

TRIBUNALE DI SIENA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare RG n. 68/2024

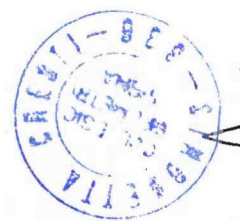
Promossa da

nei confronti di

Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella

PERIZIA IMMOBILIARE

Siena, lì 20.08.2025



L'esperto stimatore
Geom. Simonetta Cresti



LOTTO UNICO



abitazione





laboratorio



Indice:

1)Premesse generali	Pag. 5
2)Ispezioni e verifiche catastali	Pag. 6
3)Verifica delle trascrizioni	Pag. 11
4)Elenco formalità pregiudizievoli	Pag. 11
5)Composizione dei lotti di vendita	Pag. 13
6)Descrizione del lotto di vendita	Pag. 14
7)Regime vincolistico	Pag. 27
8)Accertamenti urbanistici	Pag. 27
9)Valore di mercato	Pag. 34
10)Valore di vendita	Pag. 36



1-PREMESSE GENERALI

Con decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 09.12.2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di Esperto stimatore nell' Esecuzione Immobiliare n. 68/2024 ponendomi i quesiti di rito, relativi agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare di cui alla nota di trascrizione F

del complesso immobiliare ubicato in Comune di Cetona (SI) SP 321 del Polacco ,71 censito :

·al C.F. di detto comune

F°7, p.lla 310,A/3, vani 11,5; F°7,p.lla 306,C/2, mq. 155

·al C.T. di detto Comune

F°7, p.lle 45, 46,47,305,309,312

a-Prestato giuramento il 13.12.2024, la scrivente ha verificata preliminarmente, la completezza della documentazione depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, ex art. 567 comma 2° c.p.c., nonché la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento immobiliare:

•I dati riportati nel pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione individuano in maniera inequivocabile i beni oggetto di procedura ma si evidenzia che:

- l'immobile censito al C.F. F°7 p.lla 306 attualmente è in categoria C/3;

-l'immobile censito al C.F. F°7, p.lla 310 attualmente è in categoria A/7 .

Non si rilevano carenze nella documentazione versata in atti
E.I. Rg.68/2024 Tribunale di Siena



b-Preliminarmente la scrivente ha esperito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate in merito alla sussistenza di eventuali contratti di locazione immobiliare in essere. L'immobile censito al F°7 p.lla 306 risulta occupato da terzi; l'immobile censito al F°7, p.lla 310 è occupato per fini abitativi dal comproprietario debitore; i terreni sono occupati da terzi.

N.B. l'indirizzo riportato sia al catasto, sia all'anagrafe del comune di Cetona (S.S. 321 Est 71) non è aggiornato , in quanto precedente al trasferimento della gestione dell'infrastruttura *de qua* da ANAS alla Regione Toscana (d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112) e da quest'ultima al demanio della Provincia di Siena (d.C.R. 19 dicembre 2000, n. 274).

L'attuale indirizzo è S.P. 321 del Polacco n.71

2-ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

FABBRICATI

a) Abitazione in villino , S.P. 321 del Polacco n.71, Comune di Cetona (SI) p.T-1°-2°

C.F. Comune di Cetona

F° 7, p.lla 310, cat. A/7, cl.U, vani 12,5, sup. tot. mq. 335, sup tot. escluse arre scoperte mq. 283, R.€. 2.098,11

Ai fini della continuità storico catastale si attesta che:

-al C.T. il mappale 310 , Ente Urbano di mq. 2.699, trae origine dal mappale n.43 del F°7 con Tipo Mappale del 11/05/2006 Pratica n. SI0038117 in atti dal 11/05/2006 (n. 38117.1/2006) .

L'attuale consistenza trae origine da Tipo Mappale del 11/05/2006 Pratica n. SI0038117 in atti dal 11/05/2006 (n. 38117.2/2006) Annotazione di immobile: comprende il fg. 7 n. 307,308 e successivo Tipo Mappale del 14/02/2014 Pratica n. SI0009254 in atti dal 14/02/2014 presentato il 14/02/2014 (n. 9254.1/2014)



-al C.F. l'immobile trae origine da denuncia per COSTITUZIONE del 22/05/2006 Pratica n. SI0042072 in atti dal 22/05/2006 COSTITUZIONE (n. 801.1/2006) ; successiva denuncia per ampliamento-demolizione parziale –diversa distribuzione degli spazi interni, del 20.02.2014 Pratica n. SI0009902 in atti dal 20.02.2014 (n. 3065.1/2014) e variazione nel classamento del 27/01/2015 Pratica n. SI0004580 in atti dal 27/01/2015 (n. 1859.1/2015)
Notifica effettuata con protocollo n. SI0005092 del 29/01/2015

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la conformità della planimetria catastale dell' unità immobiliare con lo stato dei luoghi.

Intestazione catastale:

b-Laboratorio artigianale al p.T. , S.P. 321 del Polacco n.71, Comune di Cetona (SI)

C.F. Comune di Cetona

-F° 7, p.lla 306 ,cat. C/3, cl.1, mq. 180 , sup. catastale mq. 311, R. €. 334,66

Ai fini della continuità storico catastale si attesta che:

-al C.T. il mappale 306 , Ente Urbano di mq. 1.330, trae origine dal mappale n.41 del F°7 con Tipo Mappale del 11/05/2006 Pratica n. SI0038117 in atti dal 11/05/2006 (n. 38117.1/2006) .

L'attuale consistenza trae origine da Tipo Mappale del 11/05/2006 Pratica n. SI0038117 in atti dal 11/05/2006 (n. 38117.2/2006) Annotazione di immobile: comprende il fg. 7 n. 311,313 e successivo Tipo Mappale del 14/02/2014 Pratica n. SI0009254 in atti dal 14/02/2014 presentato il 14/02/2014 (n. 9254.1/2014)

-al C.F. l'immobile trae origine da denuncia per COSTITUZIONE del 22/05/2006 Pratica n. SI0042078 in atti dal 22/05/2006 COSTITUZIONE (n. 802.1/2006) ; successiva denuncia



per ampliamento-cambio di destinazione, del 18.02.2014 Pratica n. SI0009406 in atti dal 18.02.2014 (n. 2942.1/2014) e variazione nel classamento del 18.02.2015 Pratica n. SI0008642 in atti dal 18.02.2015 (n. 2886.1/2015)

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la conformità della planimetria catastale dell' unità immobiliare con lo stato dei luoghi.

Intestazione catastale:

TERRENI

1-Terreno S.P. 321 del Polacco -Cetona

C.T. Comune di Cetona

F° 7, p.lla 45,pascolo arborato, cl.2, mq. 290, RD €. 0,09, RA €. 0,04

Il mappale non ha subito modifica di identificativo e consistenza dalla data di impianto meccanografico del 03.09.1971

Intestazione catastale:

2-Terreno S.P. 321 del Polacco -Cetona

C.T. Comune di Cetona

F° 7, p.lla 46,seminativo , cl.2, mq. 2.690, RD €. 13,89, RA €. 9,03



Il mappale non ha subito modifica di identificativo e consistenza dalla data di impianto meccanografico del 03.09.1971. Con REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 04/10/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 4414.3/1990) da seminativo arborato a seminativo.

Intestazione catastale:

3-Terreno S.P. 321 del Polacco -Cetona

C.T. Comune di Cetona

F° 7, p.lla 47,seminativo , cl.3, mq. 720, RD €. 2,05, RA €. 1,86

Il mappale non ha subito modifica di identificativo e consistenza dalla data di impianto meccanografico del 03.09.1971

Intestazione catastale:

4-Terreno S.P. 321 del Polacco -Cetona

C.T. Comune di Cetona

F° 7, p.lla 305,seminativo , cl.4, mq. 515, RD €. 0,66 RA €. 0,80

Il mappale trae origine dal mappale n.41 del F°7 , con Tipo Mappale del 11/05/2006 Pratica n. SI0038117 in atti dal 11/05/2006 (n. 38117.1/2006)

Intestazione catastale:



5-Terreno S.P. 321 del Polacco -Cetona

C.T. Comune di Cetona

F° 7, p.lla 309,seminativo , cl.2, mq. 776, RD €. 4,01 RA €. 2,61

Il mappale trae origine dal mappale n.42 del F°7 , con Tipo Mappale del 11/05/2006
Pratica n. SI0038117 in atti dal 11/05/2006 (n. 38117.1/2006)

Si evidenzia che parte del mappale è occupato dalla viabilità d'accesso a terreni e fabbricati

Intestazione catastale:

6-Terreno S.P. 321 del Polacco -Cetona

C.T. Comune di Cetona

F° 7, p.lla 312,seminativo , cl.2, mq. 8.110, RD €. 41,88 RA €. 27,23

Il mappale trae origine dal mappale n.44 del F°7 , con Tipo Mappale del 11/05/2006
Pratica n. SI0038117 in atti dal 11/05/2006 (n. 38117.1/2006)

Una porzione del mappale è occupato dalla viabilità d'accesso a terreni e fabbricati

Intestazione catastale:



3-VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI

In base ai documenti e registri della Conservatoria dei registri Immobiliari di Montepulciano, i cespiti sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà e/o atti trascritti, ultraventennali:

Indicazione analitica dei passaggi di proprietà

Gli immobili sono di proprietà

4-ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1-Iscrizione contro RG 4260, RP 895, del 02.08.2006 (Atto notaio Restaino Luca di Chianciano Terme del 28.07.2006 rep. n. 2670/1347) di ipoteca volontaria a favore di

derivante da concessione a



garanzia di mutuo fondiario capitale €.250.000,00 totale €. 500.000,00 della durata di anni 15,

, gravante per le rispettive quote di proprietà indivisa $\frac{1}{2}$ ciascuno sugli immobili ubicati in Comune di Cetona , S.S. 321 Est n.71, censiti al C.F. F° 7, p.IIIa 310 , A/3, vani 11,5;F°7,p.IIIa 306, C/2, mq. 155 ed al C.T. F°7 p.IIIe 45, 46, 47, 305, 309, 312 (cfr all.5/a)

2- Trascrizione contro R.G. n. 4145 RP n. 2792 del 21.11.2011 (Atto Tribunale di Montepulciano rep. n. 4434/2011 del 11.10.2011) di domanda giudiziale a favore e contro
derivante da divisione giudiziale, gravante per le
rispettive quote di proprietà indivisa $\frac{1}{2}$ ciascuno sugli immobili ubicati in Comune di Cetona , censiti al C.F. F° 7, p.IIIa 310 , A/3, vani 11,5;F°7,p.IIIa 306, C/2, mq. 155 ed al C.T. F°7 p.IIIe 45, 46, 47, 305, 309, 312 (cfr.all.5/b)

3- Iscrizione contro RG 291, RP 29, del 25.01.2023 (Atto Corte d'Appello di Firenze del 14.10.2022 rep. n. 2300) di ipoteca giudiziale a favore di
per la quota di proprietà $\frac{1}{2}$, derivante da sentenza di separazione personale, contro C per la quota di proprietà $\frac{1}{2}$, gravante sull' immobile ubicato in Comune di Cetona , S.S. 321 Est n.71, censito al C.F. F° 7, p.IIIa 310 , A/7, vani 12,50 (cfr all.5/c)

4- Trascrizione contro RG n. 3173, RP n 2419 del 15.07.2024 atto Tribunale di Siena rep. n. 1138 del 29.04.2024 per verbale di pignoramento immobili a favore di

gravante per le rispettive
quote di proprietà indivisa $\frac{1}{2}$ ciascuno sugli immobili ubicati in Comune di Cetona , censiti al C.F. F° 7, p.IIIa 310 , A/3, vani 11,5;F°7,p.IIIa 306, C/2, mq. 155 ed al C.T. F°7 p.IIIe 45, 46, 47, 305, 309, 312 (cfr.all 5/d)



5- ONERI CONDOMINIALI

Il compendio immobiliare non è costituito in Condominio

6-VERIFICA DIRITTI DI TERZI

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

7-COMPOSIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni pignorati, nonché l'impossibilità di realizzare dalla pubblica viabilità (strada provinciale) , un ulteriore accesso esclusivo , si ritiene necessaria la composizione di UNICO LOTTO DI VENDITA come segue:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di compendio immobiliare composto da abitazione in villino, laboratorio artigianale e sei appezzamenti di terreno agricolo riuniti in unico corpo, ubicato in Comune di Cetona (SI) , S.P. 321 del Polacco n. 71 .

Il tutto censito:

• al C.F. di detto comune :

-F° 7, p.Ila 306, cat. C/3, cl.1, mq. 180 , sup. catastale mq. 311, R. €. 334,66

-F° 7, p.Ila 310, cat. A/7, cl.U, vani 12,5, sup. tot. mq. 335,sup tot. escluse arre scoperte mq. 283, R.€. 2.098,11

• al C.T. di detto comune :

-F° 7, p.Ila 45,pascolo arborato, cl.2, mq. 290, RD €. 0,09, RA €. 0,04

- F° 7, p.Ila 46,seminativo , cl.2, mq. 2.690, RD €. 13,89, RA €. 9,03

- F° 7, p.Ila 47,seminativo , cl.3, mq. 720, RD €. 2,05, RA €. 1,86

- F° 7, p.Ila 305,seminativo , cl.4, mq. 515, RD €. 0,66 RA €. 0,80

- F° 7, p.Ila 309,seminativo , cl.2, mq. 776, RD €. 4,01 RA €. 2,61

- F° 7, p.Ila 312,seminativo , cl.2, mq. 8.110, RD €. 41,88 RA €. 27,23

Confini: prop. , prop. ANAS e Demanio Pubblico dello Stato,

S.P. 321 ,s.s.a.



8-DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Alle ore 11,30 del 21.02.2025 la scrivente ha effettuato accesso al compendio immobiliare in oggetto. Sul posto era presente _____, comproprietario per quota $\frac{1}{2}$ ed ivi residente. (cfr all.1)

Ubicazione

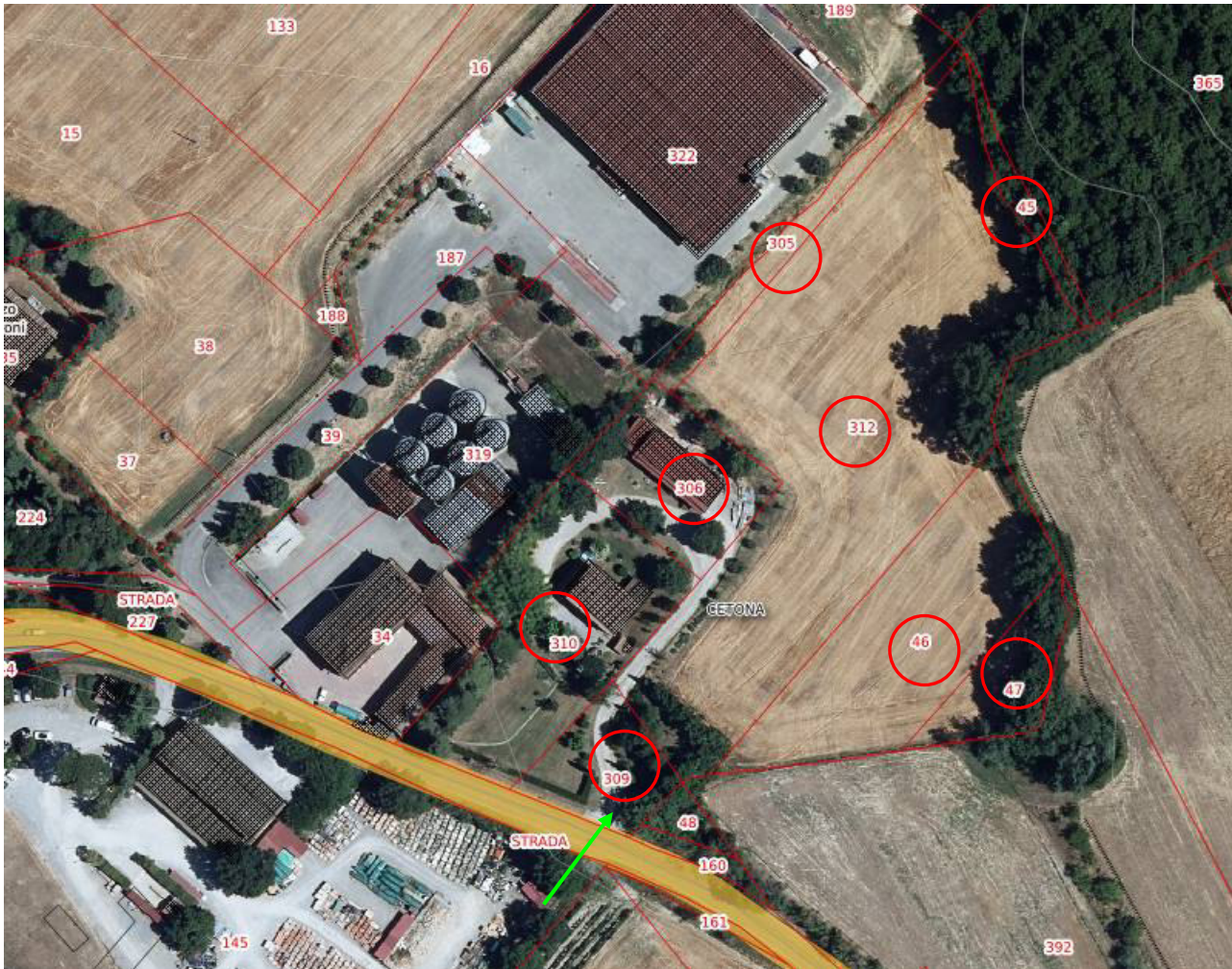
Il compendio immobiliare è ubicato nella zona nord-est del Comune di Cetona, loc. Palazzo Sgarroni, in prossimità della S.P. 321 del Polacco che collega Cetona a Chiusi Scalo ed a poche centinaia di metri dell'autostrada A1 Firenze-Roma. Il capoluogo, ove sono presenti negozi, servizi ed infrastrutture, dista circa 4Km.

Benchè il contesto di inserimento sia la campagna aperta urbanizzata, come meglio attesta la foto satellitare sottostante, il lotto di vendita non gode di posizione amena, in quanto da un lato confina con un'azienda di produzione e vendita prodotti per agricoltura, mentre sul lato opposto della S.P. 321 del Polacco insiste un magazzino con vasta area esterna di rivendita prodotti per l'edilizia.



Inquadramento





Sovrapposizione estratto di mappa catastale e foto satellitare

Descrizione degli immobili

Il lotto di vendita è costituito da immobili e terreni agricoli riuniti in unico corpo, aventi accesso da strada privata sterrata che diparte dalla S.P. 321 del Polacco

L'edificato è costituito da un fabbricato principale in muratura di pietra e mattoni , distribuito su tre piani fuori terra (fabbricato residenziale) con annesso manufatto accessorio e resede di pertinenza e da un edificio secondario elevato su unico piano fuori terra , destinato a laboratorio artigianale .



FABBRICATI

A) Fabbricato residenziale- Abitazione in villino, S.P. 321 del Polacco nc.71

C.F. F° 7, p.lla 310, cat. A/7, cl.U, vani 12,5, sup. tot. mq. 335, sup tot. escluse aree scoperte mq. 283, R.€. 2.098,11

Trattasi di ex casa colonica di epoca anteriore il 01.09.1967 , elevata su tre piani (T-1°-2°) avente struttura portante in muratura mista di pietra e mattoni, solai in parte a voltine di mezzane e profilati metallici, in parte in legname e laterizi. Il tetto a falde inclinate è in latero-cemento dotato di soprastante manto di copertura in tegole e coppi toscani, canali di gronda , discendenti pluviali in rame e completo di dispositivi di accesso in sicurezza. Le facciate, libere su tutti i lati sono in pietra e mattoni stuccati a faccia vista.

Al piano terreno insiste l'ingresso principale all'abitazione che introduce al vano scala di collegamento con il p.1° e da un lato, alla zona giorno , costituita da soggiorno con caminetto, pranzo-k, disimpegno, bagno e rip. sottoscala. Sempre al piano terra, con accesso autonomo dal resede di pertinenza sono presenti tre locali accessori (cantine /magazzino) un forno e due porticati.

Al p.1° la scala approda nel corridoio della zona notte composta da soggiorno con caminetto, quattro camere da letto, due servizi igienici ed un ripostiglio . Dal soggiorno, la stessa scala conduce al p.2° (sottotetto) ove sono situati quattro ambienti soffitta non abitabili (h.max. 2,16 /h.min. 0,90)

•Finiture interne

Tramezzi in muratura di laterizi forati; pavimenti al p. terra in mattonelle di gres, al p.1° in parquet, al p.2° massetto in cls; pareti intonacate e tinteggiate, soffitti a voltine di mezzane stuccate a vista al p.T, in legname e laterizi al p.1° , intonaco e tinteggiatura al p.2°; rivestimenti di bagni e cucina in mattonelle di gres. Il vano scala consta di pareti e soffitto intonacati e tinteggiati . I gradini della rampa che raggiunge il p.1° sono in lastre di travertino, quelli della rampa che porta al p.2° in cemento.



Il bagno situato al p.T. è dotato di areazione meccanizzata e accessoriato con lavabo e w.c. (infisso di accesso assente); i bagni situati al p.1° sono dotati di areazione naturale ed accessoriati da lavabo, bidet ,w.c. , box doccia e/o vasca da bagno.

La porta di ingresso è in legno a due ante, le porte interne sono in legno, finestre e porte-finestre in legno e vetro camera prive di oscurazione esterna.

Nei locali soffitta sono presenti otto finestre a parete e due lucernari a tetto realizzati in legno e vetro-camera.

•Impianti

L'abitazione consta di impianto elettrico tradizionale , autonomo , realizzato sottotraccia (non è stata reperita la certificazione di regolarità) ; impianto di riscaldamento e produzione acs alimentato a gpl (bombolone interrato nel resede di pertinenza) , con caldaia a parete nel rip. al p.1°, termosifoni in ghisa e termo-arredi; termo-camino; adduzione idrica da pozzo di falda ubicato nel resede di pertinenza; scarichi fognari convogliati in fossa imhoff e poi a dispersione nel resede di pertinenza ; antenna tv.

•Accessori

Al piano terra del fabbricato insistono i fondi di pertinenza della residenza.

Il fondo situato a sinistra rispetto all'accesso principale all'abitazione (facciata sud-ovest)dispone di pavimento in conglomerato cementizio, pareti a mattoni stuccati , copertura a falda unica inclinata realizzata in legname e laterizi con soprastante manto in tegole e coppi toscani. L'apertura, priva di infisso, consente la sosta di un veicolo all'interno .

I due fondi situati a destra rispetto all'accesso principale all'abitazione sono tra loro comunicanti e presentano pavimento in conglomerato cementizio, pareti in parte intonacate ed in parte a mattoni , soffitti in ferro e voltine, porte di accesso in legno, finestre in legno e vetro. L'ambiente più piccolo ospita i depositi di accumulo idrico, l'autoclave e l'addolcitore a servizio dell'abitazione.

L'immobile consta inoltre di due portici: uno adeso al prospetto nord-est, l'altro adeso al prospetto nord-ovest . Si tratta di strutture a pianta rettangolare pavimentate in cls, e delimitate da pilastri in muratura di mattoni a sostegno di copertura a falda unica inclinata



realizzata in legname e laterizi con soprastante manto in tegole e coppi toscani, canali di gronda e discendenti pluviali in rame.

La consistenza immobiliare è completata da un piccolo fabbricato in muratura di mattoni , (ripostiglio) , situato nelle immediate vicinanze dell'edificio (prospetto sud-est).

Il ripostiglio consta di pareti in muratura di mattoni stuccati a faccia vista , solaio di calpestio in conglomerato cementizio , tetto a falda unica inclinata in legname e laterizi e soprastante manto di copertura in tegole e coppi toscani.L'accessorio è privo di impianti e versa in pessimo stato conservativo.

•Resede di pertinenza

Il fabbricato è circondato su tutti i lati dal resede di pertinenza esclusivo della superficie di mq. 2.503,00 circa. Lo scoperto è recintato da muretto a mattoni e rete metallica solo lungo il confine ovest ed è utilizzato in parte a giardino ed in parte a viabilità e spazi di manovra .

Stato manutentivo

La porzione abitativa dell'immobile versa in condizioni di conservazione e manutenzione normali. Si evidenzia solo l'assenza di alcuni infissi interni (porte) nei vani posti al p.1°.

La porzione “fondi di pertinenza” versa in condizioni mediocri così come il manufatto ripostiglio attiguo.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'appartamento, così come definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, è data dalla sommatoria:

- della superficie dell'appartamento, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50)
- della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei vani principali, computata in misura del 20%
- della superficie dei portici computata in misura del 35% (incidenze fino alla superficie di mq. 25 cadauno, l'eccedenza al 10% fino alla concorrenza della superficie utile netta



dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%)

-della superficie del resede di pertinenza computata in misura del 10% fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H. mt.	S.L. mq.	COEFF.	S.C. mq.
P.T.					
1)Ingresso-vano scala	4,80				
2)pranzo-K	29,75	h.m. 2,95			
3)soggiorno	33,40	h.m.3,02			
4)disimpegno	1,04	h.m.2,53			
5)bagno	2,40	h.m.2,80			
P.1°					
6)corridoio	2,59	2,75			
7)camera	20,64	2,73			
8) bagno	4,73	2,71			
9)bagno	8,04	h.m. 2,67			
10)rip.	2,47	2,73			
11)camera	12,40	2,70			
12)soggiorno	19,89	2,72			
13)camera	18,58	2,67			
14)camera	17,25	2,74			
Somma parziale	177,98		235,00	1,00	235,00
15)soffitta p.2°	108,62	h.m. 1,53	140,00	0,20	28,00
16)fondi p.T					



a)fondo	14,03	h.m. 2,77			
b)fondo	23,30	h.m. 2,90			
<u>c)fondo</u>	9,40	h.m. 2,90			
sommano	46,73		58,35	0,20	11,67
17) ripostiglio	7,90	h.m.1,95	9,45	0,20	1,89
18)portico	12,20	h.m.2,78	12,20	0,35	4,27
19)portico	18,72	h.m.2,72	18,72	0,35	6,55
20)resede	2.503,00				
di cui	178,00			0,10	17,80
	178,00			0,02	3,56
	2.147,00			0,005	10,73
TOTALE S.C.					319,47

Arrotondata per eccesso a mq. 320,00

La superficie commerciale dell'immobile si attesta in **mq. 320,00**

Stato d'occupazione

L'immobile è arredato e occupato dal debitore ivi residente stabilmente con il proprio nucleo familiare

Attestato di prestazione energetica

Bene privo di attestato di prestazione energetica

B)Laboratorio artigianale - S.P. 321 del Polacco nc.71

C.F.-F° 7, p.IIIa 306 ,cat. C/3, cl.1, mq. 180 , sup. catastale mq. 311, R. €. 334,66

Descrizione dell'edificio

Laboratorio artigianale di forma rettangolare elevato su unico piano terreno, avente accesso pedonale e carrabile dalla strada privata sterrata che diparte dalla S.P. 321 del Polacco

L'edificio situato a monte del fabbricato residenziale e costruito in epoca antecedente il 01.09.1967 consta di struttura portante prefabbricata in ferro , tamponata perimetralmente con bozze di tufo, solaio di calpestio di tipo industriale , tetto a falde incliante composto da



arcarecci metallici e pannelli sandwich isolanti, canali di gronda e discendenti pluviali in rame, porta di accesso e finestre in alluminio e vetro stratificato antinfortunistico.

Le facciate sono libere su tutti i lati e finite a bozze di tufo stuccate a faccia vista.

L'immobile , destinato a laboratorio di falegnameria , è composto da ampio locale lavorazioni, servizio igienico con antibagno e ripostiglio.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il soffitto della zona lavorazioni è costituito dall'intradosso del solaio di copertura mentre quello dei locali accessori (in ferro e laterizi) è intonacato e tinteggiato.

Il servizio igienico presenta porta di accesso in legno tamburato, pavimento e rivestimenti di parete in mattonelle di ceramica ed è accessoriato con lavabo, w.c. e piatto doccia in pessimo stato manutentivo.

Adeso al prospetto nord ovest insiste un corpo di fabbrica , attualmente utilizzato a locale verniciatura, realizzato in muratura di laterizi, con pavimento in conglomerato cementizio e tetto a falda unica inclinata in travi lamellari , soprastante manto di copertura in pannelli sandwich coibentati, canali di gronda e discendenti pluviali in rame.

Detta porzione immobiliare, della superficie coperta di mq. 40,00 circa è oggetto di istanza per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 L.R.T. 1/2005 di cui alla pratica edilizia n. 3778 /2013

•Impianti

L'immobile consta di impianto elettrico autonomo potenza 380 V, a canaletta esterna (non è stata reperita la certificazione di regolarità) ; adduzione idrica da pozzo di falda a comune con l'abitazione; scarichi fognari convogliati in fossa imhoff a comune con l'abitazione e poi a dispersione ; impianto smaltimento polveri; impianto d'allarme; impianto di riscaldamento e produzione acs assente.

•Resede

L'edificio è circondato su tutti i lati dal resede di pertinenza in buona parte non carrabile e non asfaltato della superficie di mq. 1.128,05 , recintato da muretto a mattoni e rete metallica solo lungo il confine nord ovest .



Stato manutentivo

L'edificio versa in condizioni di manutenzione e conservazione mediocri.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile, così come definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, è data :

- dalla superficie utile netta calpestabile + muri perimetrali con incidenza del 100%
- dalla superficie dell'area esterna scoperta non carrabile computata in misura del 5% fino alla concorrenza della superficie utile netta del locale artigianale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Descrizione	Sup.Utile	H. mt.	S.L.	Coeff.	S.C.
Laboratorio					
1)loCALE lab.	135,90	h.min 4,60 h.max. 5,66			
2)bagno	4,80	2,73			
3)ripostiglio	6,38	2,70			
4)loCALE lab.	36,21	h.min 2,82 h.max. 3,60			
Sommano	183,29		201,95	1,00	201,95
4)resede	1.128,05				
di cui	201,95			0,05	10,09
	201,95			0,02	4,04
	724,15			0,005	3,62
TOTALE S.C.					219,70

Arrotondata per eccesso a mq. 220,00



La superficie commerciale dell'immobile si attesta in **mq. 220,00**

Stato d'occupazione

L'immobile è occupato

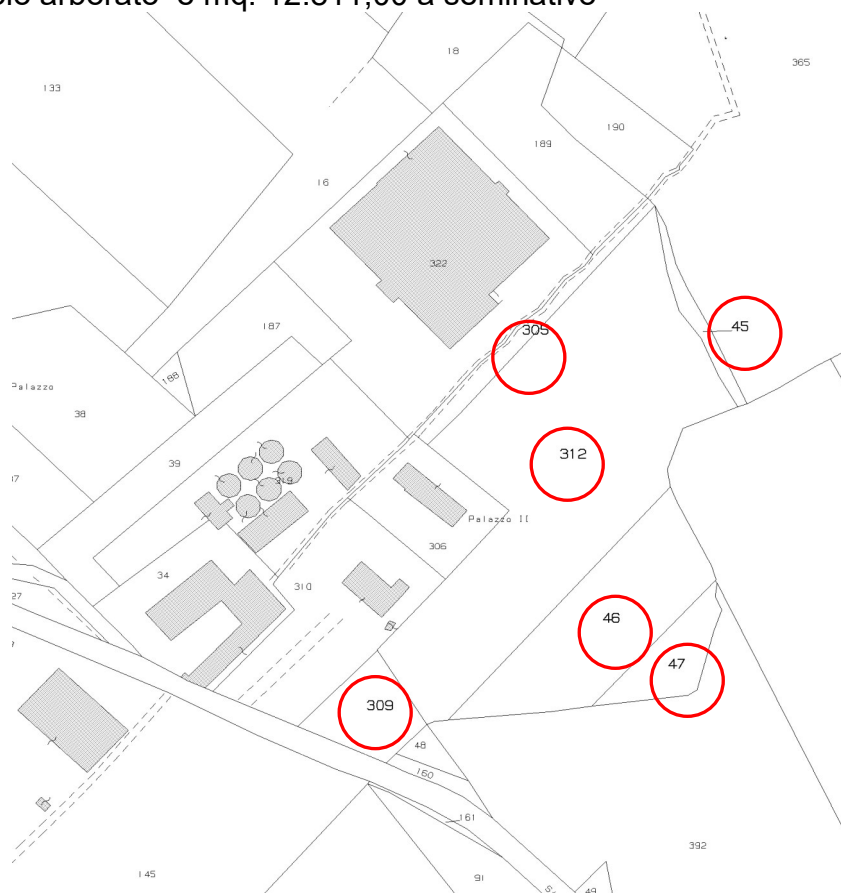
in forza di atto di comodato gratuito stipulato il 11.07.2018 e registrato all'ufficio di DPSI UT di Montepulciano il 12.07.2018 con ID telematico TZS18L000499000QH . Il titolo non è opponibile alla procedura. (cfr all.6)

Attestato di prestazione energetica

Bene privo di attestato di prestazione energetica

TERRENI AGRICOLI

I terreni agricoli limitrofi agli immobili sopra descritti sono costituiti da sei particelle riunite in unico corpo ,della superficie complessiva di mq. 13.101,00 di cui catastalmente mq. 290,00 a pascolo arborato e mq. 12.811,00 a seminativo



Estratto di mappa catastale F°7, p.lle 45, 46, 47, 305, 309, 312



1)Terreno agricolo S.P. 321 del Polacco

C.T.-F° 7, p.lla 45,pascolo arborato, cl.2, mq. 290, RD €. 0,09, RA €. 0,04

Trattasi di una striscia di terreno a giacitura pianeggiante della superficie di mq. 290,00 situata all'estremo nord-est del fondo rustico .

Il terreno, censito al catasto per qualità pascolo arborato è coperto da vegetazione spontanea autoctona , risulta privo di recinzioni e vi si accede dai terreni limitrofi oggetto di pignoramento immobiliare.

Stato d'occupazione

Bene nella disponibilità dei comproprietari debitori

2) Terreno agricolo S.P. 321 del Polacco

C.T.- F° 7, p.lla 46,seminativo , cl.2, mq. 2.690, RD €. 13,89, RA €. 9,03

Appezzamento di terreno agricolo di forma regolare, a giacitura pianeggiante e con buona esposizione a sud-est . Il terreno della superficie di mq. 2.690,00 è coltivato a seminativo.

L'appezzamento cui si accede dalla attigua p.lla 312, anch'essa oggetto di pignoramento immobiliare, è privo di recinzioni con piante d'alto fusto ne delimitano il confine nord-est .

3) Terreno agricolo S.P. 321 del Polacco

C.T.- F° 7, p.lla 47,seminativo , cl.3, mq. 720, RD €. 2,05, RA €. 1,86

Appezzamento agricolo situato all'estremo sud-est del fondo rustico. Il terreno della superficie di mq. 720,00 ha forma triangolare e giacitura pressochè pianeggiante con buona esposizione a sud-est. Coltivato a seminativo , è privo di recinzioni e vi si accede dalla attigua p.lla 46, anch'essa oggetto di pignoramento immobiliare. Pianta d'alto fusto autoctone ne delimitano il confine con altra proprietà.

4) Terreno agricolo S.P. 321 del Polacco

C.T.- F° 7, p.lla 305,seminativo , cl.4, mq. 515, RD €. 0,66 RA €. 0,80

Appezzamento di terreno di forma rettangolare a giacitura pianeggiante, della superficie di mq. 515,00 situato all'estremo nord-ovest del fondo rustico .



L'appezzamento, coltivato a seminativo è dotato di recinzione solo lungo il confine nord-ovest che lo separa da altra proprietà, mentre l'accesso avviene mediante passaggio dalla attigua p.lla 312, anch'essa oggetto di pignoramento immobiliare.

5) Terreno agricolo S.P. 321 del Polacco

C.T.- F° 7, p.lla 309,seminativo, cl.2, mq. 776, RD €. 4,01 RA €. 2,61

Appezzamento agricolo della superficie di mq. 776,00 situato a margine della S.S. 321 Est. Il terreno, censito per qualità a seminativo è attraversato da nord a sud dalla strada privata dante accesso a fabbricati e terreni che compongono il lotto di vendita; la porzione esposta a sud-ovest è inglobata nel giardino di pertinenza del fabbricato residenziale mentre quella esposta a sud-est è una collinetta coperta da vegetazione spontanea ove insiste una grotta attualmente inaccessibile.

6) Terreno agricolo S.P. 321 del Polacco

C.T. - F° 7, p.lla 312,seminativo, cl.2, mq. 8.110, RD €. 41,88 RA €. 27,23

Appezzamento agricolo situato al centro del fondo rustico. Il terreno della superficie di mq. 8.110 ha forma irregolare e giacitura pressochè pianeggiante con buona esposizione a sud. Coltivato a seminativo, è privo di recinzioni e vi si accede dalla strada privata del lotto di vendita che lo attraversa marginalmente (lato ovest).

Il fondo rustico risulta in buono stato e libero da attraversamento di elettrodotti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le p.lle 45 e 309 del F° 7 sono nella disponibilità dei proprietari debitori.

Le p.lle 46, 47, 305 e 312 del F° 7 sono occupati dal terzo

In forza di contratto di affitto di terreni agricoli, opponibile alla procedura, registrato il 23 novembre 2020 al n. 001861-serie 1T, con durata dal 10 novembre 2020 per cinque annate agrarie e canone annuale pattuito in rate posticipate di euro 100,00 a partire dal 10 novembre 2021, occupa regolarmente le p.lle 46, 47 e 312 della superficie complessiva di mq. 11.170,00, mentre la p.lla 305 è occupata dal terzo in difetto di titolo opponibile alla procedura. (cfr all.7)



Verifica del giusto prezzo di locazione

Come richiesto dal Custode IVG nella relazione di primo accesso del 14.02.2025, di seguito viene verificato il giusto canone locativo dei terreni occupati in base al contratto di affitto sopra richiamato.

Per determinare il giusto canone locativo dei terreni occorre stabilire a monte il più probabile valore di mercato.

Da informazioni assunte presso le associazioni di categoria(Unione Agricoltori-C.I.A e ColDiretti) che operano nel Comune di Cetona , il valore di mercato per seminativi a giacitura pianeggiante e terreno di medio impasto, varia da €/Ha 9.500,00 a €/Ha 12.500,00 .

Ulteriore dato viene fornito dai VAM della Provincia di Siena , che per la zona agraria 7 di cui fa parte il Comune di Cetona, indica quale valore medio agricolo per terreni coltivati a seminativo €/Ha 8.211,00.(cfr all.14)

Sulla scorta dei valori ottenuti si ritiene che il più probabile valore di mercato a Ha dei terreni in esame, possa scaturire dalla media dei tre prezzi rilevati come segue:

$$\text{€}. (9.500,00+12.500,00+8.211,00) : 3 = \underline{\text{€}./\text{Ha } 10.070,33}$$

Moltiplicando la superficie dei terreni locati pari a Ha 1.11.70 per € . 10.070,00 otteniamo il più probabile valore di mercato dei medesimi

$$\text{Ha } 1.11.70 \times \text{€}. 10.070,00 = \text{€}. 11.248,19 \text{ arrotondato a €}. 11.250,00$$

Il valore (V) di un bene è determinato dalla formula $V = R/i$

dove

R = reddito

I= saggio di capitalizzazione

per determinare il reddito , che rappresenta il giusto canone locativo annuo , procederemo con :

$$R = V \times I$$

Il saggio di capitalizzazione medio per terreni agricoli a seminativo è pari al 3%

da qui otteniamo:

$$\text{€}. 11.250,00 \times 0,03 = \text{€}. 337,50 \text{ arrotondato per eccesso a €}. 338,00$$



Il giusto canone locativo annuo è determinato in €. 338,00 (trecentotrentotto)

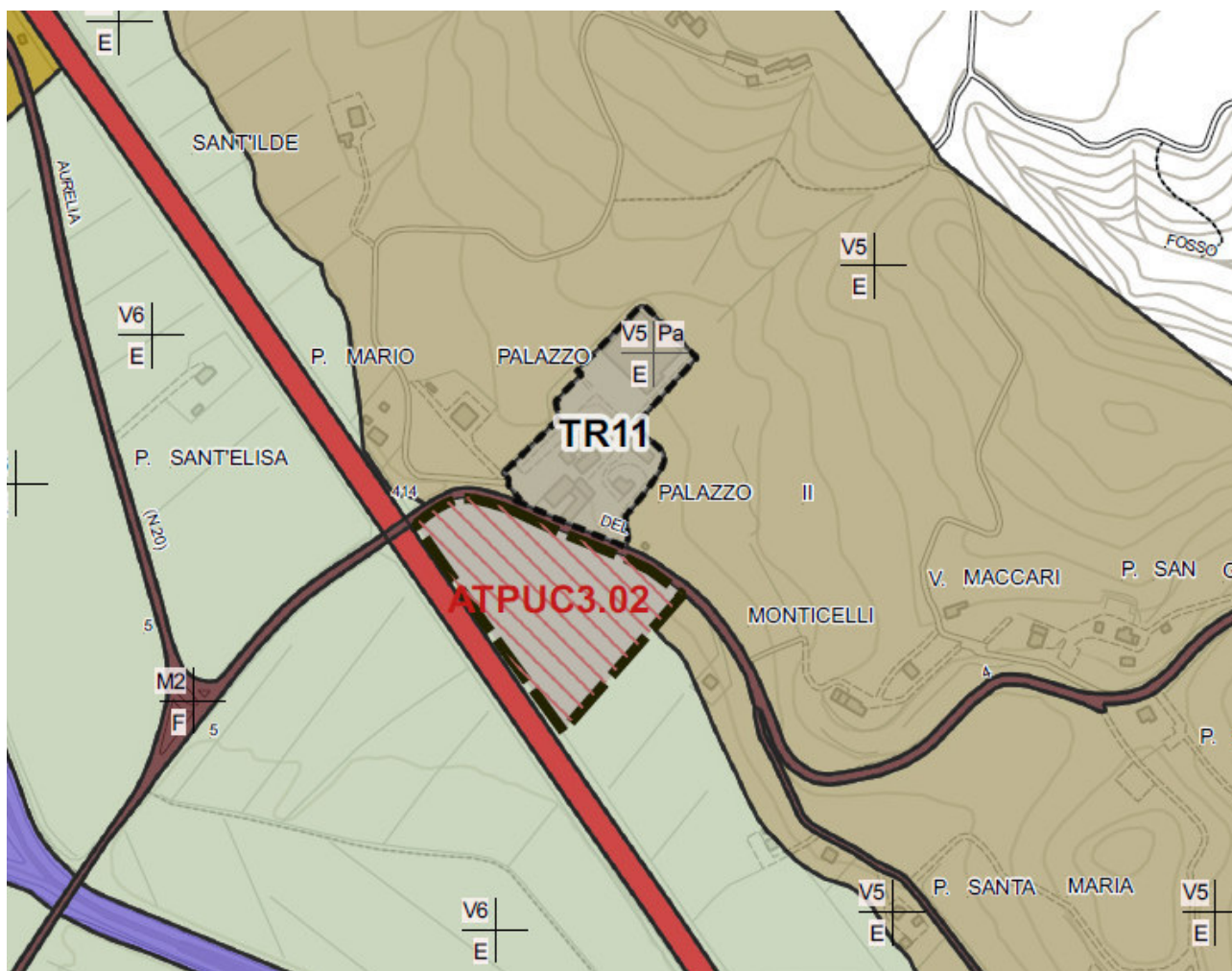
9-REGIME VINCOLISTICO

Il compendio immobiliare ricade in area sottoposta a:

- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267 del 30.12.1923
- vincolo paesaggistico (Art.142 comma 1, lett. g) - D.Lgs. 22.01.2004, n.42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”) solo p.lla 45
- pericolosità sismica zona 3

10-ACCERTAMENTI URBANISTICI

In base al P.O.C. vigente al Comune di Cetona , gli immobili che compongono il lotto di vendita ricadono in zona territoriale omogenea E , sottosistema V5: la collina coltivata, TR11 “Campagna urbanizzata” normata dagli art. 76/83/92/93 delle N.T.A.



Estratto P.O.C.



Art. 93 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Sugli edifici esistenti presenti sul territorio rurale con destinazione d'uso non agricola sono sempre consentiti gli interventi di cui al comma 1 dell'art.79 della LR 65/14; sono inoltre consentiti, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento", **gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva rer3 e quelli di sostituzione edilizia av2, con incremento della SE preesistente pari al 35%.**

2. In tutti gli edifici esistenti sono altresì consentiti:

- a. gli interventi pertinenziali;
- b. la realizzazione o ampliamento di un locale interrato, con solo accesso interno, fino ad un massimo di 40 mq. di Superficie Accessoria (SA) ad esclusione degli edifici per i quali è previsto l'intervento rc1 o rc2
- c. i volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche;
- d. gli interventi di addizione volumetrica, così come disciplinati al successivo comma 7.

3. Gli interventi di sostituzione edilizia e quelli di cui al comma 2 lettere a), b), sono consentiti solo sugli edifici già ad uso residenziale al momento dell'entrata in vigore del presente PO od a quelli per i quali si prevede il cambio d'uso in residenza, quando consentito dalle presenti norme..

4. *(stralciato)*

5. *(stralciato)*

6. Gli interventi di cui al comma 1 dell'art.79 della LR 65/2014 e quelli di ristrutturazione edilizia, se non comportano aumento di volume, sono consentiti anche al fine di rendere idonei gli edifici alle esigenze connesse all'attività venatoria pur nel rispetto della vigente normativa regionale.

7. Sugli edifici a destinazione residenziale e/o commerciale e/o turistico ricettiva esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente PO compresi quelli per i quali si prevede il cambio d'uso, quando ammesso dalle presenti norme è consentito un intervento di addizione volumetrica "una tantum" di 30 mq. di SE o, se più favorevole, fino al 20% della SE esistente, senza superare il limite massimo di 70 mq. di SE per ogni unità immobiliare esistente al momento dell'entrata in vigore del presente PO. Tali addizioni possono essere attuate anche per fasi successive, fino al raggiungimento della superficie massima ammessa. La SE da realizzazione in ampliamento si considera comprensiva sia delle superfici utili che di quelle accessorie.

8. Gli interventi di addizione volumetrica non sono consentiti negli edifici e/o complessi edilizi per i quali è prescritto nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" un intervento di restauro: rc1 o risanamento conservativo: rc2.

Dalle ricerche esperite presso il Comune di Cetona, mediante accesso agli atti edilizi del 13.03.2025, è emerso quanto segue:



Fabbricato residenziale F°7 p.la 310

Il fabbricato , edificato presumibilmente nel secolo XIX è descritto nella scheda di rilevazione del patrimonio edilizio esistente n. 318 , ove è classificato “Edificio di minor valore architettonico, tipologico o ambientale ma alterato nei suoi caratteri originali” .

Successivamente l’edificio è stato oggetto di intervento edilizio per rifacimento della copertura con D.I.A. N. 831 prot. n. 8826 del 30.08.2006.

Contestualmente (come da dichiarazione “atto notorio” resa dal _____ e depositata in atti al Comune di Cetona) l’immobile è stato completamente ristrutturato senza richiesta di giusto titolo edilizio.

In data 26.10.2013 i comproprietari debitori, per tramite del _____ , presentavano al Comune di Cetona istanza prot. n. 8189 per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell’art. 140 L.R.T. 1/2005 di cui alla pratica edilizia n. 3779 inerente lavori di ristrutturazione fabbricato di civile abitazione in Cetona S.S. 321 Est n.71 .

Con comunicazione prot. n. 777 del 24.1.2014 indirizzata al tecnico redattore _____ , il Comune di Cetona comunicava che nella seduta del 24.01.2014 la Commissione Edilizia aveva espresso parere favorevole con prescrizioni:

- la copertura dovrà essere dotata dei dispositivi di sicurezza previsti dalla normativa vigente
- l’impianto di smaltimento liquami dovrà essere conforme alla normativa vigente

Inoltre al fine di rilascio del ATT.C.S. in sanatoria dovevano essere pagati:

€. 300,00 per diritti di segreteria

€. 5.282,96 Contributo Urbanizzazione 1^

€. 12.633,18 Contributo Urbanizzazione 2^

€. 29.833,01 Contributo Costo di costruzione

La documentazione e le ricevute dei versamenti richiesti non furono evase, conseguentemente il titolo edilizio a sanatoria non è stato ancora rilasciato. (cfr.all.8)

Difformità edilizie



Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate –Ufficio del Territorio in data 20/02/2014 Pratica n. SI0009902 per AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3065.1/2014) ed a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'istanza di sanatoria ad eccezione di due ulteriori modifiche operate in epoca successiva alla data di presentazione dell'istanza sopra mensionata.

Dette modifiche sono relative alla riapertura di una finestra al piano soffitta prospetto nord-est e nella realizzazione a tetto , sempre nei locali soffitta , di due lucernari.

Sanabilità delle difformità edilizie accertate

Previa versamento del corrispettivo stabilito dalla P.A. , rivalutato all'attualità , potrà essere perfezionato l'iter relativo all'istanza di sanatoria di cui alla pratica edilizia N. n. 3779/2013 ai fini del rilascio di regolare permesso.

Successivamente al rilascio della sanatoria, le ulteriori modifiche accertate potranno essere sanate mediante richiesta di accertamento di conformità, nelle modalità previste dall'art. 36 –bis del DPR 380/01 .

Costi

•Sanatoria edilizia P.E. 3779/2013

Il corrispettivo degli oneri rivalutato all'attualità si attesta in €. 58.187,52

A tali importi si ritiene prudentiale aggiungere €. 2.500,00 per spese tecniche ed €. 2.000,00 per certificati di conformità impianti

• SCIA in sanatoria art.36/bis DPR 380/2001

a)Diritti di segreteria €. 300,00

b)Oblazioni

l'oblazione prevista per il rilascio della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove



l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Considerata la tipologia delle difformità accertate (stamponatura di una finestra e apertura di due lucernari nella soffitta) si ipotizza un'oblazione non superiore a €. 1.032,00

c)Spese tecniche

In ragione del tipo di pratica edilizia da istruire e della successiva denuncia di variazione catastale da inoltrare all'Agenzia delle Entrate , si ritiene prudentiale ipotizzare le spese tecniche da sostenere in €. 2.500,00

Totale costi €. 66.519,52 arrotondati per eccesso a €. 67.000,00

Laboratorio artigianale F°7 p.Ila 306

Il fabbricato , edificato in epoca anteriore il 1.09.1967 è stato oggetto di :

- D.I.A. P.E. N. 870/07 pratica SUAP N. 1953/2007 avente ad oggetto ristrutturazione magazzino e realizzazione laboratorio artigianale (cfr all.9);

- In data 26.10.2013 i comproprietari debitori, per tramite del _____ , presentavano al Comune di Cetona istanza prot. n. 8181 per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 L.R.T. 1/2005 di cui alla pratica edilizia n. 3778 inerente lavori di ampliamento laboratorio artigianale per falegnameria in Cetona S.S. 321 Est n.71 Con comunicazione prot. n. 776 del 24.1.2014 indirizzata al tecnico redattore , il Comune di Cetona comunicava che nella seduta del 09.01.2014 la Commissione Edilizia aveva espresso parere favorevole con prescrizioni:

- intonacare e tinteggiare con colori neutri la struttura abusiva

- l'impianto di smaltimento liquami dovrà essere conforme alla normativa vigente

Inoltre al fine di rilascio del ATT.C.S. in sanatoria dovevano essere pagati:

€. 550,00 per diritti di segreteria

€. 915,86 Contributo Urbanizzazione 1^

€. 670,14 Contributo Urbanizzazione 2^

E.I. Rg.68/2024 Tribunale di Siena



I versamenti richiesti non furono evasi, conseguentemente il titolo edilizio a sanatoria non è stato ancora rilasciato.(cfr all.10)

Difformità edilizie

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate –Ufficio del Territorio in data 18/02/2014 Pratica n. SI0009406 per ampliamento-cambio destinazione d'uso (n. 2942.1/2014) ed a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'istanza di sanatoria N. 3778/2013

Costi

Per il rilascio del P.d.C. a Sanatoria il corrispettivo degli oneri rivalutato all'attualità si attesta in €. 12.819,65 oltre €. 550,00 di diritti di segreteria

Inoltre, come previsto dal progetto di miglioramento sismico allegato alla suddetta pratica edilizia, le facciate dovranno essere intonacate con betoncino armato .

La superficie di facciata da intonacare e tinteggiare misurata v.p.p. si attesta in mq. 55,50 ed il costo medio a mq. per la realizzazione dell'intonaco armato e della tinteggiatura (compreso costo dei materiali) è circa €/mq. 86,00

Da ciò si ipotizza un costo da sostenere di €/mq. 86,00 x mq. 55,50 = €. 4.773,00 oltre accessori per legge

Totale costi €. 18.142,65 arrotondati per difetto a €. 18.000,00

Con pec. del 26.06.2025 l'Ing. _____, Responsabile dell'Area tecnica del Comune di Cetona , comunicava alla scrivente che *“con nota prot. 6116 del 25.06.2025 questo Comune ha provveduto all'archiviazione delle richieste di sanatoria in oggetto (Pratica N. 3779/2013 e Pratica N.3778/2013) e contestualmente avviato il procedimento per le procedure di riscontro e verifica sulla legittimità dei titoli e lo stato dei luoghi , ai sensi del Titolo VII Capo II della L.R. 65/2014”*

Terreni agricoli F°7 p.Ile 45/46/47/305/309/312



In base al CDU rilasciato dal Comune di Cetona il 07.05.2025 i terreni agricoli hanno la seguente destinazione urbanistica:

•Piano Strutturale Intercomunale

A seguito della pubblicazione sul BURT n. 38 del 20.09.2023 si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 60 della Disciplina di Piano;

•Piano Strutturale

- Foglio 7 p.II 309-312 (minima parte)

La Piana bonificata (art.78)

U.E.p.2 – Palazzo Sgarroni_Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale

- Foglio 7 p.II 45-46-47-305-312 (maggior parte)

La collina coltivata (art.76)

•Piano Operativo

- Foglio 7 p.II 45-46-47-305-309-312

Sottosistema V5: la collina coltivata (art.83)

Per tutte le particelle sopra descritte: Zona Territoriale Omogenea **E** - art. 2 D.I. n. 1444/68

Le aree sopra descritte sono soggette ai seguenti vincoli:

-IDROGEOLOGICO (R.D. 30 dicembre 1923, n.3267 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e

terreni montani) solo pll. 45

-PAESAGGISTICO (Art.142 comma 1, lett. g) - D.Lgs. 22.01.2004, n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"). solo

pll. 45

Ai sensi dell'art.76 comma 5bis della L.R. 39/2000, i terreni **non ricadono** in aree percorse da incendi. (cfr all.11)



11-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Adottando quale metodo di stima il “confronto”, basato sui dati reali di mercato (metodo confronto di mercato MCA) ottenuto tramite l’assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili, reperite sui portali internet delle varie agenzie immobiliari che operano nel territorio del Comune di Cetona, sono stati individuati i seguenti immobili proposti in vendita:

a)Villini:

1-Immobiliare.it

Villetta di 180 mq in Via Finoglio composta da due appartamenti separati e con ingressi indipendenti e garage di mq.20. A completare la proprietà ampio terreno di mq. 3.000,00 di cui mq. 1000 a parco recintato e mq. 2000 a uliveto . S.C. mq. 215,00
Immobile in buono stato .Richiesta € . 470.000,00

2-Immobiliare.it –

A circa 1,5 km da Cetona, villetta indipendente ristrutturata a metà degli anni ‘80 , distribuita su tre piani della S.C. mq. 232 con giardino di pertinenza
Immobile in buono stato .Richiesta € . 440.000,00

Preliminarmente si ritiene congruo operare uno sconto del 10% sull’offerta dei comparabili in quanto, in condizioni di libero mercato, l’effettivo prezzo di vendita scaturirà da normale contrattazione tra venditore ed acquirente.

Procedendo poi al raffronto con il soggetto di stima ed operati gli opportuni adeguamenti ai parametri di paragone(superficie,piano,stato manutentivo, qualità e zona) , si ottiene per il cespite un valore commerciale in condizioni di libero mercato di **€ . 498.000,00**(cfr all.13)

b)Laboratorio artigianale

Le ricerche di comparabili oggetto di compravendita o offerti in vendita situati nel territorio del Comune di Cetona non hanno dato esito positivo, pertanto la scrivente ha chiesto informazioni dirette alle Agenzie immobiliari che operano nella zona di riferimento, avendo
E.I. Rg.68/2024 Tribunale di Siena



cura di descrivere loro , ubicazione, caratteristiche costruttive e stato manutentivo del laboratorio oggetto di valutazione.

Dalle informazioni assunte è emerso quale più probabile valore di vendita €/mq. 600,00 che la scrivente ritiene congruo per la tipologia di fabbricato da valutare

Il valore di mercato del cespite sarà quindi

€/mq. 600,00 x S.C. mq. 220,00 = **€. 132.000,00**

c)Terreni agricoli

Come determinato a pag. 26 della presente , il valore di mercato dei terreni agricoli si attesta in €/HA 10.070,00 , che moltiplicato per la superficie complessiva di HA 1.31.01 darà il più probabile valore di mercato dei medesimi corrispondente a €. 13.192,70

Arrotondato per difetto a **€. 13.000,00**

Adeguamenti

A)Fabbricato residenziale p.Ila 310

Valore di mercato €. 498.000,00

Dal valore di mercato sopra determinato vengono decurtati i costi da sostenere per ottenere la conformità edilizia e catastale, così come quantificati al paragrafo di riferimento in complessivi €. 66.519,52 arrotondati per eccesso a €. 67.000,00

€. 498.000,00-€. 67.000,00= **€. 431.000,00**

B)Laboratorio artigianale

Valore di mercato €. 132.000,00

Dal valore di mercato sopra determinato vengono decurtati i costi da sostenere per ottenere la conformità edilizia, così come quantificati al paragrafo di riferimento in complessivi €. 18.000,00

€. 132.000,00-€. 18.000,00= **€. 114.000,00**

Detratti i costi da sostenere per il conseguimento della conformità edilizia e catastale dei fabbricati, il valore di mercato del compendio immobiliare sarà quindi pari a :

€. (431.000,00+114.000,00+13.000,00) = **€. 558.000,00**



12-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Adeguaamenti

In ragione di eventuali vizi occulti e condizioni di vendita coatta, il valore di mercato viene assoggettato all'adeguamento forfetario del - 15%

Determinazione del prezzo di vendita assoggetto all'adeguamento

€. 558.000,00 -15% =€. 474.300,00

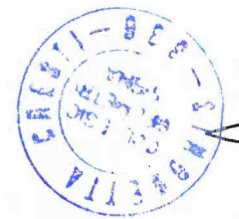
Arrotondato per difetto a **€. 474.000,00**

Il valore del LOTTO DI VENDITA è determinato in €. 474.000,00

(diconsi euro quattrocentosettantaquattromila,00)

Siena, lì 20.08.2025

L'esperto stimatore



Geom. Simonetta Cresti







DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di compendio immobiliare composto da abitazione in villino, laboratorio artigianale e sei appezzamenti di terreno agricolo riuniti in unico corpo, ubicato in Comune di Cetona (SI) , S.P. 321 del Polacco n. 71 .

Il tutto censito:

• al C.F. di detto comune :

-F° 7, p.Ila 306, cat. C/3, cl.1, mq. 180 , sup. catastale mq. 311, R. €. 334,66

-F° 7, p.Ila 310, cat. A/7, cl.U, vani 12,5, sup. tot. mq. 335,sup tot. escluse arre scoperte mq. 283, R.€. 2.098,11

• al C.T. di detto comune :

-F° 7, p.Ila 45,pascolo arborato, cl.2, mq. 290, RD €. 0,09, RA €. 0,04

- F° 7, p.Ila 46,seminativo , cl.2, mq. 2.690, RD €. 13,89, RA €. 9,03

- F° 7, p.Ila 47,seminativo , cl.3, mq. 720, RD €. 2,05, RA €. 1,86

- F° 7, p.Ila 305,seminativo , cl.4, mq. 515, RD €. 0,66 RA €. 0,80

- F° 7, p.Ila 309,seminativo , cl.2, mq. 776, RD €. 4,01 RA €. 2,61

- F° 7, p.Ila 312,seminativo , cl.2, mq. 8.110, RD €. 41,88 RA €. 27,23

Confini: prop. , prop. ANAS e Demanio Pubblico dello Stato, ,

S.P. 321 ,s.s.a.

Il compendio immobiliare è situato nella zona agricola nord-est del Comune di Cetona, loc. Palazzo Sgarroni, in prossimità della S.P. 321 del Polacco che collega Cetona a Chiusi Scalo ed a poche centinaia di metri dell'autostrada A1 Firenze-Roma. Il capoluogo, ove sono presenti negozi, servizi ed infrastrutture, dista circa 4Km.

L'edificato è costituito da un fabbricato principale in muratura di pietra e mattoni , distribuito su tre piani fuori terra (fabbricato residenziale) con annesso manufatto accessorio e resede di pertinenza e da un edificio secondario elevato su unico piano fuori terra , destinato a laboratorio artigianale . A corredo degli immobili sono presenti sei



appezzamento di terreno agricolo della superficie complessiva di Ha 1.31.01 con destinazione colturale prevalente a seminativo.

L'immobile residenziale consta di struttura portante in muratura mista di pietra e mattoni, solai in parte a voltine di mezzane e profilati metallici, in parte in legname e laterizi. Il tetto a falde inclinate è in latero-cemento dotato di soprastante manto di copertura in tegole e coppi toscani, canali di gronda , discendenti pluviali in rame e completo di dispositivi di accesso in sicurezza. Le facciate, libere su tutti i lati sono in pietra e mattoni stuccati a faccia vista.

L'abitazione è costituita al p.T dalla zona giorno, con soggiorno con caminetto, pranzo-K, disimpegno e servizio igienico; al p.1° è situata la zona notte suddivisa in ampio soggiorno con caminetto, quattro camere da letto, due bagni e ripostiglio. Il tutto per la sup. calpestabile di mq. 178,00

Completano la consistenza immobiliare la soffitta non abitabile , due portici esterni , tre locali accessori (cantine/magazzino) e lo scoperto di pertinenza della superficie di mq. 2.503,00 ove è presente un ulteriore locale ripostiglio.

Così per totale S.C. mq. 320,00

•Impianti

Impianto elettrico tradizionale , autonomo e sottotraccia (non è stata reperita la certificazione di regolarità) ; impianto di riscaldamento e produzione acs alimentato a gpl (bombolone interrato nel resede di pertinenza) , con caldaia a parete nel rip. al p.1°, termosifoni in ghisa e termo-arredi; termo-camino; adduzione idrica da pozzo di falda ubicato nel resede di pertinenza; scarichi fognari convogliati in fossa imhoff e poi a dispersione nel resede di pertinenza ; antenna tv.

•Stato manutentivo

La porzione abitativa dell'immobile versa in condizioni di conservazione e manutenzione normali. Si evidenzia solo l'assenza di alcuni infissi interni (porte) nei vani posti al p.1°.

La porzione "fondi di pertinenza" versa in condizioni mediocri così come il manufatto ripostiglio attiguo.



Il laboratorio artigianale elevato su unico piano terreno, ha accesso pedonale e carrabile dalla strada privata sterrata che diparte dalla S.P. 321 del Polacco

L'edificio situato a monte del fabbricato residenziale e costruito in epoca antecedente il 01.09.1967 consta di struttura portante prefabbricata in ferro , tamponata perimetralmente con bozze di tufo, solaio di calpestio di tipo industriale , tetto a falde incliante composto da arcarecci metallici e pannelli sandwich isolanti, canali di gronda e discendenti pluviali in rame, porta di accesso e finestre in alluminio e vetro stratificato antinfortunistico.

Le facciate sono libere su tutti i lati e finite a bozze di tufo stuccate a faccia vista.

L'immobile è composto da ampio locale lavorazioni, locale verniciatura, servizio igienico con antibagno e ripostiglio. Il tutto per la superficie calpestabile di circa mq. 183,00.

Completa la consistenza immobiliare lo scoperto di pertinenza della superficie di mq. 1.128,00

•Impianti

L'immobile consta di impianto elettrico autonomo potenza 380 V, a canaletta esterna (non è stata reperita la certificazione di regolarità) ; adduzione idrica da pozzo di falda a comune con l'abitazione; scarichi fognari convogliati in fossa imhoff a comune con l'abitazione e poi a dispersione ; impianto smaltimento polveri; impianto d'allarme; impianto di riscaldamento e produzione acs assente.

•Stato manutentivo

L'edificio versa in condizioni di manutenzione e conservazione mediocri.

•Conformità urbanistica

Sono presenti difformità edilizie

•Stato d'occupazione

I terreni agricoli p.lle 46, 47 e 312 del F° 7 sono occupati dal terzo in forza di contratto di affitto di terreni agricoli opponibile alla procedura con scadenza al 10.11.2026

Prezzo di vendita a base d'asta €. 474.000,00

(diconsi euro quattrocentosettantaquattromila,00)

