ARCH. CORRADO MARTINEZ

AmtStudio — Via Massaciuccoli 51-53, 00199 Roma

info@amtstudio.it — PEC: corrado.martinez@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI SIENA

Cancelleria Fallimentare

Liquidazione Giudiziale n. 8/2026

§

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

§

Liquidazione Giudiziale

CAPACCIOLI S.R.L.

C.F./P.IVA 00127270528 — Sede in Sinalunga (SI), Via Piave 51

§

Compendio immobiliare in Sinalunga (SI), Via Piave nn. 1 e 51

Catasto Fabbricati: Foglio 52, Particelle 1049 e 1330 (sub. 1, 2, 3)

§

Giudice Delegato	**Dott. Gianmarco Marinai**
Curatore della Liquidazione Giudiziale	**Dott. Stefano Andreadis**
Perito Stimatore	**Dott. Giancarlo D'Avanzo**
Delegato per la parte tecnico-immobiliare	**Arch. Corrado Martinez**

Data della relazione: 7 luglio 2026

INDICE

INDICE ____ 2

EXECUTIVE SUMMARY ____ 4

PREMESSA ____ 6

OGGETTO DELL'INCARICO ____ 6
TEMPI DI ASSEGNAZIONE ____ 7

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI ____ 7

1 — INDIVIDUAZIONE DEL BENE ____ 9

1.1 — IDENTIFICAZIONE DEL CESPITE ____ 9
1.2 — INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA ____ 10

2 — DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ____ 11

2.1 — INQUADRAMENTO TERRITORIALE E UBICAZIONE ____ 11
2.2 — DESCRIZIONE FISICA DEL COMPENDIO ____ 12
2.3 — IDENTIFICAZIONE CATASTALE (SINTESI) ____ 19
2.4 — STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE ____ 20

3 — IDENTIFICAZIONE CATASTALE ____ 22

PREMESSA METODOLOGICA ____ 22
3.1 — TABELLA RIEPILOGATIVA DEI CESPITI ____ 22
3.2 — CESPITE 01 — FOGLIO 52, PARTICELLA 1049 ____ 23
3.3 — CESPITI 02-03-04 — FOGLIO 52, PARTICELLA 1330, SUBALTERNI 1, 2, 3 ____ 28
3.4 — CONTINUITÀ CATASTALE E DI PROPRIETÀ ____ 30
3.5 — VARIAZIONI CATASTALI NECESSARIE PER AGGIORNAMENTO ____ 31

4 — ANALISI IPOCATASTALE ____ 32

4.1 TITOLARITÀ E PROVENIENZA ____ 32

5 — PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE E REGIME VINCOLISTICO ____ 36

5.1 — CORNICE URBANISTICA DEL COMUNE DI SINALUNGA ____ 36
VINCOLI ____ 38

6 — STATO DI POSSESSO DEI BENI ____ 48

7 — VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA ____ 49

7.1 — PREMESSA METODOLOGICA E LIMITI DOCUMENTALI ____ 49
7.2 — MAPPATURA TITOLI ↔ CESPITI ____ 49
7.3 — CRONOLOGIA DEI TITOLI EDILIZI REPERITI ____ 49
7.4 — SCHEDA DI LEGITTIMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA ____ 51
7.5 — CONCLUSIONI SULLA LEGITTIMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA ____ 55

8 — STATO MANUTENTIVO E CONSERVATIVO. ____ 56

8.1 — PREMESSA METODOLOGICA ____ 56
8.2 — DIAGNOSTICA CONSERVATIVA PER CATEGORIA ____ 56

9 — STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ____ 59

9.1 — PREMESSA METODOLOGICA ____ 59
9.2 — SCELTA DEL METODO ESTIMATIVO ____ 61
9.3 — IDENTIFICAZIONE DEL SEGMENTO E DATI DI BASE ____ 61
9.4 — DATI DI MERCATO OMI (SINALUNGA - ZONA D2 - SEM. 2/2025) ____ 62
9.5 — DETERMINAZIONE DEL CANONE UNITARIO P (€/MQ·MESE) ____ 62

9.6 — Calcolo del canone annuo R_1 ____ 62
9.7 — Determinazione del saggio di capitalizzazione i_0 (metodo additivo del GRM) ____ 63
9.8 — Valore per capitalizzazione diretta ____ 64
9.9 — Decurtazione per scomodi e alee ____ 65
9.10 — Conclusioni sulla stima ____ 65

10 — CONCLUSIONI ____ 67

10.1 — Identificazione del lotto ____ 67
10.2 — Valore di stima al 19/05/2026 ____ 67
10.3 — Giudizio di trasferibilità (commerciabilità) ____ 68

ALLEGATI ____ 69

EXECUTIVE SUMMARY

Procedura: Liquidazione Giudiziale n. 8/2026 — Tribunale di Siena, Cancelleria Fallimentare. Soggetto: CAPACCIOLI S.R.L., C.F./P.IVA 00127270528, sede in Sinalunga (SI), Via Piave 51.

Oggetto della valutazione

Compendio immobiliare costituito da ex-opificio industriale articolato in due capannoni a destinazione produttivo-artigianale (Capannone storico — Corpo A, Capannone di ampliamento — Corpo B), uffici e servizi tecnici annessi, corpi accessori esterni e tre manufatti tecnologici a destinazione di cabina elettrica. Compendio integralmente recintato, dotato di ampio resede esclusivo pavimentato in conglomerato bituminoso.

Identificativi catastali

Cespite	Comune	Indirizzo	F.	Part.	Sub.	Cat.	Rendita (€)
01	Sinalunga (SI)	Via Piave 51	52	1049	—	D/7	42.700,00
02	Sinalunga (SI)	Via Piave 1	52	1330	1	D/1	320,00
03	Sinalunga (SI)	Via Piave 1	52	1330	2	D/1	60,00
04	Sinalunga (SI)	Via Piave 1	52	1330	3	D/1	200,00

Risultati principali

- Valore di mercato del compendio al 30.06.2026: € 2.900.000,00 (in c.t.), corrispondenti a circa 349€/mq di superficie commerciale ragguagliata (8.300 mq).
- Compendio trasferibile in unico lotto: SI, previa regolarizzazione catastale (DOCFA di allineamento).
- Conformità catastale: non pienamente riscontrata per il Cespite 01 (lucernai, deposito lubrificanti, distribuzione interna P1 e sala riunioni PT rappresentati in maniera non corretta); sostanzialmente riscontrata per i Cespiti 02-03-04, per quanto non visionati completamente (cabine elettriche).

- Conformità urbanistico-edilizia: non riscontrata — titolo originario reperito, catena coerente di 22 titoli successivi (1971-2016).

.

PREMESSA

Io sottoscritto, Arch. CORRADO MARTINEZ (C.F. MRTCRD82B10H501B) con studio professionale in Roma, Via Massaciuccoli 51-53, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma al n. 19977, Sez. A, Socio Amministratore della AmtStudio Società tra Professionisti S.r.l.,

delegato dal Dott. Giancarlo D'Avanzo — Perito Estimatore nominato con istanza del Curatore della Liquidazione Giudiziale del 09.02.2026 (visto agli atti del Giudice Delegato in data 10.02.2026) — per lo svolgimento delle attività tecnico-immobiliari relativamente al procedimento di Liquidazione Giudiziale n. 8/2026 R.G., pendente avanti al Tribunale di Siena — Cancelleria Fallimentare, Giudice Delegato Dott. Gianmarco Marinai, in cui è soggetta la società CAPACCIOLI S.R.L. (C.F. 00127270528), con sede in Sinalunga (SI), Via Piave 51,

> premesso che

lo scopo della presente relazione tecnica è la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare appartenente alla società in liquidazione, ai fini della formazione della base d'asta per il primo esperimento di vendita previsto entro il mese di luglio 2026,

> dà svolgimento all'incarico ricevuto, dando atto di quanto segue.

Oggetto dell'incarico

a) descrivere i beni immobili facenti parte del compendio aziendale della Capaccioli S.r.l. siti in Sinalunga (SI), Via Piave 51, e identificare puntualmente le consistenze catastali e di fatto;

b) verificare la conformità catastale (corrispondenza grafica e tabellare delle planimetrie depositate) ai soli fini della stima del più probabile valore di mercato;

c) verificare la conformità urbanistica (destinazione di P.R.G./P.O., vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali e di altra natura) ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato;

d) ricostruire la cronologia dei titoli edilizi (licenze, concessioni, D.I.A., S.C.I.A., C.I.L., C.I.L.A., permessi di costruire, eventuali condoni) e verificarne la coerenza con lo stato di fatto, ai fini della stima;

e) valutare lo stato manutentivo e conservativo del compendio (strutture, impianti, finiture) ai fini della stima;

f) determinare il valore di mercato dei beni con metodo sintetico comparativo e/o di capitalizzazione del reddito, ai fini del primo esperimento di vendita previsto entro il mese di luglio 2026;

Tempi di assegnazione

- 10.02.2026 — Conferimento dell'incarico al Perito Estimatore Dott. Giancarlo D'Avanzo;
- 11.03.2026 — Delega per la parte tecnico-immobiliare all'Arch. Corrado Martinez;

Svolgimento delle operazioni peritali

Si dà atto, di seguito, della cronologia delle attività svolte dallo scrivente in adempimento dell'incarico delegato. Per ciascuna attività si rinvia, ove rilevante, alla documentazione richiamata negli Allegati.

09.02.2026 Istanza del Curatore Dott. Stefano Andreadis per la nomina del Perito Estimatore — Dott. Giancarlo D'Avanzo;

10.02.2026 Il Curatore comunica la nomina e autorizza il Perito Estimatore a nominare esperti di fiducia per la stima di alcuni beni (immobili, macchinari);

11.03.2026 In Siena, il Dott. Giancarlo D'Avanzo conferisce allo scrivente Arch. Corrado Martinez delega per la presentazione delle domande di accesso agli atti edilizi presso gli Enti competenti, nonché per lo svolgimento delle ulteriori attività tecnico-immobiliari connesse all'incarico;

12.03.2026 Lo scrivente protocolla presso il Comune di Sinalunga (prot. n. 5175/2026) istanza di accesso agli atti per le pratiche edilizie afferenti il compendio, ai sensi della L. 241/1990 e succ. mod.; richiesta di sospensione dei termini per la trasmissione dei documenti;

18.03.2026 Pagamento dei diritti di segreteria all'Ufficio Tecnico del Comune di Sinalunga;

27.03.2026 Sopralluogo presso il compendio sito in Sinalunga, Via Piave 51, con rilievo fotografico esteso degli ambienti, dei manufatti, delle pertinenze esterne e delle attrezzature/macchinari residui all'interno dei capannoni produttivi;

23.04.2026 Il Comune di Sinalunga trasmette la prima tranche della documentazione richiesta — fascicoli di pratiche edilizie (segnatamente, ED. LIB. 19573/2018, S.C.I.A. 22071/2018, C.I.L. 17437/2020, MAN. ORD. 12742/2021, NULLA OSTA 17136/2023) — con provvedimento di accoglimento dell'istanza di accesso;

29.04.2026 Acquisizione del preventivo della ditta specializzata Acrilgomma per le prestazioni di scansione/dematerializzazione e per le opere accessorie;

07.05.2026 Seconda tranche dell'accesso agli atti: il Comune di Sinalunga consegna copia conforme di 18 fascicoli di titoli edilizi storici relativi al compendio, dall'epoca 1962 fino al 2016. Pagamento delle relative scansioni alla ditta Acrilgomma;

15.05.2026 Acquisizione per via telematica delle visure catastali storiche per immobile (Fg. 52 Part. 1049, Part. 1330 sub 1-2-3, Part. 247 soppressa, Part. 1033 sub 1-2-3 — soppresse, Part. 1049 elaborato planimetrico) e dell'estratto di mappa del Foglio 52 del Comune di Sinalunga.

07.07.2026 Redazione e composizione della presente relazione tecnica integrata, da trasmettere al Perito Estimatore Dott. Giancarlo D'Avanzo.

1 — Individuazione del bene

1.1 — Identificazione del cespite

Il compendio oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Sinalunga, Provincia di Siena, Regione Toscana, all'interno della zona produttiva e artigianale di pianura attestata in prossimità del raccordo autostradale Siena-Bettolle-Perugia, asse di collegamento principale della Val di Chiana.

Ai sensi del Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga, il compendio risulta articolato in quattro unità immobiliari distinte, censite tutte sul Foglio di mappa n. 52 e tutte intestate alla CAPACCIOLI S.R.L. (C.F. 00127270528) in piena proprietà (quote 1000/1000):

Cespite	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Indirizzo	Rendita (€)
01	52	1049	—	D/7	Via Piave 51	42.700,00
02	52	1330	1	D/1	Via Piave 1	320,00
03	52	1330	2	D/1	Via Piave 1	60,00
04	52	1330	3	D/1	Via Piave 1	200,00

Il Cespite 01 costituisce il corpo principale del compendio aziendale: si tratta dell'opificio industriale (ex-stabilimento Capaccioli), articolato in due capannoni produttivi (Corpo A storico e Corpo B di ampliamento), uffici e servizi tecnici annessi, corpi accessori esterni e ampio resede esclusivo pavimentato. I Cespiti 02-03-04 corrispondono a tre manufatti tecnologici a destinazione di cabina elettrica, di dimensioni contenute, posti al piano terra in adiacenza al corpo di fabbrica principale e graficamente inscritti all'interno del perimetro della Particella 1049.

1.2 — Individuazione del lotto di vendita

Ai fini della formazione del lotto di vendita all'asta giudiziaria, ferme restando le determinazioni del Giudice Delegato e del Curatore in punto di articolazione del compendio, si propone — in via tecnico-istruttoria — la composizione in un unico lotto comprensivo dei quattro cespiti, in ragione della loro funzionale e unitaria pertinenza al ciclo produttivo dell'ex-opificio.

Si segnala, tuttavia, che i Cespiti 02-03-04 (cabine elettriche) potrebbero essere oggetto di asservimento a favore del gestore della rete di distribuzione elettrica (e-distribuzione S.p.A. o equivalente). Di conseguenza il perimetro del lotto di vendita potrebbe richiedere riformulazione. In subordine, si propone la composizione alternativa in due lotti:

- Lotto A — Cespite 01 (Fg. 52 Part. 1049 — opificio principale).
- Lotto B — Cespiti 02-03-04 (Fg. 52 Part. 1330 sub 1-2-3 — cabine elettriche), eventualmente assoggettato alla servitù di elettrodotto a favore del gestore della rete, da verificare.

2 — Descrizione del compendio immobiliare

2.1 — Inquadramento territoriale e ubicazione

Il compendio oggetto di stima è ubicato nel Comune di Sinalunga (Provincia di Siena), all'interno della zona produttiva e artigianale di pianura attestata in prossimità del raccordo autostradale Siena-Bettolle-Perugia, asse di collegamento principale della Val di Chiana. L'area, classificata in zona omogenea D2 (Periferica - Produttiva) della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, è caratterizzata da insediamenti industriali e artigianali di medie e grandi dimensioni, dotata di viabilità di servizio asfaltata, rete idrica, fognaria, elettrica ed enel-gas e di pubblica illuminazione. L'accessibilità veicolare al compendio è diretta dalla viabilità pubblica, mediante accesso carrabile e pedonale presidiato da cancellata metallica. Il lotto è di forma sostanzialmente regolare, integralmente recintato sui confini, ed è dotato di ampio resede esclusivo pavimentato in conglomerato bituminoso ad uso piazzale di manovra, sosta e movimentazione automezzi pesanti.

Fig. 1 — Vista del fronte principale del capannone storico: paramento esterno con specchiature finestrate continue al livello del primo solaio e ampi portali carrabili nel resede.



2.2 — Descrizione fisica del compendio

Il compendio costituisce un opificio industriale di rilevanti dimensioni — l'ex stabilimento Capaccioli — articolato in due corpi di fabbrica principali destinati alla produzione meccanica, da corpi accessori esterni a servizio del ciclo produttivo, dagli ambienti uffici e servizi annessi, oltre al resede esclusivo. La superficie complessiva commerciale ragguagliata è dell'ordine di 8.300 m² (rinvio al § 10 — Stima per il dettaglio del computo, e al § 3 — Identificazione catastale per le superfici catastali).

Capannone storico (corpo A)

Il corpo più antico è un capannone industriale a navata unica, di sviluppo longitudinale, con struttura portante perimetrale in muratura e pilastri intermedi in c.a., copertura a volta ribassata realizzata con orditura in legno a vista (correnti e tavolato), sostenuta da capriate metalliche reticolari. Il piano di calpestio è in calcestruzzo industriale lisciato, con segnaletica orizzontale gialla per la delimitazione dei percorsi pedonali e delle aree macchina. L'illuminazione naturale è garantita da specchiature finestrate continue ricavate sui timpani e sulle pareti laterali al livello del primo solaio (lunette e finestre a nastro).

Il capannone è dotato di carroponte a doppia trave scorrente su rotaie longitudinali, lungo lo sviluppo della navata, a servizio del ciclo produttivo. Sono presenti più portali di accesso carrabile dotati di portoni industriali sezionali coibentati. È presente un manufatto in carpenteria metallica destinato a quadri elettrici, organi di servizio e locali tecnici accessori. Sono inoltre presenti box-cabine indipendenti ricavati all'interno del capannone (cabine di prova, locali tecnici, deposito chiuso) costruiti in muratura intonacata o pannelli prefabbricati.

Fig. 2 e 3 — Viste interna ed esterna del capannone storico.





Capannone di ampliamento (corpo B)

Il secondo capannone, di realizzazione successiva, è una struttura industriale a campata unica di notevole altezza circa 11 metri al colmo, con orditura portante interamente in carpenteria metallica reticolare (travature a traliccio in profilati di acciaio) e copertura a pannelli sandwich con lucernari a nastro a sviluppo longitudinale che garantiscono un buon livello di illuminazione zenitale naturale. Il piano di calpestio è in calcestruzzo industriale a pavimento monolitico, di portata adeguata al carico delle macchine utensili e dei materiali metallici depositati.

Il corpo B ospita la linea di lavorazione «pesante» — taglio, calandratura, presse, saldatura — ed è attrezzato con carroponte di portata elevata. Lungo le pareti perimetrali sono ricavate aree dedicate al deposito dei profilati metallici (barre, tubolari, travi commerciali) su rastrelliere a sviluppo verticale, organizzate in moduli su più livelli.

Fig. 4 e 5 — Viste esterne del capannone di ampliamento.





Fig. 6 — Vista interna del capannone di ampliamento.



Uffici e servizi tecnici annessi

Il corpo uffici, di sviluppo sui due piani, è ricavato in continuità con i capannoni produttivi ed è destinato a funzioni direzionali, tecniche e gestionali (uffici, ufficio acquisti, ufficio tecnico-progettazione, sala riunioni, archivio, reception, servizi igienici per impiegati e operai, spogliatoi). Le finiture interne sono di livello significativamente superiore rispetto ai corpi produttivi: tramezzature in cartongesso o muratura intonacata e tinteggiata, pavimentazioni in marmo naturale al piano inferiore e in cotto ai piani superiori, controsoffitti continui in cartongesso o modulari a moduli ispezionabili, infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetrocamera. Gli ambienti sono dotati di impianto di climatizzazione invernale ed estiva.

Fig. 7 — Vista esterna del corpo uffici annesso al capannone



Magazzino

Il compendio si articola in un ulteriore manufatto in carpenteria metallica, edificato in epoca successiva rispetto agli edifici principali.

Fig. 8 — Vista esterna del magazzino



Corpi accessori esterni, vasca di raccolta delle acque piovane, resede

Lungo i lati sud ed est del lotto si attestano corpi accessori esterni adibiti a depositi chiusi, cabine tecniche (quadro generale di distribuzione, cabina ENEL/gruppo di continuità) e magazzini di materiale di consumo (ad esempio deposito lubrificanti). Si tratta di edifici di altezza modesta, di realizzazione successiva e composita, con strutture miste in muratura e in carpenteria metallica leggera tamponata con pannelli

sandwich coibentati. L'ampio resede esclusivo pavimentato è destinato a piazzale di manovra e sosta degli automezzi e parzialmente utilizzato per il deposito temporaneo all'aperto di materiali.

Inoltre, il complesso è dotato di una vasca interrata in cemento armato, destinata alla raccolta delle acque piovane con capacità pari a 250 mc, realizzata nel 2018 per mitigare gli allagamenti potenzialmente derivati dai fenomeni di alluvionali fluviali legati al rischio idrogeologico presente nella località Pieve di Sinalunga ed individuato negli strumenti urbanistici di gestione del territorio (P.G.R.A. dell'Arno, P.T.C.P. Siena).

Macchinari, attrezzature e impianti produttivi

Si dà atto che all'interno dei corpi A e B sono installati impianti, macchinari ed attrezzature funzionali al ciclo produttivo (macchine utensili a controllo numerico, presse, calandre, segatrici, saldatrici, carroponti, banchi di prova e arredo industriale di servizio), compiutamente censiti nella relazione del CTU per la stima dei beni mobili strumentali, Dott. Giancarlo D'Avanzo. Lo scrivente, da quest'ultimo formalmente delegato per la sola parte immobiliare, ne dà qui menzione esclusivamente in quanto elementi connotativi della destinazione produttiva del compendio, senza entrare nel merito della loro identificazione puntuale né della loro stima, che sono esclusiva competenza del citato Perito Estimatore.

Impianto fotovoltaico

Il compendio oggetto di stima è dotato di un impianto fotovoltaico di potenza nominale pari a 169,05 kW, entrato in esercizio il 20 agosto 2013 (SCIA del Comune di Sinalunga n. prot. del 17/09/2012). L'impianto, realizzato in regime di "nuova costruzione" ai sensi del D.M. 5 luglio 2012 (V Conto Energia), è composto da 690 moduli fotovoltaici in silicio policristallino (marca LENUS SOLAR, modello AM-245P/156-60, potenza unitaria 245 W, produzione Germania) installati su struttura fissa a falda in sostituzione della preesistente copertura, per una superficie lorda occupata di circa 1.150 m². La connessione alla rete di distribuzione avviene in media tensione (15.000 V) con modalità di cessione parziale dell'energia prodotta. La producibilità annua attesa dichiarata è pari a 202.860 kWh.

L'impianto è ammesso alla tariffa incentivante del V Conto Energia (Convenzione GSE n. P10I377807507, ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 28/11 e del D.M. 5 luglio 2012), con periodo di incentivazione decorrente dal 20 agosto 2013 e scadenza al 19 agosto 2033, per un residuo incentivante di circa sette anni alla data della presente perizia. La convenzione è cedibile al subentrante soggetto responsabile in caso di trasferimento dell'immobile, previa comunicazione al GSE ai sensi dell'art. 9 della medesima convenzione.

Il valore aggiunto conferito dall'impianto fotovoltaico — riconducibile sia alla riduzione dei costi energetici aziendali sia ai proventi della tariffa incentivante per gli anni di incentivazione residui — è stato tenuto in considerazione nell'ambito della stima del valore del compendio immobiliare effettuata nel presente elaborato.

2.3 — Identificazione catastale (sintesi)

Il compendio risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga (SI), Foglio di mappa n. 52. Ai fini estimativi il perimetro confermato delle unità attive in capo alla procedura risulta articolato nella tabella che segue; per i dati identificativi e fiscali completi, per la verifica delle corrispondenze grafico-tabellari, per le difformità e per la trattazione delle particelle e sub soppresse (segnatamente Fg. 52 P. 247 e cronistoria di P. 1330) si rinvia integralmente al §3 della presente relazione.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Destinazione di fatto	Note
52	1049	—	D/7	Opificio industriale (Corpi A e B + uffici)	Cespite principale — rendita €42.700
52	1330	1	D/1	Cabina elettrica	Manufatto tecnologico — rendita €320
52	1330	2	D/1	Cabina elettrica	Manufatto tecnologico — rendita €60
52	1330	3	D/1	Cabina elettrica	Manufatto tecnologico — rendita €200

2.4 — Stato di conservazione e manutenzione

Lo stato di conservazione complessivo del compendio, alla data del sopralluogo del 27 marzo 2026, è coerente con la qualifica di ex-opificio industriale in dismissione. Pur essendo gli ambienti produttivi ancora occupati da macchinari e da materiale di lavorazione, si rilevano significativi elementi di vetustà e di degrado, ascrivibili sia all'età degli edifici sia alla sospensione dell'ordinaria attività manutentiva conseguente alla situazione di crisi d'impresa.

Sui corpi produttivi (capannoni) si segnalano, in particolare: tracce puntuali di infiltrazioni d'acqua e di stillicidi sulle coperture e sui paramenti perimetrali, con sporadiche macchie di umidità e distacchi parziali di intonaco; ossidazioni superficiali sulle carpenterie metalliche di copertura del corpo B e su una parte dell'orditura del carroponte; lesioni superficiali e fessurazioni del pavimento industriale del corpo A in corrispondenza dei percorsi più sollecitati; segni di usura sui portoni industriali sezionali, alcuni dei quali con guarnizioni perimetrali ammalorate; tracce di umidità di risalita su pareti perimetrali interne in muratura. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, antincendio, di aspirazione e di compressione) sono presenti e come riferito generalmente funzionanti, ma manifestano nella loro configurazione, nelle componenti e nelle finiture (canalizzazioni a vista, quadri di vecchia generazione, terminali eterogenei) caratteri di marcata vetustà e non risultano coerenti con gli attuali standard normativi e di efficienza energetica.

Il corpo uffici presenta uno stato conservativo significativamente migliore rispetto ai corpi produttivi, con finiture interne in buono stato di apparente conservazione ed impianti di climatizzazione come riferito funzionanti, pur trattandosi di apparecchiature di tecnologia ormai datata. Permangono tuttavia alcune criticità puntuali (tracce di umidità in corrispondenza di alcuni serramenti esterni, segni di degrado del battiscopa e di alcune controsoffittature). I servizi igienici risultano funzionanti ma di allestimento datato.

I corpi accessori esterni manifestano lo stato conservativo più precario del compendio: depositi parzialmente protetti da semplici teloni in p.v.c., materiali e attrezzature lasciate in opera in modo non sistematico, paramenti in lamiera con punti di ossidazione, copertura del piazzale con avvallamenti e fessurazioni del manto bituminoso.

In sintesi, lo stato manutentivo del compendio si colloca, secondo la scala UNI 8290 e secondo la prassi estimativa, in un livello «mediocre-discreto» per il corpo uffici e in un livello «mediocre» per i corpi produttivi, con necessità di interventi di manutenzione straordinaria differiti e di voci di ripristino concentrate sulle coperture, sui paramenti perimetrali, sugli impianti tecnologici e sulla pavimentazione industriale.

3 — Identificazione catastale

Premessa metodologica

La presente sezione ricostruisce, per ciascun cespite del compendio, l'identità catastale attuale, le vicende che l'hanno generata e il riscontro fra le risultanze grafico-descrittive depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo del 27/03/2026.

L'analisi si appoggia sulla documentazione catastale acquisita per via telematica in data 15/05/2026 e 19/05/2026 (visure storiche per immobile dei cespiti attivi e degli identificativi soppressi, planimetrie catastali vigenti e storiche, elaborato planimetrico della Part. 1330, estratto di mappa del Foglio 52). Il riscontro materiale dei luoghi è stato condotto in forma di rilievo fotografico esaustivo, senza tavole quotate dimensionate; le considerazioni che seguono in tema di conformità sono pertanto formulate sul piano qualitativo, dando atto delle difformità manifestamente percepibili e rinviando ogni verifica metrica puntuale a successivo rilievo dedicato, ove ritenuto necessario.

3.1 — Tabella riepilogativa dei cespiti

Il compendio, ai fini del Catasto Fabbricati, è composto da due particelle censite al Foglio 52 del Comune di Sinalunga (SI):

Pr.	Comune	Indirizzo	F.	Part.	Sub.	Cat.	Rendita (€)	Intestatario	Quote
01	Sinalunga (SI)	Via Piave, 51	52	1049	—	D/7	42.700,00	CAPACCIOLI S.R.L.	1000/1000
02	Sinalunga (SI)	Via Piave, 1	52	1330	1	D/1	320,00	CAPACCIOLI S.R.L.	1000/1000
03	Sinalunga (SI)	Via Piave, 1	52	1330	2	D/1	60,00	CAPACCIOLI S.R.L.	1000/1000
04	Sinalunga (SI)	Via Piave, 1	52	1330	3	D/1	200,00	CAPACCIOLI S.R.L.	1000/1000

La piena coincidenza fra l'intestazione catastale e il soggetto della procedura concorsuale è verificata per tutti i cespiti.

3.2 — Cespite 01 — Foglio 52, Particella 1049

3.2.1 — Intestazione e identificazione

01_Comune di Sinalunga (SI) – immobile sito in Via Piave n. 51 – Catasto Fabbricati: Fg. 52, Part. 1049.

3.2.2 — Identificazione catastale e dati attuali

Risultanze tratte dalla visura storica per immobile n. T237159 del 15/05/2026, ore 14.14.01.

- Foglio: 52
- Particella: 1049
- Subalterno: —
- Categoria: D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)
- Classe / Consistenza / Superficie catastale: non determinate (categoria a stima diretta D)
- Rendita catastale: € 42.700,00
- Ubicazione: Via Piave n. 51
- Piano: T-1
- Intestatario catastale: CAPACCIOLI S.R.L., con sede in Sinalunga (SI), C.F. 00127270528 — Proprietà 1000/1000
- Annotazioni di stadio: «classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)»

3.2.3 — Dati catastali storici e vicende di intestazione

La ricostruzione delle vicende, condotta sulla visura storica per immobile e sulle visure degli identificativi soppressi (Part. 247 NCEU, Part. 247 sub 1, Part. 247 sub 2, Part. 247 NCT), restituisce la seguente cronologia:

30/06/1987 — Impianto meccanografico. All'impianto risultano censiti, alla Particella 247, due distinti subalterni: Part. 247 sub 1 — categoria D/1, ubicazione Via Piave, piano TR — intestato a [redacted]

[redacted] (nato a [redacted] Part. 247 sub 2 — categoria A/2 (civile abitazione), classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita L. 477, ubicazione Via Piave, piano 1 — intestato a Capaccioli Arnaldo.

28/12/1982 — Variazione per FUSIONE (n. 11446.1/1982, in atti dal 31/03/1994): i due subalterni 1 e 2 della Part. 247 risultano soppressi e fusi nell'unico identificativo Part. 247 (categoria D/7, piano T-1, partita 1917). La fusione rimuove la distinta destinazione abitativa del piano primo, ricomprendendola nell'unità industriale.

07/11/1989 — Trasformazione societaria. Con atto del notaio Macar Matteoli, sede in Sinalunga, repertorio n. 134553, la titolarità è trasferita da [redacted] a CAPACCIOLI S.R.L. (voltura n. 19457.1/1989, in atti dal 10/06/1995).

15/01/1992 — Variazione per AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 20062/1992, in atti dal 09/06/1995): la rendita è determinata in € 16.611,32 (già L. 32.164.000), categoria D/7. La planimetria di tale aggiornamento è REPERITA agli atti dell'Ufficio (planimetria storica del 1992 prodotta).

02/07/2004 — Variazione per MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 9893.1/2004, pratica SI0066388): l'identificativo è modificato da Part. 247 a Part. 1049, in coerenza con l'allineamento delle mappe (vam — sostituisce il n. 247 fg. 52). Categoria, classe, consistenza e rendita restano invariati.

05/06/2018 — Variazione per AMPLIAMENTO (n. 7966.1/2018, pratica SI0024754, in atti dal 05/06/2018, tecnico redattore della planimetria: Arch. Sentina Maria, Ordine Architetti Cosenza): la consistenza è incrementata, la rendita proposta è ricalcolata in € 34.194,00 (categoria D/7 confermata).

08/04/2019 — Variazione nel classamento (n. 3779.1/2019, pratica SI0013434, notifica con prot. SI0017888 del 09/05/2019): classamento e rendita sono rettificati ex d.m. 701/94, con determinazione della rendita attuale in € 42.700,00.

Quanto al Catasto Terreni, la corrispondente Particella 247 NCT — già censita come Seminativo Arborato cl. 1 (5,15 m²) e intestata in epoca anteriore alla sig.ra [redacted] — è stata convertita in ENTE URBANO in data 29/02/1988 (TM 10638/88) e successivamente soppressa il 13/07/2004 per allineamento

mappe, con sostituzione del numero a favore della Particella 240. La continuità NCT/NCEU risulta pertanto regolare.

3.2.4 — Verifica di conformità catastale

Il confronto fra la planimetria catastale vigente (depositata in atti il 27/03/2026 con prot. T32163, riferita alle pratiche del 2018 e del 2019) e lo stato dei luoghi, condotto in sede di sopralluogo del 27/03/2026 mediante rilievo qualitativo e fotografico, evidenzia una sostanziale conformità dell'impianto generale del fabbricato, della distribuzione macroscopica fra capannone di lavorazione, uffici e accessori, e dell'inviluppo planivolumetrico complessivo.

Fanno tuttavia eccezione, e costituiscono difformità da segnalare, gli elementi che seguono.

A. Mancata rappresentazione di lucernai in copertura.

Nel corso del sopralluogo è stata constatata l'esistenza di più aperture lucernarie integrate nelle falde inclinate della copertura, non riportate sulla planimetria catastale in atti.

- Piano terra — zona uffici: nelle ali destinate ad attività di ufficio in adiacenza al capannone di lavorazione sono stati riscontrati lucernai a vetrocamera inseriti nella copertura inclinata, in posizione coerente con la centralità delle postazioni di lavoro, idonei a garantire l'illuminazione naturale zenitale degli ambienti. La documentazione fotografica del sopralluogo registra puntualmente l'evidenza alle immagini IMG_2014, IMG_2028 e IMG_2029 (Allegato fotografico).
- Piano primo: è stato riscontrato un ulteriore lucernaio non rappresentato, riferito al corridoio del piano primo documentato all'immagine IMG_1909 (Allegato fotografico).

B. Mancata rappresentazione del «Deposito Lubrificanti».

Sul fianco ovest del corpo di fabbrica principale insiste un piccolo volume edilizio, distinto dal fabbricato ma ad esso addossato, che ospita il deposito dei lubrificanti dell'opificio. Tale volume — di limitate dimensioni in pianta e in alzato, con copertura a falda e porta di accesso in lamiera — risulta non

rappresentato nella planimetria catastale in atti. La documentazione fotografica ne attesta la consistenza all'immagine IMG_2144 (Allegato fotografico).

C. Difforme distribuzione interna degli ambienti.

Il riscontro qualitativo della suddivisione interna evidenzia, in due ambiti specifici, una non piena rispondenza fra lo stato di fatto e la rappresentazione di planimetria:

- Piano primo: la distribuzione degli ambienti rilevata non coincide puntualmente con quella graficata. Le partizioni interne risultano in più punti differenti per posizione e dimensione, fermo restando il perimetro complessivo dell'unità.
- Piano terra — locale sala riunioni e adiacenti: nella porzione in prossimità dell'ingresso e dell'accoglienza, comprendente il locale destinato a sala riunioni e gli ambienti contigui, la suddivisione interna rilevata diverge dalla planimetria, come documentato all'immagine IMG_1983 (Allegato fotografico).

In esito al riscontro condotto, la conformità catastale è NON PIENAMENTE RISCONTRATA. Le difformità rilevate, descritte alle precedenti lettere A, B e C, hanno natura grafico-descrittiva e configurano un disallineamento fra la rappresentazione in atti e lo stato dei luoghi. Esse risultano potenzialmente regolarizzabili mediante presentazione di idonea pratica di aggiornamento catastale (DOCFA) finalizzata all'allineamento grafico e descrittivo dell'unità immobiliare allo stato dei luoghi, ferma restando la necessaria preventiva verifica della legittimità edilizia/urbanistica della configurazione riscontrata, di competenza del § 7 — Verifica regolarità urbanistico-edilizia della presente relazione.

3.2.5 — Conclusioni (Cespite 01)

a) Conformità catastale: non pienamente riscontrata. Le difformità attengono a (A) mancata rappresentazione di lucernai in copertura ai piani terra e primo, (B) mancata rappresentazione del volume del deposito lubrificanti sul fianco ovest, (C) non rispondenza della distribuzione interna al piano primo e nell'area della sala riunioni al piano terra.

b) Carenze documentali: nessuna significativa; tutte le pratiche catastali di interesse risultano reperite agli atti dell'Ufficio (impianto meccanografico 1987, fusione 1982, aggiornamento planimetrico 1992, modifica identificativo 2004, ampliamento 2018, classamento 2019).

c) Rettifiche/aggiornamenti necessari: DOCFA di allineamento della planimetria allo stato dei luoghi, comprensivo della rappresentazione dei lucernai, del volume del deposito lubrificanti e della distribuzione interna effettiva ai piani terra e primo.

3.3 — Cespiti 02-03-04 — Foglio 52, Particella 1330, Subalterni 1, 2, 3

3.3.1 — Intestazione e identificazione

02_Comune di Sinalunga (SI) – immobile sito in Via Piave n. 1 – Catasto Fabbricati: Fg. 52, Part. 1330, Sub. 1, 2 e 3.

I tre subalterni vengono trattati congiuntamente in un'unica scheda, in ragione della loro identica natura tipologica (manufatti tecnologici a destinazione cabina elettrica), della comune origine catastale e della contestualità delle vicende documentate. Per ciascun subalterno si riporta la rendita propria.

3.3.2 — Identificazione catastale e dati attuali

Risultanze tratte dalle visure storiche per immobile n. T237581 (sub 1), T237806 (sub 2) e T238095 (sub 3), tutte del 15/05/2026.

Dato	Sub 1	Sub 2	Sub 3
Foglio	52	52	52
Particella	1330	1330	1330
Subalterno	1	2	3
Categoria	D/1	D/1	D/1
Rendita	€ 320,00	€ 60,00	€ 200,00
Ubicazione	Via Piave n. 1	Via Piave n. 1	Via Piave n. 1
Piano	T	T	T
Intestatario	CAPACCIOLI S.R.L. (1000/1000)	CAPACCIOLI S.R.L. (1000/1000)	CAPACCIOLI S.R.L. (1000/1000)

Destinazione funzionale rilevata in planimetria: «Cabina Elettrica» per tutti e tre i subalterni.

3.3.3 — Dati catastali storici e vicende di intestazione

I tre subalterni hanno la medesima cronologia, con identici protocolli e date:

16/10/2012 — COSTITUZIONE (pratica n. SI0121061, n. 1968.1/2012). Le tre unità sono costituite ex novo, intestate fin dall'origine a CAPACCIOLI S.R.L. con quote piene (1000/1000). L'elaborato planimetrico di costituzione è redatto dall'Arch. Sentina Maria, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza, in scala 1:500, e dimostra graficamente i subalterni all'interno del fabbricato principale della Particella 1049.

08/08/2013 — Variazione nel classamento (pratica n. SI0082904, n. 46340.1/2013): le rendite proposte in sede di costituzione (€ 320,00, € 60,00, € 200,00) vengono confermate in regime di validazione.

30/08/2024 — Variazione di toponomastica (rispettivamente pratiche SI0103170 per il sub 1, SI0103176 per il sub 2, SI0103172 per il sub 3): viene attribuito ai tre subalterni il numero civico Via Piave n. 1, dato in precedenza assente.

Non risultano variazioni di consistenza o di destinazione successive alla costituzione.

3.3.4 — Verifica di conformità catastale

Le planimetrie dei tre subalterni rappresentano manufatti a destinazione esclusiva di cabina elettrica, di dimensioni contenute, posti al piano terra in adiacenza al corpo di fabbrica principale e graficamente inscritti all'interno del perimetro della Particella 1049.

Il riscontro materiale dei manufatti in sede di sopralluogo è stato effettuato dall'esterno; gli accessi sono di norma riservati al gestore della rete di distribuzione e non sono stati aperti in tale sede.

In termini di conformità grafica fra planimetria e stato di fatto, non si rilevano difformità tipologiche o dimensionali manifeste. L'esistenza materiale dei tre manufatti, la loro collocazione e la loro destinazione effettiva a cabina elettrica risultano coerenti con la rappresentazione in atti. La conformità catastale può

pertanto dirsi sostanzialmente riscontrata, riservandosi ogni eventuale verifica interna di dettaglio all'esito dell'accesso ai manufatti.

3.3.5 — Conclusioni (Cespiti 02-03-04)

a) Conformità catastale: sostanzialmente riscontrata, con riserva di accesso interno ai manufatti. Permane la non piena coerenza connessa al subalterno 4 graficato nell'elaborato planimetrico ma non censito come unità autonoma.

b) Carenze documentali: chiarimento sulla natura del Subalterno 4 (b.c.n.c. ovvero unità non censita).

c) Rettifiche/aggiornamenti necessari: allineamento della posizione catastale del Sub 4 alle risultanze dell'elaborato planimetrico, mediante eventuale costituzione DOCFA o annotazione di b.c.n.c.

3.4 — Continuità catastale e di proprietà

3.4.1 — Continuità catastale

La continuità degli atti catastali è regolare per entrambi i compendi:

- Particella 1049 (Cespite 01): catena ininterrotta dall'impianto meccanografico (1987), attraverso la fusione (1982 in atti dal 1994), la trasformazione societaria (1989), l'aggiornamento planimetrico (1992), la modifica identificativo (2004), l'ampliamento (2018) e la rettifica del classamento (2019).
- Particella 1330, Sub 1-2-3 (Cespiti 02-03-04): catena ininterrotta dalla costituzione (2012), attraverso la validazione del classamento (2013) e la variazione di toponomastica (2024).

3.4.2 — Coerenza fra intestazione catastale e soggetto fallito

L'intestatario di tutti e quattro i cespiti è CAPACCIOLI S.R.L. (C.F. 00127270528, validato in Anagrafe Tributaria), in piena coincidenza con il soggetto della procedura concorsuale. Non sussistono disallineamenti.

3.4.3 — Comproprietà con terzi non coinvolti nella procedura

Non si rileva alcuna comproprietà con terzi: tutti i cespiti sono intestati in proprietà piena (1000/1000) al soggetto fallito.

3.4.4 — Impianti e manufatti tecnologici

I tre subalterni della Particella 1330, formalmente intestati alla società fallita, assolvono funzione di cabina elettrica e potrebbero essere gravati da servitù di elettrodotto o asservimenti di fatto a favore del gestore della rete di distribuzione (e-distribuzione o equivalente).

3.5 — Variazioni catastali necessarie per aggiornamento

In sintesi, delle difformità rilevate ai precedenti §§ 3.2.4 e 3.3.5, si rendono necessarie le seguenti variazioni catastali:

- Per il Cespite 01 (Fg. 52 P. 1049): DOCFA di allineamento allo stato dei luoghi, comprensivo della rappresentazione (i) dei lucernai non graficati ai piani terra e primo, (ii) del volume del deposito lubrificanti sul fianco ovest, (iii) della distribuzione interna effettiva ai piani terra (zona ingresso/sala riunioni) e al piano primo. Costo sommario di intervento: € 2.500-3.500 (onorario tecnico + diritti).

4 — Analisi Ipocatastale

4.1 TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Atti di titolarità e provenienza

TITOLARITÀ E PROVENIENZA	
Stato rilevato	**Titolarità** **Non riscontrato** nel portale Sister alcun **atto di compravendita** relativo agli immobili: Comune di SINALUNGA Provincia di SIENA Catasto Fabbricati **Foglio: 52 Particella: 1049** Comune di SINALUNGA Provincia di SIENA Catasto Fabbricati **Foglio: 52 Particella: 1330 Subalterni: 1,2,3**

Verifica dei limiti alla proprietà (ipoteche, iscrizioni, servitù, espropri, pesi e gravami)

B-02. IPOTECHE, ISCRIZIONI, SERVITÙ, ESPROPRI, PESI E GRAVAMI **Foglio** 52 **Particella** 1049 **Sub. –** **Foglio** 52 **Particella** 1330 **Sub. 1,2,3**	
Stato rilevato	Dalle ispezioni ipotecarie condotte telematicamente in data 22/05/2026, sul portale on line Sister, si ha evidenza dell'iscrizione delle seguenti servitù: • al catasto fabbricati del comune di Sinalunga (SI), foglio **52**, particella **1049** (D/7) • al catasto terreni del comune di Sinalunga (SI), foglio **52**, particella **1049**. • al catasto fabbricati del comune di Sinalunga (SI), foglio **52**, particella **1330 Sub 1,2,3** (D/1) • al catasto terreni del comune di Sinalunga (SI), foglio **52**, particella **1330**. **15/03/2024 Annotazione n°139 (CANCELLAZIONE TOTALE)** Atto correlato all'ipoteca giudiziale del 29/12/2023 di cui non si dispone del documento. Di seguito lo screenshot in cui è richiamato:  **29/12/2023 – Nota di Trascrizione** n. 4, Reg. gen. 6013, reg. part. 643, relativa all'atto di **ipoteca giudiziale** rep. N. 3684/2023, Tribunale di Siena. • A favore: [redacted] **S.R.L.** • Contro: **CAPACCIOLI - S.R.L.** Con tale atto si sancisce che Capaccioli S.r.l. ha perso un arbitrato contro [redacted] S.r.l.; il Tribunale di Siena ha reso esecutiva la decisione;

B-02. IPOTECHE, ISCRIZIONI, SERVITÙ, ESPROPRI, PESI E GRAVAMI **Foglio** 52 **Particella** 1049 **Sub. –** **Foglio** 52 **Particella** 1330 **Sub. 1,2,3**	
	Capaccioli S.r.l.deve corrispondere alla [redacted] S.r.l.: • 227.074 euro, • interessi di mora, • costi dell'arbitrato, • spese legali. Gli immobili richiamati nell'atto sono: • **Foglio 52 Particella 1330 Subalterni 1,2,3,4** • **Foglio 52 Particella 1049** **19/03/2013 – Nota di Trascrizione** n. 22, Reg. gen. 1115, reg. part. 838, relativa all'atto di **costituzione di diritti reali a titolo oneroso di società** rep. N. 62173/19638, notaio Dott. Maria Patrizia Bersotti. • A favore: **ENEL DISTRIBUZIONE** • Contro: **CAPACCIOLI - S.R.L.** Con tale atto si sancisce a favore di ENEL Distribuzione la *"SERVITU' DI ELETTRODOTTO"* relativamente all'immobile di cui al **Foglio 52 Particella 1330 Subalterno 1**. **19/03/2013 – Nota di Trascrizione** n. 23, Reg. gen. 1116, reg. part. 839, relativa all'atto di **costituzione di diritti reali a titolo oneroso di società** rep. N. 62173/19638, notaio Dott. Maria Patrizia Bersotti. • A favore: **ENEL DISTRIBUZIONE** • Contro: **CAPACCIOLI - S.R.L.** Con tale atto si sancisce a favore di ENEL Distribuzione la *"SERVITU' PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO"* relativamente all'immobile di cui al **Foglio 52 Particella 1049.** **19/03/2013 – Nota di Trascrizione** n. 24, Reg. gen. 1117, reg. part. 840, relativa all'atto di **costituzione di diritti reali a titolo oneroso di società** rep. N. 62173/19638, notaio Dott. Maria Patrizia Bersotti. • A favore: **ENEL DISTRIBUZIONE** • Contro: **CAPACCIOLI - S.R.L.** Con tale atto si sancisce a favore di ENEL Distribuzione la *"SERVITU' INAM.LE ELETTRODOTTO INTERRATO"* relativamente all'immobile di cui al **Foglio 52 Particella 1049.** **19/03/2013 – Nota di Trascrizione** n. 25, Reg. gen. 1118, reg. part. 841, relativa all'atto di **costituzione di diritti reali a titolo oneroso di società** rep. N. 62173/19638, notaio Dott. Maria Patrizia Bersotti. • A favore: **ENEL DISTRIBUZIONE** • Contro: **CAPACCIOLI - S.R.L.** Con tale atto si sancisce a favore di ENEL Distribuzione la "*SERVITU' INAM.LE RELATIVA AL SOSTEGNO*" relativamente all'immobile di cui al **Foglio 52 Particella 1049.**

Verifica dei diritti (di superficie, ecc..)

B-03. DIRITTO DI SUPERFICIE	
Stato rilevato	PREMESSA Il cespite oggetto della presente trattazione è costituito dalla particella 1049 (D/7) capannone industriale sito al piano terra, intestato a CAPACCIOLI S.r.l.. Dalla documentazione fornita e dalle ispezioni ipotecarie condotte telematicamente in data 22/05/2026, sul portale on line Sister non si ha evidenza di diritti di superficie gravanti sulle uu.ii. censite: • al catasto fabbricati del comune di Sinalunga (SI), foglio **52**, particella **1049** (D/7) • al catasto terreni del comune di Sinalunga (SI), foglio **52**, particella **1049**. • al catasto fabbricati del comune di Sinalunga (SI), foglio **52**, particella **1330 Sub 1,2,3** (D/1) • al catasto terreni del comune di Sinalunga (SI), foglio **52**, particella **1330**.

Elenco atti di titolarità, provenienza, vincoli, limiti alla proprietà, procedure giudiziarie.

Nella tabella di seguito riportata viene elencata la documentazione fornita e reperita inerente agli atti di titolarità, provenienza, vincoli, limiti alla proprietà e procedure giudiziarie.

	ELENCO ATTI				
Cod	**Tipo di documento**	**n. documento**	**data**	**Descrizione**	**Note**
A01	Nota di Trascrizione **[Foglio 52 Part 1049]** **[Foglio 52 Part 1330, Sub 1,2,3]**	Reg. Gen. 703 Reg. Part. 560.	18.02.2026	A favore: **Creditori della liquidazione giudiziale Capaccioli SRL** Contro: **Capaccioli SRL** Relativo ad una sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del 26.01.2026, La nota di trascrizione del 2026 (Reg. Part. 560), disposta dai Creditori della liquidazione giudiziale Capaccioli SRL e contro la Società Capaccioli S.R.L. è relativa alla procedura di liquidazione della suddetta Società e riguarda gli immobili ricadenti nelle particelle 1049 e 1330 (Sub 1,2,3).	Nota di trascrizione reperita telematicamente in data 22.05.2026, tramite portale on line Sister.
A02	Nota di Trascrizione **[Foglio 52 Part 1330, Sub 1,2,3]**	Reg. Gen. 6013 Reg. Part. 643.	29.12.2023	A favore: **Generalmontaggi S.R.L.** Contro: **Capaccioli - S.R.L.** Relativo ad una ipoteca giudiziale del 13.12.2023, rep. n. 3684/2023.	Nota di trascrizione reperita telematicamente in data 22.05.2026, tramite portale on line Sister.
A03	Nota di Trascrizione **[Foglio 52 Part 1049]**	Rep. 1118, Raccolta 841	19.03.2013	A favore: **Enel Distribuzione - Società Per Azioni** Contro: **Capaccioli - S.R.L.** Relativo ad una costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 08.03.2013, rep. n. 62173/19638. L'atto del 2013 è a favore di Enel Distribuzione e contro la Società Capaccioli S.R.L. relativamente alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso degli immobili ricadenti nella particella 1049.	Nota di trascrizione reperita telematicamente in data 22.05.2026, tramite portale on line Sister.
A04	Nota di Trascrizione **[Foglio 52 Part 1049]**	Reg. Gen. 1117 Reg. Part. 840.	19.03.2013	A favore: **Enel Distribuzione - Società Per Azioni** Contro: **Capaccioli - S.R.L.** Relativo ad una costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 08.03.2013, rep. n. 62173/19638. L'atto del 2013 è a favore di Enel Distribuzione e contro la Società Capaccioli S.R.L. relativamente alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso degli immobili ricadenti nella particella 1049.	Nota di trascrizione reperita telematicamente in data 22.05.2026, tramite portale on line Sister.
A05	Nota di Trascrizione	Reg. Gen. 1116	19.03.2013	A favore: **Enel Distribuzione - Società Per Azioni** Contro: **Capaccioli - S.R.L.**	Nota di trascrizione reperita

	ELENCO ATTI				
Cod	**Tipo di documento**	**n. documento**	**data**	**Descrizione**	**Note**
	[Foglio 52 Part 1049]	Reg. Part. 839.		Relativo ad una costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 08.03.2013, rep. n. 62173/19638. L'atto del 2013 è a favore di Enel Distribuzione e contro la Società Capaccioli S.R.L. relativamente alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso degli immobili ricadenti nella particella 1049.	telematicamente in data 22.05.2026, tramite portale on line Sister.
A06	Nota di Trascrizione **[Foglio 52 Part 1330, Sub 1]**	Reg. Gen. 1115 Reg. Part. 838.	19.03.2013	A favore: **Enel Distribuzione - Societa' Per Azioni** Contro: **Capaccioli - S.R.L.** Relativo ad una costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 08.03.2013, rep. n. 62173/19638. L'atto del 2013 è a favore di Enel Distribuzione e contro la Società Capaccioli S.R.L. relativamente alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso degli immobili ricadenti nella particella 1049.	Nota di trascrizione reperita telematicamente in data 22.05.2026, tramite portale on line Sister.

5 — Previsione di Piano Operativo Comunale e regime vincolistico

5.1 — Cornice urbanistica del Comune di Sinalunga

Estremi dello strumento urbanistico vigente / adottato

Il Comune di Sinalunga è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 31.03.2016, pubblicata sul B.U.R.T. n. 19 del 11.05.2016.
Lo strumento urbanistico comunale disciplina l'assetto del territorio attraverso elaborati cartografici e norme tecniche di attuazione, definendo la disciplina degli insediamenti esistenti, delle trasformazioni urbanistiche e delle aree soggette a tutela paesaggistica e ambientale.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Sinalunga si compone principalmente dei seguenti elaborati:

- PR01 – Disciplina del territorio rurale e definizione dei centri abitati;
- **PR02 – Disciplina degli insediamenti;**
- PR03 – Classificazione del patrimonio edilizio esistente;
- PR04 – Disciplina del paesaggio e delle invarianti strutturali;
- PR09 – Norme Tecniche di Attuazione.

Le Norme Tecniche di Attuazione individuano, all'interno delle aree urbane, differenti tessuti insediativi, tra cui:

- tessuti storici;
- tessuti consolidati prevalentemente residenziali;
- **tessuti produttivi e/o commerciali;**
- verde privato di tutela dei tessuti urbani;
- aree di trasformazione e riqualificazione urbanistica.

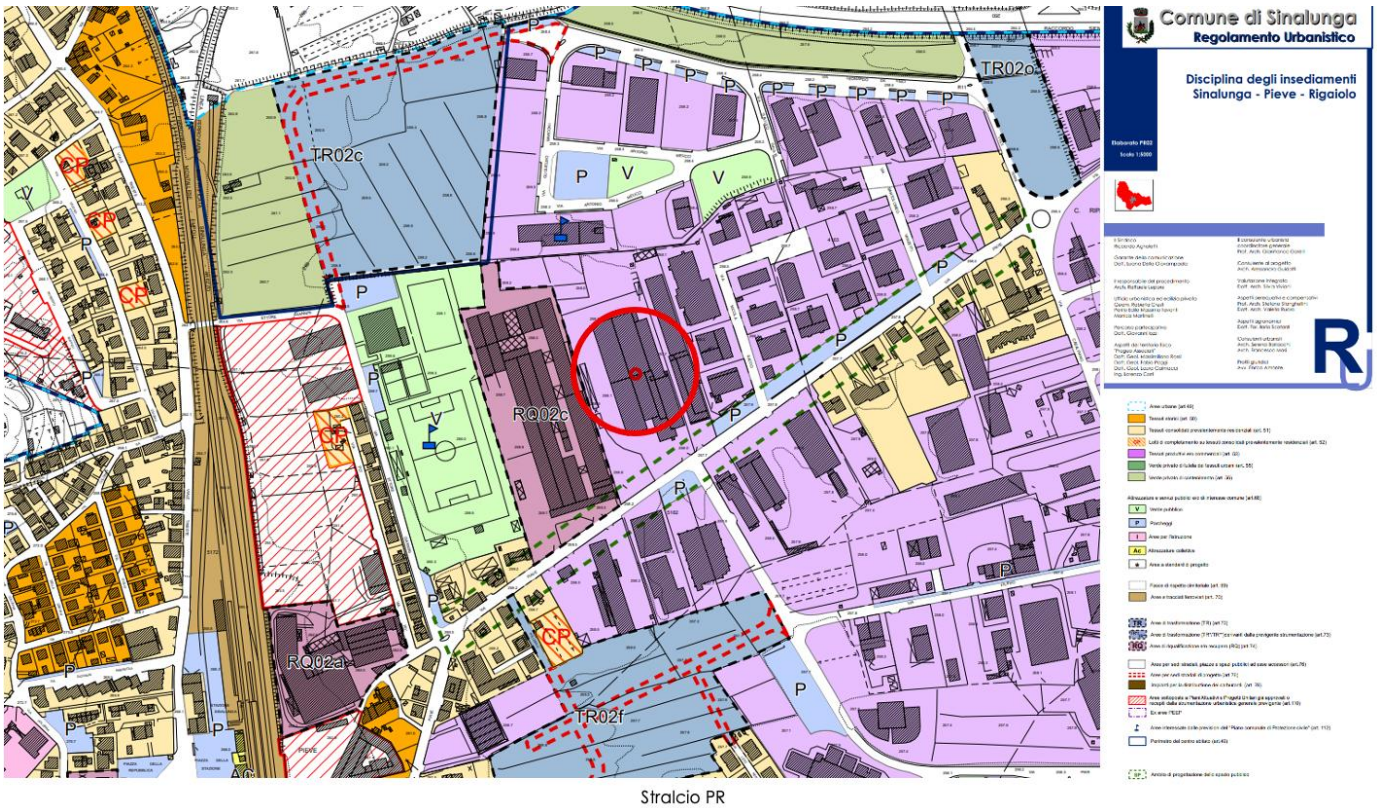
Lo strumento urbanistico sovraordinato è costituito dal Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37

del 27 marzo 2015, che definisce gli indirizzi strategici per la tutela e la valorizzazione del territorio regionale e paesaggistico.

A livello provinciale, il territorio comunale è inoltre disciplinato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Siena, che definisce indirizzi e prescrizioni in materia di tutela ambientale, infrastrutturale e paesaggistica.

Dalle indicazioni del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Sinalunga, l'immobile sito in Via Piave n. 51 ricade all'interno della disciplina:

- PR02 – Disciplina degli insediamenti;
- Tessuti produttivi e/o commerciali – art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Zona omogenea "D" ai sensi del D.M. 1444/1968, riferita ai tessuti produttivi e/o commerciali.



Stralcio PR

PR02 Disciplina degli insediamenti - **Tessuti produttivi e/o commerciali**

VINCOLI

INQUADRAMENTO GEOLOGICO – VINCOLI

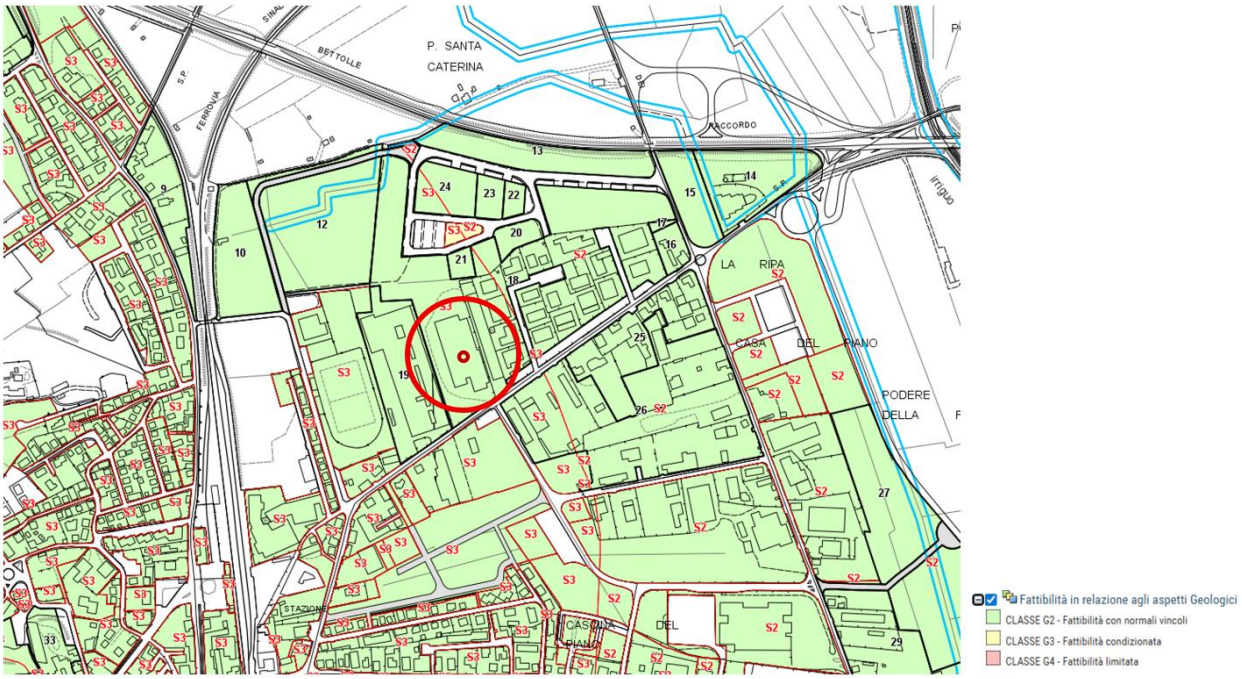
Dalle analisi della componente geologica, idrogeologica e sismica del Regolamento Urbanistico del Comune di Sinalunga, redatte ai sensi della normativa regionale vigente in materia di governo del territorio e delle indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica, l'immobile sito in Via Piave n. 51 risulta ricadere in:

Classe G2 – Fattibilità con normali vincoli, in relazione agli aspetti geologici.

Tale classificazione individua ambiti territoriali nei quali le condizioni geomorfologiche, geologiche e geotecniche risultano generalmente compatibili con gli interventi edilizi e urbanistici previsti, pur richiedendo specifiche verifiche tecniche in fase progettuale ed esecutiva.

La classe G2 definisce infatti aree per le quali si rende necessario predisporre idonee indagini geognostiche e geotecniche, nonché eventuali prescrizioni progettuali, ai fini della corretta formazione del titolo abilitativo edilizio.

Le limitazioni risultano ordinarie e non precludono l'edificabilità dell'area, ma comportano l'obbligo di approfondimenti tecnici relativi alle caratteristiche litostratigrafiche e geomeccaniche del sottosuolo, in conformità alle disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Sinalunga e nelle relative schede di fattibilità geologica.



Fattibilità in relazione agli aspetti Geologici

Classe G2 – **Fattibilità con Normali vincoli**

Nelle **Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico, Art. 121 – Fattibilità Geologica**, viene inoltre riportato testualmente:

(…)

classe G.2. - FATTIBILITÁ CON NORMALI VINCOLI

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali si ritiene necessario predisporre una tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Le condizioni di attuazione devono basarsi su una apposita indagine geognostica e attenersi alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.

Non sono da prevedersi indagini di dettaglio a livello di area complessiva, fatto salvo la specifica richiesta da parte di competenti commissioni esaminatrici in relazione alla realizzazione di importanti interventi sul territorio in prossimità di aree critiche dal punto di vista geomorfologico.

(…)

RISCHIO ALLUVIONI E FRANE

Secondo il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, redatto ai sensi della Direttiva Alluvioni 2007/60/CE e del D.Lgs. 49/2010, l'immobile sito in Via Piave n. 51 nel Comune di Sinalunga risulta ricadere in area classificata a **Pericolosità Idraulica P2 – Pericolosità media.**

La classificazione P2 individua aree potenzialmente soggette a fenomeni di alluvione con frequenza media di accadimento, generalmente riferita ad eventi con tempo di ritorno compreso tra 100 e 200 anni, nelle quali le trasformazioni urbanistiche ed edilizie risultano subordinate al rispetto delle prescrizioni idrauliche contenute nella pianificazione sovraordinata e nelle normative di settore.

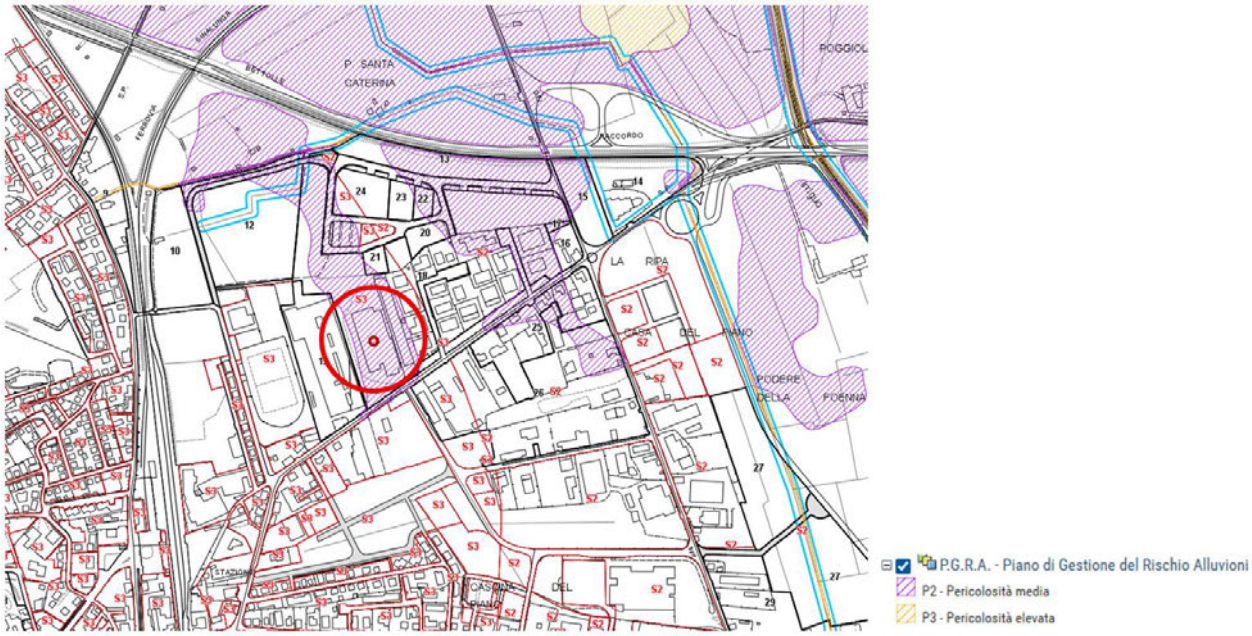
Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni costituisce infatti lo strumento di riferimento per la valutazione e la gestione del rischio idraulico a scala distrettuale e, nel territorio comunale di Sinalunga, sostituisce le precedenti cartografie e Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), come espressamente richiamato nelle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico comunale.

La presenza del vincolo P2 non comporta condizioni di inedificabilità assoluta dell'area, ma richiede che ogni intervento di trasformazione del territorio sia accompagnato da specifiche verifiche di compatibilità idraulica e da eventuali opere di mitigazione finalizzate alla riduzione della vulnerabilità dell'insediamento rispetto agli scenari di allagamento individuati dal P.G.R.A.

Le condizioni di attuazione degli interventi devono pertanto basarsi su adeguati approfondimenti tecnici di carattere idraulico, finalizzati alla verifica della sicurezza delle opere previste, alla corretta gestione delle acque superficiali e alla salvaguardia delle condizioni di equilibrio idraulico del comparto territoriale interessato.

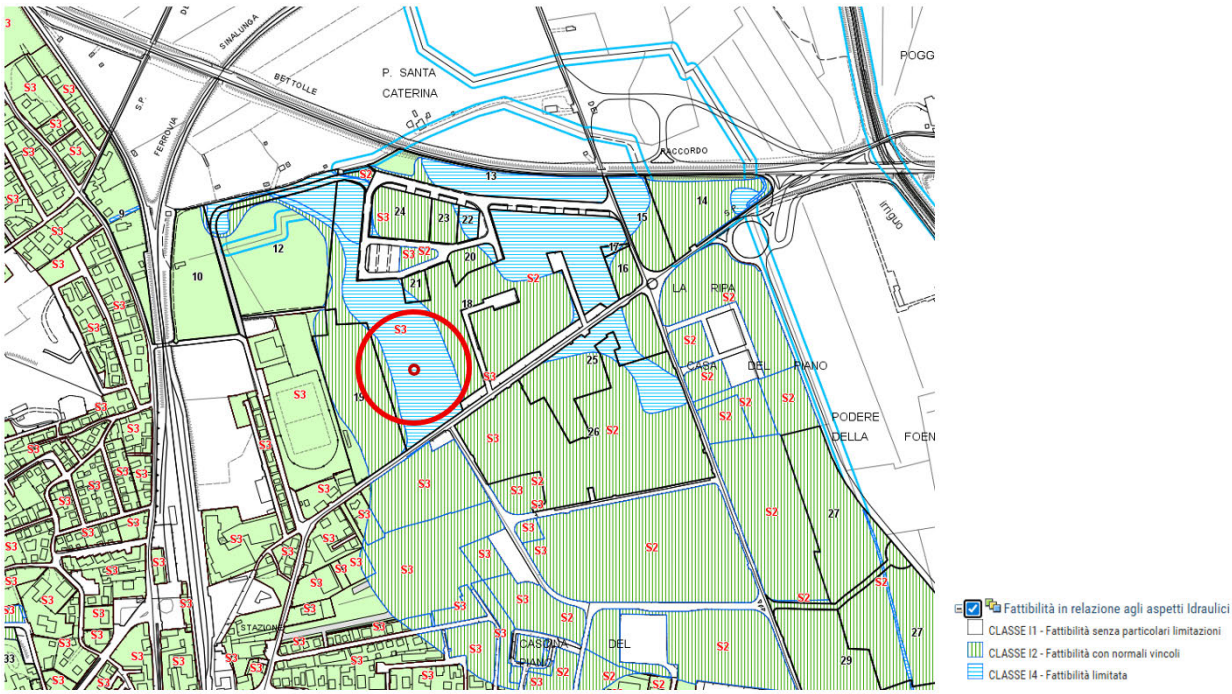
Dal punto di vista pianificatorio, la pericolosità idraulica media P2 rappresenta una condizione di attenzione idraulica compatibile con gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, purché gli stessi vengano

realizzati nel rispetto delle prescrizioni tecniche stabilite dall'Autorità di Bacino, dalla normativa regionale e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Sinalunga.



P.G.R.A. – Piano di Gestore del Rischio Alluvioni

P2 – **Pericolosità media**



Fattibilità in relazione agli aspetti Idraulici

Classe I4 – **Fattibilità limitata**

FATTIBILITA' SISMICA

Nelle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico, Art. 123 – Fattibilità Sismica, viene inoltre riportato testualmente:

(…)

classe S.3. - FATTIBILITÁ CONDIZIONATA

Tale classe di fattibilità si attribuisce in situazioni caratterizzate da pericolosità sismica elevata dove, in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, coerentemente con le normative in materia di costruzioni vigenti, dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

al fine di eseguire coerenti valutazioni sui terreni di fondazione dovranno prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;

per i terreni potenzialmente suscettibili a liquefazione dinamica, dovranno prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo

alla liquefazione dei terreni;

in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata

mediante indagini geognostiche dirette;

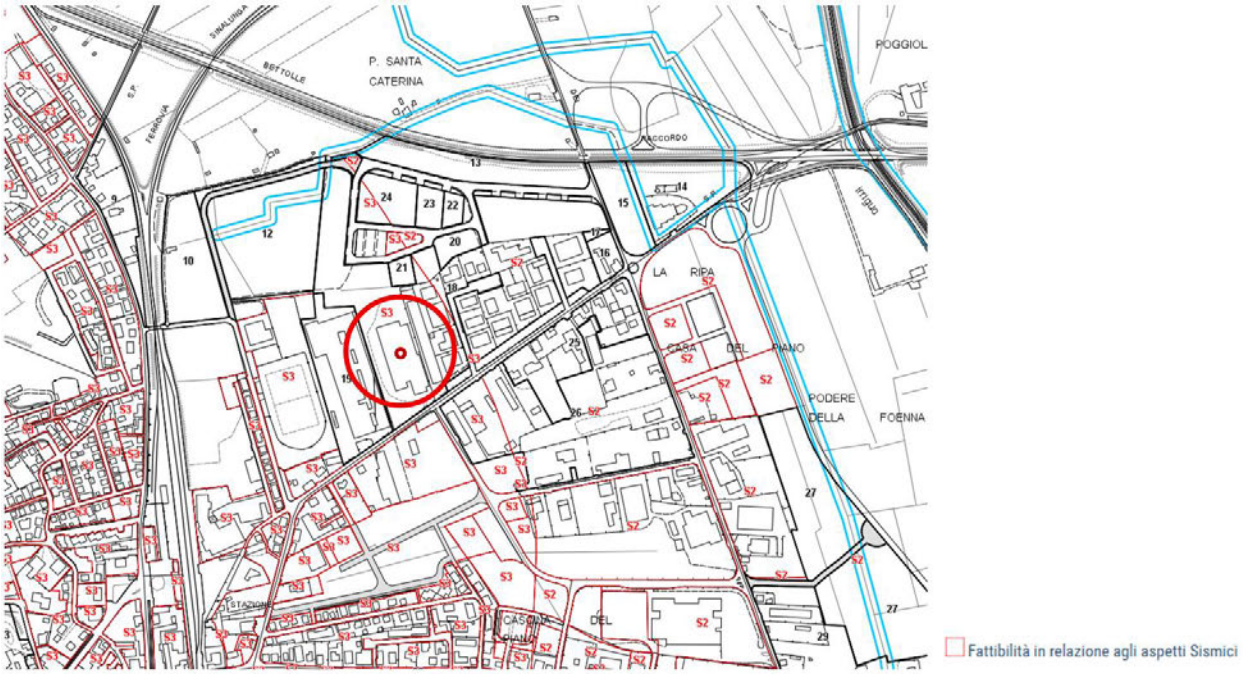
nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di

impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere

realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca

spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

(…)



Fattibilità in Relazione agli aspetti Sismici

S3

FATTIBILITA' IDRAULICA

Nelle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico, Art. 122 – Fattibilità Idraulica, viene inoltre riportato testualmente:

(…)

classe I.4. - FATTIBILITÁ LIMITATA

1) Attribuibile all'interno delle aree urbane a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali caratterizzate da pericolosità elevata per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra 30<Tr≤200 anni e per le quali non siano previsti gli interventi di messa in sicurezza;

2) oppure a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali caratterizzate da pericolosità molto elevata per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi con Tr≤30 anni.

In territorio aperto è invece attribuibile in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici ad esempio in caso di aree di fondovalle per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

c) vi siano notizie storiche di inondazioni

d) siano in situazioni sfavorevoli di basso morfologico.

Nel caso 1) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia con ampliamenti in sopraelevazione senza ampliamenti di superficie coperta e/o aumento del carico urbanistico conseguendo le condizioni di autosicurezza di cui al punto 3.2.2.1 del DPGR 53/R, oltre la realizzazione di verde non attrezzato e adeguamenti di infrastrutture esistenti senza modifiche altimetriche.

Nel caso 2) gli interventi realizzabili risultano unicamente quelli consentiti, senza condizioni di messa in sicurezza idraulica, dall'art.2 della LR 21/12 attuabili con le modalità disciplinate dalla stessa legge.

In corrispondenza dell'alveo del corso d'acqua sono consentite le opere idrauliche, le opere di attraversamento del corso d'acqua, le captazioni e restituzioni delle acque e gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua.

Articoli di riferimento (N.T.A.)

NTA (Norme Tecniche per l'Attuazione)

art. 4 – Articolazione del Regolamento urbanistico

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento urbanistico, ed alla luce dei contenuti statutari e strategici del Piano strutturale, nelle tavole PR01 e PR02 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000 è riportata la seguente partizione del territorio comunale:

"aree urbane", comprensive del perimetro dei centri abitati e/o dei nuclei, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi nonché le aree oggetto di previsioni edificatorie nel Regolamento urbanistico;

"territorio rurale", ovvero la porzione di territorio esterna alla perimetrazione delle "aree urbane" e costituente il principale ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione delle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola.

2. Il perimetro dei centri abitati di cui al comma 1 lett. a), ai sensi dell'art. 55 comma 2 lettera b) della LR 1/2005 si articola, in ragione delle diversità insediative, funzionali e storico-morfologiche, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale per ciascuna U.T.O.E., nei seguenti tessuti ed aree, distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000:

- tessuti storici (art. 50);

-tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 51);

-lotti di completamento su tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 52)

-tessuti produttivi e/o commerciali (art. 53);

-verde privato di tutela dei tessuti urbani (art. 55);

-verde privato di contenimento (art. 56)

-aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard) (art. 68);

-aree cimiteriali e relative fasce di rispetto (art. 69);

- aree e tracciati ferroviari (art. 70) aree TR, TR** / Trasformazione degli assetti insediativi (art. 73);

-aree RQ, RQ* / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 74);

-aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 76).

(…)

7. Con riferimento al D.M.1444 del 2 aprile 1968 si individuano le seguenti corrispondenze:

Zona omogenea 'A' Tessuti storici

Zona omogenea 'B' Tessuto consolidati prevalentemente residenziali, lotti di completamento su tessuti consolidati prevalentemente residenziali, Aree RQ, RQ* / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali Zona omogenea 'C' Aree TR, TR** / Trasformazione degli assetti insediativi",

Zona omogenea 'D' Tessuti produttivi e/o commerciali, Aree TR, TR** / Trasformazione degli assetti insediativi e Aree RQ, RQ* / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali a destinazione prevalentemente produttiva

Zona omogenea 'E' Territorio rurale

Zona omogenea 'F' (attrezzature di interesse territoriale) Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard), aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad essi accessori, ecc. Verde privato Verde privato di tutela dei tessuti urbani, verde privato di contenimento

(…)

Art. 53 - Tessuti produttivi e/o commerciali

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali e/o commerciali. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 47 COMUNE DI SINALUNGA estetica e costruttiva, spesso inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate, nelle quali spesso non è riscontrabile un rapporto equilibrato e definito tra volumi

edificati e spazi liberi pertinenziali, con uno scarso dialogo con gli spazi pubblici adiacenti. Sono individuati con apposita campitura negli elaborati grafici PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000/1:2.000.

2. Non è ammessa la destinazione d'uso residenziale.

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli, anche se aventi destinazione d'uso residenziale.

4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III e al Titolo X, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo V in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi di seguito elencati:

incremento del numero di unità immobiliari;

incremento di volume (V) mediante sopraelevazione, per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento di superficie utile lorda (S.u.l.);

realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 20 delle presenti norme;

realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 19 delle presenti norme, nel limite del 35% del volume legittimo esistente dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente Regolamento urbanistico;

pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;

realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;

realizzazione di volumi tecnici interrati;

sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

5. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscano alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Gli interventi consentiti all'interno dei tessuti produttivi e commerciali devono in ogni caso garantire il rispetto delle condizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme.

6. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e confini, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 11 delle presenti norme. E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

7. Per ogni lotto è ammessa la realizzazione di alloggi di guardiania fino ad un massino del 50% della S.u.l. esistente e fino al raggiungimento di 100 mq. di S.u.l., con vincolo di pertinenzialità da registrare e trascrivere a cura del privato: ai soli fini del dimensionamento, il prelievo di S.u.l. per la guardiania è riferito alle quantità ammesse per la funzione produttiva.

6 — Stato di possesso dei beni

Risultanze provvisorie dall'osservazione in sede di sopralluogo (27.03.2026)

In sede di sopralluogo del 27.03.2026, lo scrivente ha riscontrato la presenza all'interno del compendio di numerosi macchinari, attrezzature, scaffalature, materiali di lavorazione metallica (profilati, tubolari, barre) e di documentazione di archivio, riconducibili all'attività produttiva ordinaria della società. Gli ambienti del corpo uffici risultavano in normale configurazione operativa (postazioni di lavoro, archivi, sala riunioni con arredo). Il personale della società era presente ed ha consentito l'accesso a tutte le aree, fatta eccezione per il magazzino e l'interno delle tre cabine elettriche (Cespiti 02-03-04), il cui accesso è di norma riservato al gestore della rete di distribuzione.

Sulla base di tale riscontro materiale, alla data del 27.03.2026 il compendio risultava nella disponibilità diretta del soggetto fallito (CAPACCIOLI S.R.L.).

7 — Verifica regolarità urbanistico-edilizia

7.1 — Premessa metodologica e limiti documentali

I titoli edilizi qui esaminati provengono dall'accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Sinalunga. I fascicoli sono pervenuti in formato di scansione, e di ciascuno è stato preso atto dei metadati identificativi (tipo di titolo, data, protocollo, oggetto sintetico) ricavabili dall'intestazione del fascicolo.

L'analisi è condotta in coordinamento con il § 3 — Identificazione catastale (mappatura particelle attuali ↔ storiche: Fg. 52 P. 247 soppressa → particelle attuali Fg. 52 P. 1049 e P. 1330 sub 1, 2, 3) e con l'inquadramento urbanistico del § 5 (in assenza del CDU).

7.2 — Mappatura titoli ↔ cespiti

Dato il quadro catastale attuale e la cronologia delle variazioni (P. 247 soppressa con successivi frazionamenti che hanno generato le particelle 1049 e 1330), tutti i titoli edilizi reperiti che riportano la particella storica 247 del Foglio 52 si riferiscono al perimetro fondiario attualmente identificato dalle particelle 1049/1330.

7.3 — Cronologia dei titoli edilizi reperiti

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Sinalunga è stato possibile rinvenire i seguenti titoli edilizi, in ordine cronologico ascendente. La nomenclatura riportata è quella ricavabile dall'intestazione del fascicolo. Per ciascuno si segnala — quando emergente dall'analisi delle date e della successione normativa — l'inquadramento giuridico al regime dell'epoca.

#	Data	Tipo titolo	Oggetto	Regime e note
1	16/01/1963	Licenza Edilizia	Capannone e abitazione	L. 17 agosto 1942 n. 1150 (legge urbanistica). TITOLO ORIGINARIO che assenta la costruzione del fabbricato industriale con annessa unità abitativa, oggetto del compendio. Documenti collegati attesi: rilascio agibilità, fine lavori.
2	03/05/1971	Licenza Edilizia	Ampliamento bagni	L. 1150/1942 e succ. — prima della L. 10/1977 (Bucalossi): la denominazione «P.d.C.» è verosimilmente atecnica; va letta come «Pratica di Costruzione» o «Licenza Edilizia». Ampliamento dei servizi igienici.

3	25/10/1971	Licenza Edilizia n. 119	Costruzione capannone	L. 1150/1942. Possibile coincidenza/coordinamento con il titolo precedente.
4	20/05/1974	Licenza Edilizia n. 65	Ampliamento	L. 1150/1942 — anteriore alla L. 10/1977.
5	24/06/1989	Concessione Edilizia n. 95	Ampliamento	L. 28 gennaio 1977 n. 10 (Bucalossi) — regime della Concessione Edilizia. Titolo di particolare rilevanza per la SUL legittima.
6	26/10/1991	Concessione Edilizia n. 138	Recinzione	L. 10/1977. Opera di completamento del lotto.
7	06/09/2001	DIA prot. 17062	Cancello	Art. 4 L. 493/1993 (anteriore al DPR 380/2001). Realizzazione di accesso carrabile/pedonale.
8	11/05/2004	DIA prot. 9382	Recinzione	DPR 380/2001. Opera di completamento/integrazione recinzione.
9	24/10/2008	DIA prot. 24599	Recinzione	DPR 380/2001. Ulteriore opera su recinzione.
10	12/04/2010	Permesso di Costruire prot. 8054	Ampliamento	Art. 10 DPR 380/2001. Titolo di alta rilevanza per la SUL legittima attuale.
11	26/05/2010	DIA/SCIA prot. 6734	Installazione fotovoltaico	Art. 6 DPR 380/2001. Impianto in copertura.
12	30/06/2010	DIA prot. 14170	Pozzo idrico	
13	27/06/2012	DIA prot. 12460	Cabina elettrica	DPR 380/2001. Opera tecnologica.
14	03/09/2012	CILA prot. 16638	Lucernari	Art. 6-bis DPR 380/2001 (CILA, introdotto dalla L. 73/2010).
15	06/09/2012	DIA prot. 16875	Cabina elettrica	DPR 380/2001. Opera tecnologica.
16	17/09/2012	DIA/SCIA prot. 17515	Copertura	Intervento di rifacimento/manutenzione straordinaria della copertura.
17	05/03/2013	CILA prot. 4940	Lucernari	Art. 6-bis DPR 380/2001. Secondo intervento di lucernari.
18	07/10/2016	Permesso di Costruire n. 16	Magazzino	Art. 10 DPR 380/2001. TITOLO DI CHIUSURA della cronologia: ultimo intervento di nuova edificazione assentito.
19	2018	SCIA prot. 19573	Vasca interrata	Art. 22 DPR 380/2001. Opera tecnologica di pertinenza, irrilevante per la SUL.
20	2018	SCIA prot. 22071	Vasca interrata	Irrilevante per la SUL.
21	2020	CIL prot. 17437	Insegna	Posizionamento insegna pubblicitaria — attività edilizia libera. Irrilevante per la SUL.
22	2021	CILA prot. 12742	Opere temporanee	
23	2023	Comunicazione prot. 17136	Taglio albero	Procedimento non strettamente edilizio (Regolamento del Verde). Irrilevante per la SUL.

7.4 — Scheda di legittimità urbanistico-edilizia

7.4.1 — Titolo originario

Risulta reperita la Licenza Edilizia del 16/01/1963, recante ad oggetto «Capannone e abitazione» (cfr. §7.3, titolo n. 1). Ai sensi della L. 17 agosto 1942 n. 1150 (legge urbanistica), il titolo costituisce l'atto abilitativo originario della costruzione del fabbricato industriale con annessa unità abitativa che identifica il compendio. Si segnala che, alla data del 16/01/1963, l'obbligo del titolo edilizio sussisteva per i centri abitati ai sensi della L. 1150/1942: la verifica formale che la zona di Via Piave fosse compresa nel perimetro del centro abitato di Sinalunga è demandata al riscontro con la disciplina dell'epoca; in subordine, l'estensione generalizzata dell'obbligo del titolo all'intero territorio comunale è intervenuta con la L. 6 agosto 1967 n. 765 («Ponte»), efficace dal 01/09/1967. In ogni caso, il rinvenimento del titolo del 1963 sostanzia la legittima realizzazione dell'opera.

Dall'analisi dei titoli successivi, si evincerà che la pratica edilizia n.119 del 25/10/1971 ripropone la costruzione *ex novo* del fabbricato, graficizzando la conformazione che rispecchia in maniera più fedele quanto effettivamente realizzato – da quanto è desumibile sovrapponendo le impronte di sedime dei volumi autorizzati anche nelle pratiche edilizie più recenti e rapportando il tutto a quanto effettivamente realizzato.

ad avviso dello scrivente, per quanto sopra, non disponendo di ulteriori evidenze documentali, sembra opportuno porre al principio della storia concessoria del compendio immobiliare quest'ultimo titolo (**Licenza Edilizia n. 119 del 25/10/1971**).

7.4.2 — Titoli successivi

Si elencano in ordine cronologico, distinguendo tra:

a) Titoli di ampliamento della SUL (incidenti sulla volumetria legittima):

- Licenza Edilizia/P.d.C. del 03/05/1971 — ampliamento bagni (incremento minore di SUL accessoria)
- **Licenza Edilizia n. 119 del 25/10/1971 — Licenza Edilizia per costruzione Capannone**

- Licenza Edilizia n. 65 del 20/05/1974 — ampliamento
- Concessione Edilizia n. 95 del 24/06/1989 — ampliamento (di rilievo)
- Permesso di Costruire del 12/04/2010 prot. 8054 — ampliamento (di rilievo)
- Permesso di Costruire n. 16 del 07/10/2016 — magazzino (volume accessorio)

b) Titoli di completamento e pertinenze (recinzioni, cancello):

- Concessione Edilizia n. 138 del 26/10/1991 — recinzione
- DIA del 06/09/2001 prot. 17062 — cancello
- DIA del 11/05/2004 prot. 9382 — recinzione
- DIA del 24/10/2008 prot. 24599 — recinzione

c) Titoli relativi a impianti e opere tecnologiche (non concorrenti alla SUL):

- DIA del 26/05/2010 prot. 6734 — installazione fotovoltaico
- DIA del 30/06/2010 prot. 14170 — pozzo idrico
- DIA del 27/06/2012 prot. 12460 — cabina elettrica
- DIA del 06/09/2012 prot. 16875 — cabina elettrica (secondo intervento)

d) Titoli di manutenzione straordinaria della copertura:

- CILA del 03/09/2012 prot. 16638 — lucernari
- DIA/SCIA del 17/09/2012 prot. 17515 — copertura
- CILA del 05/03/2013 prot. 4940 — lucernari

7.4.3 — Verifica di corrispondenza con lo stato di fatto

La verifica analitica di corrispondenza fra opere assentite (sommatoria dei titoli di cui ai punti 7.4.1 e 7.4.2) e stato di fatto rilevato richiede:

il compendio appare assistito da una catena documentale coerente dalla costruzione (1963/1971) all'ultimo intervento (2016).

Si segnala la corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e la graficizzazione degli ultimi titoli edilizi rilevanti, in particolare con il Permesso di Costruire del 12/04/2010 prot. 8054 per ampliamento, (il titolo che descrive la consistenza attualmente legittimata) ed il Permesso di Costruire n. 16 del 07/10/2016 (edificazione del magazzino).

Difformità rilevate:

A. Mancata rappresentazione di lucernai in copertura.

Nel corso del sopralluogo è stata constatata l'esistenza di più aperture lucernai integrati nelle falde inclinate della copertura, non riportati sulla planimetria catastale in atti.

- Piano terra — zona uffici: nelle ali destinate ad attività di ufficio in adiacenza al capannone di lavorazione sono stati riscontrati lucernai a vetrocamera inseriti nella copertura inclinata, in posizione coerente con la centralità delle postazioni di lavoro, idonei a garantire l'illuminazione naturale zenitale degli ambienti.
- Piano primo: è stato riscontrato un ulteriore lucernaio non rappresentato, riferito al corridoio del piano primo documentato all'immagine IMG_1909 (Allegato fotografico).

B. Mancata rappresentazione del «Deposito Lubrificanti».

Sul fianco ovest del corpo di fabbrica principale insiste un piccolo volume edilizio, distinto dal fabbricato ma ad esso addossato, che ospita il deposito dei lubrificanti dell'opificio. Tale volume — di limitate dimensioni in pianta e in alzato, con copertura a falda e porta di accesso in lamiera — risulta non rappresentato nella planimetria catastale in atti.

C. Difforme distribuzione interna degli ambienti interni.

Il riscontro qualitativo della suddivisione interna evidenzia, in due ambiti specifici, una non piena rispondenza fra lo stato di fatto e la rappresentazione di planimetria:

- Piano primo: la distribuzione degli ambienti rilevata non coincide puntualmente con quella graficata. Le partizioni interne risultano in più punti differenti per posizione e dimensione, fermo restando il perimetro complessivo dell'unità.

- Piano terra — locale sala riunioni e adiacenti: nella porzione in prossimità dell'ingresso e dell'accoglienza, comprendente il locale destinato a sala riunioni e gli ambienti contigui, la suddivisione interna rilevata diverge dalla planimetria.
- Magazzino (oggetto di Permesso di Costruire n. 16 del 07/10/2016) – non è stata reperita la comunicazione di fine lavori relativa al titolo concessorio. Il P.d.C. n. 16 del 07/10/2016, ai sensi dell'art. 15 DPR 380/2001, ha efficacia decennale per il completamento dei lavori (dieci anni complessivi dalla data di rilascio, salvo ulteriori proroghe). Alla data del 20/05/2026 il termine decennale è in prossima scadenza (07/10/2026).

7.4.4 — Stima sommaria dei costi di regolarizzazione

In via di stima sommaria, si rilevano allo stato attuale difformità documentali tali da generare costi di sanatoria amministrativa (oblazione ex art. 36 DPR 380/2001 o ex art. 37) non esattamente quantificabili in questa sede, ma stimabili grossolanamente nell'ordine dei 20.000/30.000 € salva l'esatta quantificazione delle oblazioni richieste. La catena dei titoli appare coerente, salvo la mancata autorizzazione del lucernaio al piano superiore (corridoio uffici), la mancata rappresentazione di 2 dei 5 lucernai rilevati al piano terra negli uffici (laddove la pratica Scia prot.4940 del 05/03/2013 ne autorizzava 3 nella stessa zona, e laddove una precedente pratica, la Cila prot.16638 del 03/09/2012 ne autorizzava 4 in posizione analoga rendendo di fatto l'iter poco chiaro e di difficile interpretazione). In ultimo, risulta da regolarizzare la disposizione interna di alcuni ambiti.

7.5 — Conclusioni sulla legittimità urbanistico-edilizia

- *Conformità urbanistico-edilizia: NON RISCONTRATA*

Il titolo originario (Licenza Edilizia del 16/01/1963 per «Capannone e abitazione») risulta reperito ed atto a sostanziare la legittima realizzazione del fabbricato. La cronologia successiva — sei titoli di ampliamento (1971, 1971, 1974, 1989, 2010, 2016), quattro opere di completamento (recinzioni 1991, 2004, 2008 e cancello 2001), quattro opere impiantistiche (fotovoltaico 2010, pozzo 2010, cabine elettriche 2012) e tre interventi sulla copertura (CILA lucernari 2012-2013 e SCIA copertura 2012) — risulta coerente con la consolidata configurazione del compendio.

Risulta sostanzialmente legittimata la consistenza, la sagoma, il volume e la destinazione d'uso, al netto delle difformità segnalate che dovranno essere oggetto di sanatoria amministrativa (oblazione ex art. 36 DPR 380/2001 o ex art. 37).

- *Commerciabilità preliminare: COMMERCIABILE PREVIA REGOLARIZZAZIONE*

8 — Stato manutentivo e conservativo.

8.1 — Premessa metodologica

Ai sensi della metodologia consolidata dello Studio, la presente sezione restituisce — sulla base della documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo del 27/03/2026 e in assenza di rilievo metrico dimensionato — una valutazione di Livello 1 (diagnostica conservativa) con voci a corpo motivate per le categorie principali. Il computo metrico analitico di Livello 2 (con voci di prezzario regionale Toscana o DEI Roma, codici di tariffa, unità di misura e quantità) è demandato a una successiva fase istruttoria che presuppone il completamento del rilievo dimensionato del compendio.

Per le opere specialistiche (in particolare per le eventuali bonifiche, demolizioni speciali e interventi tecnologici), si farà ricorso a preventivi specialistici di Livello 3 (ditte autorizzate).

8.2 — Diagnostica conservativa per categoria

8.2.1 — Strutture

Le strutture portanti del compendio risultano, all'esito del rilievo visivo del sopralluogo, in stato CONSERVATIVO SUFFICIENTE. Per il capannone storico— struttura mista muratura + c.a. con copertura voltata su capriate metalliche — si segnalano: ossidazioni superficiali su una parte dell'orditura metallica e del carroponte; lesioni superficiali e fessurazioni del pavimento industriale in calcestruzzo in corrispondenza dei percorsi più sollecitati; tracce di umidità di risalita su alcune pareti perimetrali interne in muratura. Per il capannone di ampliamento— struttura interamente in carpenteria metallica reticolare — si segnalano ossidazioni superficiali sulle carpenterie metalliche di copertura.

Livello di degrado: 2 (medio — manutenzione straordinaria localizzata). Categoria di intervento DPR 380/2001: art. 3 c.1 lett. b) — manutenzione straordinaria.

8.2.2 — Coperture

Si rilevano:

- Tracce puntuali di infiltrazioni d'acqua e stillicidi sulle coperture, con macchie di umidità sui sottostanti paramenti perimetrali
- Sul corpo A : ossidazioni superficiali su una parte dell'orditura metallica; verificare integrità del manto e dei lucernai
- Sul corpo B (copertura a pannelli sandwich con lucernari a nastro): verificare tenuta dei lucernai a nastro e delle giunzioni
- Lucernari aggiunti in copertura (CILA 2012 e CILA 2013): verificare tenuta delle sigillature perimetrali

VERIFICA AMIANTO — In presenza di coperture realizzate prima del 1992, sussiste presunzione di possibile contenuto di materiali contenenti amianto (lastre in eternit, canne fumarie). La verifica deve essere eseguita mediante campionatura analitica eseguita da ditta autorizzata, propedeutica all'eventuale bonifica ai sensi del D.M. 6.9.1994.

Livello di degrado: 2 (medio — manutenzione straordinaria localizzata). Categoria di intervento DPR 380/2001: art. 3 c.1 lett. b) — manutenzione straordinaria.

8.2.3 — Finiture esterne e involucro

Si rilevano: ossidazioni puntuali sui paramenti in lamiera dei corpi accessori esterni; necessità di manutenzione dei pluviali e dei canali di gronda; usura delle guarnizioni perimetrali di alcuni portoni industriali sezionali; degrado degli infissi più datati. Le pareti perimetrali in muratura del corpo A presentano tracce di umidità di risalita.

Livello di degrado: 2 (medio). Categoria di intervento: art. 3 c.1 lett. b)

8.2.4 — Finiture interne

Il corpo uffici presenta finiture in stato BUONO: pavimentazioni in buono stato, controsoffitti continui in cartongesso integri (salvo alcuni punti di degrado del battiscopa e di alcune controsoffittature), tinteggiature in stato discreto. I servizi igienici risultano funzionanti ma di allestimento datato. Nei corpi produttivi le finiture sono essenziali (tinteggiature industriali, opere da pittore datate).

Livello di degrado: 1-2. Categoria di intervento: art. 3 c.1 lett. a) - b)

8.2.5 — Impianti

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrosanitario, di climatizzazione, antincendio, aspirazione, compressione) sono presenti e riferiti generalmente funzionanti, ma manifestano caratteri di marcata vetustà: canalizzazioni a vista, quadri di vecchia generazione, terminali eterogenei. Non risultano coerenti con gli attuali standard normativi e di efficienza energetica.

Verifiche da eseguire — propedeutiche all'intervento:

- Dichiarazione di conformità degli impianti ex D.M. 37/2008 (impianto elettrico, termico, idrosanitario, gas) — verificare reperibilità presso il soggetto fallito
- Libretto di centrale termica e libretti d'impianto
- Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) ex DPR 151/2011 ove l'attività rientri nelle attività soggette
- Dichiarazione di rispondenza per impianti privi di dichiarazione di conformità originaria
- Conformità dell'impianto fotovoltaico (DIA 2010 prot. 6734) — manutenzione, monitoraggio resa

Livello di degrado: 3 (forte — ristrutturazione parziale degli impianti, segnatamente termico, elettrico per adeguamento normativo e antincendio). Categoria di intervento: art. 3 c.1 lett. b)/c)

8.2.6 — Pavimentazioni esterne e resede

Il resede esclusivo pavimentato in conglomerato bituminoso presenta avvallamenti e fessurazioni del manto. Si rende opportuno un rifacimento parziale o totale del manto bituminoso, in particolare nelle aree più sollecitate dal transito dei mezzi pesanti.

Livello di degrado: 2-3. Categoria di intervento: art. 3 c.1 lett. B)

8.2.7 — Aspetti speciali

- Verifica di necessità di bonifica amianto in copertura
- Caratterizzazione del terreno — per attività produttive pregresse di lavorazione metallica meccanica, si raccomanda caratterizzazione preliminare ai sensi del D.Lgs 152/2006 parte IV: campioni di terreno e/o di acque sotterranee.
- Rimozione di rifiuti urbani e/o speciali eventualmente accumulati nel resede (materiali di lavorazione non in giacenza ordinaria)

9 — Stima del più probabile valore di mercato

Data di stima: 30 giugno 2026. Riferimento di mercato: Rapporto Immobiliare OMI 2025, secondo semestre — Zona D2 (Periferica - Produttiva) del Comune di Sinalunga (Provincia di Siena).

9.1 — Premessa metodologica

Operazioni svolte

- Acquisizione della documentazione catastale (visure storiche, planimetrie storiche e attuali, elaborati planimetrici, estratto di mappa)
- Accesso presso gli Uffici comunali per la determinazione dello stato legittimo (analisi degli strumenti urbanistici, ricerche d'archivio, esame dei progetti, estrazione di copie)
- Sopralluogo e rilievo fotografico teso all'acquisizione degli elementi utili all'espletamento dell'incarico

- Acquisizione in zona di notizie e dati circa le condizioni del mercato immobiliare per la tipologia comprendente gli immobili oggetto di stima, compresa la ricerca di asking prices (UNI 11612/2015)
- Valutazioni estimative
- Stesura della presente relazione

Operazioni NON svolte (disclaimer)

- Rilievo geometrico completo e dettagliato
- Prove di tenuta delle condotte, prove di funzionamento o di corretta installazione degli impianti
- Ricognizione ed ispezione degli impianti di smaltimento dei reflui
- Analisi o campionamento dei terreni o di altri elementi, ivi comprese verifiche sulla presenza di Amianto
- Qualsiasi altra operazione che comportasse l'opera di ausiliari operativi o di concetto con specializzazione professionale diversa da quella dello scrivente

I dati e le informazioni di seguito forniti non hanno quindi lo scopo di costituire una c.d. «due diligence» nel senso e con l'estensione usualmente attribuiti a tale termine e non potranno essere considerati sufficienti al fine di definire od impostare la progettazione relativa ad un riuso o riassetto dei beni immobili od a valutarne analiticamente i costi; parimenti, i contenuti della presente relazione non potranno essere utilizzati per considerazioni, deduzioni, valutazioni od altro circa dati o situazioni diverse da quelle esplicitamente riportate.

***Assunzione di invarianza del mercato** — qualsiasi stima consiste nella previsione di un fatto futuro (il prezzo di trasferimento in regime di libero mercato), effettuata sulla base degli elementi di conoscenza acquisibili alla data della stima. La considerazione di tutti i parametri di riferimento del contesto economico incidenti nella stima non può quindi che essere riferita alla data della stima e la validità della previsione è quindi basata sull'ipotesi di invarianza nel tempo (permanenza) di tutti i fattori che possano incidere nella formazione del valore immobiliare.*

9.2 — Scelta del metodo estimativo

Per il compendio in esame — ex-opificio industriale Capaccioli sito in Sinalunga (SI), nella zona produttiva D2 — si farà riferimento al procedimento di capitalizzazione diretta del reddito, secondo la formula:

$$V = R_1 / i_0$$

dove V è il più probabile valore di mercato (€), R_1 è il reddito annuo lordo (€/anno) e i_0 è il saggio lordo di capitalizzazione (%). Riferimenti: Linee guida ABI 2018 (def. R.3.5.3 e N.3.2.1), UNI 11612/2015 sugli asking prices, Manuale operativo delle stime immobiliari (FrancoAngeli, 2011), D.P.R. 138/1998 per le consistenze catastali.

L'applicazione del Market Comparison Approach (MCA) con contratti di locazione registrati comparabili non risulta praticabile in misura sufficiente per la zona D2 di Sinalunga; si procede pertanto col metodo sintetico-comparativo basato sulla banca dati OMI (Agenzia delle Entrate), sugli asking prices ricercati, sulle stime dei valori di vendita specifici di zona acquisiti da operatori di mercato accreditati (Borsino Immobiliare) con cross-check sui Rapporti Immobiliari Non Residenziali 2023-2024-2025.

9.3 — Identificazione del segmento e dati di base

Compendio destinato a uso produttivo-artigianale, articolato in capannoni industriali con annessi uffici tecnici di pertinenza. La superficie commerciale ragguagliata (con coefficienti di omogeneizzazione DPR 138/1998 già applicati) ammonta complessivamente a 8.300 mq. Si assume, sulla base del sopralluogo e della documentazione fotografica, una ripartizione interna pari all'85% capannoni / 15% uffici-laboratori.

Voce	Valore
Pratica	CPC Sinalunga (Capaccioli) — Famiglia B (procedura concorsuale)
Tipologia	Compendio ex-industriale: capannoni + uffici tecnici annessi
Superficie comm. ragguagliata totale	8.300 mq
1\Zona OMI di riferimento	Sinalunga (A468) — Zona D2 — Periferica — Produttiva
Periodo di riferimento di mercato	Anno 2025, Semestre 2 (RI OMI)
Stato conservativo assunto	NORMALE con detrazioni per degrado ex-industriale

9.4 — Dati di mercato OMI (Sinalunga - Zona D2 - Sem. 2/2025)

Fonte: Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari — estratto Geopoi (zona D2 di Sinalunga). Tipologie consultate: Capannoni Industriali e Laboratori (questi ultimi assunti come riferimento per gli uffici tecnici interni al compendio). Stato conservativo NORMALE; superficie in misura lorda.

Tipologia	Vendita Min (€/mq)	Vendita Max (€/mq)	Loc. Min (€/mq·mese)	Loc. Max (€/mq·mese)
Capannoni industriali	300	600	1,20	1,60
Capannoni tipici	385	560	1,40	1,80
Laboratori	740	1.100	2,30	3,40

9.5 — Determinazione del canone unitario P (€/mq·mese)

Considerato il segmento di mercato e lo stato del bene — ex-opificio in procedura concorsuale con prevedibile degrado e con problematiche urbanistico-catastali da accertare —, ai fini sintetici si è ritenuto di posizionare il canone unitario all'interno del primo quartile del range OMI (25% del range, vicino al minimo).

Voce	P'min	P'max	P sintetico
Capannoni (€/mq·mese)	1,20	1,60	1,30
Uffici/Lab (€/mq·mese)	2,30	3,40	2,575

9.6 — Calcolo del canone annuo R_1

Categoria	P (€/mq·mese)	Sup. (mq)	Canone mensile (€)	R_1 annuo (€)
Capannoni	1,30	7.055	9.171,50	110.058,00
Uffici/Lab	2,575	1.245	3.205,88	38.470,50
TOTALE		8.300	12.377,38	**148.528,50**

I valori locativi qui indicati sono da ritenersi meramente strumentali alla determinazione dei relativi valori di vendita e non sono necessariamente appropriati ad altri fini né essi necessariamente corrispondono alla definizione di Canone di Mercato.

9.7 — Determinazione del saggio di capitalizzazione i_0 (metodo additivo del GRM)

Step 1 — Saggio medio di zona/fascia

Saggio medio desunto come rapporto fra canone medio annuo e valore di vendita medio (banca dati OMI Sinalunga - Zona D2 - 2025/S2):

Categoria	Canone medio annuo (€/mq)	Valore vendita medio (€/mq)	i implicito
Capannoni	16,80	450	3,73%
Laboratori	34,20	920	3,72%
i_medio ponderato (80/20)			3,73%

Step 2 — Intervallo di oscillazione

- i_min = 2,73% ; i_max = 4,73% (±1% per letteratura — Manuale operativo delle stime immobiliari, FrancoAngeli 2011)
- GRM_min = 1/4,73% = 21,141 ; GRM_max = 1/2,73% = 36,628
- GRM_medio = (GRM_min + GRM_max)/2 = 28,885
- Semi-intervallo (vincolo per la somma di aggiunte/detrazioni): ± 7,744

Step 3 — Tabella aggiunte/detrazioni al GRM (11 voci)

Ambito	Caratteristica	Δ
Contesto urbano	1. Ubicazione e collegamenti (zona D2 strutturata, vicinanza raccordo Siena-Bettolle)	+0,50
Contesto urbano	2. Qualità ambiente / servizi / previsioni	0,00
Contesto urbano	3. Disponibilità parcheggi (resede esclusivo ampio)	+0,30
Edificio	4. Manutenzione e idoneità statica (degrado ex-industriale)	−1,50
Edificio	5. Architettura / finiture / efficienza energetica (presumibile classe G)	−1,50
Edificio	6. Età dell'edificio (vetusto)	−1,00
Edificio	7. Funzionalità degli spazi (impianto produttivo non più attuale)	−0,50
Unità	8. Dotazione ed efficienza degli impianti (vetusti)	−1,50
Unità	9. Adattabilità destinazione d'uso (D2 versatile)	+0,50
Unità	10. Suscettività alla trasformazione	+0,50
Unità	11. Pregio architettonico (irrilevante)	−0,50
	Σ Δ (somma algebrica)	−4,70

Verifica vincolo $|\Sigma\Delta| \leq$ semi-intervallo: $|-4{,}70| \leq 7{,}74 \rightarrow$ vincolo rispettato.

Step 4 — Calcolo del GRM finale e del saggio i_0

- GRM finale = GRM_medio + ΣΔ = 28,885 + (−4,70) = 24,185
- i_0 = 1 / GRM_finale = 1 / 24,185 = 4,13%

9.8 — Valore per capitalizzazione diretta

Voce	Valore
Reddito annuo lordo R_1	€ 148.528,50
Saggio di capitalizzazione i_0	4,13%
$V = R_1 / i_0$	€ 3.592.161,77
V unitario	€ 432,79 / mq

9.9 — Decurtazione per scomodi e alee

A giudizio dello scrivente, sul valore così ottenuto si applica una decurtazione discrezionale δ = 20%, posta nella misura massima del range tipico (10%–20%), motivata da:

(i) la natura di compendio in procedura concorsuale;

(ii) (ii) presenza di difformità urbanistico-catastali;

(iii) (iii) lo stato conservativo coerente con un ex-opificio dismesso;

(iv) (iv) l'aleatorietà generale del segmento di mercato per i compendi industriali di provincia.

Voce	Valore
V calcolato	€ 3.592.161,77
Decurtazione δ	−20%
V dopo decurtazione	€ 2.873.729,42
V in cifra tonda (arrotondamento in c.t.)	€ 2.900.000,00
€/mq di superficie ragguagliata	€ 349 / mq

9.10 — Conclusioni sulla stima

Il più probabile VALORE DI MERCATO del compendio CPC Sinalunga (Capaccioli), riferito al 30 giugno 2026, viene stimato in € 2.900.000,00 in cifra tonda (€ 2.873.729,42 calcolato), corrispondenti a 349 €/mq di superficie commerciale ragguagliata.

Il valore di sintesi è posizionato verso il terzile basso del range OMI di vendita per i capannoni industriali in zona D2 di Sinalunga (300–600 €/mq), coerentemente con la procedura concorsuale e con il prevedibile stato di degrado del bene.

Valore di stima ai fini della vendita fallimentare

Ai fini della formazione della base d'asta del primo esperimento di vendita previsto entro il mese di luglio 2026, e tenuto conto delle peculiarità della vendita giudiziaria (assenza di garanzie per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.; tempi della procedura; oneri della trasferibilità eventualmente a carico dell'aggiudicatario), si propone:

- Valore di mercato (V_0) al 30/06/2026: € 2.900.000,00
- Coefficiente di adeguamento per vendita giudiziaria (riduzione tipica del 15-25% rispetto al valore di mercato): da definirsi dal Perito Estimatore Dott. Giancarlo D'Avanzo in coordinamento con il Curatore, sulla base della prassi del Tribunale di Siena per il primo esperimento di vendita
- Valore orientativo di base d'asta (V_0 ridotto del 20%): € 2.320.000,00 (proposta soggetta a verifica del Perito Estimatore)

Note:

- Mercato di locazione assente o asfittico per dati primari diretti: stima fondata su OMI e su acquisizione di asking prices (ricerche su Quotazioni ufficiali di operatori indipendenti accreditati - Borsino Immobiliare - e su piattaforme Immobiliare.it, Casa.it, Idealista per la zona D2 di Sinalunga)
- Si consideri l’esclusione dei Cespiti 02-03-04 (cabine elettriche) dal perimetro di stima — in caso di accertamento di asservimento sostanziale a favore del gestore della rete — non produrrebbe variazioni significative sul valore complessivo, in considerazione delle rendite minimali (€ 320 + 60 + 200 = € 580 complessivi)

10 — Conclusioni

In risposta all'incarico ricevuto, e all'esito dell'istruttoria documentale e del sopralluogo del 27/03/2026, si conclude quanto segue.

10.1 — Identificazione del lotto

Il compendio oggetto della presente relazione è costituito da quattro unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga (SI), Foglio di mappa n. 52:

- Cespite 01 — F. 52 Part. 1049 — categoria D/7 — Via Piave 51 — opificio industriale (Corpi A e B + uffici)
- Cespite 02 — F. 52 Part. 1330 Sub. 1 — categoria D/1 — Via Piave 1 — cabina elettrica
- Cespite 03 — F. 52 Part. 1330 Sub. 2 — categoria D/1 — Via Piave 1 — cabina elettrica
- Cespite 04 — F. 52 Part. 1330 Sub. 3 — categoria D/1 — Via Piave 1 — cabina elettrica

Intestazione catastale: CAPACCIOLI S.R.L. (C.F. 00127270528), proprietà piena 1000/1000 per tutti i cespiti — coincidente con il soggetto della procedura concorsuale.

10.2 — Valore di stima al 30/06/2026

Più probabile VALORE DI MERCATO del compendio al 30 giugno 2026: € 2.900.000,00 (tremilioni/00) in cifra tonda

Corrispondenti a € 349/mq di superficie commerciale ragguagliata totale di 8.300 mq (85% capannoni + 15% uffici-laboratori).

Valore orientativo di base d'asta (V_0 ridotto del 20% per primo esperimento giudiziario): € 2.320.000,00 (proposta soggetta a verifica del Perito Estimatore Dott. Giancarlo D'Avanzo).

10.3 — Giudizio di trasferibilità (commerciabilità)

Ai sensi della prassi delle perizie in procedura concorsuale e in conformità con la giurisprudenza richiamata (Cassazione Civile, sez. II, n. 25021/2019), si esprime il seguente giudizio motivato di trasferibilità per ciascun cespite:

Cespite	F./P./S.	Conformità catastale	Conformità urb-ed.	Commerciabilità
01	52/1049/—	Non pienamente riscontrata	Non pienamente riscontrata	SI previa regolarizzazione
02	52/1330/1	Sostanzialmente riscontrata	Parzialmente riscontrata	SI con riserva (asservimento)
03	52/1330/2	Sostanzialmente riscontrata	Parzialmente riscontrata	SI con riserva (asservimento)
04	52/1330/3	Sostanzialmente riscontrata	Parzialmente riscontrata	SI con riserva (asservimento)

§

Si rimette il presente elaborato al Perito Estimatore Dott. Giancarlo D'Avanzo, perché ne faccia uso ai fini dell'adempimento del proprio incarico, ed al Curatore della Liquidazione Giudiziale Dott. Stefano Andreadis, restando lo scrivente a disposizione per ogni chiarimento e per il perfezionamento delle sezioni che richiedono completamento documentale, come puntualmente segnalato nella relazione.

Roma, 7 luglio 2026

Arch. Corrado Martinez

(delegato del Perito Estimatore)

Ordine APPC di Roma n. 19977 — Sez. A

Allegati

Data la numerosità e le dimensioni del fascicolo dei documenti reperiti ed analizzati, la documentazione è conservata, in originale o copia conforme, presso lo studio dello scrivente, disponibile su richiesta.

All.	Categoria	Descrizione
A	Verbali e atti	Istanza del Curatore del 09.02.2026 per nomina Perito Estimatore — visto agli atti del Giudice Delegato del 10.02.2026
B	Verbali e atti	Atto di delega per la parte tecnico-immobiliare all'Arch. Corrado Martinez, sottoscritto in Siena dal Dott. Giancarlo D'Avanzo il 11.03.2026
C	Catastali	Visure catastali storiche e attuali per immobile: T237159/15.05.2026 (F.52 P.1049); T237581-T237806-T238095/15.05.2026 (F.52 P.1330 Sub 1, 2, 3); visure di particelle soppresse (Part. 247 NCEU, Part. 247 sub 1, sub 2, Part. 247 NCT, Part. 1033 sub 1-2-3 soppresse)
D	Catastali	Planimetrie catastali vigenti (PLN 238720574 1-4) e storiche (PLN storica 1992, PLN_storica_2018); elaborato planimetrico Part. 1330 prot. SI0121061 del 16/10/2012
E	Catastali	Estratto di mappa Foglio 52 del Comune di Sinalunga (mappa.F.52.pdf)
F	Urbanistici	Estratti tavole del P.O./R.U. con NTA della zona; tavole dei vincoli (paesaggistico, idraulico, idrogeologico, sismico)
G.1-18	Concessori (uniti)	Pratiche edilizie reperite con accesso atti del 07.05.2026 (cartella «uniti»):
G.1		L.E. 16/01/1963 — Capannone e abitazione
G.2		L.E./P.d.C. 03/05/1971 — Ampliamento bagni
G.3		L.E. n. 119 del 25/10/1971
G.4		L.E. n. 65 del 20/05/1974 — Ampliamento
G.5		C.E. n. 95 del 24/06/1989 — Ampliamento (218 pp.)
G.6		C.E. n. 138 del 26/10/1991 — Recinzione
G.7		DIA prot. 17062 del 06/09/2001 — Cancello
G.8		DIA prot. 9382 del 11/05/2004 — Recinzione
G.9		DIA prot. 24599 del 24/10/2008 — Recinzione
G.10		P.d.C. prot. 8054 del 12/04/2010 — Ampliamento (302 pp.)
G.11		DIA prot. 6734 del 26/05/2010 — Installazione fotovoltaico
G.12		DIA prot. 14170 del 30/06/2010 — Pozzo
G.13		DIA prot. 12460 del 27/06/2012 — Cabina elettrica
G.14		CILA prot. 16638 del 03/09/2012 — Lucernari
G.15		DIA prot. 16875 del 06/09/2012 — Cabina elettrica
G.16		DIA/SCIA prot. 17515 del 17/09/2012 — Copertura (96 pp.)
G.17		CILA prot. 4940 del 05/03/2013 — Lucernari
G.18		P.d.C. n. 16 del 07/10/2016 — Magazzino

H.1-5	Concessori (ininfluenti)	Pratiche reperite con accesso atti del 23.04.2026 (cartella divisi): SCIA 19573/2018 (vasca); SCIA 22071/2018 (vasca); CIL 17437/2020 (insegna); CILA 12742/2021 (opere temporanee); Comunicazione 17136/2023 (taglio albero)
I	Fotografici	Documentazione fotografica del sopralluogo del 27/03/2026— vedute generali (~250 scatti), particolari di degrado, macchinari e attrezzature
L	Preventivi	Preventivo Acrilgomma del 29/04/2026 per scansioni/dematerializzazione pratiche edilizie ricevuta di pagamento del 07/05/2026
M	Computi e stime	Scheda di stima — calcolo del valore per capitalizzazione diretta del reddito (file 260519_CPC_StimaMartinez.xlsx)
N	Altri	Ispezioni di Conservatoria