

Repertorio n. 14.179

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventisei, il giorno treute marzo.

In Firenze, via Lorenzo il Magnifico n. 10.

Davanti a me dott. Beatrice Ceccherini notaio in Firenze, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, è comparsa l'Arch. GORI PAOLA, nata ad Arezzo il 19 ottobre 1963, domiciliata in Firenze, via Bezzecca n. 2, codice fiscale GRO PLA 63R59 A390B.

La comparente, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi consegna la Relazione tecnica di stima relativa all'accertamento del valore di mercato di un compendio immobiliare posto nel Comune di Castiglione d'Orcia (SI), di cui alla liquidazione giudiziale [REDACTED] da lei redatta in data 3¹ marzo 2026 relazione che si allega a questo atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per volontà della comparente, dichiarando di confermarla e ratificarla in ogni sua parte e dichiarando di volerla asseverare mediante giuramento.

La comparente, da me ammonita a norma di legge giura ripetendo la formula "giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle mie funzioni e di non avere avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Le spese di questo atto sono poste a carico della comparente.



dele: "3" edde: "28". Uno foglio cancellato, Uno postillo

Richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto, che
scritto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia
su una pagina e parte della seconda fin qui di un foglio, è

stato da me letto alla comparsa, la quale lo dichiara
conforme alla sua volontà e lo sottoscrive con me notaio,

alle ore *dieci e mezzo* *del* *giorno* *del* *quattro*.

Paolo
Paolo





**RELAZIONE TECNICA DI STIMA RELATIVA ALL'ACCERTAMENTO DEL VALORE DI
MERCATO DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE POSTO NEL COMUNE DI CASTIGLIONE
D'ORCIA, PROVINCIA DI SIENA, DI CUI ALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

[REDACTED]

* * *

La sottoscritta Dott. Architetto PAOLA GORI (C.F. GRO PLA 63R 59A 390B) con Specializzazione in Storia Analisi e Valutazione dei Beni Architettonici e Ambientali, con studio in Firenze Via Bezzacca nc. 2, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Firenze al numero matricolare 4538, chiamato dalla fiducia del Commissario Giudiziale Rag. Francesco Tatini con Nomina dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo del 25/07/2025, per stimare il valore di mercato del bene descritto in titolo, di proprietà della [REDACTED], fatti i necessari accertamenti, accessi, sopralluoghi ed indagini di mercato riferisce:

1. ANTEFATTO

L'oggetto della presente perizia è un compendio immobiliare di proprietà di [REDACTED], legale rappresentante [REDACTED], ricompreso nel Comune di Castiglione D'Orcia (SI).

Il compendio è composto da tre lotti immobiliari, due individuati su Via Borgo Vittorio Emanuele ed un terzo su Via Senese.

Dei primi due fanno parte altrettante unità immobiliari ad uso residenziale, oltre cantine e un piccolo resede di pertinenza.

Del terzo un'unità immobiliare ad uso residenziale, un'autorimessa, tre locali ad uso magazzino-deposito, un'area urbana su cui insiste la strada di accesso ai beni ed un piccolo appezzamento di terreno agricolo di pertinenza.



Nella presente relazione denomineremo "LOTTO A" il contesto immobiliare facente capo a Via Borgo V. Emanuele, a sua volta suddiviso in "LOTTO A1" e "LOTTO A2" e "LOTTO B" il contesto immobiliare facente capo a Via Senese.

La valutazione dei cespiti si rende necessaria in funzione della procedura in atti Liquidazione Giudiziale [REDACTED] di cui al Giudice delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo e del Curatore Rag.

Francesco Tatini che ne hanno richiesto la valutazione di stima "al fine di ben rappresentare lo stato attuale dei beni per essere di chiaro riferimento ai partecipanti nell'instauranda asta con incanto."

Alla luce di quanto sopra sarà ricercato il più probabile valore di mercato del bene che quindi diventa lo scopo della valutazione, nonché tutto quanto richiesto nell'istanza di nomina a cui si rimanda integralmente (All. A_Istanza di nomina).

2. IDENTIFICAZIONI E DATI CATASTALI

All'Ufficio del Territorio di Siena il compendio immobiliare risulta così censito:

LOTTO A) Borgo Vittorio Emanuele:

Lotto A1:

- 1. Unità destinata a civile abitazione**, posta al piano terra, civ. 59 (n. 31 su visura), così identificata al C.F.: Foglio 47, particella 590, subalterno 4, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 5,5 vani, rendita euro 340,86, sup. cat. mq. 123,00, totale escluse aree scoperte mq. 123,00.
- 2. Unità destinata a magazzino – locale di deposito**, posta al piano seminterrato con accesso esterno da Via Cap.no I. Ricci n.8, così identificata al C.F.: Foglio 47, particella 590, subalterno 7, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 60,00 mq., rendita euro 58,88, sup. cat. mq. 74,00.

Lotto A2:

- 3. Unità destinata a civile abitazione**, posta ai piani S1-T-1-2, civ. 57, così identificata al C.F.: Foglio 47, particella 590, subalterno 6, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 12 vani, rendita euro 743,70, sup. cat. mq. 286,00, totale escluse aree scoperte mq. 281,00; Foglio 47 part. 591, resede esclusivo.

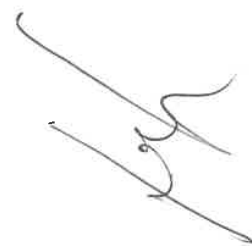


LOTTO B) Via Senese:

1. **Unità destinata a civile abitazione**, posta al piano primo, civ. 10 (in atto di compravendita individuato al civ. 7), così identificata al C.F.: Foglio 47, particella 389, subalterno 5, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 6 vani, rendita euro 371,85, sup. cat. mq. 113,00, totale escluse aree scoperte mq 104,00.
2. **Unità destinata a magazzino-locale di deposito**, posta al piano terreno, civ. 10, così identificata al C.F.: Foglio 47, particella 389, subalterno 2, Cat. C/2, Classe 3, Cons. 64,00 mq., rendita euro 89,24, sup. cat. mq. 76,00.
3. **Unità destinata ad autorimessa**, posta al piano terreno, civ. 10, così identificata al C.F.: Foglio 47, particella 389, subalterno 3, Cat. C/6, Classe 5, Cons. 62,00 mq., rendita euro 96,06, sup. cat. mq. 75,00.
4. **Unità destinata a magazzino**, posta al piano terreno, civ. 10, così identificata al C.F.: Foglio 47, particella 389, subalterno 4, Cat. C/2, Classe 4, Cons. 22,00 mq., rendita euro 36,36, sup. cat. mq. 25,00.
5. **Unità destinata a magazzino**, posta al piano primo, civ. 10, così identificata al C.F.: Foglio 47, particella 389, subalterno 6, Cat. C/2, Classe 4, Cons. 21,00 mq., rendita euro 34,71, sup. cat. mq. 26,00.
6. **Resede (bcnc)** così identificato al C.F.: Foglio 47, particella 389, subalterno 1.
7. **Bene comune non censibile** così identificato al C.F.: Foglio 47, particella 737, subalterno 17.
8. **Terreno** così identificato al C.F.: Foglio 47, particelle 817, 1265, 1267, sup. cat. complessiva mq. 218,00, redditi complessivi dom. euro 0,73 e agrario euro 0,84.

(All. 01 _visure catastali_ estratti di mappa)
(All. 02 _planimetrie catastali attuali)





3. STATO DI POSSESSO

LOTTO A1:

- Foglio 47, particella 590, subalterno 4

Il bene risulta attualmente occupato in forza di Contratto di Comodato stipulato tra il [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della [REDACTED] con decorrenza dal 01/07/2023 al 01/07/2027, con possibilità di proroga di ulteriori 48 mesi in assenza di richiesta di restituzione dell'immobile almeno 6 mesi prima della scadenza,

registrato in data 24/07/2023 al n. 000455 serie 3X (All. 03 [REDACTED]).

- Foglio 47, particella 590, subalterno 7 - Il bene risulta libero, si precisa che è direttamente comunicante attraverso una scala interna con il subalterno 4 che risulta occupato.

LOTTO A2:

- Foglio 47, particella 590, subalterno 6 / Foglio 47, particella 591 - Il bene risulta libero

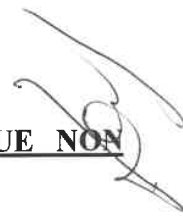
LOTTO B:

- Foglio 47, particella 389, subalterno 5 - Il bene risulta libero
- I beni identificati al F 47, particella 389, subalterni 2,3,4,6 risultano liberi
- I beni identificati al F 47, particelle 817, 1265, 1267 risultano liberi (All. 3A_dich. AdE contratti affitti-comodato)

4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono state riscontrate nel corso delle operazioni peritali l'esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni costituenti il compendio immobiliare che restano a carico dell'acquirente.





**5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI DA CANCELLARE E COMUNQUE NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Sentenza di Liquidazione Giudiziale – atto Tribunale di Firenze – Sezione fallimentare del 30 giugno 2025 repertorio n. 135/2025 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 21 ottobre 2025 al numero generale 4707 e al numero particolare 3538 a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione [REDACTED] [REDACTED], con sede in San Casciano in Val di Pesa (FI), [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 47 Particella 590 Subalterni 4,6,7 - NCEU Foglio 47 Particella 389 Subalterni 1,2,3,4,5,6 - NCEU Foglio 47 Particella 737 Subalterno 17 - NCEU Foglio 47 Particelle 817, 1265, 1267 (All. 04 nota trascrizione Sentenza Liquidazione).

6. SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE CONDOMINIALI

Non si sono rilevate spese fisse di gestione o di manutenzione, né di spese straordinarie già deliberate, in quanto non è stata riscontrata la costituzione del condominio (All. 05_dich. assenza condominio).

7. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Castiglione D'Orcia è un borgo medioevale della Val D'Orcia, di cui fanno parte, tra le altre, anche Pienza e Montalcino, ed è Patrimonio UNESCO. È caratterizzato da notevoli standard paesaggistici e la sua posizione è strategica: a pochi minuti dalle terme di Bagno Vignoni e Bagni San Filippo e a breve distanza dalla Via Francigena.

È dominato dall'imponente Rocca Aldobrandesca ed il cuore del paese è costituito dalla Piazza Il Vecchietta, una delle piazze più caratteristiche della Toscana per la sua forma triangolare e la pavimentazione in pietra, su cui si affaccia lo storico palazzo del comune, all'interno del quale è conservato un affresco di scuola senese.





L'attrattività turistica e paesaggistica della Val d'Orcia, costituisce anche per Castiglione D'Orcia un valore aggiunto che influisce positivamente sulle compravendite immobiliari che nella zona godono di una certa stabilità oltre a rappresentare un potenziale per il mercato degli affitti turistici.

8. LOTTO A: localizzazione dei beni e breve descrizione

Borgo Vittorio Emanuele è la strada principale all'interno del piccolo abitato di Castiglione D'Orcia e l'edificio oggetto di perizia è posto in angolo con Via Capitano I. Ricci.

La strada è costituita da cortine di edifici di origine perlopiù ottocentesca e di inizio XX secolo, composti da massimo quattro livelli fuori terra, con facciate rifinite ad intonaco civile o lasciate con pietrame a vista, le coperture sono di tipo tradizionale a falde inclinate con manti in coppi e tegole.

L'edificio oggetto di perizia presenta le caratteristiche architettonico formali tipiche delle costruzioni del contesto, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, si pone per un lato in continuità con la cortina di edifici della strada, mentre il lato opposto prospetta sulla stretta via Cap. Ricci e non risulta intonacato ma lasciato "al grezzo", la facciata su Borgo V. Emanuele è, invece, rifinita ad intonaco al civile, il fronte retrostante è in comunione con un altro edificio; la copertura è a falde con manto in coppi e tegole.

L'edificio è così costituito:

LOTTO A1: una unità immobiliare al piano terreno con accesso dal civ. 59 (31 su visura) e relativa cantina di pertinenza al piano seminterrato con accesso sia dalla stessa abitazione che da Via Capitano I. Ricci n. 8. L'unità risulta in buono stato di manutenzione, con finiture di buon livello e perfettamente abitabile, i pavimenti interni sono realizzati con lastre di pietra locale, le pareti intonacate e tinteggiate, le porte interne sono realizzate in legno tamburato. In tutti i locali è presente aereazione ed illuminazione naturale. Relativamente agli impianti l'unità immobiliare è dotata di riscaldamento autonomo e l'impianto idrotermosanitario è collegato all'acquedotto ed alle fognature comunali.

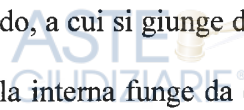




L'unità è collegata internamente a due locali ad uso cantina a cui si può accedere anche esternamente da Via Cap. I. Ricci 8, lo stato manutentivo di questi locali è, invece, "al grezzo" e le pareti risultano non intonacate.



LOTTO A2: Una unità immobiliare posta ai piani terreno, primo e secondo, oltre a due locali cantina al piano seminterrato. Al piano terreno si trova l'ingresso, un locale disimpegno, la scala con cui si accede al piano primo, a sua volta costituito da 5 vani oltre cucina, servizio igienico ed un terrazzino prospiciente la via Borgo V. Emanuele; il piano secondo, a cui si giunge dalla stessa scala, presenta locali sottotetto ed un servizio igienico. La stessa scala interna funge da collegamento con i locali cantina posti al piano seminterrato che a loro volta hanno un accesso esterno anche da Via Cap. I. Ricci n. 20.



Una scala esterna posta in adiacenza al fronte tergale dell'edificio collega il primo ed il secondo piano; conclude la consistenza del bene, un piccolo resede esterno di pertinenza dell'abitazione.



Il bene descritto risulta in cattivo stato manutentivo e non adatto ad abitarvi se non successivamente ad interventi di manutenzione straordinaria, gli impianti presenti sono datati ed in cattivo stato e necessitano di completo rifacimento. Il piano sottotetto non presenta controsoffitti ed il tetto è stato oggetto di manutenzione nell'anno 2017 per circa $\frac{3}{4}$ della superficie, la porzione restante necessita, quindi, di interventi manutentivi.



Tutto quanto precedentemente descritto è meglio individuabile nella documentazione fotografica allegata (All. 06_doc. fotografica).



9. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA LOTTO A1

Ai fini della verifica della conformità urbanistico-edilizia dei beni, sono state effettuate le dovute visure tramite l'accesso agli atti presso gli Uffici preposti del Comune di Castiglione D'Orcia, oltre alla analisi della documentazione fornita dal Commissario Giudiziale Rag. Francesco Tatini, ed è stato eseguito un accurato sopralluogo in data 19/11/2025.



Da quanto sopra effettuato, risultano le seguenti pratiche edilizie relative al bene individuato ad

LOTTO A1, subalterni 4 e 7:

- 2009_DIA n.115_prot 5133 26 05 09 per "ristrutturazione interna dell'appartamento e della cantina" rifacimento impianti, pavimenti e trasformazione ripostiglio in secondo bagno, solaio areato cantina;
- 2009_DIA n. 233_prot. 8693 28/09 09_Variante alla DIA 115/2009;
- Autorizzazione paesaggistica 63 del 08/10/2009 per trasformazione di 2 finestre in portefinestre per ampliamento soggiorno;
- Comunicazione di Fine lavori prot. 5241 del 26/05/2013;
- Abitabilità prot. 5535 del 10/07/2013;



LOTTO A2, subalterno 6:

nell'atto di provenienza di cui al successivo par. 17 è riportato che parte venditrice dichiara che *"le porzioni immobiliari compravendute furono edificate anteriormente al primo settembre 1967 e che successivamente non sono state oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazioni per i quali necessitassero provvedimenti abilitativi"*.

Dall'accesso agli atti risultano le seguenti pratiche edilizie:

- 2021 n. 080, CILA per rifacimento di un bagno;
- 2023 n. 151, Dichiarazione di inagibilità per il sub. 6 all'epoca dell'acquisto (2017).

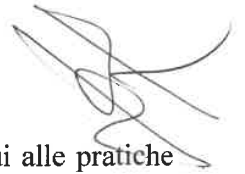
Non risulta agli atti Attestazione di Agibilità/Abitabilità.

Intervento alle parti comuni LOTTO A (tetto):

- 2017 n. 317, SCIA per *"recupero di alcune finiture esterne senza modifiche e a seguito dell'esame strutturale dell'edificio, il parziale recupero del solaio di copertura con sostituzione di alcuni travi principali e parte dell'orditura secondaria con realizzazione di una soletta alleggerita di ripartizione"*.

10. CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO A1

Alla luce del sopralluogo effettuato in data 19/11/2025 e dall'accesso agli atti di cui alle pratiche sopra menzionate, relativamente al bene individuato al LOTTO A1 con il sub 4 e sub 7, lo stato dei luoghi risulta conforme ai titoli edilizi esaminati.



11. CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO A2

Alla luce del sopralluogo effettuato in data 19/11/2025 e dall'accesso agli atti di cui alle pratiche sopra menzionate relativamente al bene individuato al LOTTO A2 con il sub. 6, i titoli e/o pratiche edilizie esistenti non risultano tali per cui possa avvenire un confronto con lo stato attuale dei luoghi, in quanto non riportano elaborati grafici rappresentativi e, pertanto, ai fini della conformità urbanistico/catastale si dovrà fare riferimento unicamente alle planimetrie catastali in atti, come da paragrafo 13 che segue.

12. CONFORMITÀ' CATASTALE LOTTO A1

La planimetria catastale riferita al sub 4 (piano terra) risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, eccetto per una nicchia ricavata in una parete del ripostiglio non riportata nella planimetria, mentre la planimetria riferita al sub. 7 (cantine) risulta carente della rappresentazione della scala interna di collegamento con il piano superiore pertanto non può dirsi catastalmente conforme; la conformità catastale può essere ottenuta mediante l'aggiornamento della rappresentazione catastale.

13. CONFORMITÀ' CATASTALE LOTTO A2

L'unità immobiliare identificata con il sub 6 risulta catastalmente conforme.



14. LOTTO B): localizzazione dei beni e breve descrizione

Il LOTTO B oggetto di stima si trova nella parte nord del paese, in Via Senese, rispetto alla quale è posto, seppur di poco, internamente; l'accesso ai beni avviene tramite una stradina laterale che immette nel resede di pertinenza.

Il LOTTO B di cui al presente paragrafo si compone di:

- una unità ad uso residenziale (F 47, P 389, Sub 5);
- una unità ad uso autorimessa (F 47, P 389, Sub 3);
- tre unità ad uso magazzino/deposito (F 47, P 389, Sub 2, 4, 6);
- un resede bene comune non censibile (F 47, P 389, sub 1);
- un bene comune non censibile su cui insiste la strada di accesso ai beni (F 47, P 737, sub 17) (cfr. par. 8 "conformità catastale");
- tre appezzamenti di terreno (F 47, P.lle 817, 1265 e 1267).

È costituito da un edificio principale a cui è collegato un manufatto di dimensioni minori; l'edificio principale si sviluppa su due livelli fuori terra ed ha struttura in muratura mista, con facciate intonacate al civile ed è libero su i 4 lati. Al piano terreno, che risulta planimetricamente più ampio del piano soprastante, è presente un locale autorimessa (sub 3) ed uno ad uso magazzino-deposito (sub 2), parte del quale presenta una copertura in amianto. Lo stato manutentivo generale dei locali descritti risulta appena sufficiente per l'utilizzo a cui sono destinati, i pavimenti risultano in cemento e le pareti intonacate, eccezion fatta per la copertura in amianto che dovrà essere rimossa e sostituita nel caso di interventi manutentivi.

Tramite una scala esterna posta in adiacenza al fronte principale si accede al primo piano ove si trova una unità ad uso abitativo, (sub 5) costituita da 4 ampi vani, oltre cucina, un bagno e un disimpegno; i pavimenti interni sono realizzati in mattonelle tipo "marmettoni", il locale bagno risulta demolito e al grezzo senza sanitari né tubazioni, le pareti intonacate e tinteggiate, le porte interne, ove presenti, sono in legno tamburato. In tutti i locali è presente aereazione ed illuminazione naturale. Relativamente agli impianti l'unità immobiliare ne risulta parzialmente dotata e comunque in uno

state fatiscente e non utilizzabili. Lo stato di conservazione generale dell'abitazione risulta del tutto insufficiente e necessita di interventi di manutenzione straordinaria per renderlo di nuovo abitabile.

Dalla scala esterna di accesso all'abitazione, si accede anche ad una terrazza a livello, con impiantito a lastre di pietra a taglio irregolare, in cattivo stato di conservazione; la stessa costituisce copertura di un locale sottostante ad uso magazzino (sub 4); dalla terrazza a livello si accede infine ad un locale ad uso magazzino/deposito (sub 6).

Entrambi i locali ad uso magazzino/deposito risultano in cattivo stato manutentivo, in particolare la struttura del solaio che costituisce la terrazza a livello appare in precario stato.

Tutto quanto precedentemente descritto è meglio individuabile nella documentazione fotografica allegata (All. 06_doc. fotografica).

15. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA LOTTO B

Dalle visure effettuate dalla scrivente presso gli Uffici preposti del Comune di Castiglione D'Orcia e dalla documentazione fornita dal curatore Rag. Tatini risulta che i manufatti costituenti il LOTTO edilizio descritto sono stati realizzati in differenti fasi ed epoche, più precisamente come di seguito indicato:

- 1956 02/11/1956_pratica edilizia n. 05 per la realizzazione di una stalla (attuale autorimessa) i cui elaborati risultano non più presenti (All. 07_comunicazione Comune Castiglione D'Orcia);
- 1962 pratica edilizia n. 14 per la realizzazione dell'abitazione al piano primo costituente sopraelevazione della stalla; dagli elaborati esaminati relativi a questa pratica, la planimetria dell'abitazione risulta in parte difforme dallo stato attuale dei luoghi sia per alcune disposizioni interne di muri tramezzi sia per una lieve difformità di sagoma relativamente ad un lato dell'edificio (All. 08_plan. 1962-14);

Lo stesso dicasi per il piano terreno (autorimessa e porzione di magazzino).

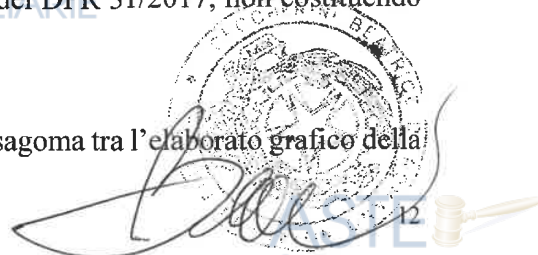
- 1963 Abitabilità del 25/09/1963 (All. 09_abitabilità F47, P389, sub. 5)



- 1986 pratica edilizia n 116, Autorizzazione n. 45 del 14/10/1987, per la realizzazione di una strada privata pedonale di accesso da Via della Rocca;
- 1987 pratica edilizia n. 96, Autorizzazione n. 52 del 31/10/1987 per la realizzazione di un muro di confine;
- 1991 Concessione edilizia in Sanatoria n. 72 del 15/03/1991 prot. n. 1673 per la “costruzione di tre fabbricati accessori in adiacenza alla abitazione”.

La planimetria allegata alla suddetta pratica n. 72/1991 riporta, oltre alle lievi difformità di sagoma indicate per la pratica di sopraelevazione, altre difformità, come emerso dall’esame della documentazione presentata a corredo dei titoli edilizi menzionati e dalla verifica mediante rilievo plano-altimetrico sul posto; ai fini della verifica della legittimità urbanistico-edilizia, tali difformità si possono ricondurre nell’ambito della recente modifica normativa al DPR 380/01, più precisamente come di seguito descritto.

- Relativamente all’abitazione (sub 5) si può richiamare il comma 4 dell’art. 34-ter, nel quale è previsto che, le parziali difformità, ove sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall’articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all’articolo 34-bis.
- Relativamente al sub. 2, nell’elaborato grafico della sanatoria n. 72/1991 non sono riportate l’apertura di collegamento tra i 2 locali costituenti il sub 2 e quella con il locale autorimessa (probabilmente per un mero errore di rappresentazione in quanto tali aperture risultano sia nella pratica di sopraelevazione del 1962 che nelle planimetrie catastali); tali opere interne sono ascrivibili a tolleranze esecutive di cui al comma 2 dell’art. 34bis, considerando che tali fattispecie non sarebbero state soggette ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art. 149 del Dlgs 42/2004 come ribadito dalla lett. A1 dell’All. A del DPR 31/2017, non costituendo pertanto violazione edilizia.
- Relativamente al sub 3 si evidenzia una lieve difformità di sagoma tra l’elaborato grafico della



tolleranza delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile tra 60 e 100 mq e quindi possono essere ascrivibili alle tolleranze costruttive di cui al comma 1-bis dell'art. 34-bis.

- Relativamente al sub 4 si evidenzia una lieve difformità di sagoma tra l'elaborato grafico della sanatoria n. 72/1991 e lo stato dei luoghi, tuttavia, le quote indicate rientrano nel 6% di tolleranza delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 mq e quindi possono essere ascrivibili alle tolleranze costruttive di cui al comma 1-bis dell'art. 34-bis.

Le suddette tolleranze non sono soggette a verifica di tipo strutturale in quanto l'area ricade in zona a bassa sismicità (zona 3) come definita all'art. 94-bis del DPR380/01.

Per quanto sopra le unità immobiliari possono essere dichiarate conformi alle normative vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

(All. 10 Planimetria Sanatoria 72-1991)



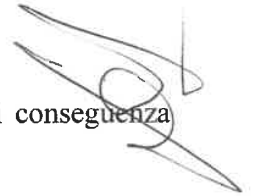
16. CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO B

Visto quanto sopra esposto e alla luce del sopralluogo effettuato in data 19/11/2025, i beni non risultano del tutto conformi alla normativa urbanistico-edilizia per quanto esposto al paragrafo precedente.

17. CONFORMITÀ' CATASTALE LOTTO B

Dalla consultazione degli atti informatizzati in conto alla part. 389, risultano i subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 (All. 11 _elenco immobili part. 389).

In particolare, il sub. 1 è iscritto come bene comune non censibile (bcnc); inoltre i subb. dal 2 al 6 compresi sono intestati alla stessa ditta, mentre il sub. 7 a diversa proprietà, pertanto il sub 1 risulta



rappresentare il resede di pertinenza del fabbricato identificato dalla part. 389 e di conseguenza condiviso dalle proprietà insistenti sul medesimo fabbricato.

I beni identificati ai subb. 2, 3, 4, 5 e 6 risultano catastalmente conformi.

Nell'elenco dei subalterni, relativo alla part. 737, non è riscontrabile alcuna area urbana, come descritta nell'atto di provenienza, identificata come sub 17, che risulta, invece, bene comune non censibile (All. 12_elenco subalterni part. 737); l'elaborato planimetrico della part. 737 (All. 13_elaborato planimetrico plan. 737) non graficizza la strada di accesso alle part.lle costituenti l'apezzamento di terreno di pertinenza (partt.lle 817, 1265, 1267).

Il sub 17, dagli atti informatizzati, risulta essere un bcnc insistente al piano primo della stessa particella; ciò non trova riscontro con quanto descritto nell'atto in quanto il sub 17 viene descritto come adiacente alla part 389. Dall'estratto di mappa si evince che la part. 737 non è confinate con la part. 389, bensì con i terreni della stessa proprietà di cui alle sopra menzionate partt.lle 817, 1265, 1267.

Alla luce di quanto sopra si evidenzia, per il sub. 17, una difformità tra quanto riportato in atti e quanto graficizzato nell'elaborato planimetrico della part. 737.

18. ASPETTI TECNICO - LEGALI

Provenienza

I beni identificati al paragrafo 2, LOTTO A1, punto 1 e 2, provengono da atto di fusione di società rogato dal Notaio Dott.ssa Cinzia Trapani in data 08 ottobre 2013 – repertorio n. 172 – raccolta n. 147, trascritto in data 11 ottobre 2013 – registro particolare n. 26988 – registro particolare n. 19395 (All. 14_atto fusione di società rep. N. 172-2013 subb. 4 -7).

I beni identificati al paragrafo 2, LOTTO A2, punto 3, provengono da atto di compravendita redatto dal Notaio Roberto Ceni in data 06/11/2017 rep. n. 36898, racc. 22434, registrato a Siena l'8/11/2017 al n. 6611 serie 1T, trascritto a Montepulciano l'8/11/2017 n. Reg. Gen. d'ordine Vol. 4421.22. Reg. di For. 3130.3131.32.33 (All. 15_atto vendita rep. 36898-2017 sub. 6).





I beni identificati al paragrafo 2, LOTTO B, punti 1,2,3,4,5,6,7,8 provengono da atto di compravendita redatto dal Notaio Roberto Ceni in data 21/03/2019 rep. n. 37672, racc. 23059, registrato a Siena il 4/04/2019 al n. 2007, serie 1T, trascritto a Montepulciano il 5/04/2019, Reg. Gen. d'ordine Vol 1470-71, Reg. di For. 1052.5 (All. 16_atto vendita rep.37672-2019).



19. SITUAZIONE URBANISTICA

Dal Regolamento urbanistico del Comune di Castiglione D'Orcia, si rileva che l'area in esame ricade nella UTOE 1, zona A "tessuti storici", che comprende i tessuti urbani, caratterizzati dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico, in cui prevalgono interventi di epoca preindustriale (1824), con parti fino al 1942, e presentano elementi o esprimono qualità di notevole valore storico, testimoniale, architettonico e ambientale, sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificato, sia perché formano un tessuto dotato di omogeneità che si distingue nettamente dalle espansioni più recenti. (All. 17_Estratto RU Comune Castiglione Val D'Orcia)



Le condizioni generali di intervento sono regolate dall'art. 42.3 delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U., che indica gli interventi consentiti fino al grado di ristrutturazione edilizia, con le limitazioni previste nello stesso articolo (All. 18_2012 NTA_42_3_ zona A)

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito secondo quanto previsto all'art. 45 del Regolamento Urbanistico.

Rientra in Classe di fattibilità geomorfologica F1 (senza particolari limitazioni).

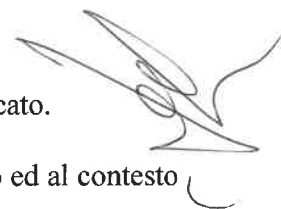
I vincoli sovraordinati sono quello paesaggistico "Aree di notevole interesse pubblico" di cui al DM 270/1971 e pericolosità geomorfologica "media G2".



20. METODO DI VALUTAZIONE DEI BENI

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore venale del bene è la metodologia sintetica ovvero il processo logico di comparazione tra il bene oggetto di giudizio di valore ed altri





beni simili per caratteristiche localizzative, dimensionali, tecniche e segmento di mercato.

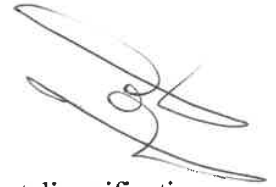
Il cespite di fatto deve essere considerato come un bene generico, in relazione all'uso ed al contesto ambientale dove è inserito.

L'operazione di valutazione è stata improntata sull'analisi di mercato per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati per analogia ai vari elementi, tecnici, economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima; sono pertanto stati individuati i cosiddetti "comparabili dinamici", ossia beni compravenduti nelle vicinanze con caratteristiche simili, sia tramite la consultazione dei valori immobiliari dichiarati reperiti dal sito dell'Ade, sia attraverso la ricerca di annunci immobiliari.

I dati così desunti sono stati opportunamente contestualizzati ed analizzati; la consistenza degli immobili di che trattasi, viene espressa sulla base della "superficie commerciale", ovvero quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti nonché degli accessori indiretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali, determinata misurando le superfici al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore di cm 50; i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25, il tutto così come previsto dall'All. C del D.P.R. n. 138/98 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri", le cui specifiche sono state inserite nell'allegato del Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate in data 20 marzo 2025.

Una volta stabilito il parametro di riferimento, si è proceduto alla verifica delle varie entità economiche espresse dal mercato contestualmente al parametro fissato ed a quelle caratteristiche tecniche, quantitative, qualitative, ubicazionali e legali che nel complesso diventano i referenti principali del valore dell'immobile e concorrono alla formazione del prezzo dello stesso.

I valori guida sono stati desunti, oltre che dal mercato di riferimento, anche dai valori OMI (pubblicati



La consistenza delle unità immobiliari è stata calcolata direttamente dagli elaborati catastali verificati sul posto in sede di sopralluogo.

21. VALUTAZIONE LOTTO A1 F 47, P 590, Sub 4 e 7

Le seguenti tabelle riportano la superficie commerciale per intero dei locali primari sommata alle superfici omogenizzate attraverso il coefficiente mercantile:

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE sub 4 e 7			
Descrizione	Sup. lorda mq	Coeff. mercantile	Sup. omogenea mq
Piano Seminterrato			
Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare			
Comunicanti con vani principali	68,00	0,50	34,00
Piano Terra			
Vani principali ed accessori diretti	115,00	1,00	115,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ			149,00



Considerando il bene oggetto della presente stima assimilabile alla fascia delle "abitazioni civili", e considerato lo stato conservativo dello stesso, dalla lettura della banca dati delle quotazioni OMI dell'AdE, si ottiene un valore massimo, per unità in condizioni d'uso "normali", pari ad € 970:

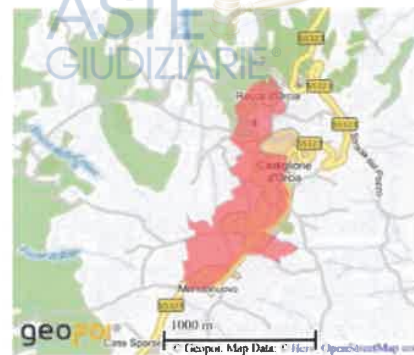


Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: SIENA
Comune: CASTIGLIONE D'ORCIA
Fascia/zona: Centrale CASTIGLIONE%20D%27ORCIA
Codice zona: B1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	730	970	1	2,3	3,1	1
Abitazioni di tipo economico	Normale	690	940	1	2,2	3,1	1
Autorimesse	Normale	245	340	1	0,8	1,1	1
Box	Normale	300	340	1	1,1	1,4	1
Posti auto coperti	Normale	280	305	1	0,8	1,2	1
Posti auto scoperti	Normale	200	280	1	0,6	0,8	1



Banca dati delle quotazioni immobiliari AdE

Dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati nel portale AdE all'interno del segmento di mercato di abitazioni compravendute in un arco temporale piuttosto ravvicinato rispetto all'attualità e ricadente nella zona, sono individuate le seguenti compravendite e opportunamente ponderate





Residenziale - Giugno 2024

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **110.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **CASTIGLIONE D ORCIA**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **RES A04 154 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Ottobre 2024

Numero immobili: 4
Corrispettivo dichiarato: **185.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **CASTIGLIONE D ORCIA**
Zona OMI: **D1**
Immobile: **PER C06 23 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **CASTIGLIONE D ORCIA**
Zona OMI: **D1**
Immobile: **RES A03 103 m²**
Quota trasferita **100%**



Residenziale - Novembre 2024

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **75.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **CASTIGLIONE D ORCIA**
Zona OMI: **D1**
Immobile: **RES A03 131 m²**
Quota trasferita **100%**



Residenziale - Novembre 2024

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **195.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **CASTIGLIONE D ORCIA**
Zona OMI: **D1**
Immobile: **PER C06 22 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **CASTIGLIONE D ORCIA**
Zona OMI: **D1**
Immobile: **RES A02 95 m²**
Quota trasferita **100%**



da cui la seguente tabella riassuntiva:

MESE ATTO	PREZZO	SUP. COMM.LE MQ	PREZZO MQ	CAT. CATASTALE	ZONA OMI
giugno 2024	110.000,00 €	154	714,29 €	A4	B1
novembre 2024	195.000,00 €	106	1.839,62 €	A2	B1
novembre 2024	75.000,00 €	131	572,52 €	A3	B1
ottobre 2024	185.000,00 €	114	1.622,81 €	A3	B1
		valore medio	1.187,31 €		



Sul sito “borsinoimmobiliare.it” sono riportati i valori di vendita delle abitazioni per la zona, si considera l’abitazione tra “stabili di fascia media” e di 2° fascia, attribuendo il valore massimo pari a € 880.

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona.

Valore minimo Euro 770	Valore medio Euro 924	Valore massimo Euro 1.077
----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona.

Valore minimo Euro 626	Valore medio Euro 753	Valore massimo Euro 880
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona.

Valore minimo Euro 594	Valore medio Euro 688	Valore massimo Euro 782
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------





Dalla consultazione di annunci immobiliari pubblicati da agenzie del settore, è stata ricavata la seguente tabella da cui si ricava un prezzo medio già opportunamente ridotto del 10% relativo alle normali contrattazioni in fase di vendita:

						abitabile		da ristrutturare
piano	m ²	accessori	stato manut.	costo	abbattimento 10%	€/m ²	abbattimento 10%	€/m ²
primo	122	box	buono	198.000,00 €	178.200,00 €	1.460,66 €		
terratetto	100	cantina	da ristrutturare	95.000,00 €			85.500,00 €	855,00 €
primo	83	cantina	buono	110.000,00 €	99.000,00 €	1.192,77 €		
terratetto	280	cantina	da ristrutturare	290.000,00 €			261.000,00 €	932,14 €
primo	43		da ristrutturare	33.000,00 €			29.700,00 €	690,70 €
secondo	140	cantina	da ristrutturare	150.000,00 €			135.000,00 €	964,29 €
primo	120		da ristrutturare	70.000,00 €			63.000,00 €	525,00 €
	114	box	buono	197.000,00 €	177.300,00 €	1.555,26 €		
terra	78	box	buono	130.000,00 €	117.000,00 €	1.500,00 €		
terratetto	70	box	buono	120.000,00 €	108.000,00 €	1.542,86 €		
						prezzo medio		prezzo medio
						1.450,31 €		793,43 €

Dai valori sopra riportati si ottiene la seguente tabella riassuntiva:

	costo m ²	sup. comm. del bene m ²	valore del bene
valori OMI m ²	970,00 €		
val. dichiarati m ²	1.187,31 €		
borsino immobiliare m ²	880,00 €		
comparabili	1.450,00 €		
media costo m ²	1.121,83 €	149	167.152,25 €

Fatte le considerazioni di cui sopra, la scrivente ritiene di poter attribuire al bene, identificato come LOTTO A1, nelle condizioni attuali, il valore (arrotondato) pari ad **€ 170.000.**

22. VALUTAZIONE LOTTO A2 F 47, P 590, Sub 6

I valori riportati nel paragrafo precedente, sono validi anche per i beni individuati con la Part. 590 sub. 6 (abitazione), diverso è però lo stato di manutenzione (cfr descrizione al par. 3).

In considerazione del fatto che il piano sottotetto presenta delle altezze che potrebbero rendere alcune porzioni dello stesso locali abitabili, il coefficiente riduttivo della superficie ragguagliata può essere aumentato portandolo da 0,50 a 0,70.



Le tabelle che seguono riportano la superficie commerciale per intero dei locali primari sommata alle superfici omogenizzate attraverso il coefficiente mercantile relative ai beni identificati alla Part. 590, sub 6:

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE sub 6			
Descrizione	Superficie lorda Mq	Coefficiente mercantile	Superficie omogenea Mq
Piano Seminterrato			
Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare			
Comunicanti con vani principali	69,00	0,50	34,50
Piano Terra			
Vani principali ed accessori diretti	23,00	1,00	23,00
Pertinenze esclusive di ornamento			
Superficie scoperta ad uso esclusivo	26,00	0,10	2,60
Piano Primo			
Vani principali ed accessori diretti	150,00	1,00	150,00
Pertinenze esclusive di ornamento			
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali	3,50	0,30	1,05
		0,10	-
Piano Secondo			
Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare			
Comunicanti con vani principali	150,00	0,70	105,00
Pertinenze esclusive di ornamento			
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali	5,50	0,30	1,65
		0,10	-
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ			317,80

resede

per sup. fino a mq 25
per sup. oltre mq 25

per sup. fino a mq 25
per sup. oltre mq 25

In considerazione dello stato di conservazione del bene, si ritiene opportuno ed oggettivo applicare al valore sopra individuato un coefficiente riduttivo pari al 20%

	costo mq	sup. comm. del bene mq	valore del bene
valori OMI mq	970,00 €		
val. dichiarati mq	1.187,31 €		
borsino immobiliare mq	880,00 €		
valore medio mq	1.012,44 €		
rid. 20% su val. medio	809,95 €		
prezzi offerta di mercato	793,43 €		
media costo mq	801,69 €	317,8	254.776,16 €

Si ritiene pertanto di poter attribuire al bene identificato come LOTTO A2, nelle condizioni attuali, il valore (arrotondato) pari ad € **255.000**.

23. VALUTAZIONE LOTTO B

Le tabelle che seguono riportano la superficie commerciale per intero dei locali primari sommata alle superfici omogenizzate attraverso il coefficiente mercantile:

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE contesto immobiliare B				
Descrizione	Superficie lorda Mq	Coefficiente mercantile	Superficie omogenea Mq	
Vani principali ed accessori diretti	104,00	1,00	104,00	sub 5
Pertinenze esclusive di ornamento				
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali	44,00	0,30	7,50	per sup. fino a mq 25
		0,10	1,90	per sup. oltre mq 25
Pertinenze esclusive di ornamento				
Superficie scoperta ad uso esclusivo	218,00	0,10	21,80	
Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare				
non comunicanti con vani principali	76,00	0,25	19,00	2
non comunicanti con vani principali	75,00	0,25	18,75	3
non comunicanti con vani principali	25,00	0,25	6,25	4
non comunicanti con vani principali	26,00	0,25	6,50	6
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ			185,70	

I beni identificati al LOTTO B nel loro complesso risultano in cattivo stato manutentivo e necessitano di interventi completi di manutenzione, anche con interessamento di parti strutturali e smaltimento di amianto; l'unità immobiliare con destinazione residenziale (sub 5) è assimilabile alla fascia delle "abitazioni di tipo economico". È altresì vero che, le pertinenze di cui è dotata, seppur in cattivo stato di conservazione, ne alzano la quotazione media nonostante il minor pregio architettonico e potrebbero determinare un valore di mercato più immediato, rispetto ai beni identificati al "LOTTO A1 e A2", rendendo anche gli interventi di ristrutturazione più gestibili economicamente.

Il terreno di pertinenza, individuato dalle part.lle 817, 1265, 1267, in un contesto come Castiglione d'Orcia, essendo un terreno urbano di piccola dimensione che funge da pertinenza, ha un valore unitario superiore ai terreni agricoli, poiché aumenta significativamente la vivibilità dell'immobile principale.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, ai valori medi delle tabelle che seguono ci sembra operazione economicamente corretta applicare un coefficiente riduttivo non superiore al 20%, ottenendo un prezzo al mq pari ad € 761,69.

	costo mq	sup. comm. del bene mq	valore del bene
valori OMI mq	815,00 €		
val. dichiarati mq	1.187,31 €		
borsino immobiliare mq	735,00 €		
valore medio mq	912,44 €		
rid. 20% su val. medio	729,95 €		
prezzi offerta di mercato	793,43 €		
media costo mq	761,69 €	185,7	141.445,30 €

Si ritiene pertanto di poter attribuire al bene, nelle condizioni attuali, il valore (arrotondato) pari ad € 140.000. Tale valore considera lo stato di degrado ma non lo stato di merito; relativamente alla discordanza di sagoma rispetto allo stato autorizzato, si ritiene operazione estimativamente corretta abbattere il valore così desunto di una percentuale pari al 5%, pertanto, si ottiene:

$$€. 140.000,00 * 5\% = €. 7.000,00 \Rightarrow €. 140.000,00 - €. 7.000,00 = €. 133.000,00$$

Il valore del LOTTO B è pari a **€. 133.000,00**.

Da quanto fin ora relazionato scaturisce che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di giudizio di valore generato dal considerare il bene nelle sue condizioni d'uso e tenuto conto del mercato immobiliare della zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare è pari ad € 170.000,00 + € 255.000,00 + € 133.000,00 ovvero **€ 558.000,00** (dicasi € cinquecento cinquantottomila/00).

24. RIEPILOGO DEI LOTTI PER LA VENDITA

LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATERGORIA	SUP. CAT.TOT.	ABITABILITA'	CONFORMITA' urbanistico-edilizia	CONFORMITA' catastale	Stato occupazionale
A	47	590	4	A/2	123	presente	SI	SI	occupato
A	47	590-591	6	A/2	286	non presente	SI	SI	libero
A	47	590	7	C/2	74		SI	NO	libero
B	47	389	2	C/2	76		SI	SI	libero
B	47	389	3	C/6	75		SI	SI	libero
B	47	389	4	C/2	25		SI	SI	libero
B	47	389	5	A/2	113	presente	SI	SI	libero
B	47	389	6	C/2	26		SI	SI	libero
B	47	737	817	ULIVETO	56				libero
B	47	737	1265	SEMINATIVO	4				libero
B	47	737	1267	ULIVETO	158				libero



VALORE LOTTO A1 – BASE D’ASTA: € 170.000,00

VALORE LOTTO A2 – BASE D’ASTA: € 255.000,00

VALORE LOTTO B – BASE D’ASTA: € 133.000,00



25. CONCLUSIONI

Il giudizio di valore espresso presuppone il verificarsi delle condizioni richiamate nel corso della trattazione che si ritengono essenziali e prescinde da qualsiasi servitù, onere, gravame o occulti non menzionati nella presente relazione e tiene presente le argomentazioni svolte in trattazione in relazione alle considerazioni ed ai criteri di stima che si intendono qui richiamati.



In fede

Dott. Architetto Paola Gori

28/03/26

Firenze, 03 marzo 2026

