

TRIBUNALE DI SIENA

Giudice delle esecuzioni immobiliari dott.ssa Marta Dell'Unto

esecuzione immobiliare R.G.E. n. 131/2024

Promossa da:

contro:

Esperto stimatore: Geom. Simonetta Cresti

Data Decreto di nomina: 25.02.2025

Data trasmissione giuramento: 26.02.2025

Data udienza ex 569 c.p.c.: 05.03.2026

LOTTO UNICO

Piena proprietà di compendio immobiliare posto in Comune di Sovicille, Fraz. Rosia, Via Giuseppe Garibaldi n. 2 piani T-1°, costituito da edificio di tipo isolato e resede di pertinenza.

Al piano T del fabbricato sono presenti tre autorimesse e parte di ufficio pubblico ; al piano 1° insistono la residua porzione dell'ufficio pubblico ed un'abitazione di tipo civile.

Completano la consistenza immobiliare i beni comuni non censibili costituiti da un locale tecnico ubicato al p.T ed il giardino.

Il tutto censito al C.F. del Comune di Sovicille

- F° 94, p.Illa 97, Sub. 6, cat. B/4, cl.2,mq. 429,00, dati di sup. mq. 191,00, R. €. 332,34
- F° 94, p.Illa 97,Sub.7, cat. C/6, cl. 5, mq. 21, dati sup. mq.26,R. €. 45,55
- F° 94, p.Illa 97,Sub.8, cat. C/6, cl. 5, mq.19, dati sup. mq.23,R. €. 41,21
- F° 94, p.Illa 97,Sub.9, cat. C/6, cl. 6, mq.14, dati sup. mq.16,R. €. 35,43
- F° 94, p.Illa 97,Sub.10, cat. A/2, cl. 1, vani 5,sup. tot. mq. 77,sup escl. aree scop mq. 67, R. €. 529,37
- F° 94, p.Illa 97,Sub.11, centrale termica p.t-BCNC a tutti i subalterni della p.Illa 97
- F° 94, p.Illa 97,Sub.12, Resede p.t-BCNC a tutti i subalterni della p.Illa 97

Confini: Via G. Garibaldi, prop. ditta intestata, F°94 p.Illa 98 , s.s.a.



PERIZIA IMMOBILIARE



LOTTO UNICO





Ufficio pubblico



Garage



Garage





Garage



Abitazione



Indice:

1)Premesse generali	Pag. 5
2)Analisi preliminare	Pag. 6
3)Identificazione catastale	Pag. 7
4)Identificazione progettuale	Pag. 14
5) Gravami sulla proprietà	Pag. 22
6) Stato di possesso	Pag. 22
7)vincoli e oneri	Pag. 25
8)disciplina fiscale del trasferimento	Pag. 25
9)Pendenze giudiziarie	Pag. 26
10)Cronologia trascrizioni e iscrizioni	Pag. 26
11)Descrizione del bene	Pag. 28
12) Stima del bene	Pag. 37
13)Prezzo a base d'asta	Pag. 41



PREMESSE GENERALI

Con Decreto di nomina del 25.02.2025 il GOP Dott.Flavio Mennella, affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare Rg n. 131/2024 ponendomi i quesiti di rito, relativi al compendio immobiliare oggetto di pignoramento di seguito descritto :

-Diritto di proprietà pari a 1/1 dell'immobile posto in Comune di Sovicille, censito al C.F. di detto comune, F°94, p.lla 97, Sub. 6, cat. B/4, mq. 429;

-Diritto di proprietà pari a 1/1 dell'immobile posto in Comune di Sovicille, censito al C.F. di detto comune, F°94, p.lla 97, Sub. 7, cat. C/6, mq.21;

-Diritto di proprietà pari a 1/1 dell'immobile posto in Comune di Sovicille, censito al C.F. di detto comune, F°94, p.lla 97, Sub.8,cat. C/6, mq. 19;

-Diritto di proprietà pari a 1/1 del terreno posto in Comune di Sovicille, censito al C.F. di detto comune, F°94, p.lla 97, Sub.9,cat. C/6, mq. 14;

-Diritto di proprietà pari a 1/1 dell'immobile posto in Comune di Sovicille, censito al C.F. di detto comune, F°94, p.lla 97, Sub.10,cat. A/2, vani 5;

-Diritto di proprietà pari a 1/1 dell'immobile posto in Comune di Sovicille, censito al C.F. di detto comune, F°94, p.lla 97, Sub.11,cat. E-Ente comune;

-Diritto di proprietà pari a 1/1 dell'immobile posto in Comune di Sovicille, censito al C.F. di detto comune, F°94, p.lla 97, Sub.12,cat. E-Ente comune;



- 1- Prestato giuramento in data 26.02.2025 la scrivente ha verificata preliminarmente, la completezza della documentazione depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, ex art. 567 comma 2° c.p.c.. nonché la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento immobiliare.
- 2- I dati catastali attuali e storici degli immobili sono indicati nella certificazione notarile
- 3- Non si riscontrano carenze documentali né difformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento immobiliare .

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1.Inquadramento immobile oggetto di analisi

Il compendio immobiliare pignorato è situato in Comune di Sovicille , frazione Rosia, Via G. Garibaldi n.2 ed è costituito da un edificio di tipo isolato eretto su due piani fuori terra, ove trovano spazio un ufficio pubblico (stazione dei carabinieri), tre autorimesse, un appartamento di civile abitazione oltre beni comuni non censibili , quali un locale tecnico e lo scoperto di pertinenza.

Vi si accede da Via Giuseppe Garibaldi, strada asfaltata a senso unico di marcia, limitrofa al parcheggio pubblico di Piazza A. Gramsci, zona centrale del paese di Rosia.

Il complesso immobiliare è in piena proprietà

), per essere a questa pervenuto dal

, con atto di compravendita a

rogito Notaio Riccardo Coppini di Siena rep. n.

), registrato a

Siena il

ed ivi trascritto il





Inquadramento

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza

Il compendio immobiliare pignorato insiste totalmente nel lotto identificato al C.T. del Comune di Sovicille al F° 94, p.IIIa 97, E.U. ,mq. 500 ed è censito al C.F. di detto comune come segue:

1• F° 94, p.IIIa 97, Sub.6, cat. B/4, cl.2, mq. 429,00, dati di sup. mq. 191,00, R. €. 332,34

Via Giuseppe Garibaldi n.2 p.T-1°

2• F° 94, p.IIIa 97, Sub.7, cat. C/6, cl. 5, mq. 21, dati sup. mq.26, R. €. 45,55

Via Giuseppe Garibaldi n.2 p.T

3• F° 94, p.IIIa 97, Sub.8, cat. C/6, cl. 5, mq.19, dati sup. mq.23, R. €. 41,21

Via Giuseppe Garibaldi n.2 p.T

4• F° 94, p.IIIa 97, Sub.9, cat. C/6, cl. 6, mq.14, dati sup. mq.16, R. €. 35,43

Via Giuseppe Garibaldi n.2 p.T

5• F° 94, p.IIIa 97, Sub.10, cat. A/2, cl. 1, vani 5, sup. tot. mq. 77, sup escluse aree scoperte mq. 67, R. €. 529,37



Via Giuseppe Garibaldi n.2 p.1°

6° F° 94, p.IIa 97,Sub.11, centrale termica p.t-BCNC a tutti i subalterni della p.IIa 97

7° F° 94, p.IIa 97,Sub.12, Resede p.t-BCNC a tutti i subalterni della p.IIa 97



Estratto di mappa F° 94 p.IIa 97

Verifica coerenza

La sagoma dell'edificio riportata nella mappa catastale non è coerente con lo stato dei luoghi.

Per correggere tale discrasia, previa operazioni di rilievo, occorre presentare all'Agenzia delle Entrate un Tipo Mappale di aggiornamento. I costi da sostenere ammontano a €. 128,00 per diritti catastali ed €. 600,00 oltre accessori per legge per onorari tecnici .

1° F° 94, p.IIa 97,Sub.6, cat. B/4, cl.2,mq. 429,00, dati di sup. mq. 191,00, R. €. 332,34

L'identificativo catastale dell'unità immobiliare è coerente con quello riportato nell'atto di pignoramento e trae origine da denuncia di variazione del 17.08.2005 pratica n. SI0076760 (n. 23848.1/2005) presentata per diversa distribuzione degli spazi interni-

ristrutturazione , con la quale venivano soppressi i Sub. 1/2/3/4/5 della p.lla 97 e costituiti i Sub. 6/7/8/9/10/11/12

Seguono :

variazione toponomastica richiesta dal Comune del 27.01.2011 pratica n. SI0022870 in atti dal 27/01/2011 (n. 17157.1/2011);

variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 27.04.2015 Pratica n. SI0024832 (n. 10907.1/2015)

Lo stato dei luoghi non è coerente alla rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale depositata con denuncia di variazione del 17.08.2005 per modifiche interne quali ampliamento della porta di accesso ad un ufficio del p.T e realizzazione nel locale mensa al p.1° di un box doccia comunicante con l'attiguo servizio igienico.

Per regolarizzare le modifiche evidenziate sarà necessario presentare all'Agenzia delle Entrate un libretto docfa per denuncia di variazione catastale . I costi da sostenere ammontano a €. 70,00 per diritti catastali ed €. 400,00 oltre accessori per legge di spese tecniche .

Intestazione catastale : | Diritto di proprietà per 1/1

2° F° 94, p.lla 97, Sub.7, cat. C/6, cl. 5, mq. 21, dati sup. mq.26, R. €. 45,55

L'identificativo catastale dell'unità immobiliare è coerente con quello riportato nell'atto di pignoramento e trae origine da denuncia di variazione del 17.08.2005 pratica n. SI0076760 (n. 23848.1/2005) presentata per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione , con la quale venivano soppressi i Sub. 1/2/3/4/5 della p.lla 97 e costituiti i Sub. 6/7/8/9/10/11/12

Seguono :

variazione toponomastica richiesta dal Comune del 27.01.2011 pratica n. SI0022873 in atti dal 27/01/2011 (n. 17160.1/2011);

variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 27.04.2015 Pratica n. SI0024833 (n. 10908.1/2015)



Lo stato dei luoghi non è coerente alla rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale depositata con denuncia di variazione del 17.08.2005 per modifiche interne quali realizzazione di un ripostiglio interno.

Per regolarizzare le modifiche evidenziate sarà necessario presentare all'Agenzia delle Entrate un libretto docfa per denuncia di variazione catastale . I costi da sostenere ammontano a €. 70,00 per diritti catastali ed €. 400,00 oltre accessori per legge di spese tecniche .

Intestazione catastale : Diritto di proprietà per 1/1

3° F° 94, p.lla 97, Sub.8, cat. C/6, cl. 5, mq.19, dati sup. mq.23, R. €. 41,21

L'identificativo catastale dell'unità immobiliare è coerente con quello riportato nell'atto di pignoramento e trae origine da denuncia di variazione del 17.08.2005 pratica n. SI0076760 (n. 23848.1/2005) presentata per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione , con la quale venivano soppressi i Sub. 1/2/3/4/5 della p.lla 97 e costituiti i Sub. 6/7/8/9/10/11/12

Seguono :

variazione toponomastica richiesta dal Comune del 27.01.2011 pratica n. SI0022877 in atti dal 27/01/2011 (n. 17164.1/2011);

variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 27.04.2015 Pratica n. SI0024834 (n. 10909.1/2015)

Lo stato dei luoghi non è coerente alla rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale depositata con denuncia di variazione del 17.08.2005 per variate dimensioni (maggiore lunghezza) e traslazione della finestra lungo la parete esterna. La variazione dimensionale coinvolge anche l'unità immobiliare attigua Sub.9 avente lunghezza inferiore rispetto a quella rappresentata.

Per regolarizzare le modifiche evidenziate sarà necessario presentare all'Agenzia delle Entrate un unico libretto docfa per frazionamento e fusione delle due unità immobiliari con aggiornamento dell'elaborato planimetrico poiché verranno variati anche gli



identificativi catastali delle due u.i.. I costi da sostenere ammontano a €. 140,00 per diritti catastali (€.70,00 cad) ; €. 1.000,00 oltre accessori per legge di spese tecniche per presentazione docfa e nuovo elaborato planimetrico

Intestazione catastale : | Diritto di proprietà' per 1/1

4• F° 94, p.lla 97, Sub.9, cat. C/6, cl. 6, mq.14, dati sup. mq.16, R. €. 35,43

L'identificativo catastale dell'unità immobiliare è coerente con quello riportato nell'atto di pignoramento e trae origine da denuncia di variazione del 17.08.2005 pratica n. SI0076760 (n. 23848.1/2005) presentata per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione , con la quale venivano soppressi i Sub. 1/2/3/4/5 della p.lla 97 e costituiti i Sub. 6/7/8/9/10/11/12

Seguono :

variazione toponomastica richiesta dal Comune del 27.01.2011 pratica n. SI0022886 in atti dal 27/01/2011 (n. 17173.1/2011);

variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 27.04.2015 Pratica n. SI0024835 (n. 10910.1/2015)

Lo stato dei luoghi non è coerente alla rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale depositata con denuncia di variazione del 17.08.2005 per variate dimensioni (minore lunghezza) La variazione dimensionale coinvolge anche l'unità immobiliare attigua Sub.8 avente lunghezza maggiore rispetto a quella rappresentata.

Modalità e costi da sostenere per regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare sono quelli cumulativi elencati per il Sub.8 che precede.

Intestazione catastale : | Diritto di proprietà' per 1/1

5• F° 94, p.lla 97, Sub.10, cat. A/2, cl. 1, vani 5, sup. tot. mq. 77, sup escluse aree scoperte mq. 67, R. €. 529,37

L'identificativo catastale dell'unità immobiliare è coerente con quello riportato nell'atto di pignoramento e trae origine da denuncia di variazione del 17.08.2005 pratica n.



Il b.c.n.c. (centrale termica) è correttamente individuato nell'elaborato planimetrico catastale della p.lla 97

7° F° 94, p.lla 97, Sub.12, Resede p.t- BCNC a tutti i subalterni della p.lla 97

L'identificativo catastale del B.C.N.C. è coerente con quello riportato nell'atto di pignoramento e trae origine da denuncia di variazione del 17.08.2005 pratica n. SI0076760 (n. 23848.1/2005) presentata per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione , con la quale venivano soppressi i Sub. 1/2/3/4/5 della p.lla 97 e costituiti i Sub. 6/7/8/9/10/11/12 .

Seguono :

variazione toponomastica richiesta dal Comune del 27.01.2011 pratica n. SI0022900 in atti dal 27/01/2011 (n. 17187.1/2011);

variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 27.04.2015 Pratica n. SI0024838 (n. 10913.1/2015)

Il b.c.n.c. (resede) è correttamente individuato nell'elaborato planimetrico catastale della p.lla 97

Conclusioni

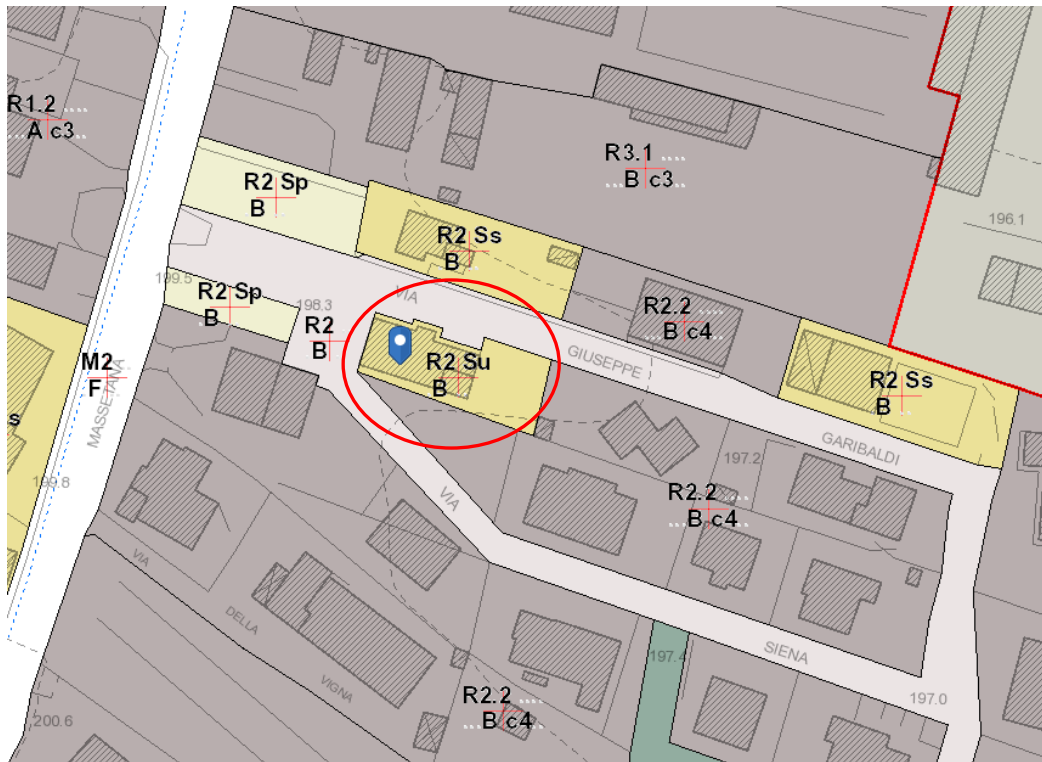
Per i beni oggetto di pignoramento immobiliare si attesta la coerenza soggettiva catastale, mentre non è rispettata la coerenza oggettiva relativamente alla rappresentazione grafica dell'immobile nella mappa catastale e nelle planimetrie catastali delle u.i. ed alla consistenza (superficie) delle unità immobiliari Sub. 6/7/8/9/10. I costi complessivi da sostenere per la regolarizzazione catastale ammontano ad €. 478,00 per spese vive catastali e €. 2.800,00 oltre accessori per spese tecniche.

A.3.Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

In base al Piano Strutturale l'immobile ricade all'interno del Sub sistema B (aree agricole di pianura) UTOE Rosia , normato dagli artt.28/29 delle N.T.A..



In base al P.O. comunale l'edificio ricade in zona territoriale omogenea B , ambito R2 (tessuti di formazione recente) artt. 59 e 64 N.T.A., destinazione d'uso **Su: servizi amministrativi** Artt. 17 e 110 NTA .



PO- Art. 17 NTA

Art. 17 Attività e attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico

1. La destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche (S) comprende:

- Su · servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari);
- Sb · servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);
- Sh · servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- Sd · servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni);



- Ss · servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, purché entro una percentuale non superiore al 50% della SE complessiva;
- Sr · servizi per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi);
- Sc · servizi cimiteriali; nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;
- St · servizi tecnici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici anonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
- Sf · servizi sportivi coperti (palestre, piscine, campi coperti); rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto; possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo dell'impianto sportivo, e servizi sociali e ricreativi (Ss);
- Sa · impianti sportivi all'aperto; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto (Sa1 maneggio/centro ippico, Sa2 campo da golf); all'interno di tali aree è ammessa anche la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se ad esclusivo uso dell'impianto sportivo e purché la Superficie Coperta complessiva delle costruzioni, ad esclusione di eventuali coperture temporanee stagionali, non sia superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto;
- Sv · parchi e giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo



e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;

- Svt · parchi territoriali; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- So · orti urbani; sono aree caratterizzate da lotti di limitata dimensione coltivati individualmente o collettivamente;
- Si · verde di regimazione idraulica (aree aperte interessate da interventi di regimazione idraulica per la difesa del territorio dal rischio idraulico);
- Sz · piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- Sp · parcheggi pubblici a raso.

2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche le attività private che offrano servizi o attrezzature analoghi a quelli pubblici e che comunque rivestano interesse pubblico, realizzate da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni.

3. Gli edifici e le aree di proprietà di Enti o Associazioni o privati che svolgono attività di interesse sociale, culturale, sanitario e assistenziale sono assimilati ad edifici di interesse pubblico, pur non rientrando fra quelle computate ai fini del calcolo degli standard urbanistici. Sono ammesse le seguenti attività, anche gestite da privati, di interesse pubblico e/o collettivo:

- circoli ed associazioni ricreativi e/o culturali;
- centri e/o attrezzature sociali;
- centri e/o attrezzature sanitarie e assistenziali;
- strutture per il culto e/o centri parrocchiali;
- sedi di associazioni onlus;
- attrezzature sportive private;
- residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza;
- attrezzature per l'infanzia private (asilo, nido, ludoteca, ecc.);
- parcheggi privati ad uso pubblico



4. Il passaggio dall'una all'altra delle precedenti articolazioni interne alla destinazione d'uso S, ove tale destinazione d'uso esclusiva sia individuata nelle Tavole di P.O., è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo nei seguenti casi:

- da servizi culturali (Sd) a servizi sociali e ricreativi (Ss), servizi sportivi coperti (Sf) e viceversa;
- da servizi tecnici (St) a servizi amministrativi (Su), servizi culturali (Sd), servizi sociali e ricreativi (Ss), servizi sportivi coperti(Sf)

Art. 19 Interventi sempre ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per tutti gli edifici, complessi o spazi aperti sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali.

Sono inoltre sempre ammessi, compatibilmente con il rispetto dei caratteri formali e strutturali degli edifici, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, purché non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

2. Gli interventi di manutenzione non possono alterare i caratteri architettonici e i volumi degli edifici e nel caso di edifici e complessi ai quali il presente piano attribuisce le classi c1 e c2 tali interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali e nel rispetto delle tecniche e dei materiali originari, anche attraverso soluzioni compatibili.

3. Nel patrimonio edilizio esistente sono inoltre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, anche se comportano aumento dei volumi esistenti. Tali interventi sono consentiti nella misura massima di Volume pari a 100 mc. e di Superficie Utile Lorda pari a 30 mq. per unità immobiliare residenziale, da realizzare in aderenza agli edifici esistenti; sono comunque fatte salve le disposizioni a tutela dei beni culturali ed ambientali e quelle della normativa vigente sulle distanze dalle strade, dai confini e tra pareti finestrate e tra pareti di edifici antistanti.

In questi casi la domanda per il rilascio del titolo abilitativo dovrà anche essere corredata da:

- a) certificazione medica attestante la grave disabilità della persona residente nell'edificio oggetto dell'intervento, con l'indicazione delle condizioni necessarie a garantire il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona stessa;



b) dettagliata relazione a firma di progettista abilitato, accompagnata da idonea documentazione grafica, che attesti l'impossibilità tecnica di superare le barriere architettoniche presenti e di adeguare gli spazi dell'edificio esistente alle esigenze della persona affetta da grave disabilità ivi residente;

c) progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona disabile residente ed il rispetto della normativa vigente.

L'intervento dovrà essere garantito con un vincolo di durata ventennale, attraverso una apposita convenzione, registrato e trascritto a spese del richiedente, contenente l'impegno a non modificare la destinazione d'uso, a non frazionare l'immobile ampliato e a non alienare o locare a soggetti non affetti da gravi disabilità.

4. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti sono consentiti con esclusione di quelli di valore architettonico, storico e testimoniale per i quali il P.O. indica le classi c1 e c2.

5. Per gli edifici pertinenziali alla residenza (SA), esistenti negli ambiti urbani alla data di adozione del P.O., ad esclusione dei centri antichi R1.1, è ammesso il recupero a fini residenziali, anche con unità immobiliari separate dall'edificio principale. Tale recupero non è consentito nel caso in cui i volumi accessori siano legati da vincolo di pertinenzialità all'edificio principale e se siano costituiti da autorimesse non diversamente soddisfacibili; sono fatte comunque salve le norme di carattere igienico sanitario vigenti tanto che la trasformazione in residenziale di locali non residenziali, o residenziali di tipo accessorio (SA), è consentita esclusivamente se le pareti finestrate del locale stesso si collocano ad almeno 10 metri dalle pareti di eventuali fabbricati antistanti.

In data 07.07.2025 la scrivente ha inviato al Comune di Sovicille formale istanza di accesso agli atti edilizi relativi al compendio immobiliare in oggetto protocollata con n. 15142.

Dalle ricerche esperite mediante consultazione dei registri comunali è emerso che l'immobile è stato interessato dalle pratiche edilizie seguenti:

Licenza edilizia N. 153/1961; Autorizzazione Edilizia n. 39/1999; DIA 115/2005 e DIA 626/2008



Con pec del 12.09.2025 l'Ufficio Tecnico comunale rispondeva all'istanza predetta indicando:

La presente per comunicare che e' disponibile la documentazione richiesta con l'istanza di cui all'oggetto relativa alla Autorizzazione Edilizia n. 39/1999 ed alla DIA 115/2005.

Si comunica che la pratica DIA Prot. 3436/2011 intestata a _____ non e' stata reperita.

Si comunica, inoltre, che la Licenza Edilizia n. 153/1961 non e' presente nell'archivio comunale, ma è comunque trascritta nei registri agli atti dell'Ufficio e si allega estratto del registro

La scrivente richiedeva ulteriori chiarimenti in merito alla DIA 626/2008 non ottenendo risposta. Si evidenzia comunque che la descrizione dell'intervento riportata nel registro delle pratiche edilizie è il rifacimento di un tratto di recinzione .

In base alle risposte rese alla sottoscritta dall'Ufficio Tecnico comunale ed alla documentazione tecnica inviata mi è ragionevole confermare che la costruzione dell'edificio sia stata abilitata dalla Licenza Edilizia N. 153 del 1961 rilasciata al _____ .

Difatti nel registro delle Licenze rilasciate è indicata la realizzazione di una caserma carabinieri (cfr all.12)

In data 15.05.1999 il Comune di Sovicille rilasciava al _____ l'Autorizzazione Edilizia N. 39 per rifacimento delle facciate , di un solaio e realizzazione di una scala nell'edificio censito al C.F. F° 94 p.la 78. Comunicazione Inizio lavori del 19.05.2000; Comunicazione Fine lavori del 27.06.2002 (cfr all.13)

Con prot. n. 11792 del 20.07.2005 il Comune di Sovicille registrava la DIA N. 115/2005 presentata dal _____ ed avente ad oggetto modifiche interne per nuova distribuzione della zona uffici che occupa il piano T e realizzazione locale cucina –mensa all'interno della zona foresteria posta al p.1° dell'edificio (cfr all.14)

Difformità edilizie

Dal confronto operato tra attuale stato dei luoghi ed elaborati di progetto allegati ai titoli edilizi richiamati emergono le difformità seguenti:

1-la scala esterna che conduce all'abitazione posta al p.1° è costituita da rampa unica e non da due rampe come da A.E. 39/1999



2-nel terrazzo dell'abitazione è presente una tettoia non autorizzata da titolo edilizio, delle dim. ml. 3,85 x 3,40 . La tettoia a falda unica inclinata in legno con impermeabilizzazione soprastante è da un lato ancorata alla parete dell'edificio e dall'altro poggia su trave sorretta due montanti in ferro rivestiti in legno.

3-Il solaio di interpiano nella porzione frapposta tra i due locali garage (Sub. 8 e 9) del p.T ed il terrazzo al p.1° è realizzato in ferro e lamiera grecata e poggia su intelaiatura metallica verticale e orizzontale in difformità da quanto previsto nella A.E. 39/1999

4-Il garage sub. 8 misura ml. 6,00x3,60 contro ml. 5,25x3,60 rappresentati nella A.E. 39/1999

5-Il garage sub. 9 misura ml. 3,60 x 3,00 contro ml. 3,60x3,90 rappresentati nella A.E. 39/1999

6-La finestra situata lungo la parete sud-est del sub. 8 è traslata rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi

7-All'interno del garage sub. 7 è presente un ripostiglio di ml. 1,20x1,20 non presente negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi

8-Nel Sub. 6 , rispetto allo stato di progetto allegato alla DIA 115/2005 sono presenti le seguenti modifiche interne :

al p.T. modifica apertura di collegamento tra corridoio e ufficio 1

al p.1° riduzione della superficie del locale mensa per formazione di box doccia comunicante ed a servizio del bagno attiguo.

Sanabilità delle difformità edilizie accertate

Premesso che a differenza di un pergolato permeabile la tettoia impermeabile costituisce a tutti gli effetti aumento di volume non sanabile e pertanto soggetta a demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, le ulteriori modifiche sopra elencate e realizzate in parziale difformità dal titolo edilizio abilitativo potranno essere sanate mediante presentazione al Comune di SCIA in sanatoria , ai sensi dell'art. 36/bis e 34/bis, comma 3-bis D.P.R. 380/2001



Il rilascio della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: 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.

Costi

Per il ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione e trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta della tettoia è ragionevole ipotizzare un costo complessivo di €. 3.000,00

Per la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria si ipotizza un costo per onorari tecnici onnicomprensivi (pratica edilizia e pratica Ufficio Genio Civile) di €. 4.000,00 oltre accessori per legge;

€. 200,00 diritti di segreteria Comune di Sovicille + oblazione ipotizzabile in €. 5.164,00

Regime vincolistico

CENTRI ABITATI - Perimetro dei centri abitati ai sensi del Codice della Strada (art. 18 Legge 865/1971)

CA CdS - Perimetro dei centri abitati ai sensi del Codice della Strada (art. 4 D.lgs. n. 285/1992 e s.m.i.)

ACQUIFERO LUCO - PROTEZIONE - Salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano, impianti di captazione del Luco, zona di protezione.

L'edificio ricade inoltre in zona a rischio idrogeologico e sismico :

Pericolosità geologica media (classe 2) G.2

Pericolosità sismica elevata (S3)



Pericolosità idraulica bassa (classe 1) PI.1

A.4.Gravami sulla proprietà

Sull'immobile non si rileva l'esistenza di servitù formali e/o apparenti nonché di censi, livelli ed usi civici .

A.5. Stato di possesso

L'edificio è occupato r uso Caserma dei Carabinieri, in forza di contratto di locazione registrato a Siena il 09.10.2000 al n. 5847, serie 3 .(cfr all.7)

La locazione veniva stabilita in anni 6 con decorrenza dalla data del Decreto di approvazione del Contratto da parte del Ministero dell'Interno sino al 30.06.2006.

Il contratto è tacitamente rinnovato alle stesse condizioni di sei anni in sei in assenza di disdetta formale almeno 12 mesi prima di ciascuna scadenza. Il canone annuo di locazione veniva stabilito in L. 44.000.000 (quarataquattromilioni,00) corrispondenti a seguito di rivalutazione Istat del 30.03.2009 ad €. 26.015,75 annui + I.V.A. al 20%, La rivalutazione del canone pattuito, alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 10.08.2024 è pari a €. 34.080,63 annui .

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Dicembre 2025

Aggr.ne **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio **Italia**

Da mese: **Aprile** Da anno: **2009**

A mese: **Agosto** A anno: **2024**

Somma: **26015,75** Euro ☒ Lire ☐

Calcola

Aprile 2009 - Agosto 2024

Coefficiente	Euro	Lire
1,310	34.080,63	65.989.301

Il contratto di locazione è da intendersi opponibile alla procedura sino alla prossima scadenza del 30.03.2030.



Si evidenzia che il canone locativo, a fronte di pignoramento dei crediti verso terzi è attualmente versato dall'occupante Ministero dell'Interno all'Agenzia delle Entrate . (cfr all.8)

Verifica congruità canone di locazione

Premesso che non è stato possibile reperire contratti di locazione immobiliare registrati per immobili situati nella zona di riferimento, al fine di verificare la congruità del canone di locazione pattuito, la scrivente ha esperito indagini di mercato presso agenzie immobiliari accertando che i prezzi correnti delle locazioni immobiliari di zona si attestano €/mq. 6,50 per appartamenti in fascia bassa; €/mq. 3,00 per box auto ; e €/mq. 6,00 per immobili uso ufficio . Detti valori sono leggermente più alti rispetto a quelli pubblicati per la zona Sub urbana di Rosia dall'Agenzia delle Entrate (Quotazioni OMI) :

Abitazioni civili in normale stato conservativo - valore di locazione/mq. da €4,2 a €6,2

Box auto in normale stato conservativo -valore di locazione/mq. da €1,10 a €1,6

Ufficio in normale stato conservativo -valore di locazione/mq. da €3,90 a €5,6

Operando un calcolo in base alle superfici catastali dichiarate per le singole unità immobiliari ed ai prezzi di locazione correnti, il canone locativo del complesso immobiliare dovrebbe attestarsi in:

Abitazione mq. 77,00 x €/mq. 6,50 = € 500,5

Garage sup. complessiva mq. 65,00x€/mq. 2,00 = € 130,00

Ufficio mq. 191,00 x €/mq. 6,00 = € 1.146,00

Canone mensile totale € 1.776,50

Corrispondente a € 21.318,00 annui < al canone di locazione pattuito

Con la Legge finanziaria 2005 è stato introdotto il valore minimo del canone d'affitto, che per escludere accertamenti fiscali non deve risultare inferiore al 10% del valore catastale del bene locato, quindi per avere ulteriore conferma sulla congruità del canone di locazione pattuito anche sotto il mero profilo fiscale è stata effettuata la verifica seguente:

Ufficio –p.lla 97 Sub.6 –rendita catastale € 332,34 –valore catastale € 48.853,98

10% del valore catastale € 4.885,40



Garage –p.lla 97 Sub.7-rendita catastale €. 45,55-valore catastale €. 5.739,30-10% valore catastale €. 573,93

Garage –p.lla 97 Sub.8-rendita catastale €. 41,21 -valore catastale €. 5.192,46-10% valore catastale €. 519,25

Garage –p.lla 97 Sub.9-rendita catastale €. 35,43 -valore catastale €. 4.464,18 - 10% valore catastale €. 446,42

Abitazione p.lla 97 Sub.10 – rendita catastale €. 529,37- valore catastale €. 66.700,62 - 10% valore catastale €. 6.670,06

Corrispondente a complessivi €. 13.095,06 annui < al canone di locazione pattuito

Concludendo il canone pattuito nel contratto di locazione è da ritenersi **più che congruo**

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile non è in condominio

A.7.Disciplinazione fiscale del trasferimento

Premesso che l'immobile edificato nel 1961 non ha subito interventi di recupero entro gli ultimi 5 anni ; è suddiviso in 1 u.i. censita in cat . B/4; 1 u.i. censita in cat.A/2; 3 u.i. censite in cat.C/6, e che l'operazione è posta in essere da soggetto I.V.A.;

la disciplina fiscale del trasferimento , che l'acquirente sia o non sia soggetto IVA è la seguente:

immobile cat. A/2 -esenzione IVA – Imposta di registro 9% ; Imposta ipotecaria €. 50,00;
Imposta catastale €. 50,00

immobili cat. C/6 -esenzione IVA – Imposta di registro 9% ; Imposta ipotecaria €. 50,00;
Imposta catastale €. 50,00

immobile in cat.B/4 - esenzione IVA – Imposta di registro €. 200,00 ; Imposta ipotecaria 3% ; Imposta catastale 1%

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione



A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle ricerche esperite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non risultano pendenze giudiziarie in capo all'immobile

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Indicazione analitica dei passaggi di proprietà

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

- Il complesso immobiliare è di piena proprietà della
, per essere a questa pervenuto da
, con atto di compravendita a
rogito Notaio Riccardo Coppini di Siena rep.

- A | la piena proprietà per successione in morte di

. Accettazione tacita eredità trascritta
a Siena in data

- Il Sig. | era già proprietario del terreno sul quale ha
edificato l'immobile nel 1961

Si attesta la continuità delle trascrizioni

Elenco delle formalità pregiudizievoli

- Iscrizione contro F | (Atto Notaio R. Coppini rep. 44160
del 20.12.2005) di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
fondiario , capitale €400.000 totale €800.000,00, della durata di anni 15, a favore di

contro PIEMME 1991 s.r.l. , gravante per il diritto di piena proprietà



sugli immobili situati in Comune di Sovicille , censiti al C.F. F° 94 p.Ila 97 Sub.6 cat.B/4 ; Sub. 7 cat. C/6 mq. 21; Sub. 8, cat.C/6 mq. 19; Sub. 9, cat.C/6 mq. 14; Sub. 10, cat.A/2 vani 5; Sub. 11, E.C; Sub. 12, E.C. (cfr all.6/a)

Segue iscrizione contro ipoteca in rinnovazione (cfr all.6/a)

•Iscrizione contro

di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito , capitale €.680.000,00 totale €.800.000,00, delle durata di anni 1, a favore di

gravante tra maggiore consistenza, per il diritto di piena proprietà sugli immobili situati in Comune di Sovicille , censiti al C.F. F° 94 p.Ila 97 Sub.6 cat.B/4 ; Sub. 7 cat. C/6 mq. 21; Sub. 8, cat.C/6 mq. 19; Sub. 9, cat.C/6 mq. 14; Sub. 10, cat.A/2 vani 5 (cfr all.6/b)

•Trascrizione contro

per verbale di pignoramento immobili

gravante per la quota di proprietà pari a 1/1 sugli immobili situati in Comune di Sovicille , censiti al C.F. F° 94 p.Ila 97 Sub.6 cat.B/4 ; Sub. 7 cat. C/6 mq. 21; Sub. 8, cat.C/6 mq. 19; Sub. 9, cat.C/6 mq. 14; Sub. 10, cat.A/2 vani 5; Sub. 11, E.C; Sub. 12, E.C. (cfr all.6/c)

•Iscrizione contro

di ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale , capitale €.43.807,70 totale €.87.615,00, a favore di gravante per il diritto di piena proprietà sull'immobile posto in Comune di Sovicille , censito al C.F. F° 94, p.Ila 97,Sub. 10,cat. A/2 (cfr all.6/d)



Le formalità elencate saranno cancellate o ridotte a seguito di emissione del decreto di trasferimento.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1.Descrizione del bene

Oggetto della presente è un fabbricato elevato su due piani fuori terra T-1° ad uso caserma dei Carabinieri , ubicato in Comune di Sovicille , fraz. Rosia, Via Garibaldi n.2/4 con resede di pertinenza esclusiva.

L'edificio comprende:

- una porzione destinata a Caserma composta da ingresso, tre uffici, un locale archivio , servizio igienico, camera di sicurezza e due disimpegni al p.T; cucina-mensa, due camere bagno e corridoio al p.1° (piani collegati da scala interna);
- tre garage al piano terreno
- un appartamento ad uso abitazione al p.1° con accesso da scala esterna e collegamento interno con la caserma, composto da soggiorno, cucina, due camere, corridoio, bagno e terrazzo;
- un locale comune centrale termica posto al piano terreno

•Caserma – C.F. F° 94, p.IIa 97,Sub.6, cat. B/4

Descrizione

L'unità immobiliare avente accesso autonomo dal portone in legno blindato ubicato al nc. 2 di Via Giuseppe Garibaldi è composta da un locale di ingresso, tre uffici di cui uno collegato al garage attiguo, un locale archivio, servizio igienico, camera di sicurezza e due disimpegni al p.terreno. Nell'ingresso è situata la scala di collegamento con il p.1° , che approda in un disimpegno dante accesso sia alla porzione residua della caserma composta da corridoio, due camere, cucina/mensa e servizio igienico, sia all'attiguo appartamento.



Gli ambienti della caserma constano di pavimenti in mattonelle di graniglia e/o monocottura, delimitati da battiscopa in legno e in marmo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, rivestimenti pareti di bagni e cucina in mattonelle di ceramica.

Il vano scala di collegamento presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, gradini in marmo con balaustra metallica di protezione.

Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre in legno e vetro camera a basso spessore oscurate da avvolgibili in plastica e protette al p.T da grate in ferro.

Il servizio igienico posto al p.T. è dotato di areazione naturale e consta di lavabo, w.c. e bidet; quello situato al p.1° è dotato di areazione naturale e consta di lavabo, w.c. , bidet e box doccia.

La caserma consta dei seguenti impianti comuni:

adduzione idrica da acquedotto comunale con deposito di accumulo e autoclave allocati nel ripostiglio di un garage attiguo , scarichi fognari allacciati al collettore comunale, impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte a canaletta, impianto di riscaldamento a metano con caldaia allocata nel locale centrale termica comune e termosifoni in ghisa . Impianto di climatizzazione a pompa di calore con macchina istallata nel resede comune e split a parete, impianto di allarme e video sorveglianza, linea telefonica e antenna TV.

Non sono state rinvenute certificazioni impianti.

Completano la consistenza immobiliare gli spazi interni ed esterni di pertinenza comune (ct e giardino)

L'unità immobiliare versa in normale stato conservativo ma con finiture e impianti datati.

Attestato di prestazione energetica non presente.

Calcolo della superficie commerciale

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq.	H. ml.	S.L. mq.	COEFF.	S.C. mq.
p.T.					
1)ingresso	12,88	3,03			
2)ufficio	12,40	3,03			



3)ufficio	12,11	3,00			
4)disimpegno	4,69	3,03			
5)ufficio	15,67	2,99			
6)disimpegno	3,67	2,99			
7)archivio	23,95	2,99			
8)bagno	3,75	2,99			
9)cam sicurezza	7,30	2,99			
Somma parz.	96,42				
p.1°					
10)disimpegno	6,72	3,06			
11)camera	14,86	3,06			
12)camera	11,97	3,06			
13)mensa/cucina	11,82	3,06			
14)bagno	3,79	3,06			
Somma parz.	49,16				
TOTALE S.C.	145,58		168,00	1,00	168,00

La superficie commerciale dell'unità immobiliare si attesta in mq. 168,00

•Garage – C.F. F° 94, p.IIa 97,Sub.7, cat. C/6

Descrizione

L'unità immobiliare posta al p.t. dell'edificio, consta di accesso pedonale e carrabile autonomo da porta metallica basculante ubicata nel prospetto ovest che si affaccia su piazza A. Gramsci.

Si tratta di ambiente a base rettangolare al cui interno insiste un piccolo ripostiglio dove trovano spazio i depositi idrici di accumulo e l'autoclave a servizio dell'intero edificio . Il garage consta di porta di collegamento diretto con un ufficio dell'attigua caserma.

L'unità immobiliare presenta pavimento in cls , soffitto intonacato e tinteggiato, pareti intonacate e tinteggiate , rivestite da vernice idrorepellente fino a ml.1,50. , porta di



accesso metallica basculante, porte interne in legno tamburato, finestra in legno e vetro oscurata da avvolgibili in plastica.

Impianti comuni:

adduzione idrica, scarichi fognari ,impianto elettrico a canaletta, produzione acs con boiler elettrico allocato a parete.

Non è stata rinvenuta la certificazione dell'impianto elettrico

Completano la consistenza immobiliare gli spazi interni ed esterni di pertinenza comune (ct e giardino)

L'unità immobiliare versa in normale stato conservativo

Attestato di prestazione energetica non necessario

Calcolo della superficie commerciale

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq.	H. ml.	S.L. mq.	COEFF.	S.C. mq.
p.T.					
1)garage	20,25	3,00			
2)ripostiglio	1,50	3,00			
TOTALE S.C.	21,75		26,00	1,00	26,00

La superficie commerciale dell'unità immobiliare si attesta in mq. 26,00

•Garage – C.F. F° 94, p.IIa 97,Sub.8, cat. C/6

Descrizione

L'unità immobiliare posta al p.t. dell'edificio, consta di accesso pedonale e carrabile autonomo da apertura con saracinesca metallica ubicata lungo il prospetto nord dell'edificio al nc. 4 di Via G. Garibaldi.

Si tratta di ambiente unico a pianta rettangolare dotato di pavimento in cls , pareti intonacate e tinteggiate, soffitto costituito dal solaio di interpiano realizzato in travi di ferro e lamiera grecata, finestra in ferro e vetro, protetta da grata metallica.

Impianti comuni: impianto elettrico a canaletta di cui non è stata rinvenuta certificazione.



Completano la consistenza immobiliare gli spazi interni ed esterni di pertinenza comune (ct e giardino)

L'unità immobiliare versa in mediocre stato conservativo.

Attestato di prestazione energetica non necessario

Calcolo della superficie commerciale

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq.	H. ml.	S.L. mq.	COEFF.	S.C. mq.
p.T.					
garage	21,60	3,30	26,00	1,00	26,00

La superficie commerciale dell'unità immobiliare si attesta in mq. 26,00

•Garage – C.F. F° 94, p.IIIa 97,Sub.9, cat. C/6

Descrizione

L'unità immobiliare è situata al p.t. dell'edificio e vi si accede dal giardino di pertinenza comune mediante passaggio dal cancello metallico situato lungo Via G. Garibaldi.

Si tratta di unico ambiente a pianta rettangolare censito in categoria C/6, ma di fatto idoneo ad ospitare solo piccoli mezzi (per ridotte dimensioni interne e della porta di accesso).

Il bene consta di pavimento in mattonelle di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto costituito dal solaio di interpiano realizzato in travi di ferro e lamiera grecata, finestra in ferro e vetro retinato, protetta da grata metallica esterna.

La porta di accesso in ferro a due ante è situata lungo il prospetto ovest che aggetta verso il giardino. Completano la consistenza immobiliare gli spazi interni ed esterni di pertinenza comune (ct e giardino)

Impianti comuni: impianto elettrico a canaletta di cui non è stata rinvenuta certificazione.

L'unità immobiliare versa in normale stato conservativo.

Attestato di prestazione energetica non necessario

Calcolo della superficie commerciale



CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq.	H. ml.	S.L. mq.	COEFF.	S.C. mq.
p.T.					
garage	10,80	3,25	13,00	1,00	13,00

La superficie commerciale dell'unità immobiliare si attesta in mq. 13,00

•Appartamento – C.F. F° 94, p.Ila 97,Sub.10, cat. A/2

Descrizione

L'abitazione insiste al p.1° dell'edificio ed ha accesso principale dal cancello metallico pedonale situato lungo Via G. Garibaldi che immette alla scala esterna a sua volta con approdo sull' ampio terrazzo di pertinenza esclusiva.

Dal terrazzo si raggiunge il prospetto nord del fabbricato dove è situata la porta in legno a e vetri che immette al soggiorno dell'abitazione.

L'appartamento è composto da soggiorno, corridoio,cucina , due camere da letto e bagno. Poiché l'abitazione è da sempre pertinenza della caserma , nel corridoio è situata la porta di collegamento con il vano scala della stessa.

Completano la consistenza immobiliare un ampio terrazzo di pertinenza esclusiva e gli spazi interni ed esterni di pertinenza comune (ct e giardino)

L'abitazione consta di pavimenti in mattonelle di marmo e/o graniglia dotati di battiscopa analogo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, finestre e porte finestre in legno e vetro semplice oscurate da avvolgibili in plastica o persiane in legno, porte interne in legno tamburato.

Le pareti della cucina e del servizio igienico sono rivestite con mattonelle di ceramica.

Il servizio igienico, dotato di areazione naturale è accessoriato con lavabo, wc., bidet e box doccia.

Il terrazzo presenta pavimento in mattonelle di gres ed è bordato da ringhiera metallica a disegno semplice. Vi insiste una tettoia in legno ancorata alla parete dell'edificio da un lato e dall'altro poggiante su due montanti in ferro rivestiti in legno fissati al solaio di interpiano.



La struttura , installata in assenza di titolo edilizio dovrà essere oggetto di rimozione come precisato al paragrafo A.3 della presente.

La scala esterna che dal cancello pedonale raggiunge il terrazzo dispone di gradini in marmo e balaustra metallica di protezione.

L'abitazione consta dei seguenti impianti comuni:

adduzione idrica da acquedotto comunale con deposito di accumulo e autoclave allocati nel ripostiglio di un garage al p.t , scarichi fognari allacciati al collettore comunale, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento a metano con caldaia allocata nel locale centrale termica comune e termosifoni in ghisa , produzione acs con boiler elettrico installato a parete nel bagno antenna TV.

Non sono state rinvenute certificazioni impianti.

Completano la consistenza immobiliare gli spazi interni ed esterni di pertinenza comune (ct e giardino)

L'unità immobiliare versa in normale stato conservativo ma con finiture e impianti datati.

Attestato di prestazione energetica non presente.

Calcolo della superficie commerciale

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

- 1- della superficie dell'appartamento, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50)
- 2- della superficie del terrazzo di pertinenza, computata nella misura del 25% con incidenze fino alla superficie di mq. 25 cadauna, 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%



CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq.	H. ml.	S.L. mq.	COEFF.	S.C.mq.
1)soggiorno	17,62	3,07			
2)cucina	7,04	3,07			
3)disimpegno	5,35	3,07			
4)bagno	3,70	3,07			
5)camera	8,90	3,07			
6)camera	13,58				
Sommano	56,19		67,00	1,00	67,00
7)Terrazzo	47,00				
di cui	25,00			0,25	6,25
	22,00		47,00	0,10	2,20
TOTALE S.C.					75,45

Arrotondato per eccesso a mq. 76,00

La superficie commerciale dell'unità immobiliare si attesta in mq. 76,00

•Centrale termica – C.F. F° 94, p.IIa 97,Sub.11, B.C.N.C.

Al piano terreno dell'edificio è situato il locale centrale termica avente accesso autonomo dal prospetto sud del fabbricato che aggetta verso il giardino di pertinenza comune .

Si tratta di un ambiente molto angusto di larghezza inferiore ad 1,00 mt. caratterizzato da pavimento in mattonelle di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto a tavelloni imbiancati , porta d'accesso ad una anta in ferro.

All'interno è allocata la caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento comune.

Impianti comuni: impianto elettrico a canaletta di cui non è stata rinvenuta certificazione.

Il bene comune versa in mediocre stato conservativo

La superficie utile della C.T. si attesta in mq. 3,20 circa con h. ml. 3,06



•Resede – C.F. F° 94, p.IIa 97,Sub.12, B.C.N.C.

Completa la consistenza del lotto di vendita il resede di pertinenza della superficie complessiva di circa mq. 310,00.

La pertinenza frapposta tra l'edificio e la pubblica viabilità (lato Via G. Garibaldi e piazza A Gramsci) è asfaltata e delimitata con segnaletica orizzontale di colore giallo . La residua porzione , destinata a giardino ed avente accesso pedonale e carrabile dai cancelli metallici posti lungo via G. Garibaldi è recintata lati nord –est-ovest da ringhiera e rete metallica a maglia sciolta , mentre il confine che a sud separa la p.IIa 97 dalla p.IIa 281 sempre di proprietà della soc. eseguita ma non pignorata , è libero ed individuato dal limite del marciapiede dell'edificio realizzato in conglomerato cementizio.

Nel giardino sono presenti varie piante ad alto fusto ed un rilevatore di gas radon installato dal Comando dei Vigili del Fuoco che periodicamente necessita di accedervi per effettuare le opportune verifiche.

B.2. Caratteristiche del fabbricato

I beni sin qui descritti insistono in un fabbricato di tipo isolato edificato nei primi anni '60 del secolo scorso, dotato di scoperto di pertinenza e prospiciente la pubblica viabilità .

L'edificio a pianta pressoché rettangolare è distribuito su due piani fuori terra e consta di struttura portante verticale in muratura di pietra e mattoni, solai in parte in conglomerato cementizio, in ferro e tavelloni e ferro e lamiera grecata, tetto a falde inclinate in ferro e laterizi sovrastato da massetto in cls e manto di copertura in tegole e coppi toscani, canali di gronda e discendenti pluviali in rame.

Le facciate, libere su tutti i lati sono rivestite in parte a mattoni , in parte in bozze di pietra squadrata stuccate a faccia vista ed in parte intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato versa in normale stato conservativo

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

Il complesso immobiliare sorge a Rosia , frazione del comune di Sovicille avente sviluppo lungo la SP 73 bis che la attraversa da nord a sud .



Il centro abitato dista circa 5 km dal capoluogo di Sovicille, 15 km dalla città di Siena, 5 km dall'aeroporto di Ampugnano, 6 km dall'ingresso alla S.S. 223 - E78 Siena-Grosseto. Proseguendo lungo la SP 73 bis in direzione sud-ovest, si può intraprendere un affascinante tour panoramico che porta rapidamente a incantevoli località di interesse storico e architettonico, come il Ponte della Pia, Castiglion che Dio sol sa, la Colonna di Montarrenti, la Montagnola senese e San Galgano.

In loco sono presenti scuole primarie e secondarie, negozi, farmacie e istituti di credito. L'immobile d'interesse insiste nella parte est del centro abitato (zona di espansione residenziale degli anni '70/80 del secolo scorso) prossima alla SP. 73 bis, caratterizzata da un edificio costituito prevalentemente da villette e condomini intervallati da aree a verde e parcheggi di uso pubblico.

Vi si accede da Via Giuseppe Garibaldi, strada asfaltata a senso unico di marcia limitrofa al parcheggio pubblico di Piazza A. Gramsci.

Il mercato immobiliare di zona risulta vivace ma nell'ultimo anno ha mostrato una leggera contrazione nelle vendite e negli affitti.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Per la vendita del compendio immobiliare pignorato per 1/1 si ritiene opportuna la composizione di unico LOTTO, in quanto l'immobile è occupato interamente dalla Caserma dei Carabinieri con contratto opponibile alla procedura sino al 2030 e come argomentato al paragrafo A.3., l'edificio è interamente inquadrato dallo strumento urbanistico vigente in categoria Su :Servizi amministrativi. Il passaggio dall'indirizzo di piano in vigore ad altra destinazione potrebbe concretizzarsi solo tramite variante al Piano Operativo.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Per addivenire al più probabile valore commerciale in regime di libero mercato del compendio immobiliare viene adottato quale metodo di stima il "confronto", basato sui dati



reali di mercato (metodo confronto di mercato MCA) ottenuto tramite l'assunzione dei valori dichiarati in atti di compravendita pubblicati dall'Agenzia delle Entrate .

Si precisa che per determinare il più probabile valore di mercato della porzione immobiliare censita in categoria catastale B/4 ufficio pubblico ,non essendo facilmente reperibili atti di compravendita di immobili simili , si è ritenuto congruo assimilare la superficie del p.T. ad un immobile censito in categoria A/10(ufficio privato) e quella del p.1°ad un immobile censito in categoria catastale A/2 .

C.3. Determinazione del valore di mercato

Per la determinazione degli immobili censiti in categoria catastale A/2 e C/6 sono stati individuati i seguenti comparabili compravenduti e situati nel raggio di 500 mt. dal subject

- Atto di compravendita Maggio 2024 appartamento in categoria A/2 di mq. 89,00 posto in Via del Borgo, Rosia. Valore dichiarato €. 127.500,00
- Atto di compravendita Giugno 2024 appartamento in categoria A/2 di mq. 72,00 posto in Rosia. Valore dichiarato €. 100.000,00

Per la determinazione della porzione immobiliare della Caserma assimilabile ad ufficio cat.A/10 sono stati individuati i seguenti comparabili compravenduti:

- Atto di compravendita Marzo 2023 ufficio categoria A/10 mq. 38,00 posto in Rosia. Valore dichiarato €. 30.000,00
- Atto di compravendita Novembre 2022 ufficio categoria A/10 mq. 36,00 posto nella fraz. di San Rocco a Pilli Valore dichiarato €. 36.000,00

Suddivisione della superficie commerciale Caserma

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare censita in categoria B/4 è mq. 168,00 di cui mq. 57,00 assimilabile ad immobile in categoria catastale A/2 e mq. 111,00 assimilabile ad immobile in categoria catastale A/10

Determinazione del valore di mercato degli immobili censiti in categoria A/2



I comparabili presi a confronto sono situati nel raggio di 500 mt dal subject e pressoché in linea con le caratteristiche del medesimo

Effettuato, come da tabella di calcolo (cfr all.16), il raffronto con i comparabili presi a confronto ed operati gli opportuni adeguamenti ai parametri di paragone, per l'appartamento e la porzione immobiliare della caserma situati al p.1° dell'edificio è stato ottenuto il valore commerciale a mq. di **€. 1.467,00** al lordo delle spese di regolarizzazione e demolizione.

Moltiplicando la superficie commerciale delle unità immobiliari con il valore di mercato a mq. otteniamo:

Appartamento p.la 97 sub.10 sc. mq. 76,00 x €/mq. 1.467,00= €. 111.492,00

Porz. abitativa Caserma p.la 97 Sub.6 s.c. mq. 57,00 x €/mq. 1.467,00 =€. 83.619,00

Determinazione del valore di mercato della porzione del B/4 assimilabile ad immobile censito in categoria catastale A/10

I comparabili presi a confronto sono di qualità inferiore rispetto al subject, in quanto costano di superficie modesta. Il comparabile n.2 è situato nella frazione di San Rocco a Pilli, zona più prossima al centro cittadino e dai prezzi di mercato immobiliare più alti rispetto alla frazione di Rosia.

Di conseguenza nella tabella di confronto con il subject è stato effettuato solo un adeguamento alle caratteristiche di zona e qualità, ottenendo il valore commerciale di mercato a mq. di **€. 852,00** al lordo delle spese di regolarizzazione e demolizione (cfr all.17).

Moltiplicando la superficie commerciale della caserma assimilata alla categoria catastale A/10 con il valore di mercato a mq. di cui sopra otteniamo:

s.c. mq. 111,00 x €/mq. 852,00= **€. 94.572,00**

Determinazione del valore di mercato dei garage

I garage costituiscono pertinenza delle unità immobiliari principali.



Per determinarne il valore di mercato la loro superficie, come definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, viene assoggettata al rapporto mercantile del 60% . Il risultato ottenuto viene poi moltiplicato per il valore di mercato/mq. individuato per l'immobile censito in categoria A/2 come segue:

garage p.lla 97 sub.7 S.C mq. 26,00 x 60% = mq. 15,60

mq. 15,60x €/mq. 1.467,00 = **€. 22.885,00**

garage p.lla 97 sub.8 S.C mq. 26,00 x 60% = mq. 15,60

mq. 15,60x €/mq. 1.467,00 = **€. 22.885,00**

garage p.lla 97 sub.9 S.C mq. 13,00 x 60% = mq. 7,80

mq. 7,80x €/mq. 1.467,00 = **€. 11.442,60**

Valore di mercato del compendio immobiliare

Il valore di mercato del compendio immobiliare è dato dalla sommatoria dei valori di mercato ottenuto per le singole unità immobiliari o porzioni di esse

Caserma p.lla 97 Sub.6 : €. (83.619,00 +. 94.572,00) = €. 178.191,00

Garage p.lla 97 Sub.7 €.

22.885,00

Garage p.lla 97 Sub.8 €.

22.885,00

Garage p.lla 97 Sub.9 €.

11.442,60

Appartamento p.lla 97 Sub. 10 €.

111.492,00

Sommano €.

346.895,00

In ragione della sussistenza dello scoperto di pertinenza e della C.T. comuni, si ritiene congruo apportare una maggiorazione 10% al valore di mercato così da ottenere

€. 346.895,00+10% = €. 381.584,50 arrotondato per eccesso a **€. 382.000,00**

Decurtazione dal valore di mercato delle spese necessarie alla regolarizzazione/demolizione e messa in pristino



Le spese presunte per la regolarizzazione catastale del compendio immobiliare sono state quantificate al capitolo A.2. in complessivi €. 3.278,00

Le spese presunte per la regolarizzazione edilizia del complesso immobiliare sono state quantificate al capitolo A.3. in complessivi €. 12.364,00

Totale spese €. 15.642,00 arrotondate per eccesso a €. 16.000,00

Valore di mercato del compendio immobiliare al netto delle spese

€. (382.000,00-16.000,00) = **€. 366.000,00**

Considerata la destinazione urbanistica dell'immobile non si ritiene necessario apportare riduzioni al valore di mercato dovute alla locazione in essere , in quanto il canone locativo costituirà reddito a seguito di aggiudicazione.

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta

In ragione delle difficoltà di vendita dovute allo scarso grado di commerciabilità del Lotto si ritiene congruo operare sul valore di mercato un adeguamento forfetario in diminuzione del 10%;

In ragione di condizione di vendita coatta e di eventuali vizi occulti si ritiene congruo operare sul valore di mercato un adeguamento forfetario in diminuzione del 15%

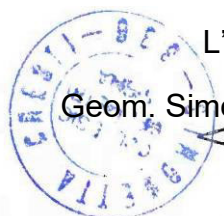
Adeguamento totale -25%

€. 366.000,00-25% = €. 274.500,00 arrotondato per eccesso a €. 275.000,00

Il valore di vendita del Lotto è determinato in €. 275.000,00 (diconsi euro duecentosettantacinquemila,00)

La sottoscritta, con la speranza di aver assolto all'incarico affidatole,ringrazia per la fiducia di cui è stata onorata.

Siena, lì 23.02.2026



L'esperto stimatore

Geom. Simonetta Cresti



Geom. SIMONETTA CRESTI – Via delle Terme,4 – 53100 Siena
Tel.fax 0577/40716 cell. 3892718318
e-mail simonetta.cresti@libero.it pec. simonetta.cresti@geopec.it



Elenco allegati:

All.1-Prospetto riassuntivo

All.2-Verballi di sopralluogo

All.3- Certificati e planimetrie catastali

All.4- Atto di provenienza

All.5- Accettazione tacita eredità

All.6-Ispezioni ipotecarie

All.6/a- Iscrizione contro RG 13996, RP 3814 del 21.12.2005 e iscrizione RG 12218, RP 2264 del 04.12.2025

All.6/b- Iscrizione contro RG 974 RP 134 del 11.02.2014

All.6/c- Trascrizione contro RG 7746, RP 5470 del 12.08.2024

All.6/d- Iscrizione contro 9851 RP 1637 del 30.10.2024

All.7-Contratto di locazione

All.8- Pignoramento dei crediti

All.9-Documentazione fotografica esterni e garage

All.10-Documentazione fotografica ufficio pubblico

All.11-Documentazione fotografica appartamento

All.12-Licenza edilizia N. 153 del 1961

All.13- Autorizzazione Edilizia N.39/1999

All.14- DIA N. 115/2005

All.15 -Comunicazioni Ufficio Tecnico Comune di Sovicille

All.16-Tabella di calcolo MCA per appartamento

All.17-Tabella di calcolo MCA per ufficio

All.18-Notifiche di invio e ricezione perizia

All.19-Prospetto abusi edilizi

