R.D. **Euro 125,86**, R.A. **Euro 138,45**

Come risulta da: Tabella di variazione del 01/01/1983 prot.106594 in atti dal 05/09/2001 MOD 30 N 2/83 (n.2.1/1983)

-Particella **194**, Qualità **SEMINATIVO**, Classe **3**, Sup. Catastale 5.200 m², R.D. **Euro 6,71**, R.A. **Euro 9,40**

Come risulta da: Tabella di variazione del 01/01/1983 prot.106594 in atti dal 05/09/2001 MOD 30 N 2/83 (n.2.1/1983)

-Particella **195**, Qualità **SEMINATIVO**, Classe **2**, Sup. Catastale 2.650 m², R.D. **Euro 6,84**, R.A. **Euro 7,53**

Come risulta da: Tabella di variazione del 01/01/1983 prot.106594 in atti dal 05/09/2001 MOD 30 N 2/83 (n.2.1/1983)

-Particella **354**, Qualità **SEMINATIVO**, Classe **2**, Sup. Catastale 6.880 m², R.D. **Euro 17,77**, R.A. **Euro 19,54**

Come risulta da: Tabella di variazione del 01/01/1983 prot.106594 in atti dal 05/09/2001 MOD 30 N 2/83 (n.2.1/1983)

-Particella **380**, Qualità **SEMINATIVO**, Classe **2**, Sup. Catastale 147 m², R.D. **Euro 37,96**, R.A. **Euro 41,76**

Come risulta da: Impianto meccanografico del 01/10/1971

-Particella **352**, A Qualità **SEMINATIVO**, Classe **2**, Sup. Catastale 1.005 m², B Qualità **FABB. DIRUTO**, sup. catastale 35 m², R.D. **Euro 2,60**, R.A. **Euro 2,85**

Come risulta da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/08/2017 protocollo n. SI0041560 in atti dal 14/08/2017 BONIFICA FABBRICATI RURALI (n. 1311.1/2017).

Non tutti i terreni sono risultati accessibili. Si evidenzia che sulla particella 352 insiste un immobile non autorizzato (seppure probabilmente ante 1967), molto datato ed evidente in stato di crollo; a seguito di eventuale tentativo di sanatoria/accertamento epoca costruzione da attivare con il comune di riferimento, saranno da aggiornare l'estratto di mappa, le eventuali planimetrie e le visure catastali, con una spesa tecnica indicativa complessiva pari a circa € 5.000,00 oltre sanzioni. Ove non sanabile, l'unità indicata sarà da rimuovere (intervento di messa in pristino) e, successivamente, dovranno essere in ogni caso aggiornati gli elaborati catastali summenzionati, con la medesima spesa indicativa.

LOTTO 4

al Foglio di mappa **8** - comune di Monticiano

-Particella **10**, Qualità **SEMINATIVO**, Classe **1**, Sup. Catastale 2.380 m², R.D. **Euro 9,22**, R.A. **Euro 7,99**

Come risulta da: Tabella di variazione del 01/01/1983 prot.106594 in atti dal 05/09/2001 MOD 30 N 2/83 (n.2.1/1983)

-Particella **11**, Qualità **SEMINATIVO**, Classe **2**, Sup. Catastale 3.410 m², R.D. **Euro 8,81**, R.A. **Euro 9,69**

Come risulta da: Tabella di variazione del 01/01/1983 prot.106594 in atti dal 05/09/2001 MOD 30 N 2/83 (n.2.1/1983)

-Particella **12**, Qualità **BOSCO ALTO**, Classe **2**, Sup. Catastale 2.550 m², R.D. **Euro 2,37**, R.A. **Euro 0,40**

Come risulta da: Impianto meccanografico del 01/10/1971

-Particella **23**, Qualità **BOSCO CEDUO**, Classe **3**, Sup. Catastale 370 m², R.D. **Euro 0,08**, R.A. **Euro 0,06**

Come risulta da: Impianto meccanografico del 01/10/1971

-Particella **40**, Qualità **SEMINATIVO**, Classe **2**, Sup. Catastale 71.240 m², R.D. **Euro 183,96**, R.A. **Euro 202,36**

Come risulta da: Tabella di variazione del 01/01/1983 prot.106594 in atti dal 05/09/2001 MOD 30 N 2/83 (n.2.1/1983)

-Particella **41**, Qualità **INCOLTO PROD.**, Classe **U**, Sup. Catastale 640 m², R.D. **Euro 0,03**, R.A. **Euro 0,03**

Come risulta da: *Impianto meccanografico del 01/10/1971*

-Particella **42**, Qualità **PRATO**, Classe **U**, Sup. Catastale 9.210 m², R.D. **Euro 7,13**, R.A. **Euro 4,76**

Come risulta da: *Impianto meccanografico del 01/10/1971*

-Particella **60**, Qualità **BOSCO ALTO**, Classe **2**, Sup. Catastale 3.090 m², R.D. **Euro 2,87**, R.A. **Euro 0,48**

Come risulta da: *Impianto meccanografico del 01/10/1971*

-Particella **158**, Qualità **BOSCO CEDUO**, Classe **3**, Sup. Catastale 2.740 m², R.D. **Euro 0,57**, R.A. **Euro 0,42**

Come risulta da: *Impianto meccanografico del 01/10/1971*

I terreni non sono risultati accessibili. Si evidenzia sulla particella 40 la presenza di probabile falda termale, di cui alla concessione di acqua termale denominata " La Locanda del Ponte", posta nel Comune di Monticiano (SI) rilasciata con Decreto Regionale n 6873 del 24.12.2009, che potrebbe comportare un importante variazione della rendita catastale.

Il compendio immobiliare risulta interamente così (catastalmente) intestato:

- *La Locanda Del Ponte S.R.L. Con Sede In Monteriggioni, C.F. 00508750528*

3 - AGIBILITA'

Non rinvenuta per nessuno degli immobili di cui alla presente relazione.

4 - SISTEMA DELLE CONFORMITA'

4.1 - Conformità urbanistica

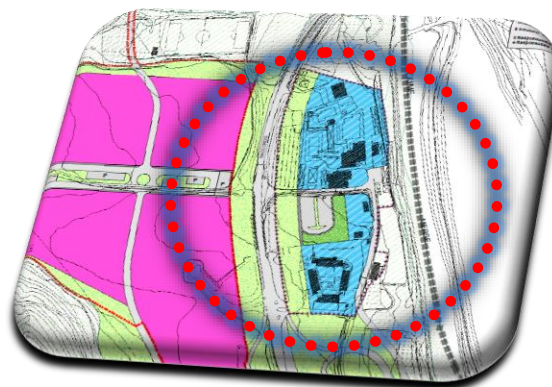
La zona interessata dal **LOTTO 1** della presente procedura è attualmente posta nel sottosistema " *F 3.h - Aree per attività turistico-ricettive esistenti*". La normativa del RU fa riferimento all'art. 80 delle NTA (F3 - attrezzature di interesse generale private di uso pubblico. Generalità, che per l'area in oggetto recita quanto segue:

Le aree così classificate sono destinate a strutture turistico ricettive di tipo alberghiero. All'interno delle F3.H è consentita la realizzazione di attrezzature per il tempo libero (piscine, campi da tennis, bocciodromi etc.).

I volumi destinati alla realizzazione di impianti tecnologici funzionali e a parcheggi non sono valutabili ai fini degli indici urbanistici.

Le aree non utilizzate a parcheggio dovranno essere sistemate a verde configurato. I nuovi edifici o gli ampliamenti a quelli esistenti dovranno rispettare le caratteristiche architettoniche e costruttive locali.

L'area in oggetto (**LOTTO 1**), rientrava al momento dell'intervento di trasformazione ed edificazione all'interno del piano di fabbricazione del comune di Monticiano con destinazione urbanistica "attrezzature ed edifici pubblici" come evidenziato nella tavola 6 bis del piano medesimo e regolamentata dall'art. 10/2 delle relative NTA.



- Estratto del RU vigente

Per quanto concerne i **LOTTI 2,3 E 4** si evidenzia che, come dettagliato nel certificato di destinazione urbanistica allegato, trattasi prevalentemente di zone appartenenti a “Zona agricola “E” di cui all’art.96 delle NTA, oltre a fasce di rispetto stradali e di ambientazione, servizi ed attrezzature private di uso pubblico, viabilità di progetto di cui agli art. 82-85, 80-81, 96-98 delle NTA.

4.2 - Conformità edilizia

La descrizione viene condotta secondo i lotti sopra identificati.

LOTTO 1

Il progetto del più ampio complesso turistico (non facente parte della presente relazione di stima), in cui è inserita l’abitazione di cui alla particella 318 sub.1 e 2 del LOTTO 1, nasce in concomitanza con un piano di recupero in variante allo strumento urbanistico, adottato dal comune di Monticiano in data 29/08/1994 e pubblicato sul “foglio annunci legali della provincia di Siena” n.65 del 30/08/1994. L’intero complesso immobiliare è stato oggetto di numerose pratiche edilizie, in parte annullate e tra loro sovrapposte anche per effetto di denunce alla procura da parte della soprintendenza di Siena, in un arco temporale che va dal 1990 al 2008. Si evidenzia infine che nel 1989 erano stati autorizzati solo dal Genio Civile lavori di sistemazione spondale del fiume Merse e che, nel corso di un sopralluogo della Polizia municipale di Monticiano del 03/07/1991, venne redatto un rapporto amministrativo relativo a lavori non autorizzati sul fiume, consistenti nella realizzazione di una platea in cemento e pali infissi nelle immediate vicinanze del fiume (a fini di balneazione per gli ospiti dell’adiacente albergo); al momento dell’accertamento fu poi evidenziato l’avvenuto ripristino dello stato dei luoghi. La soprintendenza, a seguito dei sopralluoghi effettuati in merito agli abusi di cui sopra, aveva evidenziato anche la modifica dell’alveo e quindi la denuncia alla procura.

Dagli atti risulta una sanatoria del 1996, di cui alla pratica edilizia n.2/96 relativa alla sanatoria di detti interventi, con documentazione incompleta e parziale in atti.

Per quanto riguarda l’unità immobiliare residenziale di cui alla particella 318 sub.1, si evidenzia che la stessa è stata autorizzata dal comune di Monticiano sulla base dei seguenti titoli:

- concessione edilizia in sanatoria n.4 del 9 luglio 1996 ai sensi della L.47/85 quale progetto di trasformazione di annesso agricolo in unità abitativa con veranda;
- DIA del 3 aprile 2003 per consolidamento muratura;

Relativamente allo stato dei luoghi rinvenuto, si rilevano le seguenti difformità:

- a. l’edificio P.318 sub.1 è collegato ad ampia tettoia individuata come sub.2 (non autorizzata dal comune di Monticiano);
- b. l’edificio P.318 sub.1 presenta internamente un soppalco ubicato nella camera da letto, non autorizzato dal comune di Monticiano;

- c. i manufatti limitrofi all'edificio residenziale (P.318 sub.1), ricadenti nelle particelle 318,301²⁵,346²⁶ e 347, sono costituiti da ampie tettoie uso parcheggio coperte con ombreggiate (p.318,301,346,347), due manufatti in muratura di cui una capanna aperta destinata a "pizzeria" esterna (particelle 301 e 318) ed un manufatto adibito a deposito (particella 346), oltre vari annessi. Tutti risultano non autorizzati;
- d. il manufatto rimessa macchine (particella 386²⁷) oltre elementi mobili e baracche di cantiere non è autorizzato ed è accatastato coattivamente mentre le baracche sono prive di qualsiasi autorizzazione/deposito;
- e. per il manufatto in parte al grezzo (particella 379) e le case mobili non sono stati rinvenuti titoli abilitativi presso il comune di Monticiano. Il manufatto non è presumibilmente autorizzato ma è accatastato mentre le case mobili sono prive di qualsiasi autorizzazione/deposito.

In conclusione, dovendo verificare la conformità urbanistica dell'abitazione e dei terreni limitrofi appartenenti al LOTTO 1, è doveroso procedere con un'attenta ponderazione della documentazione reperita presso il comune di Monticiano, che è risultata parziale ed incompleta; è inoltre difficilmente comprensibile la conformità dei manufatti in muratura adibiti ad annessi (P.379 e 346). Complessivamente, tale condizione è stata formalizzata dal responsabile del servizio tecnico del comune, con comunicazione datata 22 novembre 2018 ed allegata integralmente.

A seguito di eventuale tentativo di sanatoria da attivare con il comune di riferimento per i volumi accessori di cui ai punti b), c), d) precedenti, è da prevedere una spesa tecnica indicativa complessiva solo ad oggi indicativamente stimabili in circa € 20.000,00, oltre sanzioni. Ove non sanabili, le unità indicate saranno da rimuovere (intervento di messa in pristino) e, successivamente, dovranno essere in ogni caso aggiornati gli elaborati catastali summenzionati con la medesima spesa indicativa.

Stante una tale situazione, non risulta al momento stimabile con esattezza un impegno economico necessario a sanare eventuali difformità riscontrabili in futuro sul manufatto posto nella particella 379 sulla base di eventuale reperimento da parte del comune di documentazione oggi assente o carente presso l'archivio; tale condizione delinea oltretutto un evento tanto anomalo quanto singolare e l'eventuale attivazione di un iter procedurale da verificare con il comune, ad oggi difficilmente programmabile. Pertanto, una tale situazione non potrà che essere valutata in fase di stima utilizzando un idoneo coefficiente decurtativo.

LOTTO 2

Non accessibile.

²⁵ *Identificato come particella 533 sub.1 (accatastato coattivamente)*

²⁶ *Identificati come particella 534 sub.1 e 2 (accatastati coattivamente)*

²⁷ *Identificati come particella 535 sub.1 e 2 (accatastati coattivamente)*

LOTTO 3

Non completamente accessibile. All'interno dei terreni (particella 352), è presente un piccolo fabbricato diruto, di antica edificazione, in condizioni precarie, aggredito da vegetazione ed in fase di crollo. Si presume la datazione ante 1967 e l'eventuale possibilità di eventuale regolarizzazione, seppure lo stesso abbia modeste dimensioni (35 mq) e, conseguentemente forti limitazioni nell'utilizzo.

LOTTO 4

Non completamente accessibile. All'interno del terreno (particella 40), è presente pozzo autorizzato in cui, in passato, è stata riscontrata una falda di acqua con caratteristiche termali. Merita specificare che, a poca distanza da tale area, si sviluppa la suggestiva località di Bagni di Petriolo con le sue vasche termali all'aperto, con la presenza di in un efficiente stabilimento termale. La concessione di acqua termale denominata " La Locanda del Ponte", posta nel comune di Monticiano (SI) rilasciata con Decreto Regionale n 6873 del 24.12.2009 è oggetto di successiva comunicazione di avvio del procedimento finalizzato alla decadenza della concessione mineraria a seguito della procedura fallimentare in oggetto.

4.3 - Conformità impianti

Le unità immobiliari oggetto di relazione di stima sono dotate dei seguenti impianti:

- ✓ elettrico;
- ✓ idricosanitario (p.318 sub.1 oltre ulteriori manufatti non accatastati e non autorizzati);
- ✓ riscaldamento (p.318 sub.1).

Per gli impianti delle unità in oggetto non sono state rintracciate le certificazioni di conformità

5 - CONVENZIONI E VINCOLI

6.1 - Convenzioni Urbanistiche

Per il lotto 1 non sono state rinvenute convenzioni anche se è probabile la presenza di una convenzione quale elaborato costituente il piano di recupero adottato dal comune nel 1994 (inerente la struttura ricettiva limitrofa).

Per la particella 40 del foglio 8 (lotto 4) è inoltre presente concessione di acqua termale denominata " La Locanda del Ponte", posta nel Comune di Monticiano (SI) rilasciata con Decreto Regionale n 6873 del 24.12.2009 con successiva comunicazione (del 12.10.18) di avvio del procedimento finalizzato alla decadenza della concessione mineraria a seguito della procedura fallimentare.

5.2 - Vincoli

Le aree risultano in tutto o in parte interessate ai seguenti vincoli :

- PCE – vincolo delle morfologie di valenza paesaggistica e corridoi ecologici per le particelle 347, 354-380,382-383 previsto dal piano urbanistico comunale.

- Vincolo paesaggistico per aree tutelate per legge: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 (Dlgs 42/2004, art.142, comma c).
- Vincolo paesaggistico per aree tutelate per legge: territori coperti da foreste e da boschi (Dlgs 42/2004, art.142, comma g).
- Vincolo paesaggistico (Ln.1497/1939; Dlgs 42/2004 art. 136): immobili ed aree di notevole interesse pubblico.
- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923: adeguamento dell'archivio del vincolo idrogeologico alle specifiche tecniche approvate con Decreto 21/11/2003 n.7227 pubblicato su B.U.R.T N.52 del 24/12/2003.

Si evidenzia che l'area, sul lato fiume merse, è interessata da area SIR (Siti di Importanza Regionale) quale "Basso Merse".

6 - PREGIUDIZI

6.1 - Provenienza/Storico

Il compendio sopra identificato risulta di piena proprietà, per la quota di 1/1, della società "LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L." per essere pervenuto alla stessa giusto il seguente atto: per acquisto da POZZI SERAFINO e GRAZZI LILIANA con atto di atto di compravendita ai rogiti del dottor Ceni repertorio n. 23475 del 26.2.2003 e trascritto a Siena il 11.3.2003 al n. 1799 del registro particolare. A Pozzi Serafino e Grazzi Liliana per giusti e legittimi titoli di acquisto anteriori al ventennio.

Il compendio sopra identificato risulta di piena proprietà, per la quota di 1/1, della società "LA LOCANDA DEL PONTE S.R.L." per essere pervenuto alla stessa, all'attuale denominazione a seguito di verbale di assemblea straordinaria del 20.12.1989 repertorio 3480 a rogito del notaio Coppini, per acquisto da Marchi Nella e Pestelli Aroldo con atto di atto di compravendita ai rogiti del dottor Nannini repertorio n. 12321 del 26.3.1980 e trascritto a Siena il 2.4.1980 al n. 1793 del registro particolare.

6.2 -Iscrizioni e trascrizioni

Sui beni oggetto di relazione tecnica di stima insistono le seguenti iscrizioni, trascrizione, patti e vincoli:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/05/2018 - Registro Particolare 3025 Registro Generale 4512
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 43/2017 del 21/06/2017
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
- ISCRIZIONE CONTRO del 13/02/2015 - Registro Particolare 169 Registro Generale 1085
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 44/2014 del 09/01/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/2014 - Registro Particolare 148 Registro Generale 1036
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 3563/2011 del 16/06/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/04/2011 - Registro Particolare 751 Registro Generale 3457
Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT SPA Repertorio 1040156/2011 del 20/04/2011
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 E
DLGS 46/99 E D LGS 193/01
n.b. Grava solo su Fabbricati - foglio 20, particella 379

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/2009 - Registro Particolare 1798 Registro Generale 8402
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 128616/104 del 06/08/2009
IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs.
46/99 e dal d. lgs. 193/01
n.b. Grava solo su Fabbricati - foglio 20, particella 379

- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/11/1991 - Registro Particolare 5284 Registro Generale 8515
Pubblico ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 3435 del 25/10/1991
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL, grava sulle p.lle 346 e 347

6.3 - Situazione locativa

Tutte le particelle di terreno del lotto 3 (ad eccezione della particella 352) risultano locate.

7 - DIVISIBILITA'

In base alle considerazioni di cui sopra, visti i caratteri urbanistici ed edilizi, anche alla stregua dello stato morfologico del bene, si ritiene che, allo stato attuale sussistono i presupposti per dividere il compendio oggetto di indagine valutativa nei quattro lotti, come prima descritti:

- **LOTTO 1 - EDIFICIO E TERRENI "LOC. DEL PONTE"** ²⁸
F.20, PARTICELLE 315, 377-378, 285, 300-301, 346-347, 386 E PARTICELLE 318 SUB.1 E 2, 379
- **LOTTO 2 - TERRENI "A VALLE DI LOC. DEL PONTE"**
F.20, PARTICELLE 211-212, 382-383
- **LOTTO 3 - TERRENI "IL PIANO" (LOTTO 3)** ²⁹
F.20, PARTICELLE 164-170, 179-180, 194-195, 352, 354 E 380
- **LOTTO 4 - TERRENI "POZZO TERMALE"** ³⁰
F.8, PARTICELLE 10-12, 158, 23, 40-42 E 60

²⁸ Il lotto comprende vari edifici di cui n.1 abitazione (P.315) e annessi di varia natura non autorizzati, solo in parte accatastati (p.379) ricadenti nelle particelle 301, 318,346,347,379 e 386

²⁹ La p.352 comprende edificio diruto

³⁰ Il lotto comprende pozzo acqua termale (P.40)

8 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

La stima viene condotta secondo due procedure di calcolo distinte, per il fabbricato (p.318 sub.1) e per i terreni compresi nei 4 lotti identificati nella presente relazione, sulla base del valore di mercato per quanto riguarda l'unità immobiliare risultata autorizzata dal comune di Monticiano e dei valori medi di esproprio valevoli per la provincia di Siena per il 2018 per quanto riguarda i terreni; tutti gli altri manufatti prima descritti sono da considerarsi incongrui e, ove sanabili, di valore commerciale nullo in rapporto ai costi da sostenere per l'ottenimento delle rispettive conformità.

8.1 Criterio di valutazione dell'immobile - p.318 sub.1³¹ e resede (lotto 1)

Come si calcola il valore degli immobili è tema indubbiamente difficile. Tema difficile per il presente (valore attuale) ed ancor di più difficile per il passato (valore iniziale, riferito ad anni). Gli studi anteriori in materia, prevalentemente teorici, consistono in poco accessibili trattati di estimo, i quali insegnano che la stima di un immobile può avvenire coi metodi di capitalizzazione del reddito o della stima diretta del valore dell'area e del costo di costruzione. Tuttavia non trovandomi d'accordo sulla terminologia da attribuire ai citati metodi di stima (analitica e sintetica) né sull'ammissibilità di utilizzazione contemporanea dei due suddetti metodi, lo scrivente utilizzerà il metodo di stima analogico-comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi per qualità e posizione rispetto a quello oggetto di stima; su tale metodo si basa sia il sistema fiscale attuale, sia tutto lo sviluppo delle regole estimative elaborate nei testi di estimo (vedere "Rivista del consulente tecnico" Maggioli editore - "Lezioni di estimo civile e rurale" edizioni Italiane - "Come si stima il valore degli immobili" Marina Tamborrino - "Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima" Rivista genio rurale), nonché i valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia del territorio. Tuttavia, a fronte delle particolari caratterizzazioni geografico-funzionali del compendio in oggetto, è indiscutibile e necessario, al fine di ottenere una valutazione il più possibile aderente agli attuali volumi finanziari delle compravendite immobiliari, considerare anche la complessa ed ormai consolidata situazione economica italiana. La crisi economico finanziaria attuale, accompagnata da una incisiva tassazione sugli immobili ha inciso profondamente sul mercato immobiliare. Secondo i dati diffusi dai principali osservatori immobiliari le compravendite di immobili sono scese nel primo trimestre 2014 del 7,8% (con una ulteriore caduta rispetto al peggior analogo periodo del 2012/13) ed il trend, è indubbio che proseguirà per tutto il 2018 (il 2015/2016 ha registrato compravendite in crescita di circa 50mila unità, verso quota 470mila, ma con prezzi ancora in calo del 3% circa. Nel dettaglio il calo delle quotazioni, comunque inferiore

³¹ *Ai fini della stima viene considerato solo l'immobile regolare dal punto di vista urbanistico, ossia l'abitazione identificata al F.20, p.318, sub.1; la tettoia di cui al sub.2 non è considerata ai fini della stima della superficie commerciale ma sono invece da considerare i costi relativi alla sua demolizione o spese tecniche legate all'eventuale, sanatoria, con applicazione di opportuno coefficiente decurtativo.*

rispetto agli anni passati, è stimato in -2,9% per le abitazioni, -3,1% per gli uffici e -2,6% per i negozi.). La previsione per il 2018³² riguarda la prosecuzione della flessione dei prezzi ma su ritmi meno intensi rispetto agli ultimi anni. Anche rispetto alle locazioni gli osservatori stimano un leggero miglioramento sia per quanto riguarda i contratti conclusi che per la prosecuzione della tendenza alla stabilizzazione dei canoni. Per la stima del bene ci siamo avvalsi del contributo di operatori della piazza, dell'analisi degli annunci economici della zona e della consultazione dell'osservatorio dell'agenzia del territorio. In pratica riteniamo che il compito del consulente estimatore giudiziario, ed è il procedimento che seguiamo, sia quello di documentarsi il più possibile sui prezzi praticati in zona attraverso stampa, contatti con operatori, osservatori specializzati, ma di attuare poi una mediazione personale fondata sulla propria esperienza e sul proprio buon senso, relativamente allo specifico immobile oggetto di valutazione.

Solo l'esperto valutatore saprà, in piena coscienza e con l'ausilio della propria esperienza, attribuire un giusto ed equo valore al bene tenendo conto di una serie di fattori che sono peculiari e caratteristici del bene in questione come ad esempio la situazione alla data del sopralluogo.

E non si può non tenere conto della dimensione e pezzatura del bene, delle sue dotazioni; della ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare dell'immobile; degli affacci e dei confini; dell'epoca di costruzione; dello stato di conservazione e manutenzione; delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali; della situazione amministrativo/urbanistica; dei collegamenti e degli accessi; dello stato di fatto e di diritto del bene, della situazione dei servizi e

³² Negli ultimi mesi si sono rafforzati i segnali di vitalità del mercato immobiliare che si erano iniziati a manifestare a partire dalla metà dello scorso anno.

Il miglioramento della situazione macroeconomica, associato all'eccezionalità delle misure di politica monetaria adottate dalla Banca centrale europea, hanno avuto un effetto positivo sulla fiducia delle famiglie e sul sistema bancario.

Si tratta di elementi centrali nell'orientamento delle dinamiche del settore immobiliare, specie in una fase in cui la precarietà delle condizioni reddituali di molti nuclei familiari non può considerarsi esaurita.

Tuttavia, in un contesto fortemente segnato dagli effetti della crisi, il processo di risalita del mercato, sia in termini di compravendita sia in termini di prezzi, non potrà che essere graduale.

È bene, al proposito, non farsi illusioni: nessuna crescita travolgente è alle viste, niente di riconducibile alla prepotente ascesa che ha caratterizzato buona parte dello scorso decennio, il cui lascito rappresenta ancora oggi un problema destinato ad influenzare in misura rilevante l'operatività dei prossimi anni.

L'eccesso di credito che ha alimentato il mercato immobiliare trova, infatti, fedele rappresentazione alla voce incagli e sofferenze che le banche sono costrette a fronteggiare mediante robusti accantonamenti.

Il difficile smaltimento delle scorie accumulate finisce inevitabilmente per ridurre il sostegno al comparto immobiliare, anche se non mancano istituti che, stimolati dalla rilevante redditività garantita dagli attuali spread, sono finalmente tornati su posizioni espansive.

È, dunque, in questa situazione ancora critica che si inserisce la prospettiva di risalita delle transazioni immobiliari, la cui intensità non sarà tale da impedire, almeno nell'immediato, ulteriori arretramenti dei valori. L'assenza di prospettive di rivalutazione, associata alla debolezza reddituale degli immobili in locazione e all'accresciuta gravosità del carico fiscale, finiscono inevitabilmente per accentuare le difficoltà del settore.

Se non vi sono dubbi che per l'immobiliare si sia aperta una nuova fase, pare altrettanto evidente che il percorso di risalita di preannuncia lungo e a tratti tortuoso.

Luca Dondi

Direttore commerciale di Nomisma

della qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; della potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante.

Non ultima poi, la situazione contingente del mercato³³, assume una valenza fondamentale, particolarmente all'attualità.

Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che sono stati anche in questo caso tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile.

³³ *In Italia la ripresa delle compravendite immobiliari residenziali nel corso del 2016 è andata consolidandosi, prendendo avvio dai comuni capoluogo di provincia per poi propagarsi alle aree limitrofe. Secondo i dati Nomisma, complessivamente le compravendite di abitazioni registrate in Italia nel corso del 2016 sono state 528.865, con un incremento del 18,9% rispetto al 2015, tornando su livelli di poco inferiori rispetto a quelli del 2011. Sul fronte degli immobili per le imprese (uffici, laboratori e capannoni), il 2016 ha rappresentato, per l'intero mercato italiano, l'anno di inversione del trend, con un aumento significativo annuo dei contratti pari al 17% a/a. L'inversione di tendenza è stata alimentata dai segmenti terziario e industriale, con un aumento dei contratti nell'ultimo anno che contrasta il calo registrato nel 2015, mentre, in analogia con quanto rilevato per il segmento residenziale, procede al ripresa del mercato delle compravendite dei negozi, con tassi che tendono di anno in anno ad irrobustirsi. Sul fronte dei prezzi, invece, le aspettative di stabilizzazione non si sono concretizzate, evidenziando ancora una flessione media dei prezzi del 2% nel 2016. Percentuale che va ad aggiungersi al crollo di oltre il 20% accumulato a partire dal 2008. Secondo Nomisma, le cause sono da ricercarsi soprattutto nel perdurante eccesso di offerta, oltre che nella debolezza della domanda. Quest'ultima, infatti, è legata per il 60% al credito bancario e potrebbe di conseguenza subire il contraccolpo di eventuali crisi nel settore, in questo momento molto esposto all'andamento dei mercati. Inoltre, manca ancora, soprattutto in provincia, la componente di acquisto per investimento. Per quanto riguarda il comparto residenziale, le transazioni stanno crescendo anche nei primi mesi del 2017 e Nomisma si attende che le compravendite proseguano anche nei prossimi mesi, anche se è ancora difficile capire con quale intensità. La società ha fissato per fine anno una stima pari a 565 mila scambi. Segnali confortanti arrivano comunque dalla riduzione dei tempi medi di vendita – che registrano un moderato miglioramento nella velocità di assorbimento delle abitazioni in vendita – e da una lieve contrazione dello sconto medio praticato. A titolo esemplificativo, per le abitazioni usate la media è scesa a poco più di 8 mesi contro gli 8,7 del 2016 e i 10 raggiunti all'apice della crisi, ma sono ancora lontani i 5 mesi del 2008. Discorso analogo per gli sconti effettuati in fase trattativa: la differenza tra prezzo richiesto e prezzo finale si riduce infatti dal 17,6% al 16,2% medio nell'ultimo anno, ma era pari al 10,7% nel 2008. Il riflesso delle dinamiche del mercato immobiliare può essere desunto anche dall'analogia dell'andamento delle compravendite con l'aumentata incidenza della componente sostenuta da credito sul totale delle transazioni, che, come citato prima, è arrivata ad attestarsi su valori prossimi al 60%. Il balzo in avanti delle transazioni rilevato nel 2016 è stato di gran lunga superiore alle attese e ha interessato in maniera diffusa l'intero territorio nazionale e la totalità dei comparti immobiliari.*

Numero di compravendite di abitazioni sostenute da mutuo su totale			
	2014	2015	2016
Numero compravendite	417.524	444.636	528.865
di cui sostenute da mutuo	183.657	246.627	314.018
Incidenza % compravendite con mutuo su totale	44,0	55,5	59,4

Fonte Crif, Nomisma e Agenzia delle Entrate

Se sul fronte delle quantità si è registrato il terzo anno consecutivo di crescita, con riferimento ai prezzi, invece, non si è ancora manifestata l'inversione del ciclo deflattivo: la relazione tra valori e quantità registrata nei precedenti cicli immobiliari, quando la ripresa dei prezzi seguiva di 1 o al massimo 2 anni la risalita delle compravendite, non trova riscontro nel contesto attuale. Tale andamento anomalo del ciclo immobiliare può essere spiegato da un'eccessiva rigidità dell'offerta, che per lungo tempo ha mantenuto prezzi elevati che non incontravano le possibilità di spesa dal lato della domanda. Al dimezzamento del numero di compravendite non è, infatti, corrisposto un coerente aggiustamento dei valori e, ciò ha creato le premesse, di fatto, per una prolungata fase di contrazione dei prezzi.

Alla luce di tali considerazioni, le attese per il 2017/2018 di Nomisma si riassumono in un'ulteriore diminuzione dei valori, che dovrebbe essere più marcata per gli uffici (-1,5%) rispetto ad abitazioni e negozi (-0,9%). L'intensità del calo dovrebbe mostrarsi più contenuta nel 2018, con arretramenti inferiori al punto percentuale in tutti i comparti, per poi progressivamente esaurirsi nel 2019, almeno per i settori residenziale e commerciale, mentre il comparto direzionale è atteso scontare un'ulteriore flessione.

Le stime che seguono tengono pertanto conto di tutti questi fattori per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene oggetto di stima. Le stime che seguono devono in ogni caso intendersi a corpo e non a misura. I calcoli effettuati in base alla superficie del bene servono a stabilire l'ordine di grandezza della valutazione ma non la stima definitiva che, ripetiamo, deve considerarsi a corpo e non a misura. In particolare, è bene sottolineare positivamente le potenzialità utili a dimostrare la validità dell'investimento. Invero è, come già evidenziato, che il compendio immobiliare risulta morfologicamente funzionale ed in sufficiente stato manutentivo; inoltre, lo stesso, per dimensioni e funzionalità, ben si adatta alle esigenze di soggetti alla ricerca di opportunità immobiliari, anche come investimento da porre a reddito, data l'ubicazione strategica vicino alla Siena-Grosseto ed anche il contesto paesaggistico di rilievo. Le stime che seguono tengono pertanto conto di tutti questi fattori per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene oggetto di stima. Le stime che seguono devono in ogni caso intendersi a corpo e non a misura.

I calcoli effettuati in base alla superficie del bene servono a stabilire l'ordine di grandezza della valutazione ma non la stima definitiva che, ripetiamo, deve considerarsi a corpo e non a misura. In particolare, è bene sottolineare positivamente le potenzialità utili a dimostrare la validità dell'investimento. Invero è, come già evidenziato, che il compendio immobiliare risulta morfologicamente funzionale seppure in cattivo stato manutentivo; inoltre, lo stesso, per dimensioni e funzionalità, ben si adatta alle esigenze di soggetti alla ricerca di opportunità immobiliari, anche come investimento da porre a reddito.

Ai fini della stima del valore dell'immobile ci si avvale del calcolo della superficie commerciale vendibile, che rappresenta il parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali degli immobili. Tale parametro è calcolato dalla somma delle singole superfici che compongono l'unità immobiliare, ognuna delle quali ponderata ed eventualmente ricalcolata, tramite apposito coefficiente di riduzione, in funzione della oggettiva destinazione.

Destinazione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie utile lorda mq³⁴	Coefficiente	Superficie Commerciale mq
Abitazione (p.318 sub.1)	normale	68,0	81,6	1	81,6
Portico (p.318 sub.1)	normale	50,0	55,0	0,40	22,0
Resede (p.318)	normale	750,0	---	0,05	37,5
Totale		---		---	141,1

³⁴ La valutazione estimativa viene individuata applicando alla superficie netta un coefficiente orientativo pari al 20% per l'abitazione ed il 10% per il portico. In tal modo si ottiene la superficie lorda che comprende anche la superficie delle murature perimetrali.



Panoramica generale p.318

Alla stregua di quanto sopra, presi in considerazione i valori medi risultanti da compravendite similari ed in assenza di effettive similitudini dedotti i previsionali valori economici, si ottengono le seguenti valutazioni riferite alla piena proprietà delle unità immobiliari poste nel comune di Monticiano.

Si evidenzia che nella zona mediamente, il prezzo richiesto per un appartamento in vendita è pari a 1.500 €/mq di superficie commerciale, al di sotto della media regionale. Secondo i dati ufficiali dell'OMI, i prezzi per la destinazione residenziale (in normale stato manutentivo) sono compresi tra 1.350 €/mq e 1.800 €/mq (considerando come riferimento la superficie lorda commerciale), per la tipologia villini. Ciò premesso, vista la destinazione dell'immobile principale (p.318 sub.1³⁵), vista l'ubicazione e gli elementi che lo caratterizzano, il valore unitario sarebbe valutabile in 1.400,00 €/mq di superficie netta, se lo stesso fosse in condizioni manutentive "normali". Considerando spese di restauro rispondenti a 300 €/mq, comprese le spese tecniche, il valore di stima di riferimento è pari a € 1.100,00 €/mq. Si ha pertanto la valutazione di stima riportata al paragrafo successivo.

8.2 Criterio di valutazione dei terreni (lotto 1,2,3,4)

Come si calcola il valore dei terreni è tema indubbiamente difficile. Tema difficile per il presente (valore attuale) ed ancor di più difficile per le garanzie offerte dal futuro. Data la particolarità del compendio oggetto di stima, lo scrivente utilizzerà il metodo diretto di stima analogico-comparativo,

³⁵ *Il sub.2 non viene considerato in quanto non autorizzato*

basato sulla ricerca di valori di mercato noti per aree quanto più possibile simili a quello oggetto di stima. In particolare, si ritiene che il riferimento più attendibile ai fini della determinazione del valore di mercato sia quello agricolo, valutato a fini espropriativi³⁶. Sul metodo diretto si basa sia il sistema fiscale attuale sia tutto lo sviluppo delle regole estimative elaborate nei testi di estimo (vedere “Rivista del consulente tecnico” Maggioli editore - “Lezioni di estimo civile e rurale” edizioni Italiane - “Come si stima il valore degli immobili” Marina Tamborrino - “Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima” rivista genio rurale), nonché i valori indicati dall’osservatorio dei valori agricoli medi della provincia di Siena per l’annualità 2018 (aggiornamento marzo 2018), per la regione agraria n°4, categorie varie, come pubblicata dalla commissione espropri dell’amministrazione provinciale di Siena³⁷, quale ultimo dato disponibile per il comune di Monticiano. Presi quindi in considerazione i valori medio/bassi risultanti da compravendite similari, viste le caratteristiche dei terreni e dedotti i previsionali valori economici, considerando l’ubicazione, l’inattività (i terreni non risultano perlopiù coltivati) e la consistenza dei terreni, tenuto inoltre conto dell’attuale periodo di mercato, si ritiene che il valore unitario cautelativo per le categorie di coltura a seminativo e seminativo arboreo, prato e bosco sia individuabile in un valore medio pari a €/mq 0,50. Tale valore della piena proprietà, comprende già un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 20%, quale coefficiente decurtativo risultato necessario per equilibrare alcuni aspetti nocivi, alla veloce e redditizia alienazione dei terreni, ovvero:

- (10%) abbattimento forfettario inerente l’assenza di garanzia per vizi occulti stante la natura della vendita giudiziaria e la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenzia marcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive (giudiziarie/fallimentari) rispetto a beni compravenduti nel libero mercato;
- (10%) abbattimento forfettario inerente gli oneri da sostenere per la conformità urbanistica e catastale dei terreni occupati da immobili, inaccessibili o interessati da erosione.

³⁶ *La stima viene quindi condotta con riferimento al massimo e miglior utilizzo “Highest and Best Use – HBU”, concetto secondo cui il valore di una proprietà è direttamente connesso all’uso di tale proprietà; il massimo e miglior utilizzo è il più conveniente e migliore uso che produce il più alto valore della proprietà. Nel caso specifico questo utilizzo è l’uso corrente della proprietà.*

³⁷ *Commissione Provinciale Espropri - La Provincia di Siena ha istituito, su provvedimento regionale, una speciale Commissione provinciale espropri, che ha la funzione di determinare, su richiesta delle autorità competenti per le espropriazioni finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche o private:*

- *l’indennità di espropriazione sia preventiva che definitiva nel caso di indennità non accettate*
- *l’indennità di occupazione temporanea di aree non soggette ad esproprio, sia preventiva che definitiva nel caso di indennità non accettate*
- *l’indennità di asservimento sia preventiva che definitiva nel caso di indennità non accettate*

La Commissione si occupa inoltre della determinazione del corrispettivo retrocessione totale o parziale di un bene espropriato e provvede a determinare ogni anno i valori agricoli medi dei terreni agricoli della Provincia di Siena, considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, nell’ambito delle singole regioni agrarie.

Per quanto riguarda il terreno di cui al F.8 particella 40, interessato da presenza di acqua termale, lo stesso costituisce un'eccezione. Il terreno ad oggi non è accessibile ma al suo interno è presente pozzo autorizzato in cui, in passato, è stata riscontrata una falda di acqua con caratteristiche termali. La concessione di acqua termale denominata " La Locanda del Ponte", posta nel comune di Monticiano (SI) rilasciata con Decreto Regionale n 6873 del 24.12.2009 è oggetto di successiva comunicazione di avvio del procedimento finalizzato alla decadenza della concessione mineraria a seguito della procedura fallimentare in oggetto. Ai fini della valutazione il terreno, in mancanza di dati certi relativi alla redditività, lo stesso viene valutato in base al costo di realizzazione dell'infrastruttura termale comprensiva dell'eventuale rinnovo della concessione mineraria, determinando un valore di circa €/mq 1,00, già decurtato del 20% per l'attuale inaccessibilità del terreno.

8.3 Valutazione dei singoli lotti

LOTTO 1 - EDIFICIO E TERRENI "LOC. DEL PONTE" ³⁸

La valutazione è suddivisa in due stime distinte, rispettivamente per l'immobile ed i terreni.

1. FABBRICATI - F.20, PARTICELLE 318 SUB.1 (OLTRE SUB. 2 E PARTICELLA 379 NON CONFORMI)

Abitazione (P.318 sub.1)	€/mq	1.100,00	x	mq.	141,1	tot €.	155.210,00
---------------------------------	------	----------	---	-----	-------	--------	-------------------

ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO 155.200,00

(centocinquantacinquemiladuecento/00)

Alla risultanza ottenuta, come sopra determinata, è stato applicato idoneo coefficiente di deprezzamento stante le particolari condizioni economiche nazionali e locali nonché le condizioni dell'edificio. Conseguentemente, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene necessario applicare un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 20%. L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessaria per equilibrare alcuni aspetti nocivi, alla veloce e redditizia alienazione del bene, ovvero:

- (10%) abbattimento forfettario inerente l'assenza di garanzia per vizi occulti stante la natura della vendita giudiziaria e la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenzia marcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive (giudiziarie/fallimentari) rispetto a beni compravenduti nel libero mercato;
- (8%) abbattimento forfettario inerente agli oneri da sostenere per la conformità urbanistica (anche a mezzo di opere edili) e catastale inerente la tettoia di cui al sub.2 ed il resede;

³⁸ Il lotto comprende vari edifici di cui n.1 abitazione (P.318) e annessi di varia natura non autorizzati, solo in parte accatastati (p.379) ricadenti nelle particelle 301, 318,346,347,379 e 386. La valutazione non prende in considerazione i manufatti non conformi.

- (2%) abbattimento forfettario inerente la presenza di fessurazioni e degrado strutturale.

Alla stregua di quanto sopra, otterremo la seguente determinazione finale:

Abitazione (P.318 sub.1) euro 155.200,00 - 20 % tot. €. **124.168,00**

(VALORE PIENA PROPRIETA') ARROTONDATO PER DIFETTO

1 ABITAZIONE (LOTTO 1 P.318 SUB.1) EURO 124.000,00
(centoventiquattromila/00)

TERRENI - F.20, PARTICELLE 315, 377-378, 285, 300-301, 346-347, 386

Presi in considerazione i valori medio/bassi risultanti da compravendite similari, dedotti i previsionali valori economici, considerando l'ubicazione, l'inattività prolungata e la consistenza dei terreni, tenuto inoltre conto dell'attuale periodo di mercato, si ritiene che il valore unitario cautelativo di vendita per le rispettive categorie di coltura, sia la seguente:

Terreno/resede³⁹ €/mq 0,50 x mq. 1.190 tot €. **595,00**
(F.20 P.379)

Terreni a prato, bosco misto, seminativo €/mq 0,50 x mq. 14.620 tot €. **7.310,00**
(F.20 P.300,301,346,347,377,378)

Terreni a Seminativo €/mq 0,50 x mq. 11.290 tot €. **5.645,00**
(F.20 P. 285,315,386)

Per un totale parziale pari a euro € **13.550,00**

(VALORE PIENA PROPRIETA') ARROTONDATO PER DIFETTO

2 TERRENI (LOTTO 1) EURO 13.500,00
(tredicimilacinquecento/00)

Per un totale (1 + 2) pari a euro € **137.500,00 per il LOTTO 1.**

(VALORE PIENA PROPRIETA') ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE ABITAZ. E TERRENI (LOTTO 1) EURO 137.500,00
(centotrentasettemilacinquecento/00)

LOTTO 2 - TERRENI "A VALLE DI LOC DEL PONTE"

F.20, PARTICELLE 211-212, 382-383

³⁹ Su cui insiste magazzino presumibilmente non regolare.

Terreni a seminativo e bosco ceduo €/mq 0,50 x mq. 11.731 tot €. **5.865,50**

(F.20 P. 211,212,382,383)

(VALORE PIENA PROPRIETA') ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE TERRENI (LOTTO 2) EURO 5.800,00

(cinquemilaottocento/00)

LOTTO 3 - TERRENI "IL PIANO"

F.20, PARTICELLE 164-170, 179-180, 194-195, 352, 354 E 380 (p.352⁴⁰ comprende edificio diruto)

Terreni a prato, seminativo e seminativo arb. €/mq 0,50 x mq. 136.693 tot €. **68.346,50**

(F.20 P.164-170, 179-180, 194-195, 352 che comprende edificio diruto⁴¹, 354, 380)

(VALORE PIENA PROPRIETA') ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE TERRENI (LOTTO 3) EURO 68.000,00

(sessantottomila/00)

LOTTO 4 - TERRENI "POZZO TERMALE"

F.8, PARTICELLE 10-12, 158, 23, 40-42 E 60

Terreni a seminativo, bosco, incolto e prato €/mq 0,50⁴² x mq. 24.390 tot €. **12.195,00**

F.8, PARTICELLE 10-12, 158, 23, 42 E 60

Terreni con pozzo termale €/mq 1,00⁴³ x mq. 71.240 tot €. **71.240,00**

F.8, PARTICELLA 40

Per un totale pari a euro € **83.435,00 per il LOTTO 4.**

(VALORE PIENA PROPRIETA') ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE TERRENI (LOTTO 4) EURO 83.400,00

(ottantatremilaquattrocento/00)

⁴⁰ La valutazione non prende in considerazione i manufatti non conformi.

⁴¹ Attualmente privo di qualsiasi valore

⁴² Il valore medio rimane inalterato seppure sia stata comunicata informalmente la forte erosione dei terreni appartenenti alle particella 158 più vicine al fiume Merse (ad oggi non verificabile in quanto non accessibile)

⁴³ L' eventuale odierna permanenza dell'acqua termale nella particella 40, da accertare con aggiornati studi

8.4 Valutazione conclusiva

In conclusione si ha pertanto la seguente valutazione:

TOTALE ABITAZ. E TERRENI (LOTTO 1) EURO 137.500,00
(centotrentasettemilacinquecento/00)

TOTALE TERRENI (LOTTO 2) EURO 5.800,00
(cinquemilaottocento/00)

TOTALE TERRENI (LOTTO 3) EURO 68.000,00
(sessantottomila/00)

TOTALE TERRENI (LOTTO 4) EURO 83.400,00
(ottantatremilaquattrocento/00)

ALLEGATI

- 1) verbali di ricognizione;
- 2) visure catastali (visura catastale, storico catastale, estratto di mappa, planimetrie catastali);
- 3) “certificazione di vincolo” rilasciata dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio;
- 4) tre contratti compravendita;
- 5) n. 1 attestato di prestazione energetica;
- 6) certificato di destinazione urbanistica;
- 7) pratiche edilizie reperite presso il comune di Monticiano;
- 8) visure ipocatastali;
- 9) contratto di locazione dei terreni di cui al lotto 3.

Il sottoscritto, grato della fiducia accordatagli, resta a disposizione della S.V.

Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Con ossequio.

Siena, 25 novembre 2018

Andrea Petreni