

TRIBUNALE DI SIENA

Giudice delle esecuzioni immobiliari dott.ssa Marta Dell'Unto

esecuzione immobiliare R.G.E. n. 142/2025

Promossa da:

***** ,

cod. fisc.*****

c/o Studio Legale Avv. Francesca Maria Paternò

via di Città n. 36 Siena

tel. 0577-287409 fax 0577-41827

francescamariapaterno@pec.ordineavvocatisiena.it

contro:

***** indirizzo e sede legale Via Toscana 23 A/1

CAP. 53018 Loc. La Macchia Sovicille Siena

Esperto stimatore: Architetto Elisabetta Corsi (O.A.P.P.C. Siena n. 474)

Data Decreto di nomina: 14/02/2026

Data trasmissione giuramento: 16/02/2026

Data udienza ex 569 c.p.c.: 09/07/2026 ore 11.00

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di fabbricato produttivo posto in loc. La Macchia CAP 53018 Comune di Sovicille (SI) , Via Toscana,23 situata al piano terra e primo con accesso da resede esclusivo a magazzino artigianale con wc al piano terra e ulteriore magazzino al piano 1 raggiungibile da scala interna a comune con appartamento per il custode al piano primo costituito da unico vano con servizio igienico.

Si allega alla presente il prospetto riassuntivo

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

1. Premessa e Oggetto dell'Incarico

Il sottoscritto Architetto Elisabetta Corsi iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici dell'Ufficio del Tribunale di Siena, rassegna la presente relazione tecnica in adempimento all'incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Marta Dell'Unto nella procedura esecutiva immobiliare n. **142/2025** promossa da ***** contro *****

L'attività peritale è volta alla corretta identificazione, descrizione e valutazione economica dei beni immobili pignorati, al fine di fornire all'Ufficio tutti gli elementi necessari per la vendita forzata, in conformità a quanto disposto dall'art. 568 c.p.c. e dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

2. Limiti agli Accertamenti

L'attività di indagine è stata condotta nel rispetto dei limiti temporali e procedurali imposti dal quesito, con le seguenti precisazioni:

- **Accesso ai Luoghi:** Gli accertamenti sono stati eseguiti sulla base dei sopralluoghi effettuati in data 13.03.2026. Qualora non sia stato possibile accedere a specifici vani o pertinenze per cause di forza maggiore o mancata collaborazione del debitore, la descrizione si basa sulla documentazione catastale e planimetrica disponibile.
- **Ispezioni non Distruttive:** Gli accertamenti tecnici sono stati condotti esclusivamente tramite esame a vista e rilievi fotografici. Non sono state eseguite prove di carico, saggi sulle strutture, scavi o verifiche invasive sugli impianti (elettrico, termico, idrico), la cui funzionalità è presunta in base allo stato di manutenzione apparente.
- **Conformità Impiantistica:** In assenza di dichiarazioni di conformità o certificazioni depositate agli atti, gli impianti sono considerati "non certificati", salvo diversa evidenza documentale reperita presso gli enti competenti.

3. Assunzioni e Criteri di Valutazione

La determinazione del valore di mercato del bene si fonda sulle seguenti assunzioni metodologiche:

A. Titolarità e Stato di Possesso

Salvo diversa indicazione contenuta nella sezione "Analisi Giuridica", la valutazione è resa nell'ipotesi di **piena proprietà** del bene, libero da persone e da cose al momento del trasferimento, o considerando gli oneri derivanti da eventuali contratti di locazione opponibili alla procedura.

B. Regolarità Urbanistica e Catastale

Il valore finale tiene conto della conformità o delle eventuali difformità edilizie riscontrate. Le assunzioni in merito sono:

- Si precisa che la documentazione edilizia analizzata è esclusivamente quella fornita dall'Amministrazione Comunale sulla base della richiesta generalizzata per nominativo, anno e dati reperiti nel contenuto degli atti di provenienza: la CTU è sollevata da qualunque responsabilità per atti non noti e/o non forniti dalla P.A.
- L'importo dei costi di regolarizzazione è stato desunto dalla normativa vigente, ma assunto come "importo NON INFERIORE A" in quanto da prassi la Pubblica Amministrazione non si esprime in merito al calcolo degli oneri di sanatoria se non a fronte di una specifica istanza di regolarizzazione
- Il costo per l'eventuale sanatoria delle difformità regolarizzabili è stato detratto dal valore di mercato.
- Per le opere non sanabili, il valore è stato decurtato dei costi di demolizione e ripristino dei luoghi.
- Si precisa che il CTU si è astenuto nella valutazione dalla verifica della conformità delle parti comuni e del rispetto delle distanze dai confini, eventuali vizi occulti abusati realizzati su parti non accessibili.

C. Standard Internazionali di Valutazione (IVS)

La valutazione è condotta applicando i metodi estimativi codificati dagli standard nazionali e internazionali, privilegiando il **Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach)** o, in subordine, il criterio della capitalizzazione del reddito o del costo di riproduzione, ove applicabili.

D. Assunzioni Ambientali

Non essendo stati eseguiti carotaggi o analisi chimiche del suolo e dei materiali da costruzione, si assume l'assenza di sostanze inquinanti (es. amianto, idrocarburi) o vizi occulti che possano pregiudicare il valore del bene, salvo palesi evidenze emerse durante il sopralluogo.

E. Visita Di Sopralluogo

Dopo aver preso visione degli atti allegati al fascicolo della procedura il C.T.U. effettuava i necessari accertamenti presso i pubblici Enti depositari per l'esame degli atti catastali , dei titoli edilizi dei registri immobiliari, dei certificati anagrafici rilasciati dai competenti Uffici Comunali, e presso l'agenzia del Entrate sede id Siena per la verifica della sussistenza di eventuali contratti di locazione.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta Architetto Elisabetta Corsi prendeva contatti con il Custode del Compendio pignorato che, come stabilito dalle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare", comunicava a mezzo PEC in data 17.02.2026 (*vd allegato 1*) la data e l'ora del primo sopralluogo congiunto per il giorno mercoledì 4 Marzo 2026 ore 9.20 in loc. La Macchia Via Toscana 23 Comune di Sovicille (SI).

La sottoscritta C.T.U. si recava quindi presso i beni pignorati il giorno mercoledì 4 Marzo 2026 ore 9.20 in loc. La Macchia Via Toscana 23 Comune di Sovicille (SI) e, accertata l'assenza del soggetto esecutato veniva ricontattata dal Custode nominato per le vie brevi al fine di concordare nuovo accesso programmato per il giorno venerdì 13 Marzo 2026 ore 8.30 data in cui aveva accesso al compendio per verificare l'esatta consistenza dei beni .La visita aveva inizio dal locale ad uso magazzino al piano terra alla presenza del soggetto locatario e proseguiva al piano primo.

Si è provveduto ad effettuare campagna fotografica dei beni pignorati, il rilievo di alcune misure campione sulle planimetrie a disposizione, fotografie di dettaglio, acquisizione di informazioni sullo stato di occupazione , di uso e caratteristiche delle strutture e degli impianti elettrico e termoidraulico. Si precisa che non si è potuto effettuare l'accesso in sicurezza alla copertura per ispezionare il motore impianto climatizzazione in quanto l'accesso alla copertura stessa non è in sicurezza (apertura a tetto senza scala accesso, probabile mancanza agganci linee vita).

4. Documentazione di Riferimento

La presente relazione si basa sull'esame dei seguenti atti:

1. Atto di pignoramento e documentazione ex art. 567 c.p.c.
2. Visure ipotecarie e catastali aggiornate.
3. Documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Sovicille (SI)** su espressa richiesta sulla base degli estremi reperiti nei contratti di compravendita estesa ai richiedenti e fornita dall'Amministrazione Comunale
4. documentazione fornita dalle Parti o dal custode giudiziario.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Il complesso dei beni oggetto della presente relazione è posto in zona periferica del Comune di Sovicille in zona a destinazione produttiva denominata “ La Macchia” con accesso da resede esclusivo da Via Toscana 23 composto da :

1. Una porzione di fabbricato a destinazione produttiva composto da unico vano con altezza variabile e un servizio igienico al piano terra con accesso pedonale e carrabile da resede esclusivo al nc 23 con portone industriale ed un magazzino al piano primo raggiungibile tramite scala interna e ulteriore accesso pedonale sul lato adiacente del fabbricato
2. Un appartamento di uso pertinenziale dell'attività produttiva posto al piano primo e raggiungibile da ingresso pedonale con scala interna a comune con unità artigianale cui è annesso e composto da monocale finestrato con servizio igienico

I beni sopra descritti sono intestati per il diritto della piena proprietà a

- ***** indirizzo e sede legale Via Toscana 23 A/1 CAP. 53018 Loc. La Macchia Sovicille Siena codice REA SI- 147158 di cui risulta amministratore unico il sig. Daniele Garzia (c.f. GRZDNL68R17G388W)

E sono pervenuti ad essa per atto compravendita del 14 Luglio 2020 a rogito Notaio Cambiaggi di Siena Rep./Racc 28823/15525 registrato a Siena in data 17.07.2020 al n. 3414 Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Siena al n. 5432 R.P. e 3428 R.P. in data 17.07.2020.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Sovicille (I877) al foglio 42 particella 155 (*vd allegato 03*)

- Sub *** Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 112 m² Superficie Totale 167 m² Rendita catastale Euro 214,02
- Sub *** Categoria Catastale A/3 classe U Consistenza 3 vani Superficie catastale Totale: 66 m² Rendita catastale Euro 278,89

BENI COMUNI NON CENSIBILI

- IL VANO SCALA censito al foglio 42 particella 155 sub 51 è bene comune non censibile ai subalterni **** entrambi di proprietà dell'esecutata e oggetto della presente relazione di stima ;
- LA PORZIONE ESTERNA censita al foglio 42 particella 155 sub 27 è STRADA DI ACCESSO – BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 11,13,18, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 45, 47, 48, 52, 53, 54 E 55.

La attuale identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione immobiliare deriva da VARIAZIONE del 28/07/2023 Pratica n. SI0076874 in atti dal 28/07/2023 DIV. CON PARZ. CAMB. DEST. (n. 76874.1/2023)

L'atto di pignoramento fa riferimento ai dati catastali sopra descritti ed i beni sono correttamente rappresentati ed inseriti in mappa oltrech  ben identificabili.

Nell'atto di provenienza all'attuale intestatario tali beni erano identificati come segue:

N.C.E.U. del Comune di Sovicille (I877) al foglio 42 particella 155

- Sub *** Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 179 m² Superficie Totale 257 m² Rendita catastale Euro 342,05

Tale identificazione   stata originata da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/05/2011 Pratica n. SI0078091 in atti dal 11/05/2011 OPIFICIO-MAGAZZINO (n. 47345.1/2011)

Precedentemente gli stessi beni sono stati costituiti con VARIAZIONE del 04/12/2007 Pratica n. SI0148978 in atti dal 04/12/2007 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14291.1/2007)

Ed avevano fino al 11/05/2011 la seguente identificazione catastale:

N.C.E.U. del Comune di Sovicille (I877) al foglio 42 particella 155

- Sub *** Categoria D/1 Rendita catastale Euro 718,00

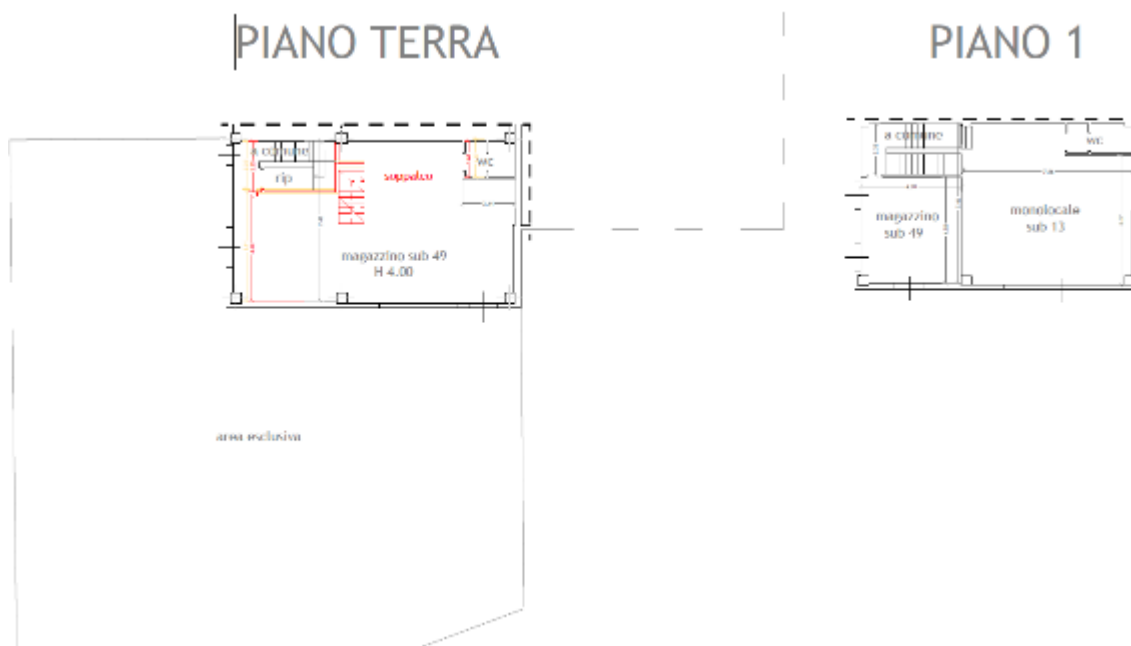
I beni sono correttamente inseriti in mappa e nell'elaborato planimetrico presentato con prot. SI0121897 in data 15/12/2025.

I dati attuali consentono di individuarne il perimetro e la consistenza e l'allineamento dello stato dei luoghi alla planimetria depistata in atti rispetto ai quali essi risultano conformi ad eccezione della presenza di un soppalco autoportante in acciaio realizzato in una porzione del piano terra del magazzino censito al sub 49 per il quale si prevede la regolarizzazione tramite presentazione di nuova planimetria catastale per un importo, comprese le spese tecniche , **NON INFERIORE A € 500,00.**

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

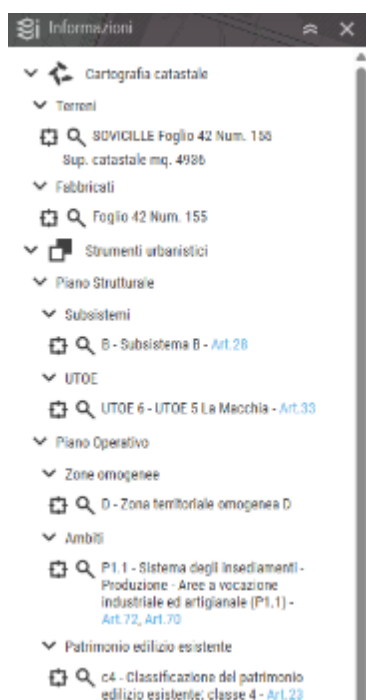
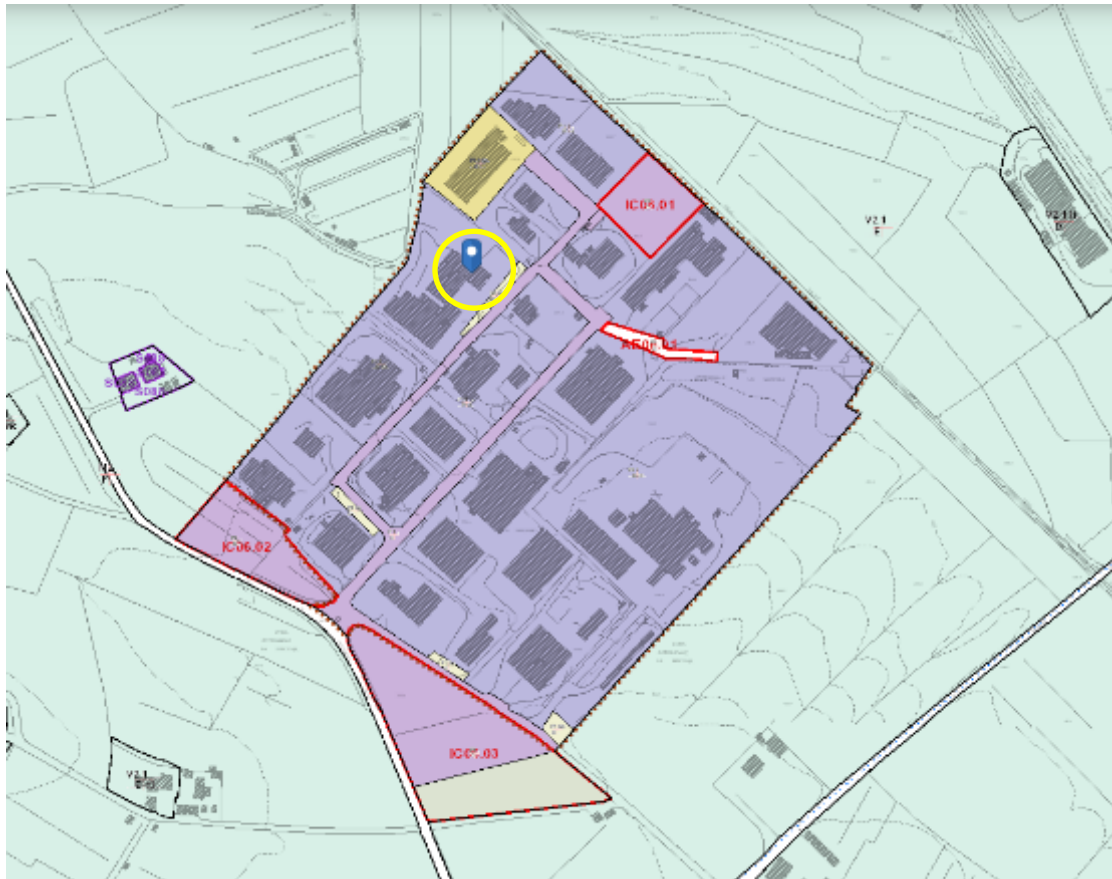
1. Concessione edilizia 1021/1975 prot. 6318 del 15/11/1974 la costruzione di un “ capannone prefabbricato per la lavorazione artigiana di arredi” richiedente “****.”
2. Concessione edilizia 262/1980 prot.8467 del 02/11/1979 rilasciata in data 22/07/1980 per ampliamento locali esposizione e successiva variante n.. 297/1981 prot. 6479 del 09/08/1980 rilasciata in data 03/03/1981 per tamponatura di fabbricato artigianale e parziale sopraelevazione
3. Concessione edilizia 6/1985 prot. 8481 del 03/08/1984 rilasciata in data 10/04/1985 per ampliamento complesso industriale
4. Permesso di costruire n.44 del 11/05/2006 modifiche interne ed esterne ad un capannone artigianale e successive varianti n. 28 del 10/04/2007 prot.18413 del 16.10.2006 e n. 41 del 25/07/2008 prot. 16101 del 28.09.2007
5. Attestazione agibilità del 20/11/2008 prot. 19415
6. CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA pratica 13565/2023 per opere di manutenzione straordinaria al piano 1 al fine di rendere abitabili i locali da parte del custode (ai sensi art. 72 delle N.T.A del P.O.C.)

Il complesso risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi reperiti (vd allegato 05) fatte salve le tolleranze geometriche ed esecutive di legge (D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.) , ad eccezione della presenza di soppalco in ferro e legno (vd allegato 09) che occupa circa 1/3 della superficie del locale magazzino (sub 49) al piano terra su cui affaccia - con h sotto piano calpestio ml 2,12 - e per il quale si prevede la regolarizzazione tramite presentazione di istanza di sanatoria in Comune per un importo, comprese le spese tecniche, aggiornamento catastale e le sanzioni da corrispondere, **NON INFERIORE A € 6.000,00.**



individuazione delle difformità e disallineamenti planimetrici

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è normato dal piano dal Piano Operativo del Comune di Sovicille approvato dal Consiglio Comunale con contestuale variante al Piano Strutturale, tramite la deliberazione **n. 28 del 26 giugno 2021** in oggetto e ricade nel Sistema degli insediamenti della Produzione Aree a vocazione industriale ed artigianale (P1.1) – disciplinate agli artt. 70 e 72 delle N.T.A..



Estratto elaborati GIS P.O.C. Sovicille

Art. 72 Aree a vocazione industriale ed artigianale (P1.1)

1. Sono gli ambiti dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali e produttive in genere, costituiti da tessuti edificati in zone a ciò destinate dalla pianificazione urbanistica. Essi corrispondono alle zone produttive di Bellaria – polo produttivo ad alto contenuto scientifico - e La Macchia.

2. Sono usi caratterizzanti:

- attività industriali ed artigianali; la vendita dei prodotti di propria produzione da parte delle imprese artigiane ed industriali è ammessa negli stessi locali o in locali contigui
- attività commerciali all'ingrosso e depositi; l'esercizio congiunto di attività di vendita all'ingrosso e di vendita al dettaglio è consentito in conformità a quanto previsto dalla legge regionale
- attività direzionali e di servizio private.

Sono usi ammessi, oltre a quelli caratterizzanti:

- attrezzature di servizio pubbliche
- impianti per la distribuzione dei carburanti
- **residenza nei casi di abitazioni strettamente connesse all'attività (alloggio del custode) e con una SE non superiore a 90 mq.**

Sono usi comunque esclusi:

- attività commerciali di vicinato al dettaglio
- attività turistico-ricettive.

3. Per elementi caratterizzanti e valore storico documentale, gli edifici e complessi appartenenti all'ambito P1.1 rientrano prevalentemente nella classe c4, fatti salvi i casi individuati nelle Tavole di Progetto del P.O. per le aree soggette a discipline specifiche.

Sono in ogni caso esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 70 Articolazione della Produzione

1. Fanno parte del sottosistema della produzione i luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo con tale termine sia gli edifici che gli spazi scoperti e la viabilità a supporto.

2. In tali aree si prevede il mantenimento, la riqualificazione ed il completamento degli insediamenti esistenti; si persegue inoltre il miglioramento delle prestazioni in particolare per quanto riguarda gli spazi di uso pubblico e di interesse collettivo.

3. Il sistema della produzione è suddiviso nei seguenti ambiti:

- zone produttive (P1), composto da:
aree a vocazione industriale ed artigianale (P1.1)
- zone produttive miste (P2), composto da:
aree per attività produttive ed attività terziarie (P2.1)
aree a destinazione speciale (P2.2).

4. Nelle aree del sistema della produzione sono consentiti la realizzazione di depositi di merci o di materiali e di impianti per attività produttive all'aperto, con trasformazione in via permanente di suolo inedificato, ed occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Il fabbricato di cui fanno parte le uu.ii. in oggetto è classificato con sigla c4 che disciplina gli interventi ammissibili c4 - Classificazione del patrimonio edilizio esistente: classe 4 – all' Articolo 23 delle stesse N.T.A.

Art. 23 Interventi ammessi per la classe c4

1. Il P.O. individua con la classe c4 gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti generalmente di recente realizzazione per i quali non si riscontrano elementi di unitarietà e che non presentano alcun valore storico documentale. Sono classificati c4 anche gli edifici coperti e non ultimati, per i quali il P.O. consente il completamento.

Pertanto, oltre a quanto già indicato per la classe c3, sono consentite la demolizione e ricostruzione e la sostituzione edilizia degli edifici esistenti, eseguita con contestuale incremento di volume, nei limiti di cui ai commi successivi, con diversa sagoma, articolazione, collocazione, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

2. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale alla data di adozione del P.O. è consentito l'incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella originaria riferita all'edificio principale e comunque non oltre i 70 mq., purché sia garantito:

- l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, tali da raggiungere almeno una classe energetica superiore a quella obbligatoria per legge;
- il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;
- il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SE e comunque, nel caso di destinazione d'uso residenziale, almeno pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare risultante.

L'altezza massima (HMax) del nuovo edificio derivato da interventi di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il raggiungimento di altezze maggiori preesistenti dell'edificio oggetto dell'ampliamento.

3. Nei soli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del P.O. sono ammessi un tantum ampliamenti volumetrici fino ad un massimo di 30 mq. di SE per unità abitativa esistente alla data di adozione del P.O. Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento e,

preferibilmente, essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui: più in particolare, nel caso di edifici in linea dovranno essere assentiti dal condominio, mentre per le schiere dovranno comunque riferirsi ad un progetto coordinato tra le diverse proprietà; l'altezza massima (HMax) di tali addizioni è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il raggiungimento di altezze maggiori preesistenti dell'edificio oggetto dell'ampliamento. Tali addizioni non devono riguardare i locali accessori (autorimesse/rimesse) esistenti, che possono essere riorganizzati e ampliati, come specificato nel precedente art. 22, comma 2, esclusivamente a condizione che rimangano volumi pertinenziali.

In alternativa è consentita la realizzazione di addizioni volumetriche al di fuori della sagoma esistente attraverso la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,00 ml., per raggiungere un'altezza utile media del piano sottotetto pari a:

- 2,70 ml., al fine di renderlo abitabile;
- 2,40 ml. al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.

Tali sopraelevazioni sono consentite purché non modifichino la tipologia e riguardino l'intera copertura dell'edificio.

4. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.O. con destinazione d'uso ad attività commerciali al dettaglio, ad attività direzionali e di servizio private, ad attività turistico-ricettive o con destinazione d'uso mista (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio private, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attrezzature di servizio pubbliche e residenza), è ammesso l'incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, anche con addizione volumetrica, con un'altezza massima (HMax) di 7,50 ml., fatto salvo il raggiungimento di altezze maggiori preesistenti dell'edificio oggetto dell'ampliamento.

Sono altresì consentite le installazioni stagionali, destinate ad essere integralmente rimosse entro un termine non superiore a quanto consentito per legge, poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, quando non aventi le caratteristiche di cui alla lettera c, terzo punto del successivo art. 24.

5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.O. localizzati nel territorio rurale con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi è ammesso l'incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, anche con addizione volumetrica, con un'altezza massima (HMax) di 10,50 ml., fatto salvo il raggiungimento di altezze maggiori preesistenti dell'edificio oggetto dell'ampliamento.

6. **Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.O. localizzati nelle aree urbane con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi è ammesso l'incremento della SE entro un Indice di Copertura massimo complessivo risultante massimo del 60%, anche con addizione volumetrica, con un'altezza massima (HMax) di 10,50 ml.**

Nel caso di incremento della SE superiore al 20% di quella esistente dovranno essere garantiti:

- **l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, con almeno una classe superiore a quelle obbligatorie per legge;**

- **il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;**

- **il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SE.**

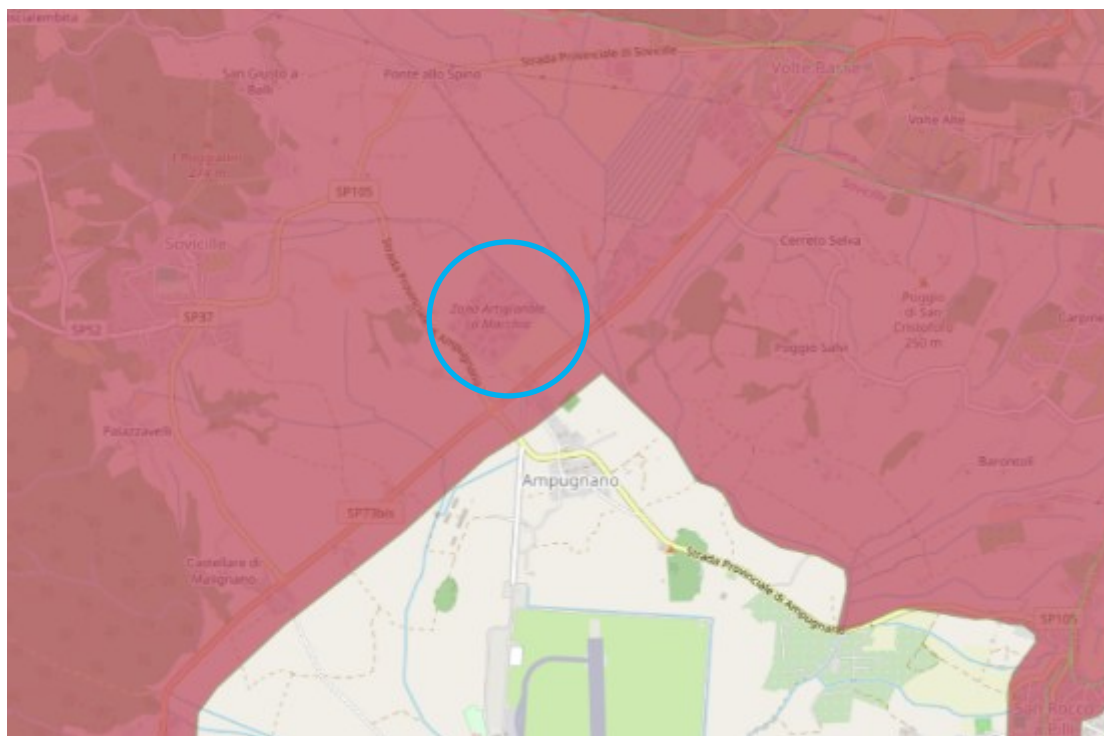
VINCOLI

Il fabbricato di cui fanno parte le uu.ii in oggetto è sottoposto ai seguenti vincoli:

- Perimetro dei centri abitati ai sensi del Codice della Strada (art. 18 Legge 865/1971)
- VINCOLO PAESAGGISTICO - Zona panoramica sita nel Comune di Sovicille (D.M. 30/04/1973 G.U.153-1973dec) – disciplinato all'Art.27 delle N.T.A del P.O.C.

Vincolo [90570] ZONA PANORAMICA RICCA DI ANTICHI CENTRI INSIGNI COME TORRI ORGIA STIGLIANO ROSIA SOVICILLE ANCAIANO PIEVI MONUMENTALI ARCHITETTURE MEDIOEVALI E RINASCIMENTALI E SUGGESTIVI QUADRI NATURALI(SOVICILLE)

Pubblicazione Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n° 153 del 1973-06-15



- AREE SENSIBILI - CLASSE 2 - Aree sensibili PTCP - Classe 2
- VINCOLO IDROGEOLOGICO Pericolosità geologica media (classe 2)
- RISCHIO SISMICO Pericolosità sismica media (S2)
- RISCHIO IDRAULICO Pericolosità idraulica bassa (classe 1)

A.4. Gravami sulla proprietà

Non risultano gravami trascritti di tale natura

A.5. Stato di possesso

Da interrogazione aggiornata al **05.05.2026** (*vd allegato 04*) effettuata presso l' ufficio del registro Agenzia Entrate è stato rilevato che PARTE del complesso immobiliare in oggetto (foglio 42 part. 155 subb *** magazzino C2) risulta locata con contratto di affitto registrato a Siena in data 15/05/2025 con protocollo Agenzia Entrate 25051512071619342 n. 002964-serie 3T e codice identificativo TZ925T002964000AA.con decorrenza dal 15/04/2025 al 15/04/2031 ed importo del canone pari a € 2.499,96 annui alla soc.

Alla data del pignoramento il bene risultava occupato in forza di contratto di locazione registrato a Siena in data 15/05/2025 che risulta opponibile alla procedura in quanto antecedente la sua registrazione alla trascrizione del provvedimento esecutivo del 25/11/2025 (*vd allegato 07*).

Si riporta di seguito il calcolo del “giusto prezzo della locazione alla porzione oggetto di pignoramento immobiliare” per verificare se risulta “vile” (e quindi inopponibile all'aggiudicatario) ovvero se è **inferiore di oltre un terzo** rispetto al giusto prezzo o ai parametri di mercato.

Per quanto riguarda il bene censito al foglio 42 part.155 subb **** si determina il giusto prezzo della locazione per la quale si ritiene coerente allo stato di fatto e di diritto del bene immobile assumere, come base del calcolo, il dato relativo alla superficie catastale oggettivamente rilevabile dalle certificazioni rilasciate dalla Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio per l'intero compendio in un unico corpo in quanto l'unità abitativa destinata ad alloggio del custode è legata da vincolo di pertinenzialità al magazzino . Più specificamente si sono desunti i valori unitari delle locazioni nella zona dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate che vedono per strutture destinate ad attività artigianali o manifatturiere di dimensioni medio-piccole in zona produttiva un range che oscilla tra €/mq/mese 1,2 e €/mq/mese 1,7.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: SOVICILLE (0877)

Fascia: Suburbana

Zona: LE VOLTE BASSE - CASALPIANO

Codice zona: E12

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/100)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/100)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	300	600	L	1,3	1,9	L
Capannoni tipici	NORMALE	360	600	L	1,2	1,7	L
Laboratori	NORMALE	700	1300	L	2,9	4,3	L

Tali valori peraltro confermano sostanzialmente quelli “correnti di mercato” rilevati presso le agenzie di intermediazione immobiliare locali .

A nostro giudizio, lo stato d'uso dell' immobile, il grado di finitura, le dotazioni impiantistiche, la disponibilità di parti scoperte ed accessori e l'ubicazione prossima al capoluogo comunale ci suggerisce di collocarsi in prossimità della parte medio/bassa dei valori riscontrati nella “ forchetta” dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate determinando in €/mq/mese 1,3 per la destinazione artigianale /produttiva (capannoni) assumendo come parametro la superficie catastale

Superficie unità immobiliare (L) = mq 167 (C2) sup catastale

Valori locazione €/mq/mese OMI = min € 1,2/max € 1,7

(L x €/mq/mese 1,30) = mq 167*1,3*12 mensilità = **€ 2.605,20 STIMA DEL GIUSTO PREZZO DELLA LOCAZIONE CANONE ANNUO**

Il contratto di locazione per un canone annuo 2.499,96 risulta ad avviso della scrivente congruo con quanto stimato come “ giusto prezzo della locazione”.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

I beni oggetto della presente relazione non fanno parte di Condominio formalmente costituito né sono quindi rilevabili eventuali prescrizioni, quote millesimali, spese ordinarie e straordinarie, debiti, ecc...

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

In questa sede non è possibile stabilire a quale regime fiscale sottoporre trasferimento dei beni immobili oggetto della presente relazione (magazzino/deposito con appartamento pertinenziale) di proprietà di una Srl in quanto tale aspetto dipende dai requisiti oggettivi e soggettivi e quindi dal regime fiscale del soggetto aggiudicatario e da quello del soggetto esecutato potendosi verificare che, sul compendio acquistato con applicazione dell'IVA “ reverse charge” con atto del 2020 e sottoposto a frazionamento nel 2023, lo scenario più probabile, da sottoporre alle decisioni del Delegato alla vendita una volta nominato, potrebbe essere quello della imponibilità obbligatoria IVA . La procedura disporrà la vendita dell'intero lotto probabilmente **in regime di imponibilità IVA** ordinaria al 22% poiché il soggetto esecutato si qualifica di fatto come "impresa ristrutturatrice", qualità acquisita con il frazionamento del 2023 se l'asta si perfezionerà entro i 5 anni da questa data . A questo proposito la sottoscritta CTU ha provveduto a contattare il soggetto esecutato, che non si era reso nemmeno disponibile ai due accessi programmati, sia via pec che via raccomandata A/R (*vd allegato 08*), ma non avendo ricevuto risposta in merito al regime fiscale che la Soc. **** intende applicare alla vendita , non resta che rimandare alle operazioni che dovrà, come sopra accennato, svolgere il Delegato alla vendita una volta nominato.

Venendo alle due unità immobiliari si osserva che l'appartamento A/3 è accatastato e descritto in perizia come "alloggio del custode" a servizio del magazzino/opificio, in quanto esiste un vincolo di pertinenzialità inversa tra magazzino C/2 e monolocale A/3.

Poiché l'alloggio è urbanisticamente vincolato a uso "custodia" di un'attività commerciale/industriale, ovvero legato all'attività produttiva che si svolge nel locale ad uso magazzino e quindi non rappresenta una destinazione residenziale “ pura” , non è possibile beneficiare delle agevolazioni “ Prima Casa” né è possibile applicare il meccanismo del cosiddetto “prezzo-valore” in quanto l'articolo 1, comma 497, della Legge 266/2005 stabilisce che tale applicazione vale esclusivamente per i trasferimenti di immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze, ovvero il bene principale deve essere l'abitazione, e il bene accessorio

(la pertinenza) deve essere destinato al suo servizio permanente. E ciò a prescindere dai requisiti eventualmente posseduti dal soggetto aggiudicatario.

La legge non ammette il prezzo-valore "inverso", ovvero calcolato su un immobile strumentale che ha come accessorio un alloggio. Di conseguenza, la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sarà tassativamente il prezzo di aggiudicazione dell'asta, indipendentemente dalla rendita catastale.

Per ciò che concerne infine l'eventuale diritto di prelazione si può affermare che non risulta la sua sussistenza ai sensi ex art. 9 D. Lgs. 122/2015 dal momento che non sono stati reperiti contratti preliminari di vendita trascritti.

A.8. Pendenze giudiziarie

Da ispezione presso la Direzione Provinciale di SIENA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare del 05/05/2026 non risultano pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo agli immobili in oggetto .

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

il bene è pervenuto all' attuale intestatario :

- per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita del 14.07.2020 a rogito Notaio Cambiaggi Stefano , in Siena (SI), numero 28823 di repertorio n. Raccolta 15525, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 17/07/2020 al numero 328 di R.P., co il quale la Società ***** vendeva alla società *****
- alla ***** il complesso era pervenuto per atto di compravendita del 21.12.2007 a rogito Notaio Cambiaggi Stefano , in Siena (SI), numero 18512 di repertorio n. Raccolta 8258, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 24/12/2007 al numero 8412 di R.P., co il quale la ***** vendeva alla ***** il bene nella sua consistenza originaria oggetto di ampliamento di preesistente capannone produttivo

e all'epoca censito al N.C.,E.U. del Comune di Sovicille SI al foglio 42 particella 155 **** categoria catastale D/1 Rendita cattale € 718,00. Nel presente atto di compravendita la Società venditrice esonerava l'acquirente da tutti gli obblighi e oneri derivanti dalla Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Sovicille, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (vd in appresso), il 24.02.2006 a rogito Notaio Cambiaggi Stefano , in Siena (SI), numero 17182 di repertorio n. Raccolta 7233, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 13/03/2006 al numero 1671);

- Alla *****. il bene originario era pervenuto per atto di compravendita del 12.02.2004 a rogito Notaio Cambiaggi Stefano , in Siena (SI), numero 15200 di repertorio n. Raccolta 6118, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 01/03/2004 al numero 1443 di R.P., con il quale la ***** s.r.l. vendeva alla ***** un più ampio fabbricato a destinazione produttiva in stato di abbandono e censito al N.C.E.U. del Comune di Sovicille SI al foglio 42 particella 155 sub ** (D/1), sub ** (A/3), sub. *** (resede bcnc) ;

L'aumento della consistenza originaria oggetto di ampliamento con titoli edilizi del 2007 era stato soggetto a convenzione urbanistica tra la ***** il Comune di Sovicille (c.f. 00114630528) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (verde pubblico a parcheggi) da parte del promotore dell'iniziativa *****

- La Convenzione edilizia è stata stipulata con atto del 24.02.2006 a rogito Notaio Cambiaggi Stefano , in Siena (SI), numero 17182 di repertorio n. Raccolta 7233, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 13/03/2006 al numero 1671 di R.P e gravante sui beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Sovicille al foglio 42 particella 155 subalterni 4,5,6,7,1.

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal dottor Federico Silvani, Notaio in Firenze (FI), con studio in V.le G. Matteotti, 21 del 12.12.2025 e aggiornata dalla sottoscritta a tutto il 05.05.2026 si sono rilevate le seguenti formalità (vd allegato 4) :

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 26/11/2013 ai numeri 8421/1495 per Euro 260.000,00 derivante da

Procedura Esec. N. 142/2025 promossa da ***** contro *****

C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi

Giugno 2026

RELAZIONE DI STIMA

concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 130.000,00 di capitale per la durata di anni 20 , a favore di *****. con sede in Monteriggioni (SI) , codice fiscale 01292880521 e contro ***** per la quota di 1/1 della piena proprietà relativamente all'unità immobiliare posta in Comune di Sovicille (SI) Località La Macchia Via Toscana 23 rappresentata al N.C.E.U. del Comune di Sovicille al foglio 42 particella 155 subalterno **-graff** (categoria catastale C/2);

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Siena in data 25/11/2025 ai numeri 2854/2025 a favore di ***** con sede in Monteriggioni (SI) , codice fiscale 01292880521 e contro ***** per la quota di 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità immobiliari poste in Comune di Sovicille (SI) Località La Macchia Via Toscana 23 rappresentate al N.C.E.U. del Comune di Sovicille al foglio 42 particella 155 subalterno *** (C/2) e subalterno *** (A/3);

Si attesta la continuità delle trascrizioni oltre il ventennio

Creditori intervenuti (*vd allegato 4*)

- Agenzia delle Entrate – Riscossione, con Sede Legale in Roma, Via Giuseppe Grezar n.14, CF. e P.IVA n.13756881002, Agente della Riscossione per la Regione Toscana in persona del Procuratore pro tempore Avv. Mario Di Traglia (cf.DTRMRA69T10D708D), ai sensi dell'art.41 del Dlgs 13/04/1999 n.112, in qualità di Responsabile il quale elegge domicilio presso la propria Direzione Regionale Toscana, corrente in Firenze al Viale Matteotti n.16, e dichiara come recapito al quale inviare eventuali comunicazioni l'indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC): tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it è creditrice nei confronti ***** della somma per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi come da ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. nell'espropriazione immobiliare del 23/04/2026 della complessiva somma di Euro 63.632,14 come di seguito specificato:
 - chirografo tempestivo € 12.813,09
 - chirografo tempestivo € 50.819,05

Si riportano di seguito i costi per le eventuali cancellazioni che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- a) per la cancellazione delle ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Perché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito:

1. *Imposta di registro: 200€*

2. *Trascrizione: 35€*

3. *Marche da bollo: 155€*

4. *Onorario Notaio*

- b) i costi di cancellazione del pignoramento sono

1. *€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);*

2. *€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972);*

3. *€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).*

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Il complesso dei beni in oggetto costituisce porzione di un più ampio fabbricato a destinazione produttiva in zona periferica del comune di Sovicille in località La Macchia, con accesso esclusivo da Via Toscana 23 elevato di due piani fuori terra. Il compendio elevato anch'esso di due piani fuori terra è costituito da :

1. un magazzino artigianale (sub ***) su due livelli a con accesso carrabile e pedonale al piano terra da viabilità interna condominiale e tramite da resede esclusivo a un unico vano in parte ad un livello in parte a doppia altezza con wc e soppalco interno;

da scala interna (comune all'unità adiacente adibita ad appartamento al piano 1) ed ulteriore accesso esterno pedonale dal resede privato di raggiunge la porzione di magazzino al piano primo costituito da unico vano finestrato; I pavimenti interni sono in cemento industriale al piano terra e gres al piano primo, gli infissi sono in alluminio e vetro accoppiato con apertura a battente , il portone industriale è in alluminio e pvc. Nel wc al piano terra sono presenti sanitari in ceramica , pavimenti e rivestimenti in ceramica 20*20 cm. Tutti i locali presentano corpi illuminanti .Nel wc è presente impianto idrico di adduzione e scarico fognario , ma non è noto il sistema smaltimento fognario né la tipologia di conferimento liquami. Degli impianti presenti non è stata verificata la funzionalità o esecuzione a regola d'arte, né di essi sono state reperite certificazioni regolare esecuzione e conformità. Le condizioni di manutenzione sono buone.



Porzione di fabbricato a destinazione artigianale e resede



Porzione piano terra



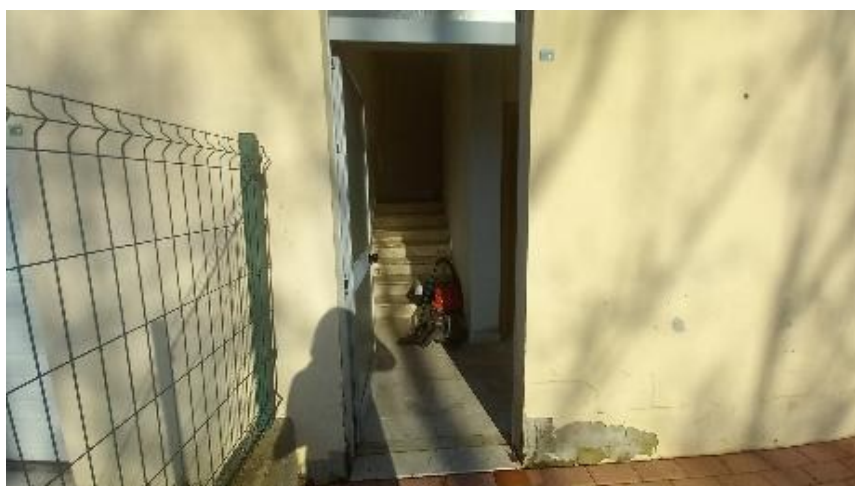
Wc piano terra



Porzione magazzino piano 1

2. Al piano superiore appartamento pertinenziale (sub ***) da adibire ad alloggio del custode posto al piano primo e raggiungibile tramite ingresso al piano terra e scala a comune con l'unità magazzino compresa nel medesimo compendio e posta al piano sottostante ed in adiacenza al piano 1. L'unità abitativa è composta da un monolocale con antibagno e bagno. Al momento del sopralluogo risulta accessibile il sottotetto ispezionabile non abitabile del corpo adiacente che comprende magazzino sub 49 e vano scala comune per demolizione di parte del tramezzo che chiude il vano sottotetto con falda inclinata. I pavimenti interni sono in gres, gli infissi sono in alluminio e vetro accoppiato con apertura a battente. Nel wc sono presenti sanitari in ceramica , pavimenti e rivestimenti in ceramica 20*20 cm. Tutti

i locali presentano corpi illuminanti .Nel wc è presente impianto idrico di adduzione e scarico fognario , ma non è noto il sistema smaltimento fognario né la tipologia di conferimento liquami. Degli impianti presenti non è stata verificata la funzionalità o esecuzione a regola d'arte, né di essi sono state reperite certificazioni regolare esecuzione e conformità. Le condizioni di manutenzione sono buone.



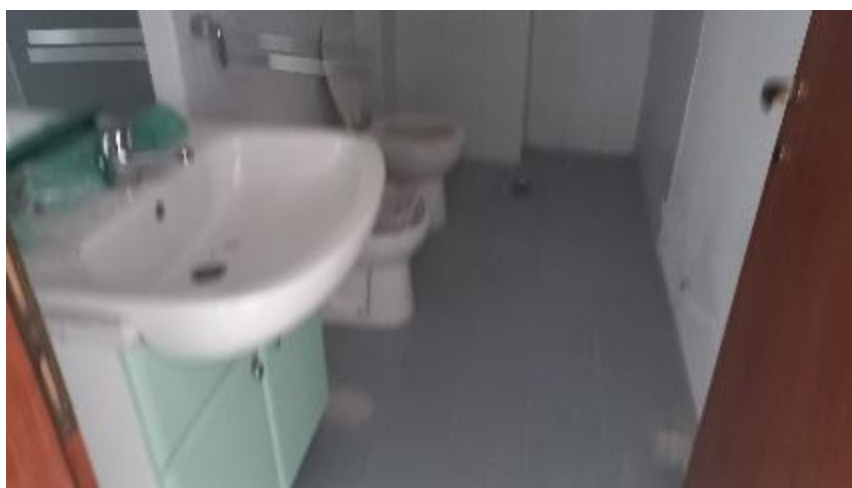
Ingresso a comune piano terra



Ingresso appartamento p1



Monocale piano 1



Wc piano 1

Non si è rinvenuto Attestato di prestazione Energetica degli immobili oggetto della presente relazione pertanto la sottoscritta ha provveduto a redire l'attestazione (vd allegato 10) per:

- *Sub 13-49 Categoria C/2 Classe Energetica "F" Consumi KW/mq/anno 244,57 Emissioni CO2 kg/mq/anno 51,96*
- *Sub 50 Categoria Catastale A/3 Classe Energetica "G" Consumi 236,99 KW/mq/anno - Emissioni CO2 kg/mq/anno 47,4*

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione è censito al N.C.E.U. del Comune di Sovicille (I877) al foglio 42 particella 155

Procedura Esec. N. 142/2025 promossa da ***** contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Giugno 2026
RELAZIONE DI STIMA

- Sub ** Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 112 m² Superficie Totale 167 m² Rendita catastale Euro 214,02
- Sub ** Categoria Catastale A/3 classe U Consistenza 3 vani Superficie catastale Totale: 66 m² Rendita catastale Euro 278,89

CONFINI:

nord: sub 27 strada BCNC

sud: subb. 59-60-61 ***

est: ****. (part. 339)

ovest: ****

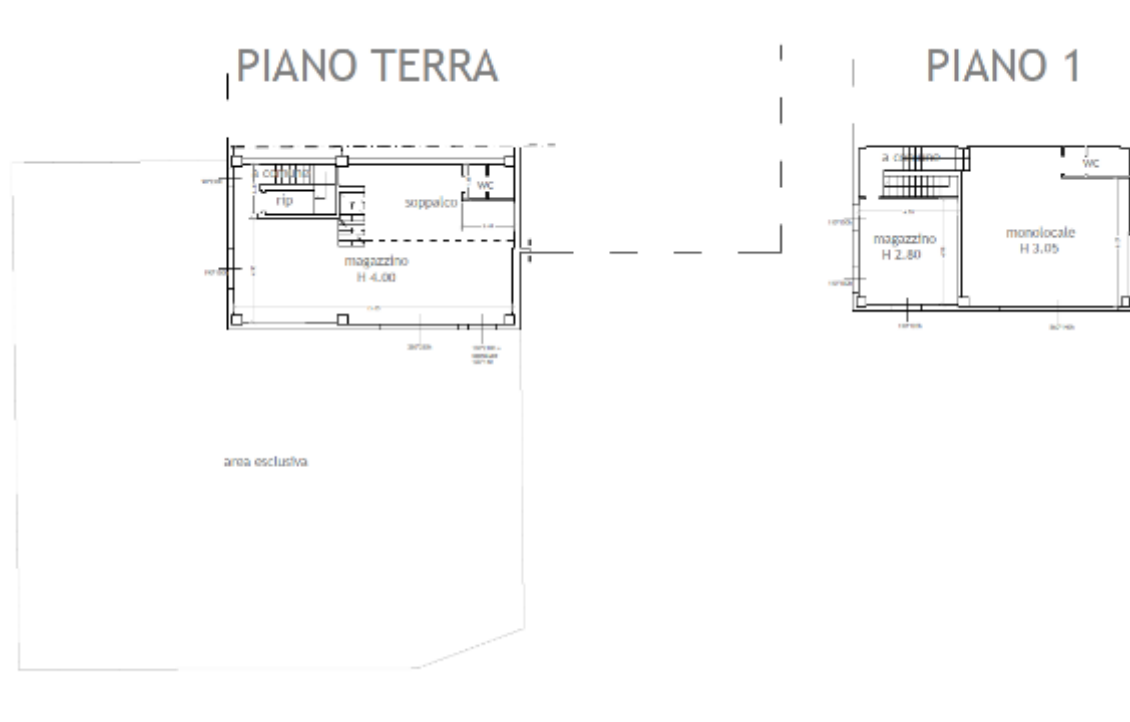
BENI COMUNI NON CENSIBILI

- IL VANO SCALA censito al foglio 42 particella 155 sub 51 è bene comune non censibile ai subalterni ***

Il sub 51 è di fatto nella piena disponibilità del debitore in quanto risulta essere bene comune non censibile esclusivamente alle due unità pignorate

- LA PORZIONE ESTERNA censita al foglio 42 particella 155 sub 27 è STRADA DI ACCESSO – BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 11,13,18, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 45, 47, 48, 52, 53, 54 e 55

La strada carrabile di accesso è ripartita in quota condominiale indivisa tra le unità che serve tra cui il sub *** oggetto della presente relazione.



Stato di fatto planimetria

I beni sopra descritti sono intestati per il diritto della piena proprietà a

- ***** indirizzo e sede legale Via Toscana 23 A/1 CAP. 53018 Loc. La Macchia Sovicille Siena codice REA SI- 147158 di cui risulta amministratore unico il sig. *****

Per atto compravendita del 14 Luglio 2020 a rogito Notaio Cambiaggi di Siena Rep./Racc 28823/15525 registrato a Siena in data 17.07.2020 al n. 3414 Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Siena al n. 5432 R.P. e 3428 R.P. in data 17.07.2020.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale delle unità, determinata in base a quanto disposto nell'allegato C del D.P.R. 138/1998, premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali ed elaborati grafici da concessioni urbanistiche) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

Destinazione	Mq superficie lorda rilevata	Altezza interna	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale
Magazzino sub 49 Piano T	106,00	ml 2,80/4,00	100%	106,00
Magazzino sub 49 piano 1	42,00	ml 2,80	100%	42,00
Resede sub 13	457,00		10%	45,70
Monolocale p1 sub 50	66,00	ml 3,05	100%	66,00
TOTALE	189,90			259,70

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Si accede alla porzione di edificio produttivo da strada interna comune a tutte le unità facenti parte del complesso tramite breve stratto di altra proprietà che separa i beni comuni dalla viabilità comunale, costituendo di fatto una servitù di passo. Il fabbricato elevato di due livelli fuori terra e di forma regolare risulta realizzato in una unica fase di ampliamento del precedente edificio cui si è addossato avvenuta negli anni 2007-2008 quando viene edificata la maggiore porzione dell'organismo edilizio con struttura prefabbricata in c.a.p. a travi e pilastri con tamponamenti laterali, copertura e solai in elementi tipo spiroll e aperture a nastro e non in metallo, portoni industriali in pvc e ingressi in alluminio. La maggiore porzione ha copertura piana , mentre una porzione del magazzino risulta avere unica falda inclinata con manto in laterizio. I divisori interni tra le varie unità sono in blocchi di calcestruzzo come pure i tamponamenti interni dei wc.

Lo stato di conservazione generale è buono.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La porzione di fabbricato è posta in zona periferica del Comune di Sovicille a circa 4 km dai principali servizi commerciali e di pubblica utilità e dal centro del capoluogo comunale. La zona ha andamento pianeggiante ed è posta in posizione parallela al tracciato della S.P. 105 e prossima all'innesto con la S.S. 73 Ponente che collega la località al capoluogo provinciale distante circa 10 km .

La stazione ferroviaria più vicina a Siena dista circa 15 km.

Vi sono nelle vicinanze parcheggi liberi nel comparto di lottizzazione P.I.P. località La Macchia a destinazione esclusivamente produttiva/artigianale. L'aeroporto internazionale A. Vespucci distante circa 80 km.

La zona è caratterizzata da una omogenea destinazione esclusivamente artigianale/produttiva con fabbricati elevati in genere di massimo due livelli fuori terra con tipologia capannone artigianale o laboratorio in struttura prefabbricata con forma regolare su viabilità interna a maglia ortogonale abbastanza agevolmente adeguata al passaggio di mezzi pesanti.

Il mercato della zona mostra discreti margini di flessione dovuta alla contingente crisi del settore della media e piccola impresa con alcuni fabbricati in disuso e una media domanda che rende la disponibilità di liquidità sufficiente e il numero di scambi altrettanto limitato in relazione ad altre aree della provincia di Siena servite da una rete di mobilità infrastrutturale più efficiente e raggiungibile

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Non si riavvisa la possibilità, date le caratteristiche tipologiche e dimensionali del bene in oggetto, di suddividere in Più lotti il compendio. La natura pertinenziale dell'unità abitativa legata alla conduzione produttiva del bene destinato a laboratorio/magazzino artigianale non consente di ricavare più lotti distinti.

C.2 Scelta del procedimento di stima

Tenute presenti le caratteristiche del complesso dei beni in esame e lo scopo della stima, che è quello di determinare il valore venale degli immobili in condizioni di mercato ordinario, cioè il più probabile valore attribuibile al bene in oggetto si procederà con il metodo comparativo del bene attuato per mezzo dell'individuazione dei prezzi di compravendita per beni analoghi e l'attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare.

La scelta del metodo di stima MCA (market comparison approach) è dettata dalla necessità di determinare il **più probabile valore di mercato** basandosi su dati reali e riscontrabili, garantendo la massima oggettività e trasparenza nella valutazione. Le motivazioni principali includono:

- **Conformità agli Standard:** È la procedura raccomandata dagli standard di valutazione nazionali e internazionali (es. IVS, [Codice delle Valutazioni Immobiliari] dell'ABI), spesso richiesta da istituti di credito e amministrazioni giudiziarie per il suo valore scientifico.
- **Mercato Attivo e Dati Disponibili:** Data la presenza di un numero sufficiente di compravendite recenti di immobili simili (comparables) nella stessa zona, il MCA consente di calibrare con precisione il valore.
- **Approccio Diretto e Trasparente:** Rispetto a metodi sintetici, il MCA analizza in modo analitico le caratteristiche dell'immobile (superficie, stato di manutenzione, piano, ecc.) e applica **aggiustamenti monetari** (*adjustments*) ai prezzi di mercato, calcolando i prezzi marginali.
- **Principio di Sostituzione:** La stima si basa sul presupposto che un acquirente accorto non pagherebbe per l'immobile più del costo di acquisizione di un bene equivalente.

C.3. Determinazione del valore di mercato

La valutazione è stata condotta calcolando prima il valore commerciale qui di seguito ed operando poi i dovuti abbattimenti per vetustà e per regolarizzazione delle modeste difformità interne.

Per poter applicare tale metodo di stima sono stati eseguiti una serie di accertamenti anche sulle banche dati a cui solitamente si attinge qui di seguito esposti:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
prezzo di mercato unitario, al lordo delle murature accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: SOVICILLE (I877)

Fascia: Suburbana

Zona: LE VOLTE BASSE - CASALPIANO

Codice zona: E12

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	300	600	L	1,3	1,9	L
Capannoni tipici	NORMALE	340	600	L	1,2	1,7	L
Laboratori	NORMALE	700	1300	L	2,9	4,3	L

Il prezzo di mercato per gli immobili descritti come al punto precedente nuovi e/o liberi posti in zona analoga del Comune di Sovicille e nei comuni limitrofi accertato presso le agenzie di intermediazione immobiliare e le imprese di costruzioni, mostra valori analoghi rispetto a quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con una certa staticità del mercato immobiliare rispetto al numero di scambi e confronto tra domanda ed offerta.

Descrizione del Procedimento

1. **Selezione dei Comparables:** sono stati identificati immobili simili per tipologia, ubicazione e caratteristiche, contrattati di recente.
2. **Analisi delle Caratteristiche:** è stato effettuato il Confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) e quelli di confronto con utilizzo di beni comparabili desunti dagli annunci del mercato immobiliare per immobili offerti in vendita e transazioni effettivamente raggiunte con atti notarili di compravendita attinti dal proprio database (*comparables*).

3. **Aggiustamenti e Ponderazione:** Calcolo del prezzo marginale per ogni caratteristica differenziante e correzione del prezzo del comparabile per renderlo "uguale" al *subject*.
4. **Determinazione del Valore:** è stato calcolato effettuando la Media ponderata dei prezzi corretti dei comparables per ottenere il valore di mercato finale.

Si riporta quindi di seguito lo sviluppo analitico della valutazione in base ai parametri indicati:

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	ASCIANO	SIENA	SOVICILLE	SOVICILLE	Via
Distanza dal soggetto di stima	1	1	5	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	artigianale	artigianale	artigianale	artigianale	---
Prezzo rilevato	120.000,00	119.000,00	130.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	atto notarile	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	24	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	0,00%	-----	%
Prezzo adottato	108.000,00	107.100,00	130.000,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	240,00	205,00	280,00	259,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	1	1	0	1	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	1	2	1	2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5)	3	3	3	3	n.
(1=accidentale; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo)					
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	1	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

(*) Indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricompono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,30	
terrazze	0,30	
logge	0,30	
cantina	0,25	
soffitta	0,50	
loc. accessori	0,25	
giardino	0,10	
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)	150,00	
Posto auto (€/cad.)	500,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	-10,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	8.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	20
	vita utile di un servizio igienico (anni)	25
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	0,00
	quota millesimale (‰)	0,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	0
	vita utile impianto ascensore (anni)	0
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	45.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	8,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	8,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	240,00	Prezzo marginale	€ 450,00
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	205,00	Prezzo marginale	€ 522,44
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	280,00	Prezzo marginale	€ 464,28
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	259,00	Prezzo marginale assunto :	€ 450,00

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	90,00	89,25	108,33
Superficie principale/ragguagliata (*)	450,00	450,00	450,00
Superficie balconi	135,00	135,00	135,00
Superficie terrazze	135,00	135,00	135,00
Superficie logge	135,00	135,00	135,00
Superficie cantina	112,50	112,50	112,50
Superficie soffitta	225,00	225,00	225,00
Superficie loc. accessori	112,50	112,50	112,50
Giardino	150,00	150,00	150,00
Autorimessa	225,00	225,00	225,00
Posto auto	500,00	500,00	500,00
Servizi igienici	1.600,00	1.600,00	1.600,00
Livello di piano	-10.800,00	-10.710,00	-13.000,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	45.000,00	45.000,00	45.000,00
Zona	8.640,00	8.568,00	10.400,00
Qualità	8.640,00	8.568,00	10.400,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	108.000,00	107.100,00	130.000,00
Data	-90,00	-89,25	-2.600,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	8.550,00	24.300,00	-9.450,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	500,00
Servizi igienici	1.600,00	0,00	1.600,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	0,00	-8.568,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	118.060,00	122.742,75	120.050,00

Prezzo corretto medio (€.)	120.284,00
----------------------------	------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	3,97%	errore < 6% : accettabile
---	-------	---------------------------

Stima da monparametrica (€.)	122.791,00
------------------------------	------------

Valore stimato (€.)	120.000,00	(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")
---------------------	------------	---

La collocazione in una zona periferica del capoluogo nel contesto pianeggiante, ben raggiungibile dalla viabilità ordinaria comunale e sovracomunale di collegamento servito da mezzi pubblici, collegamenti per le principali località ed infrastrutture primarie, lo stato di manutenzione le dotazioni del singolo lotto rendono il bene di più che sufficiente appetibilità sul mercato immobiliare considerato che inoltre quest'ultimo risente ancora della nota fase di debolezza sul versante della domanda.

In questa situazione si è ritenuto congruo collocarsi in prossimità della parte media della forbice di valori desunta dalle banche dati consultate attribuendo un valore unitario commerciale di €/mq 465,00 utilizzato per la valutazione di immobili analoghi per caratteristiche tipologiche, dimensionali e ubicazione.

Si avrà quindi:

destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario €/mq	Valore di mercato
Magazzino artigianale con alloggio per custode	Mq 259,70	465,00	€ 120.760,05

Adeguamenti e correzioni di stima

Abbattimento per vetustà

Si opera un abbattimento in considerazione delle condizioni di manutenzione, di finiture e impianti risalenti alla edificazione del fabbricato

	Valore di mercato	Coeff. Età e manutenzione	Valore di mercato corretto
Lotto unico	€ 120.760,05	95%	€ 114.722,04

Abbattimento per regolarizzazione

Si opera un abbattimento in considerazione delle spese da sostenere per la regolarizzazione del manufatto a seguito delle difformità riscontrate tra stato legittimo e stato rilevato

	Valore di mercato	Regolarizzazione difformità edilizie e catastali	Valore di mercato corretto
Lotto unico	€ 114.722,04	6.000, 00	€ 108.722,04 € 108.700 in C.T.

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Si procede quindi al calcolo di un abbattimento forfettario, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e, per quanto suggerito dalla comune esperienza, fra libero mercato e vendite coattive;

Calcolo abbattimento $\Rightarrow$ € 108.700 x (-15%) = € 92.395,00 $\Rightarrow$ **€ 92.400** in cifra tonda

Pertanto si avrà :

*che il prezzo a base d'asta del **LOTTO UNICO** oggetto di stima sarà pari a*
€ 92.400 in c.t.
(diconsi euro novantaduemilaquattrocento/00)

CONCLUSIONI

LOTTO UNICO

Rappresentanza catastale

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione è censito al N.C.E.U. del Comune di Sovicille (I877) al foglio 42 particella 155

- Sub *** Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 112 m² Superficie Totale 167 m² Rendita catastale Euro 214,02
- Sub *** Categoria Catastale A/3 classe U Consistenza 3 vani Superficie catastale Totale: 66 m² Rendita catastale Euro 278,89

Confini

nord: sub 27 strada BCNC

sud: subb. 59-60-61 ***

est: **** (part. 339)

ovest: *****

Beni Comuni Non Censibili

- IL VANO SCALA censito al foglio 42 particella 155 sub 51 è bene comune non censibile ai subalterni ***

Il sub 51 è di fatto nella piena disponibilità del debitore in quanto risulta essere bene comune non censibile esclusivamente alle due unità pignorate

- LA PORZIONE ESTERNA censita al foglio 42 particella 155 sub 27 è STRADA DI ACCESSO – BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 11, 13, 18, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 45, 47, 48, 52, 53, 54 e 55

La strada carrabile di accesso è ripartita in quota condominiale indivisa tra le unità che serve tra cui il sub *** oggetto della presente relazione

Titolarità

Alla data della presente relazione i beni sopra descritti sono intestati per il diritto della piena proprietà a

- ***** indirizzo e sede legale Via Toscana 23 A/1 CAP. 53018 Loc. La Macchia Sovicille Siena codice REA SI- 147158 di cui risulta amministratore unico il sig. Daniele Garzia (c.f. GRZDNL68R17G388W)

Per atto compravendita del 14 Luglio 2020 a rogito Notaio Cambiaggi di Siena Rep./Racc 28823/15525 registrato a Siena in data 17.07.2020 al n. 3414 Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Siena al n. 5432 R.P. e 3428 R.P. in data 17.07.2020.

Non si rilevano cause ostative alla vendita in asta.

il valore di stima alla data della perizia è pari a

LOTTO UNICO

€ 108.700 in c.t.

(diconsì euro CENTOOTTOMILASETTECENTO/00)

Il prezzo a base d'asta

LOTTO UNICO

€ 92.400 in c.t.

(diconsì euro NOVANTADUEMILAQUATTROCENTO/00)

Nel consegnare alla S.V. Illustrissima la presente relazione sono conscia di avere adempiuto al mio dovere con obiettività sperando di avere risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti posti. Augurandomi che il lavoro svolto possa essere di valido ausilio La ringrazio per la fiducia accordatami rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e/o integrazione necessari.

Monteriggioni (SI), 30 Giugno 2026

Il Consulente
Tecnico
Architetto
Architetto Elisabetta Corsi
ELISABETTA
CORSI
N° 474
Sez. A/a
Conservatorio

Allegati:

1. *incarico C.T.U.*
2. *Documentazione fotografica*
3. *documentazione catastale aggiornata (visure storiche, planimetrie)*
4. *Elenco e note Iscrizioni e trascrizioni – provenienza – certificazione notarile*
5. *Documentazione edilizia*
6. *Metodo di stima*
7. *Contratto di affitto*
8. *Disciplina fiscale*
9. *Rilievo e stato di confronto*
10. *Attestato di prestazione energetica*
11. *Bozza CTU e comunicazioni*