

Studio Tecnico Geometra Iavarone Riccardo

Via Martiri della Libertà n° 40

53034 Colle di Val d'Elsa

Cell. 3469436530

e-mail riccardo.iav@libero.it

pec: riccardo.iavarone@geopec.it

Tribunale di Siena

Perizia di Stima

Liquidazione Giudiziale "V.O.L.P.E. - SOCIETÀ COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE" n. 47/2025

Giudice Delegata: dott.ssa Marta Dell'Unto

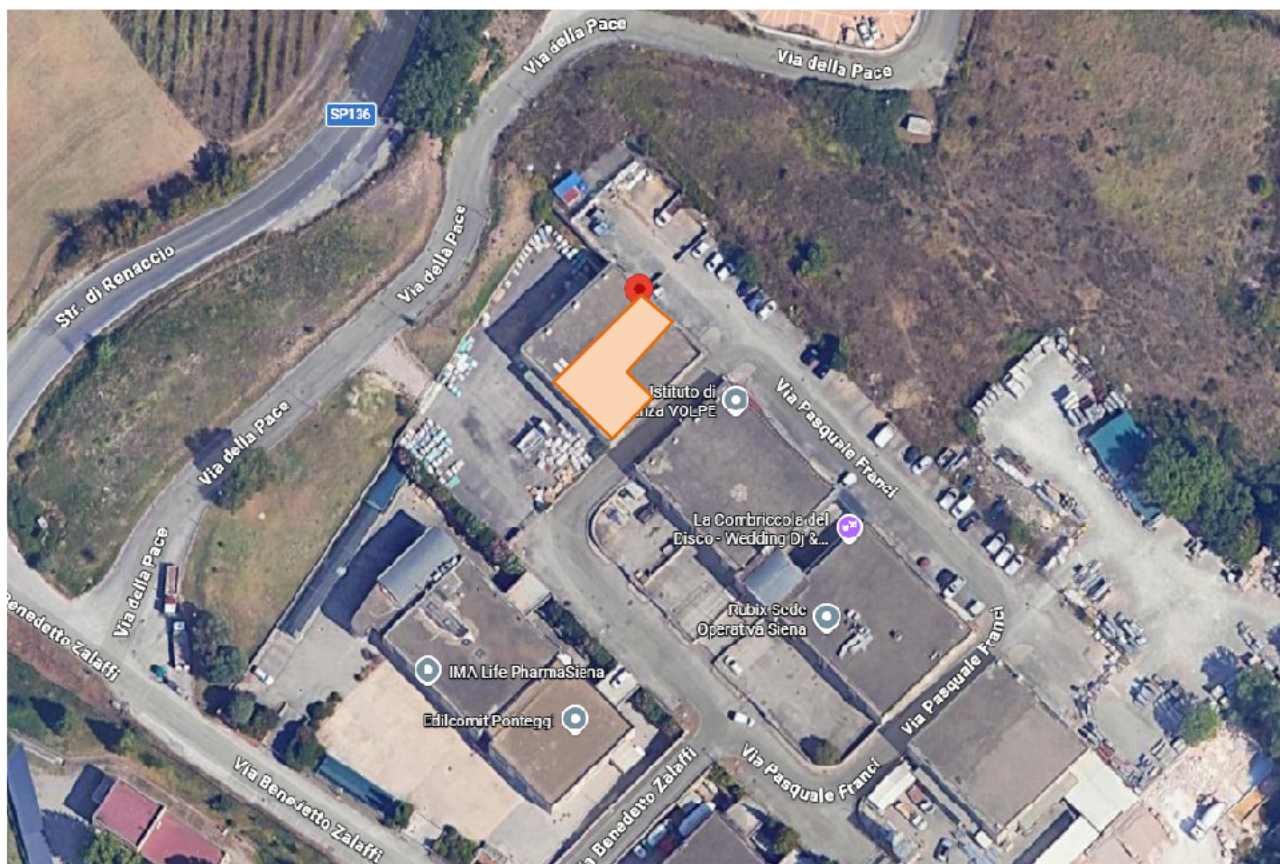
Curatore: dott. Claudio Antonelli

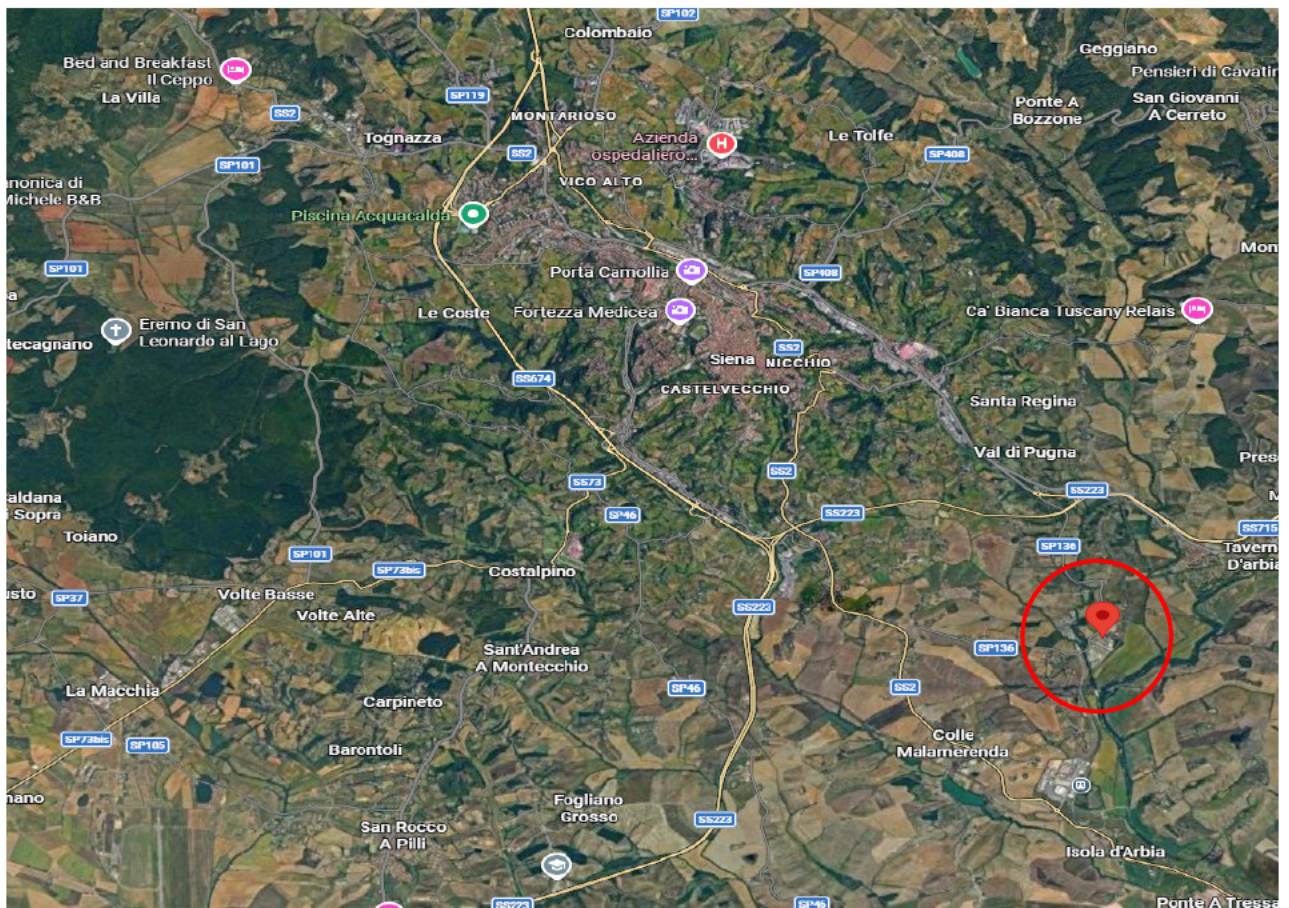
Il sottoscritto Geom. Iavarone Riccardo iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al n. 1347 con studio in Colle di Val d'Elsa, Via Martiri della Libertà n.40, nominato dal Curatore della liquidazione giudiziale su indicata Dott. Claudio Antonelli, con la presente redige la seguente perizia estimativa relativa al bene immobile della Società cooperativa V.O.L.P.E – VIGILANZA OCULATA LEGITTIMA PROPRIETA' ESERCENTI - SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE, posto nel Comune di Siena Via Pasquale Franci n.7 – Loc. Renaccio e trattasi di:

- Porzione di fabbricato con ingresso indipendente e piccolo resede (piano terra) destinato a laboratorio artigianale (categoria catastale C/3), sito nel Comune di Siena, Via Pasquale Franci n. 7 – Loc. Renaccio.

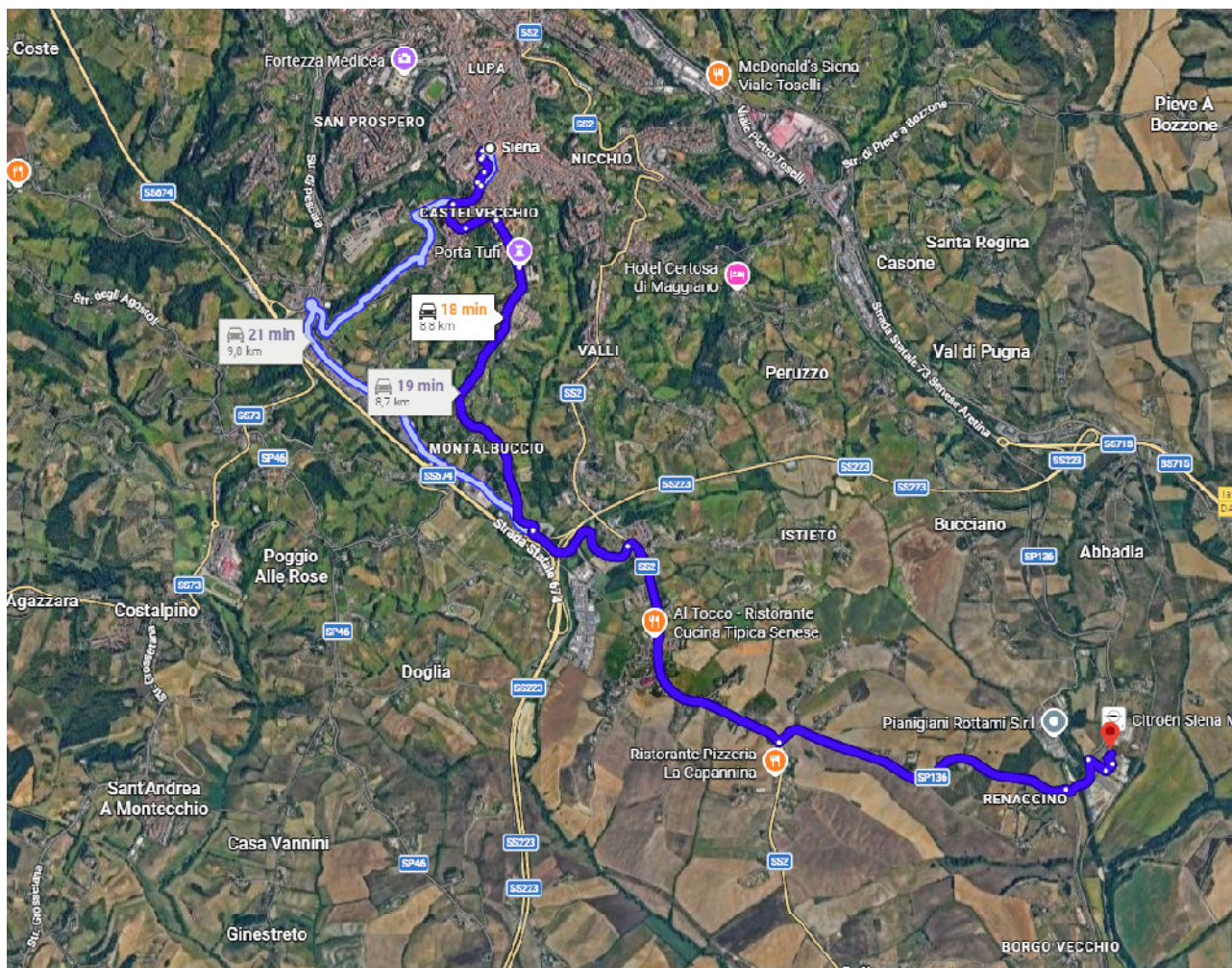
UBICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è posto nella zona artigianale/industriale posta a sud della città di Siena, posto a circa 8 km dal centro. L'unità immobiliare in oggetto appartiene ad un più ampio edificio a carattere artigianale (suddiviso in più unità catastalmente per lo più laboratori) ed ha ingresso indipendente su Via Pasquale Franci n. 7 da portone carrabile e pedonale. La proprietà è completata anche da un piccolo resede distaccato dall'edificio.





DISTANZE DAL CENTRO DI SIENA



Distribuzione interna e stato manutentivo

L'unità immobiliare in oggetto presenta la seguente distribuzione interna: nella parte posteriore del fabbricato è presente un'ampia apertura suddivisa in due accessi distinti. Il primo accesso immette in un corridoio di distribuzione che conduce ai locali destinati a servizi igienici, uffici, laboratori e magazzino; il secondo accesso consente l'ingresso diretto a un ampio locale adibito a magazzino.

Sotto il profilo manutentivo, l'unità immobiliare si presenta in condizioni complessivamente sufficienti, in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato, risalente a circa 25 anni fa. Gli impianti tecnologici risultano riconducibili all'epoca originaria di realizzazione e, alla data del sopralluogo, appaiono funzionanti. È presente un impianto a ventilconvettori idoneo a garantire sia il riscaldamento invernale sia il raffrescamento estivo degli ambienti.

L'intero edificio risulta in buone condizioni esterne, caratterizzato da ampi spazi

INDIVIDUAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare risulta come di seguito censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio di Mappa 118

CATASTO FABBRICATI

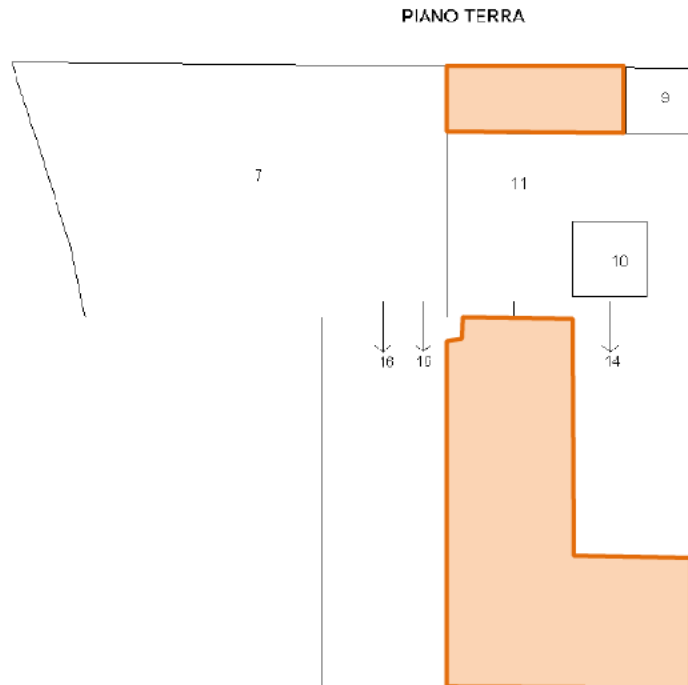
- particella 169, Subalterno 5 graffato al sub 8
(resede esclusivo del sub. 5), Categoria C/3,
classe 2

Rendita catastale Euro 1.237,95

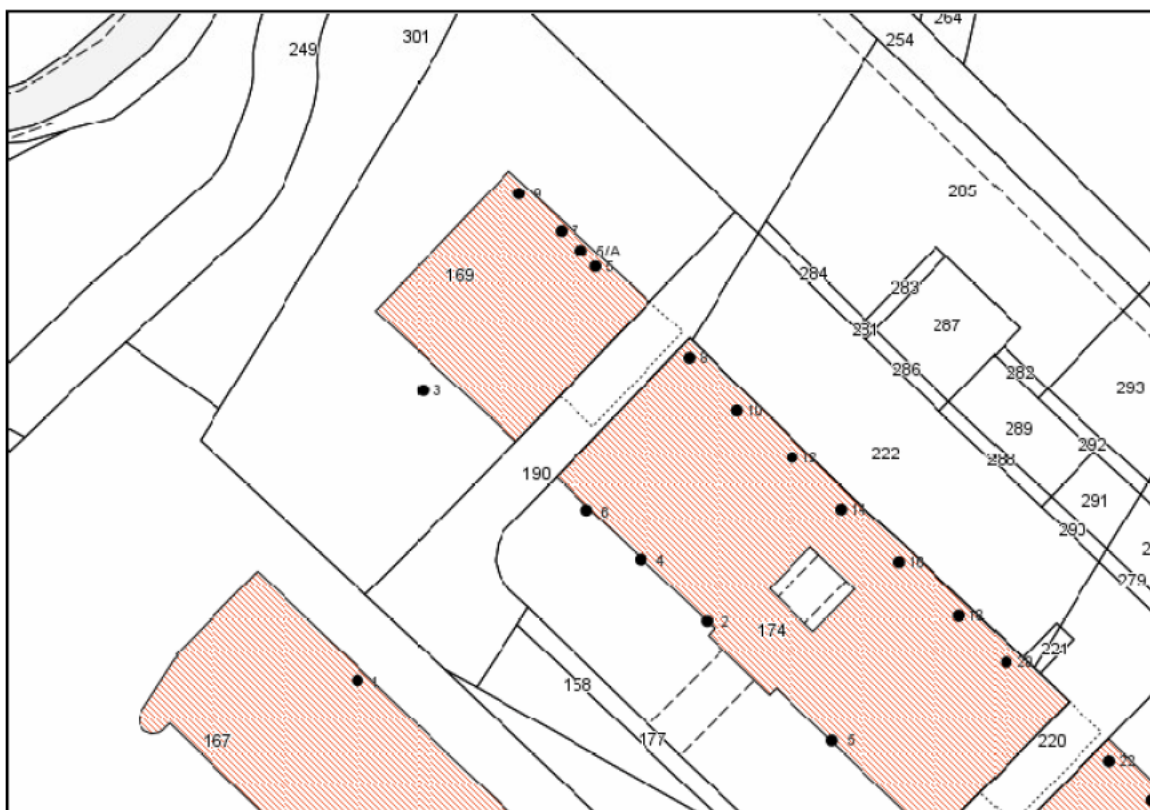
Superficie Catastale 274 mq

Consistenza 255 mq

L'unità immobiliare risulta pienamente
conforme



ESTRATTO DI MAPPACATASTALE Fg. 118



L'unità immobiliare in oggetto risulta così (catastalmente) intestata:

V.O.L.P.E. - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 80001650524) sede in SIENA (SI)

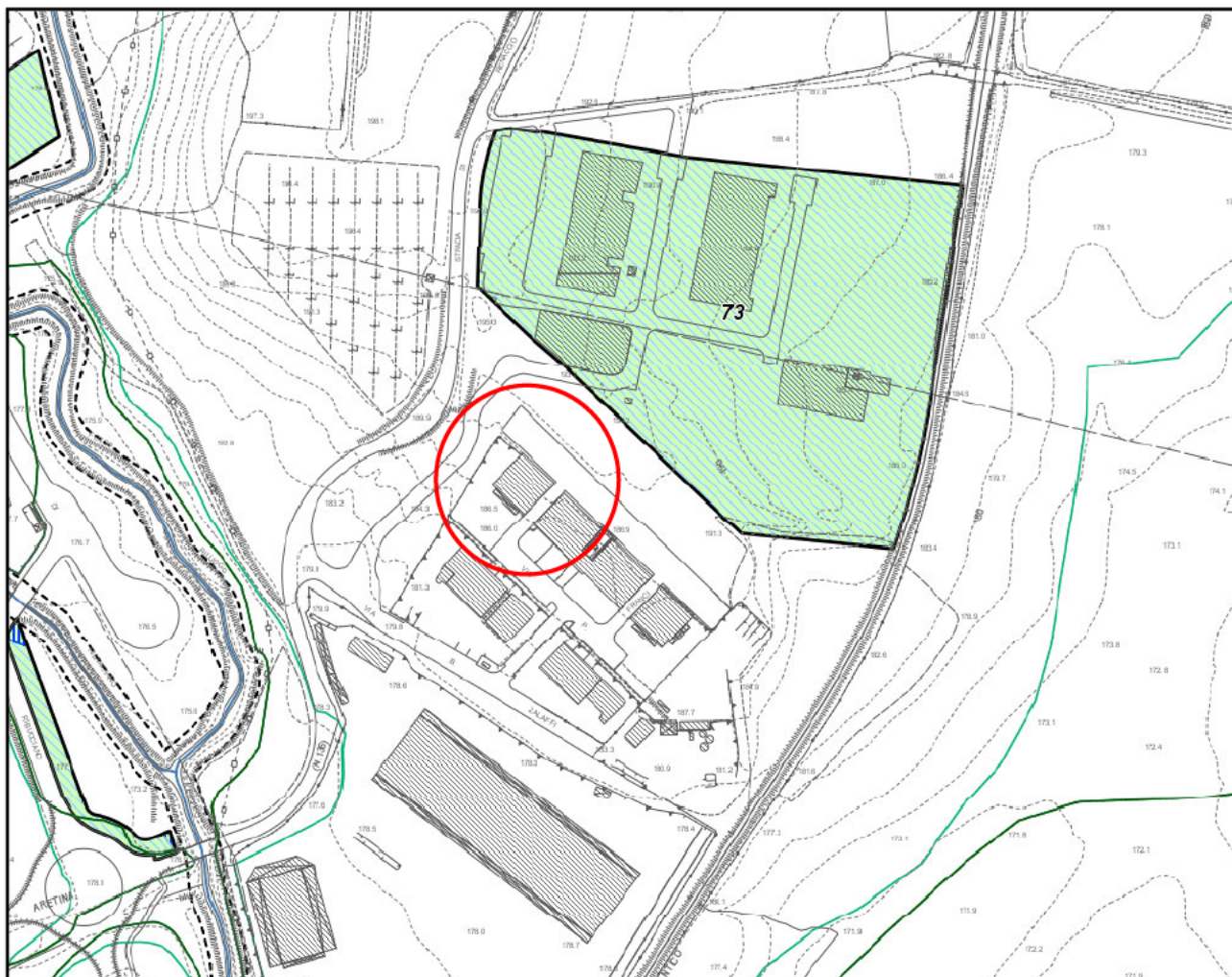
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1), dati derivanti dall'Atto del 15/10/2003 Pubblico ufficiale GRILLO VIERI

Sede SIENA (SI) Repertorio n. 159007 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico

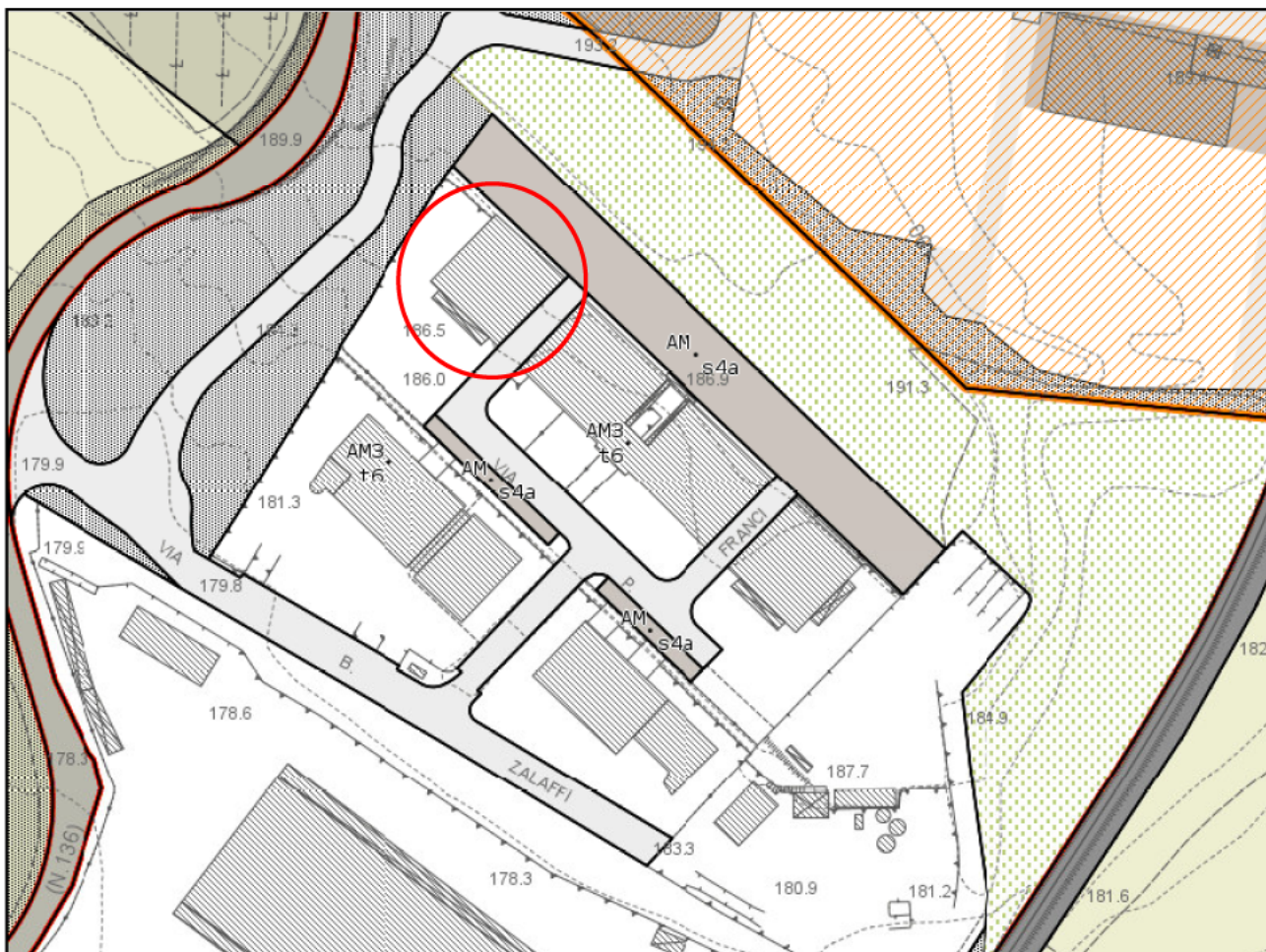
n. 6540.1/2003 Reparto PI di SIENA in atti dal 03/11/2003

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ESTRATTO PIANO OPERATIVO



La zona interessata dall'edificio cui appartiene l'unità oggetto di stima è destinata dal Piano operativo vigente ad “**aree miste 3”**; sottosistema funzionale delle Aree Miste - Aree Miste 3 (AM3), disciplina di intervento di tipo 6 (t6), Zone territoriali omogenee D. Il riferimento normativo è rappresentato dagli artt. 3, 26, 27, 33, 38, 59, 60, 77, 80 delle NTA.

Stralcio NTA

Art. 77 Discipline generali delle Aree Miste (AM)

1. Il sottosistema funzionale delle Aree Miste comprende tessuti caratterizzati da un edificato prevalentemente con tipologia a capannone per attività commerciali, artigianali o industriali. La loro distribuzione nel territorio, in aree di fondovalle, segna lo sviluppo che la città ha avuto nel tempo, evidenziando le fasi del progressivo trasferimento delle piccole attività produttive e commerciali presenti nel centro storico verso siti più adatti alle moderne esigenze di gestione.
2. Nel sottosistema delle Aree Miste (AM), l'intervento di frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti e degli edifici per cui il P.O. prevede la categoria funzionale residenziale a) è sempre ammesso.
3. Per le funzioni ammesse nel sottosistema, in caso di mutamento della destinazione d'uso e/o di frazionamento degli edifici esistenti, la dotazione minima dei parcheggi privati, di cui all'art. 18, può essere monetizzata, mentre i parcheggi di relazione per le attività commerciali, di cui all'art. 19, devono essere sempre reperiti.

4. Nel sottosistema delle Aree Miste (AM) non è consentito l'accorpamento di strutture di vendita che dia luogo a superfici di vendita superiori a 1.500 mq.

Art. 80 Le Aree Miste 3 (AM3)

1. Sono gli ambiti più propriamente produttivi, esito di interventi pianificati e pertanto complessivamente omogenei, almeno per quanto riguarda le modalità insediative.

2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto delle Aree Miste 3 (AM3) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.

3. All'interno del tessuto delle Aree Miste 3 (AM3), salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Industriale e artigianale (b1), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio in esercizi di vicinato (c1), Direzionale e di servizio ad eccezione della sottocategoria e4, Commerciale all'ingrosso e depositi (f1 e f2).

Art. 33 Disciplina di intervento di tipo 6 (t6)

1. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6) può comportare la sostituzione edilizia degli edifici esistenti e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi esistenti, così come definite dalle disposizioni regionali. Per tali interventi si dovranno comunque rispettare le discipline riferite ai sottosistemi o tessuti e le eventuali specifiche condizioni lì definite e le altre disposizioni del presente Titolo III Interventi.

2. Oltre a quanto già consentito per la disciplina di intervento t5, la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), purché sia garantito il raggiungimento di una migliore qualità architettonica anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico, consente:

1. a. interventi di sostituzione edilizia di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale con incremento della SE fino ad un massimo del 35% di quella originaria riferita all'edificio principale; l'altezza massima del nuovo edificio non può superare 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente; gli interventi di sostituzione edilizia e quelli di addizione volumetrica per gli edifici residenziali di cui al precedente art. 32, lett. b sono tra di loro alternativi e non possono essere cumulati;
2. b. interventi di sostituzione edilizia di edifici produttivi, con destinazione artigianale e industriale e commerciale all'ingrosso e depositi, con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella originaria ed il raggiungimento di un'altezza massima di 10,50 ml.;
3. c. in alternativa alla sostituzione edilizia di cui alla precedente lett. b, sono consentite le addizioni volumetriche agli edifici esistenti con destinazione d'uso industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi con incremento fino al 20% della SE esistente, fino a un massimo di 200 mq. aggiuntivi per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente Piano Operativo;
4. d. interventi di sostituzione edilizia di edifici esistenti con destinazione d'uso non residenziale con mantenimento della SE esistente; l'altezza massima del nuovo edificio non può superare 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente; tali interventi possono comportare anche il mutamento della destinazione d'uso verso le destinazioni d'uso ammesse per il tessuto di appartenenza, salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso nelle Tavole di progetto del presente P.O.

3. Tutti gli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti solo a condizione che sia garantito l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, migliorative rispetto ai parametri di legge.

Rispetto alla situazione edilizia, si evidenzia che presso l'archivio del Comune di Siena è stata rinvenuta la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Siena in data 24/07/2000 n. **24027/SUAP Immobiliare B. s.r.l.** (costruzione di fabbricato)
- Concessione Edilizia (Variante) rilasciata dal Comune di Siena in data 17/05/2005 n. **29089/SUAP Immobiliare B. s.r.l.**
- D.I.A. n. **32161/SUAP** del 2002 (Variante) **Immobiliare B. s.r.l.**
- D.I.A. n. **33960/SUAP** del 2003 (Variante) **Immobiliare B. s.r.l.**
- certificato di agibilità in data 20/06/2003 con Comunicazione al Comune di Siena in data 09/07/2003
- D.I.A. AMBIENTALE prat. ed. **49646/2008** del 05/08/2008 PER APPOSIZIONE DI INSEGNA Ciacci Moreno
- RIESAME DELLA PRATICA N. 49646 DEL 2008 PER L'APPOSIZIONE DI UN'INSEGNA (ATTI) prat. ed. **50405/2008** del 14/11/2008 Ciacci Moreno

Verifica della conformità edilizia e urbanistica

Dall'esame delle pratiche edilizie sopra richiamate e dal confronto con lo stato dei luoghi, sono emerse alcune modeste difformità rispetto agli elaborati progettuali assentiti, concentrate principalmente in corrispondenza dell'accesso principale al locale magazzino.

In particolare, la lunghezza del vano d'ingresso al magazzino risulta inferiore di circa 30 cm rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici relativi alla variante finale. Tale scostamento sembra interessare l'intero fabbricato e appare riconducibile a tolleranze esecutive intervenute in fase di costruzione. Considerato che la differenza rilevata rientra nel limite del 2% delle misure progettuali, la stessa è da ritenersi compatibile con le tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente.

È stata inoltre riscontrata una discordanza tra le dimensioni di alcune finestre riportate nelle planimetrie e quelle effettivamente rappresentate nei prospetti architettonici e rilevate in sito. Poiché i prospetti risultano coerenti con lo stato dei luoghi, si ritiene che le incongruenze presenti nelle planimetrie siano imputabili a meri refusi grafici o errori di rappresentazione non incidenti sulla consistenza e sulle caratteristiche sostanziali dell'immobile.

Insegna di esercizio

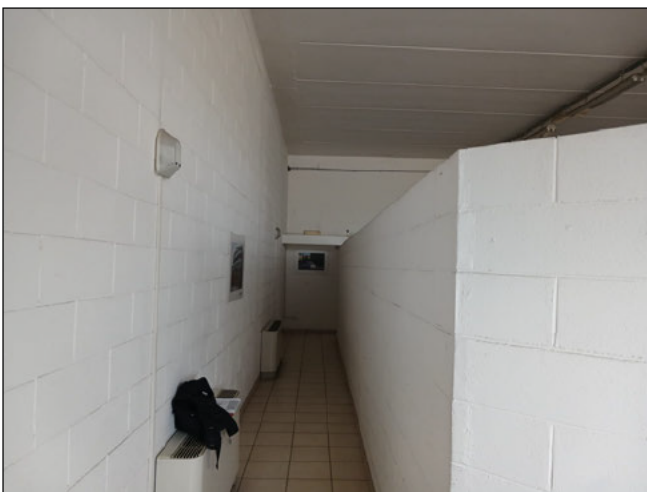
In merito all'insegna identificativa dell'attività "V.O.L.P.E.", è stato accertato che la stessa risulta installata in una posizione differente rispetto a quella autorizzata dagli atti amministrativi reperiti.

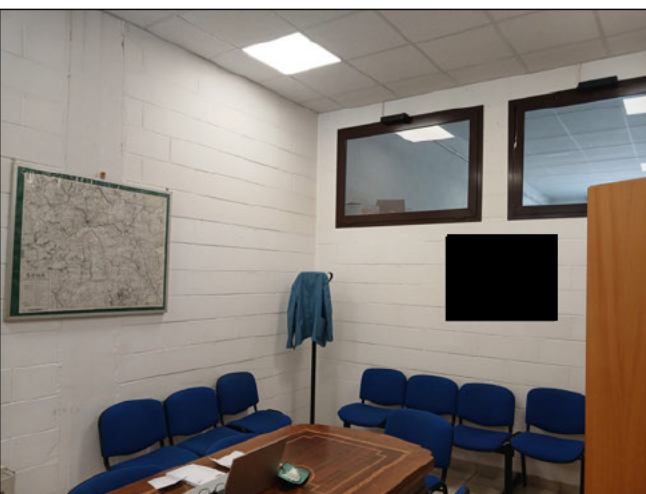
Al fine di regolarizzare tale difformità, sarà necessario procedere alternativamente alla ricollocazione dell'insegna nella posizione assentita ovvero alla presentazione di idonea pratica di accertamento di conformità, comprensiva degli eventuali adempimenti edilizi e paesaggistici richiesti dalla normativa vigente.

I costi necessari per la regolarizzazione della situazione, comprensivi di spese tecniche, diritti amministrativi e sanzioni, sono stimati in via prudenziale in circa **€ 5.000,00**.

Tale importo dovrà essere considerato quale onere a carico dell'immobile e detratto dal valore di stima, ove previsto dalle finalità della presente perizia.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Al fine di determinare un attendibile valore unitario per immobili analoghi presenti nella zona, è stata condotta un'indagine di mercato mediante consultazione delle principali banche dati immobiliari. In considerazione della scarsa dinamicità del mercato locale e della limitata numerosità di compravendite rilevate nel biennio recente per immobili appartenenti alla categoria catastale C/3, si è ritenuto necessario integrare l'analisi comparativa con i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente interpretati e rettificati in funzione delle specifiche caratteristiche del bene oggetto di stima.

La zona oggetto di stima (Renaccio – Via Pasquale Franci), non ricompresa nelle delimitazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, è stata assimilata, per analogia territoriale e funzionale, alle limitrofe aree di Coroncina – Isola d'Arbia – Taverne d'Arbia, caratterizzate da prevalente destinazione produttiva/artigianale.

Tali ambiti presentano caratteristiche urbanistiche, tipologiche e di mercato analoghe, con particolare riferimento alla destinazione d'uso, al contesto periferico e alla limitata dinamicità del comparto immobiliare artigianale.

La scelta delle suddette zone di riferimento risulta coerente con i criteri estimativi adottati, in quanto maggiormente rappresentative, rispetto ad altre delimitazioni OMI del Comune di Siena, del segmento di mercato dei **laboratori** (categoria C/3) in contesti produttivi periferici.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: SIENA

Frazione: Suburbano/CORONCINA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n. 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	450	750	L	1,5	2,2	L
Capannoni tipici	NORMALE	550	900	L	1,8	2,6	L
Laboratori	NORMALE	600	890	L	1,9	2,7	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: SIENA

Fascia/zona: Suburbana/TAVERNE D'ARZIA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n. 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	300	500	L	1	1,4	L
Capannoni tipici	NORMALE	320	600	L	1,2	1,7	L
Laboratori	NORMALE	450	800	L	1,4	2,1	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: SIENA

Fascia/zona: Suburbana/SOLA D'ARZIA

Codice di zona: E9

Microzona catastale n. 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	500	900	L	2	3	L
Capannoni tipici	NORMALE	750	1000	L	2,4	3,6	L
Laboratori	NORMALE	550	900	L	1,7	2,6	L

Visti i valori riportati nelle tabelle precedenti, si è ritenuto opportuno assumere, ai fini della stima, un valore unitario minimo pari a €533,00/mq ed un valore unitario massimo pari a €863,00/mq per i laboratori C/3 nella zona di Renaccio – Via Pasquale Franci, coerente con la limitata domanda e con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di attribuire il più congruo valore unitario all'unità immobiliare è stata effettuata anche un'analisi degli annunci immobiliari pubblicati da siti specializzati al fine di conoscere l'attuale richiesta media nelle trattative di compravendita per immobili aventi caratteristiche simili a quelle oggetto della perizia:

In base agli annunci trovati si ha un prezzo medio richiesto di €/Mq. **973,80**

Locale artigianale C/3 – Strada di Renaccio

- Superficie: **364 mq**
- Prezzo richiesto: **€440.000** → ~1.158 €/mq

- Locale più ampio con piazzale – Renaccio

- Superficie: **490 mq**
- Prezzo richiesto: **€450.000** → ~918 €/mq

- Laboratorio grande con piazzale (annuncio)

- Superficie: **550 mq**
- Prezzo richiesto: **€550.000** → ~1.000 €/mq

- Laboratorio molto più grande (nuova costruzione / locato)

- Superficie: **1.100 mq**
- Prezzo richiesto: **€1.100.000** → ~1.000 €/m

- Laboratorio Via Pasquale Franci 8

- Superficie: **150 mq**
- Prezzo: **€119.000**
- Prezzo unitario: **793 €/mq**
- Stato: discreto / anni 2000
- Piano terra + posti auto

Tenuto conto dei valori sopra riportati e anche dell'attuale periodo di mercato, si ritiene che il valore unitario è attualmente pari ad 1000,00 euro/mq, visto lo stato dell'unità immobiliare,

La valutazione complessiva risulta pertanto essere la seguente:

Si ottiene quindi il valore finale di seguito riportato come da operazione matematica

Fabbricato Mq. 255,00 x €/Mq 1000,00 = €. 255.000,00

Resede Mq. 60,00 x €/Mq 1000,00*15% = €. 9.000,00

- €. 5000,00 (eventuale regolarizzazione insegna) = TOTALE STIMA €. 259.000,00

ALLEGATI

- visura catastale storica;
- elenco subalterni;
- elaborato planimetrico;
- planimetria catastale;
- verbale assemblea condominiale maggio 2026.

Colle di Val d'Elsa 04/06/2026

IL TECNICO
Geom. Riccardo Iavarone

A handwritten signature in blue ink is written over a red circular stamp. The stamp contains the text "IL TECNICO" and "Geom. Riccardo Iavarone".