

Tribunale ordinario di Siena
Ufficio delle esecuzioni immobiliari

procedura esecutiva n.	96/2024
promossa da	
nei confronti di	
C.T.U.	Geom. Marco LUNGHI – Dr. Agr. Giuseppe VANNINI

INTEGRAZIONE ALLA
RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

All'udienza del 17.12.2025 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Marta Dell'Unto ha assegnato termine a questo Collegio nominato per fornire risposta alle osservazioni di parte esecutata, nonché per acquisire – ove non già acquisito - l'atto di costituzione di vincolo di indivisibilità menzionato nella relazione del custode, al fine altresì di chiarirne l'incidenza sulle conclusioni della perizia redatta e già depositata in atti.

- Relativamente all'atto di costituzione del vincolo di indivisibilità del compendio, si rimanda all'allegato 3 (pagg. da 25 a 34 del fascicolo "allegati" dell'elaborato già in atti) ovvero al più volte citato atto di compravendita a rogito Notaio _____, trascritto a Montepulciano in data _____ nel quale si legge all'art. 10: "*La società Az. Agr. _____ società semplice agricola, come sopra rappresentata, richiede (...omissis...) dichiarando:*

(omissis)

*- di impegnarsi a costituire compendio unico di quanto oggi acquistato e a coltivarlo o a condurlo nella detta qualità per un periodo **di almeno 10 (dieci) anni da oggi.**"*

Appare pertanto evidente la sopravvenuta inefficacia di tale vincolo.

Si riportano di seguito le motivazioni (le stesse erano state illustrate durante l'udienza del 17/12 u.s.) che hanno determinato nell'elaborato peritale la formazione dei due lotti;

- i beni si trovano in comuni amministrativi diversi (Pienza per il Lotto 1 e Castiglione d'Orcia per il Lotto 2), senza alcun collegamento diretto, stante la presenza del Fiume Orcia tra gli stessi.
- Per recarsi da un lotto all'altro è necessario percorrere circa 8 Km di strade, tra SP 53, SS 2 Cassia, e Strada Vicinale dei Cavallini.
- I due lotti così composti, favoriscono una differenziata e migliore appetibilità sul mercato immobiliare: se il Lotto 1, composto da nucleo edificato e terreni per Ha 03.75.79, ben si presta anche per fini abitativi e/o ricettivi, il Lotto 2, composto da soli terreni per Ha 50.86.25 (di per sé una compiuta azienda), risulterà di interesse ai fini agricoli, in una zona, come la Val d'Orcia, a profonda vocazione agraria. Si amplia in tal modo il bacino di potenziali soggetti interessati all'acquisto.
- Come evidente sui luoghi (e come riportato anche nella relazione di primo accesso del Custode che -per estratto- si riporta in testo virgolettato) mentre per i terreni del Lotto 2 si riscontra un'ottima conduzione *"Il compendio è apparso versare in buono stato culturale, consistendo in seminativi ben coltivati"*, i terreni del Lotto 1 risultano, soprattutto nella prossimità dei fabbricati *".... per la restante parte incolti"*

Si conferma l'opportunità di vendita in due lotti distinti così come composti nell'elaborato depositato e senza necessità di revisione dei valori.

Relativamente alle osservazioni di parte in merito alle verifiche sui canoni, questo collegio, esaminato il contenuto, ritiene di non poter condividere l'ipotesi di ricomprendere nel canone dei terreni anche l'incidenza dei fabbricati (si rammenta che vi sono ben sei unità immobiliari a varia destinazione, tra abitazione, magazzini, rimesse, stalle, ecc) anche in virtù dell'art. 17 del contratto di locazione esaminato, che prevede espressamente la facoltà del conduttore di subaffittare anche **in parte** i beni. I contraenti, evidentemente, si sono riservati la facoltà di poter ottenere rendite distinte dai vari beni, e ciò contrasta con il concetto di "unitarietà" sostenuto oggi da parte esecutata.

Inoltre, ulteriori motivazioni che suggeriscono di attribuire potenzialità reddituali indipendenti possono individuarsi come di seguito:

- I fabbricati, seppur sicuramente rurali, non appaiono tuttavia utilizzati oggi per la conduzione dei fondi: nelle rimesse non vi sono macchine e/o attrezzature agricole; nella stalla non vi sono animali; la tettoia non è utilizzata per riporre scorte o prodotti agrari; nei magazzini vi è

mobilia ed oggettistica del tutto estranea all'attività agricola. L'abitazione non appare utilizzata per la residenza dell'imprenditore e/o dei dipendenti.

- Nel calcolo del giusto prezzo della locazione non si è potuto far riferimento al solo stato di uso attuale, bensì sono state valutate le complessive potenzialità dei beni. Le scelte del conduttore (ad esempio quella di lasciare pressoché inutilizzate le ampie volumetrie del compendio) determinano senz'altro una scarsa redditività dei beni all'attualità, ma non possono determinare un abbattimento delle potenzialità degli stessi, né del relativo valore.

- Nella determinazione del giusto prezzo della locazione, non si può non considerare la vocazione turistica della zona, con le performance di ricettività raggiunte negli ultimi anni dalla Val d'Orcia. Ad appena 50 metri dal podere stimato, vi è il complesso di "Spedaletto" all'interno del quale la semplice consultazione delle mappe (Google Maps® o simili) evidenzia la presenza di ben tre strutture ricettive (per inciso una struttura risulta di proprietà del legale rappresentante dell'impresa individuale conduttrice dei beni oggi stimati). Una semplice interrogazione sui portali delle strutture mostra prezzi per le camere compresi tra € 140 e € 200 a notte per la prima struttura, tra € 120 e € 150 a notte, per la seconda struttura, tra € 100 e € 130 a notte, per la terza struttura, lasciando desumere redditività consistenti. Seppur in condizioni diverse (il podere stimato non è né ristrutturato, né attualmente predisposto per un uso ricettivo), non è comunque ipotizzabile un azzeramento del potenziale valore locativo dello stesso che -secondo la tesi dell'esecutore- dovrebbe vedersi ricompreso nel canone dei terreni.

- I beni da porre in vendita non sono costituiti da una "azienda", bensì da terreni "nudi" e da fabbricati, costituenti la sola componente immobiliare, e potenzialmente idonei a produrre reddito autonomo.

- Entrando nello specifico delle valutazioni economiche dei canoni, si osserva quanto precede:

- Il giusto canone dell'appartamento è stato quantificato in € 567,00/mensili (€ 6.804,00/annui), attribuendo allo stesso una valutazione ridotta del 10% rispetto alla minore valutazione tabellare OMI per abitazioni di tipo "economico". Il canone che precede appare sicuramente non elevato per una abitazione di mq 225 come quella in oggetto.

Ulteriori e più puntuali indagini condotte sul mercato immobiliare locale hanno evidenziato una serie di immobili in affitto a prezzi ben superiori a quanto stimato, come di seguito:

- 1) Quadrilocale di 101 mq a Castiglione d'Orcia al prezzo di € 1.000/mese (€ 9,90 €/mq/mese)
- 2) Trilocale di 60 mq a Pienza al prezzo di € 1.000/mese (€ 16,60 €/mq/mese)
- 3) Trilocale di 70 mq a Campiglia d'Orcia al prezzo di € 500/mese (€ 7,14 €/mq/mese)

Anche considerando le inferiori caratteristiche manutentive e dotazioni del soggetto di stima, il canone di € 567,00/mese quantificato appare senza dubbio non elevato.



Ed anche volendo escludere dal calcolo tutti gli altri immobili ad uso magazzino, tettoie, rimesse, ecc, la somma del canone dei terreni (€ 5.462,04/anno) e del solo appartamento (€ 6.804,00/anno) determinerebbe un importo di € 12.266,04, con il canone contrattuale di € 6.500,00 comunque vile ai sensi dell'art. 2923.

Li, 23.01.2026



Il collegio peritale

Dott. Agr. Giuseppe Vannini

Geom. Marco Lunghi

