

Tribunale di Siena  
Sezione Fallimentare

**Fallimento 19/2022 “Siena Est S.r.l. in Liquidazione”**

Giudice delegato: Dott.ssa Marta Dell’Unto  
Curatore Fallimentare: Dott.ssa Silvana Carlone

***Relazione generale di stima dei beni immobili in inventario della Società Fallita***

In data 11/07/2022 a seguito dell’istanza di richiesta di autorizzazione da parte del Curatore fallimentare ai sensi ex artt. 32, co. 2 e 41 co. 4 l.f., veniva conferito dal Sig. Giudice incarico al sottoscritto Ing. Paolo Vagaggini con studio in Castiglione d’Orcia (Siena) in Via Castellana n°63, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena al numero 489 di procedere alle seguenti attività:

“Coadiuvare il curatore fallimentare nella completa ricognizione dei beni di proprietà del fallimento e di procedere alla valutazione predisponendo tutta la documentazione e gli atti necessari e connessi all’espletamento dell’incarico medesimo e delle formalità conseguenti”.

Il sottoscritto accettando l’incarico procedeva ai necessari sopralluoghi ripetendoli ove necessario nonché all’acquisizione di tutta la necessaria documentazione presso la pubblica amministrazione interessata.

***Descrizione generale***

Gli immobili oggetto di verifica e valutazione sono ubicati nei comuni di Siena, Sovicille, Montevarchi e Figline Incisa.

Per meglio identificarli si ripete di seguito per comune e per unità immobiliare l’elenco delle particelle catastali, la qualità o la categoria con indirizzo.



## Comune di Siena

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza catastale (mq)	Indirizzo
69	1445	169	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	170	C/6	14	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	171	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	172	C/6	14	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	177	C/6	14	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	178	C/6	14	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	180	C/6	14	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	181	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	182	C/6	12	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	183	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	184	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	185	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	186	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	187	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	188	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	189	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	190	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	191	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	192	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	193	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	194	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	195	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	196	C/6	23	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	198	C/6	23	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	199	C/6	19	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	201	C/6	20	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	207	C/6	20	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	208	C/6	16	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	209	C/6	22	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	211	C/6	23	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	216	A/2	53	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2



69	1445	218	A/2	66	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	220	A/2	90	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	203	C/6	21	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2
69	1445	222	C/6	12	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	223	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	225	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	226	C/6	12	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	227	C/6	12	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	230	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	231	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	233	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	234	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	235	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	236	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	237	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	238	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	239	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	240	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	241	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	242	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	243	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	244	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	248	C/6	24	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	249	C/6	21	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	250	C/6	19	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	259	C/6	17	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	261	C/6	19	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	263	A/2	73	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	1445	336	C/6	14	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1
69	700	11	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°63 Piano S2
69	700	12	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°63 Piano S2
69	700	13	C/6	12	Via Baldassarre Peruzzi n°63 Piano S2
69	700	19	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°63 Piano S2
69	1445	2	C/6	12	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5



69	1445	3	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5
69	1445	15	C/6	16	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5
69	1445	16	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5
69	1445	17	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5
69	1445	18	C/6	12	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5
69	1445	28	C/6	22	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5
69	1445	29	C/6	22	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5
69	1445	30	C/6	21	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5
69	1445	31	C/6	27	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5
69	1445	35	C/6	21	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5
69	1445	36	C/6	20	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5
69	1445	38	C/6	19	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5
69	1445	48	C/6	21	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5
69	1445	53	C/6	24	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5
69	1445	55	C/6	15	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5
69	1445	56	C/6	23	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5
69	1445	57	C/6	26	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5
69	1445	88	C/6	22	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4
69	1445	89	C/6	24	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4
69	1445	91	C/6	21	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4
69	1445	92	C/6	20	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4
69	1445	95	C/6	18	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4
69	1445	96	C/6	16	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4
69	1445	108	C/6	24	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4
69	1445	109	C/6	21	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4
69	1445	110	C/6	19	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4
69	1445	111	C/6	25	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4
69	1445	112	C/6	25	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4
69	1445	113	C/6	25	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4
69	1445	114	C/6	28	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	115	C/6	11	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	117	C/6	12	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	118	C/6	14	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	120	C/6	15	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3



69	1445	121	C/6	14	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	122	C/6	14	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	125	C/6	15	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	133	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	134	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	135	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	136	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	137	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	138	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	139	C/6	12	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	144	C/6	23	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	146	C/6	23	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	147	C/6	19	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	149	C/6	20	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	151	C/6	20	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	152	C/6	23	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	154	C/6	17	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	155	C/6	20	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	1445	156	C/6	16	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3
69	304 305	35 88	A/2	72	Via Baldassarre Peruzzi n°67A Piano S2
69	304 305	36 89	A/2	75	Via Baldassarre Peruzzi n°67A Piano S2
69	305	91	A/10	74	Via Baldassarre Peruzzi n°63/6 Piano S2
69	1445	355	A/2	71	Via Baldassarre Peruzzi n°51/A Piano Terra-S5



## Comune di Figline Incisa

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza (mq)	Indirizzo
19	518	571	C/6	17	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1
19	518	572	C/6	19	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1
19	532 533 535 537 538		F/2		Piazza della Costituzione Piano Terra
21	1710 1905	504	F/1	585	Via F. Petrarca-Incisa Piano Terra
21	1904		F/1	1.270	Via F. Petrarca-Incisa Piano Terra
21	1903		F/1	50	Via F. Petrarca-Incisa Piano Terra
19	518	530	A/2	51	Piazza della Costituzione n°97 Piano 4
19	518	531	A/2	41	Piazza della Costituzione n°97 Piano 4
19	518	533	A/2	67	Piazza della Costituzione n°97 Piano 4
19	518	536	A/2	41	Piazza della Costituzione n°97 Piano 5
19	518	539	A/2	49	Piazza della Costituzione n°97 Piano 6
19	518	540	A/2	51	Piazza della Costituzione n°97 Piano 6
19	518	541	A/2	41	Piazza della Costituzione n°97 Piano 6
19	518	542	A/2	57	Piazza della Costituzione n°97 Piano 6
19	518	543	A/2	67	Piazza della Costituzione n°97 Piano 6
19	518	544	C/6	22	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1
19	518	545	C/6	15	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1
19	518	546	C/6	17	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1
19	518	547	C/6	20	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1
19	518	557	C/6	32	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1
19	518	560	C/6	17	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1
19	518	566	C/6	16	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1
19	518	567	C/6	16	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1
19	518	568	C/6	17	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1
19	518	569	C/6	18	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1
19	518	570	C/6	17	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1



19	534		F/1	3.504	Piazza della Costituzione Piano Terra
19	536		F/2		Piazza della Costituzione Piano Terra

### Comune di Sovicille

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza (mq)	Indirizzo
94	396	80	C/6	20	Via Rossini Piano S1
94	396	62	C/6	19	Via Rossini Piano S1
94	458	18	A/3	45	Via Giorgio Ambrosoli Piano S1-2
94	458	20	A/3	46	Via Giorgio Ambrosoli Piano S1-2
94	409	44	F/1	64	Via del Pontaccio Piano Terra

### Comune di Montevarchi

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza (mq)	Indirizzo
3	1222	4	F/1	17 mq	Via Terranuova s.n.c.

Si producono le visure catastali all'Allegato "A"



Per tali immobili si è proceduto alla acquisizione presso i rispettivi comuni di tutta la documentazione relativa alle autorizzazioni edilizie al fine di procedere alla verifica della conformità delle varie unità immobiliari.

In particolare sono stati effettuati i seguenti accessi agli atti:

**Comune di Siena:**

Accesso agli atti richiesto in data: 06/10/2022 (Protocollo n°82934 del 06/10/2022)

Pratiche edilizie reperite:

- N°49171/2008 intestata a Soc. Siena Est – Focardi Pietro;
- N°60050/2011 intestata a Soc. Siena Est;
- N°61104/2012 intestata a Soc. Siena Est;
- N°62300/2012 intestata a Soc. Siena Est;
- N°62296/2012 intestata a Soc. Siena Est;
- N°62897/2012 intestata a Soc. Siena Est;
- N°62936/2012 intestata a Soc. Siena Est;
- N°63976/2013 intestata a Soc. Siena Est;
- N°67295/2014 intestata a Soc. Siena Est.

Pratiche edilizia estratte:

- N°49171/2008 intestata a Soc. Siena Est – Focardi Pietro;
- N°60050/2011 intestata a Soc. Siena Est;
- N°61104/2012 intestata a Soc. Siena Est;
- N°62300/2012 intestata a Soc. Siena Est;
- N°62296/2012 intestata a Soc. Siena Est;
- N°62897/2012 intestata a Soc. Siena Est;
- N°62936/2012 intestata a Soc. Siena Est;
- N°63976/2013 intestata a Soc. Siena Est;
- N°67295/2014 intestata a Soc. Siena Est.

**Comune di Figline Incisa**

Accesso agli atti richiesto in data: 02/12/2022 (Protocollo n°49955 del 02/12/2022)

Pratiche edilizie reperite:

- N°132/06 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°148/06 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°150/06 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°80/07 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°104/08 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°148/08 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°153/08 intestata a Siena Est S.r.l.;





- N°201/08 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°120/09 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°143/09 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°158/09 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°196/09 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°22/11 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°75/11 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°69/11 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°176/11 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°204/11 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°191/12 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°158-196/09 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°153/14 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°148/15 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°125/16 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°329/17 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°695/17 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°703/19 intestata a Siena Est S.r.l.

Pratiche edilizie estratte.

- N°132/06 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°148/06 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°150/06 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°80/07 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°104/08 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°148/08 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°153/08 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°201/08 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°120/09 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°143/09 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°158/09 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°196/09 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°22/11 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°75/11 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°69/11 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°176/11 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°204/11 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°191/12 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°158-196/09 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°153/14 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°148/15 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°125/16 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°329/17 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°695/17 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°703/19 intestata a Siena Est S.r.l.



### **Comune di Sovicille**

Accesso agli atti richiesto in data: 06/10/2022 (Protocollo n°21745 del 06/10/2022)

Pratiche edilizie reperite:

- N°17/2004 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°72/2005 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°57/2006 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°80/2006 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°70/2007 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°42/2008 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°220/2008 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°181/2009 intestata a Siena Est S.r.l.

Pratiche edilizie estratte:

- N°17/2004 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°72/2005 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°57/2006 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°80/2006 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°70/2007 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°42/2008 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°220/2008 intestata a Siena Est S.r.l.;
- N°181/2009 intestata a Siena Est S.r.l.

### **Comune di Montevarchi**

Accesso agli atti richiesto in data: 06/10/2022 (Protocollo n°44544 del 06/10/2022)

Pratiche edilizie reperite:

- N°2769/2000 intestata a Siena Est S.r.l. – Focardi Pietro;
- N°670/2003 intestata a Siena Est S.r.l. – Focardi Pietro.

Pratiche edilizie estratte

- N°2769/2000 intestata a Siena Est S.r.l. – Focardi Pietro;
- N°670/2003 intestata a Siena Est S.r.l. – Focardi Pietro.



Si è anche reperita la relativa convenzione stipulata con il comune di Figline Incisa relativa alla zona in cui è stato costruito il fabbricato e che determina gli obblighi dell'attuatore

**Dal momento che la quantità dei titoli edilizi reperiti è enorme e molti dei quali non sono utili ai fini della perizia, si sono prodotte copie parziali dei titoli edilizi reperiti solo in corrispondenza delle singole schede di analisi.**

A seguito dell'acquisizione dei documenti sopra indicato quindi si è proceduto al sopralluogo delle unità immobiliari valutando in maniera sintetica i seguenti aspetti:

- 1) Conformità catastale
- 2) Conformità edilizia
- 3) Occupazione o meno dell'immobile
- 4) Completezza delle opere
- 5) Stato di manutenzione

Tali aspetti sono determinati per l'emissione di un giusto giudizio di stima.

Per la determinazione del valore volendo assumere un criterio omogeneo di stima sono state acquisite le più recenti tabelle OMI (anno 2022) parametrizzando i relativi valori alle specifiche condizioni degli immobili con i criteri sopra esposti.

Per ogni singola unità immobiliare verrà quindi indicato un valore unitario al mq che andrà moltiplicato per i mq determinati sulla base dei rilievi e degli atti progettuali e tenendo comunque sempre come riferimento la superficie catastale quale dato oggettivo.

**Si producono all'allegato "B" le tabelle utilizzate.**



### Valori unitari assunti

#### **Comune di Siena**

##### Immobile principale

Edificio fuori porta Pispini composta da una nuova costruzione parzialmente interrata su più livelli con destinazione d'uso complessa a commerciale, residenziale ed autorimessa sia collettiva con singolo posto auto che con autorimessa separata e confinata.

Abitazioni di tipo civile:	valore al mq massimo 1.700,00 €
Autorimessa singola:	valore al mq massimo 800,00 €
Posto auto:	valore al mq massimo 600,00 €

##### Immobile secondario

Porzione di piano seminterrato di edificio in prossimità dell'esistente con varie unità immobiliari ad uso uffici/commerciale ottenute da ristrutturazione di volumi esistenti.

Abitazioni di tipo civile:	valore al mq massimo 1.700,00 €
Locale ad uso ufficio	valore al mq massimo 1.200,00 €
Posto auto:	valore al mq massimo 600,00 €

#### **Comune di Figline Incisa**

Edificio di recente costruzione composta da varie unità immobiliari su più livelli con destinazione residenziale, commerciale, terziario e servizi nonché autorimessa

Abitazioni di tipo civile:	valore al mq massimo 1.500,00 €
Autorimessa singola:	valore al mq massimo 800,00 €

#### **Comune di Sovicille**

Edificio di recente costruzione composto da più unità immobiliari a destinazione residenziale ed accessori ed autorimesse.

Abitazioni di tipo civile:	valore al mq massimo 1.900,00 €
Autorimessa singola:	valore al mq massimo 500,00 €
Posto auto:	valore al mq massimo 400,00 €



## **Aree scoperte pertinenti con capacità edificatoria**

Tali aree sono ubicate in prossimità dell'edificio realizzato e conservano una teorica capacità edificatoria.

La presenza però di obblighi di convenzione come di seguito descritti, azzerano e rendono negativo il valore delle aree residuali ed in effetti tale capacità presumibilmente verrà azzerata anche dalle nuove previsioni dell'Amministrazione Comunale di Figline-Incisa.

Tali aree in effetti non sono, con sopravvenuti problematiche anche di pericolosità idraulica, facilmente trasformabili.



Tabella riassuntiva dei valori determinati

**Comune di Siena**

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza (mq)	Indirizzo	Valore (€)
69	1445	169	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	7.800,00
69	1445	170	C/6	14	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	8.400,00
69	1445	171	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	10.000,00
69	1445	172	C/6	14	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	8.400,00
69	1445	177	C/6	14	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	8.400,00
69	1445	178	C/6	14	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	8.400,00
69	1445	180	C/6	14	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	8.400,00
69	1445	181	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	7.800,00
69	1445	182	C/6	12	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	7.200,00
69	1445	183	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	7.800,00
69	1445	184	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	7.800,00
69	1445	185	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	7.800,00
69	1445	186	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	7.800,00
69	1445	187	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	7.800,00
69	1445	188	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	7.800,00
69	1445	189	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	7.800,00
69	1445	190	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	7.800,00
69	1445	191	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	7.800,00
69	1445	192	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	7.800,00
69	1445	193	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	7.800,00
69	1445	194	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	7.800,00
69	1445	195	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	7.800,00
69	1445	196	C/6	23	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	18.400,00
69	1445	198	C/6	23	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	18.400,00
69	1445	199	C/6	19	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	15.200,00
69	1445	201	C/6	20	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	16.000,00
69	1445	207	C/6	20	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	16.000,00
69	1445	208	C/6	16	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	12.800,00

69	1445	209	C/6	22	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	17.600,00
69	1445	211	C/6	23	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	18.400,00
69	1445	216	A/2	53	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	90.100,00
69	1445	218	A/2	66	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	112.200,00
69	1445	220	A/2	90	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	130.000,00
69	1445	203	C/6	21	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S2	16.800,00
69	1445	222	C/6	12	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	7.200,00
69	1445	223	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	7.800,00
69	1445	225	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	7.800,00
69	1445	226	C/6	12	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	7.200,00
69	1445	227	C/6	12	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	7.200,00
69	1445	230	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	7.800,00
69	1445	231	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	7.800,00
69	1445	233	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	7.800,00
69	1445	234	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	7.800,00
69	1445	235	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	7.800,00
69	1445	236	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	7.800,00
69	1445	237	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	7.800,00
69	1445	238	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	7.800,00
69	1445	239	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	7.800,00
69	1445	240	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	7.800,00
69	1445	241	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	7.800,00
69	1445	242	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	7.800,00
69	1445	243	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	7.800,00
69	1445	244	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	7.800,00
69	1445	248	C/6	24	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	19.200,00
69	1445	249	C/6	21	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	16.800,00
69	1445	250	C/6	19	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	15.200,00
69	1445	259	C/6	17	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	13.600,00
69	1445	261	C/6	19	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	15.200,00
69	1445	263	A/2	73	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	124.100,00
69	1445	336	C/6	14	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S1	8.400,00
69	700	11	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°63 Piano S2	5.200,00
69	700	12	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°63 Piano S2	5.200,00



69	700	13	C/6	12	Via Baldassarre Peruzzi n°63 Piano S2	4.800,00
69	700	19	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°63 Piano S2	5.200,00
69	1445	2	C/6	12	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5	7.200,00
69	1445	3	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5	7.800,00
69	1445	15	C/6	16	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5	9.000,00
69	1445	16	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5	7.800,00
69	1445	17	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5	7.800,00
69	1445	18	C/6	12	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5	7.200,00
69	1445	28	C/6	22	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5	13.200,00
69	1445	29	C/6	22	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5	13.200,00
69	1445	30	C/6	21	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5	12.600,00
69	1445	31	C/6	27	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5	16.200,00
69	1445	35	C/6	21	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5	16.800,00
69	1445	36	C/6	20	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5	16.000,00
69	1445	38	C/6	19	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5	15.200,00
69	1445	48	C/6	21	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5	16.800,00
69	1445	53	C/6	24	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5	19.200,00
69	1445	55	C/6	15	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5	12.000,00
69	1445	56	C/6	23	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5	18.400,00
69	1445	57	C/6	26	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S5	20.800,00
69	1445	88	C/6	22	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4	13.200,00
69	1445	89	C/6	24	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4	14.400,00
69	1445	91	C/6	21	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4	16.800,00
69	1445	92	C/6	20	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4	16.000,00
69	1445	95	C/6	18	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4	14.400,00
69	1445	96	C/6	16	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4	12.800,00
69	1445	108	C/6	24	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4	19.200,00
69	1445	109	C/6	21	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4	16.800,00
69	1445	110	C/6	19	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4	15.200,00
69	1445	111	C/6	25	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4	20.000,00
69	1445	112	C/6	25	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4	20.000,00
69	1445	113	C/6	25	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S4	20.000,00
69	1445	114	C/6	28	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	14.000,00
69	1445	115	C/6	11	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	6.600,00





69	1445	117	C/6	12	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	7.200,00
69	1445	118	C/6	14	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	8.400,00
69	1445	120	C/6	15	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	9.000,00
69	1445	121	C/6	14	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	8.400,00
69	1445	122	C/6	14	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	8.400,00
69	1445	125	C/6	15	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	9.000,00
69	1445	133	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	7.800,00
69	1445	134	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	7.800,00
69	1445	135	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	7.800,00
69	1445	136	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	7.800,00
69	1445	137	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	7.800,00
69	1445	138	C/6	13	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	7.800,00
69	1445	139	C/6	12	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	7.200,00
69	1445	144	C/6	23	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	18.400,00
69	1445	146	C/6	23	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	18.400,00
69	1445	147	C/6	19	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	15.200,00
69	1445	149	C/6	20	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	16.000,00
69	1445	151	C/6	20	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	16.000,00
69	1445	152	C/6	23	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	18.400,00
69	1445	154	C/6	17	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	13.600,00
69	1445	155	C/6	20	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	16.000,00
69	1445	156	C/6	16	Via Baldassarre Peruzzi n°51 Piano S3	12.800,00
69	304 305	35 88	A/2	72	Via Baldassarre Peruzzi n°67A Piano S2	85.680,00
69	304 305	36 89	A/2	75	Via Baldassarre Peruzzi n°67A Piano S2	89.250,00
69	305	91	A/10	74	Via Baldassarre Peruzzi n°63/6 Piano S2	88.800,00
69	1445	355	A/2	71	Via Baldassarre Peruzzi n°51/A Piano Terra-S5	120.700,00
<b>Totale Valore Attivo</b>						<b>2.127.630,00</b>

## Comune di Figline e Incisa Valdarno

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza (mq)	Indirizzo	Valore (€)
19	518	571	C/6	17	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1	12.800,00
19	518	572	C/6	19	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1	15.200,00
19	532 533 535 537 538		F/2		Piazza della Costituzione Piano Terra	0,00
21	1710 1905	504	F/1	585	Via F. Petrarca-Incisa Piano Terra	0,00
21	1904		F/1	1.270	Via F. Petrarca-Incisa Piano Terra	0,00
21	1903		F/1	50	Via F. Petrarca-Incisa Piano Terra	0,00
19	518	530	A/2	51	Piazza della Costituzione n°97 Piano 4	76.500,00
19	518	531	A/2	41	Piazza della Costituzione n°97 Piano 4	61.500,00
19	518	533	A/2	67	Piazza della Costituzione n°97 Piano 4	100.500,00
19	518	536	A/2	41	Piazza della Costituzione n°97 Piano 5	61.500,00
19	518	539	A/2	49	Piazza della Costituzione n°97 Piano 6	73.500,00
19	518	540	A/2	51	Piazza della Costituzione n°97 Piano 6	76.500,00
19	518	541	A/2	41	Piazza della Costituzione n°97 Piano 6	61.500,00
19	518	542	A/2	57	Piazza della Costituzione n°97 Piano 6	85.500,00
19	518	543	A/2	67	Piazza della Costituzione n°97 Piano 6	100.500,00
19	518	544	C/6	22	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1	17.600,00
19	518	545	C/6	15	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1	12.000,00
19	518	546	C/6	17	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1	13.600,00
19	518	547	C/6	20	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1	12.000,00
19	518	557	C/6	32	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1	15.600,00
19	518	560	C/6	17	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1	13.600,00
19	518	566	C/6	16	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1	12.800,00
19	518	567	C/6	16	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1	12.800,00
19	518	568	C/6	17	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1	13.600,00
19	518	569	C/6	18	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1	14.400,00
19	518	570	C/6	17	Piazza Santa Lucia n°21 Piano S1	13.600,00



19	534		F/1	3.504	Piazza della Costituzione Piano Terra	0,00
19	536		F/2		Piazza della Costituzione Piano Terra	0,00
<b>Totale Valore Attivo</b>						<b>877.100,00</b>

#### Comune di Sovicille

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza (mq)	Indirizzo	Valore (€)
94	396	80	C/6	20	Via Rossini Piano S1	10.000,00
94	396	62	C/6	19	Via Rossini Piano S1	9.500,00
94	458	18	A/3	45	Via Giorgio Ambrosoli Piano S1-2	85.500,00
94	458	20	A/3	46	Via Giorgio Ambrosoli Piano S1-2	87.400,00
94	409	44	F/1	64	Via del Pontaccio Piano Terra	0,00
<b>Totale Valore Attivo</b>						<b>192.400,00</b>

#### Comune di Montevarchi

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza (mq)	Indirizzo	Valore (€)
3	1222	4	F/1	17 mq	Via Terranuova s.n.c.	0,00
<b>Totale Valore Attivo</b>						<b>0,00</b>

<b>Totale Valore Attivo</b>	<b>3.197.130,00</b>
-----------------------------	---------------------

Si riporta il lavoro di analisi effettuato nelle singole particelle per la determinazione dei singoli valori nelle schede degli Allegati C.1, C.2, C.3 e C.4.

## **Area edificabile non trasformata (Comune di Figline-Incisa)**

In relazione a tale area che conserva una residua capacità edificatoria si deve considerare che per le condizioni geomorfologiche e per la presenza di un canale, non risulta più effettivamente trasformabile, inoltre la sua realizzazione prevede anche la realizzazione di una serie di operazioni di ripristino dell'area che comportano solo un onere per il proponente convenzionato.

### **Livello di attuazione dell'intervento convenzionato**

In relazione alla situazione delle trasformazioni parzialmente eseguite nel comune di Figline e Incisa Val d'Arno si deve precisare che a fronte di una residua capacità edificatoria, sulla cui effettiva attuabilità si nutrono forti dubbi stante le condizioni geomorfologiche e idrauliche nonché vincolistiche dell'area, sussistono ancora importanti impegni dell'allora proponente nei confronti dell'amministrazione per un valore garantito tramite fidejussione residuale pari a € 750.000,00 oltre che all'obbligo di cessione di opere e aree con strutture da restaurare, attività che appare eseguita parzialmente.

Tale potenzialità edificatoria è quindi azzerata nel suo valore intrinseco e commerciale e gli obblighi e le fidejussioni assumono un valore di passivo pari almeno al loro importo se questo non risulta svincolabile.

In ogni caso tale onere è sempre in capo al proponente convenzionato del piano attuativo ed ai suoi aventi causa

### **Per riassumere**

Convenzione urbanistica del 20 aprile 2006 con il comune di Incisa Val d'Arno relativa all'attuazione degli interventi nell'Area di Nuovo Impianto a Prevalente Carattere residenziale e 7o terziario n2.1 "ex Area Italcementi " Ambito 2.1.1 terziario- Direzionale –residenziale e ambito 2.1.3 Ricreativo naturale.

Fidejussione conseguente pari a euro 1.111.272 dei quali per euro 1.045.272 per il costo previsto di opere di urbanizzazione primaria aumento del 20% e pari a euro 66.000,00 pari al costo complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria aumentate del 20%.

Convenzione Urbanistica successiva a seguito di variante al piano sottoscritta in data 22 dicembre 2009 che mantiene la validità decennale , salvo proroghe che però non risultano ai nostri atti richieste, validità decennale a partire del 20 aprile 2006 e quindi tali convenzioni sono al momento scadute.

Riduzione autorizzata in data 12.09.2014 degli importi a garanzia di 361.272,00 lasciando il residuo importo di 750.000,00 €, riduzione concessa nei termini di validità delle convenzioni urbanistiche la cui scadenza naturale è il giorno 20 aprile 2016.

**Gli atti sopra indicati sono riportati all'allegato "D"**



## Conclusioni

Volendo quindi riassumere i valori complessivi per blocchi si determina quanto segue:

**Comune di Siena:** 2.127.630,00€

**Comune di Figline e Incisa Valdarno:** 877.100,00 €

**Comune di Sovicille:** 192.400,00 €

**Comune di Montevarchi:** 0 €

**TOTALE: 3.197.130,00 €**

Alcune unità immobiliari, come descritto puntualmente nelle schede, risultano essere non conformi a livello edilizio.

In fede,

Ing. Paolo Vagaggini

