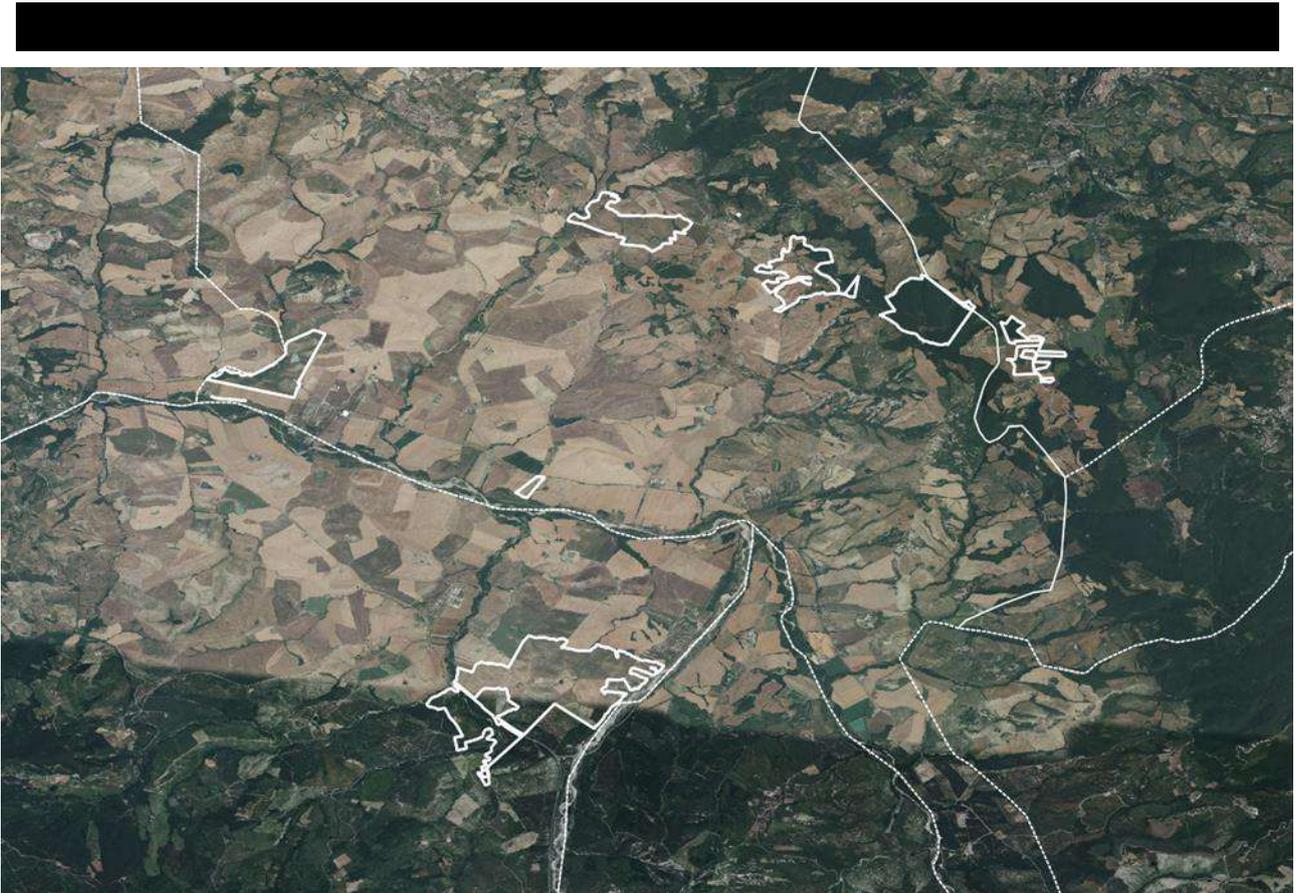


RELAZIONE DI DUE DILIGENZE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA
“VAL D’ORCIA”

Beni immobili nei comuni di:
MONTEPULCIANO, PIENZA, CASTIGLIONE D’ORCIA

Patrimonio di:



TRIBUNALE DI PISA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato [REDAZIONE]

Composizione crisi da sovra indebitamento L. n. 3/2012

Provvedimento RG n. 1498/2021 – Liquidazione Patrimonio del Debitore

APRILE 2024

SEZIONE 1

1	PREMESSA	3
1.1	DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA	5
1.2	METODOLOGIA DI VALUTAZIONE	6
1.3	GLOSSARIO	7
2	INQUADRAMENTO GENERALE E SUDDIVISIONE DEI BENI IN LOTTI	9
2.1	CASA DEL BOSCO	12
2.1.1	LOTTO 1C	13
2.2	CHIESA SAN PELLEGRINO ALLE BRICCOLE	14
2.2.1	LOTTO 2B	15
2.2.2	LOTTO 2C	17
2.2.3	LOTTO 2D	20
2.3	LE SORBELLE	21
2.3.1	LOTTO 3A	22
2.3.2	LOTTO 3D	24
2.4	MONTICCHIELLO	25
2.4.1	LOTTO 4C	26
2.4.2	LOTTO 4D	29
2.5	SANT'ANSANO	31
2.5.1	LOTTO 5B	32
2.5.2	LOTTO 5C	34
2.6	VIA DELLA MONTAGNA	38
2.6.1	LOTTO 6C	39
2.6.2	LOTTO 6D	41
2.7	VILLA APPARITA	43
2.7.1	LOTTO 7A	44
2.7.2	LOTTO 7C	45
2.7.3	LOTTO 7D	47
3	PROVENIENZA E TITOLARITÀ	48

SEZIONE 2

4 DUE DILIGENCE IMMOBILIARE 3

4.1 CASA DEL BOSCO.....	3
4.1.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO	3
4.1.2 LOTTO 1C	6
4.1.2.1 Catasto Terreni.....	6
4.1.2.2 Consistenze	10
4.2 CHIESA SAN PELLEGRINO ALLE BRICCOLE	11
4.2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO	11
4.2.2 LOTTO 2B	16
4.2.2.1 Catasto Terreni.....	16
4.2.2.2 Catasto Fabbricati	19
4.2.2.3 Consistenze	21
4.2.2.4 Stato di conservazione dei fabbricati.....	24
4.2.3 LOTTO 2C	28
4.2.3.1 Catasto Terreni.....	28
4.2.3.2 Consistenze	38
4.2.4 LOTTO 2D.....	39
4.2.4.1 Catasto Terreni.....	39
4.2.4.2 Catasto Fabbricati	41
4.2.4.3 Consistenze	43
4.2.4.4 Stato di conservazione dei fabbricati.....	45
4.3 LE SORBELLE.....	47
4.3.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO	47
4.3.2 LOTTO 3A.....	52
4.3.2.1 Catasto Terreni.....	52
4.3.2.2 Catasto Fabbricati	58
4.3.2.3 Consistenze	66
4.3.2.4 Stato di conservazione dei fabbricati.....	70
4.3.3 LOTTO 3D.....	82
4.3.3.1 Catasto Fabbricati	82
4.3.3.2 Consistenze	85
4.3.3.3 Stato di conservazione dei fabbricati.....	87
4.4 MONTICCHIELLO	93
4.4.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO	93
4.4.2 LOTTO 4C	96
4.4.2.1 Catasto Terreni.....	96
4.4.2.2 Consistenze	105
4.4.3 LOTTO 4D.....	107
4.4.3.1 Catasto Terreni.....	107
4.4.3.2 Catasto Fabbricati	111
4.4.3.3 Consistenze	117
4.4.3.4 Stato di conservazione dei fabbricati.....	120

SEZIONE 3

4.5 SANT'ANSANO 3

4.5.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO	3
4.5.2	LOTTO 5B	11
4.5.2.1	Catasto Terreni	11
4.5.2.2	Catasto Fabbricati	15
4.5.2.3	Consistenze	20
4.5.3	LOTTO 5C	33
4.5.3.1	Catasto Terreni	33
4.5.3.2	Catasto Fabbricati	54
4.5.3.3	Consistenze	56
4.5.3.4	Stato di conservazione dei fabbricati	59

4.6 VIA DELLA MONTAGNA 62

4.6.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO	62
4.6.2	LOTTO 6C	63
4.6.2.1	Catasto Terreni	63
4.6.2.2	Consistenze	69
4.6.3	LOTTO 6D	70
4.6.3.1	Catasto Terreni	70
4.6.3.2	Catasto Fabbricati	71
4.6.3.3	Consistenze	76
4.6.3.4	Stato di conservazione dei fabbricati	79

4.7 VILLA APPARITA87

4.7.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO	87
4.7.2	LOTTO 7A	91
4.7.2.1	Catasto Terreni	91
4.7.2.2	Catasto Fabbricati	93
4.7.2.3	Consistenze	97
4.7.2.4	Stato di conservazione dei fabbricati	99
4.7.3	LOTTO 7C	107
4.7.3.1	Catasto Terreni	107
4.7.3.2	Consistenze	110
4.7.4	LOTTO 7D	112
4.7.4.1	Catasto Terreni	112
4.7.4.2	Catasto Fabbricati	113
4.7.4.3	Consistenze	117
4.7.4.4	Stato di conservazione dei fabbricati	119

SEZIONE 4

5	STATO LOCATIVO.....	3
6	VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI	11
6.1	VALORI DI MERCATO	11
6.1.1	FABBRICATI	11
6.1.2	TERRENI	13
6.2	VALORE FINALE DI STIMA	14

QUADRO SINOTTIVO DOCUMENTO

LOTTO	INQUADRAMENTO GENERALE	PROVENIENZA E TITOLARITÀ	INQUADRAMENTO URBANISTICO	VERIFICA CATASTALE	CONSISTENZA	STATO CONSERVAZIONE	VALORE ESTIMATIVO	STATO LOCATIVO
1C	SEZIONE 1	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 4	SEZIONE 4
2B	SEZIONE 1	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 4	SEZIONE 4
2C	SEZIONE 1	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 4	SEZIONE 4
2D	SEZIONE 1	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 4	SEZIONE 4
3A	SEZIONE 1	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 4	SEZIONE 4
3D	SEZIONE 1	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 4	SEZIONE 4
4C	SEZIONE 1	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 4	SEZIONE 4
4D	SEZIONE 1	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 2	SEZIONE 4	SEZIONE 4
5B	SEZIONE 1	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 4	SEZIONE 4
5C	SEZIONE 1	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 4	SEZIONE 4
6C	SEZIONE 1	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 4	SEZIONE 4
6D	SEZIONE 1	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 4	SEZIONE 4
7A	SEZIONE 1	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 4	SEZIONE 4
7C	SEZIONE 1	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 4	SEZIONE 4
7D	SEZIONE 1	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 3	SEZIONE 4	SEZIONE 4

ALLEGATI

Di seguito si riporta la lista degli allegati:

ALLEGATO	DESCRIZIONE
1	Estratti mappe catastali
2	Visure catastali eseguite per soggetto
3	Visure catasto terreni eseguite per ogni particella di terreno
4	Visure planimetriche di ogni fabbricato
5	Visure storiche di ogni fabbricato
6	Atti di provenienza
7	Contratti di locazione
8	Nota di trascrizione Registro generale n. 1784, Registro Particolare n. 1364, Presentazione n. 11 del 28/04/2022
9	Verifica congruità canone di locazione

RELAZIONE DI DUE DILIGENCE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

“VAL D’ORCIA”

SEZIONE 1

Beni immobili nei comuni di:

MONTEPULCIANO, PIENZA, CASTIGLIONE D’ORCIA

Patrimonio di:

[REDACTED]

[REDACTED]



TRIBUNALE DI PISA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato [REDACTED]

Composizione crisi da sovra indebitamento L. n. 3/2012

Provvedimento **RG n. 1498/2021** – Liquidazione Patrimonio del Debitore

FEBBRAIO 2024

SOMMARIO

1	PREMESSA	3
1.1	DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA.....	5
1.2	METODOLOGIA DI VALUTAZIONE	6
1.3	GLOSSARIO	7
2	INQUADRAMENTO GENERALE E SUDDIVISIONE DEI BENI IN LOTTI.....	9
2.1	CASA DEL BOSCO.....	12
2.1.1	LOTTO 1C.....	13
2.2	CHIESA SAN PELLEGRINO ALLE BRICCOLE.....	14
2.2.1	LOTTO 2B.....	15
2.2.2	LOTTO 2C.....	17
2.2.3	LOTTO 2D	20
2.3	LE SORBELLE	21
2.3.1	LOTTO 3A	22
2.3.2	LOTTO 3D	24
2.4	MONTICCHIELLO	25
2.4.1	LOTTO 4C.....	26
2.4.2	LOTTO 4D	29
2.5	SANT'ANSANO	31
2.5.1	LOTTO 5B.....	32
2.5.2	LOTTO 5C.....	34
2.6	VIA DELLA MONTAGNA.....	38
2.6.1	LOTTO 6C.....	39
2.6.2	LOTTO 6D	41
2.7	VILLA APPARITA	43
2.7.1	LOTTO 7A	44
2.7.2	LOTTO 7C.....	45
2.7.3	LOTTO 7D	47
3	PROVENIENZA E TITOLARITÀ.....	48

1 PREMESSA

Il presente documento è emesso dalla società [REDACTED] in relazione al *Servizio di Due Diligence immobiliare e valutazione estimativa* dei beni immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] siti nei comuni di Montepulciano, Pienza, Castiglione D’Orcia.

La finalità della stima è l’individuazione dei valori di mercato dei beni da porre a base di aste competitive espletate nell’ambito della Procedura di Gestione della crisi da sovra indebitamento L. n. 3 del 27 gennaio 2012.

Ai fini dell’elaborazione del presente documento sono state svolte le seguenti attività:

1. **Visure** ipo-catastali estratte dal sistema Sister, allo scopo di:
 - ricostruire l’**elenco completo** dei beni immobili intestati ai tre soggetti proprietari nei tre Comuni di cui sopra;
 - verificare che per ognuno dei beni immobili di cui sopra risultino le **trascrizioni** sulle Conservatorie dei Registri del decreto di apertura della Procedura;
 - acquisire le **planimetrie** dei fabbricati.
2. Acquisizione di **atti** di provenienza ed eventuali **titoli edilizi** (per i fabbricati), **vincoli** e **rapporti di utenza** in corso, nonché acquisizione degli **strumenti urbanistici** vigenti, pubblicati dai comuni sui cui territori insistono gli immobili.
3. Esecuzione di **sopralluoghi** presso gli immobili, attraverso cui sono state indagate:
 - caratteristiche fisico-tecniche degli immobili;
 - stato legittimo dei beni dal punto di vista catastale ed edilizio, sulla base del confronto tra planimetrie catastali, documentazione di cui ai precedenti punti 1 e 2, stato di fatto.

Nel corso dei sopralluoghi sono stati effettuati:

- **rilievi fotografici** degli esterni ed interni dei siti maggiormente significativi;
- **rilievi fotografici** con fotocamera **360** degli interni dei fabbricati.

Tali rilievi sono stati utilizzati per l’elaborazione del presente documento e saranno anche messi a disposizione del committente per un loro uso finalizzato alla presentazione/promozione degli immobili in asta.

4. Individuazione della suddivisione in **Lotti di vendita** dei beni.
5. **Stime del valore di mercato** dei beni immobili.

Le attività di analisi riportate nel presente documento hanno come scopo la trattazione dei seguenti aspetti normativi, amministrativi e tecnici relativi dei beni immobili:

- provenienza e titolarità;
- destinazione urbanistica;
- regolarità catastale, edilizia e tecnica normativa.

Scopo della presente indagine è stato, inoltre, quello di descrivere i beni attraverso la verifica della documentazione a corredo (laddove disponibile) e il sopralluogo presso (effettuato a vista e con strumenti per la misurazione delle distanze). In particolare:

- a. L’accesso all’immobile è stato concordato con i referenti della committenza, nelle tempistiche determinate dalla disponibilità degli stessi ed è stato eseguito per quanto visibile e consentito, ad eccezione dei vani non rilevabili e/o degli elementi tecnici non direttamente visionabili, allo scopo di:
 - verificare le destinazioni d’uso e lo stato di utilizzo effettivo;

- verificare il rispetto delle normative vigenti;
 - effettuare misurazioni geometriche e riscontri tecnici delle caratteristiche edilizie, tecniche ed impiantistiche;
 - documentare lo stato dei luoghi attraverso l’acquisizione di immagini fotografiche.
- b. È stata raccolta, catalogata ed esaminata la documentazione direttamente acquisita (visure catastali e di Conservatoria, ecc.) e quella fornita dalla Proprietà e dalla committenza che si è intesa veritiera ed i dati riportati sono accertati, salvo vizi occulti non riscontrabili dall’analisi a vista eseguita.

Non sono state condotte analisi geologiche dei terreni, prove distruttive e/o prove di laboratorio per l’analisi strutturale e impiantistica e per la conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non è stata condotta un’analisi chimica dei terreni per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche.

I beni oggetto della presente stima sono 325. Essi sono stati raggruppati in **Lotti di vendita** come segue:

LOTTO	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA	N° BENI
1C	Pienza - Casa del Bosco	Terreni agricoli	11
2B	Castiglione d'orcia - Chiesa San Pellegrino alle Briccole	Produzione animale con terreni annessi	24
2C	Castiglione d'orcia - Chiesa San Pellegrino alle Briccole	Terreni agricoli	43
2D	Castiglione d'orcia - Chiesa San Pellegrino alle Briccole	Fabbricati con pertinenze (residenziali e non residenziali)	4
3A	Pienza - Le Sorbelle	Agriturismo con terreni adiacenti	21
3D	Pienza - Le Sorbelle	Fabbricati con pertinenze (residenziali e non residenziali)	5
4C	Pienza - Monticchiello	Terreni agricoli	46
4D	Pienza - Monticchiello	Fabbricati con pertinenze (residenziali e non residenziali)	28
5B	Castiglione d'orcia - Sant'Ansano	Produzione animale con terreni annessi	17
5C	Castiglione d'orcia - Sant'Ansano	Terreni agricoli	66
6C	Montepulciano - Via della Montagna	Terreni agricoli	19
6D	Montepulciano - Via della Montagna	Fabbricati con pertinenze (residenziali e non residenziali)	8
7A	Pienza - Villa Apparita	Agriturismo con terreni adiacenti	10
7C	Pienza - Villa Apparita	Terreni agricoli	15
7D	Pienza - Villa Apparita	Fabbricati con pertinenze (residenziali e non residenziali)	8
TOT			325

1.1 DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

Nella tabella che segue viene elencata la documentazione impiegata per l'elaborazione del presente documento.

COD.	DOCUMENTO	ANNOTAZIONI
01	Titolarità:	<ul style="list-style-type: none">■ Direzione Provinciale di Siena, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Montepulciano, Nota di trascrizione Registro generale n. 1784, Registro Particolare n. 1364, Presentazione n. 11 del 28/04/2022.
02	Stato locativo	<ul style="list-style-type: none">■ Contratto di locazione registrato ad Arezzo con n. 4647 il 8/05/2017, trascritto a Montepulciano il 8/05/2017 Reg. Gen. 1868 Reg. Part. 1349. Modificato con atto di rettifica del Notaio [REDACTED] Rep. 6389, Racc. 4330 del 17.05.2022, Registrato a Pisa il 23.03.2022 al n. 2866/1T ed annotato a Montepulciano il 30.03.2022 al n. 1325/174.■ Contratto di locazione registrato ad Arezzo con n. 4643 il 8/05/2017, trascritto a Montepulciano il 8/05/2017 Reg. Gen. 1867 Reg. Part. 1384. Modificato con atto di rettifica del Notaio [REDACTED] Rep. 6387, Racc. 4328 del 17.05.2022, Registrato a Pisa il 23.03.2022 al n. 2864/1T ed annotato a Montepulciano il 30.03.2022 al n. 1323/172.■ Contratto di locazione registrato ad Arezzo con n. 4637 il 8/05/2017, trascritto a Montepulciano il 8/05/2017 Reg. Gen. 1866 Reg. Part. 1347. Modificato con atto di rettifica del Notaio [REDACTED] Rep. 6388, Racc. 4329 del 17.05.2022, Registrato a Pisa il 23.03.2022 al n. 2865/1T ed annotato a Montepulciano il 30.03.2022 al n. 1324/173.
03	Posizione Catastale	
03_0 1	N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni)	<ul style="list-style-type: none">■ Estratti di mappe catastali di tutte le particelle;■ Visure catasto terreni eseguite per ogni particella di terreno;
03_0 2	N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	<ul style="list-style-type: none">■ Visure catastali eseguite per soggetto;■ Visure planimetriche di ogni fabbricato;■ Visure storiche di ogni fabbricato.
04	Strumenti urbanistici comunali	

Comune di Castiglion D'Orcia

COD.	DOCUMENTO	ANNOTAZIONI
		<ul style="list-style-type: none">■ Piano Strutturale, approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.68 del 13.12.2008;■ Regolamento Urbanistico;■ Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d’Orcia. <p>Comune di Montepulciano</p> <ul style="list-style-type: none">■ Piano Strutturale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.63/2007;■ Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 29/07/2011. <p>Comune di Pienza:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Piano Strutturale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 17.6.2008 e pubblicato sul BURT n. 32 del 6.8.2008;■ Regolamento Urbanistico;■ Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d’Orcia.

1.2 METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

Per analizzare accuratamente i fabbricati e i terreni della Val d’Orcia, sono state utilizzate una serie di metodologie e tecniche. Innanzitutto, è stato effettuato un sopralluogo per valutare lo stato di fatto delle proprietà, situata nei comuni di Pienza, Castiglione d’Orcia e Montepulciano.

Durante il sopralluogo, è stato effettuato un rilievo a vista per raccogliere informazioni sulle condizioni delle proprietà. Inoltre, sono stati utilizzati strumenti per misurare le distanze per ottenere misure precise della proprietà e valutare la conformità catastale. È stata riportata anche una documentazione fotografica per avere una registrazione visiva delle condizioni delle proprietà, essa è riportata in questo documento.

Infine, sono state suddivise per localizzazione e per tipologia le proprietà, in modo da poter effettuare un’analisi più dettagliata di ciascuna area.

La divisione per **localizzazione** è stata effettuata dividendo i fabbricati e i terreni tra 7 aree denominate come:

- Casa del Bosco;
- Chiesa San Pellegrino alle Briccole;
- Le Sorbelle;
- Monticchiello;
- Sant’Ansano;
- Via della Montagna;
- Villa Apparita.

La divisione per **tipologia** è stata effettuata dividendo i fabbricati e i terreni tra 5 tipologie denominate:

- Agriturismo con terreni adiacenti;
- Produzione animale con terreni annessi;
- Terreni agricoli;

- Altri fabbricati con pertinenze (residenziali e non residenziali)

Per la valutazione dei beni oggetto di stima è utilizzata la combinazione di due metodologie di valutazione: il criterio **sintetico comparativo** ed il criterio **economico-reddituale**.

Con il criterio sintetico comparativo di mercato l'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Il criterio economico reddituale presuppone che il valore di un bene immobile sia dato dalla capacità di generare benefici economici futuri pari ai redditi lordi generati dall'asset stesso in rapporto alla redditività attesa come rilevabile dal mercato. Il valore dell'immobile è quindi dato dal rapporto tra il canone di locazione effettivo e il tasso di capitalizzazione (redditività attesa). L'algoritmo è il seguente: $V = C / r$ (dove, V = il valore dell'immobile, C= il valore del canone di locazione, r= il tasso di capitalizzazione o cap rate). Pertanto, a titolo esemplificativo, un bene che produce un reddito annuo di 100 euro in una condizione di mercato in cui la redditività attesa per la tipologia di investimento è del 10%, avrà un valore reddituale di 1.000 euro.

Per i valori di mercato da utilizzare nel criterio comparativo sono assunti i valori di compravendita rilevati da OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per la stessa localizzazione e tipologia del bene oggetto di stima. In particolare, sono state utilizzate le quotazioni dell'OMI Anno 2022 - Semestre 1. In funzione dello stato di conservazione è stato opportunamente scelto il valore di riferimento (minimo, medio o massimo) ovvero il valore è stato forfaitariamente ridotto per considerare la eventuale presenza di esigenze manutentive che non ne consentano un normale utilizzo.

Per determinare il valore di mercato dei terreni di ciascun lotto sono stati utilizzati i valori agricoli medi per la provincia di Siena relativi all'annualità 2019, i più recenti disponibili al momento della stima, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Nel criterio economico-reddituale, il tasso di capitalizzazione utilizzato (r) è normalmente desunto dagli stessi dati OMI, rapportando al predetto valore di compravendita il corrispondente valore locativo (sempre OMI), per ottenere il rendimento atteso dal mercato. Il valore del canone di locazione (C) è ricavato dal contratto di locazione in essere, ove presente.

Il valore finale del bene è calcolato come media tra i due valori predetti (nei casi di beni liberi, non locati, viene utilizzato il solo criterio comparativo di mercato).

1.3 GLOSSARIO

Nel seguente capitolo sono indicate le terminologie tecniche ricorrenti nel documento a cui fare riferimento per una migliore comprensione dello stesso.

Termine	Definizione
Agriturismo con terreni adiacenti	Questa tipologia comprende i fabbricati facenti parte di agriturismi ed i terreni ad esse vicini
Altri fabbricati	Questa tipologia comprende fabbricati (relative pertinenze e terreni limitrofi) a destinazione d'uso differente da: produttiva e agriturismo (ricettiva)
F	Nelle tabelle di individuazione dei beni e in quelle del valore finale di stima, indicano i beni di tipo FABBRICATO (o accorpamento di fabbricati)
Localizzazione	Indica l'area, relativa ad un unico Comune, nella quale si trovano i beni divisi per tipologia negli opportuni lotti

Termine	Definizione
Produzione animale con terreni annessi	Questa tipologia comprende fabbricati e terreni utilizzati per produzione animale (allevamento, pastorizia, ...)
Superficie	Relativamente al capitolo "2 INQUADRAMENTO GENERALE E SUDDIVISIONE DEI BENI IN LOTTI" e "4 DUE DILIGENCE" (nella "Tabella delle consistenze relative ai fabbricati presenti nel lotto") tale termine si riferisce a: superficie catastale derivante dalle visure, per i terreni; valore di superficie commerciale derivante dai rilievi effettuati per i fabbricati
T	Nelle tabelle di individuazione dei beni e in quelle del valore finale di stima, indicano i beni di tipo TERRENO
Terreni agricoli	Questa tipologia comprende quasi esclusivamente terreni agricoli (alcuni fienili presenti tra i beni sono compresi in questa tipologia) indipendenti da fabbricati delle altre tipologie
Tipologia	indica il criterio secondo cui sono stati accorpati i beni (terreni e fabbricati) di una determinata localizzazione
Utoe	Unità Territoriali Organiche Elementari

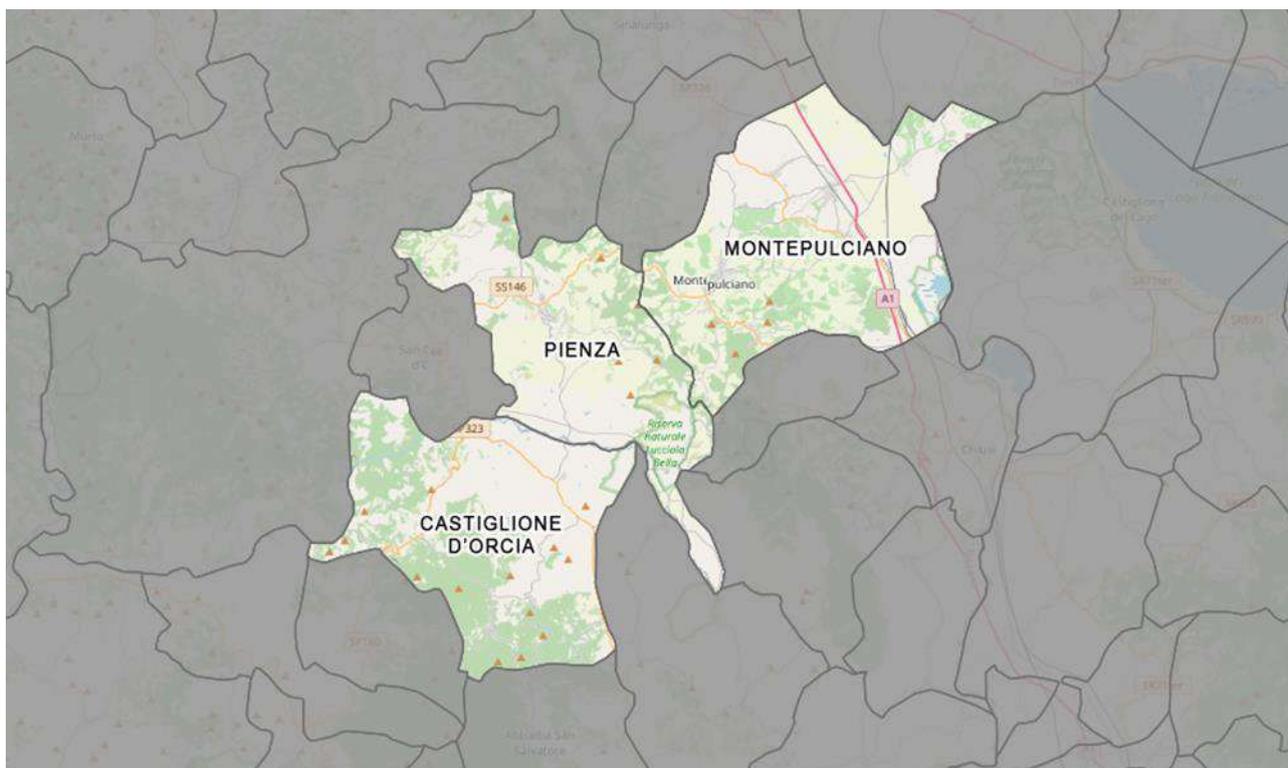
2 INQUADRAMENTO GENERALE E SUDDIVISIONE DEI BENI IN LOTTI

I beni oggetto di stima sono tutti collocati in Val D’Orcia. L’area della Val d’Orcia è una delle zone più affascinanti e suggestive della Toscana, che rappresenta nel mondo l’immagine di una terra ricca di storia, cultura e bellezza. Situata a sud della provincia di Siena e in parte di quella di Grosseto, la Val d’Orcia è attraversata dal fiume omonimo che le dà il nome e che ne ha modellato il paesaggio nel corso dei secoli. Questo paesaggio è caratterizzato da colline sinuose, viali di cipressi, borghi medievali, castelli, pievi e abbazie, che testimoniano la presenza umana fin dall’epoca etrusca e romana, e che hanno raggiunto il massimo splendore nel periodo rinascimentale. Per la sua eccezionale qualità ambientale, artistica e culturale, la Val d’Orcia è stata dichiarata Patrimonio dell’Umanità dall’UNESCO nel 2004, con la motivazione di essere "un’eccezionale testimonianza del modo in cui il paesaggio naturale è stato ridisegnato nel Rinascimento per riflettere gli ideali di buon governo e per creare un’immagine esteticamente piacevole"



Immagine della Val D’Orcia. Autore: Giuseppe Paris, Copyright: Giuseppe Paris

La Val d’Orcia si estende per circa 18.500 ettari, con un’altitudine media di 500 metri sul livello del mare. I suoi confini sono segnati dai fiumi Orcia a sud-ovest, Ombrone a sud-est e Asso a nord-est. Ogni comune ha le sue peculiarità e le sue attrazioni da scoprire e ammirare. Tra i luoghi più famosi e visitati della Val d’Orcia ci sono: **Pienza**, la città ideale voluta da papa Pio II nel XV secolo, con il suo centro storico rinascimentale e il suo panorama mozzafiato; **Castiglione d’Orcia**, un borgo medievale dominato dalla rocca dei Salimbeni e dalla torre di Tentennano; **Montepulciano**, una città rinascimentale ricca di palazzi e chiese che produce un altro vino eccellente: il Nobile.



I terreni e i fabbricati censiti si inseriscono in queste tre aree sopracitate: Pienza, Castiglione d'Orcia e Montepulciano, tutte all'interno della Val d'Orcia.

L'area è stata divisa in 7 zone che, insieme ai comuni, hanno generato 15 Lotti suddivisi come segue:

CODICE LOTTO	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA	N° BENI PER LOTTO
1C	Pienza - Casa del Bosco	Terreni agricoli	11
2B	Castiglione d'Orcia - Chiesa San Pellegrino alle Briccole	Produzione animale con terreni annessi	24
2C	Castiglione d'Orcia - Chiesa San Pellegrino alle Briccole	Terreni agricoli	43
2D	Castiglione d'Orcia - Chiesa San Pellegrino alle Briccole	Altri fabbricati (con pertinenze, giardini adiacenti ecc) es. residenziale, studi medici, commerciale, ecc.	4
3A	Pienza - Le Sorbelle	Agriturismo con terreni adiacenti	21

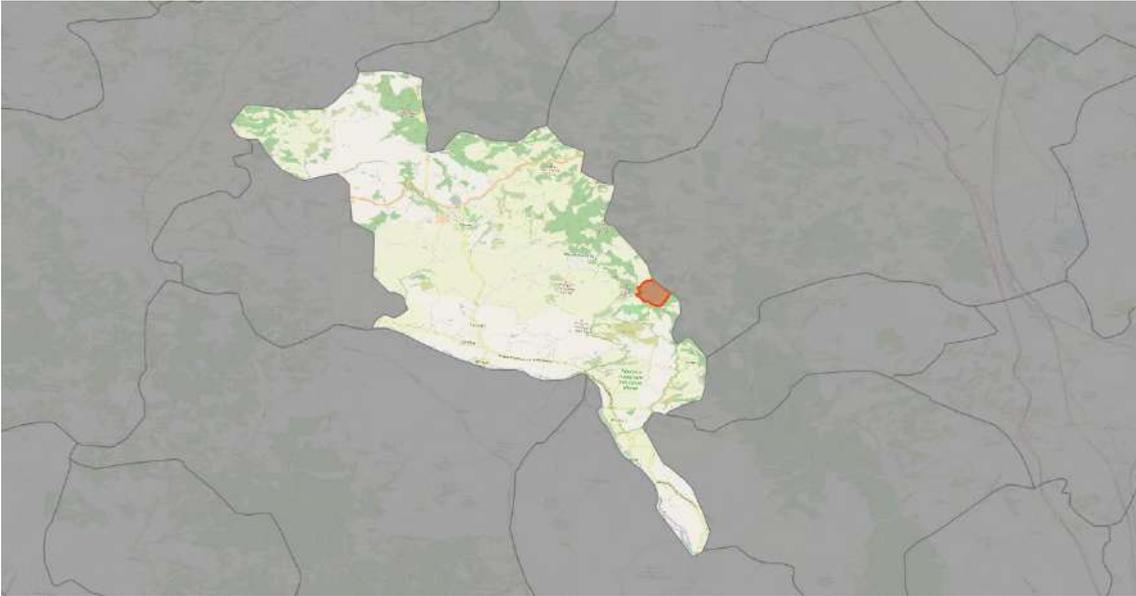
CODICE LOTTO	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA	N° BENI PER LOTTO
3D	Pienza - Le Sorbelle	Altri fabbricati (con pertinenze, giardini adiacenti ecc) es. residenziale, studi medici, commerciale, ecc.	5
4C	Pienza - Monticchiello	Terreni agricoli	46
4D	Pienza - Monticchiello	Altri fabbricati (con pertinenze, giardini adiacenti ecc) es. residenziale, studi medici, commerciale, ecc.	28
5B	Castiglione d’Orcia - Sant'Ansano	Produzione animale con terreni annessi	17
5C	Castiglione d’Orcia - Sant'Ansano	Terreni agricoli	66
6C	Montepulciano - Via della Montagna	Terreni agricoli	19
6D	Montepulciano - Via della Montagna	Altri fabbricati (con pertinenze, giardini adiacenti ecc) es. residenziale, studi medici, commerciale, ecc.	8
7A	Pienza - Villa Apparita	Agriturismo con terreni adiacenti	10
7C	Pienza - Villa Apparita	Terreni agricoli	15
7D	Pienza - Villa Apparita	Altri fabbricati (con pertinenze, giardini adiacenti ecc) es. residenziale, studi medici, commerciale, ecc.	8
TOT	-	-	325

2.1 CASA DEL BOSCO

L'area "Pienza – Casa del bosco" è stata individuata e delimitata in funzione della sua localizzazione, della morfologia e omogeneità delle caratteristiche principali della zona: presenza estesa di boscaglia. Si colloca nella zona Est del comune di Pienza, al confine con il comune di Montepulciano.

All'interno dell'area "Casa del Bosco" sono presenti esclusivamente Terreni e assenti i fabbricati.

Localizzazione generale dell'area denominata "Pienza - Casa del Bosco" all'interno del comune di Pienza



Localizzazione di dettaglio dell'area denominata "Pienza - Casa del Bosco" con all'interno gli immobili



L'estensione dell'area in mappa è pari a circa 81,8 ettari, superficie pari agli immobili oggetti di stima (ovvero del lotto 1C).

LEGENDA:

○ Beni del lotto 1C

2.1.1 LOTTO 1C

Il **Lotto 1C**, localizzato a “Pienza – Casa del bosco”, contiene beni appartenenti alla tipologia: “**Terreni agricoli**”. I beni immobili presenti nel lotto ammontano a n. 11.

L’area, nella quasi totalità, è boschiva ed è costeggiata al lato Sud dalla Strada Provinciale 88.

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 1C nell’area



Il **Lotto 1C** contiene beni contraddistinti al **N.C.T.** del Comune di **Pienza**; di seguito l’elenco dei suddetti beni immobili:

ID Bene	Tipo	Comune	Fog.	Part.	Sub.	Latitudine	Longitudine	Superficie (mq)
T_1C 88-29	T	Pienza	88	29		43,05765210	11,75164260	125,00
T_1C 88-31	T	Pienza	88	31		43,06057230	11,75578539	825,00
T_1C 89-19	T	Pienza	89	19		43,05248070	11,75382230	49.900,00
T_1C 89-51	T	Pienza	89	51		43,05338630	11,75732960	412.675,00
T_1C 88-15	T	Pienza	88	15		43,06022470	11,75520120	80,00
T_1C 88-16	T	Pienza	88	16		43,05956470	11,75568690	4.580,00
T_1C 88-18	T	Pienza	88	18		43,05724270	11,75118575	425,00
T_1C 88-21	T	Pienza	88	21		43,05962400	11,75323585	2.010,00
T_1C 88-23	T	Pienza	88	23		43,05843460	11,75211675	610,00
T_1C 88-24	T	Pienza	88	24		43,05721640	11,75100215	130,00
T_1C 88-25	T	Pienza	88	25		43,05792820	11,75654240	347.140,00

2.2 CHIESA SAN PELLEGRINO ALLE BRICCOLE

L'area "Castiglione D'Orcia – Chiesa San Pellegrino alle briccole" è stata individuata e delimitata in funzione della sua localizzazione, della morfologia e omogeneità delle caratteristiche principali della zona: presenza di terreni spogli di alberi per circa il 50% della superficie. Si colloca della zona Est del comune di Castiglione D'Orcia. All'interno dell'area "Chiesa san Pellegrino alle Briccole" sono presenti sia Terreni che fabbricati.

Localizzazione generale dell'area denominata "Castiglione D'Orcia-Chiesa san Pellegrino alle Briccole" all'interno del comune di Castiglione D'Orcia



Localizzazione di dettaglio dell'area denominata "Castiglione D'Orcia-Chiesa san Pellegrino alle Briccole" con all'interno gli immobili



L'estensione dell'area in mappa è pari a circa 60,8 ettari, mentre la superficie occupata dagli immobili oggetti di stima (ovvero la somma dei lotti 2B, 2C e 2D) occupano un'estensione minore, pari a circa 53,0 ettari.

LEGENDA:

-  Beni del lotto 2B
-  Beni del lotto 2C
-  Beni del lotto 2D

2.2.1 LOTTO 2B

Il **Lotto 2B**, localizzato a “Castiglione d’Orcia – Chiesa San Pellegrino alle briccole, contiene beni appartenenti alla tipologia: **“produzione animale”**. I beni immobili presenti nel lotto ammontano a n. 24.

L’area, nella totalità, è complessivamente pianeggiante e la coltura prevalente del terreno è “seminativo”. Gli appezzamenti di terreno facenti parte del lotto 2B sono pertanto utilizzati per il pascolo della pastorizia.

L’area evidenziata è costeggiata: al lato Sud-est dalla Strada Provinciale 40, al lato Est è diviso dall’area denominata “Castiglione d’Orcia – Sant’Ansano” dalla Strada Regionale 2.

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 2B nell’area



Il lotto 2B contiene beni contraddistinti al **N.C.T.** del Comune di Castiglione d’Orcia; di seguito l’elenco dei suddetti beni immobili:

ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub .	Latitudine	Longitudine	Superficie (mq)
F_2B 89-40 (4)	F	Castiglione e d’Orcia	89	40	4	42,98533290	11,68926790	1.256,50
F_2B 89-40 (3)	F	Castiglione e d’Orcia	89	40	3	42,98533290	11,68926790	438,00
F_2B 89-45	F	Castiglione e d’Orcia	89	45		42,98483620	11,68892630	45,00
F_2B 89-132	F	Castiglione e d’Orcia	89	132		42,98551540	11,68823980	53,00
T_2B 89-21	T	Castiglione e d’Orcia	89	21		42,98758590	11,68786530	6.760,00
T_2B 89-22	T	Castiglione e d’Orcia	89	22		42,98698440	11,68855340	20.740,00

ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub .	Latitudine	Longitudine	Superfici e (mq)
T_2B 89-23	T	Castiglione d'Orcia	89	23		42,98754820	11,68929120	14.350,00
T_2B 89-33	T	Castiglione d'Orcia	89	33		42,98594920	11,68815225	1.320,00
T_2B 89-35	T	Castiglione d'Orcia	89	35		42,98575330	11,68893335	4.920,00
T_2B 89-37	T	Castiglione d'Orcia	89	37		42,98637040	11,69108645	2.170,00
T_2B 89-38	T	Castiglione d'Orcia	89	38		42,98532960	11,68852465	410,00
T_2B 89-42	T	Castiglione d'Orcia	89	42		42,98543210	11,69082510	1.300,00
T_2B 89-43	T	Castiglione d'Orcia	89	43		42,98578520	11,69182125	23.170,00
T_2B 89-46	T	Castiglione d'Orcia	89	46		42,98461940	11,68959760	7.170,00
T_2B 89-47	T	Castiglione d'Orcia	89	47		42,98409440	11,69067120	25.240,00
T_2B 89-48	T	Castiglione d'Orcia	89	48		42,98533110	11,69151410	1.610,00
T_2B 89-49	T	Castiglione d'Orcia	89	49		42,98408380	11,69143295	12.380,00
T_2B 89-50	T	Castiglione d'Orcia	89	50		42,98280130	11,69242975	41.410,00
T_2B 89-51	T	Castiglione d'Orcia	89	51		42,98413790	11,69248305	18.040,00
T_2B 89-52	T	Castiglione d'Orcia	89	52		42,98462820	11,69296630	13.190,00
T_2B 89-54	T	Castiglione d'Orcia	89	54		42,98457990	11,69421230	6.260,00
T_2B 89-80	T	Castiglione d'Orcia	89	80		42,98665980	11,68812745	8.840,00
T_2B 89-82	T	Castiglione d'Orcia	89	82		42,98620880	11,68978095	5.240,00
T_2B 89-85	T	Castiglione d'Orcia	89	85		42,98816310	11,68766280	3.710,00

2.2.2 LOTTO 2C

Il **Lotto 2C**, localizzato a “Castiglione d’Orcia – Chiesa San Pellegrino alle briccole”, contiene beni appartenenti alla tipologia: “**Terreni agricoli**”. I beni immobili presenti nel lotto ammontano a n. 43.

L’area, nella totalità, è complessivamente pianeggiante e la coltura prevalente del terreno è “seminativo”.

L’area evidenziata è costeggiata: al lato Sud-est dalla Strada Provinciale 40, al lato Est è diviso dall’area denominata “Castiglione d’Orcia – Sant’Ansano” dalla Strada Regionale 2.

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 2C nell’area



Il **Lotto 2C** contiene beni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Castiglione d’Orcia; di seguito l’elenco dei suddetti beni immobili:

ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub .	Latitudine	Longitudine	Superfici e (mq)
T_2C 72-20	T	Castiglione e d’Orcia	72	20		42,98288410	11,69896010	5.750,00
T_2C 72-26	T	Castiglione e d’Orcia	72	26		42,98393810	11,69799330	6.120,00
T_2C 72-34	T	Castiglione e d’Orcia	72	34		42,98347880	11,69917470	2.310,00
T_2C 88-1	T	Castiglione e d’Orcia	88	1		42,98827320	11,68605335	9.330,00
T_2C 88-3	T	Castiglione e d’Orcia	88	3		42,98760590	11,68598270	31.900,00
T_2C 89-114	T	Castiglione e d’Orcia	89	114		42,98396750	11,69558470	12.960,00
T_2C 89-116	T	Castiglione e d’Orcia	89	116		42,98115140	11,69555150	12.075,00
T_2C 89-121	T	Castiglione e d’Orcia	89	121		42,98343690	11,69712790	9.875,00

ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub .	Latitudine	Longitudine	Superficie (mq)
T_2C 89-123	T	Castiglione d'Orcia	89	123		42,98441980	11,69661490	5.105,00
T_2C 89-125	T	Castiglione d'Orcia	89	125		42,98075400	11,69677915	56.040,00
T_2C 89-15	T	Castiglione d'Orcia	89	15		42,98939560	11,68947530	1.530,00
T_2C 89-16	T	Castiglione d'Orcia	89	16		42,98990790	11,68960240	5.318,00
T_2C 89-19	T	Castiglione d'Orcia	89	19		42,98935340	11,68768670	770,00
T_2C 89-20	T	Castiglione d'Orcia	89	20		42,98935340	11,68768670	11.160,00
T_2C 89-25	T	Castiglione d'Orcia	89	25		42,98761270	11,69001460	540,00
T_2C 89-26	T	Castiglione d'Orcia	89	26		42,98837850	11,69070185	1.090,00
T_2C 89-27	T	Castiglione d'Orcia	89	27		42,98774980	11,69238595	34.100,00
T_2C 89-28	T	Castiglione d'Orcia	89	28		42,98700970	11,69143610	5.490,00
T_2C 89-29	T	Castiglione d'Orcia	89	29		42,98651190	11,69348375	7.160,00
T_2C 89-30	T	Castiglione d'Orcia	89	30		42,98651190	11,69348375	15.740,00
T_2C 89-44	T	Castiglione d'Orcia	89	44		42,98542520	11,69391330	330,00
T_2C 89-55	T	Castiglione d'Orcia	89	55		42,98522410	11,69411660	220,00
T_2C 89-56	T	Castiglione d'Orcia	89	56		42,98472130	11,69455175	490,00
T_2C 89-57	T	Castiglione d'Orcia	89	57		42,98424370	11,69481590	500,00
T_2C 89-58	T	Castiglione d'Orcia	89	58		42,98568610	11,69499015	1.150,00
T_2C 89-60	T	Castiglione d'Orcia	89	60		42,98518960	11,69488545	1.980,00
T_2C 89-61	T	Castiglione d'Orcia	89	61		42,98417860	11,69562700	1.340,00
T_2C 89-62	T	Castiglione d'Orcia	89	62		42,98313840	11,69541375	2.600,00
T_2C 89-63	T	Castiglione d'Orcia	89	63		42,98257550	11,69502980	1.840,00
T_2C 89-67	T	Castiglione d'Orcia	89	67		42,98379190	11,69748540	6.550,00
T_2C 89-76	T	Castiglione d'Orcia	89	76		42,98134590	11,69549930	530,00
T_2C 89-77	T	Castiglione d'Orcia	89	77		42,98008160	11,69487550	2.010,00
T_2C 89-83	T	Castiglione d'Orcia	89	83		42,98262970	11,69835600	7.730,00

ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub .	Latitudine	Longitudine	Superfici e (mq)
T_2C 89-86	T	Castiglione d'Orcia	89	86		42,98885020	11,68872295	1.560,00
T_2C 89-87	T	Castiglione d'Orcia	89	87		42,98844380	11,68955510	790,00
T_2C 89-88	T	Castiglione d'Orcia	89	88		42,98892790	11,69087845	1.650,00
T_2C 89-89	T	Castiglione d'Orcia	89	89		42,98921720	11,69055365	672,00
T_2C 102-27	T	Castiglione d'Orcia	102	27		42,98186090	11,69025980	11.770,00
T_2C 102-75	T	Castiglione d'Orcia	102	75		42,98083790	11,69048740	13.585,00
T_2C 115-10	T	Castiglione d'Orcia	115	10		42,97881230	11,69449770	1.010,00
T_2C 115-15	T	Castiglione d'Orcia	115	15		42,97766720	11,69414180	1.110,00
T_2C 115-16	T	Castiglione d'Orcia	115	16		42,97881230	11,69449770	6.980,00
T_2C 115-25	T	Castiglione d'Orcia	115	25		42,97681140	11,69381805	870,00

2.2.3 LOTTO 2D

Il **Lotto 2D**, localizzato a “Castiglione D’Orcia – Chiesa San Pellegrino alle briccole”, contiene beni appartenenti alla tipologia: **“Altri fabbricati (con pertinenze, giardini adiacenti ecc)”**. I beni immobili presenti nel lotto ammontano a n.4.

L’area, nella totalità, è complessivamente pianeggiante e la coltura prevalente del terreno è “seminativo”.

L’area evidenziata è costeggiata: al lato Sud-est dalla Strada Provinciale 40, al lato Est è diviso dall’area denominata “Castiglione D’Orcia – Sant’Ansano” dalla Strada Regionale 2.

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 2D nell’area



Il **Lotto 2D** contiene beni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Castiglione D’Orcia; di seguito l’elenco dei suddetti beni immobili:

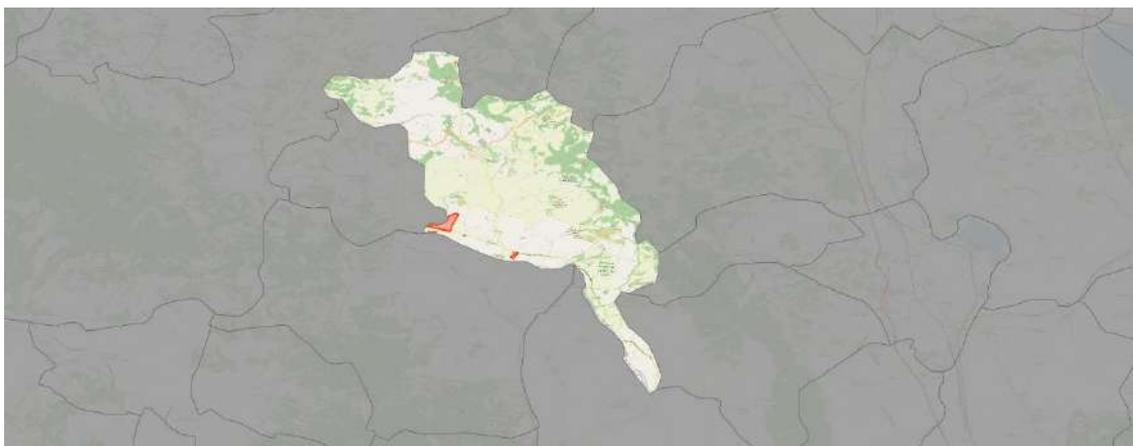
ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub .	Latitudine	Longitudine	Superfici e (mq)
F_2D 115-113 (1,3)	F	Castiglione e d’Orcia	115	113	1, 3	42,97608910	11,69494890	270,8
T_2D 114-23	T	Castiglione e d’Orcia	114	23		42,97605780	11,69423105	3.370,00
T_2D 114-39	T	Castiglione e d’Orcia	114	39		42,97548190	11,69510795	1.520,00
T_2D 115-26	T	Castiglione e d’Orcia	115	26		42,97616530	11,69461010	3.990,00

2.3 LE SORBELLE

L'area "Pienza – Le Sorbelle" è stata individuata e delimitata in funzione della sua localizzazione, della morfologia e omogeneità delle caratteristiche principali delle zone: presenza prevalente di terreni spogli di alberi. Si colloca della zona Ovest del comune di Pienza.

All'interno dell'area "Le Sorbelle" sono presenti sia Terreni che fabbricati.

Localizzazione generale dell'area denominata "Pienza – Le Sorbelle" all'interno del comune di Pienza



Localizzazione di dettaglio dell'area denominata "Pienza – Le Sorbelle" con all'interno gli immobili



L'estensione dell'area in mappa è pari a circa 65,8 ettari, mentre la superficie occupata dagli immobili oggetti di stima occupano un'estensione minore, pari a circa 65,6 ettari.

LEGENDA:

-  Beni del lotto 3A
-  Beni del lotto 3D

2.3.1 LOTTO 3A

Il **Lotto 3A**, localizzato a “Pienza – Le Sorbelle”, contiene beni appartenenti alla tipologia: “**agriturismo con terreni adiacenti**”. I beni immobili presenti nel lotto ammontano a n. 21.

L’area, nella totalità, è complessivamente pianeggiante e la coltura prevalente del terreno è “seminativo”.

L’area evidenziata confina: ai lati Nord, Sud, Est e Ovest da altri terreni seminativi. L’area è divisa dalla Strada Provinciale 53.

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 3A nell’area



Il **Lotto 3A** contiene beni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Pienza; di seguito l’elenco dei suddetti beni immobili:

ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub.	Latitudine	Longitudine	Superficie (mq)
F_3A 101-36/65 (n.8)	F	Pienza	101	36	14,15 16, 17 18, 19	43,03512570	11,66023520	1940,50
			101	65	5, 7			
T_3A 101-1	T	Pienza				43,03601480	11,64939920	6.720,00
T_3A 101-13	T	Pienza				43,03769720	11,65908515	18.410,00
T_3A 101-2	T	Pienza				43,03680330	11,65413910	1.820,00
T_3A 101-3	T	Pienza				43,03550930	11,65237963	132.480,00
T_3A 101-4	T	Pienza				43,03472510	11,65359199	36.940,00
T_3A 101-67	T	Pienza				43,03533680	11,65755629	162.198,00

ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub.	Latitudine	Longitudine	Superficie (mq)
T_3A 113-10	T	Pienza				43,03500630	11,64626800	1.155,00
T_3A 113-12	T	Pienza				43,03476430	11,64668798	205,00
T_3A 113-14	T	Pienza				43,03345080	11,65869355	11.215,00
T_3A 113-38	T	Pienza				43,03201730	11,64992115	480,00
T_3A 113-39	T	Pienza				43,03342140	11,65975302	140,00
T_3A 113-41	T	Pienza				43,03211560	11,64732098	60,00
T_3A 118-73	T	Pienza				43,02263820	11,69826725	16.200,00
T_3A 118-74	T	Pienza				43,02234630	11,69736355	33.330,00
T_3A 119-32	T	Pienza				43,02403710	11,69922015	1.890,00
T_3A 92-20	T	Pienza				43,04017880	11,65965850	118.600,00
T_3A 92-23	T	Pienza				43,04150040	11,66049599	9.210,00
T_3A 92-24	T	Pienza				43,03966940	11,65744364	2.030,00
T_3A 92-35	T	Pienza				43,03940320	11,65943560	26.560,00
T_3A 92-9	T	Pienza				43,04309600	11,66199803	71.970,00

2.3.2 LOTTO 3D

Il **Lotto 3D**, localizzato a “Pienza – Le Sorbelle”, contiene beni appartenenti alla tipologia: “**Altri fabbricati (con pertinenze, giardini adiacenti, ecc)**”. I beni immobili presenti nel lotto ammontano a n. 5.

L’area, nella totalità, è complessivamente pianeggiante e la coltura prevalente del terreno è “seminativo”.

L’area evidenziata confina: ai lati Nord, Sud, Est e Ovest da altri terreni seminativi. L’area è divisa dalla Strada Provinciale 53.

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 3D nell’area



Il **Lotto 3D** contiene beni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Pienza; di seguito l’elenco dei suddetti beni immobili:

ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub .	Latitudine	Longitudine	Superfici e (mq)
F_3D 115-117 (5,6)	F	Pienza	115	117	5-6	43,03140030	11,668017550	339,9
F_3D 115-117 (1)	F	Pienza	115	117	1	43,03140030	11,668017550	97,1
F_3D 115-117 (2)	F	Pienza	115	117	2	43,03140030	11,668017550	44,3
F_3D 115-117 (3)	F	Pienza	115	117	3	43,03140030	11,668017550	42,1
F_3D 115-117 (4)	F	Pienza	115	117	4	43,03140030	11,668017550	103,0

2.4 MONTICCHIELLO

L'area "Pienza – Monticchiello" è stata individuata e delimitata in funzione della sua localizzazione, della morfologia e omogeneità delle caratteristiche principali della zona: presenza di terreni spogli di alberi, di terreni cespugliati e boschivi. Si colloca della zona Est del comune di Pienza.

All'interno dell'area "Monticchiello" sono presenti sia Terreni che fabbricati.

Localizzazione generale dell'area denominata "Pienza – Monticchiello" all'interno del comune di Pienza



Localizzazione di dettaglio dell'area denominata "Pienza – Monticchiello" con all'interno gli immobili



L'estensione dell'area in mappa è pari a circa 65,9 ettari, mentre la superficie occupata dagli immobili oggetti di stima occupano un'estensione minore, pari a circa 55,8 ettari.

LEGENDA:

- Beni del lotto 4C
- Beni del lotto 4D

2.4.1 LOTTO 4C

Il **Lotto 4C**, localizzato a “Pienza – Monticchiello”, contiene beni appartenenti alla tipologia: “**Terreni agricoli**”. I beni immobili presenti nel lotto ammontano a n. 46.

Il Lotto, nella totalità, è complessivamente collinare e la coltura prevalente del terreno è “seminativo”, con una minor parte composta da terreni uliveti, pascoli cespugliati e boschi.

L’area evidenziata è: tagliata a metà dalla Strada Comunale Pienza-Monticchiello, a nord-ovest si colloca il centro storico di Monticchiello, i restanti perimetri dell’area confinano con altri terreni.

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 4C nell’area



Il **Lotto 4C** contiene beni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Pienza; di seguito l’elenco dei suddetti beni immobili:

ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub .	Latitudine	Longitudine	Superficie (mq)
T_4C 75-79	T	Pienza	75	79		43,05821310	11,74491758	26.020,00
T_4C 83-136	T	Pienza	83	136		43,05841960	11,73412469	2.350,00
T_4C 83-137	T	Pienza	83	137		43,05736080	11,73332901	38.740,00
T_4C 73-125	T	Pienza	73	125		43,06094060	11,73911892	4.980,00
T_4C 73-126	T	Pienza	73	126		43,05972210	11,73872393	4.300,00
T_4C 73-127	T	Pienza	73	127		43,05925720	11,74011725	210,00
T_4C 73-49	T	Pienza	73	49		43,06016990	11,73857232	5.560,00
T_4C 73-52	T	Pienza	73	52		43,06276020	11,73561843	750,00

ID Bene	Tipo	Comune	Fog	Part	Sub	Latitudine	Longitudine	Superficie (mq)
T_4C 73-53	T	Pienza	73	53		43,06156150	11,73789061	17.280,00
T_4C 73-54	T	Pienza	73	54		43,06273520	11,73861583	79.880,00
T_4C 73-59	T	Pienza	73	59		43,06164260	11,73420564	1.300,00
T_4C 73-63	T	Pienza	73	63		43,06117430	11,73401322	34.890,00
T_4C 73-67	T	Pienza	73	67		43,05971670	11,74012850	4.620,00
T_4C 73-68	T	Pienza	73	68		43,05937940	11,74082780	70,00
T_4C 73-71	T	Pienza	73	71		43,05971790	11,73792796	1.660,00
T_4C 73-72	T	Pienza	73	72		43,05919100	11,73792064	1.520,00
T_4C 73-73	T	Pienza	73	73		43,05914940	11,73824275	1.980,00
T_4C 73-74	T	Pienza	73	74		43,05940780	11,73885131	4.060,00
T_4C 73-78	T	Pienza	73	78		43,06407020	11,73585970	28.200,00
T_4C 73-80	T	Pienza	73	80		43,06138290	11,73361590	1.190,00
T_4C 73-83	T	Pienza	73	83		43,06236780	11,73472056	16.810,00
T_4C 73-93	T	Pienza	73	93		43,06261340	11,73687916	15.590,00
T_4C 85-2	T	Pienza	85	2		43,05699280	11,73438079	4.260,00
T_4C 85-3	T	Pienza	85	3		43,05699280	11,73438079	30.080,00
T_4C 85-40	T	Pienza	85	40		43,05716110	11,73419963	7.200,00
T_4C 85-41	T	Pienza	85	41		43,05374830	11,73430445	7.690,00
T_4C 85-5	T	Pienza	85	5		43,05593630	11,73587827	84.420,00
T_4C 86-1	T	Pienza	86	1		43,05884230	11,74055110	9.910,00
T_4C 86-103	T	Pienza	86	103		43,05836050	11,73771156	3.630,00
T_4C 86-4	T	Pienza	86	4		43,05842030	11,73791495	7.800,00
T_4C 86-10	T	Pienza	86	10		43,05722130	11,74167340	3.650,00
T_4C 86-14	T	Pienza	86	14		43,05665040	11,73944405	17.430,00
T_4C 86-46	T	Pienza	86	46		43,05701910	11,74270550	780,00
T_4C 86-48	T	Pienza	86	48		43,05693090	11,74286670	330,00
T_4C 86-49	T	Pienza	86	49		43,05677860	11,74179140	480,00
T_4C 86-50	T	Pienza	86	50		43,05676860	11,74126515	1.880,00
T_4C 86-51	T	Pienza	86	51		43,05672530	11,74091945	200,00
T_4C 86-52	T	Pienza	86	52		43,05759780	11,74116855	38.387,00

ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub .	Latitudine	Longitudine	Superfici e (mq)
T_4C 86-54	T	Pienza	86	54		43,05815670	11,74087900	180,00
T_4C 86-60	T	Pienza	86	60		43,05796740	11,74160650	40,00
T_4C 86-7	T	Pienza	86	7		43,05759780	11,74116855	5.290,00
T_4C 86-78	T	Pienza	86	78		43,05711310	11,74252670	1.750,00
T_4C 86-79	T	Pienza	86	79		43,05694240	11,74202020	670,00
T_4C 86-81	T	Pienza	86	81		43,05752440	11,74192850	815,00
T_4C 86-9	T	Pienza	86	9		43,05747140	11,74264000	980,00
T_4C 85-1	T	Pienza	85	1		43,05729300	11,73822305	3.620,00

2.4.2 LOTTO 4D

Il **Lotto 4D**, localizzato a “Pienza – Monticchiello”, contiene beni appartenenti alla tipologia: “**Altri fabbricati (con pertinenze, giardini adiacenti, ecc)**”. I beni immobili presenti nel lotto ammontano a n. 28.

L’area, nella totalità, è complessivamente collinare e la coltura prevalente del terreno è “Altri fabbricati”.

L’area evidenziata è: tagliata a metà dalla Strada Comunale Pienza-Monticchiello, a nord-ovest si colloca il centro storico di Monticchiello, i restanti perimetri dell’area confinano con altri terreni.

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 4D nell’area



Il **Lotto 4D** contiene beni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Pienza; di seguito l’elenco dei suddetti beni immobili:

ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub.	Latitudine	Longitudine	Superfici e (mq)
F_4D 73-122 (2,3,4)	F	Pienza	73	122	2,3, 4	43,05971750	11,732003400	1064,10
F_4D 86-53 (3,5)	F	Pienza	86	53	3,5	43,05846950	11,741312650	315,6
F_4D 73-309	F	Pienza	73	309		43,06058470	11,736551050	245,00
F_4D 86-113	F	Pienza	86	113		43,05787950	11,742368250	614,00
T_4D 73-124	T	Pienza	73	124		43,06004710	11,73246259	190,00
T_4D 73-197	T	Pienza	73	197		43,06143990	11,73627876	6.075,00
T_4D 73-198	T	Pienza	73	198		43,06082140	11,73631871	1.265,00
T_4D 73-99	T	Pienza	73	99		43,06038270	11,73626269	1.030,00

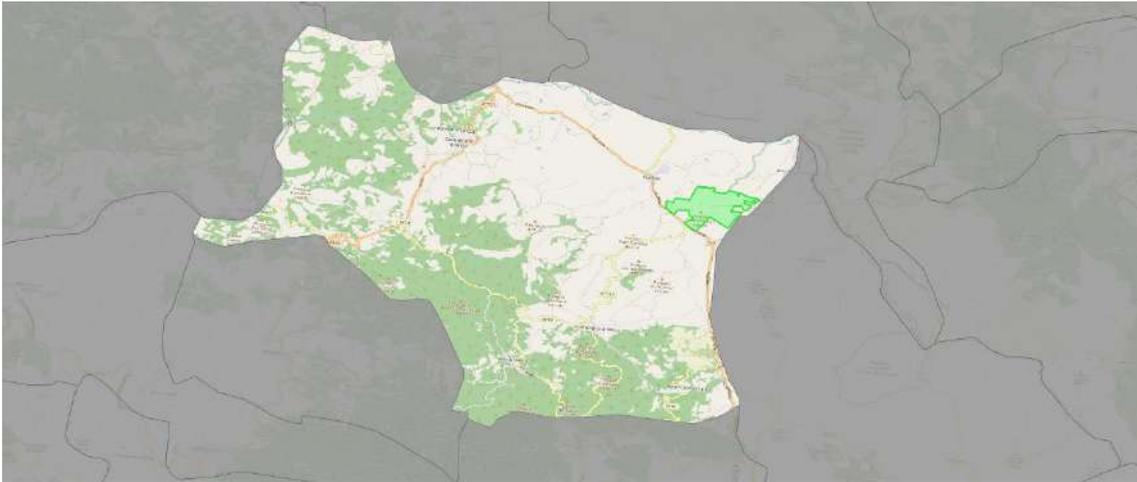
ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub.	Latitudine	Longitudine	Superfici e (mq)
T_4D 86-100	T	Pienza	86	100		43,05874350	11,74178315	300,00
T_4D 86-55	T	Pienza	86	55		43,05810220	11,74127670	260,00
T_4D 86-59	T	Pienza	86	59		43,05873100	11,74192380	220,00
T_4D 86-70	T	Pienza	86	70		43,05810180	11,74267965	110,00
T_4D 86-82	T	Pienza	86	82		43,05821730	11,74111995	700,00
T_4D 86-83	T	Pienza	86	83		43,05825870	11,74138660	100,00
T_4D 86-84	T	Pienza	86	84		43,05831720	11,74115840	40,00
T_4D 86-85	T	Pienza	86	85		43,05835530	11,74173205	780,00
T_4D 86-86	T	Pienza	86	86		43,05802070	11,74178525	210,00
T_4D 86-89	T	Pienza	86	89		43,05799190	11,74187865	15,00
T_4D 86-91	T	Pienza	86	91		43,05808100	11,74158086	350,00
T_4D 86-94	T	Pienza	86	94		43,05836030	11,74079225	325,00
T_4D 86-95	T	Pienza	86	95		43,05838160	11,74115665	187,00
T_4D 86-96	T	Pienza	86	96		43,05835710	11,74149040	592,00
T_4D 86-99	T	Pienza	86	99		43,05879070	11,74134650	450,00
T_4D 83-79	T	Pienza	83	79		43,05988070	11,73033348	2.880,00
T_4D 83-81	T	Pienza	83	81		43,05933640	11,73042154	1.440,00
T_4D 83-82	T	Pienza	83	82		43,05916490	11,73128053	4,00
T_4D 83-83	T	Pienza	83	83		43,05988070	11,73033348	12.026,00
T_4D 73-200	T	Pienza	73	200		43,06003829	11,73663050	3.105,00

2.5 SANT'ANSANO

L'area "Castiglione D'Orcia – Sant'Ansano" è stata individuata e delimitata in funzione della sua localizzazione, della morfologia e omogeneità delle caratteristiche principali della zona: presenza principale di terreni spogli di alberi. Si colloca della zona Est del comune di Castiglione D'Orcia.

All'interno dell'area "Sant'Ansano" sono presenti sia Terreni che fabbricati.

Localizzazione generale dell'area denominata "Castiglione D'Orcia – Sant'Ansano" all'interno del comune di Castiglione D'Orcia



Localizzazione di dettaglio dell'area denominata "Castiglione D'Orcia – Sant'Ansano" con all'interno gli immobili



L'estensione dell'area in mappa è pari a circa 223,8 ettari, mentre la superficie occupata dagli immobili oggetti di stima occupano un'estensione minore, pari a circa 221,3 ettari.

LEGENDA:

-  Beni del lotto 5B
-  Beni del lotto 5C

2.5.1 LOTTO 5B

Il **Lotto 5B**, localizzato a “Castiglione d’Orcia – Sant’Ansano”, contiene beni appartenenti alla tipologia: **“Produzione animale con terreni annessi”** I beni immobili presenti nel lotto ammontano a n. 17.

L’area, nella totalità, è complessivamente collinare e la coltura prevalente del terreno è **“Produzione animale con terreni annessi”**.

L’area evidenziata viene toccata perimetralmente a Sud Est dal torrente Formone e dalla Strada Provinciale Traversa Amiata Chianciano, a Sud Ovest scorre invece la via Cassia mentre a nord confina con altri terreni.

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 5B nell’area



Il **Lotto 5B** contiene beni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Castiglione d’Orcia; di seguito l’elenco dei suddetti beni immobili:

ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub.	Latitudine	Longitudine	Superfici e (mq)
F_5B 72-43	F	Castiglione e D’Orcia	72	43		42,99307250	11,70622320	415,10
F_5B 72-47	F	Castiglione e D’Orcia	72	47		42,99351050	11,70641385	2.395,40
F_5B 72-12 (1,2,3,4)	F	Castiglione e D’Orcia	72	12	1,2,3,4	42,99246960	11,70130860	858,90
T_5B 72-10	T	Castiglione e D’Orcia	72	10		42,99438765	11,70702696	1.160,00
T_5B 72-13	T	Castiglione e D’Orcia	72	13		42,99138440	11,70204270	28.360,00
T_5B 72-14	T	Castiglione e D’Orcia	72	14		42,99222020	11,70271315	35.170,00
T_5B 72-15	T	Castiglione e D’Orcia	72	15		42,99213490	11,70562470	28.600,00

ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub.	Latitudine	Longitudine	Superfici e (mq)
T_5B 72-16	T	Castiglione e D'Orcia	72	16		42,99130690	11,70575760	12.460,00
T_5B 72-17	T	Castiglione e D'Orcia	72	17		42,99005090	11,70177950	26.860,00
T_5B 72-18	T	Castiglione e D'Orcia	72	18		42,99005090	11,70177950	66.310,00
T_5B 72-19	T	Castiglione e D'Orcia	72	19		42,98846650	11,70292854	20.860,00
T_5B 72-46	T	Castiglione e D'Orcia	72	46		42,99381280	11,70554795	22.281,00
T_5B 72-6	T	Castiglione e D'Orcia	72	6		42,99398600	11,70320062	34.050,00
T_5B 72-7	T	Castiglione e D'Orcia	72	7		42,99359080	11,70245370	56.260,00
T_5B 72-8	T	Castiglione e D'Orcia	72	8		42,99387660	11,70355555	1.290,00
T_5B 73-3	T	Castiglione e D'Orcia	73	3		42,99600700	11,70524905	10.210,00
T_5B 74-3	T	Castiglione e D'Orcia	74	3		42,99197350	11,70720045	3.460,00

2.5.2 LOTTO 5C

Il **Lotto 5C**, localizzato a “Castiglione D’Orcia – Sant’Ansano”, contiene beni appartenenti alla tipologia: **“Produzione animale con terreni annessi”** I beni immobili presenti nel lotto ammontano a n. 66.

L’area, nella totalità, è complessivamente collinare e la coltura prevalente del terreno è “Terreni agricoli”.

L’area evidenziata viene toccata perimetralmente a Sud Est dal torrente Formone e dalla Strada Provinciale Traversa Amiata Chianciano, a Sud Ovest scorre invece la via Cassia mentre a nord confina con altri terreni.

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 5C nell’area



Il **Lotto 5C** contiene beni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Castiglione D’Orcia; di seguito l’elenco dei suddetti beni immobili:

ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub .	Latitudine	Longitudine	Superficie (mq)
F_5C 89-133	F	Castiglione e D’Orcia	89	133		42,99137910	11,69930270	445,70
F_5C 89-134	F	Castiglione e D’Orcia	89	134		42,99102610	11,69881190	352,00
T_5C 72-1	T	Castiglione e D’Orcia	72	1		42,99749720	11,70285720	94.210,00
T_5C 72-2	T	Castiglione e D’Orcia	72	2		42,99686880	11,70021510	82.550,00
T_5C 72-21	T	Castiglione e D’Orcia	72	21		42,98908600	11,69836530	27.836,00
T_5C 72-22	T	Castiglione e D’Orcia	72	22		42,98803760	11,70000005	136.310,00
T_5C 72-23	T	Castiglione e D’Orcia	72	23		42,98572970	11,70031905	19.980,00
T_5C 72-24	T	Castiglione e D’Orcia	72	24		42,98572970	11,70031905	2.850,00

ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub .	Latitudine	Longitudine	Superficie (mq)
T_5C 72-25	T	Castiglione e D'Orcia	72	25		42,98521060	11,69963955	9.570,00
T_5C 72-27	T	Castiglione e D'Orcia	72	27		42,98459560	11,69955010	30.210,00
T_5C 72-28	T	Castiglione e D'Orcia	72	28		42,98405970	11,69999957	4.630,00
T_5C 72-3	T	Castiglione e D'Orcia	72	3		42,99600700	11,70524905	128.710,00
T_5C 72-32	T	Castiglione e D'Orcia	72	32		42,98520160	11,69702665	4.160,00
T_5C 72-5	T	Castiglione e D'Orcia	72	5		42,99519480	11,70004645	13.280,00
T_5C 72-4	T	Castiglione e D'Orcia	72	4		42,99368020	11,69885920	71.460,00
T_5C 73-11	T	Castiglione e D'Orcia	73	11		42,99652790	11,71717210	7.380,00
T_5C 73-12	T	Castiglione e D'Orcia	73	12		42,99597460	11,71929335	25.070,00
T_5C 73-13	T	Castiglione e D'Orcia	73	13		42,99648660	11,71151945	5.430,00
T_5C 73-14	T	Castiglione e D'Orcia	73	14		42,99609710	11,71242160	22.600,00
T_5C 73-15	T	Castiglione e D'Orcia	73	15		42,99528360	11,71567482	40.370,00
T_5C 73-16	T	Castiglione e D'Orcia	73	16		42,99542340	11,71802430	21.190,00
T_5C 73-17	T	Castiglione e D'Orcia	73	17		42,99593480	11,71825800	2.510,00
T_5C 73-21	T	Castiglione e D'Orcia	73	21		42,99643670	11,70971350	2.370,00
T_5C 73-22	T	Castiglione e D'Orcia	73	22		42,99507450	11,70997790	12.140,00
T_5C 73-23	T	Castiglione e D'Orcia	73	23		42,99507450	11,70997790	33.190,00
T_5C 73-24	T	Castiglione e D'Orcia	73	24		42,99463440	11,71072065	11.170,00
T_5C 73-25	T	Castiglione e D'Orcia	73	25		42,99517440	11,71099420	2.800,00
T_5C 73-27	T	Castiglione e D'Orcia	73	27		42,99380950	11,71689130	25.230,00
T_5C 73-29	T	Castiglione e D'Orcia	73	29		42,99444770	11,70809275	11.860,00
T_5C 73-31	T	Castiglione e D'Orcia	73	31		42,99444720	11,71346165	43.755,00
T_5C 73-33	T	Castiglione e D'Orcia	73	33		42,99296280	11,71628085	29.635,00
T_5C 73-35	T	Castiglione e D'Orcia	73	35		42,99327910	11,71022060	73.140,00
T_5C 73-4	T	Castiglione e D'Orcia	73	4		42,99725900	11,71041155	47.390,00

ID Bene	Tipo	Comune	Fog	Part	Sub	Latitudine	Longitudine	Superficie (mq)
T_5C 73-5	T	Castiglione e D'Orcia	73	5		42,99749540	11,71257910	20.360,00
T_5C 73-6	T	Castiglione e D'Orcia	73	6		42,99688120	11,71518285	35.160,00
T_5C 74-10	T	Castiglione e D'Orcia	74	10		42,99028000	11,70571615	20.190,00
T_5C 74-11	T	Castiglione e D'Orcia	74	11		42,99016210	11,70699770	11.720,00
T_5C 74-12	T	Castiglione e D'Orcia	74	12		42,98950700	11,70886540	18.850,00
T_5C 74-13	T	Castiglione e D'Orcia	74	13		42,98963990	11,71056635	42.740,00
T_5C 74-14	T	Castiglione e D'Orcia	74	14		42,98757440	11,70996345	80.780,00
T_5C 74-15	T	Castiglione e D'Orcia	74	15		42,98757440	11,70996345	30.560,00
T_5C 74-16	T	Castiglione e D'Orcia	74	16		42,98836880	11,71176605	20.700,00
T_5C 74-17	T	Castiglione e D'Orcia	74	17		42,98647450	11,71120110	15.660,00
T_5C 74-18	T	Castiglione e D'Orcia	74	18		42,98970550	11,71353360	67.594,00
T_5C 74-4	T	Castiglione e D'Orcia	74	4		42,99143690	11,70765835	10.770,00
T_5C 74-5	T	Castiglione e D'Orcia	74	5		42,99207920	11,70818410	12.750,00
T_5C 74-6	T	Castiglione e D'Orcia	74	6		42,99163840	11,70947185	48.950,00
T_5C 74-7	T	Castiglione e D'Orcia	74	7		42,99122300	11,71107000	13.130,00
T_5C 74-9	T	Castiglione e D'Orcia	74	9		42,99028000	11,70571615	2.950,00
T_5C 89-10	T	Castiglione e D'Orcia	89	10		42,98985820	11,69813170	25.870,00
T_5C 89-24	T	Castiglione e D'Orcia	89	24		42,98920200	11,68889070	1.550,00
T_5C 89-3	T	Castiglione e D'Orcia	89	3		42,99259380	11,68900520	1.040,00
T_5C 89-4	T	Castiglione e D'Orcia	89	4		42,99135160	11,68881915	3.230,00
T_5C 89-5	T	Castiglione e D'Orcia	89	5		42,99142480	11,68969200	30.060,00
T_5C 89-59	T	Castiglione e D'Orcia	89	59		42,98598610	11,69575110	80,00
T_5C 89-6	T	Castiglione e D'Orcia	89	6		42,99130420	11,69072860	13.080,00
T_5C 89-90	T	Castiglione e D'Orcia	89	90		42,99382050	11,69172890	170,00
T_5C 89-93	T	Castiglione e D'Orcia	89	93		42,99409540	11,69225530	790,00

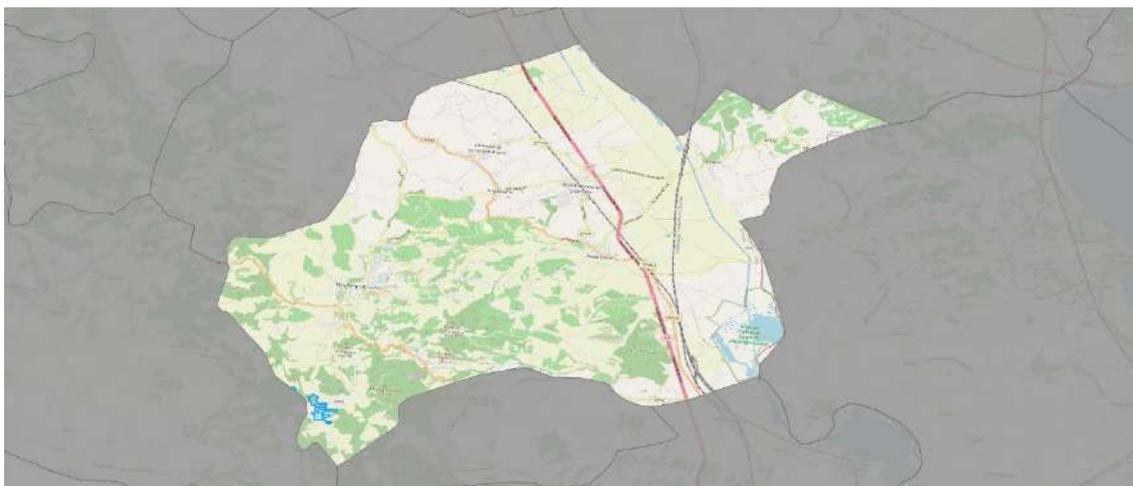
ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub .	Latitudine	Longitudine	Superficie (mq)
T_5C 89-94	T	Castiglione e D'Orcia	89	94		42,98917840	11,69001865	2.910,00
T_5C 89-1	T	Castiglione e D'Orcia	89	1		42,99312850	11,69167965	2.700,00
T_5C 89-2	T	Castiglione e D'Orcia	89	2		42,99250680	11,69678005	133.160,00
T_5C 89-7	T	Castiglione e D'Orcia	89	7		42,99090310	11,69339225	96.530,00
T_5C 89-8	T	Castiglione e D'Orcia	89	8		42,99090310	11,69339225	9.630,00
T_5C 89-81	T	Castiglione e D'Orcia	89	81		42,99323680	11,69302935	31.200,00
T_5C 89-9	T	Castiglione e D'Orcia	89	9		42,99079100	11,69646140	7.140,00
T_5C 89-91	T	Castiglione e D'Orcia	89	91		42,99074810	11,69070650	10.190,00

2.6 VIA DELLA MONTAGNA

L'area "Montepulciano – Via della montagna" è stata individuata e delimitata in funzione della sua localizzazione, della morfologia e omogeneità delle caratteristiche principali della zona: presenza di terreni spogli di alberi, di terreni cespugliati e boschivi. Si colloca della zona Sud-Ovest del comune di Montepulciano.

All'interno dell'area "Via della Montagna" sono presenti sia Terreni che fabbricati.

Localizzazione generale dell'area denominata "Montepulciano – Via della Montagna" all'interno del comune di Montepulciano



Localizzazione di dettaglio dell'area denominata "Montepulciano – Via della Montagna" con all'interno gli immobili



L'estensione dell'area in mappa è pari a circa 27,4 ettari, mentre la superficie occupata dagli immobili oggetti di stima occupano un'estensione minore, pari a circa 25,8 ettari.

LEGENDA:

- Beni del lotto 6C
- Beni del lotto 6D

2.6.1 LOTTO 6C

Il **Lotto 6C**, localizzato a “Montepulciano – Via della montagna”, contiene beni appartenenti alla tipologia: “**Terreni agricoli**”. I beni immobili presenti nel lotto ammontano a n. 19.

Il Lotto, nella totalità, è complessivamente collinare e la coltura prevalente del terreno è “seminativo”, con una minor parte composta da area boschiva.

L’area evidenziata è tagliata orizzontalmente dalla Strada Provinciale 88 e verticalmente da Via della Montagna, al lato Nord costeggiata da Via Pianoia, infine i restanti perimetri dell’area confinano con altri terreni.

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 6C nell’area



Il **Lotto 6C** contiene beni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Montepulciano; di seguito l’elenco dei suddetti beni immobili:

ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub .	Latitudine	Longitudine	Superfici e (mq)
T_6C 166-50	T	Montepulciano	166	50		43,05677330	11,76324500	7.085,00
T_6C 170-27	T	Montepulciano	170	27		43,05337010	11,77073390	27.470,00
T_6C 170-35	T	Montepulciano	170	35		43,05243780	11,77419155	9.310,00
T_6C 170-36	T	Montepulciano	170	36		43,05232170	11,77257280	6.800,00
T_6C 170-52	T	Montepulciano	170	52		43,05454290	11,77085280	27.630,00
T_6C 170-69	T	Montepulciano	170	69		43,05266470	11,77037530	17.510,00

ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub .	Latitudine	Longitudine	Superficie (mq)
T_6C 170-72	T	Montepulciano	170	72		43,05178920	11,77065640	5.800,00
T_6C 171-14	T	Montepulciano	171	14		43,04828520	11,77556110	19.540,00
T_6C 171-50	T	Montepulciano	171	50		43,05039650	11,77694793	15.320,00
T_6C 171-59	T	Montepulciano	171	59		43,04623400	11,77725520	2.280,00
T_6C 171-60	T	Montepulciano	171	60		43,04830090	11,77631517	380,00
T_6C 171-65	T	Montepulciano	171	65		43,04613270	11,77637870	6.550,00
T_6C 171-70	T	Montepulciano	171	70		43,05017020	11,77471093	10.000,00
T_6C 173-24	T	Montepulciano	173	24		43,04778030	11,77185815	3.880,00
T_6C 173-4	T	Montepulciano	173	4		43,04884140	11,77253795	8.380,00
T_6C 173-40	T	Montepulciano	173	40		43,04800400	11,77290210	55.240,00
T_6C 173-46	T	Montepulciano	173	46		43,04709670	11,77404410	3.920,00
T_6C 173-47	T	Montepulciano	173	47		43,04827330	11,77111025	1.680,00
T_6C 173-49	T	Montepulciano	173	49		43,04870060	11,77071775	2.900,00

2.6.2 LOTTO 6D

Il **Lotto 6D**, localizzato a “Montepulciano – Via della montagna”, contiene beni appartenenti alla tipologia: **“Altri fabbricati (con pertinenze, giardini adiacenti ecc)”**. I beni immobili presenti nel lotto ammontano a n. 8.

Il Lotto, nella totalità, è complessivamente collinare e la coltura prevalente del terreno è “seminativo”, con una minor parte composta da area boschiva.

L’area evidenziata è tagliata orizzontalmente dalla Strada Provinciale 88 e verticalmente da Via della Montagna, al lato Nord costeggiata da Via Pianoia, infine i restanti perimetri dell’area confinano con altri terreni.

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 6D nell’area



Il **Lotto 6D** contiene beni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Montepulciano; di seguito l’elenco dei suddetti beni immobili:

ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub .	Latitudine	Longitudine	Superfici e (mq)
F_6D 173-3 (3,7,8,9)	F	Montepulciano	173	3	3,7,8,9	43,05063990	11,77345680	399,30
F_6D 173-70 (2)	F	Montepulciano	173	70	2	43,05062400	11,77303315	538,00
F_6D 173-70 (3)	F	Montepulciano	173	70	3	43,05062400	11,77303315	205,10
F_6D 173-77	F	Montepulciano	173	77		43,05104350	11,77322505	-*
T_6D 173-1	T	Montepulciano	173	1		43,05098030	11,77388225	7.330,00
T_6D 173-2	T	Montepulciano	173	2		43,05081980	11,77221605	6.120,00

ID Bene	Tipo	Comune	Fog .	Part .	Sub .	Latitudine	Longitudine	Superficie (mq)
T_6D 173-33	T	Montepulciano	173	33		43,05098030	11,77388225	3.510,00
T_6D 173-38	T	Montepulciano	173	38		43,05026350	11,77222305	7.790,00

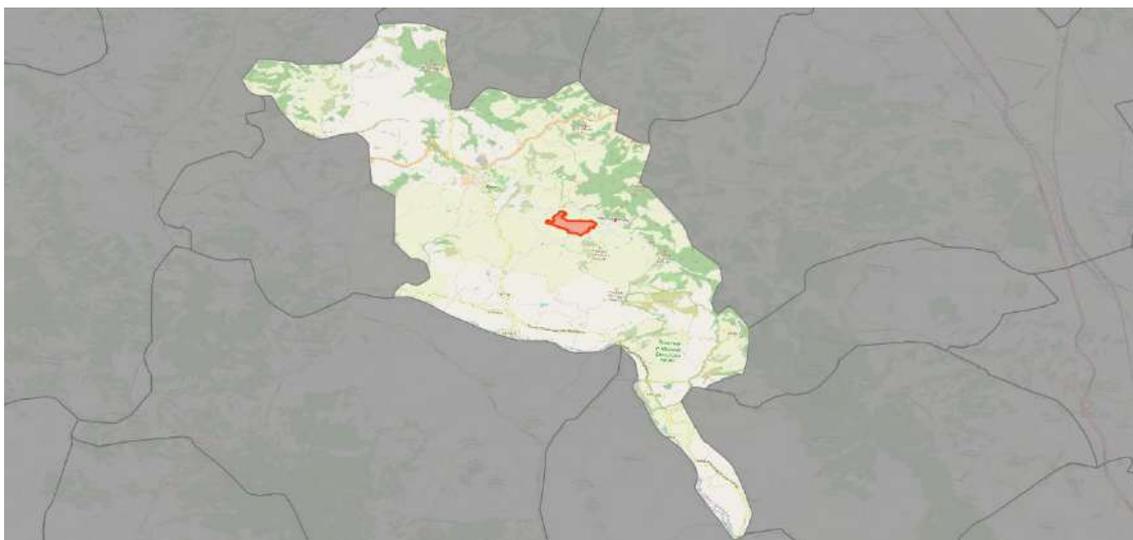
Nota: la superficie del bene F_6D 173-77 è stata ricompresa nel conteggio del bene F_6D 173-70 (2).

2.7 VILLA APPARITA

L'area "Pienza – Villa Apparita" è stata individuata e delimitata in funzione della sua localizzazione, della morfologia e omogeneità delle caratteristiche principali della zona: presenza di terreni spogli di alberi e di terreni cespugliati. Si colloca nella zona centrale del comune di Pienza.

All'interno dell'area "Villa Apparita" sono presenti sia Terreni che fabbricati.

Localizzazione generale dell'area denominata "Pienza – Villa Apparita" all'interno del comune di Pienza



Localizzazione di dettaglio dell'area denominata "Pienza – Villa Apparita" con all'interno gli immobili



L'estensione dell'area in mappa è pari a circa 65,6 ettari, mentre la superficie occupata dagli immobili oggetti di stima occupano un'estensione minore, pari a circa 65,4 ettari.

LEGENDA:

-  Beni del lotto 7A
-  Beni del lotto 7C
-  Beni del lotto 7D

2.7.1 LOTTO 7A

Il **Lotto 7A**, localizzato a “Pienza – Villa Apparita”, contiene beni appartenenti alla tipologia: “**agriturismo con terreni adiacenti**”. I beni immobili presenti nel lotto ammontano a n. 10.

Il Lotto, nella totalità, è complessivamente collinare e la coltura prevalente del terreno è “seminativo”, con una minima parte composta da area boschiva.

L’area evidenziata è: tagliata orizzontalmente da una diramazione della Strada Provinciale 88, al lato Sud è costeggiata dalla Strada Provinciale 88, infine i restanti perimetri dell’area confinano con altri terreni.

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 7A nell’area



Il **Lotto 7A** contiene beni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Pienza; di seguito l’elenco dei suddetti beni immobili:

ID Bene	Tipo	Comune	Fog.	Part.	Sub.	Latitudine	Longitudine	Superficie (mq)
F_7A 81-6 (6,7,8,9)	F	Pienza	81	6	6, 7, 8, 9	43,06238080	11,71484625	544,20
F_7A 70-128	T	Pienza	70	128		43,06260730	11,71342900	189,00
T_7A 70-34	T	Pienza	70	34		43,06576130	11,71584270	10.910,00
T_7A 70-40	T	Pienza	70	40		43,06541740	11,71306980	10.240,00
T_7A 70-48	T	Pienza	70	48		43,06459840	11,71480585	165.670,00
T_7A 70-51	T	Pienza	70	51		43,06298940	11,71354445	420,00
T_7A 70-62	T	Pienza	70	62		43,06569270	11,71277820	27.440,00
T_7A 81-158	T	Pienza	81	158		43,06178300	11,70892380	1.040,00

ID Bene	Tipo	Comune	Fog.	Part.	Sub.	Latitudine	Longitudine	Superficie (mq)
T_7A 81-160	T	Pienza	81	160		43,06236660	11,71248645	78.420,00
T_7A 81-5	T	Pienza	81	5		43,06263550	11,70945935	19.880,00

2.7.2 LOTTO 7C

Il **Lotto 7C**, localizzato a “Pienza – Villa Apparita”, contiene beni appartenenti alla tipologia: “**Terreni agricoli**”. I beni immobili presenti nel lotto ammontano a n. 15.

Il Lotto, nella totalità, è complessivamente collinare e la coltura prevalente del terreno è “seminativo”, con una minima parte composta da area boschiva.

L’area evidenziata è: tagliata orizzontalmente da una diramazione della Strada Provinciale 88, al lato Sud è costeggiata dalla Strada Provinciale 88, infine i restanti perimetri dell’area confinano con altri terreni.

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 7C nell’area



Il **Lotto 7C** contiene beni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Pienza; di seguito l’elenco dei suddetti beni immobili:

ID Bene	Tipo	Comune	Fog.	Part.	Sub.	Latitudine	Longitudine	Superficie (mq)
T_7C 70-109	T	Pienza	70	109		43,06847380	11,70526080	21.800,00
T_7C 70-27	T	Pienza	70	27		43,06767600	11,70499795	3.640,00
T_7C 70-28	T	Pienza	70	28		43,06847380	11,70526080	20.720,00
T_7C 70-33	T	Pienza	70	33		43,06660820	11,71763540	2.470,00
T_7C 70-35	T	Pienza	70	35		43,06697150	11,70316165	6.630,00
T_7C 70-36	T	Pienza	70	36		43,06661620	11,70386745	15.070,00
T_7C 70-37	T	Pienza	70	37		43,06687010	11,70446750	3.780,00
T_7C 70-44	T	Pienza	70	44		43,06508330	11,70067730	8.260,00
T_7C 70-45	T	Pienza	70	45		43,06484650	11,70111575	6.970,00
T_7C 70-46	T	Pienza	70	46		43,06567760	11,70268575	4.190,00

ID Bene	Tip o	Comune	Fog.	Part.	Sub .	Latitudine	Longitudine	Superficie (mq)
T_7C 70-47	T	Pienza	70	47		43,06470530	11,70542875	48.450,00
T_7C 70-73	T	Pienza	70	73		43,06515240	11,70670875	127.720,00
T_7C 70-80	T	Pienza	70	80		43,06642660	11,70441205	7.230,00
T_7C 70-81	T	Pienza	70	81		43,06477680	11,70224180	9.580,00
T_7C 81-156	T	Pienza	81	156		43,06288890	11,70818940	2.020,00

2.7.3 LOTTO 7D

Il **Lotto 7D**, localizzato a “Pienza – Villa Apparita”, contiene beni appartenenti alla tipologia: “**Altri fabbricati**”. I beni immobili presenti nel lotto ammontano a n. 8.

L’area, nella totalità, è complessivamente collinare e la coltura prevalente del terreno è “Seminativo”.

L’area evidenziata è tagliata orizzontalmente da una diramazione della Strada Provinciale 88, il lato Sud è costeggiata dalla Strada Provinciale 88, infine i restanti perimetri dell’area confinano con altri terreni.

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 7D nell’area



Il **Lotto 7D** contiene beni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Pienza; di seguito l’elenco dei suddetti beni immobili:

ID Bene	Tip o	Comune	Fog.	Part.	Sub .	Latitudine	Longitudine	Superficie (mq)
F_7D 70-43 (3,4)	F	Pienza	70	43	3,4	43,0648355	11,7119013	567,00
F_7D 71-266 (3)	F	Pienza	71	266	3	43,0677967	11,7264512	102,20
T_7D 70-134	T	Pienza	70	134		43,06463350	11,71247510	2.800,00
T_7D 70-38	T	Pienza	70	38		43,06592550	11,71016245	4.640,00
T_7D 70-39	T	Pienza	70	39		43,06579400	11,71102880	4.260,00
T_7D 70-41	T	Pienza	70	41		43,06496560	11,71001085	6.150,00
T_7D 70-42	T	Pienza	70	42		43,06493880	11,71106395	4.310,00
T_7D 70-61	T	Pienza	70	61		43,06534210	11,70992945	16.480,00

3 PROVENIENZA E TITOLARITÀ

I beni oggetto della presente perizia sono precedentemente stati oggetto della *Nota di Trascrizione Registro Generale n.1784 e Registro Particolare n.1364 Presentazione n.11 del 28/04/2022* con cui il Tribunale di Pisa ha trascritto l'atto giudiziario *Numero di Repertorio 1498/2021 del 18/08/2021* di trasferimento del diritto di proprietà dei beni a favore della *"Massa dei creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di [REDACTED]"*.

Si sottolinea come risultino presenti altri beni, di proprietà dei soggetti sopracitati, per i quali non è stato ancora effettuato il trasferimento del diritto di proprietà a favore della *"Massa dei creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di [REDACTED]"*.

Tali beni, anch'essi oggetto della presente perizia, dovranno essere trasferiti alla sopracitata *Massa di creditori*, e sono i seguenti:

Id bene	Comune	Tipo di bene
T_3A 118-73	Pienza	Terreno
T_7A 81-158	Pienza	Terreno
T_7A 81-160	Pienza	Terreno
T_7A 81-5	Pienza	Terreno
T_7C 81-156	Pienza	Terreno

Nella determinazione dei valori di vendita si tiene conto della quota di proprietà intestata, come suddetto, che per ogni bene è pari al 100% ad eccezione dei bei di seguito elencati per cui è pari al 50%:

Id bene	Comune	Tipo di bene
T_3A 92-35	Pienza	Terreno
F_3D 115-117 (5,6)	Pienza	Fabbricato
F_3D 115-117 (1)	Pienza	Fabbricato
F_3D 115-117 (2)	Pienza	Fabbricato
F_3D 115-117 (3)	Pienza	Fabbricato
F_3D 115-117 (4)	Pienza	Fabbricato

RELAZIONE DI DUE DILIGENZE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

“VAL D’ORCIA”

SEZIONE 2

Beni immobili nei comuni di:

MONTEPULCIANO, PIENZA, CASTIGLIONE D’ORCIA

Patrimonio di:

[REDACTED]

[REDACTED]



TRIBUNALE DI PISA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato [REDACTED]

Composizione crisi da sovra indebitamento L. n. 3/2012

Provvedimento **RG n. 1498/2021** – Liquidazione Patrimonio del Debitore

FEBBRAIO 2024

Sommario

4	DUE DILIGENCE IMMOBILIARE	3
4.1	CASA DEL BOSCO	3
4.1.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	3
4.1.2	LOTTO 1C.....	6
4.1.2.1	Catasto Terreni	6
4.1.2.2	Consistenze	10
4.2	CHIESA SAN PELLEGRINO ALLE BRICCOLE.....	11
4.2.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	11
4.2.2	LOTTO 2B.....	16
4.2.2.1	Catasto Terreni	16
4.2.2.2	Catasto Fabbricati.....	19
4.2.2.3	Consistenze.....	21
4.2.2.4	Stato di conservazione dei fabbricati	24
4.2.3	LOTTO 2C.....	28
4.2.3.1	Catasto Terreni	28
4.2.3.2	Consistenze.....	38
4.2.4	LOTTO 2D	39
4.2.4.1	Catasto Terreni	39
4.2.4.2	Catasto Fabbricati.....	41
4.2.4.3	Consistenze.....	43
4.2.4.4	Stato di conservazione dei fabbricati	45
4.3	LE SORBELLE	47
4.3.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	47
4.3.2	LOTTO 3A	52
4.3.2.1	Catasto Terreni	52
4.3.2.2	Catasto Fabbricati.....	58
4.3.2.3	Consistenze.....	66
4.3.2.4	Stato di conservazione dei fabbricati	70
4.3.3	LOTTO 3D	82
4.3.3.1	Catasto Fabbricati.....	82
4.3.3.2	Consistenze.....	85
4.3.3.3	Stato di conservazione dei fabbricati	87
4.4	MONTICCHIELLO	93
4.4.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	93
4.4.2	LOTTO 4C.....	96
4.4.2.1	Catasto Terreni	96
4.4.2.2	Consistenze.....	105
4.4.3	LOTTO 4D	107
4.4.3.1	Catasto Terreni	107
4.4.3.2	Catasto Fabbricati.....	111
4.4.3.3	Consistenze.....	117
4.4.3.4	Stato di conservazione dei fabbricati	120

4 DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

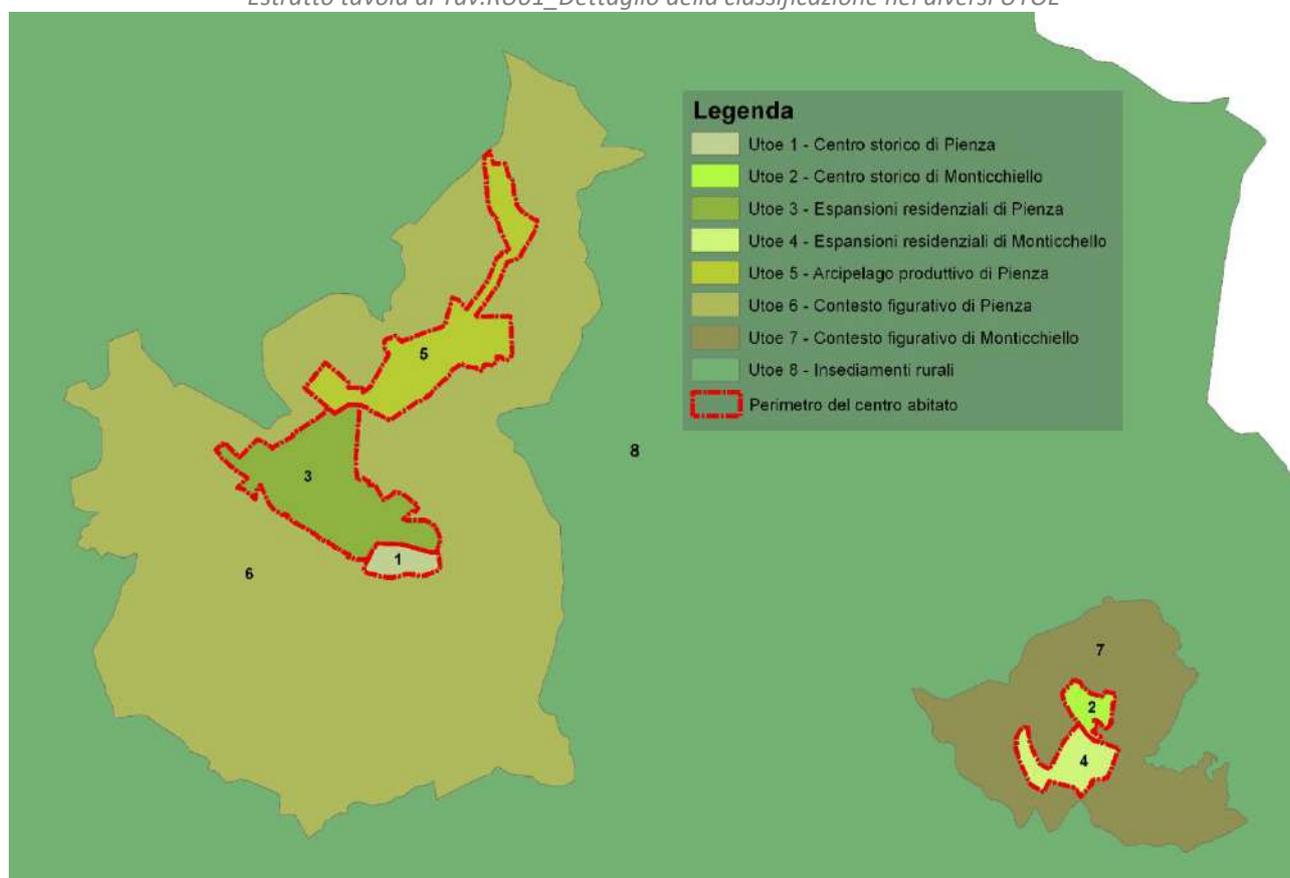
4.1 CASA DEL BOSCO

4.1.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Pienza è dotato di Piano Strutturale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 17.6.2008 e pubblicato sul BURT n. 32 del 6.8.2008, di Regolamento Urbanistico e di Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d’Orcia.

I terreni facenti parte della localizzazione “Pienza – Casa del bosco” sono parte dell’UTOE 8 (Unità Territoriali Organiche Elementari) – Insedimenti rurali.

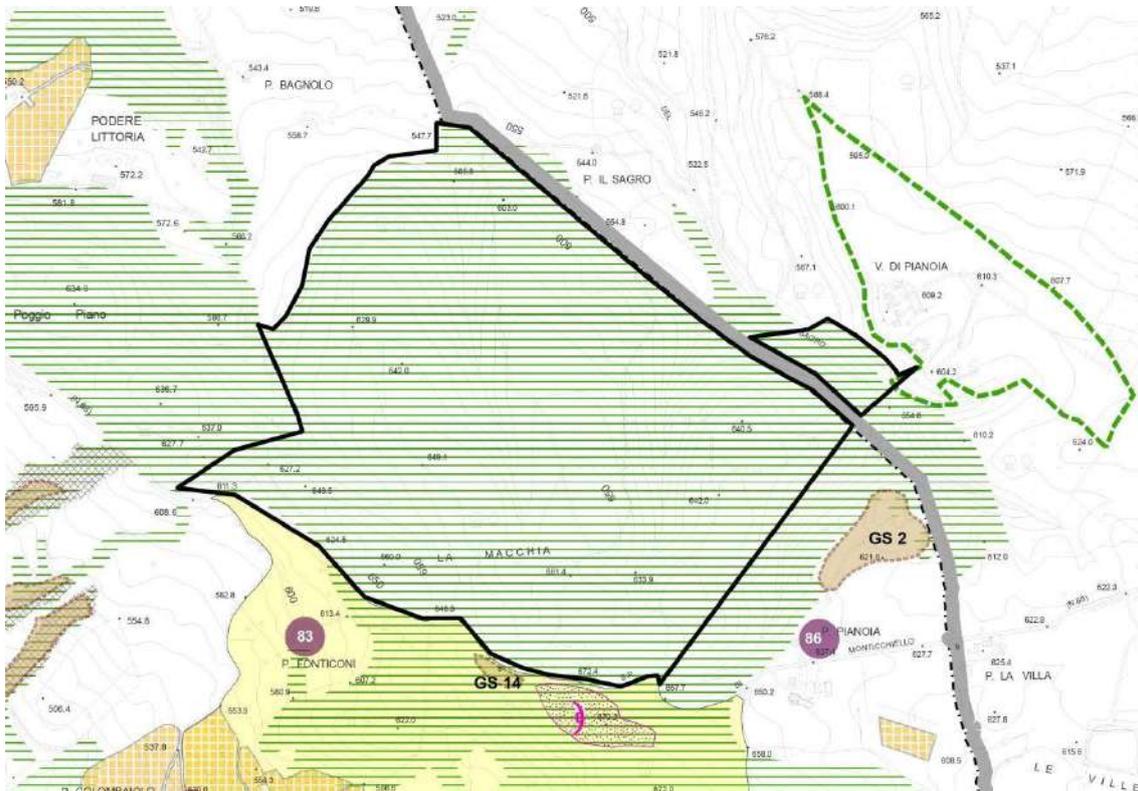
Estratto tavola di Tav.RU01_Dettaglio della classificazione nei diversi UTOE



I terreni facenti parte della localizzazione “Pienza – Casa del bosco” sono individuati nel Regolamento Urbanistico del Comune di Pienza come:

- **Boschi, in legenda nella sezione: “La tutela della biodiversità: le Riserve Naturali Provinciali e SIC-ZPS”.**

Estratto tavola di Tav.RU02B_ La disciplina della gestione e trasformazione degli insediamenti*



Geositi

Legenda

- UTOE
- Progetto di Paesaggio del contesto figurativo di Monticchiello

Interventi di completamento degli insediamenti esistenti all'esterno del perimetro del centro urbano

- PU5 - Riqualficazione area produttiva-commerciale in loc. Borghetto
- PU6 - Riqualficazione Caseificio in loc. Poggio Colombo

Attività di cava e lavorazioni inerti

- Aree occupate da impianti lavorazione di inerti
- Aree ed edifici produttivi de "La fornace"
- Area escavabile
- Area da sottoporre a recupero ambientale

Zone a dominante agricola

- Tessuti agrari a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo
- Seminativi in aree irrigue
- La tutela della biodiversità: i calanchi e le biancane
- La tutela della biodiversità: i corridoi fisico-biologici

La tutela della biodiversità: le Riserve Naturali Provinciali e SIC - ZPS

- Riserva di Lucciola Bella
- Riserva delle Crete dell'Orcia
- SIC - ZPS n° 96 "Lucciolabella"
- SIC - ZPS n° 97 "Crete d'Orcia e del Formone"
- Alberi monumentali
- Boschi

Geositi (GS)

GS GEOSITI DI LIMITATA ESTENSIONE (GS)
 Eventi del passato (a partire da quelli più antichi)
 GS 1 La cava di Poggio Castellaccia
 GS 2 La cava di Pod. Pianola
 GS 3 La successione di Fosso Mazzini
 GS 4 Le balze arenacee di Pienza
 GS 5 Le Areniti con Pectinidi di Poggio S. Pietro
 GS 6 La sorgente dell'Acqua Puzzoia
 GS 7 La faglia del Duomo di Pienza

Le forme del paesaggio (geomorfologia)
 GS 8 La Buca del Beato
 GS 9 Il terrazzo di Pod. Pian di Maggio
 GS 10 Le biancane
 GS 11 I calanchi
 GS 12 L'alveo del Fiume Orcia

Le rocce e l'uomo
 GS 13 La cava Barbieri
 GS 14 Le areniti con ipogei in Loc. La Macchia

GSP GEOSITI IN PANORAMA (GSP)
 GSP 1 Il bacino di Radicofani nella sezione tra il Monte Amiata ed il Monte Cetona (da Pienza)
 GSP 2 La soglia di Pienza tra Monticchiello e Montalcino (da Monticchiello)
 GSP 3 I terrazzi di Pod. Le Rimbecchi (da Poggio Meriggi Vecchio)
 GSP 4 La discordanza di Pod. Fabbrica
 GSP 5 I conglomerati di Pod. Bellaria

Beni Storico-architettonici del territorio aperto
 n. = vedi numero su tavola

- Area di pertinenza dei beni storico-architettonici
- Area pertinenza degli aggregati
- Siti di interesse archeologico

Aree soggette a vincolo archeologico ex legge 1089/1939 (attualmente d.lgs. 42/2004)

- Necropoli di Castelluccio
- Vincolo ministeriale di tutela indiretta inerente la cinta muraria di Monticchiello (avviato in data 24/01/07)

Confine comunale

* Il tratto nero delimita le aree della Localizzazione "Pienza – Casa del bosco".

TITOLO IV. LA GESTIONE E TRASFORMAZIONE URBANISTICA NELLE UTOE: ASPETTI E NORME GENERALI

Capo I. Il quadro delle trasformazioni previste per ciascuna UTOE

Art 43. UTOE 8. Insediamenti rurali

1. La gestione e trasformazione urbanistica nella UTOE 8 è finalizzata al mantenimento e riqualificazione degli assetti insediativi, produttivi e paesaggistici esistenti.

2. Coerentemente alla disciplina del PS, la realizzazione di nuove residenze rurali è ammessa esclusivamente nelle porzioni della UTOE 8 ricadenti nell'Unità di Paesaggio delle Colline Argillose, mentre la realizzazione di nuovi annessi agricoli è ammessa nelle porzioni della UTOE 8 ricadenti nell'Unità di Paesaggio delle Colline Argillose e nell'UdP Rievi di Monticchiello, di S.Anna in Camprena, di Poggio S.Pietro e della Foce, ferma restando la normativa del Vincolo Ministeriale (VTI) e s.m.i., e il rispetto delle prescrizioni di cui alla Parte V delle presenti NTA.

3. Sono previsti altresì i due seguenti interventi di addizione agli insediamenti esistenti:

- PU5 - Riqualificazione area produttiva – commerciale in località Borghetto
- PU6 - Riqualificazione caseificio in località Poggio Colombo.

4.1.2 LOTTO 1C

4.1.2.1 Catasto Terreni

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 1C, ubicati nel Comune di Pienza, così identificati al N.C.T.

ID bene	Foglio	Particella	Qualità	Data Visura	n° visura	Criticità/Difformità
T_1C 88-29	88	29	pascolo arb	12/05/2023	T81580/2023	NO
T_1C 88-31	88	31	pascolo arb	12/05/2023	T81580/2023	NO
T_1C 89-19	89	19	pascolo arb	11/05/2023	T173244/2023	NO
T_1C 89-51	89	51	pascolo arb	11/05/2023	T173244/2023	NO
T_1C 88-15	88	15	PASC CESPUG	11/05/2023	T178523/2023	NO
T_1C 88-16	88	16	pascolo arb	12/05/2023	T79605/2023	NO
T_1C 88-18	88	18	PASC CESPUG	12/05/2023	T79605/2023	NO
T_1C 88-21	88	21	pascolo arb	12/05/2023	T79605/2023	NO
T_1C 88-23	88	23	pascolo arb	12/05/2023	T79605/2023	NO
T_1C 88-24	88	24	pascolo arb	12/05/2023	T79605/2023	NO
T_1C 88-25	88	25	pascolo arb	16/05/2023	T152088/2023	NO

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 2B nell'area



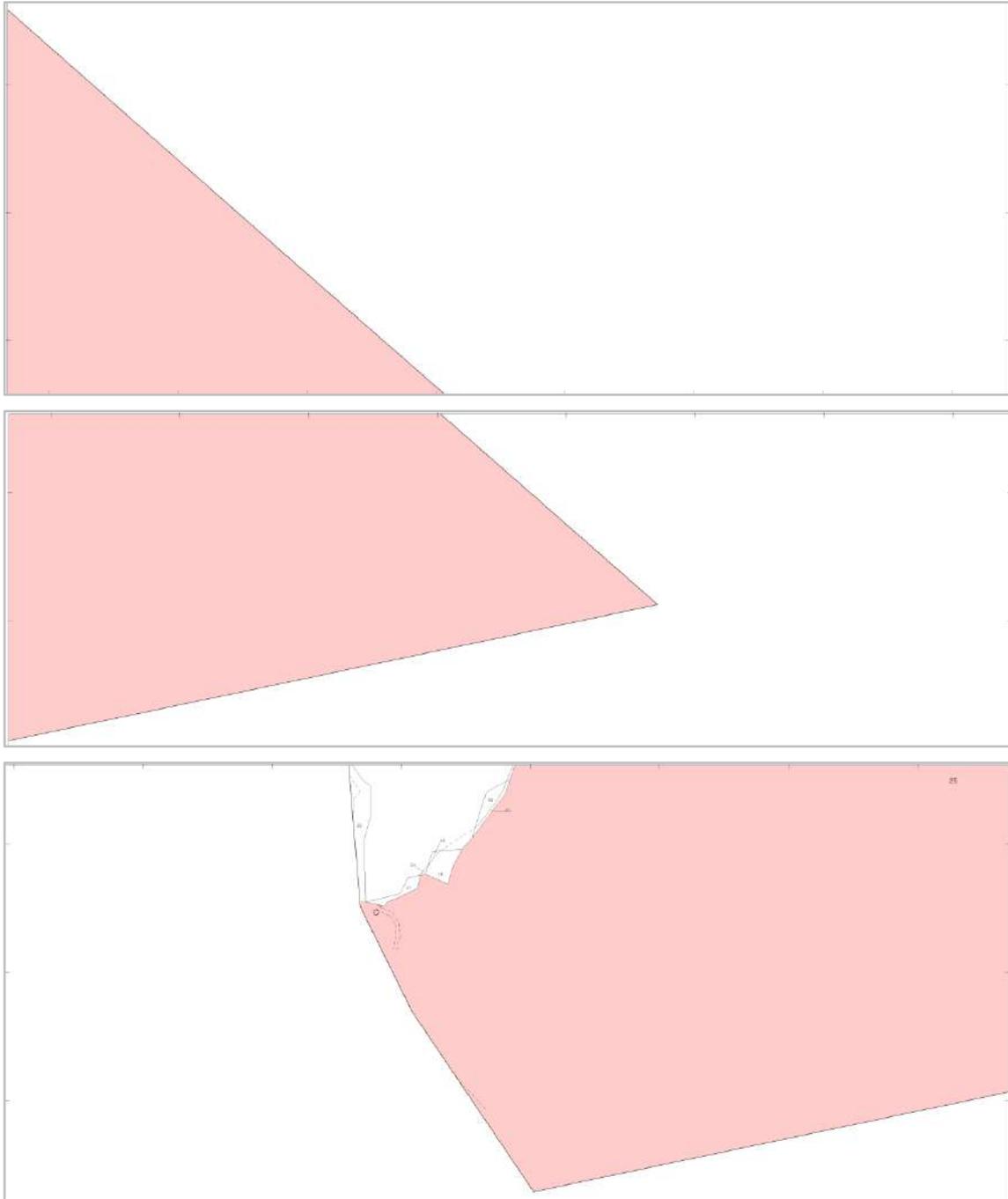
Di seguito vengono riportati gli estratti dal catasto terreni con le particelle evidenziate dei beni del catasto terreni e le pertinenze dei fabbricati (NCEU), dove esistenti.

ID bene: T_1C 88-29, T_1C 88-31, T_1C 88-15, T_1C 88-16, T_1C 88-18, T_1C 88-21, T_1C 88-23, T_1C 88-24

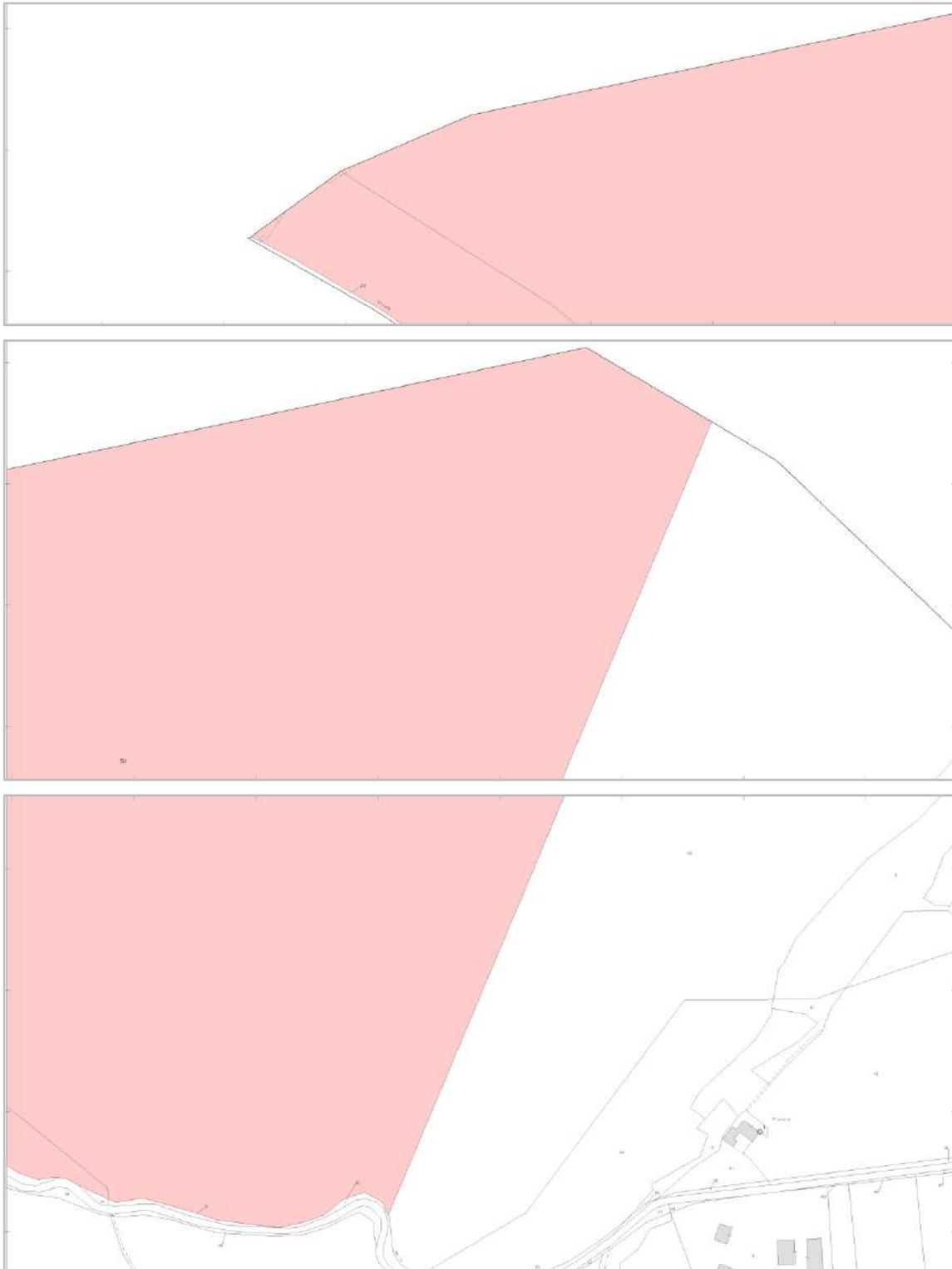


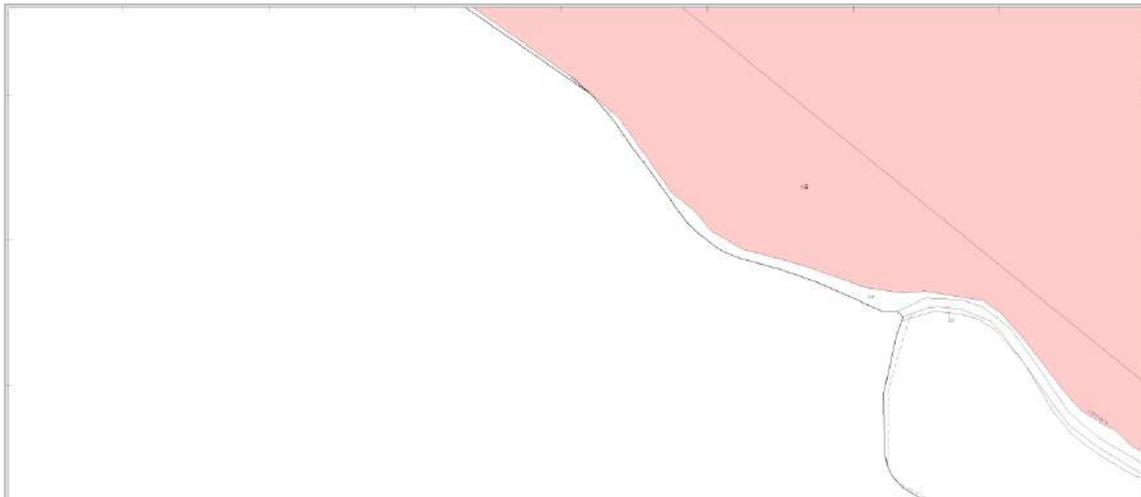
ID bene: T_1C 88-25





ID bene: T_1C 89-19, T_1C 89-51





4.1.2.2 Consistenze

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio delle consistenze rilevate per gli immobili del **Lotto 1C**.

Tabella delle consistenze relative ai terreni presenti nel lotto

ID Bene	Coltura Catastale	Regione Agraria	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)
T_1C 88-29	pascolo arb	7	125,00	0,0125
T_1C 88-31	pascolo arb	7	825,00	0,0825
T_1C 89-19	pascolo arb	7	49.900,00	4,9900
T_1C 89-51	pascolo arb	7	412.675,00	41,2675
T_1C 88-15	PASC CESPUG	7	80,00	0,0080
T_1C 88-16	pascolo arb	7	4.580,00	0,4580
T_1C 88-18	PASC CESPUG	7	425,00	0,0425
T_1C 88-21	pascolo arb	7	2.010,00	0,2010
T_1C 88-23	pascolo arb	7	610,00	0,0610
T_1C 88-24	pascolo arb	7	130,00	0,0130
T_1C 88-25	pascolo arb	7	347.140,00	34,7140
TOTALE	-	-	818.500,00	81,8500

4.2 CHIESA SAN PELLEGRINO ALLE BRICCOLE

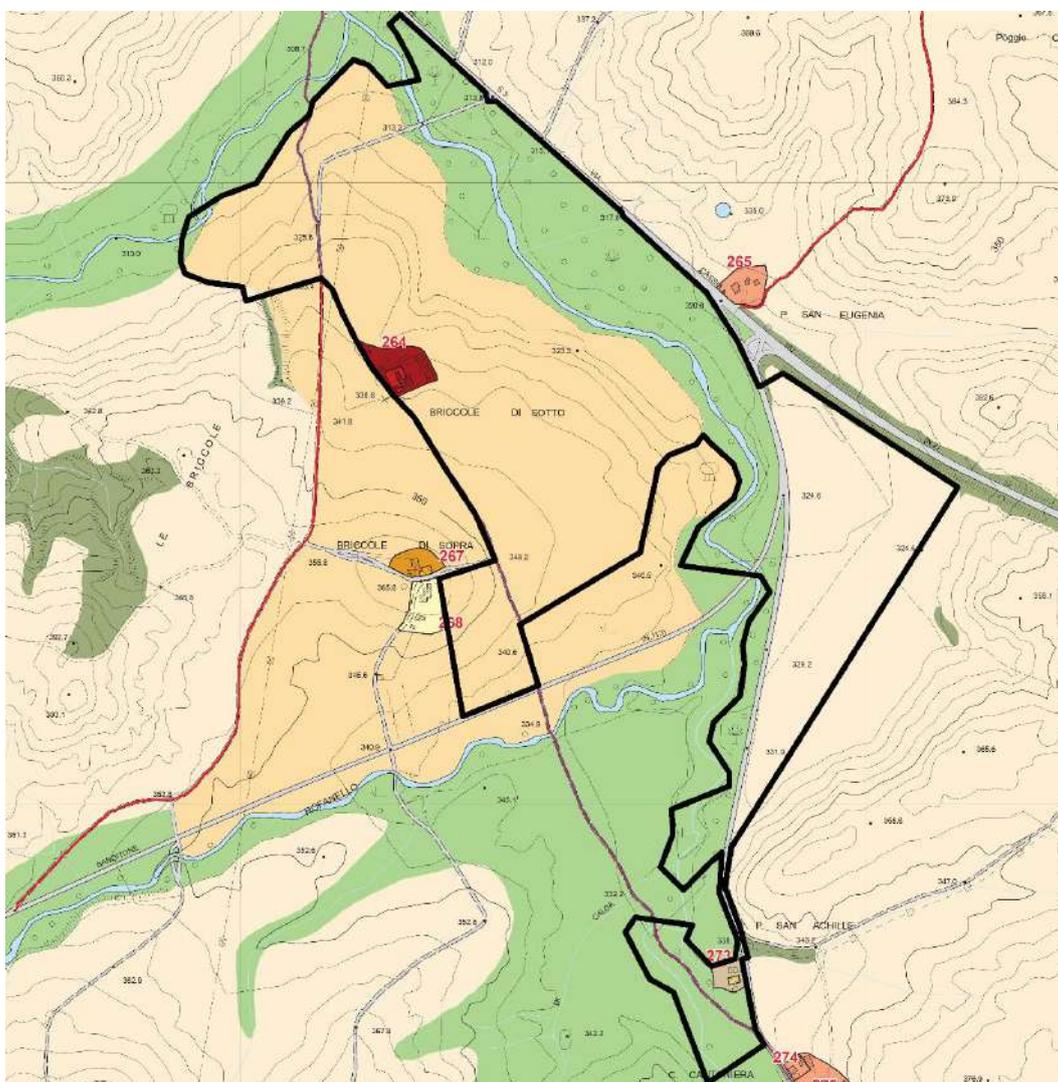
4.2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Castiglione d’Orcia è dotato di Piano Strutturale, approvato dal Consiglio Comunale con Del. n.68 del 13.12.2008, nonché di Regolamento Urbanistico e di Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d’Orcia.

I terreni facenti parte della localizzazione “Castiglione D’Orcia – Chiesa San Pellegrino alle briccole” sono individuati nel Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglione d’Orcia come:

- **Zona esclusiva a funzione agricola (prevalentemente) – Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA;**
- **Zona esclusiva a funzione agricola (in minor parte) – Aree produttive agricole di pertinenza ambientale;**
- **Zona esclusiva a funzione agricola (in minor parte) – Aree produttive agricole.**

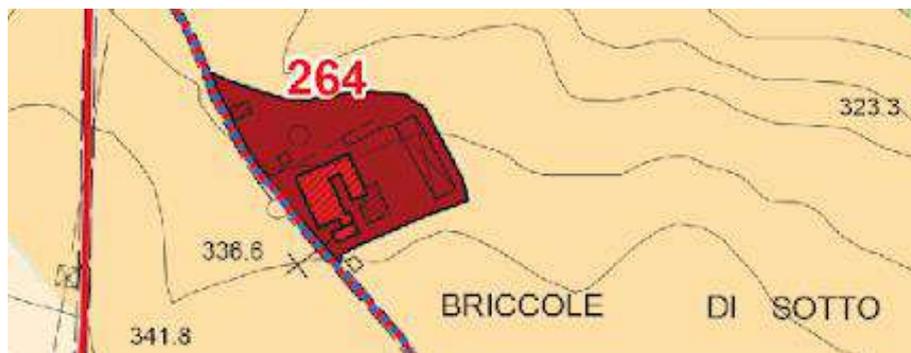
*Estratto tavola di Struttura Tav.R6_Disciplinazione del territorio rurale**



* Il tratto nero delimita le aree della Localizzazione “Castiglione D’Orcia – Chiesa San Pellegrino alle briccole”.

I beni **F_2B 89-40 (3,4)**, **F_2B 89-132** e **F_2B 89-45** siti nel quadrante orientale del Comune di Castiglione d’Orcia, nel Regolamento Urbanistico del Comune sono individuati come:

- **Zona esclusiva a funzione agricola (limitrofa ai beni/all’insediamento) – Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA;**
- **Sistema degli insediamenti in territorio rurale – Insediamenti di valore rilevante;**
- **Edificio – Edificio di valore rilevante.**



LEGENDA

Zone a esclusiva funzione agricola

	Aree produttive agricole
	Aree produttive agricole di pertinenza ambientale
	Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA
	Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani
	Aree produttive agricole di valore paesistico
	Zone a prevalente naturalità
	Idrografia
	Viabilità
	Viabilità - Tracciati storici
	Percorso pedonale 'Via Francigena'
	Previsione localizzazione impianti di depurazione
	Confine comunale

Sistema degli insediamenti in territorio rurale

	Insediamenti di valore rilevante
	Insediamenti da recuperare
	Insediamenti da riqualificare
	Insediamenti da adeguare
	Insediamenti consolidati. Peculiare
	Insediamenti consolidati. Congruente
	Insediamenti consolidati. Indifferente
	Insediamenti oggetto di specifica disciplina
	Edifici di valore rilevante
	Edifici di valore
	Edifici di valore scarso
	UTOE

Interventi consentiti dal RU

TITOLO II - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

CAPO IV - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI IN TERRITORIO RURALE

Art. 35 - Insediamenti di valore rilevante

35.1 Il RU classifica quali insediamenti di valore rilevante i seguenti insediamenti, numerati secondo l’ordine riportato nell’Allegato *Anagrafe degli insediamenti in territorio rurale*:

- n. 25 Castello di Ripa D'orcica
- n. 48 La Poderina
- n. 50 L'Osteria
- n. 133 Podere Palazzo di Geta
- n. 146 Podere Le Rimbecche
- n. 147 Podere La Scala

- n. 235 Madonna Delle Querce
- n. 264 Briccole Di Sotto
- n. 306 Villa e Podere Ricorsi
- n. 362 Rocca di Campigliola

All'interno di tali insediamenti sono consentiti esclusivamente gli interventi descritti nelle schede sintetiche di cui al successivo comma 2.

35.2 All'interno degli *Insedimenti rilevanti* sono consentiti esclusivamente gli interventi riportati di seguito per ciascun insediamento:

Num. rif. anagrafe 264

Toponimo Briccole di Sotto

Superficie mq 6.380 circa

Dest. d'uso consentite Turistico-ricettivo, residenza, agricoltura e funzioni connesse

Disciplina Piano attuativo di recupero finalizzato alla destinazione turistico-ricettiva dell'insediamento, attualmente in stato di abbandono, attraverso interventi di tipo RE sui fabbricati storici esistenti.

Il progetto dovrà necessariamente prevedere:

- il restauro e consolidamento statico della cappella, finalizzato all'accessibilità ai visitatori;
- la definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, esteso all'intero insediamento;
- la demolizione delle superfetazioni e degli annessi agricoli di recente costruzione.

In assenza di piano di recupero è consentita la destinazione residenziale esclusivamente per gli edifici per i quali sia possibile attestare che questi assolvevano a tale funzione, vincolata al contestuale restauro e consolidamento statico della cappella, finalizzato all'accessibilità ai visitatori.

In caso di mantenimento della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui agli Insediamenti da adeguare.

Il bene **F_2D 115-113 (1,3)**, sito nel quadrante orientale del Comune di Castiglione d'Orcia, nel Regolamento Urbanistico del Comune è individuato come:

- **Zona esclusiva a funzione agricola (limitrofa ai beni/all'insediamento) – Aree produttive agricole di pertinenza ambientale;**
- **Sistema degli insediamenti in territorio rurale – Insediamenti da adeguare;**
- **Edificio – Edificio di valore scarso.**



LEGENDA

Zone a esclusiva funzione agricola

	Aree produttive agricole
	Aree produttive agricole di pertinenza ambientale
	Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA
	Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani
	Aree produttive agricole di valore paesistico
	Zone a prevalente naturalità
	Idrografia
	Viabilità
	Viabilità - Tracciati storici
	Percorso pedonale 'Via Francigena'
	Previsione localizzazione impianti di depurazione
	Confine comunale

Sistema degli insediamenti in territorio rurale

	Insedimenti di valore rilevante
	Insedimenti da recuperare
	Insedimenti da riqualificare
	Insedimenti da adeguare
	Insedimenti consolidati. Peculiare
	Insedimenti consolidati. Congruente
	Insedimenti consolidati. Indifferente
	Insedimenti oggetto di specifica disciplina
	Edifici di valore rilevante
	Edifici di valore
	Edifici di valore scarso
	UTOE

Interventi consentiti dal RU

TITOLO II - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

CAPO IV - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI IN TERRITORIO RURALE

Art. 38 - Insediamenti da adeguare

38.1 All'interno degli Insediamenti da adeguare, di cui all'art. 20, comma 5, tutti gli interventi, eccettuati quelli riconducibili alle categorie ME, RE, R1 sono consentiti esclusivamente nell'ambito di un progetto organico che preveda specifici interventi di miglioramento volti a risolvere situazioni di inadeguatezza e/o di incongruenza rilevate all'interno dell'insediamento, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8. Nel caso di insediamenti caratterizzati dalla presenza di proprietà differenti, tali progetti saranno riferibili alla proprietà oggetto degli interventi.

38.2 All'interno degli Insediamenti da adeguare sono consentiti i seguenti interventi diretti, sempre che non comportino il cambio della destinazione rurale, da realizzarsi nell'ambito dei progetti di cui al precedente comma 1:

- Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso abitativa, sono consentiti interventi RE, R1; sono consentiti inoltre: interventi R2 nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti e fino ad un massimo di mc 300 di volume ricostruito; interventi R3, R5 con ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mc 100. In questo caso tale volume in ampliamento dovrà essere necessariamente sottratto dal totale del volume ricostruibile attraverso trasferimenti di volumetrie, riferito all'intero insediamento. Inoltre, tali ampliamenti non potranno determinare un aumento delle unità abitative.

- Sugli annessi agricoli esistenti, sono consentiti interventi RE, R1, R4; sono consentiti inoltre: interventi R2 e SE nei limiti del 10% del totale dei volumi recuperati e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito; ampliamenti volumetrici una tantum, attraverso interventi R5 e/o di nuova edificazione, nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti destinati a annesso agricolo, riferito all'intero insediamento, e fino ad un massimo di mc 300. E' consentita la destinazione a funzioni connesse. É inoltre consentita la destinazione abitativa, attraverso interventi RE, R1 e R3, per quei manufatti non assimilabili a ruderi, realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale, siano essi isolati o costruiti in aderenza ai fabbricati a destinazione abitativa, presenti sul territorio antecedentemente al 1954.

Il totale del volume ricostruibile attraverso trasferimenti di volumetrie, riferito all'intero insediamento, non potrà eccedere il 10% del totale dei volumi esistenti, riferito all'intero insediamento, fino a un massimo di mc 600.

Sono fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme.

38.3 All'interno degli Insedimenti da adeguare, previa approvazione del PAPMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime previste nel PTCP, sono consentiti, fatte salve le disposizioni di cui al comma 1, i seguenti interventi:

- Costruzione di nuovi edifici destinati a residenza rurale, con esclusione degli insediamenti caratterizzati dalla presenza esclusiva di annessi agricoli.

- Costruzione di nuovi annessi agricoli.

- Trasferimenti di volumetrie e sostituzioni edilizie eccedenti il limite del 10% del totale dei volumi esistenti, ovvero eccedenti i 600 mc di volume ricostruito.

- Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti eccedenti i limiti di cui al precedente comma 2. In caso di interventi di tipo SE relativi a manufatti a destinazione abitativa, fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme, il PAPMAA assume valore di Piano attuativo.

38.4 All'interno degli Insedimenti da adeguare, negli edifici a destinazione residenziale sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, R4. Negli edifici a destinazione residenziale che risultino deruralizzati precedentemente alla data di adozione del PS e abitati da cittadini residenti nel Comune di Castiglione d'Orcia, sono inoltre consentiti, fatte salve le disposizioni di cui al comma 1, ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq 30 di SUL, da realizzarsi attraverso interventi di tipo R2, R3, R5. Tali ampliamenti non possono dar luogo a corpi di fabbrica separati dall'edificio principale né a nuove unità immobiliari.

Sono fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme.

38.5 All'interno degli Insedimenti da adeguare, in caso di interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui all'art. 21.10.

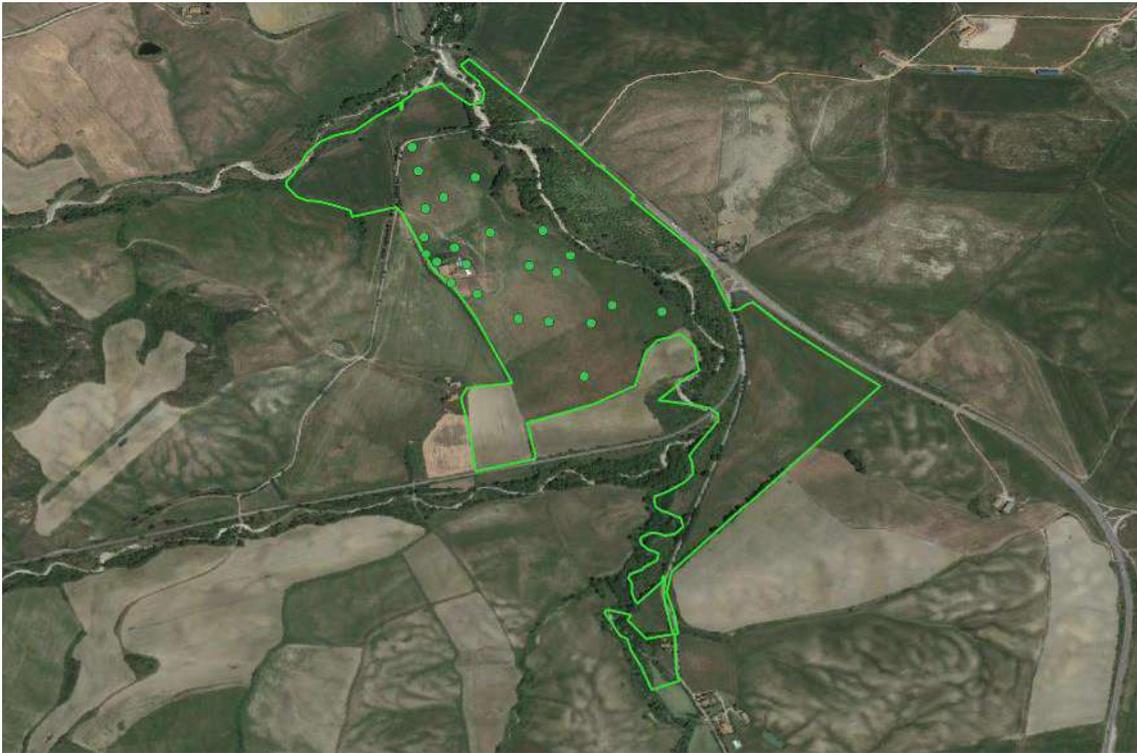
4.2.2 LOTTO 2B

4.2.2.1 Catasto Terreni

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 2B, ubicati nel Comune di Castiglione D’Orcia, così identificati al N.C.T.

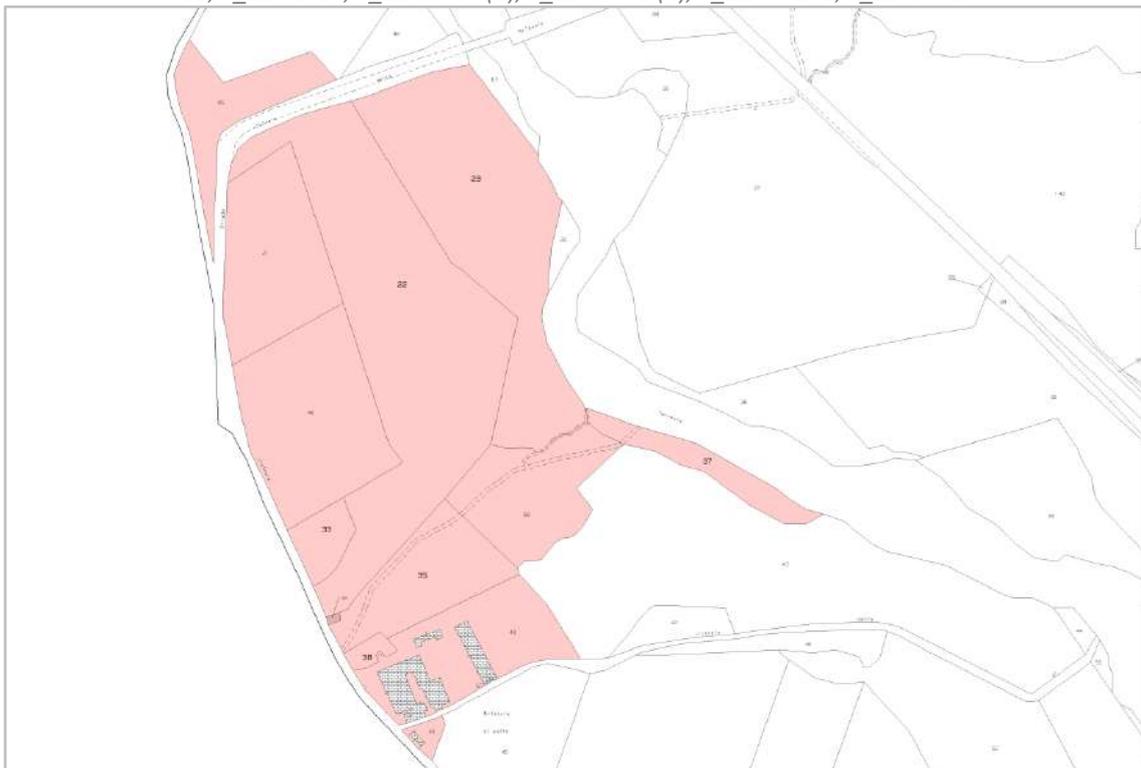
ID bene	Foglio	Particella	Qualità	Data Visura	n° visura	Criticità/Difformità
T_2B 89-21	89	21	seminativo	11/05/2023	T296557/2023	NO
T_2B 89-22	89	22	seminativo	11/05/2023	T296557/2023	NO
T_2B 89-23	89	23	seminativo	11/05/2023	T296557/2023	NO
T_2B 89-33	89	33	seminativo	11/05/2023	T296557/2023	NO
T_2B 89-35	89	35	seminativo	11/05/2023	T296557/2023	NO
T_2B 89-37	89	37	seminativo	11/05/2023	T296557/2023	NO
T_2B 89-38	89	38	seminativo	11/05/2023	T296557/2023	NO
T_2B 89-42	89	42	seminativo	11/05/2023	T296557/2023	NO
T_2B 89-43	89	43	seminativo	11/05/2023	T296557/2023	NO
T_2B 89-46	89	46	seminativo	11/05/2023	T296557/2023	NO
T_2B 89-47	89	47	seminativo	11/05/2023	T296557/2023	NO
T_2B 89-48	89	48	seminativo	11/05/2023	T296557/2023	NO
T_2B 89-49	89	49	seminativo	11/05/2023	T296557/2023	NO
T_2B 89-50	89	50	seminativo	11/05/2023	T296557/2023	NO
T_2B 89-51	89	51	seminativo	11/05/2023	T296557/2023	NO
T_2B 89-52	89	52	seminativo	11/05/2023	T296557/2023	NO
T_2B 89-54	89	54	seminativo	11/05/2023	T296557/2023	NO
T_2B 89-80	89	80	seminativo	11/05/2023	T296557/2023	NO
T_2B 89-82	89	82	seminativo	11/05/2023	T296557/2023	NO
T_2B 89-85	89	85	seminativo	11/05/2023	T296557/2023	NO

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 2B nell'area

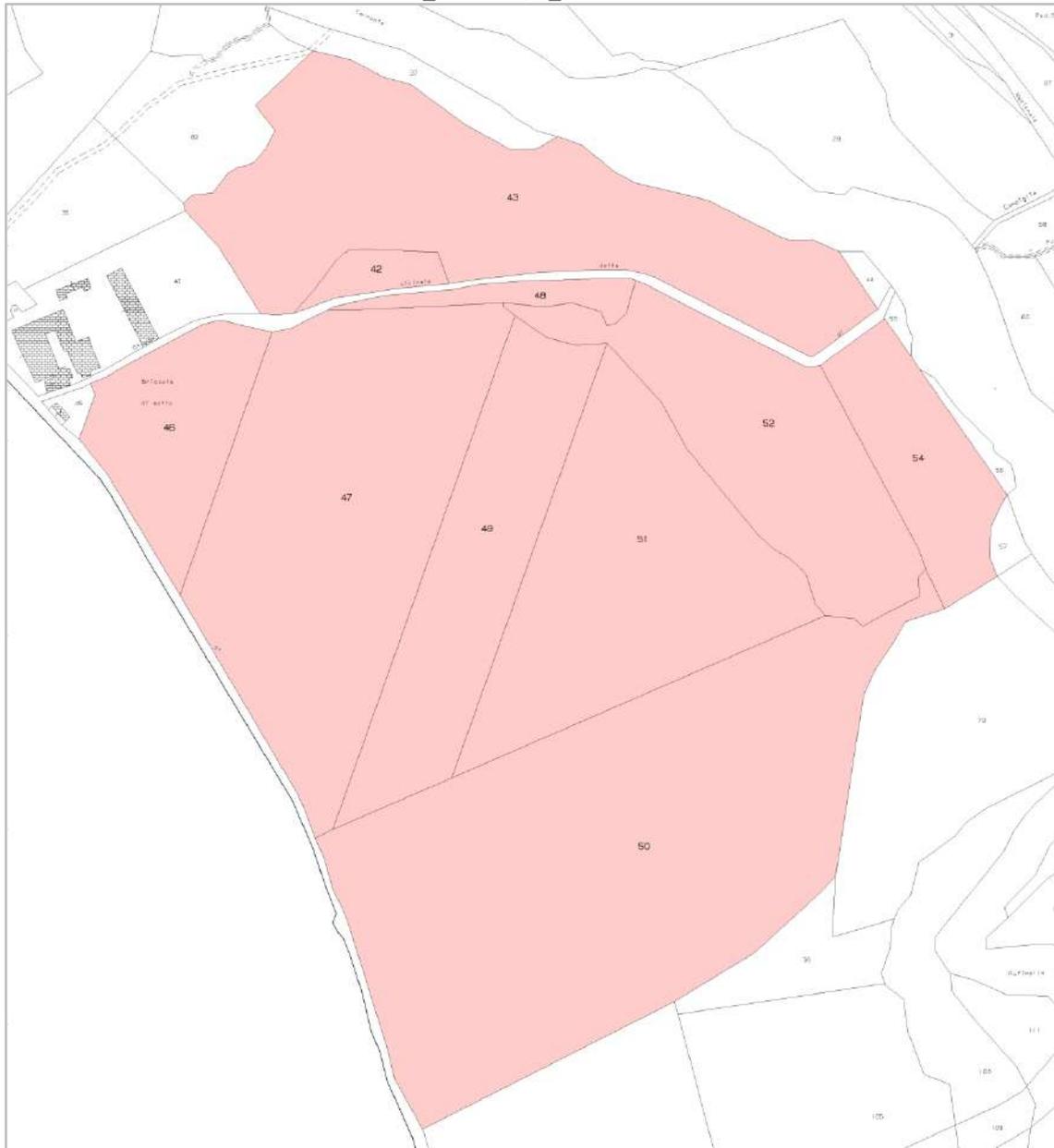


Di seguito vengono riportati gli estratti dal catasto terreni con le particelle evidenziate dei beni del catasto terreni e le pertinenze dei fabbricati (NCEU), dove esistenti.

ID bene: T_2B 89-21, T_2B 89-22, T_2B 89-23, T_2B 89-33, T_2B 89-35, T_2B 89-37, T_2B 89-38, T_2B 89-80, T_2B 89-82, T_2B 89-85, F_2B 89-40 (3), F_2B 89-40 (4), F_2B 89-132, F_2B 89-45



ID bene: T_2B 89-42, T_2B 89-43, T_2B 89-46, T_2B 89-47, T_2B 89-48, T_2B 89-49, T_2B 89-50, T_2B 89-51, T_2B 89-52, T_2B 89-54



4.2.2.2 Catasto Fabbricati

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 2B, ubicati nel Comune di Castiglione D’Orcia, così identificati al N.C.E.U.

ID bene	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Class.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Visura
F_2B 89-40 (4)	89	40	4	D/10	-	-	-	2.514,00	T145253/2023 18/05/2023
F_2B 89-40 (3)	89	40	3	F/2	-	-	-	-	T144924/2023 18/05/2023
F_2B 89-45	89	45	-	F/2	-	-	-	-	T325491/2023 19/05/2023
F_2B 89-132	89	132	-	F/2	-	-	-	-	T325288/2023 18/05/2023

Il titolo edilizio, quando presente, permette di accertare la conformità della planimetria catastale presente in atti al progetto autorizzato.

L’Art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 afferma che per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, detta planimetria rappresenta il primo titolo abilitativo del bene. Pertanto, uno studio relativo all’epoca di costruzione dell’immobile risulta fondamentale per poter verificare che, lo stesso, sia stato realizzato in un’epoca antecedente alla legge 765 del 1967.

Nella tabella sono riportate l’epoca di costruzione e la presenza in atti dei documenti necessari per poter accertare la regolarità edilizia di ciascun bene facente parte del lotto.

Tali dati sono stati ricavati anche con l’ausilio delle foto aeree storiche e delle mappe catastali storiche del progetto CASTORE, per la regione Toscana.

ID Bene	Foglio	Part.	Sub.	Epoca di costruzione	Presenza titoli edilizi in atti	Presenza di planimetria catastale di primo impianto	Criticità
F_2B 89-40 (4)	89	40	4	Prima del 1900	NO	NO	SI*
F_2B 89-40 (3)	89	40	3	-	NO	NO	-
F_2B 89-45	89	45	-	Tra il 1900 e il 1954	NO	NO	SI**
F_2B 89-132	89	132	-	Tra il 1900 e il 1954	NO	NO	SI**

*Non è presente la planimetria di primo impianto, ma è stato verificato tramite il Progetto Castore la presenza del fabbricato antecedente al 1900, all’interno delle mappe ottocentesche.

**Non è presente la planimetria di primo impianto, ma è stato verificato tramite il Catasto Leopoldino la presenza del fabbricato antecedente al 1954 e dopo il 1900.

Mappa Progetto Castore con ID bene: F_2B 89-40 (4)



Mappa OFC 1954 10K propr. IGM-RT esec. volo Gruppo Aereo Italiano ID bene: F_2B 89-132

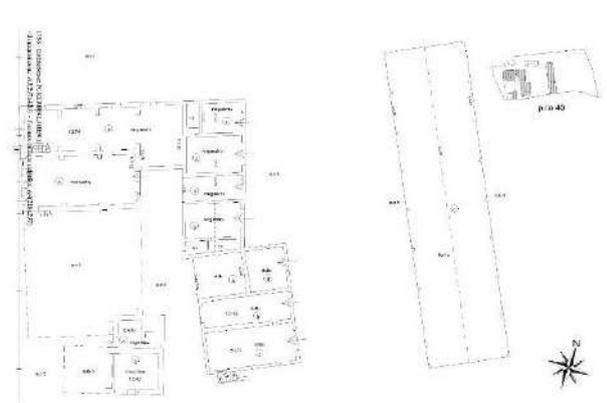
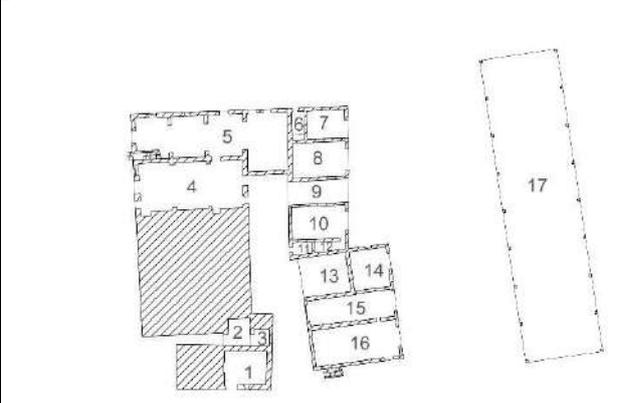


Mappa OFC 1954 10K propr. IGM-RT esec. volo Gruppo Aereo Italiano ID bene: F_2B 89-45



Per la verifica di rispondenza della consistenza registrata in Catasto è stato effettuato il confronto tra questa, come espressa in visura e in planimetria, con i dati di consistenza risultanti dai rilievi effettuati presso il bene.

Verifica conformità catastale dell'ID bene: F_2B 89-40 (4)

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	

Per Il bene immobile **F_2B 89-40 (4)**, durante il sopralluogo, non è stato possibile accedere completamente ai fabbricati A e B; pertanto, è stato possibile effettuare un rilievo parziale della struttura.

Quindi la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi è stata realizzata attraverso la messa in scala della planimetria catastale, in funzione delle misure rilevate dall'esterno.

4.2.2.3 Consistenze

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio delle consistenze rilevate per gli immobili del **Lotto 2B**.

Tabella delle consistenze relative ai fabbricati presenti nel lotto

ID Bene	Categoria catastale	Zona OMI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE PONDERATA (mq)*
F_2B 89-40 (4)	D/10	R2	1256,50	1118,17
F_2B 89-40 (3)	F/2	R2	438,00	438,00
F_2B 89-45	F/2	R2	40,00	75,00
F_2B 89-132	F/2	R2	53,00	53,00
TOTALE	-	-	1787,5	1684,2

Nota metodologica: sono utilizzati gli stessi criteri di calcolo della superficie commerciale per immobili a destinazione commerciale adottati da Agenzia delle Entrate per la formazione della Banca Dati OMI ([Allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare](#)).

*Sono considerate anche le pertinenze (opportunamente ponderate) come giardini, resede esclusivi, e simili

Di seguito sono riportate le tabelle di dettaglio delle consistenze dei beni. Nei casi di beni F/2 – collabenti o beni inaccessibili, non è stato possibile rilevare i dettagli delle consistenze: pertanto, i valori delle superfici in questi casi, sono stati determinati con l'ausilio di "Google Earth".

Dettaglio della consistenza del bene: F_2B 89-40 (4)

n.	Edificio	Piano	Ambiente	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Fabbricato A	Terra	Magazzino 1	25,2	28,0	100%	28,0	85,7
2			Magazzino 2	10,7	11,9	100%	11,9	36,4
3			Magazzino 3	5,2	5,8	100%	5,8	17,7
4a			Magazzino 4a*	88,0*	97,8*	100%	97,8*	334,4*
5a			Magazzino 5a*	121,4*	134,9*	100%	134,9*	461,3*
6			Magazzino 6	6,4	7,1	100%	7,1	20,8
7			Magazzino 7	20,4	22,7	100%	22,7	66,3
8			Magazzino 8	34,7	38,5	100%	38,5	112,8
9			Magazzino 9	25,2	28,0	100%	28,0	78,1
10			Magazzino 10	33,3	37,0	100%	37,0	108,2
11			Ripostiglio 1	4,3	4,8	100%	4,8	14,0
12			Ripostiglio 2	5,4	6,0	100%	6,0	17,6
13			Stalla 1	33,9	37,7	100%	37,7	126,1
14			Stalla 2	26,0	28,9	100%	28,9	72,8
15			Stalla 3	41,1	45,7	100%	45,7	152,9
16			Stalla 4	56,9	63,2	100%	63,2	211,7
4b	Fabbricato B	Primo	Magazzino 4b*	88,0*	97,8*	100%	97,8*	334,4*
5b			Magazzino 5b*	121,4*	134,9*	100%	134,9*	461,3*
17	Terra	Patio	423,7	425,5	10%	42,6	1966,0	
TOTALE				1171,2	1256,5	-	873,0	4678,4
Terra		Giardino	7232,4	7232,4	10%	226,5		
					2%			
							TOTALE	
							1118,17	

*Gli ambienti 4 e 5 di superficie rispettivamente: 88,0 mq e 121,4 mq; hanno un piano superiore, pertanto, i "TOTALI", per tutte le superfici, considereranno tali ambienti computati due volte.

Tabella delle consistenze relative ai terreni presenti nel lotto

ID Bene	Coltura Catastale	Regione Agraria	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)
T_2B 89-21	seminativo	1	6.760,00	0,6760
T_2B 89-22	seminativo	1	20.740,00	2,0740
T_2B 89-23	seminativo	1	14.350,00	1,4350
T_2B 89-33	seminativo	1	1.320,00	0,1320
T_2B 89-35	seminativo	1	4.920,00	0,4920
T_2B 89-37	seminativo	1	2.170,00	0,2170
T_2B 89-38	seminativo	1	410,00	0,0410
T_2B 89-42	seminativo	1	1.300,00	0,1300

T_2B 89-43	seminativo	1	23.170,00	2,3170
T_2B 89-46	seminativo	1	7.170,00	0,7170
T_2B 89-47	seminativo	1	25.240,00	2,5240
T_2B 89-48	seminativo	1	1.610,00	0,1610
T_2B 89-49	seminativo	1	12.380,00	1,2380
T_2B 89-50	seminativo	1	41.410,00	4,1410
T_2B 89-51	seminativo	1	18.040,00	1,8040
T_2B 89-52	seminativo	1	13.190,00	1,3190
T_2B 89-54	seminativo	1	6.260,00	0,6260
T_2B 89-80	seminativo	1	8.840,00	0,8840
T_2B 89-82	seminativo	1	5.240,00	0,5240
T_2B 89-85	seminativo	1	3.710,00	0,3710
TOTALE	-	-	218.230,00	21,8230

4.2.2.4 Stato di conservazione dei fabbricati

I fabbricati del **Lotto 2B** versano complessivamente in uno stato conservativo **pessimo**.

Nel dettaglio, i beni **F_2B 89-132**, **F_2B 89-40 (3)** e **F_2B 89-45**, appartenenti alla categoria catastale F2-Collabente, risultano impraticabili e pertanto in sede di sopralluogo è stato potuto effettuare esclusivamente un rilievo fotografico esterno.

I beni **F_2B 89-132**, **F_2B 89-40 (3)** e **F_2B 89-45** necessitano di un intervento di “**restauro e risanamento conservativo**”, volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne l'utilizzo mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi storici, tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili.

Nelle tabelle seguenti sono riportate, sinteticamente, le caratteristiche delle principali componenti edilizie del bene rilevate dall'esterno.

<i>Rilievo fotografico del bene F_2B 89-132 – 01/02/2023</i>			
	Componenti strutturali	Tipologia	Stato di conservazione (a vista)
	Strutture portanti verticali	Muratura portante	Pessimo
	Copertura	Falda	Pessimo
	Chiusure verticali esterne	Pietra	Pessimo
Il bene F_2B 89-132 è completamente ricoperto dal verde infestante.			

<i>Rilievo fotografico del bene F_2B 89-40 (3) – 01/02/2023</i>			
	Componenti strutturali	Tipologia	Stato di conservazione (a vista)
	Strutture portanti verticali	Muratura portante	Insufficiente
	Copertura	Falda	Insufficiente
	Chiusure verticali esterne	Pietra	Discreto
Il bene F_2B 89-40 (3), appartenente alla categoria catastale F/2, è catastalmente separato dal F_2B 89-40 (4), appartenente alla categoria catastale D10, ma fa parte dello stesso edificio (F_2B 89-40 (4) – Fabbricato A) e le due unità immobiliari risultano essere funzionalmente e architettonicamente “complementari”.			
<i>Rilievo fotografico del bene F_2B 89-45 – 01/02/2023</i>			
Componenti strutturali	Tipologia	Stato di conservazione	

			(a vista)
	Strutture portanti verticali	Muratura portante	Pessimo
	Copertura		Crollata
	Chiusure verticali esterne	Pietra	Pessimo
<p style="text-align: center;">Il bene F_2B 89-45 è allo stato di rudere e la copertura è completamente crollata.</p>			

Per quanto riguarda il bene immobile **F_2B 89-40 (4)**, comprende due diversi fabbricati, architettonicamente e funzionalmente diversi, indipendenti tra loro (ma catastalmente facenti parte dello stesso subalterno). Nello studio del bene, pertanto sono stati suddivisi in “Fabbricato A” e “Fabbricato B”.

Per il bene immobile **F_2B 89-40 (4)**, sia il “Fabbricato A” che il “Fabbricato B”, al momento del sopralluogo, è stato possibile un accesso parziale. Le condizioni delle finiture interne ed esterne sono state rilevate insufficienti, come anche quelle dei serramenti, interni ed esterni mentre le dotazioni impiantistiche non sono presenti. Il bene **F_2B 89-40 (4)**, in entrambi i due fabbricati, versa in uno stato conservativo insufficiente.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene: **F_2B 89-40 (4) – Fabbricato A.**

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	2,9
Altezza max (m)	9,65
Livelli fuori terra (n)	3
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	2 (1 interno e 1 esterno)
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	a blocco
Destinazione d'uso prevalente	Attività produttive

Rilievo fotografico del bene F_2B 89-40 (4) – Fabbricato A - 01/02/2023



Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene: **F_2B 89-40 (4) – Fabbricato B.**

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	4,20
Altezza max (m)	5,50
Livelli fuori terra (n)	1
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	0
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	a blocco
Destinazione d'uso prevalente	Attività produttive

Rilievo fotografico del bene F_2B 89-40 (4) – Fabbricato B - 01/02/2023



Il bene **F_2B 89-40 (4)** necessita di **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**, volti ad eseguire opere di rinnovamento e sostituzione delle finiture, nonché quelle necessarie ad integrare, sostituire o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

4.2.3 LOTTO 2C

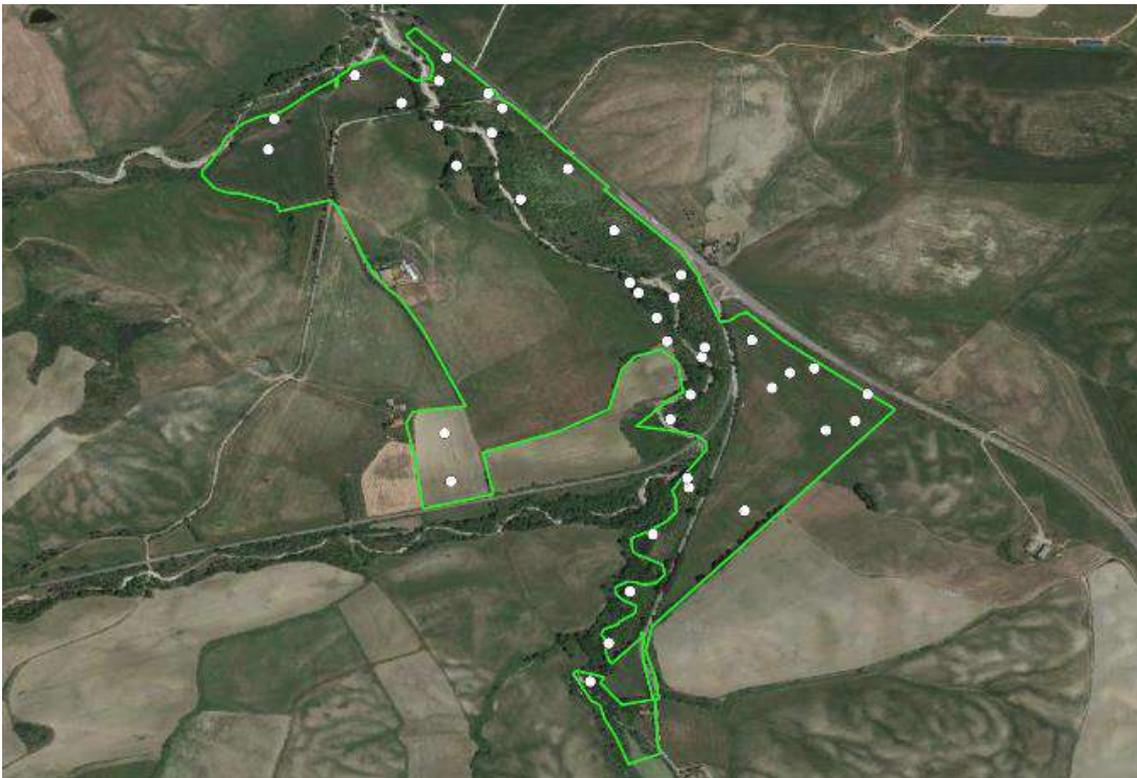
4.2.3.1 Catasto Terreni

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 2C, ubicati nel Comune di Castiglione D’Orcia, così identificati al N.C.T.

ID bene	Foglio	Particella	Qualità	Data Visura	n° visura	Criticità/ Difformità
T_2C 72-20	72	20	Seminativo	11/05/2023	T185721/2023	NO
T_2C 72-26	72	26	Seminativo	11/05/2023	T185721/2023	NO
T_2C 72-34	72	34	Seminativo	11/05/2023	T185721/2023	NO
T_2C 88-1	88	1	Seminativo	12/05/2023	T84436/2023	NO
T_2C 88-3	88	3	Seminativo	12/05/2023	T84436/2023	NO
T_2C 89-114	89	114	Seminativo	12/05/2023	T94328/2023	NO
T_2C 89-116	89	116	Seminativo	12/05/2023	T94328/2023	NO
T_2C 89-121	89	121	Seminativo	12/05/2023	T95105/2023	NO
T_2C 89-123	89	123	Seminativo	12/05/2023	T95105/2023	NO
T_2C 89-125	89	125	Seminativo	12/05/2023	T95105/2023	NO
T_2C 89-15	89	15	Incolto produttivo	12/05/2023	T84770/2023	NO
T_2C 89-16	89	16	Seminativo	12/05/2023	T84770/2023	NO
T_2C 89-19	89	19	Seminativo	12/05/2023	T84770/2023	NO
T_2C 89-20	89	20	Seminativo	12/05/2023	T84770/2023	NO
T_2C 89-25	89	25	Pascolo Arborato/seminativo	12/05/2023	T84770/2023	NO
T_2C 89-26	89	26	Incolto produttivo	12/05/2023	T84770/2023	NO
T_2C 89-27	89	27	Seminativo	12/05/2023	T84770/2023	NO
T_2C 89-28	89	28	Incolto produttivo	12/05/2023	T84770/2023	NO
T_2C 89-29	89	29	Pascolo cespugliato	12/05/2023	T84770/2023	NO
T_2C 89-30	89	30	Seminativo	12/05/2023	T84770/2023	NO
T_2C 89-44	89	44	Incolto produttivo/ seminativo	12/05/2023	T85359/2023	NO
T_2C 89-55	89	55	Incolto produttivo/ seminativo	12/05/2023	T85359/2023	NO
T_2C 89-56	89	56	Seminativo	12/05/2023	T85359/2023	NO
T_2C 89-57	89	57	Seminativo	12/05/2023	T85359/2023	NO
T_2C 89-58	89	58	Seminativo	12/05/2023	T85359/2023	NO
T_2C 89-60	89	60	Pascolo cespugliato	12/05/2023	T85359/2023	NO
T_2C 89-61	89	61	Pascolo	12/05/2023	T85359/2023	NO
T_2C 89-62	89	62	Incolto produttivo	12/05/2023	T85359/2023	NO
T_2C 89-63	89	63	Pascolo cespugliato	12/05/2023	T85359/2023	NO

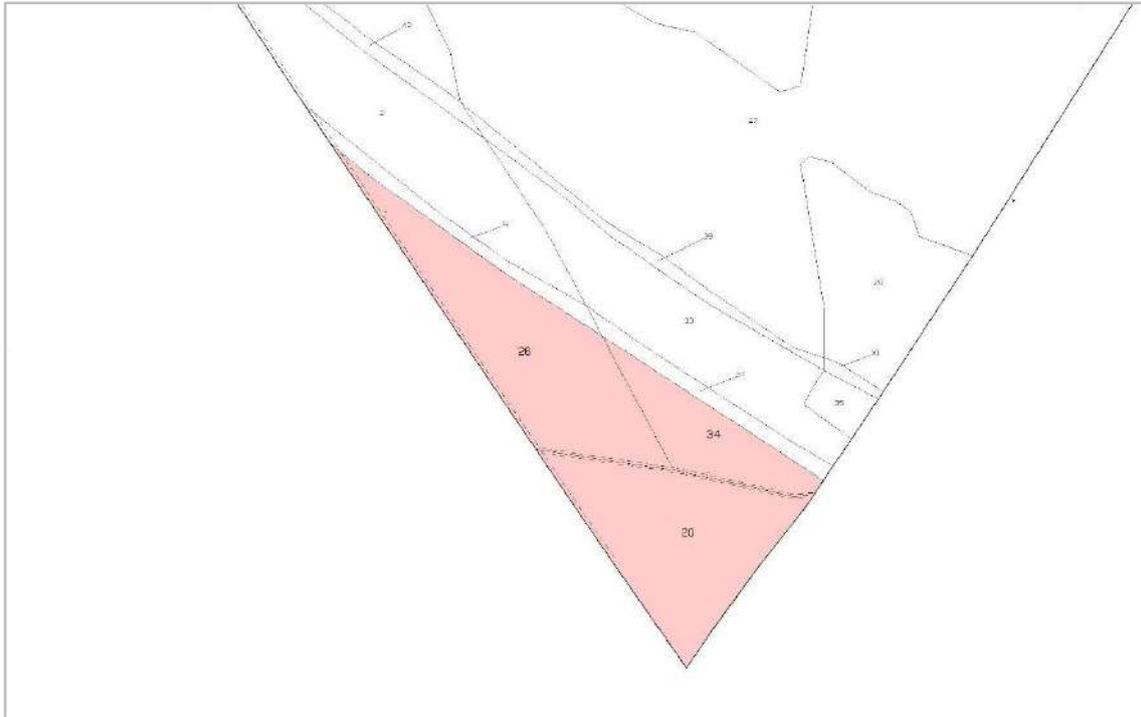
T_2C 89-67	89	67	Seminativo	12/05/2023	T85359/2023	NO
T_2C 89-76	89	76	Pascolo cespugliato	12/05/2023	T88963/2023	NO
T_2C 89-77	89	77	Incolto produttivo	12/05/2023	T88963/2023	NO
T_2C 89-83	89	83	Seminativo	12/05/2023	T90786/2023	NO
T_2C 89-86	89	86	Seminativo	12/05/2023	T91119/2023	NO
T_2C 89-87	89	87	Pascolo cespugliato	12/05/2023	T91119/2023	NO
T_2C 89-88	89	88	Seminativo	12/05/2023	T91765/2023	NO
T_2C 89-89	89	89	Seminativo	12/05/2023	T91765/2023	NO
T_2C 102-27	102	27	Seminativo	12/05/2023	T95819/2023	NO
T_2C 102-75	102	75	Seminativo	12/05/2023	T95819/2023	NO
T_2C 115-10	115	10	Incolto produttivo	12/05/2023	T96652/2023	NO
T_2C 115-15	115	15	Incolto produttivo	12/05/2023	T96652/2023	NO
T_2C 115-16	115	16	Seminativo	12/05/2023	T96652/2023	NO
T_2C 115-25	115	25	Incolto produttivo	12/05/2023	T96652/2023	NO

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 2C nell'area

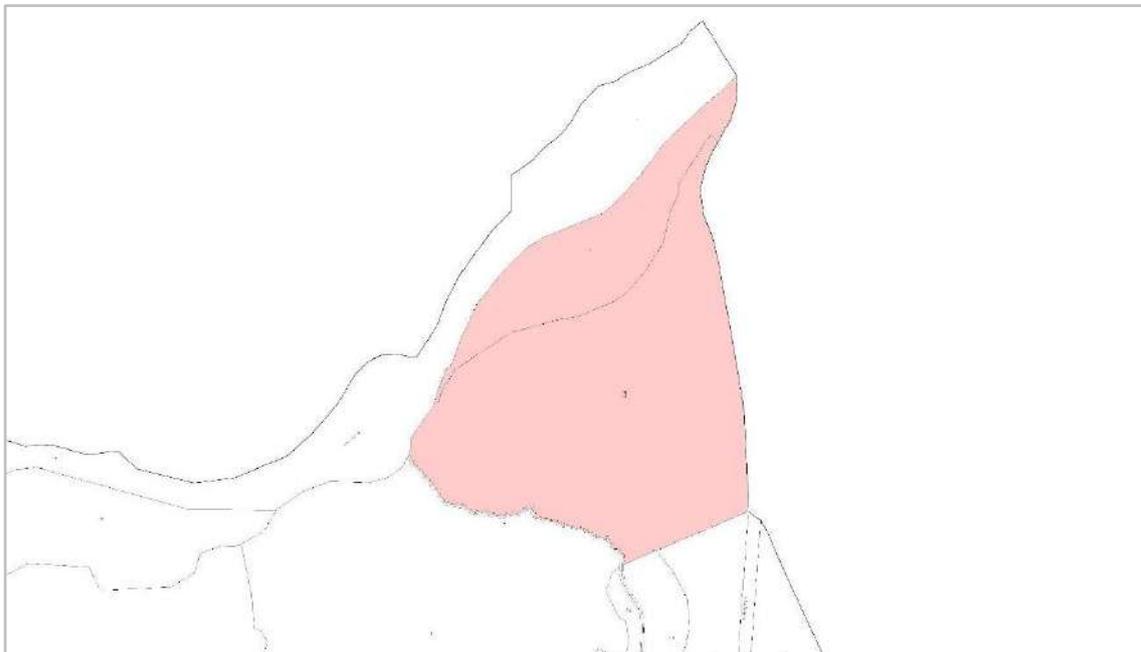


Di seguito vengono riportati gli estratti dal catasto terreni con le particelle evidenziate dei beni del catasto terreni e le pertinenze dei fabbricati (NCEU), dove esistenti.

ID bene: T_2C 72-20, T_2C 72-26, T_2C 72-34



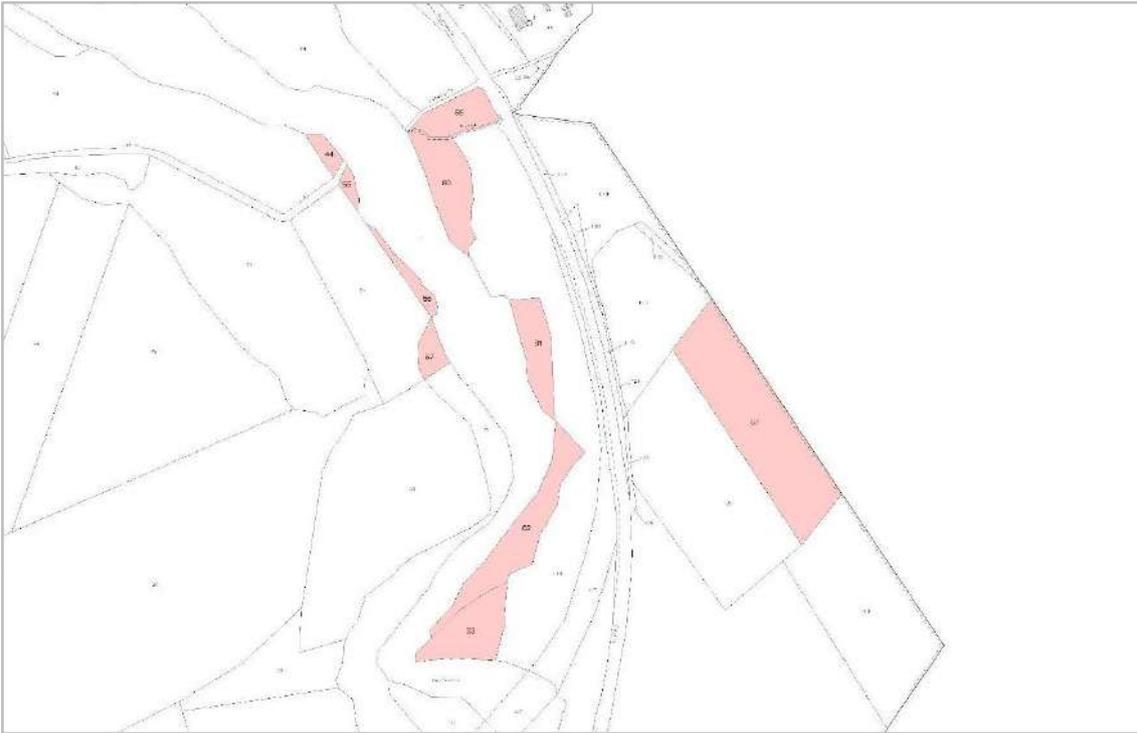
ID bene: T_2C 72-1, T_2C 72-3



ID bene: T_2C 72-15, T_2C 72-16, T_2C 72-19, T_2C 72-20, T_2C 72-25, T_2C 72-26, T_2C 72-27, T_2C 72-28, T_2C 72-29, T_2C 72-30



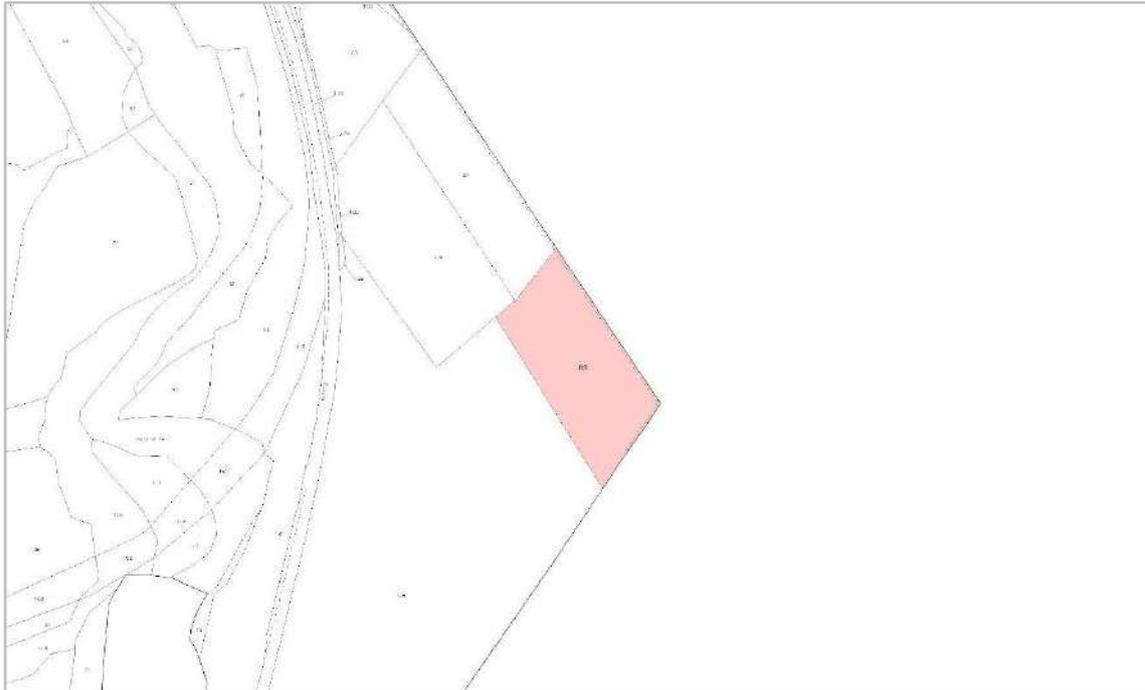
ID bene: T_2C 72-44, T_2C 72-55, T_2C 72-56, T_2C 72-57, T_2C 72-58, T_2C 72-60, T_2C 72-61, T_2C 72-62, T_2C 72-63, T_2C 72-67



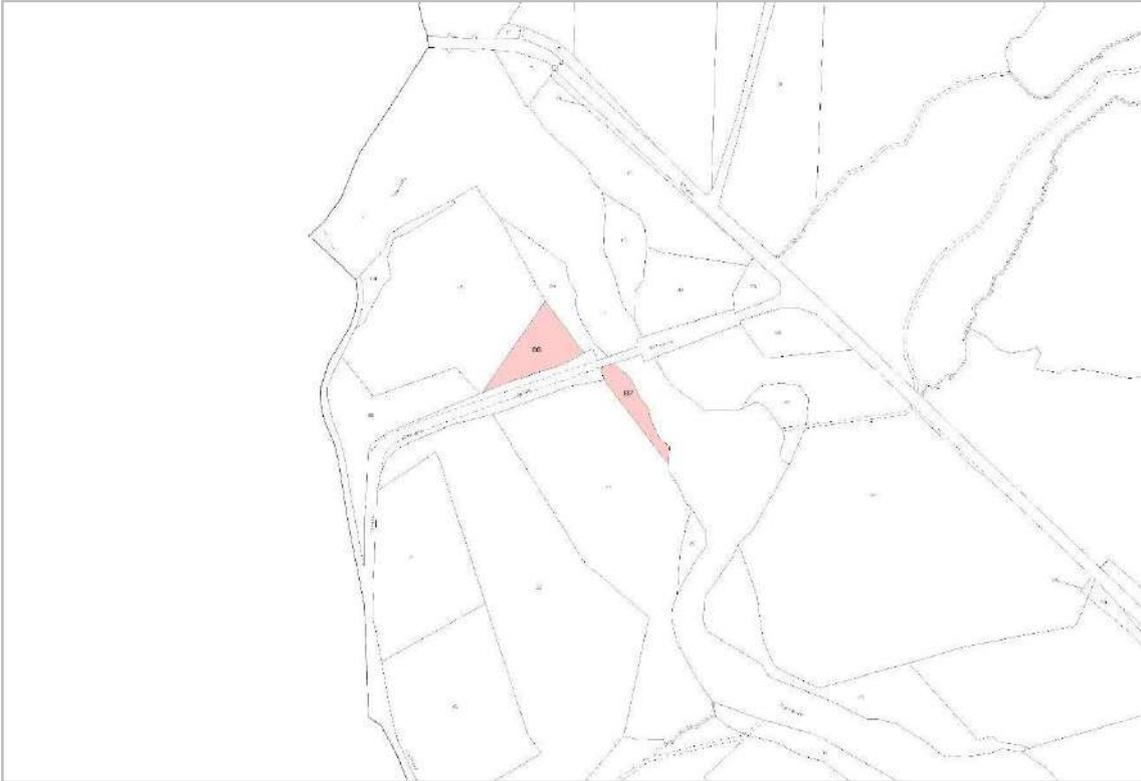
ID bene: T_2C 72-76, T_2C 72-77



ID bene: T_2C 72-86

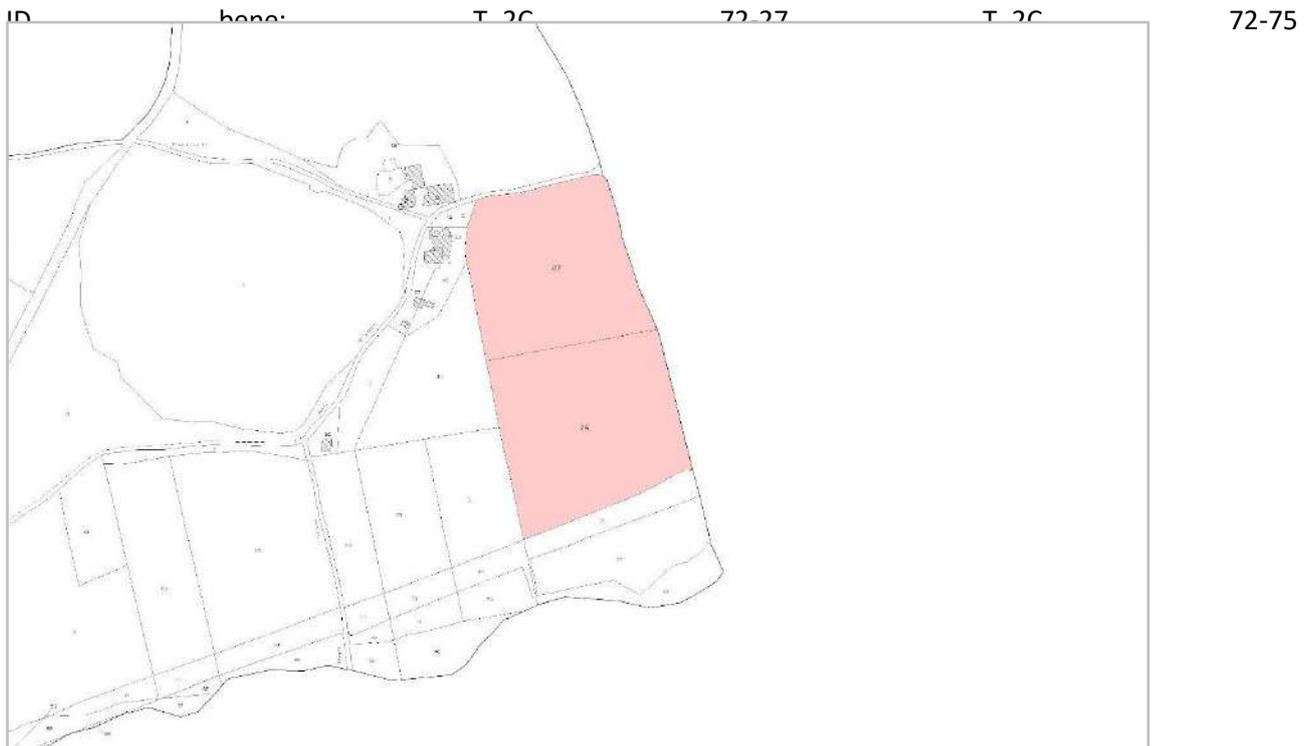


ID bene: T_2C 72-86, T_2C 72-87



ID bene: T_2C 72-88, T_2C 72-89

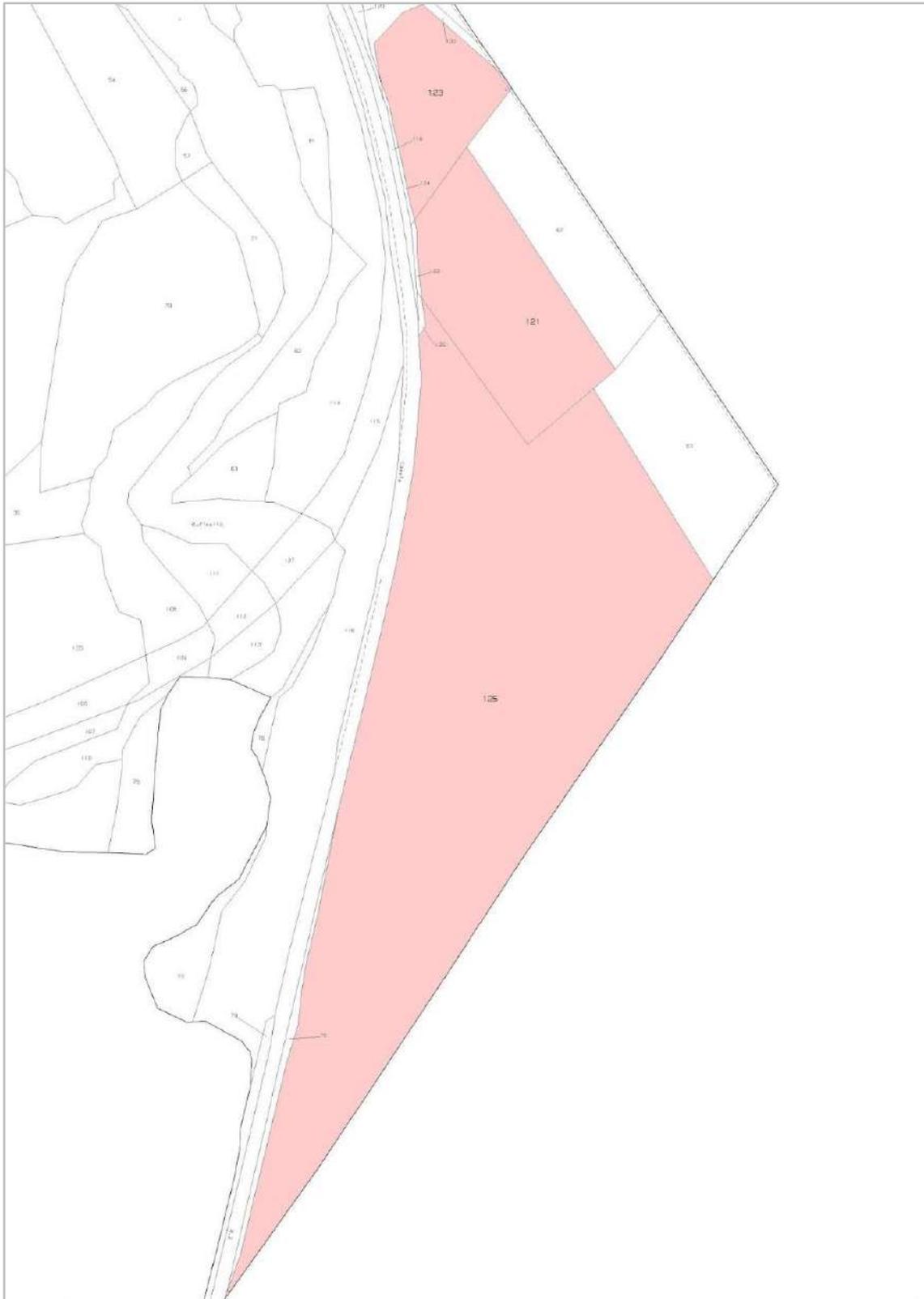




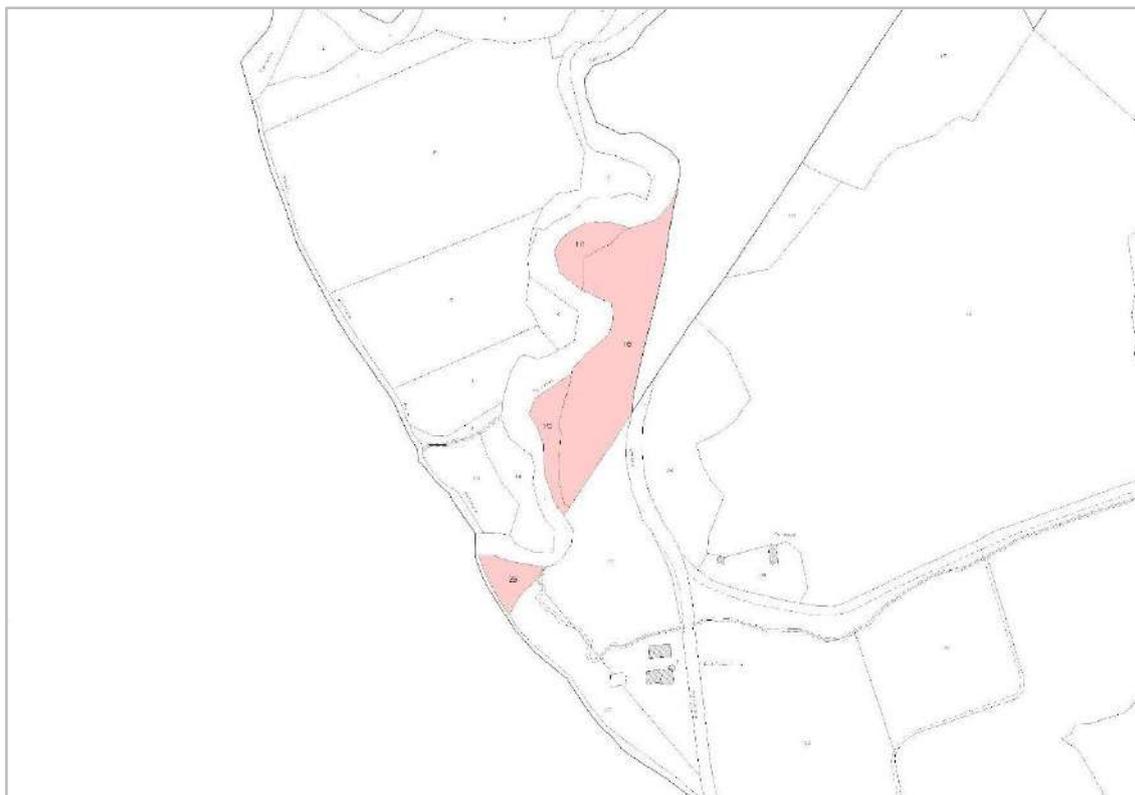
ID bene: T_2C 72-114, T_2C 72-116



ID bene: T_2C 72-121, T_2C 72-123, T_2C 72-124



ID bene: T_2C 72-10, T_2C 72-15, T_2C 72-16, T_2C 72-25



4.2.3.2 Consistenze

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio delle consistenze rilevate per gli immobili del **Lotto 2C**.

Tabella delle consistenze relative ai terreni presenti nel lotto

ID Bene	Coltura Catastale	Regione Agraria	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)
T_2C 72-20	seminativo	1	5.750,00	0,5750
T_2C 72-26	seminativo	1	6.120,00	0,6120
T_2C 72-34	seminativo	1	2.310,00	0,2310
T_2C 88-1	seminativo	1	9.330,00	0,9330
T_2C 88-3	seminativo	1	31.900,00	3,1900
T_2C 89-114	Seminativo	1	12.960,00	1,2960
T_2C 89-116	Seminativo	1	12.075,00	1,2075
T_2C 89-121	Seminativo	1	9.875,00	0,9875
T_2C 89-123	Seminativo	1	5.105,00	0,5105
T_2C 89-125	Seminativo	1	56.040,00	5,6040
T_2C 89-15	INCOLT PROD	1	1.530,00	0,1530
T_2C 89-16	seminativo	1	5.318,00	0,5318
T_2C 89-19	seminativo	1	770,00	0,0770
T_2C 89-20	seminativo	1	11.160,00	1,1160
T_2C 89-25	PASC. ARB/SEMINATIVO	1	540,00	0,0540
T_2C 89-26	INCOLT PROD	1	1.090,00	0,1090

T_2C 89-27	seminativo	1	34.100,00	3,4100
T_2C 89-28	INCOLT PROD	1	5.490,00	0,5490
T_2C 89-29	PASC CESPUG	1	7.160,00	0,7160
T_2C 89-30	seminativo	1	15.740,00	1,5740
T_2C 89-44	INCOLT PROD/seminativo	1	330,00	0,0330
T_2C 89-55	INCOLT PROD/seminativo	1	220,00	0,0220
T_2C 89-56	seminativo	1	490,00	0,0490
T_2C 89-57	seminativo	1	500,00	0,0500
T_2C 89-58	seminativo	1	1.150,00	0,1150
T_2C 89-60	PASC CESPUG	1	1.980,00	0,1980
T_2C 89-61	pascolo	1	1.340,00	0,1340
T_2C 89-62	INCOLT PROD	1	2.600,00	0,2600
T_2C 89-63	PASC CESPUG	1	1.840,00	0,1840
T_2C 89-67	seminativo	1	6.550,00	0,6550
T_2C 89-76	PASC CESPUG	1	530,00	0,0530
T_2C 89-77	INCOLT PROD	1	2.010,00	0,2010
T_2C 89-83	seminativo	1	7.730,00	0,7730
T_2C 89-86	seminativo	1	1.560,00	0,1560
T_2C 89-87	PASC CESPUG	1	790,00	0,0790
T_2C 89-88	seminativo	1	1.650,00	0,1650
T_2C 89-89	seminativo	1	672,00	0,0672
T_2C 102-27	Seminativo	1	11.770,00	1,1770
T_2C 102-75	Seminativo	1	13.585,00	1,3585
T_2C 115-10	INCOLT PROD	1	1.010,00	0,1010
T_2C 115-15	INCOLT PROD	1	1.110,00	0,1110
T_2C 115-16	Seminativo	1	6.980,00	0,6980
T_2C 115-25	INCOLT PROD	1	870,00	0,0870
TOTALE	-	-	301.630,00	30,1630

4.2.4 LOTTO 2D

4.2.4.1 Catasto Terreni

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 2D, ubicati nel Comune di Castiglione D’Orcia, così identificati al N.C.T.

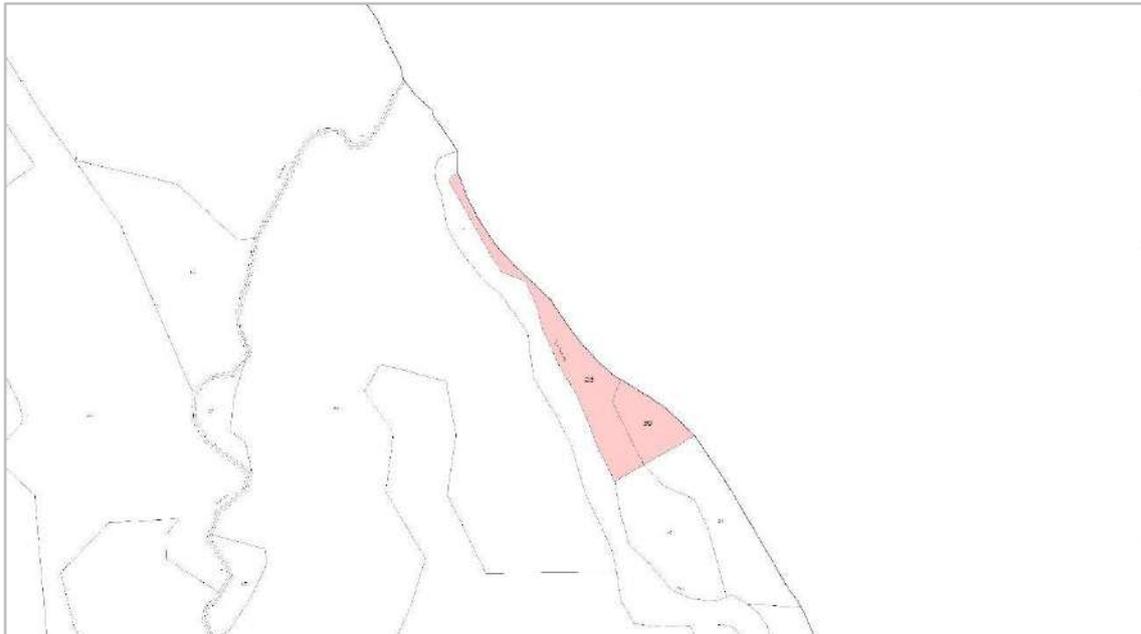
ID bene	Foglio	Particella	Qualità	Data Visura	n° visura	Criticità/ Difformità
T_2D 114-23	114	23	Pascolo cespugliato	12/05/2023	T98626/2023	NO
T_2D 114-39	114	39	seminativo	12/05/2023	T98626/2023	NO
T_2D 115-26	115	26	seminativo	12/05/2023	T98049/2023	NO

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 2D nell'area



Di seguito vengono riportati gli estratti dal catasto terreni con le particelle evidenziate dei beni del catasto terreni e le pertinenze dei fabbricati (NCEU), dove esistenti.

ID bene: T_2D 114-23, T_2D 114-39



ID bene: T_2D 115-26, F_2D 115-113 (1,3)



4.2.4.2 Catasto Fabbricati

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 2D, ubicati nel Comune di Castiglione D’Orcia, così identificati al N.C.E.U.

ID bene	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Visura
F_2D 115-113 (1,3)	115	113	1	D/10	-	-	-	826,00	T56096/2023 15/05/2023
	115	113	3	F/2	-	-	-	-	T56452/2023 15/05/2023

Il titolo edilizio, quando presente, permette di accertare la conformità della planimetria catastale presente in atti al progetto autorizzato.

L’Art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 afferma che per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, detta planimetria rappresenta il primo titolo abilitativo del bene. Pertanto, uno studio relativo all’epoca di costruzione dell’immobile risulta fondamentale per poter verificare che, lo stesso, sia stato realizzato in un’epoca antecedente alla legge 765 del 1967.

Nella tabella sono riportate l’epoca di costruzione e la presenza in atti dei documenti necessari per poter accertare la regolarità edilizia di ciascun bene facente parte del lotto.

Tali dati sono stati ricavati anche con l'ausilio delle foto aeree storiche e delle mappe catastali storiche del progetto CASTORE, per la regione Toscana.

ID Bene	Foglio	Part.	Sub.	Epoca di costruzione	Presenza titoli edilizi in atti	Presenza di planimetria catastale di primo impianto	Criticità
F_2D 115-113 (1,3)	115	113	1	Prima del 1954	NO	NO	SI*
	115	113	3	Prima del 1954	NO	NO	SI*

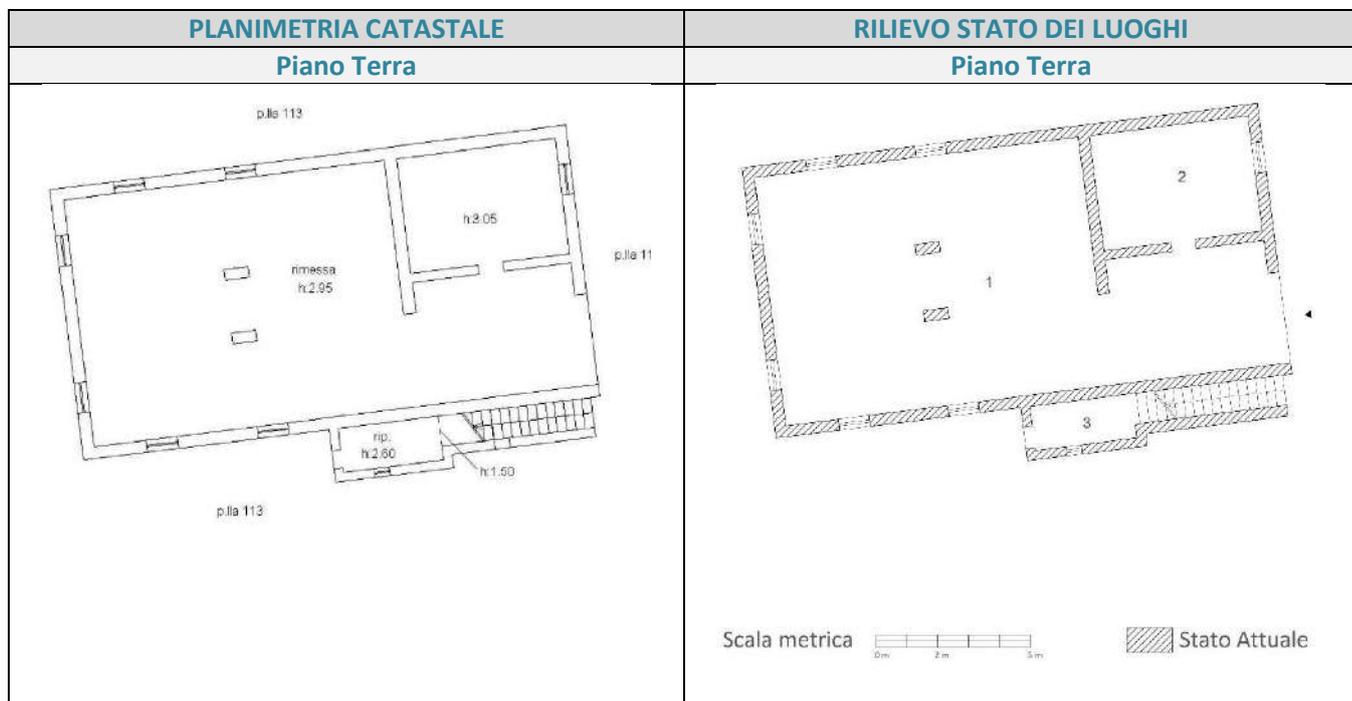
*Non è presente la planimetria di primo impianto, ma è stato verificato tramite il Progetto Castore la presenza del fabbricato antecedente al 1900, all'interno delle mappe ottocentesche.

Mappa OFC 1954 10K propr. IGM-RT esec. volo Gruppo Aereo Italiano ID bene: F_2D 115-113 (1,3)



Per la verifica di rispondenza della consistenza registrata in Catasto è stato effettuato il confronto tra questa, come espressa in visura e in planimetria, con i dati di consistenza risultanti dai rilievi effettuati presso il bene.

Verifica conformità catastale F_2D 115-113 (1,3) – Subalterno 1



Per Il bene immobile **F_2D 115-113 (1,3) – Subalterno 1**, durante il sopralluogo, non è stato possibile accedere completamente ai fabbricati A e B; pertanto, è stato possibile effettuare un rilievo parziale della struttura.

Quindi la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi è stata realizzata attraverso la messa in scala della planimetria catastale, in funzione delle misure rilevate dall'esterno.

4.2.4.3 Consistenze

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio delle consistenze rilevate per gli immobili del **Lotto 2D**.

Tabella delle consistenze relative ai fabbricati presenti nel lotto

ID Bene	Categoria catastale	Zona OMI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE PONDERATA (mq)*
F_2D 115-113 (1,3)	MISTA (diversi sub.)	R2 extraurbana	270,80	539,20
TOTALE	-	-	270,80	539,20

Nota metodologica: sono utilizzati gli stessi criteri di calcolo della superficie commerciale per immobili a destinazione commerciale adottati da Agenzia delle Entrate per la formazione della Banca Dati OMI ([Allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare](#)).

*Sono considerate anche le pertinenze (opportunamente ponderate) come giardini, resede esclusivi, e simili

Di seguito sono riportate le tabelle di dettaglio delle consistenze dei beni. Nel caso siano presenti beni F/2 – collabenti (inclusi quelli che sono stati accorpati assieme ad altri) o beni inaccessibili, per questi, non si riportano i dettagli delle consistenze (si riportano però per i beni accorpati parzialmente le superfici), pertanto il valore di superficie di cui sopra è stato determinato con l’ausilio di “Google Earth”.

Dettaglio della consistenza del bene: F_2D 115-113 (1,3) – Subalterno 1

n.	Collocazione	Ambiente	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Piano Terra	Vano 1	110,7	129,1	100%	129,1	380,7
2		Vano 2	19,8	23,1	100%	23,1	70,5
3		Ripostiglio	4,9	5,7	100%	5,7	14,7
TOTALE			135,3	157,8	-	157,8	465,9

Dettaglio della consistenza del bene: F_2D 115-113 (1,3) – Pertinenza Giardino

1	Piano Terra	Giardino	2575,01	2575,01	10%	257,5	-
---	-------------	----------	---------	---------	-----	-------	---

Tabella delle consistenze relative ai terreni presenti nel lotto

ID Bene	Coltura Catastale	Regione Agraria	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)
T_2D 114-23	Pasc Cespug	1	3.370,00	0,3700
T_2D 114-39	Seminativo	1	1.520,00	0,1520
T_2D 115-26	Seminativo	1	3.990,00	0,3990
TOTALE	-	-	8.880,00	0,8880

4.2.4.4 Stato di conservazione dei fabbricati

I fabbricati del **Lotto 2D** versano complessivamente in uno stato conservativo **insufficiente**.

Nel dettaglio, il bene denominato “**F_2D 115-113 (1,3)**” comprende sia l’immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Castiglione d’Orcia al Foglio 115, Particella 113 Subalterno 1, che sia l’immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Castiglione d’Orcia al Foglio 115, Particella 113 Subalterno 3. Il Subalterno 1, appartenente alla categoria catastale D/10- Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, e il Subalterno 3, appartenente alla categoria catastale F2-Collabente, risultano impraticabili e pertanto in sede di sopralluogo è stato potuto effettuare esclusivamente un rilievo fotografico esterno. Il bene **F_2D 115-113 (1,3)**, comprendente sia il **subalterno 1** che il **subalterno 3**, versa in uno stato conservativo insufficiente.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene: **F_2D 115-113 (1,3) – Sub 1**.

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	6,25
Altezza max (m)	7,62
Livelli fuori terra (n)	2
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	1 esterno
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	a blocco
Destinazione d'uso prevalente	Attività produttive

Rilievo fotografico del bene F_2D 115-113 (1,3) – Sub 1- 01/02/2023



Per quanto riguarda il bene immobile **F_2D 115-113 (1,3) – Sub 3**, nelle tabelle seguenti sono riportate, sinteticamente, le caratteristiche delle principali componenti edilizie del bene rilevate dall'esterno.

Rilievo fotografico del bene **F_2D 115-113 (1,3) – Sub 3** -
01/02/2023



Componenti strutturali	Tipologia	Stato di conservazione (a vista)
Strutture portanti verticali	Muratura portante	Pessimo
Copertura	Falda	Pessimo
Chiusure verticali esterne	Pietra	Pessimo

Il bene **F_2D 115-113 (1,3) – Sub 3** risulta quasi interamente ricoperto dal verde infestante.

Il bene **F_2D 115-113 (1,3)**, comprendente sia il **subalterno 1** che il **subalterno 3**, necessita di un intervento di **“restauro e risanamento conservativo”**, volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare l'utilizzo mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi storici, tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili.

4.3 LE SORBELLE

4.3.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

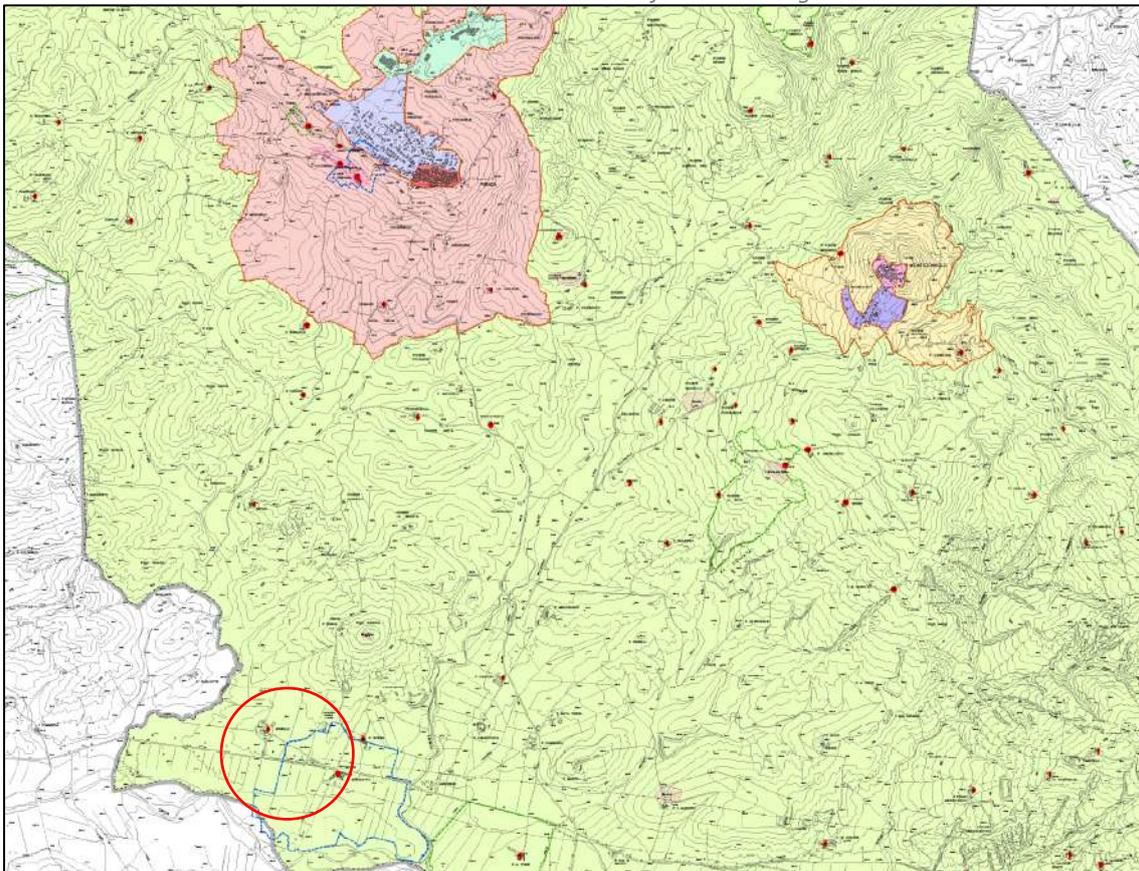
Il Comune di Pienza è dotato di Piano Strutturale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 17.6.2008 e pubblicato sul BURT n. 32 del 6.8.2008, di Regolamento Urbanistico e di Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d’Orcia.

I terreni facenti parte della localizzazione “Pienza – Le Sorbelle” ricadono nelle seguenti zone:

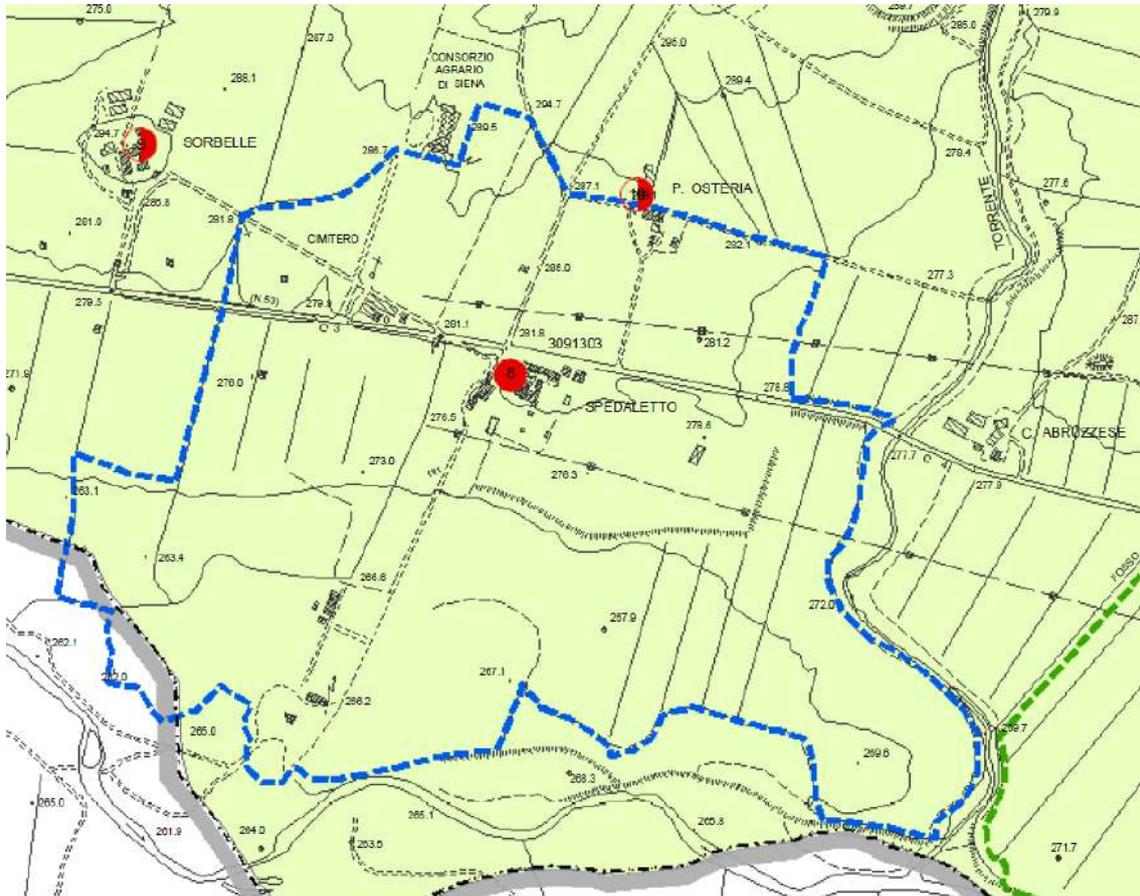
- *UTOE 8 (Unità Territoriali Organiche Elementari) – Insediamenti rurali;*
- *Beni storico-architettonici con giudizio di valore, 8-Spedaletto e 9-Sorbelle (Spedaletto).*

Le Sorbelle, a loro volta, ricadono in *Area pertinenza degli aggregati*.

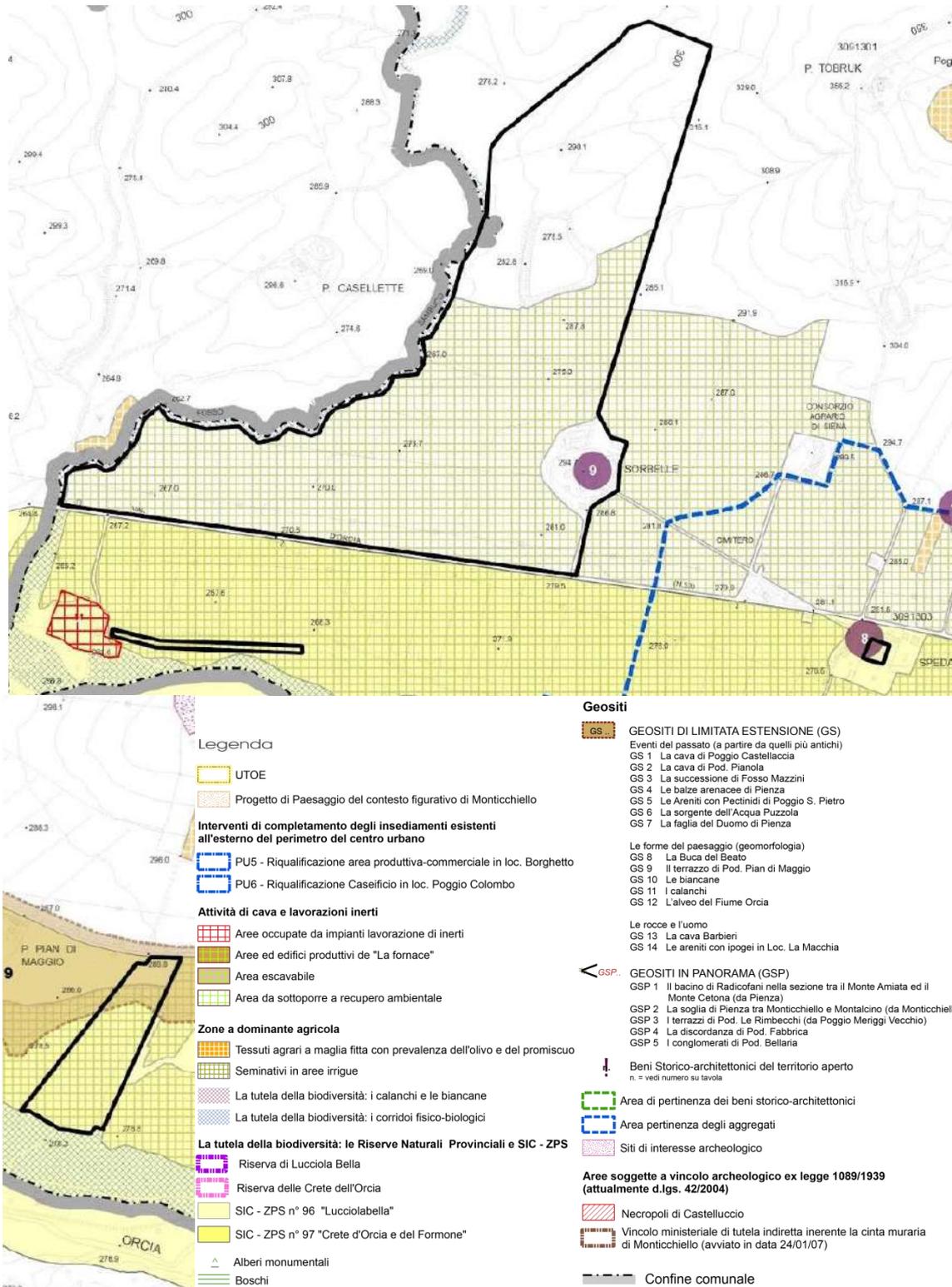
Piano Strutturale – Tavola PS04b – Sistema funzionale degli insediamenti



Piano Strutturale – Tavola PS04b – Sistema funzionale degli insediamenti



Estratti tavola di Tav.RU02B_ La disciplina della gestione e trasformazione degli insediamenti*



* Il tratto nero delimita le aree della Localizzazione "Pienza – Le Sorbelle".

Il bene **F_3A 101-36/65 (n.8)**, sito nel Comune di Pienza, viene indicato nel Regolamento Urbanistico del con il numero **9 – Sorbelle (Spedaletto)** e ricade in:

- **Zone a dominante agricola – Seminativi in aree irrigue.**

I beni **F_3D 115-117 (5,6), F_3D 115-117 (1), F_3D 115-117 (2), F_3D 115-117 (3), F_3D 115-117 (4)** siti nel Comune di Pienza, vengono indicati nel Regolamento Urbanistico del con il numero **8 – Spedaletto** e ricadono in:

- **Zone a dominante agricola – Seminativi in aree irrigue, in riserva naturale SIC – ZPS n°96 “Lucciolabella”.**
- **PU5 - Riqualficazione area produttiva – commerciale in località Borghetto.**

TITOLO IV. LA GESTIONE E TRASFORMAZIONE URBANISTICA NELLE UTOE: ASPETTI E NORME GENERALI

Capo I. Il quadro delle trasformazioni previste per ciascuna UTOE

Art 43. UTOE 8. Insediamenti rurali

1. *La gestione e trasformazione urbanistica nella UTOE 8 è finalizzata al mantenimento e riqualficazione degli assetti insediativi, produttivi e paesaggistici esistenti.*

2. *Coerentemente alla disciplina del PS, la realizzazione di nuove residenze rurali è ammessa esclusivamente nelle porzioni della UTOE 8 ricadenti nell’Unità di Paesaggio delle Colline Argillose, mentre la realizzazione di nuovi annessi agricoli è ammessa nelle porzioni della UTOE 8 ricadenti nell’Unità di Paesaggio delle Colline Argillose e nell’UdP Rievi di Monticchiello, di S.Anna in Camprena, di Poggio S.Pietro e della Foce, ferma restando la normativa del Vincolo Ministeriale (VTI) e s.m.i., e il rispetto delle prescrizioni di cui alla Parte V delle presenti NTA.*

3. *Sono previsti altresì i due seguenti interventi di addizione agli insediamenti esistenti:*

- *PU5 - Riqualficazione area produttiva – commerciale in località Borghetto*

- *PU6 - Riqualficazione caseificio in località Poggio Colombo.*

Art 82. PU5 - Riqualficazione area produttiva – commerciale in località Borghetto

1. Nell’area produttiva-commerciale in località Borghetto (UTOE 8), identificata nella Tav. RU02 con la sigla “PU5”, è concesso un intervento di Ristrutturazione con ampliamento (RA), per una SUL complessiva di 96 mq, pari ad un incremento volumetrico di circa 500 mc, considerando una altezza virtuale di 5,2 ml (assunta quale coefficiente di conversione volumetrica anche nel PS), nel rispetto delle condizioni di cui ai seguenti commi.

2. I nuovi volumi dovranno avere destinazione produttiva AI, con esclusione dei volumi riservati alla realizzazione di un alloggio per il titolare o custode della attività e per la commercializzazione diretta delle produzioni dell’azienda.

3. La concessione dei permessi di costruire è subordinata alla approvazione, da parte della amministrazione comunale, di un Progetto Unitario di cui all’art. 15 delle presenti NTA, che deve tra l’altro assicurare il soddisfacimento degli standard urbanistici ed evidenziare la puntuale verifica degli impatti dei nuovi edifici sul paesaggio che assuma come riferimento lo Statuto degli ecosistemi e del paesaggio e che preveda, all’occorrenza, particolari scelte nei materiali e tipologie costruttive e nella modulazione dell’articolazione e dell’altezza dei volumi, che dovrà corrispondere a quella minima necessaria per le relative lavorazioni e comunque non essere superiore ai 5,2 metri.

4. Il Progetto Unitario di riorganizzazione del lotto deve rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di Copertura (IC) = 50%
- Distanza dai confini (DC) = 5 ml
- Superficie a verde privato = almeno 20% della superficie fondiaria (SF),
- COS = 1; le essenze da utilizzare sono scelte tra quelle indicate nell'art. 102 delle presenti NTA;
- parcheggi pubblici e privati: secondo i parametri indicati, per ciascuna destinazione d'uso, agli artt. 49 e 50 delle presenti NTA.

Art 74. Mutamenti delle destinazioni d'uso: aspetti generali

1. Il mutamento della destinazione d'uso individua sia la variazione della appartenenza di un edificio o di una singola unità immobiliare dall'una all'altra delle funzioni di cui all'art. 73 co. 1 sia la variazione tra le attività di cui all'art. 73, co. da 3 a 11, delle presenti NTA.

2. Atteso il rispetto delle normative nazionali e regionali, è da ritenersi conforme il mutamento di destinazione d'uso che non presenti contraddizioni con alcuno dei requisiti seguenti:

- il mutamento di destinazione di uso è compatibile con l'impianto tipologico e distributivo originario degli edifici interessati;
- il mutamento di destinazione d'uso soddisfa le dotazioni e gli standard richiesti dalla normativa inerente la destinazione finale;
- il contesto in cui avviene il mutamento è dotato di infrastrutture e servizi necessari per l'uso previsto, e di conseguenza non sono da attendersi problemi in merito alle dotazioni idriche, alla mobilità, alla sosta;
- il mutamento di destinazione d'uso avviene nell'ambito delle destinazioni ammesse dal RU;
- il mutamento di destinazione d'uso non comporta trasformazioni edilizie ed urbanistiche eccedenti quelle consentite dalle presenti NTA per l'edificio interessato, ed avviene nel rispetto della disciplina degli strumenti e degli atti comunali di governo del territorio;
- il mutamento di destinazione d'uso non comporta la compromissione della qualità insediativa dell'edificio e del suo contesto, ed in particolare il superamento delle soglie ammissibili di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso o elettromagnetico.

3. Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici, ovvero delle varie parti degli edifici rispetto a quella in atto al momento dell'entrata in vigore del presente RU, è subordinato, secondo la vigente disciplina nazionale e regionale e in funzione delle opere edilizie che si rendessero necessarie, al rilascio da parte dell'amministrazione comunale di permesso di costruire o di attestazione di conformità oppure alla presentazione da parte del proprietario dell'edificio o di una parte di esso della dichiarazione di inizio attività. Nei casi in cui il mutamento di destinazione d'uso non comporti alcuna opera è comunque necessario la presentazione di dichiarazione di inizio attività. Il mutamento di destinazione d'uso è configurabile anche nei casi di modificazione degli usi esistenti ancorché in assenza di nuova opera edilizia.

4. I progetti dei relativi interventi dovranno documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

5. Il mutamento delle destinazioni d'uso dei beni architettonici del territorio rurale è subordinato anche al rispetto della disciplina di cui agli artt. 95 e 96 delle NTA del Piano Strutturale.

6. Fermo restando il rispetto dei requisiti di cui al co. 2, mutamenti d’uso differenti da quelli indicati come ammissibili dal presente Capo possono derivare da specifiche prescrizioni del RU oppure da PCI o piani attuativi.

7. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica ed edilizia indotti, l’Amministrazione Comunale ha la facoltà di subordinare il mutamento di destinazione d’uso alla formazione di un piano attuativo.

4.3.2 LOTTO 3A

4.3.2.1 Catasto Terreni

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 3A, ubicati nel Comune di Pienza, così identificati al N.C.T.

ID bene	Foglio	Particella	Qualità	Data Visura	n° visura	Criticità/Difformità
T_3A 101-1	101	1	seminativo	12/05/2023	T104956/2023	NO
T_3A 101-13	101	13	seminativo	12/05/2023	T107915/2023	NO
T_3A 101-2	101	2	seminativo	12/05/2023	T106129/2023	NO
T_3A 101-3	101	3	seminativo	12/05/2023	T108383/2023	NO
T_3A 101-4	101	4	seminativo	12/05/2023	T107756/2023	NO
T_3A 101-67	101	67	seminativo	12/05/2023	T109100/2023	NO
T_3A 113-10	113	10	seminativo	12/05/2023	T111006/2023	NO
T_3A 113-12	113	12	seminativo	12/05/2023	T111681/2023	NO
T_3A 113-14	113	14	seminativo	12/05/2023	T111862/2023	NO
T_3A 113-38	113	38	seminativo	12/05/2023	T112691/2023	NO
T_3A 113-39	113	39	seminativo	12/05/2023	T112863/2023	NO
T_3A 113-41	113	41	seminativo	12/05/2023	T113052/2023	NO
T_3A 118-73	118	73	seminativo	12/05/2023	T113484/2023	NO
T_3A 118-74	118	74	seminativo	12/05/2023	T113484/2023	NO
T_3A 119-32	119	32	SEMIN ARBOR	12/05/2023	T113831/202	NO

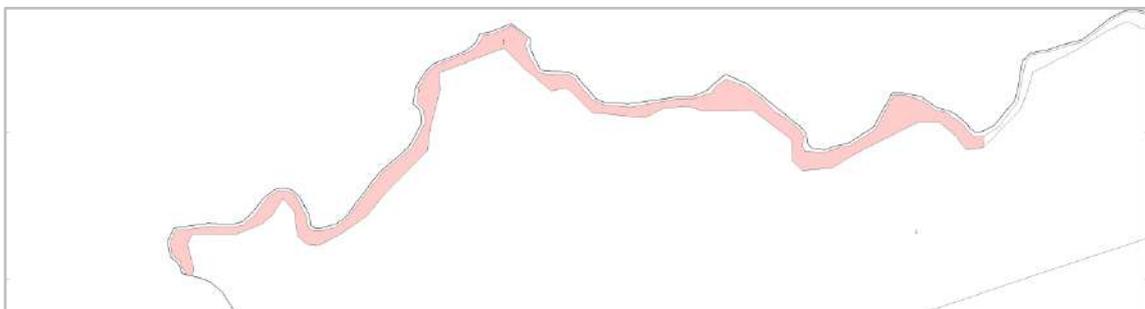
					3	
T_3A 92-20	92	20	seminativo	12/05/2023	T101354/202 3	NO
T_3A 92-23	92	23	seminativo	12/05/2023	T101354/202 3	NO
T_3A 92-24	92	24	seminativo	12/05/2023	T101354/202 3	NO
T_3A 92-35	92	35	seminativo	12/05/2023	T101354/202 3	NO
T_3A 92-9	92	9	seminativo	12/05/2023	T101153/202 3	NO

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 3A nell'area

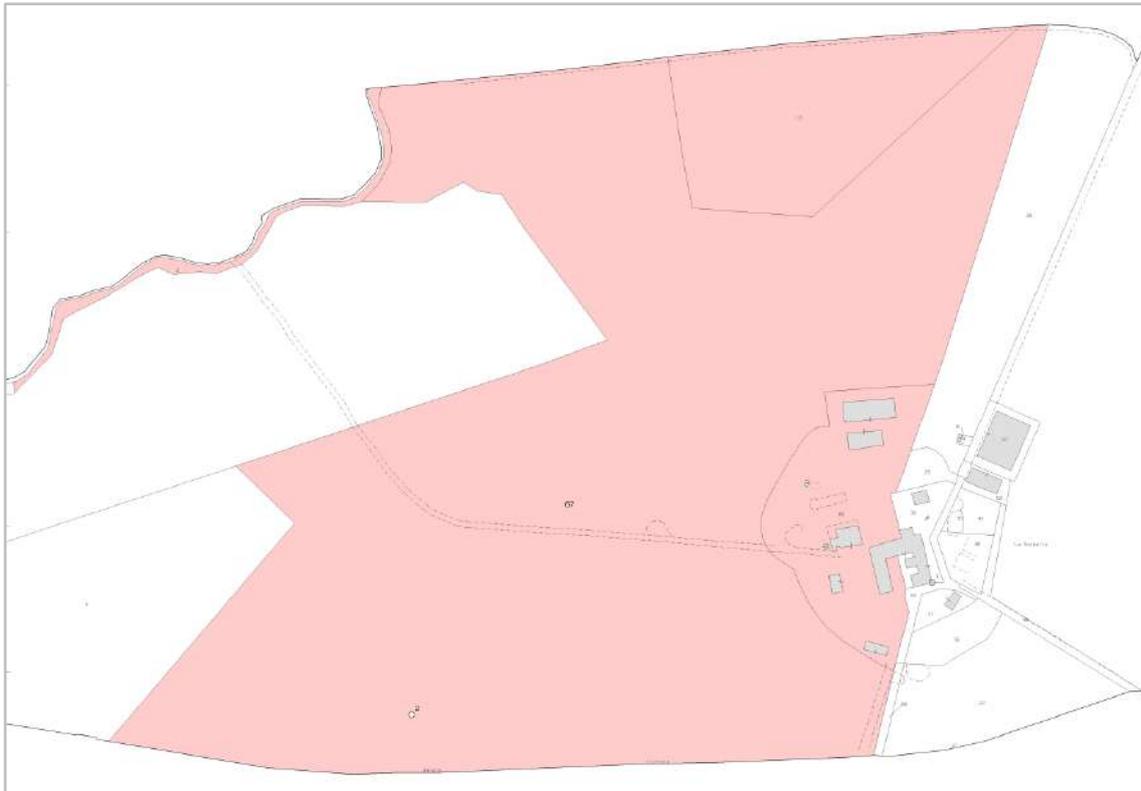


Di seguito vengono riportati gli estratti dal catasto terreni con le particelle evidenziate dei beni del catasto terreni e le pertinenze dei fabbricati (NCEU), dove esistenti.

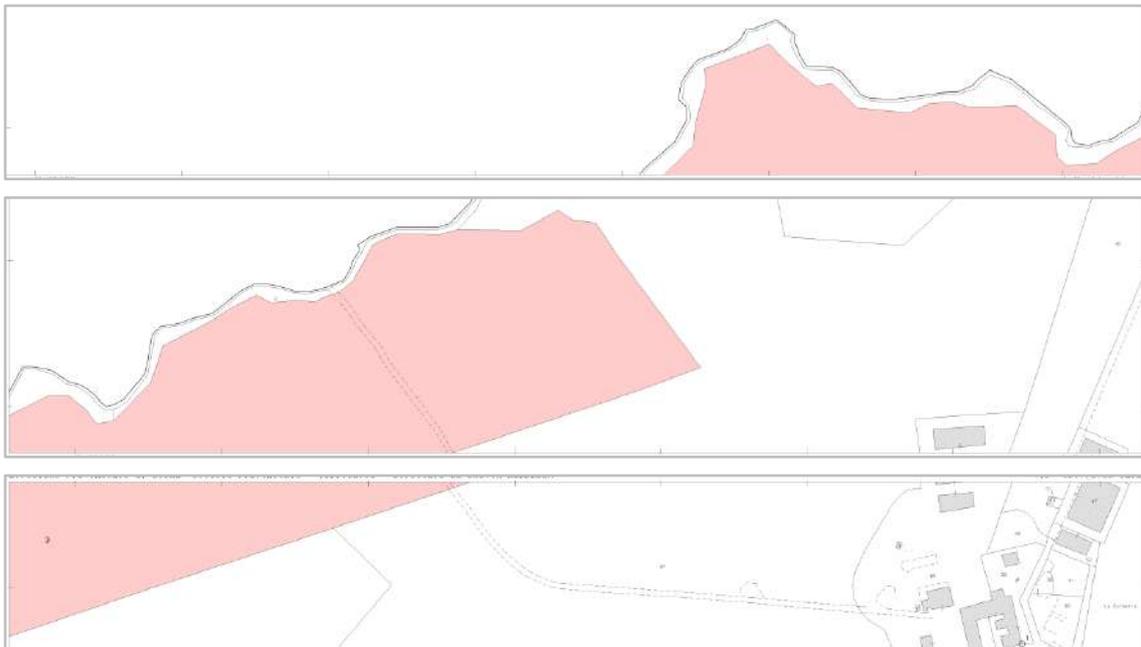
ID bene: T_3A 101-1

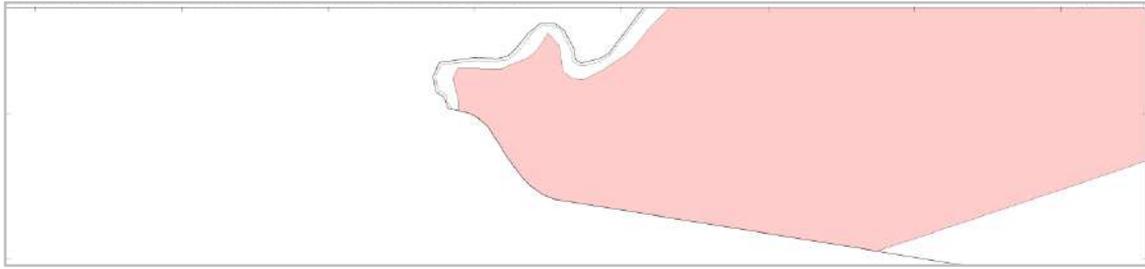


ID bene: T_3A 101-2, T_3A 101-13, T_3A 101-67, F_3A 101-36/65 (n.8)

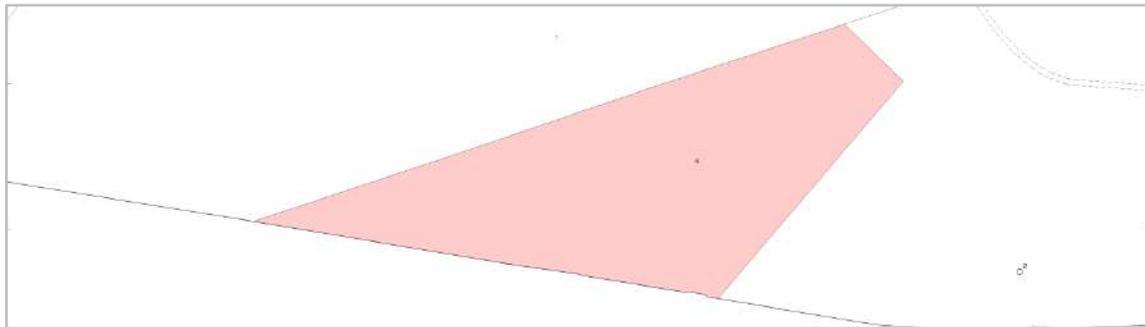


ID bene: T_3A 101-3





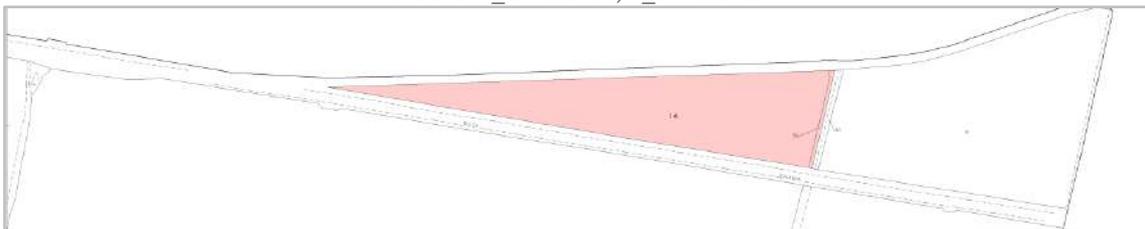
ID bene: T_3A 101-4



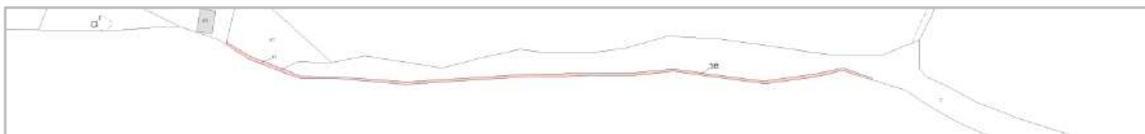
ID bene: T_3A 113-10, T_3A 113-12



ID bene: T_3A 113-14, T_3A 113-39



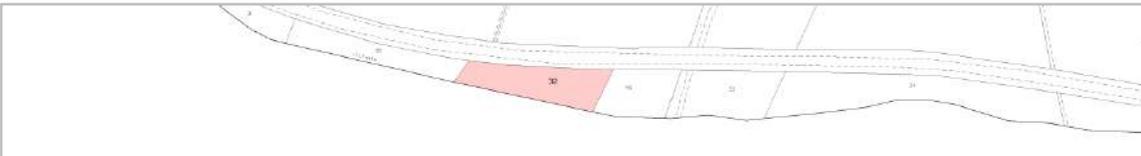
ID bene: T_3A 113-38, T_3A 113-41



ID bene: T_3A 118-73, T_3A 118-74



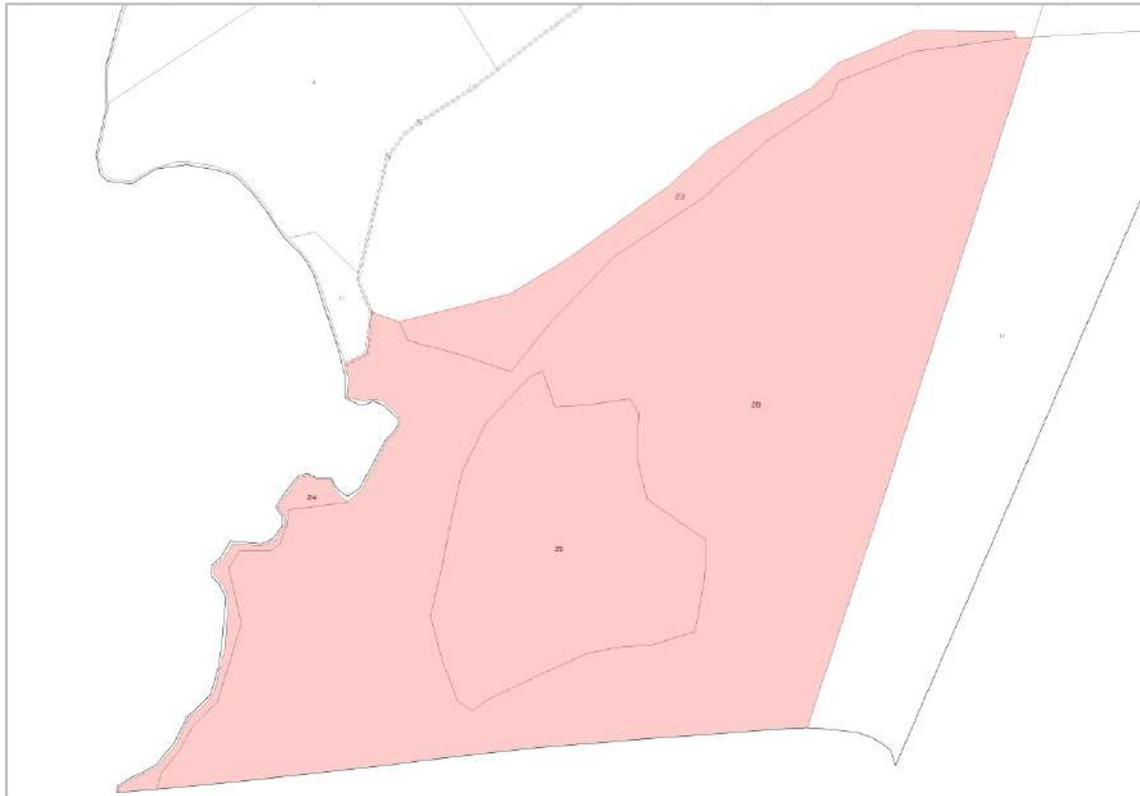
ID bene: T_3A 119-32



ID bene: T_3A 92-9



ID bene: T_3A 92-20, T_3A 92-23, T_3A 92-24, T_3A 92-35



4.3.2.2 Catasto Fabbricati

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 3A, ubicati nel Comune di Pienza, così identificati al N.C.E.U.

ID bene	Foglio	Part.	Sub.	Categ. Catastale	Class. e	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Visura
F_3A 101-36/65 (n.8)	101	36	14	A/3	U	5 vani	112 mq	387,34 €	T52141/2023 15/05/2023
	101	36	15	A/3	U	4,5 vani	101 mq	348,61 €	T52565/2023 15/05/2023
	101	36	16	A/3	U	8 vani	193 mq	619,75 €	T53017/2023 15/05/2023
	101	36	17	A/3	U	5 vani	112 mq	387,34 €	T53427/2023 15/05/2023
	101	36	18	A/3	U	5,5 vani	98 mq	426,08 €	T53809/2023

									15/05/2023
	101	36	19	A/3	U	5 vani	141 mq	387,34 €	T54223/2023 15/05/2023
	101	65	5	D/10	-	-	-	7.990,00 €	T54805/2023 15/05/2023
	101	65	7	A/7	U	3,5 vani	71 mq	614,58 €	T55168/2023 15/05/2023

Il titolo edilizio, quando presente, permette di accertare la conformità della planimetria catastale presente in atti al progetto autorizzato.

L’Art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 afferma che per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, detta planimetria rappresenta il primo titolo abilitativo del bene. Pertanto, uno studio relativo all’epoca di costruzione dell’immobile risulta fondamentale per poter verificare che, lo stesso, sia stato realizzato in un’epoca antecedente alla legge 765 del 1967.

Nella tabella sono riportate l’epoca di costruzione e la presenza in atti dei documenti necessari per poter accertare la regolarità edilizia di ciascun bene facente parte del lotto.

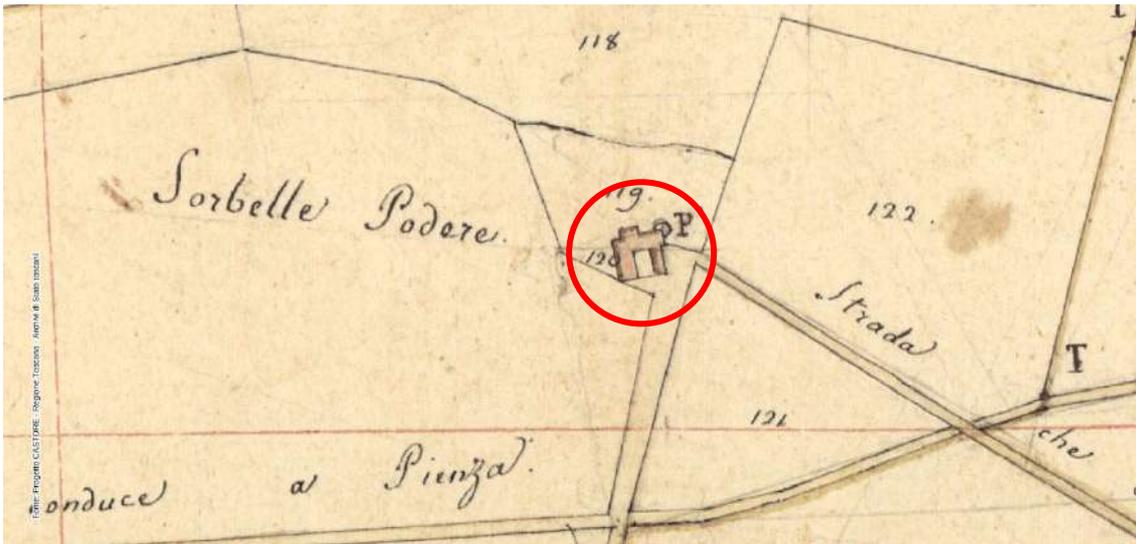
Tali dati sono stati ricavati anche con l’ausilio delle foto aeree storiche e delle mappe catastali storiche del progetto CASTORE, per la regione Toscana.

ID Bene	Foglio	Part.	Sub.	Epoca di costruzione	Presenza titoli edilizi in atti	Presenza di planimetria catastale di primo impianto	Criticità
F_3A 101-36/65 (n.8)	101	36	14	Prima del 1900	NO	NO	SI*
	101	36	15	Prima del 1900	NO	NO	SI*
	101	36	16	Prima del 1900	NO	NO	SI*
	101	36	17	Prima del 1900	NO	NO	SI*
	101	36	18	Prima del 1900	NO	NO	SI*
	101	36	19	Prima del 1900	NO	NO	SI*
	101	65	5	Tra il 1954 e il 1978	NO	NO	SI**
	101	65	7	Tra il 1954 e il 1978	NO	NO	SI**

*Non è presente la planimetria di primo impianto, ma è stato verificato tramite il Progetto Castore la presenza del fabbricato antecedente al 1900, all’interno delle mappe ottocentesche.

**Non è presente la planimetria di primo impianto, ma è stato verificato tramite il Catasto Leopoldino la presenza del fabbricato tra il 1954 e il 1978.

Mappa Progetto Castore con ID bene: F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 36 e Sub. 14, Foglio 36 e Sub. 15, Foglio 36 e Sub. 16, Foglio 36 e Sub. 17, Foglio 36 e Sub. 18, Foglio 36 e Sub. 19

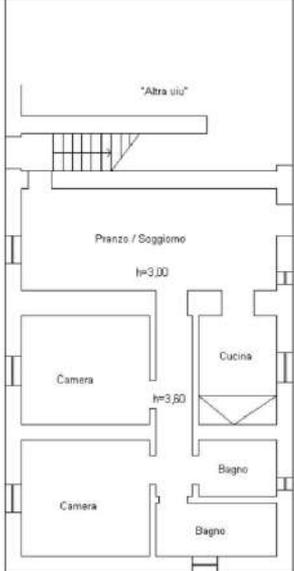
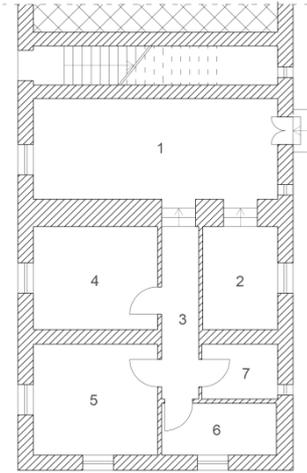


OFC 1978 10K propr. RT esec. volo Rossi Brescia con ID bene: F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 65 Sub. 5, Foglio 65 Sub. 7

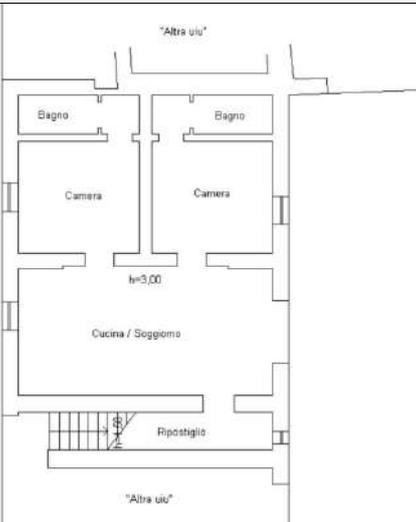
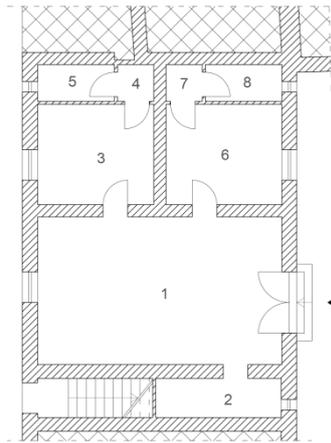


Per la verifica di rispondenza della consistenza registrata in Catasto è stato effettuato il confronto tra questa, come espressa in visura e in planimetria, con i dati di consistenza risultanti dai rilievi effettuati presso il bene.

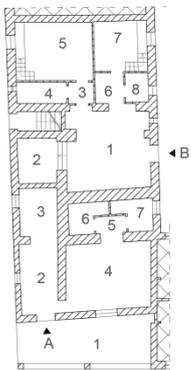
Verifica conformità catastale F_3A 101-36/65 (n.8) – Particella 36 Subalterno 14

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	

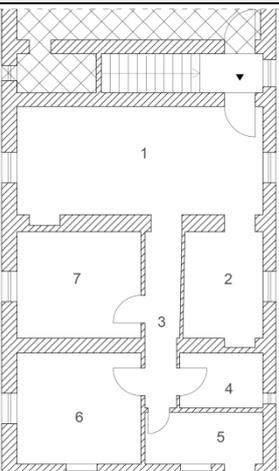
Verifica conformità catastale F_3A 101-36/65 (n.8) – Particella 36 Subalterno 15

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	

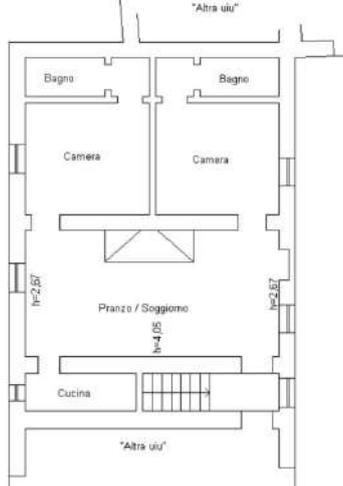
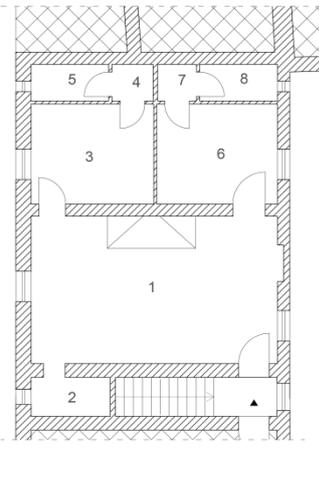
Verifica conformità catastale F_3A 101-36/65 (n.8) – Particella 36 Subalterno 16

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
<p style="text-align: center;">Piano Terra</p>	<p style="text-align: center;">Piano Terra</p>
	

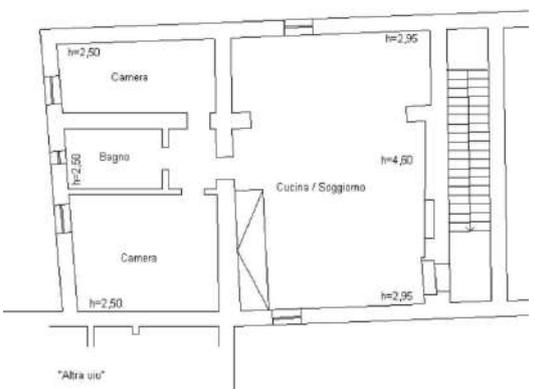
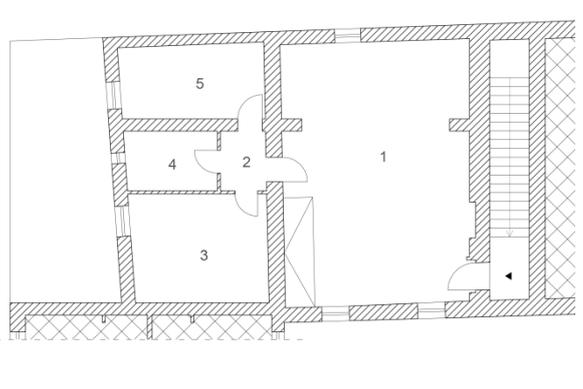
Verifica conformità catastale F_3A 101-36/65 (n.8) – Particella 36 Subalterno 17

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
<p style="text-align: center;">Piano Primo</p>	<p style="text-align: center;">Piano Primo</p>
	

Verifica conformità catastale F_3A 101-36/65 (n.8) – Particella 36 Subalterno 18

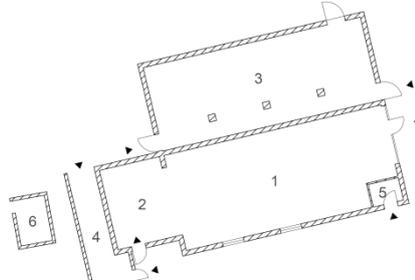
PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
<p style="text-align: center;">Piano Primo</p>	<p style="text-align: center;">Piano Primo</p>
	

Verifica conformità catastale F_3A 101-36/65 (n.8) – Particella 36 Subalterno 19

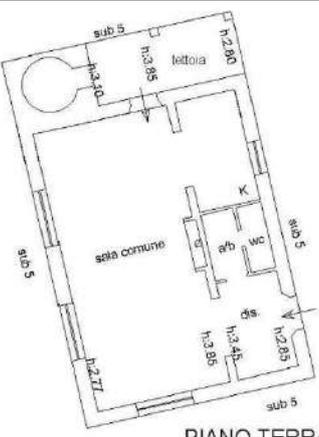
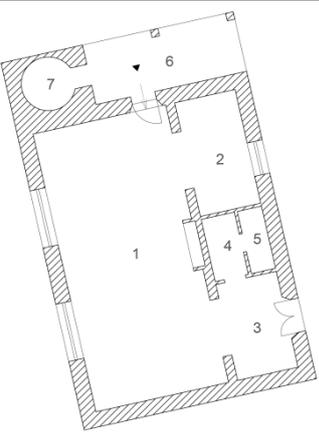
PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
<p style="text-align: center;">Piano Primo</p>	<p style="text-align: center;">Piano Primo</p>
	

Per poter effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, l’immobile identificato al N.C.E.U al Foglio 101 Particella 65, Subalterno 5, in virtù della sua conformazione e del fatto che è composto da più fabbricati, è stato suddiviso in edificio A, B, C, D ed E.

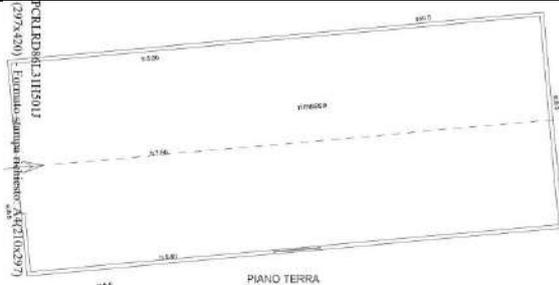
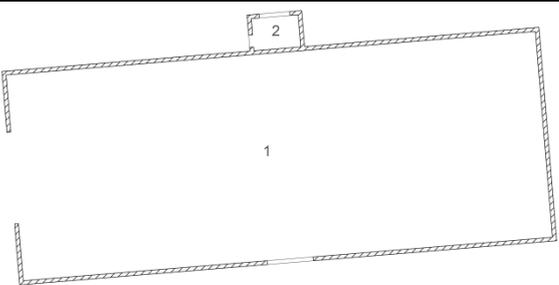
Verifica conformità catastale F_3A 101-36/65 (n.8) – Particella 65 Subalterno 5 – Edificio A

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	

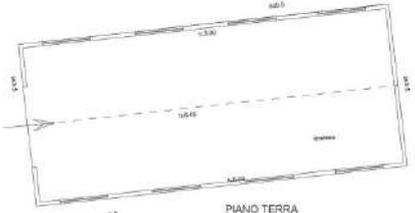
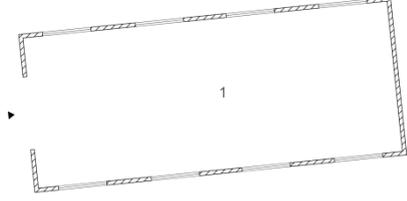
Verifica conformità catastale F_3A 101-36/65 (n.8) – Particella 65 Subalterno 5 – Edificio B

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	

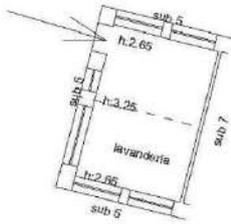
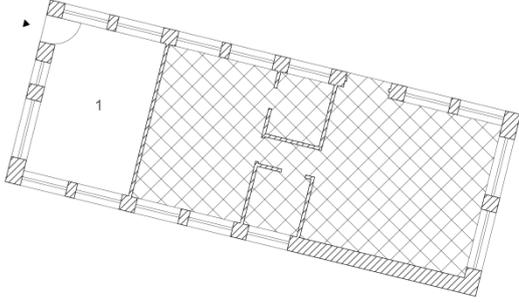
Verifica conformità catastale F_3° 101-36/65 (n.8) – Particella 65 Subalterno 5 – Edificio C

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	

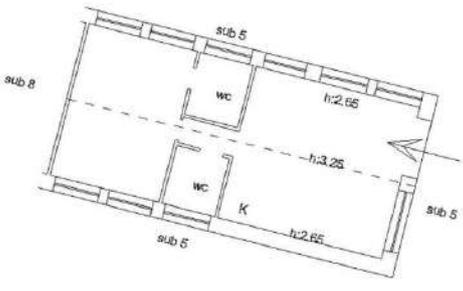
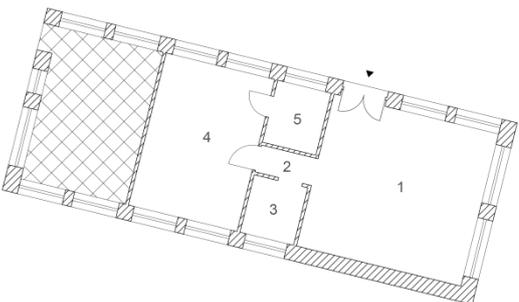
Verifica conformità catastale F_3A 101-36/65 (n.8) – Particella 65 Subalterno 5 – Edificio D

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	

Verifica conformità catastale F_3A 101-36/65 (n.8) – Particella 65 Subalterno 5 – Edificio E

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	

Verifica conformità catastale F_3A 101-36/65 (n.8) – Particella 65 Subalterno 7

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	

Criticità

Si segnala che i seguenti beni (o porzioni di beni, vedi foglio, particella e subalterno) presentano difformità, non riguardanti la consistenza o la distribuzione interna:

- F_3A 101-36/65 (n.8) nel dettaglio il bene presenta differenze per quanto riguarda le unità immobiliari identificate al N.C.E.U. al Foglio 101, Particella 36, Subalterni 14, 15, 17, 18, 19 (nei quali sono presenti alcuni errori nelle planimetrie: per tutti i subalterni alcune finestre non sono riportate e, solo esclusivamente per il subalterno 17, una finestra murata risulta ancora presente).

I seguenti beni (o porzioni di beni, vedi foglio, particella e subalterno), presentano difformità per le quali si suggerisce la **presentazione di pratica DOCFA** per l'aggiornamento della planimetria, con regolarizzazione delle difformità edilizie e, comunque, previa verifica dei titoli edilizi abilitativi della consistenza effettiva rilevata:

- F_3A 101-36/65 (n.8) nel dettaglio il bene presenta differenze per quanto riguarda le unità immobiliari identificate al N.C.E.U. al Foglio 101, Particella 36, Subalterno 16 e Foglio 101, Particella 65, Subalterno 5 (precisamente la difformità riguarda l'edificio qui denominato "Edificio C")

4.3.2.3 Consistenze

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio delle consistenze rilevate per gli immobili del **Lotto 3A**.

Tabella delle consistenze relative ai fabbricati presenti nel lotto

ID Bene	Categoria catastale	Zona OMI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE PONDERATA (mq)*
F_3A 101-36/65 (n.8)	MISTA (diversi sub.)	R1 extraurbana	1.940,50	2.296,10
TOTALE	-	-	1.940,50	2.296,10

Nota metodologica: sono utilizzati gli stessi criteri di calcolo della superficie commerciale per immobili a destinazione residenziale, commerciale e produttiva adottati da Agenzia delle Entrate per la formazione della Banca Dati OMI ([Allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare](#)).

*Sono considerate anche le pertinenze (opportunamente ponderate) come giardini, resede esclusivi, e simili

Di seguito sono riportate le tabelle di dettaglio delle consistenze dei beni. Nel caso siano presenti beni F/2 – collabenti (inclusi quelli che sono stati accorpati insieme ad altri) o beni inaccessibili, per questi, non si riportano i dettagli delle consistenze (si riportano però per i beni accorpati parzialmente le superfici), pertanto il valore di superficie di cui sopra è stato determinato con l'ausilio di "Google Earth".

Dettaglio della consistenza del bene: F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 101 Particella 36 Subalterno 14

n.	Collocazione	Ambiente	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Piano Terra	Soggiorno	26,1	36,4	100%	36,4	109,1
2		Cucina	8,2	11,4	100%	11,4	40,4
3		Disimpegno	6,8	9,5	100%	9,5	33,6
4		Camera 1	13,6	19,0	100%	19,0	67,3
5		Camera 2	14,6	20,4	100%	20,4	72,4
6		Bagno 1	6,3	8,8	100%	8,8	31,2
7		Bagno2	4,4	6,2	100%	6,2	21,8
TOTALE			80,0	111,5	-	111,5	375,9

Dettaglio della consistenza del bene: F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 101 Particella 36 Subalterno 15

n.	Collocazione	Ambiente	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Piano Terra	Soggiorno	38,3	49,6	100%	49,6	148,9
2		Ripostiglio	5,2	6,8	100%	6,8	20,3
3		Camera 1	12,4	16,1	100%	16,1	48,2
4		Disimpegno 1	1,4	1,8	100%	1,8	5,5
5		Bagno 1	3,0	3,9	100%	3,9	11,6
6		Camera 2	12,3	16,0	100%	16,0	48,0
7		Disimpegno 2	1,4	1,8	100%	1,8	5,5
8		Bagno 2	3,0	3,9	100%	3,9	11,6
TOTALE			76,9	99,9	-	99,9	299,6

Dettaglio della consistenza del bene: F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 101 Particella 36 Subalterno 16

n.	Collocazione	Ambiente	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Piano Terra (app.A)	Patio	28,9	37,4	30%	11,2	39,2
2		Ingresso	11,9	15,4	100%	15,4	54,0
3		Cucina	8,2	10,6	100%	10,6	37,2
4		Camera	24,8	32,1	100%	32,1	112,2
5		Disimpegno	2,7	3,5	100%	3,5	12,1
6		Ripostiglio	4,3	5,6	100%	5,6	19,6
7		Bagno	4,5	5,8	100%	5,8	20,4
1	Piano Terra (app.B)	Soggiorno	29,7	38,5	100%	38,5	153,8
2		Cucina	7,5	9,7	100%	9,7	33,9
3		Disimpegno 1	2,3	3,0	100%	3,0	7,5
4		Bagno 1	4,6	5,9	100%	5,9	23,9
5		Camera 1	19,2	24,9	100%	24,9	100,8
6	Disimpegno 2	3,7	4,8	100%	4,8	12,1	

7		Bagno 2	11,4	14,8	100%	14,8	59,8
8		Camera 2	2,9	3,7	100%	3,7	14,9
TOTALE			166,5	215,6	-	189,4	701,4

Dettaglio della consistenza del bene: F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 101 Particella 36 Subalterno 17

n.	Collocazione	Ambiente	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Piano Primo	Soggiorno	28,6	37,8	100%	37,8	126,9
2		Cucina	9,2	12,2	100%	12,2	41,0
3		Disimpegno	6,4	8,5	100%	8,5	28,4
4		Bagno 1	4,9	6,4	100%	6,4	21,6
5		Bagno 2	6,8	9,0	100%	9,0	30,2
6		Camera 1	14,6	19,3	100%	19,3	64,9
7		Camera 2	14,0	18,5	100%	18,5	62,1
TOTALE			84,5	111,6	-	111,6	375,1

Dettaglio della consistenza del bene: F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 101 Particella 36 Subalterno 18

n.	Collocazione	Ambiente	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Piano Primo	Soggiorno	38,6	49,5	100%	49,5	166,2
2		Cucina	3,3	4,2	100%	4,2	14,2
3		Camera 1	13,1	16,7	100%	16,7	56,1
4		Disimpegno 1	1,6	2,1	100%	2,1	6,9
5		Bagno 1	3,0	3,9	100%	3,9	13,0
6		Camera 2	12,9	16,5	100%	16,5	55,3
7		Disimpegno 2	1,5	1,9	100%	1,9	6,5
8		Bagno 2	3,0	3,9	100%	3,9	13,1
TOTALE			77,0	98,6	-	98,6	331,3

Dettaglio della consistenza del bene: F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 101 Particella 36 Subalterno 19

n.	Collocazione	Ambiente	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Piano Primo	Soggiorno	52,9	68,1	100%	68,1	257,2
2		Disimpegno	2,9	3,7	100%	3,7	9,3
3		Camera 1	15,8	20,4	100%	20,4	51,0
4		Bagno	5,9	7,5	100%	7,5	18,9
5		Camera 2	11,5	14,8	100%	14,8	36,9
TOTALE			89,0	114,6	-	114,6	373,3

Dettaglio della consistenza del bene: F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 101 Particella 65 Subalterno 5 (Edifici A, B, C, D, E)

n.	Collocazione	Ambiente	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Edificio A (Piano Terra)	Rimessa	89,2	101,5	100%	101,5	487,3
2		Vano 1	21,3	24,3	100%	24,3	61,3
3		Magazzino	81,1	92,3	100%	92,3	267,8
4		Vano 2	15,9	18,1	100%	18,1	37,9
5		Vano 3	3,0	3,4	100%	3,4	8,4
6		Vano 4	6,2	7,0	25%	1,8	1,8
1	Edificio B (Piano Terra)	Soggiorno	41,0	56,9	100%	56,9	188,4
2		Cucina	7,6	10,6	100%	10,6	35,3
3		Disimpegno	3,0	4,2	100%	4,2	13,1
4		Antibagno	2,3	3,2	100%	3,2	10,1
5		Servizio igienico	1,7	2,3	100%	2,3	7,3
6		Patio	10,0	13,9	30%	4,2	0,0
7		Forno	2,8	3,9	15%	0,6	1,8
1	Edificio C (Piano Terra)	Rimessa	465,8	491,6	100%	491,6	3367,3
2		Vano 1	6,5	6,8	100%	6,8	15,0
1	Edificio D (Piano Terra)	Rimessa	235,3	252,4	100%	252,4	1489,2
1	Edificio E (Piano Terra)	Lavanderia	18,4	24,8	100%	24,8	73,2
TOTALE			1011,0	1117,2	-	1099,0	6065,2

Dettaglio della consistenza del bene: F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 101 Particella 65 Subalterno 7

n.	Collocazione	Ambiente	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Piano Terra	Soggiorno	28,2	36,2	100%	36,2	106,8
2		Disimpegno	1,7	2,2	100%	2,2	6,4
3		Bagno1	3,5	4,5	100%	4,5	13,1
4		Camera	18,6	23,9	100%	23,9	70,5
5		Bagno2	3,7	4,8	100%	4,8	14,2
TOTALE			55,8	71,5	-	71,5	211,0

Dettaglio della consistenza del bene: F_3A 101-36/65 (n.8) – Pertinenza Giardino

1	Piano Terra	Giardino	12243,92	12243,92	10%	400,1	
				2%			

Tabella delle consistenze relative ai terreni presenti nel lotto

ID Bene	Coltura Catastale	Regione Agraria	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)
T_3A 101-1	seminativo	7	6.720,00	0,6720
T_3A 101-13	seminativo	7	18.410,00	1,8410
T_3A 101-2	seminativo	7	1.820,00	0,1820
T_3A 101-3	seminativo	7	132.480,00	13,2480
T_3A 101-4	seminativo	7	36.940,00	3,6940
T_3A 101-67	seminativo	7	162.198,00	16,2198
T_3A 113-10	seminativo	7	1.155,00	0,1155
T_3A 113-12	seminativo	7	205,00	0,0205
T_3A 113-14	seminativo	7	11.215,00	1,1215
T_3A 113-38	seminativo	7	480,00	0,0480
T_3A 113-39	seminativo	7	140,00	0,0140
T_3A 113-41	seminativo	7	60,00	0,0060
T_3A 118-73	seminativo	7	16.200,00	1,6200
T_3A 118-74	seminativo	7	33.330,00	3,3330
T_3A 119-32	SEMIN ARBOR	7	1.890,00	0,1890
T_3A 92-20	seminativo	7	118.600,00	11,8600
T_3A 92-23	seminativo	7	9.210,00	0,9210
T_3A 92-24	seminativo	7	2.030,00	0,2030
T_3A 92-35	seminativo	7	26.560,00	2,6560
T_3A 92-9	seminativo	7	71.970,00	7,1970
TOTALE	-	-	651.613,00	65,1613

4.3.2.4 Stato di conservazione dei fabbricati

I fabbricati del **Lotto 3** versano complessivamente in uno stato conservativo **discreto/buono**.

Nel dettaglio, il bene denominato “**F_3A 101-36/65 (n.8)**” comprende diversi immobili:

- Immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Pienza al Foglio 101, Particella 36 Subalterno 14, ad uso turistico ricettivo, in uno stato conservativo discreto/buono;
- Immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Pienza al Foglio 101, Particella 36 Subalterno 15, ad uso turistico ricettivo, in uno stato conservativo discreto/buono;
- Immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Pienza al Foglio 101, Particella 36 Subalterno 16, ad uso turistico ricettivo, in uno stato conservativo discreto/buono;
- Immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Pienza al Foglio 101, Particella 36 Subalterno 17, ad uso turistico ricettivo, in uno stato conservativo discreto/buono;
- Immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Pienza al Foglio 101, Particella 36 Subalterno 18, ad uso turistico ricettivo, in uno stato conservativo discreto/buono;
- Immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Pienza al Foglio 101, Particella 36 Subalterno 19, ad uso turistico ricettivo, in uno stato conservativo discreto/buono;
- Immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Pienza al Foglio 101, Particella 65 Subalterno 5 (a tale subalterno corrispondono 5 diversi edifici):

- A, locale magazzino, in uno stato conservativo insufficiente;
 - B, autorimessa, in uno stato conservativo discreto;
 - C, autorimessa, in uno stato conservativo insufficiente;
 - D, locale magazzino, in uno stato conservativo insufficiente;
 - E, residenziale, in uno stato conservativo discreto;
- Immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Pienza al Foglio 101, Particella 65 Subalterno 7 in uno stato conservativo buono.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene: **F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 101 Particella 36 Subalterni 14, 15, 16, 17, 18, 19** (tutti facenti parte dello stesso fabbricato).

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	6,32
Altezza max (m)	6,32
Livelli fuori terra (n)	2
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	2
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	a corte aperta
Destinazione d'uso prevalente	Turistico/ricettivo

Rilievo fotografico del bene F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 101 Particella 36 Subalterni 14, 15, 16, 17, 18, 19 - 31/01/2023







Il bene **F_3A 101-36/65 (n.8)**, per quanto riguarda le unità immobiliari identificate al N.C.E.U. Foglio 101 Particella 36 Subalterni 14, 15, 16, 17, 18, 19, non necessita particolarmente di **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene: **F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 101 Particella 65 Subalterno 5 – Edificio A.**

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	2,25
Altezza max (m)	5,3
Livelli fuori terra (n)	1
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	0
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	a blocco
Destinazione d'uso prevalente	2,25

Rilievo fotografico del bene F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 101 Particella 65 Subalterno 5 – Edificio A - 31/01/2023



Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene: **F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 101 Particella 65 Subalterno 5 – Edificio B.**

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	2,75
Altezza max (m)	3,46
Livelli fuori terra (n)	1
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	0
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	a blocco
Destinazione d'uso prevalente	Turistico/ricettivo

Rilievo fotografico del bene F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 101 Particella 65 Subalterno 5 – Edificio B - 31/01/2023





Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene: **F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 101 Particella 65 Subalterno 5 – Edificio C.**

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	5,8
Altezza max (m)	7,9
Livelli fuori terra (n)	1
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	0
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	a blocco
Destinazione d'uso prevalente	Attività produttive

Rilievo fotografico del bene F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 101 Particella 65 Subalterno 5 – Edificio C - 31/01/2023



Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene: **F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 101 Particella 65 Subalterno 5 – Edificio D.**

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	5,2
Altezza max (m)	6,6
Livelli fuori terra (n)	1
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	0
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	a blocco
Destinazione d'uso prevalente	Attività produttive

Rilievo fotografico del bene F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 101 Particella 65 Subalterno 5 – Edificio D - 31/01/2023



Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene: **F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 101 Particella 65 Subalterno 5 – Edificio E & Foglio 101 Particella 65 Subalterno 7** (facenti parte dello stesso Fabbricato).

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	5,2
Altezza max (m)	6,6
Livelli fuori terra (n)	1
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	0
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	a blocco
Destinazione d'uso prevalente	Attività produttive

Rilievo fotografico del bene F_3A 101-36/65 (n.8) – Foglio 101 Particella 65 Subalterno 5 – Edificio E & Foglio 101 Particella 65 Subalterno 7 - 31/01/2023





Il bene **F_3A 101-36/65 (n.8)**, per quanto riguarda le unità immobiliari identificate al N.C.E.U. Foglio 101 Particella 65 Subalterni 5 (Edifici B ed E) e 7, non necessita particolarmente di **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**.

Il bene **F_3A 101-36/65 (n.8)**, per quanto riguarda le unità immobiliari identificate al N.C.E.U. Foglio 101 Particella 65 Subalterni 5 (Edifici A, C e D), necessita di **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**, volti ad eseguire opere di rinnovamento e sostituzione delle finiture, nonché quelle necessarie ad integrare, sostituire o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

4.3.3 LOTTO 3D

4.3.3.1 Catasto Fabbricati

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 3D, ubicati nel Comune di Pienza, così identificati al N.C.E.U.

ID bene	Foglio	Part.	Sub.	Categ. Catastale	Class e	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Visura
F_3D 115-117 (5,6)	115	117	5/6	C/2	1	220 mq	380 mq	204,52 €	T327816/2023 19/05/2023
F_3D 115-117 (1)	115	117	1	C/2	1	95 mq	120 mq	88,31 €	T326399/2023 19/05/2023
F_3D 115-117 (2)	115	117	2	C/2	2	21 mq	41 mq	23,86 €	T326591/2023 19/05/2023
F_3D 115-117 (3)	115	117	3	C/2	2	29 mq	40 mq	32,95 €	T326787/2023 19/05/2023
F_3D 115-117 (4)	115	117	4	C/2	2	84 mq	111 mq	95,44 €	T327102/2023 19/05/2023

Il titolo edilizio, quando presente, permette di accertare la conformità della planimetria catastale presente in atti al progetto autorizzato.

L'Art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 afferma che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, detta planimetria rappresenta il primo titolo abilitativo del bene. Pertanto, uno studio relativo all'epoca di costruzione dell'immobile risulta fondamentale per poter verificare che, lo stesso, sia stato realizzato in un'epoca antecedente alla legge 765 del 1967.

Nella tabella sono riportate l'epoca di costruzione e la presenza in atti dei documenti necessari per poter accertare la regolarità edilizia di ciascun bene facente parte del lotto.

Tali dati sono stati ricavati anche con l'ausilio delle foto aeree storiche e delle mappe catastali storiche del progetto CASTORE, per la regione Toscana.

ID Bene	Foglio	Part.	Sub.	Epoca di costruzione	Presenza titoli edilizi in atti	Presenza di planimetria catastale di primo impianto	Criticità
F_3D 115-117 (5,6)	115	117	5/6	Prima del 1900	NO	NO	SI*
F_3D 115-117 (1)	115	117	1	Prima del 1900	NO	NO	SI*

F_3D 115-117 (2)	115	117	2	Prima del 1900	NO	NO	SI*
F_3D 115-117 (3)	115	117	3	Prima del 1900	NO	NO	SI*
F_3D 115-117 (4)	115	117	4	Prima del 1900	NO	NO	SI*

*Non è presente la planimetria di primo impianto, ma è stato verificato tramite il Catasto Leopoldino la presenza del fabbricato antecedente al 1954.

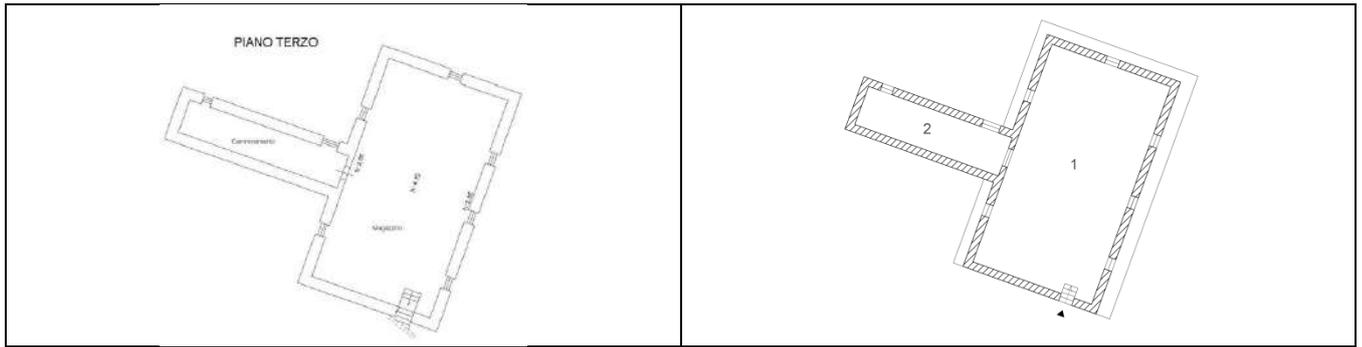
Mappa Progetto Castore con ID bene: F_3D 115-117 (5,6), F_3D 115-117 (1), F_3D 115-117 (2), F_3D 115-117 (3), F_3D 115-117 (4)



Per la verifica di rispondenza della consistenza registrata in Catasto è stato effettuato il confronto tra questa, come espressa in visura e in planimetria, con i dati di consistenza risultanti dai rilievi effettuati presso il bene.

Verifica conformità catastale F_3D 115-117 (5,6)

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Secondo e Terzo	Piano Secondo e Terzo
<p>PIANO SECONDO</p>	



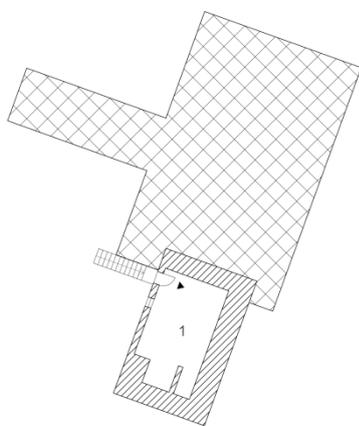
Verifica conformità catastale F_3D 115-117 (1)

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Seminterrato	Piano Seminterrato
<p style="text-align: center;">PIANO SEMINTERRATO 1</p>	

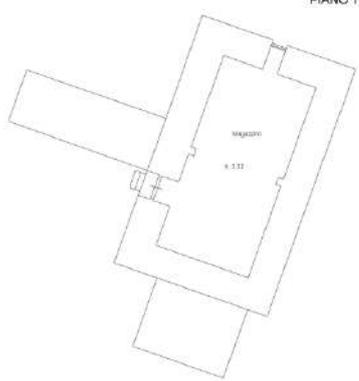
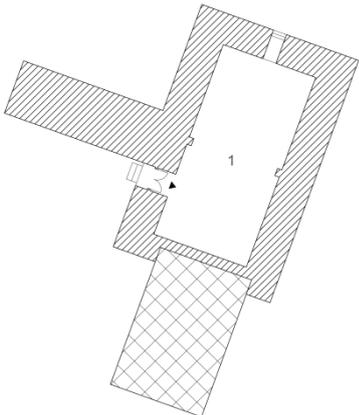
Verifica conformità catastale F_3D 115-117 (2)

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra

Verifica conformità catastale F_3D 115-117 (3)

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Primo	Piano Primo
	

Verifica conformità catastale F_3D 115-117 (4)

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	

4.3.3.2 Consistenze

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio delle consistenze rilevate per gli immobili del **Lotto 3A**.

Tabella delle consistenze relative ai fabbricati presenti nel lotto

ID Bene	Categoria catastale	Zona OMI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE PONDERATA (mq)*
F_3D 115-117 (5,6)	C/2	R1 extraurbana	339,9	310,60
F_3D 115-117 (1)	C/2	R1 extraurbana	97,1	97,10
F_3D 115-117 (2)	C/2	R1 extraurbana	44,3	44,30
F_3D 115-117 (3)	C/2	R1 extraurbana	42,1	42,10

F_3D 115-117 (4)	C/2	R1 extraurbana	103,0	103,00
TOTALE	-	-	626,40	597,10

Nota metodologica: sono utilizzati gli stessi criteri di calcolo della superficie commerciale per immobili a destinazione commerciale adottati da Agenzia delle Entrate per la formazione della Banca Dati OMI ([Allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare](#)).

*Sono considerate anche le pertinenze (opportunamente ponderate) come giardini, resede esclusivi, e simili

Di seguito sono riportate le tabelle di dettaglio delle consistenze dei beni. Nel caso siano presenti beni F/2 – collabenti (inclusi quelli che sono stati accorpati assieme ad altri) o beni inaccessibili, per questi, non si riportano i dettagli delle consistenze (si riportano però per i beni accorpati parzialmente le superfici), pertanto il valore di superficie di cui sopra è stato determinato con l’ausilio di “Google Earth”.

Dettaglio della consistenza del bene: F_3D 115-117 (5,6)

n.	Collocazione	Ambiente	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Piano Secondo	Ingresso	27,5	36,1	100%	36,1	108,3
2		Ambiente-1	89,3	117,1	100%	117,1	308,1
1	Piano Terzo	Ambiente-2	124,2	154,1	100%	154,1	535,5
2		Camminamento	26,3	32,6	10%	3,3	0,0
TOTALE			267,3	339,9	-	310,6	108,3

Dettaglio della consistenza del bene: F_3D 115-117 (1)

n.	Collocazione	Ambiente	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Piano Seminterrato	Magazzino	79,3	97,1	100%	97,1	310,7
TOTALE			79,3	97,1	-	97,1	310,7

Dettaglio della consistenza del bene: F_3D 115-117 (2)

n.	Collocazione	Ambiente	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Piano Terra	Ambiente-1	33,3	44,3	100%	44,3	112,1
TOTALE			33,3	44,3	-	44,3	112,1

Dettaglio della consistenza del bene: F_3D 115-117 (3)

n.	Collocazione	Ambiente	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Piano Primo	Ambiente-1	31,2	42,1	100%	42,1	105,3
TOTALE			31,2	42,1	-	42,1	105,3

Dettaglio della consistenza del bene: F_3D 115-117 (4)

n.	Collocazione	Ambiente	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Piano Terra	Ambiente-1	84,3	103,0	100%	103,0	364,7
TOTALE			84,3	103,0	-	103,0	364,7

4.3.3.3 Stato di conservazione dei fabbricati

I fabbricati del **Lotto 3D** versano complessivamente in uno stato conservativo **insufficiente**.

Nel dettaglio, i beni del lotto sono localizzati nella torre del complesso immobiliare denominato Castello di Spedaletto, un **edificio fortificato**, costruito nel XII° secolo dal religioso Ugolino da Rocchione, come luogo di accoglienza per i viandanti e pellegrini 'romei' (fonte: <https://castellitoscani.com/spedaletto/>).

I beni sono accatastati ad uso magazzino e locale di deposito ma ai fini della stima sono stati considerati come **trasformabili in residenziale** salvo il piano seminterrato corrispondente all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al Foglio 115 Particella 117 Sub.1.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche dell'edificio comprendenti i beni: **F_3D 115-117 (5,6); F_3D 115-117 (1); F_3D 115-117 (2); F_3D 115-117 (3); F_3D 115-117 (4)**.

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	6,6
Altezza max (m)	11
Livelli fuori terra (n)	3
Livelli seminterrati (n)	1
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	3
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Contiguo
Tipologia edilizia	a torre
Destinazione d'uso prevalente	

Rilievo fotografico dei beni: F_3D 115-117 (5,6); F_3D 115-117 (1); F_3D 115-117 (2); F_3D 115-117 (3); F_3D 115-117 (4) – CASTELLO SPEDALETTO - 01/02/2023





Rilievo fotografico dei beni: **F_3D 115-117 (2)** – CASTELLO SPEDALETTO - 01/02/2023



Rilievo fotografico dei beni: **F_3D 115-117 (2)** – CASTELLO SPEDALETTO - 01/02/2023



Rilievo fotografico dei beni: F_3D 115-117 (4) – CASTELLO SPEDALETTO - 01/02/2023



Rilievo fotografico dei beni: F_3D 115-117 (5,6) – CASTELLO SPEDALETTO - 01/02/2023





I beni **F_3D 115-117 (5,6); F_3D 115-117 (1); F_3D 115-117 (2); F_3D 115-117 (3); F_3D 115-117 (4)**, facenti tutti parte della torre del Castello di Spedaletto, necessitano di un intervento di **“restauro e risanamento conservativo”**, volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne l'utilizzo mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi storici, tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili.

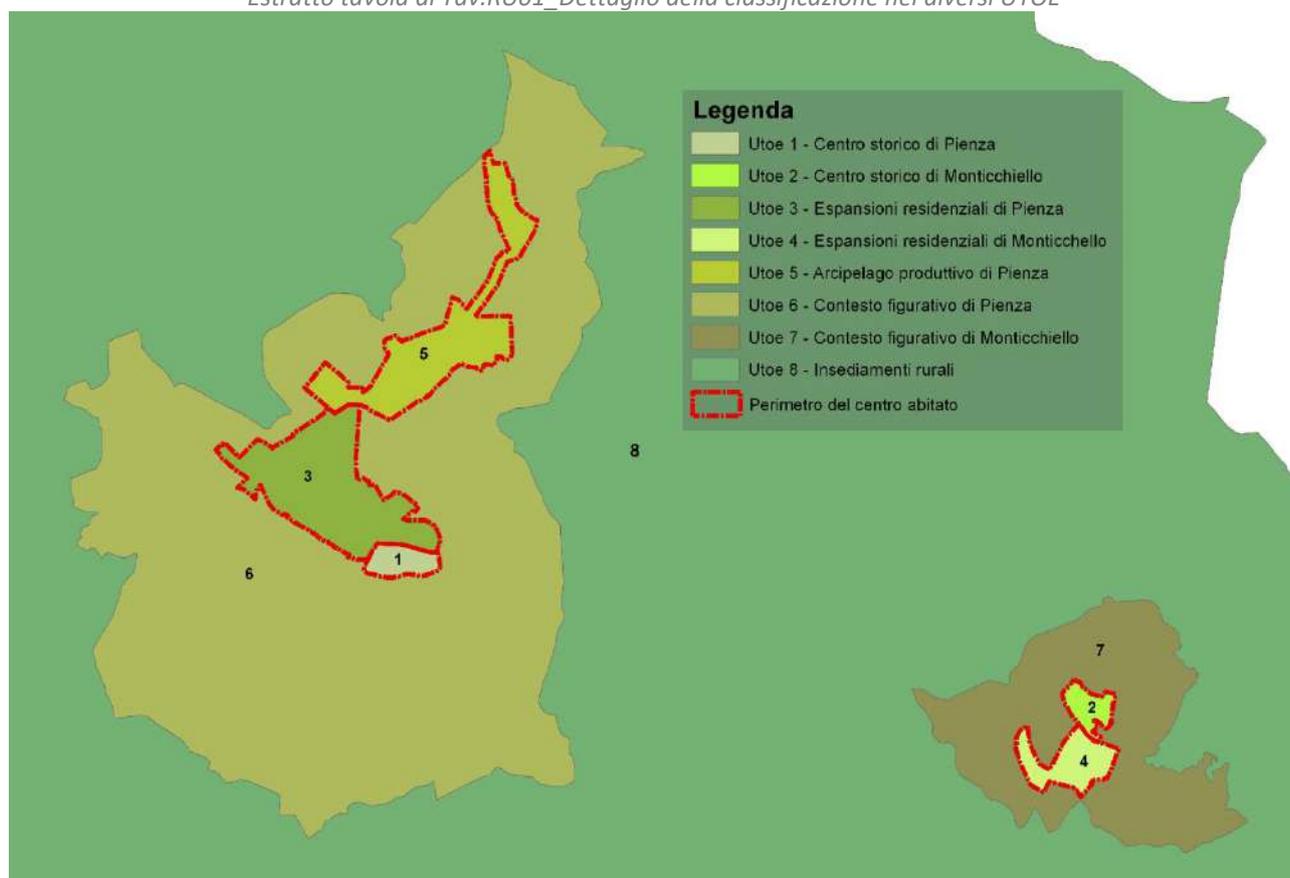
4.4 MONTICCHIELLO

4.4.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Pienza è dotato di Piano Strutturale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 17.6.2008 e pubblicato sul BURT n. 32 del 6.8.2008, di Regolamento Urbanistico e di Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d’Orcia.

I terreni facenti parte della localizzazione “Pienza – Monticchiello” sono parte dell’UTOE 8 (Unità Territoriali Organiche Elementari) – Insedimenti rurali.

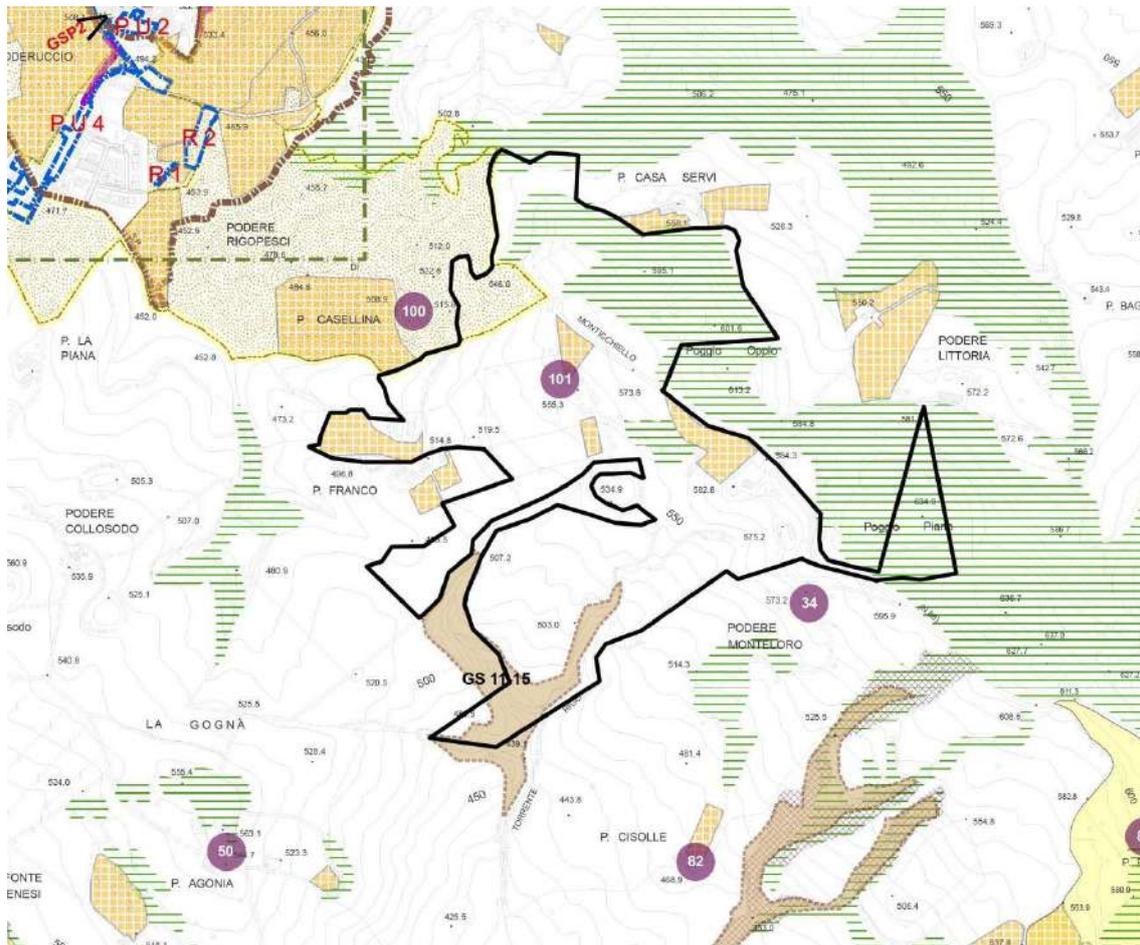
Estratto tavola di Tav.RU01_Dettaglio della classificazione nei diversi UTOE



I terreni facenti parte della localizzazione “Pienza –Monticchiello” sono individuati nel Regolamento Urbanistico del Comune di Pienza come:

- **Boschi (in parte), in legenda nella sezione: “La tutela della biodiversità: le Riserve Naturali Provinciali e SIC-ZPS”;**
- **Zone a dominante agricola – Tessuti agrari a maglia fitta con prevalenza dell’olivo e del promiscuo (in parte).**

Estratti tavola di Tav.RU02B_ La disciplina della gestione e trasformazione degli insediamenti*



Legenda

- UTOE
- Progetto di Paesaggio del contesto figurativo di Monticchiello
- Interventi di completamento degli insediamenti esistenti all'esterno del perimetro del centro urbano**
- PU5 - Riqualificazione area produttiva-commerciale in loc. Borghetto
- PU6 - Riqualificazione Caseificio in loc. Poggio Colombo
- Attività di cava e lavorazioni inerti**
- Aree occupate da impianti lavorazione di inerti
- Aree ed edifici produttivi de "La fornace"
- Area escavabile
- Area da sottoporre a recupero ambientale
- Zone a dominante agricola**
- Tessuti agrari a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo
- Seminativi in aree irrigue
- La tutela della biodiversità: i calanchi e le biancane
- La tutela della biodiversità: i corridoi fisico-biologici
- La tutela della biodiversità: le Riserve Naturali Provinciali e SIC - ZPS**
- Riserva di Lucciola Bella
- Riserva delle Crete dell'Orcia
- SIC - ZPS n° 96 "Lucciollabella"
- SIC - ZPS n° 97 "Crete d'Orcia e del Formone"
- Alberi monumentali
- Boschi

Geositi

- GEOSITI DI LIMITATA ESTENSIONE (GS)**
- Eventi del passato (a partire da quelli più antichi)
- GS 1 La cava di Poggio Castellaccia
- GS 2 La cava di Pod. Pianola
- GS 3 La successione di Fosso Mazzini
- GS 4 Le balze arenacee di Pienza
- GS 5 Le Areniti con Pectinidi di Poggio S. Pietro
- GS 6 La sorgente dell'Acqua Puzzoia
- GS 7 La faglia del Duomo di Pienza
- Le forme del paesaggio (geomorfologia)
- GS 8 La Buca del Beato
- GS 9 Il terrazzo di Pod. Pian di Maggio
- GS 10 Le biancane
- GS 11 I calanchi
- GS 12 L'alveo del Fiume Orcia
- Le rocce e l'uomo
- GS 13 La cava Barbieri
- GS 14 Le areniti con ipogei in Loc. La Macchia
- GEOSITI IN PANORAMA (GSP)**
- GSP 1 Il bacino di Radicofani nella sezione tra il Monte Amiata ed il Monte Cetona (da Pienza)
- GSP 2 La soglia di Pienza tra Monticchiello e Montalcino (da Monticchiello)
- GSP 3 I terrazzi di Pod. Le Rimbecchi (da Poggio Meriggi Vecchio)
- GSP 4 La discordanza di Pod. Fabbrica
- GSP 5 I conglomerati di Pod. Bellaria
- Beni Storico-architettonici del territorio aperto**
n. = vedi numero su tavola
- Area di pertinenza dei beni storico-architettonici
- Area pertinenza degli aggregati
- Siti di interesse archeologico
- Aree soggette a vincolo archeologico ex legge 1089/1939 (attualmente d.lgs. 42/2004)**
- Necropoli di Castelluccio
- Vincolo ministeriale di tutela indiretta inerente la cinta muraria di Monticchiello (avviato in data 24/01/07)
- Confine comunale

* Il tratto nero delimita le aree della Localizzazione “Pienza – Monticchiello”.

I beni **F_4D 73-122 (2,3,4)**, **F_4D 86-53 (3,5)**, **F_4D 73_309** e **F_4D 86-113** siti nel Comune di Pienza, nel Regolamento Urbanistico del Comune non sono individuati con dei numeri identificativi in particolare.

Il bene **F_4D 73_309** sito nel Comune di Pienza, nel Regolamento Urbanistico del Comune è individuato:

- **Con il numero 101 – Oppio.**

TITOLO IV. LA GESTIONE E TRASFORMAZIONE URBANISTICA NELLE UTOE: ASPETTI E NORME GENERALI

Capo I. Il quadro delle trasformazioni previste per ciascuna UTOE

Art 43. UTOE 8. Insediamenti rurali

1. La gestione e trasformazione urbanistica nella UTOE 8 è finalizzata al mantenimento e riqualificazione degli assetti insediativi, produttivi e paesaggistici esistenti.

2. Coerentemente alla disciplina del PS, la realizzazione di nuove residenze rurali è ammessa esclusivamente nelle porzioni della UTOE 8 ricadenti nell’Unità di Paesaggio delle Colline Argillose, mentre la realizzazione di nuovi annessi agricoli è ammessa nelle porzioni della UTOE 8 ricadenti nell’Unità di Paesaggio delle Colline Argillose e nell’UdP Rievi di Monticchiello, di S.Anna in Camprena, di Poggio S.Pietro e della Foce, ferma restando la normativa del Vincolo Ministeriale (VTI) e s.m.i., e il rispetto delle prescrizioni di cui alla Parte V delle presenti NTA.

3. Sono previsti altresì i due seguenti interventi di addizione agli insediamenti esistenti:

- *PU5 - Riqualificazione area produttiva – commerciale in località Borghetto*
- *PU6 - Riqualificazione caseificio in località Poggio Colombo.*

4.4.2 LOTTO 4C

4.4.2.1 Catasto Terreni

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 4C, ubicati nel Comune di Pienza, così identificati al N.C.T.

ID bene	Foglio	Particella	Qualità	Data Visura	n° visura	Criticità/Difformità
T_4C 75-79	75	79	Bosco Misto	12/05/2023	T119343/2023	NO
T_4C 83-136	83	136	Seminativo	12/05/2023	T119730/2023	NO
T_4C 83-137	83	137	Seminativo	12/05/2023	T119730/2023	NO
T_4C 73-125	73	125	Seminativo	12/05/2023	T117740/2023	NO
T_4C 73-126	73	126	Bosco Misto/Seminativo	12/05/2023	T117740/2023	NO
T_4C 73-127	73	127	Uliveto/Pascolo Cespugliato	12/05/2023	T117740/2023	NO
T_4C 73-49	73	49	Seminativo	12/05/2023	T115651/2023	NO
T_4C 73-52	73	52	Bosco Misto/Seminativo	12/05/2023	T115651/2023	NO
T_4C 73-53	73	53	Seminativo	12/05/2023	T115651/2023	NO
T_4C 73-54	73	54	Bosco Misto/Seminativo	12/05/2023	T115651/2023	NO
T_4C 73-59	73	59	Seminativo	12/05/2023	T116653/2023	NO
T_4C 73-63	73	63	Seminativo	12/05/2023	T116653/2023	NO
T_4C 73-67	73	67	Uliveto	12/05/2023	T116653/2023	NO
T_4C 73-68	73	68	Uliveto	12/05/2023	T116653/2023	NO
T_4C 73-71	73	71	Pascolo/Seminativo	12/05/2023	T117303/2023	NO
T_4C 73-72	73	72	Pascolo/Seminativo	12/05/2023	T117303/2023	NO
T_4C 73-73	73	73	Pascolo	12/05/2023	T117303/2023	NO
T_4C 73-74	73	74	Pascolo/Pascolo Cespugliato	12/05/2023	T117303/2023	NO
T_4C 73-78	73	78	Seminativo	12/05/2023	T117303/2023	NO

					3	
T_4C 73-80	73	80	Seminativo	12/05/2023	T117303/2023	NO
T_4C 73-83	73	83	Seminativo	12/05/2023	T117303/2023	NO
T_4C 73-93	73	93	Seminativo	12/05/2023	T117303/2023	NO
T_4C 85-2	85	2	Seminativo	12/05/2023	T120254/2023	NO
T_4C 85-3	85	3	Seminativo	12/05/2023	T120254/2023	NO
T_4C 85-40	85	40	Seminativo	12/05/2023	T120467/2023	NO
T_4C 85-41	85	41	Incolto Produttivo	12/05/2023	T120467/2023	NO
T_4C 85-5	85	5	Seminativo	12/05/2023	T120254/2023	NO
T_4C 86-1	86	1	Seminativo/Uliveto	12/05/2023	T120857/2023	NO
T_4C 86-103	86	103	Seminativo	12/05/2023	T121200/2023	NO
T_4C 86-4	86	4	Seminativo	12/05/2023	T120857/2023	NO
T_4C 86-10	86	10	seminativo	12/05/2023	T230523/2023	NO
T_4C 86-14	86	14	seminativo	12/05/2023	T230523/2023	NO
T_4C 86-46	86	46	PASC CESPUG	12/05/2023	T230845/2023	NO
T_4C 86-48	86	48	seminativo	12/05/2023	T230845/2023	NO
T_4C 86-49	86	49	seminativo	12/05/2023	T230845/2023	NO
T_4C 86-50	86	50	seminativo	12/05/2023	T230845/2023	NO
T_4C 86-51	86	51	seminativo	12/05/2023	T230845/2023	NO
T_4C 86-52	86	52	semin/bosco alto	12/05/2023	T230845/2023	NO
T_4C 86-54	86	54	bosco misto	12/05/2023	T230845/2023	NO
T_4C 86-60	86	60	pasc cespug	12/05/2023	T230845/2023	NO

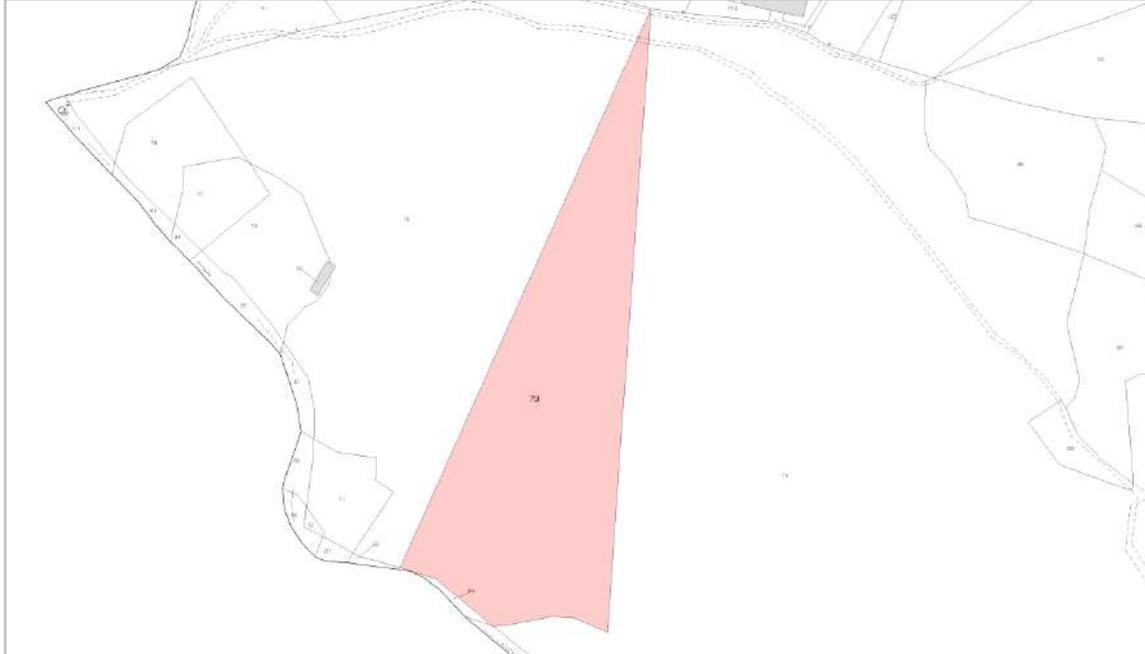
T_4C 86-7	86	7	seminativo	12/05/2023	T230523/2023	NO
T_4C 86-78	86	78	pascolo	12/05/2023	T231113/2023	NO
T_4C 86-79	86	79	pascolo/seminativo	12/05/2023	T231113/2023	NO
T_4C 86-81	86	81	uliv vignet/seminativo	12/05/2023	T231113/2023	NO
T_4C 86-9	86	9	seminativo	12/05/2023	T230523/2023	NO
T_4C 85-1	85	1	Seminativo	12/05/2023	T120254/2023	NO

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 4C nell'area

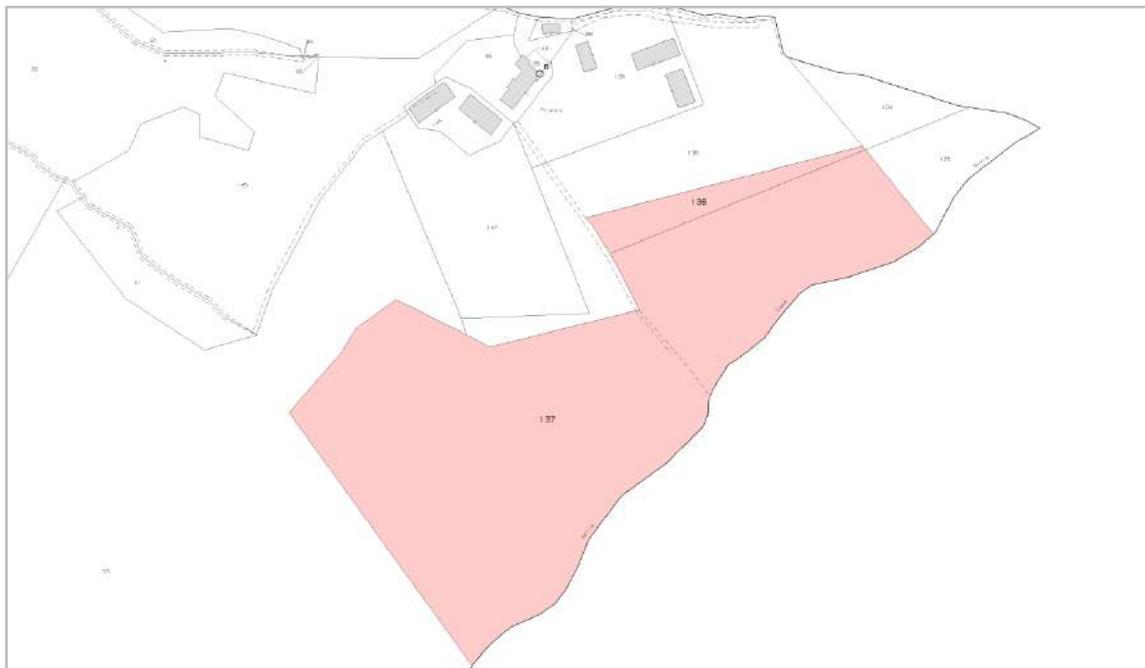


Di seguito vengono riportati gli estratti dal catasto terreni con le particelle evidenziate dei beni del catasto terreni e le pertinenze dei fabbricati (NCEU), dove esistenti.

ID bene: T_4C 75-79



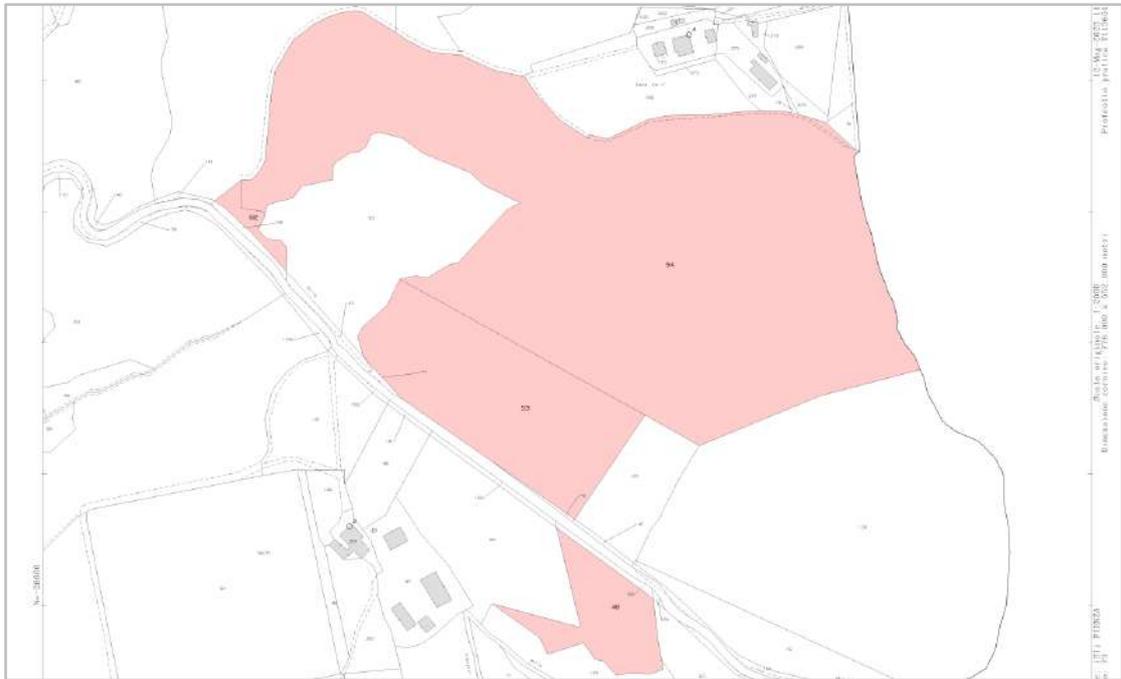
ID bene: T_4C 83-136, T_4C 83-137



ID bene: T_4C 73-125, T_4C 73-126, T_4C 73-127



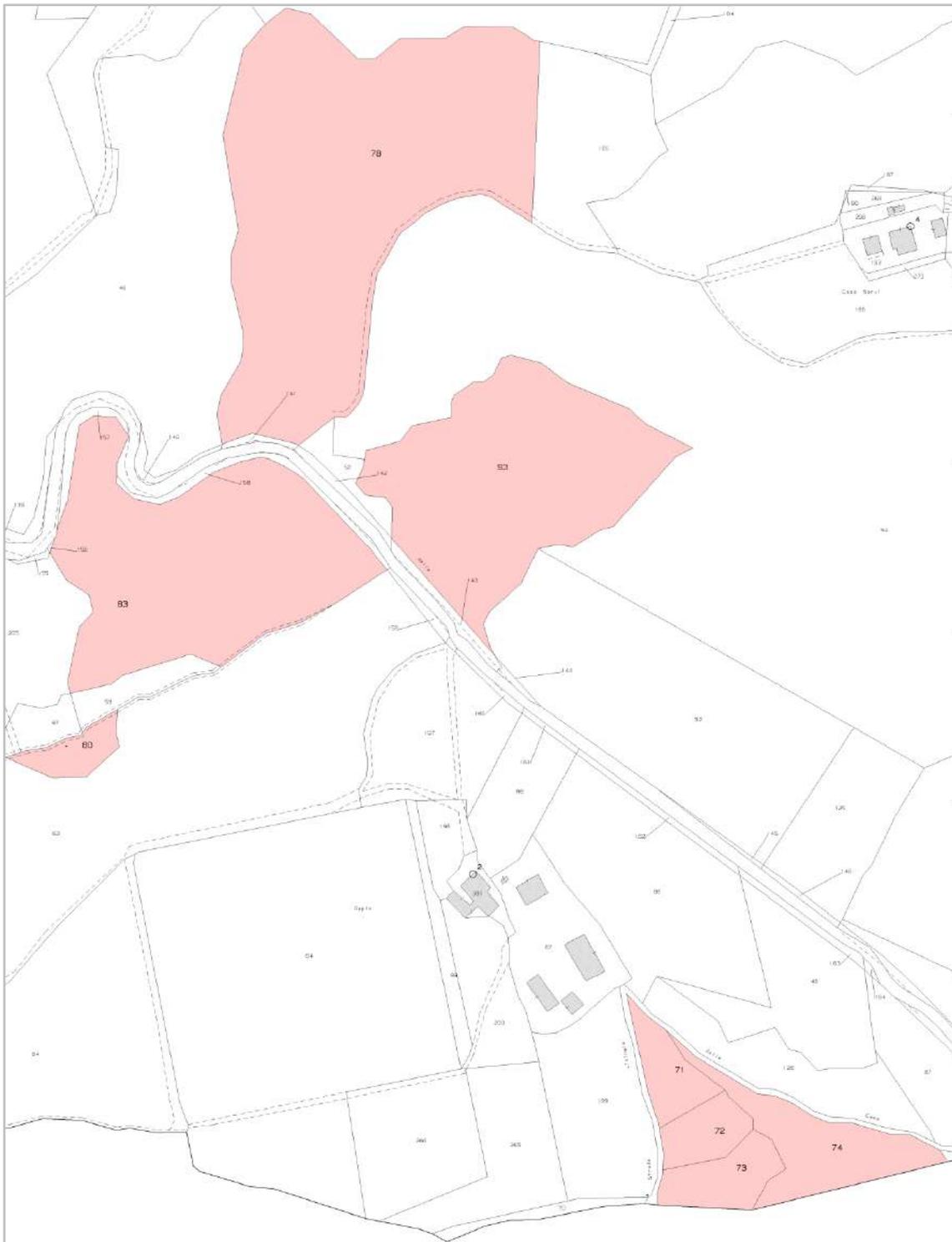
ID bene: T_4C 73-49, T_4C 73-52, T_4C 73-53, T_4C 73-54



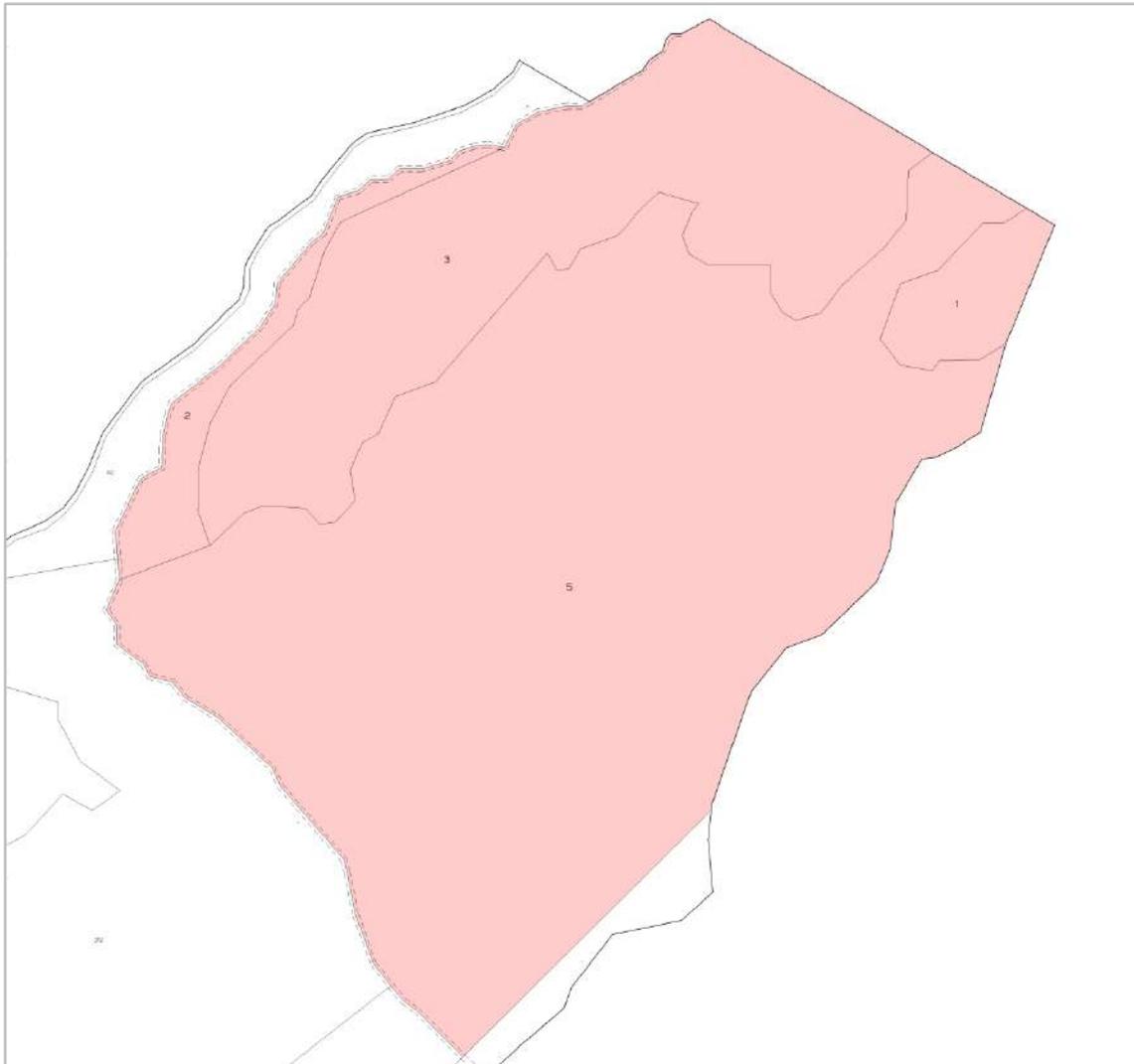
ID bene: T_4C 73-59, T_4C 73-63, T_4C 73-67, T_4C 73-68



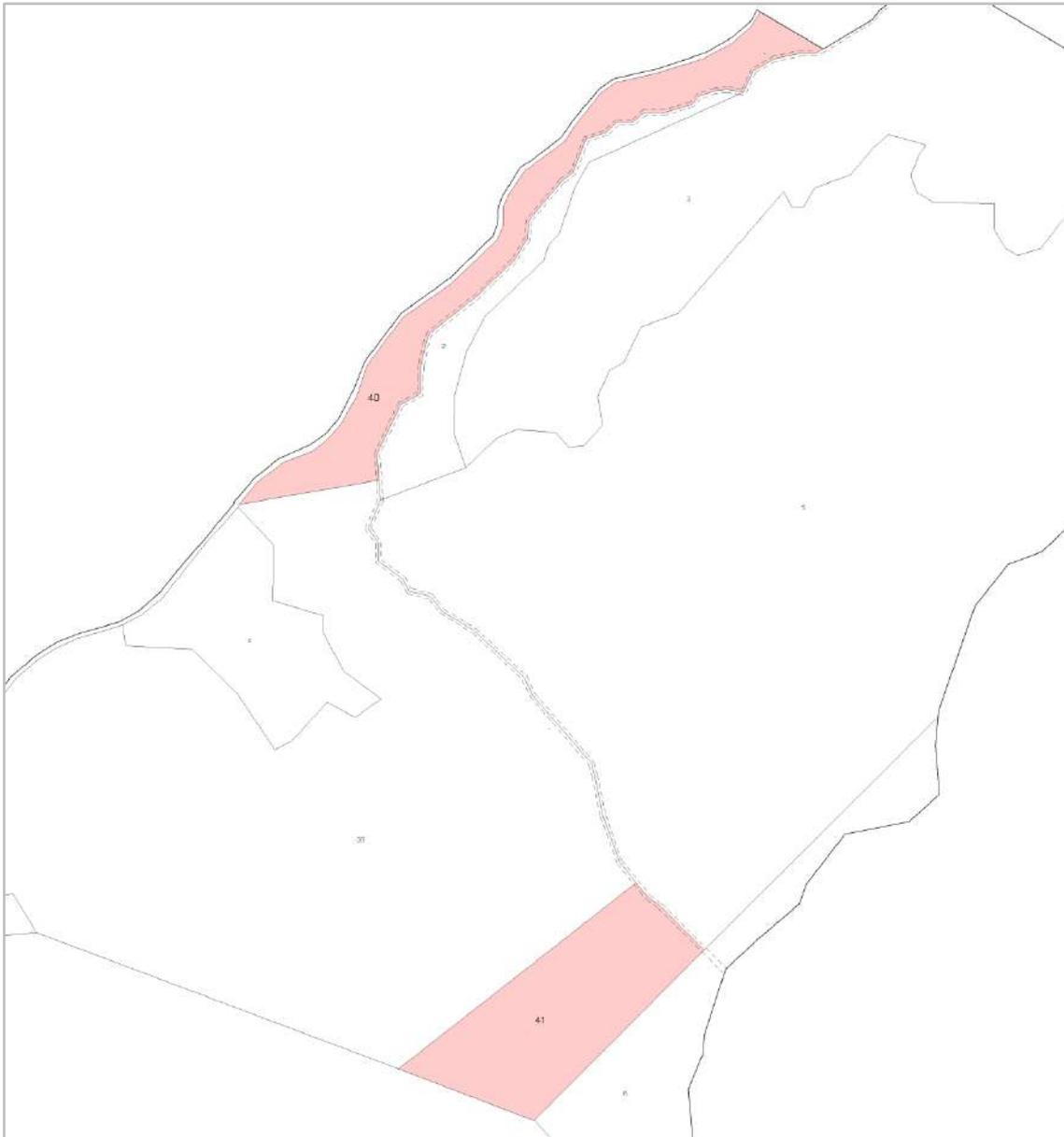
ID bene: T_4C 73-71, T_4C 73-72, T_4C 73-73, T_4C 73-74, T_4C 73-78, T_4C 73-80, T_4C 73-83, T_4C 73-93



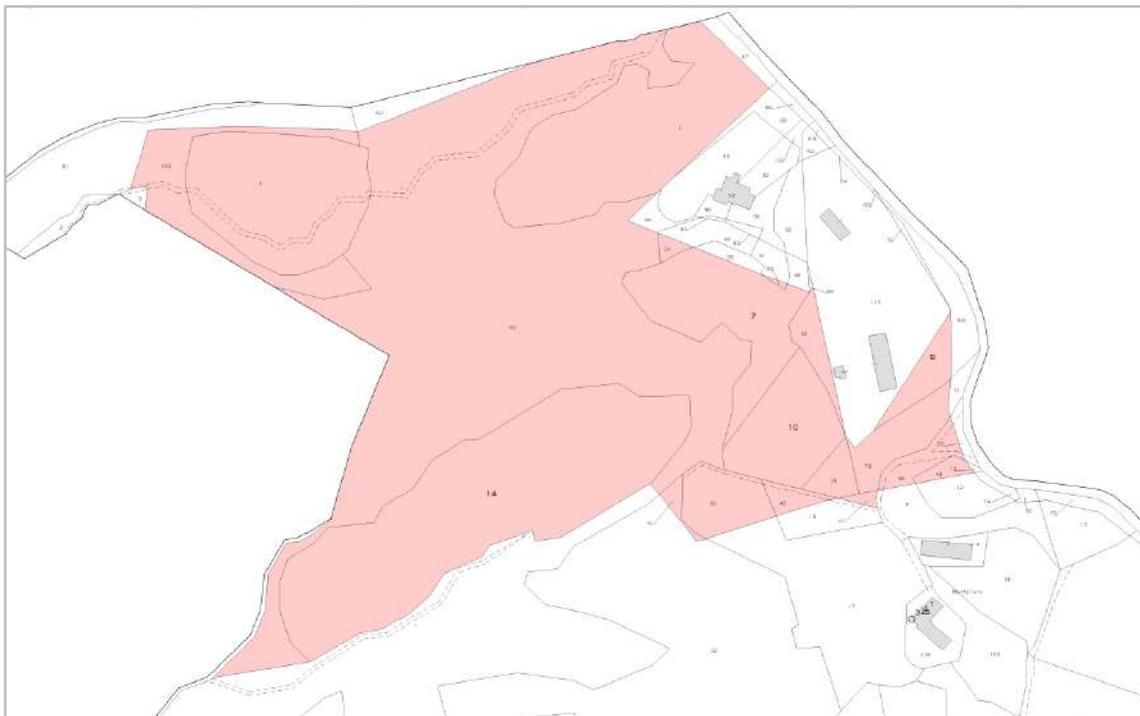
ID bene: T_4C 85-1, T_4C 85-2, T_4C 85-3, T_4C 85-5



ID bene: T_4C 85-40, T_4C 85-41



ID bene: T_4C 86-1, T_4C 86-103, T_4C 86-4, T_4C 86-10, T_4C 86-14, T_4C 86-46, T_4C 86-48, T_4C 86-49, T_4C 86-50, T_4C 86-51, T_4C 86-52, T_4C 86-54, T_4C 86-60, T_4C 86-7, T_4C 86-78, T_4C 86-79, T_4C 86-81, T_4C 86-9



4.4.2.2 Consistenze

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio delle consistenze rilevate per gli immobili del **Lotto 4C**.

Tabella delle consistenze relative ai terreni presenti nel lotto

ID Bene	Coltura Catastale	Regione Agraria	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)
T_4C 75-79	Bosco Misto	7	26.020,00	2,6020
T_4C 83-136	Seminativo	7	2.350,00	0,2350
T_4C 83-137	Seminativo	7	38.740,00	3,8740
T_4C 73-125	Seminativo	7	4.980,00	0,4980
T_4C 73-126	Bosco Misto/Seminativo	7	4.300,00	0,4300
T_4C 73-127	Uliveto/Pascolo Cespugliato	7	210,00	0,0210
T_4C 73-49	Seminativo	7	5.560,00	0,5560
T_4C 73-52	Bosco Misto/Seminativo	7	750,00	0,0750
T_4C 73-53	Seminativo	7	17.280,00	1,7280
T_4C 73-54	Bosco Misto/Seminativo	7	79.880,00	7,9880
T_4C 73-59	Seminativo	7	1.300,00	0,1300
T_4C 73-63	Seminativo	7	34.890,00	3,4890
T_4C 73-67	Uliveto	7	4.620,00	0,4620
T_4C 73-68	Uliveto	7	70,00	0,0070
T_4C 73-71	Pascolo/Seminativo	7	1.660,00	0,1660
T_4C 73-72	Pascolo/Seminativo	7	1.520,00	0,1520

T_4C 73-73	Pascolo	7	1.980,00	0,1980
T_4C 73-74	Pascolo/Pascolo Cespugliato	7	4.060,00	0,4060
T_4C 73-78	Seminativo	7	28.200,00	2,8200
T_4C 73-80	Seminativo	7	1.190,00	0,1190
T_4C 73-83	Seminativo	7	16.810,00	1,6810
T_4C 73-93	Seminativo	7	15.590,00	1,5590
T_4C 85-2	Seminativo	7	4.260,00	0,4260
T_4C 85-3	Seminativo	7	30.080,00	3,0080
T_4C 85-40	Seminativo	7	7.200,00	0,7200
T_4C 85-41	Incolto Produttivo	7	7.690,00	0,7690
T_4C 85-5	Seminativo	7	84.420,00	8,4420
T_4C 86-1	Seminativo/Uliveto	7	9.910,00	0,9910
T_4C 86-103	Seminativo	7	3.630,00	0,3630
T_4C 86-4	Seminativo	7	7.800,00	0,7800
T_4C 86-10	seminativo	7	3.650,00	0,3650
T_4C 86-14	seminativo	7	17.430,00	1,7430
T_4C 86-46	PASC CESPUG	7	780,00	0,0780
T_4C 86-48	seminativo	7	330,00	0,0330
T_4C 86-49	seminativo	7	480,00	0,0480
T_4C 86-50	seminativo	7	1.880,00	0,1880
T_4C 86-51	seminativo	7	200,00	0,0200
T_4C 86-52	semin/bosco alto	7	38.387,00	3,8387
T_4C 86-54	bosco misto	7	180,00	0,0180
T_4C 86-60	pasc cespug	7	40,00	0,0040
T_4C 86-7	seminativo	7	5.290,00	0,5290
T_4C 86-78	pascolo	7	1.750,00	0,1750
T_4C 86-79	pascolo/seminativo	7	670,00	0,0670
T_4C 86-81	uliv vignet/seminativo	7	815,00	0,0815
T_4C 86-9	seminativo	7	980,00	0,0980
T_4C 85-1	Seminativo	7	3.620,00	0,3620
TOTALE	-	-	523.432,00	52,3432

4.4.3 LOTTO 4D

4.4.3.1 Catasto Terreni

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 4D, ubicati nel Comune di Pienza, così identificati al N.C.T.

ID bene	Foglio	Particella	Qualità	Data Visura	n° visura	Criticità/Difformità
T_4D 73-124	73	124	Seminativo	12/05/2023	T229988/2023	NO
T_4D 73-197	73	197	Seminativo	12/05/2023	T229988/2023	NO
T_4D 73-198	73	198	Vigneto/Seminativo	12/05/2023	T229988/2023	NO
T_4D 73-99	73	99	Seminativo	12/05/2023	T229988/2023	NO
T_4D 86-100	86	100	Seminativo	12/05/2023	T231294/2023	NO
T_4D 86-55	86	55	Seminativo	12/05/2023	T230845/2023	NO
T_4D 86-59	86	59	Pascolo Cespugliato/Seminativo	12/05/2023	T230845/2023	NO
T_4D 86-70	86	70	Seminativo	12/05/2023	T230845/2023	NO
T_4D 86-82	86	82	Bosco Misto/Seminativo	12/05/2023	T231113/2023	NO
T_4D 86-83	86	83	Seminativo	12/05/2023	T231113/2023	NO
T_4D 86-84	86	84	Seminativo	12/05/2023	T231113/2023	NO
T_4D 86-85	86	85	Seminativo	12/05/2023	T231113/2023	NO
T_4D 86-86	86	86	Seminativo	12/05/2023	T231113/2023	NO
T_4D 86-89	86	89	Seminativo	12/05/2023	T231113/2023	NO
T_4D 86-91	86	91	Seminativo	12/05/2023	T231294/2023	NO
T_4D 86-94	86	94	Seminativo	12/05/2023	T231294/2023	NO
T_4D 86-95	86	95	Seminativo	12/05/2023	T231294/2023	NO
T_4D 86-96	86	96	Seminativo	12/05/2023	T231294/2023	NO

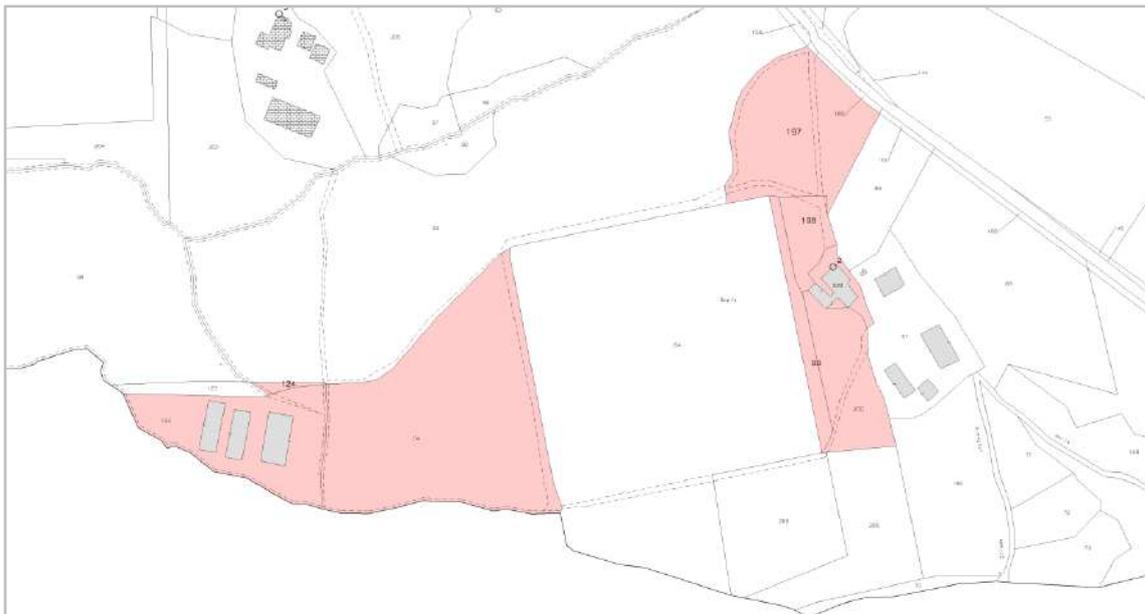
T_4D 86-99	86	99	Seminativo	12/05/2023	T231294/202 3	NO
T_4D 83-79	83	79	Pascolo	12/05/2023	T230233/202 3	NO
T_4D 83-81	83	81	Seminativo	12/05/2023	T230233/202 3	NO
T_4D 83-82	83	82	Seminativo	12/05/2023	T230233/202 3	NO
T_4D 83-83	83	83	Seminativo	12/05/2023	T230233/202 3	NO
T_4D 73-200	73	200	Vigneto	10/07/2023	T203361/202 3	NO

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 4D nell'area



Di seguito vengono riportati gli estratti dal catasto terreni con le particelle evidenziate dei beni del catasto terreni e le pertinenze dei fabbricati (NCEU), dove esistenti.

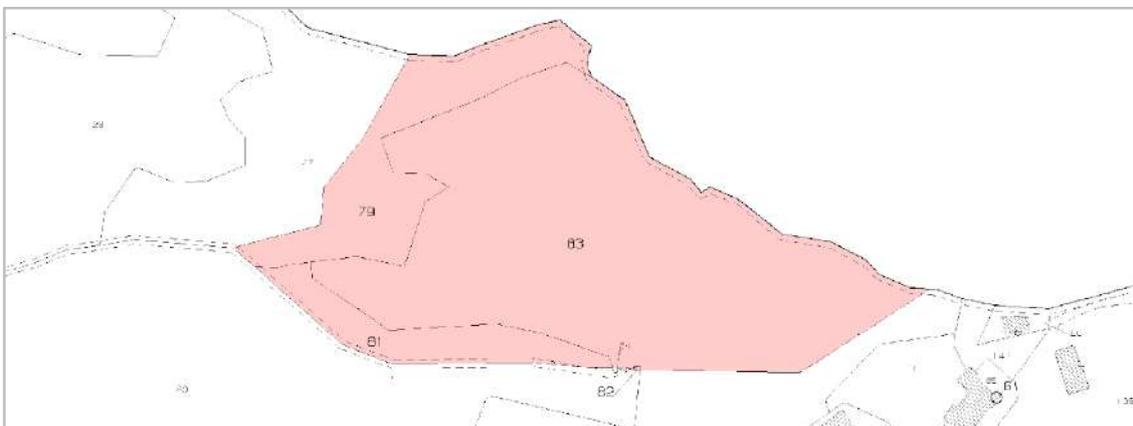
ID bene: T_4D 73-124, T_4D 73-197, T_4D 73-198, T_4D 73-200, T_4D 73-99, F_4D 73-122 (2,3,4), F_4D 73_309



ID bene: T_4D 86-100, T_4D 86-55, T_4D 86-59, T_4D 86-70, T_4D 86-82, T_4D 86-83, T_4D 86-84, T_4D 86-85, T_4D 86-86, T_4D 86-89, T_4D 86-91, T_4D 86-94, T_4D 86-95, T_4D 86-96, T_4D 86-99, F_4D 86-53 (3,5), F_4D 86-113



ID bene: T_4D 83-79, T_4D 83-81, T_4D 83-82, T_4D 83-83



4.4.3.2 Catasto Fabbricati

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 4D, ubicati nel Comune di Pienza, così identificati al N.C.E.U.

ID bene	Foglio	Part.	Sub.	Categ. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Visura
F_4D 73-122 (2,3,4)	73	122	2	C/2	1	438 mq	460 mq	407,17 €	T61377/2023 15/05/2023
	73	122	3	C/2	1	288 mq	298 mq	267,73 €	T61671/2023 15/05/2023
	73	122	4	C/2	1	291 mq	303 mq	270,52 €	T61968/2023 15/05/2023
F_4D 86-53 (3,5)	86	53	3	C/6	5	69 mq	80 mq	199,56 €	T64658/2023 15/05/2023
	86	53	5	A/8	1	7 vani	160 mq	1.428,00 €	T65457/2023 15/05/2023
F_4D 73_309	73	309	-	F/2	-	-	-	-	T325712/2023 19/05/2023
F_4D 86-113	86	113	-	F/2	-	-	-	-	T325905/2023 19/05/2023

Il titolo edilizio, quando presente, permette di accertare la conformità della planimetria catastale presente in atti al progetto autorizzato.

L'Art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 afferma che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, detta planimetria rappresenta il primo titolo abilitativo del bene. Pertanto, uno studio relativo all'epoca di costruzione dell'immobile risulta fondamentale per poter verificare che, lo stesso, sia stato realizzato in un'epoca antecedente alla legge 765 del 1967.

Nella tabella sono riportate l'epoca di costruzione e la presenza in atti dei documenti necessari per poter accertare la regolarità edilizia di ciascun bene facente parte del lotto.

Tali dati sono stati ricavati anche con l'ausilio delle foto aeree storiche e delle mappe catastali storiche del progetto CASTORE, per la regione Toscana.

ID Bene	Foglio	Part.	Sub.	Epoca di costruzione	Presenza titoli edilizi in atti	Presenza di planimetria catastale di primo impianto	Criticità
F_4D 73-122 (2,3,4)	73	122	2	Tra il 1954 e il 1978	NO	NO	SI*
	73	122	3	Tra il 1954 e il 1978	NO	NO	SI*

	73	122	4	Tra il 1954 e il 1978	NO	NO	SI*
F_4D 86-53 (3,5)	86	53	3	Tra il 1954 e il 1978	NO	NO	SI*
	86	53	5	Tra il 1954 e il 1978	NO	NO	SI*
F_4D 73_309	73	309	-	Prima del 1900	NO	NO	SI*
F_4D 86-113	86	113	-	Tra il 1954 e il 1978	NO	NO	SI*

*Non è presente la planimetria di primo impianto, ma è stato verificato tramite il Catasto Leopoldino la presenza del fabbricato tra il 1954 e il 1978.

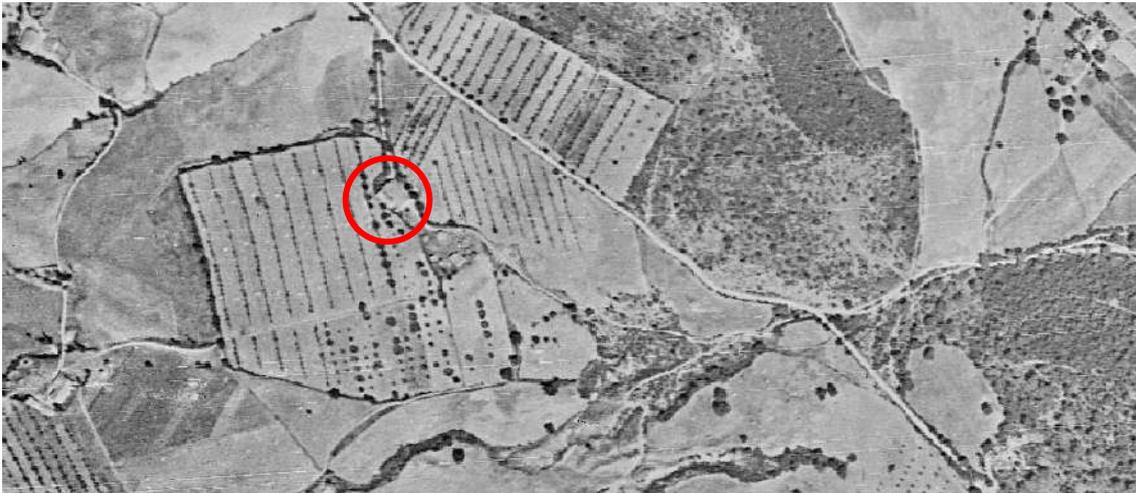
OFC 1978 10K propr. RT esec. volo Rossi Brescia ID bene: F_4D 73-122 (2,3,4)



OFC 1978 10K propr. RT esec. volo Rossi Brescia ID bene: F_4D 86-53 (3,5)



OFC 1978 10K propr. RT esec. volo Rossi Brescia ID bene: F_4D 73_309

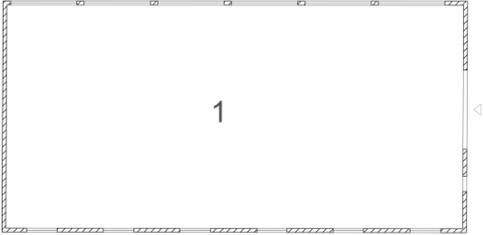


OFC 1978 10K propr. RT esec. volo Rossi Brescia ID bene: F_4D 86-113

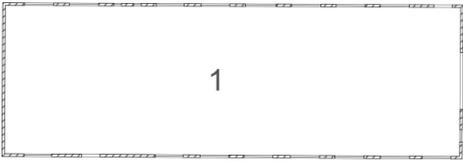


Per la verifica di rispondenza della consistenza registrata in Catasto è stato effettuato il confronto tra questa, come espressa in visura e in planimetria, con i dati di consistenza risultanti dai rilievi effettuati presso il bene.

Verifica conformità catastale F_4D 73-122 (2,3,4) – Subalterno 2

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	

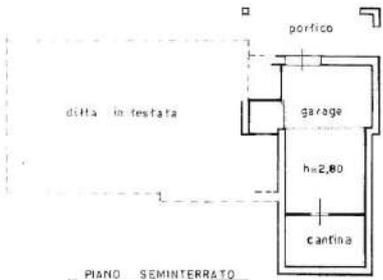
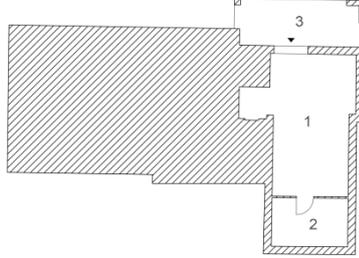
Verifica conformità catastale F_4D 73-122 (2,3,4) – Subalterno 3

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	

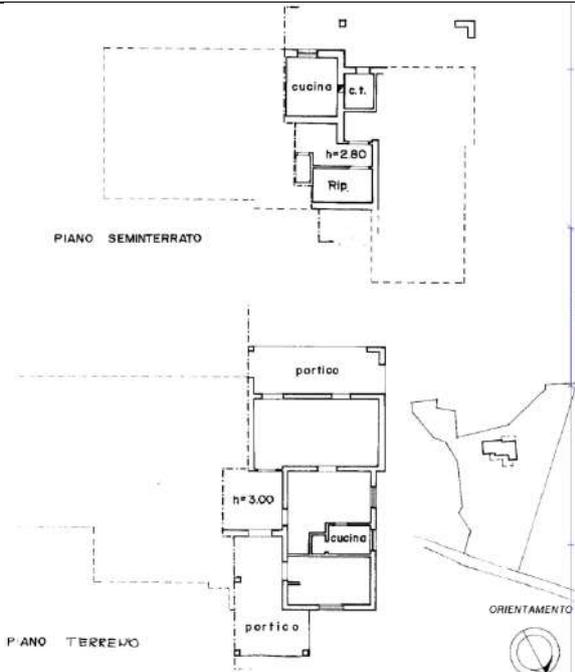
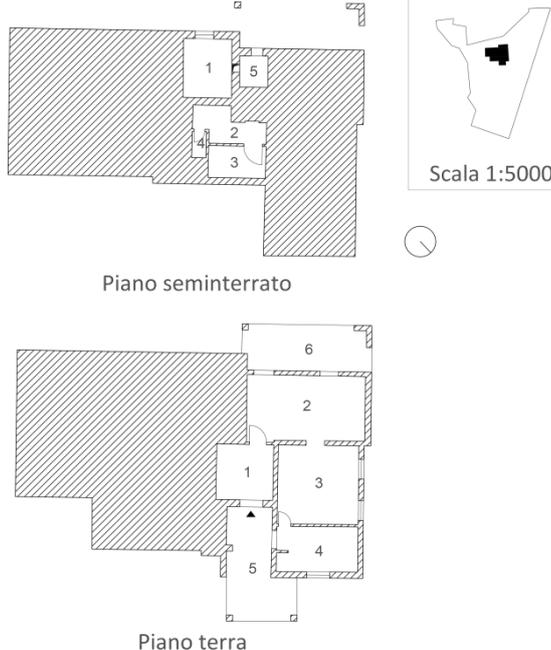
Verifica conformità catastale F_4D 73-122 (2,3,4) – Subalterno 4

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	

Verifica conformità catastale F_4D 86-53 (3,5) – Subalterno 3

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Seminterrato	Piano Seminterrato
 <p>porfico ditta in testata garage h=2,80 Cantina PIANO SEMINTERRATO</p>	

Verifica conformità catastale F_4D 86-53 (3,5) – Subalterno 5

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Seminterrato e Piano Terra	Piano Seminterrato e Piano Terra
 <p>PIANO SEMINTERRATO cucina c.t. h=2,80 Rip. PIANO TERRENO portico h=3,00 cucina portico ORIENTAMENTO</p>	 <p>Scala 1:5000 Piano seminterrato Piano terra</p>

Criticità

I seguenti beni (o porzioni di beni, vedi foglio, particella e subalterno), presentano difformità per le quali si suggerisce la **presentazione di pratica DOCFA** per l’aggiornamento della planimetria, con regolarizzazione delle difformità edilizie e, comunque, previa verifica dei titoli edilizi abilitativi della consistenza effettiva rilevata:

- F_4D 86-53 (3,5), nel dettaglio il bene presenta differenze per quanto riguarda l’unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al Foglio 86, Particella 53, Subalterno 5.

4.4.3.3 Consistenze

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio delle consistenze rilevate per gli immobili del **Lotto 4D**.

Tabella delle consistenze relative ai fabbricati presenti nel lotto

ID Bene	Categoria catastale	Zona OMI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE PONDERATA (mq)*
F_4D 73-122 (2,3,4)	C/2	R2 extraurbana	1064,10	1.234,90
F_4D 86-53 (3,5)	MISTA (diversi sub.)	R2 extraurbana	315,6	253,30
F_4D 73_309	F/2	R2 extraurbana	245,00	245,00
F_4D 86-113	F/2	R2 extraurbana	614	845,5
TOTALE	-	-	2238,7	2654,4

Nota metodologica: sono utilizzati gli stessi criteri di calcolo della superficie commerciale per immobili a destinazione commerciale adottati da Agenzia delle Entrate per la formazione della Banca Dati OMI ([Allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare](#)).

*Sono considerate anche le pertinenze (opportunamente ponderate) come giardini, resede esclusivi, e simili

Di seguito sono riportate le tabelle di dettaglio delle consistenze dei beni. Nel caso siano presenti beni F/2 – collabenti (inclusi quelli che sono stati accorpati assieme ad altri) o beni inaccessibili, per questi, non si riportano i dettagli delle consistenze (si riportano però per i beni accorpati parzialmente le superfici), pertanto il valore di superficie di cui sopra è stato determinato con l’ausilio di “Google Earth”.

Dettaglio della consistenza del bene: F_4D 73-122 (2,3,4) – Subalterno 2

n	Collocazione	Ambiente	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Piano Primo	Capannone	437,9	460,7	100%	460,7	1934,9
TOTALE			437,9	460,7	-	460,7	1934,9

Dettaglio della consistenza del bene: F_4D 73-122 (2,3,4) – Subalterno 3

n	Collocazione	Ambiente	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Piano Primo	Capannone	286,5	300,1	100%	300,1	1260,4
TOTALE			286,5	300,1	-	300,1	1260,4

Dettaglio della consistenza del bene: F_4D 73-122 (2,3,4) – Subalterno 4

n .	Collocazione	Ambiente	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Piano Primo	Capannone	290,6	303,3	100%	303,3	1122,2
TOTALE			290,6	303,3	-	303,3	1122,2

Dettaglio della consistenza del bene: F_4D 73-122 (2,3,4) – Pertinenza Giardino

2		Giardino	4284,9	4284,9	10%		
					2%	170,8	

Dettaglio della consistenza del bene: F_4D 86-53 (3,5) – Subalterno 3

n .	Collocazione	Ambiente	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Piano Seminterrato	Vano 1	52,3	62,6	25%	15,6	175,3
2		Vano 2	15,6	18,7	25%	4,7	52,3
TOTALE			67,9	81,3	-	20,3	227,6

Dettaglio della consistenza del bene: F_4D 86-53 (3,5) – Subalterno 5

n .	Collocazione	Ambiente	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Piano Seminterrato	Vano 1	12,2	16,2	100%	16,2	45,4
2		Vano 2	8,5	11,3	100%	11,3	31,6
3		Vano 3	7,8	10,4	100%	10,4	29,0
4		Vano 4	1,6	2,1	100%	2,1	6,0
5		Centrale Termica	3,7	4,9	25%	1,2	3,4
1	Piano Terra	Vano 1	13,4	15,4	100%	15,4	43,2
2		Vano 2	32,9	37,9	100%	37,9	106,1
3		Vano 3	27,1	31,2	100%	31,2	87,4
4		Vano 4	15,5	17,8	100%	17,8	50,0
5		Balcone 1	26,1	30,1	30%	9,0	25,2
6		Balcone 2	24,2	27,9	30%	8,4	23,4
TOTALE			173,0	205,2	-	161,0	450,7

Dettaglio della consistenza del bene: F_4D 86-53 (3,5) – Pertinenza giardino

	Giardino	2637,0	2637,0	10%	72,0	
				2%		

Tabella delle consistenze relative ai terreni presenti nel lotto

ID Bene	Coltura Catastale	Regione Agraria	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)
T_4D 73-124	Seminativo	7	190,00	0,0190
T_4D 73-197	Seminativo	7	6.075,00	0,6075
T_4D 73-198	Vigneto/Seminativo	7	1.265,00	0,1265
T_4D 73-99	Seminativo	7	1.030,00	0,1030
T_4D 86-100	Seminativo	7	300,00	0,0300
T_4D 86-55	Seminativo	7	260,00	0,0260
T_4D 86-59	Pascolo Cespuigliato/Seminativo	7	220,00	0,0220
T_4D 86-70	Seminativo	7	110,00	0,0110
T_4D 86-82	Bosco Misto/Seminativo	7	700,00	0,0700
T_4D 86-83	Seminativo	7	100,00	0,0100
T_4D 86-84	Seminativo	7	40,00	0,0040
T_4D 86-85	Seminativo	7	780,00	0,0780
T_4D 86-86	Seminativo	7	210,00	0,0210
T_4D 86-89	Seminativo	7	15,00	0,0015
T_4D 86-91	Seminativo	7	350,00	0,0350
T_4D 86-94	Seminativo	7	325,00	0,0325
T_4D 86-95	Seminativo	7	187,00	0,0187
T_4D 86-96	Seminativo	7	592,00	0,0592
T_4D 86-99	Seminativo	7	450,00	0,0450
T_4D 83-79	Pascolo	7	2.880,00	0,2880
T_4D 83-81	Seminativo	7	1.440,00	0,1440
T_4D 83-82	Seminativo	7	4,00	0,0004
T_4D 83-83	Seminativo	7	12.026,00	1,2026
TOTALE	-	-	29.549,00	2,9549

4.4.3.4 Stato di conservazione dei fabbricati

I fabbricati del **Lotto 4D** versano complessivamente in uno stato conservativo **pessimo**, tranne per quanto riguarda il caso del fabbricato **F_4D 86-53 (3,5)**, che versa complessivamente in uno stato discreto (insufficiente per il subalterno 3 e discreto/buono per il subalterno 5).

Nel dettaglio, i fabbricati **F_4D 73-122 (2,3,4)**, **F_4D 73-309** e **F_4D 86-113**, appartenenti alla categoria catastale F2-Collabente, risultano impraticabili e pertanto in sede di sopralluogo è stato potuto effettuare esclusivamente un rilievo fotografico esterno.

I beni **F_4D 73-122 (2,3,4)**, **F_4D 73-309** e **F_4D 86-113** necessitano di un intervento di **“restauro e risanamento conservativo”**, volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne l'utilizzo mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi storici, tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili.

Nelle tabelle seguenti sono riportate, sinteticamente, le caratteristiche delle principali componenti edilizie del bene rilevate dall'esterno.

<p>Rilievo fotografico del bene F_4D 73-122 (2,3,4) – Subalterno 2 – 02/02/2023</p> 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Componenti strutturali</th> <th>Tipologia</th> <th>Stato di conservazione (a vista)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Strutture portanti verticali</td> <td>Telaio</td> <td>Pessimo</td> </tr> <tr> <td>Copertura</td> <td>Falda in eternit</td> <td>Pessimo</td> </tr> <tr> <td>Chiusure verticali esterne</td> <td>Tufo</td> <td>Pessimo</td> </tr> </tbody> </table>	Componenti strutturali	Tipologia	Stato di conservazione (a vista)	Strutture portanti verticali	Telaio	Pessimo	Copertura	Falda in eternit	Pessimo	Chiusure verticali esterne	Tufo	Pessimo
	Componenti strutturali	Tipologia	Stato di conservazione (a vista)										
	Strutture portanti verticali	Telaio	Pessimo										
	Copertura	Falda in eternit	Pessimo										
Chiusure verticali esterne	Tufo	Pessimo											
<p>Il subalterno 2 del bene F_4D 73-122 (2,3,4) è completamente ricoperto dal verde infestante.</p>													

<p>Rilievo fotografico del bene F_4D 73-122 (2,3,4) – Subalterno 3 – 02/02/2023</p> 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Componenti strutturali</th> <th>Tipologia</th> <th>Stato di conservazione (a vista)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Strutture portanti verticali</td> <td>Telaio</td> <td>Pessimo</td> </tr> <tr> <td>Copertura</td> <td>Falda in eternit</td> <td>Pessimo</td> </tr> <tr> <td>Chiusure verticali esterne</td> <td>Tufo</td> <td>Pessimo</td> </tr> </tbody> </table>	Componenti strutturali	Tipologia	Stato di conservazione (a vista)	Strutture portanti verticali	Telaio	Pessimo	Copertura	Falda in eternit	Pessimo	Chiusure verticali esterne	Tufo	Pessimo
	Componenti strutturali	Tipologia	Stato di conservazione (a vista)										
	Strutture portanti verticali	Telaio	Pessimo										
	Copertura	Falda in eternit	Pessimo										
Chiusure verticali esterne	Tufo	Pessimo											
<p>Il subalterno 3 del bene F_4D 73-122 (2,3,4) è completamente ricoperto dal verde infestante.</p>													

Rilievo fotografico del bene F_4D 73-122 (2,3,4) – Subalterno 4 – 02/02/2023



Componenti strutturali	Tipologia	Stato di conservazione (a vista)
Strutture portanti verticali	Telaio	Pessimo
Copertura	Falda in eternit	Pessimo
Chiusure verticali esterne	Calcestruzzo	Pessimo

Il subalterno 4 del bene F_4D 73-122 (2,3,4) è completamente ricoperto dal verde infestante.

Rilievo fotografico del bene F_4D 73-309 – 02/02/2023



Componenti strutturali	Tipologia	Stato di conservazione (a vista)
Strutture portanti verticali	Muratura portante	Insufficiente
Copertura	Falda in laterizio	Insufficiente
Chiusure verticali esterne	Pietra	Insufficiente

Il bene F_4D 73-309 è in parte ricoperto dal verde infestante.

Per quanto riguarda il bene immobile F_4D 86_113, comprende due diversi fabbricati, architettonicamente e funzionalmente diversi, indipendenti tra loro (ma catastalmente facenti parte dello stesso subalterno). Nello studio del bene, pertanto sono stati suddivisi in “Fabbricato A” e “Fabbricato B”.

Rilievo fotografico del bene F_4D 86-113 –
Fabbricato A – 02/02/2023



Componenti strutturali	Tipologia	Stato di conservazione (a vista)
Strutture portanti verticali	Telaio	Insufficiente
Copertura	Falda in eternit	Insufficiente
Chiusure verticali esterne	Tufo	Insufficiente

Il bene **F_4D 86-113 - Fabbricato A** è completamente ricoperto dal verde infestante.

Rilievo fotografico del bene F_4D 86-113 –
Fabbricato B – 02/02/2023



Componenti strutturali	Tipologia	Stato di conservazione (a vista)
Strutture portanti verticali	Telaio	Insufficiente
Copertura	Falda in eternit	Insufficiente
Chiusure verticali esterne	Tufo	Insufficiente

Il bene **F_4D 86-113 - Fabbricato B** è completamente ricoperto dal verde infestante.

Per quanto riguarda il bene immobile **F_4D 86-53 (3,5)**, questo comprende due diversi subalterni che sono inseriti all'interno dello stesso fabbricato. Il subalterno 3 accoglie nella quasi totalità un'autorimessa, mentre il subalterno 5 accoglie una parte di appartamento. Nello studio del bene, pertanto sono stati suddivisi in "Subalterno 3" e "Subalterno 5".

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene: **F_4D 86-53 (3,5)**

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	2,8
Altezza max (m)	2,8
Livelli fuori terra (n)	2
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	1
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	a blocco
Destinazione d'uso prevalente	Abitazioni

Rilievo fotografico del bene F_4D 86-53 (3,5) – 01/02/2023





Il bene **F_4D 86-53 (3,5)** necessita di **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**, volti ad eseguire opere di rinnovamento e sostituzione delle finiture, nonché quelle necessarie ad integrare, sostituire o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

RELAZIONE DI DUE DILIGENZE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

“VAL D’ORCIA”

SEZIONE 3

Beni immobili nei comuni di:

MONTEPULCIANO, PIENZA, CASTIGLIONE D’ORCIA

Patrimonio di:

[REDACTED]

[REDACTED]



TRIBUNALE DI PISA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato [REDACTED]

Composizione crisi da sovra indebitamento L. n. 3/2012

Provvedimento **RG n. 1498/2021** – Liquidazione Patrimonio del Debitore

FEBBRAIO 2024

SOMMARIO

Sommario

4.5	SANT'ANSANO	3
4.5.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	3
4.5.2	LOTTO 5B.....	11
4.5.2.1	Catasto Terreni	11
4.5.2.2	Catasto Fabbricati.....	15
4.5.2.3	Consistenze	20
4.5.3	LOTTO 5C.....	33
4.5.3.1	Catasto Terreni	33
4.5.3.2	Catasto Fabbricati.....	54
4.5.3.3	Consistenze	56
4.5.3.4	Stato di conservazione dei fabbricati	59
4.6	VIA DELLA MONTAGNA.....	62
4.6.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	62
4.6.2	LOTTO 6C.....	63
4.6.2.1	Catasto Terreni	63
4.6.2.2	Consistenze	69
4.6.3	LOTTO 6D	70
4.6.3.1	Catasto Terreni	70
4.6.3.2	Catasto Fabbricati.....	71
4.6.3.3	Consistenze	76
4.6.3.4	Stato di conservazione dei fabbricati	79
4.7	VILLA APPARITA.....	87
4.7.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	87
4.7.2	LOTTO 7A	91
4.7.2.1	Catasto Terreni	91
4.7.2.2	Catasto Fabbricati.....	93
4.7.2.3	Consistenze	97
4.7.2.4	Stato di conservazione dei fabbricati	99
4.7.3	LOTTO 7C.....	107
4.7.3.1	Catasto Terreni	107
4.7.3.2	Consistenze	110
4.7.4	LOTTO 7D	112
4.7.4.1	Catasto Terreni	112
4.7.4.2	Catasto Fabbricati.....	113
4.7.4.3	Consistenze	117
4.7.4.4	Stato di conservazione dei fabbricati	119

4.5 SANT'ANSANO

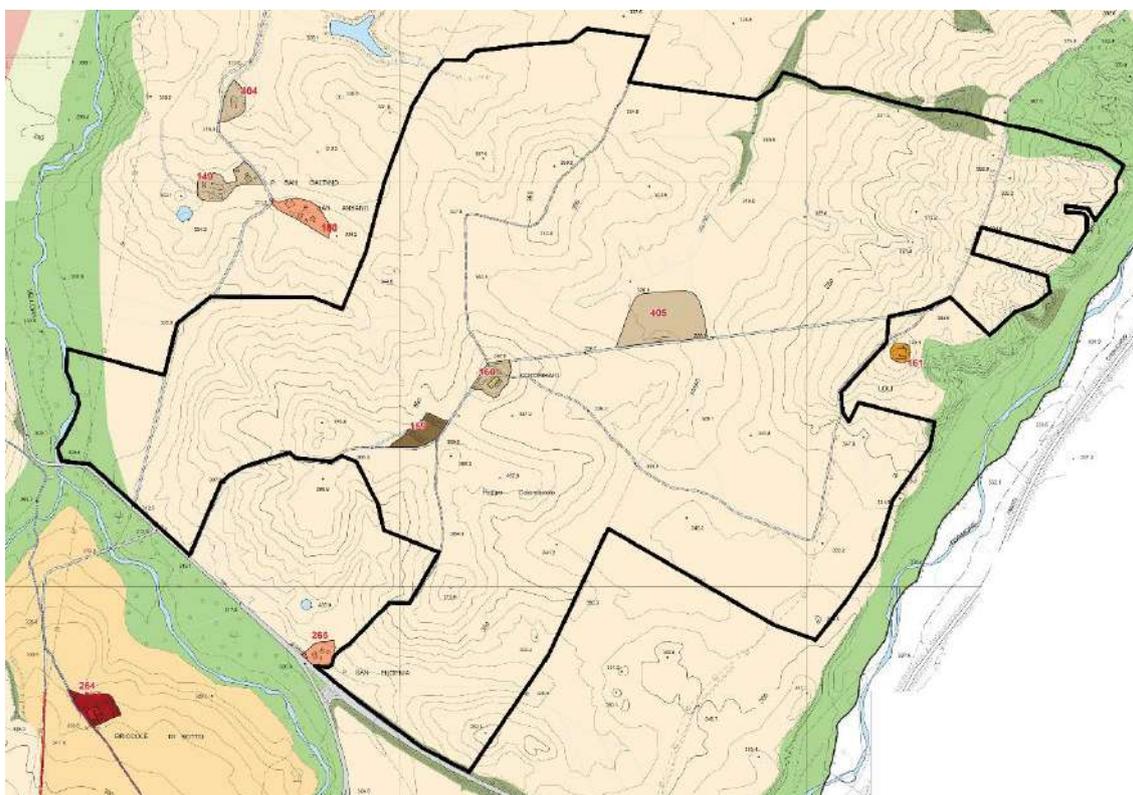
4.5.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Castiglione d’Orcia è dotato di Piano Strutturale, approvato dal Consiglio Comunale con Del. n.68 del 13.12.2008, nonché di Regolamento Urbanistico e di Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d’Orcia.

I terreni facenti parte della localizzazione “Castiglione D’Orcia – Sant’Ansano” sono individuati nel Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglione d’Orcia come:

- **Zona esclusiva a funzione agricola (prevalentemente) – Aree produttive agricole;**
- **Zona esclusiva a funzione agricola (in minima parte) – Aree produttive agricole di pertinenza ambientale;**
- **Zona esclusiva a funzione agricola (in minima parte) – Zona a prevalente naturalità.**

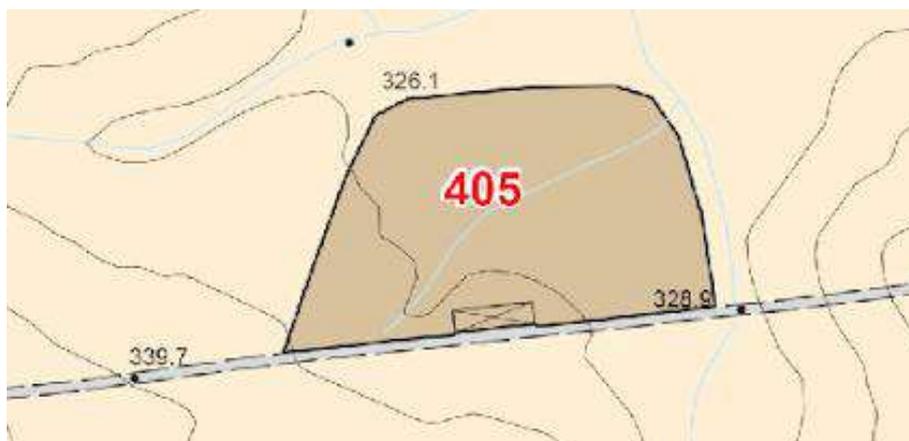
*Estratto tavola di Struttura Tav.R3 e R6_Disciplina del territorio rurale**



* Il tratto nero delimita le aree della Localizzazione “Castiglione D’Orcia – Sant’Ansano”.

I beni **F_5B 72-43** e **F_5B 72-47**, siti nel quadrante nord-orientale del Comune di Castiglione d’Orcia, nel Regolamento Urbanistico del Comune sono individuati come:

- **Zona esclusiva a funzione agricola (limitrofa ai beni/all’insediamento) – Aree produttive agricole;**
- **Sistema degli insediamenti in territorio rurale – Insediamenti da adeguare.**



LEGENDA

Zone a esclusiva funzione agricola

-  Aree produttive agricole
-  Aree produttive agricole di pertinenza ambientale
-  Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA
-  Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani
-  Aree produttive agricole di valore paesistico
-  Zone a prevalente naturalità
-  Idrografia
-  Viabilità
-  Viabilità - Tracciati storici
-  Percorso pedonale "Via Francigena"
-  Previsione localizzazione impianti di depurazione
-  Confine comunale

Sistema degli insediamenti in territorio rurale

-  Insediamenti di valore rilevante
-  Insediamenti da recuperare
-  Insediamenti da riqualificare
-  Insediamenti da adeguare
-  Insediamenti consolidati. Peculiare
-  Insediamenti consolidati. Congruente
-  Insediamenti consolidati. Indifferente
-  Insediamenti oggetto di specifica disciplina
-  Edifici di valore rilevante
-  Edifici di valore
-  Edifici di valore scarso
-  UTOE

Interventi consentiti dal RU

TITOLO II - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

CAPO IV - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI IN TERRITORIO RURALE

Art. 38 - Insediamenti da adeguare

38.1 All'interno degli Insediamenti da adeguare, di cui all'art. 20, comma 5, tutti gli interventi, eccettuati quelli riconducibili alle categorie ME, RE, R1 sono consentiti esclusivamente nell'ambito di un progetto organico che preveda specifici interventi di miglioramento volti a risolvere situazioni di inadeguatezza e/o di incongruenza rilevate all'interno dell'insediamento, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8. Nel caso di insediamenti caratterizzati dalla presenza di proprietà differenti, tali progetti saranno riferibili alla proprietà oggetto degli interventi.

38.2 All'interno degli Insediamenti da adeguare sono consentiti i seguenti interventi diretti, sempre che non comportino il cambio della destinazione rurale, da realizzarsi nell'ambito dei progetti di cui al precedente comma 1:

- Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso abitativa, sono consentiti interventi RE, R1; sono consentiti inoltre: interventi R2 nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti e fino ad un massimo di mc 300 di volume ricostruito; interventi R3, R5 con ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mc 100. In questo caso tale

volume in ampliamento dovrà essere necessariamente sottratto dal totale del volume ricostruibile attraverso trasferimenti di volumetrie, riferito all'intero insediamento. Inoltre, tali ampliamenti non potranno determinare un aumento delle unità abitative.

- Sugli annessi agricoli esistenti, sono consentiti interventi RE, R1, R4; sono consentiti inoltre: interventi R2 e SE nei limiti del 10% del totale dei volumi recuperati e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito; ampliamenti volumetrici una tantum, attraverso interventi R5 e/o di nuova edificazione, nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti destinati a annesso agricolo, riferito all'intero insediamento, e fino ad un massimo di mc 300. E' consentita la destinazione a funzioni connesse. É inoltre consentita la destinazione abitativa, attraverso interventi RE, R1 e R3, per quei manufatti non assimilabili a ruderi, realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale, siano essi isolati o costruiti in aderenza ai fabbricati a destinazione abitativa, presenti sul territorio antecedentemente al 1954.

Il totale del volume ricostruibile attraverso trasferimenti di volumetrie, riferito all'intero insediamento, non potrà eccedere il 10% del totale dei volumi esistenti, riferito all'intero insediamento, fino a un massimo di mc 600.

Sono fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme.

38.3 *All'interno degli Insedimenti da adeguare, previa approvazione del PAPMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime previste nel PTCP, sono consentiti, fatte salve le disposizioni di cui al comma 1, i seguenti interventi:*

- Costruzione di nuovi edifici destinati a residenza rurale, con esclusione degli insediamenti caratterizzati dalla presenza esclusiva di annessi agricoli.

- Costruzione di nuovi annessi agricoli.

- Trasferimenti di volumetrie e sostituzioni edilizie eccedenti il limite del 10% del totale dei volumi esistenti, ovvero eccedenti i 600 mc di volume ricostruito.

- Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti eccedenti i limiti di cui al precedente comma 2. In caso di interventi di tipo SE relativi a manufatti a destinazione abitativa, fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme, il PAPMAA assume valore di Piano attuativo.

38.4 *All'interno degli Insedimenti da adeguare, negli edifici a destinazione residenziale sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, R4. Negli edifici a destinazione residenziale che risultino deruralizzati precedentemente alla data di adozione del PS e abitati da cittadini residenti nel Comune di Castiglione d'Orcia, sono inoltre consentiti, fatte salve le disposizioni di cui al comma 1, ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq 30 di SUL, da realizzarsi attraverso interventi di tipo R2, R3, R5. Tali ampliamenti non possono dar luogo a corpi di fabbrica separati dall'edificio principale né a nuove unità immobiliari.*

Sono fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme.

38.5 *All'interno degli Insedimenti da adeguare, in caso di interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui all'art. 21.10.*

Il bene **F_5B 72-12 (1,2,3,4)**, sito nel quadrante nord-orientale del Comune di Castiglione d’Orcia, nel Regolamento Urbanistico del Comune è individuato come:

- **Zona esclusiva a funzione agricola (limitrofa ai beni/all’insediamento) – Aree produttive agricole;**
- **Sistema degli insediamenti in territorio rurale – Insediamenti da adeguare;**
- **Edificio – Edificio di valore scarso.**



LEGENDA

Zone a esclusiva funzione agricola

	Aree produttive agricole
	Aree produttive agricole di pertinenza ambientale
	Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA
	Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani
	Aree produttive agricole di valore paesistico
	Zone a prevalente naturalità
	Idrografia
	Viabilità
	Viabilità - Tracciati storici
	Percorso pedonale 'Via Francigena'
	Previsione localizzazione impianti di depurazione
	Confine comunale

Sistema degli insediamenti in territorio rurale

	Insediamenti di valore rilevante
	Insediamenti da recuperare
	Insediamenti da riqualificare
	Insediamenti da adeguare
	Insediamenti consolidati. Peculiare
	Insediamenti consolidati. Congruente
	Insediamenti consolidati. Indifferente
	Insediamenti oggetto di specifica disciplina
	Edifici di valore rilevante
	Edifici di valore
	Edifici di valore scarso
	UTOE

Interventi consentiti dal RU

TITOLO II - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

CAPO IV - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI IN TERRITORIO RURALE

Art. 38 - Insediamenti da adeguare

38.1 All’interno degli Insediamenti da adeguare, di cui all’art. 20, comma 5, tutti gli interventi, eccettuati quelli riconducibili alle categorie ME, RE, R1 sono consentiti esclusivamente nell’ambito di un progetto organico che preveda specifici interventi di miglioramento volti a risolvere situazioni di inadeguatezza e/o di incongruenza rilevate all’interno dell’insediamento, secondo i criteri di cui all’art. 21, comma 8. Nel caso di

insediamenti caratterizzati dalla presenza di proprietà differenti, tali progetti saranno riferibili alla proprietà oggetto degli interventi.

38.2 *All'interno degli Insediamenti da adeguare sono consentiti i seguenti interventi diretti, sempre che non comportino il cambio della destinazione rurale, da realizzarsi nell'ambito dei progetti di cui al precedente comma 1:*

- Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso abitativa, sono consentiti interventi RE, R1; sono consentiti inoltre: interventi R2 nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti e fino ad un massimo di mc 300 di volume ricostruito; interventi R3, R5 con ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mc 100. In questo caso tale volume in ampliamento dovrà essere necessariamente sottratto dal totale del volume ricostruibile attraverso trasferimenti di volumetrie, riferito all'intero insediamento. Inoltre, tali ampliamenti non potranno determinare un aumento delle unità abitative.

- Sugli annessi agricoli esistenti, sono consentiti interventi RE, R1, R4; sono consentiti inoltre: interventi R2 e SE nei limiti del 10% del totale dei volumi recuperati e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito; ampliamenti volumetrici una tantum, attraverso interventi R5 e/o di nuova edificazione, nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti destinati a annesso agricolo, riferito all'intero insediamento, e fino ad un massimo di mc 300. E' consentita la destinazione a funzioni connesse. É inoltre consentita la destinazione abitativa, attraverso interventi RE, R1 e R3, per quei manufatti non assimilabili a ruderi, realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale, siano essi isolati o costruiti in aderenza ai fabbricati a destinazione abitativa, presenti sul territorio antecedentemente al 1954.

Il totale del volume ricostruibile attraverso trasferimenti di volumetrie, riferito all'intero insediamento, non potrà eccedere il 10% del totale dei volumi esistenti, riferito all'intero insediamento, fino a un massimo di mc 600.

Sono fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme.

38.3 *All'interno degli Insediamenti da adeguare, previa approvazione del PAPMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel PTCP, sono consentiti, fatte salve le disposizioni di cui al comma 1, i seguenti interventi:*

- Costruzione di nuovi edifici destinati a residenza rurale, con esclusione degli insediamenti caratterizzati dalla presenza esclusiva di annessi agricoli.

- Costruzione di nuovi annessi agricoli.

- Trasferimenti di volumetrie e sostituzioni edilizie eccedenti il limite del 10% del totale dei volumi esistenti, ovvero eccedenti i 600 mc di volume ricostruito.

- Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti eccedenti i limiti di cui al precedente comma 2. In caso di interventi di tipo SE relativi a manufatti a destinazione abitativa, fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme, il PAPMAA assume valore di Piano attuativo.

38.4 *All'interno degli Insediamenti da adeguare, negli edifici a destinazione residenziale sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, R4. Negli edifici a destinazione residenziale che risultino deruralizzati precedentemente alla data di adozione del PS e abitati da cittadini residenti nel Comune di Castiglione d'Orcia, sono inoltre consentiti, fatte salve le disposizioni di cui al comma 1, ampliamenti una tantum fino ad un*

massimo di mq 30 di SUL, da realizzarsi attraverso interventi di tipo R2, R3, R5. Tali ampliamenti non possono dar luogo a corpi di fabbrica separati dall'edificio principale né a nuove unità immobiliari.

Sono fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme.

38.5 All'interno degli Insedimenti da adeguare, in caso di interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui all'art. 21.10.

I beni **F_5C 89-133 e F_5C 89-133**, siti nel quadrante nord-orientale del Comune di Castiglione d'Orcia, nel Regolamento Urbanistico del Comune sono individuati come:

- **Zona esclusiva a funzione agricola (limitrofa ai beni/all'insediamento) – Aree produttive agricole;**
- **Sistema degli insediamenti in territorio rurale – Insedimenti da riqualificare.**



LEGENDA

Zone a esclusiva funzione agricola

- Aree produttive agricole
- Aree produttive agricole di pertinenza ambientale
- Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA
- Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani
- Aree produttive agricole di valore paesistico
- Zone a prevalente naturalità
- Idrografia
- Viabilità
- Viabilità - Tracciati storici
- Percorso pedonale 'Via Francigena'
- Previsione localizzazione impianti di depurazione
- Confine comunale

Sistema degli insediamenti in territorio rurale

- Insedimenti di valore rilevante
- Insedimenti da recuperare
- Insedimenti da riqualificare
- Insedimenti da adeguare
- Insedimenti consolidati. Peculiare
- Insedimenti consolidati. Congruente
- Insedimenti consolidati. Indifferente
- Insedimenti oggetto di specifica disciplina
- Edifici di valore rilevante
- Edifici di valore
- Edifici di valore scarso
- UTOE

Interventi consentiti dal RU

TITOLO II - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

CAPO IV - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI IN TERRITORIO RURALE

Art. 37 - Insedimenti da riqualificare

37.1 Le aziende agricole che comprendono al loro interno *Insedimenti da riqualificare*, di cui all'art. 20, comma 5, in caso di presentazione di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a residenza rurale, qualunque sia la loro localizzazione, dovranno contestualmente presentare un progetto organico che preveda la completa riqualificazione di tali insediamenti. Tale obbligo sussiste anche nei casi di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a nuovi annessi agricoli da localizzarsi all'interno degli insediamenti da riqualificare di cui al presente articolo. Tali progetti dovranno prevedere, a fronte di una dettagliata analisi dello stato di fatto, un insieme organico di interventi di adeguamento paesistico e ambientale rivolti alla soluzione di tutti gli elementi di incongruenza rilevati, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8. Nel caso di insediamenti caratterizzati dalla presenza di proprietà differenti, tali interventi saranno riferibili alla proprietà oggetto degli interventi.

37.2 All'interno degli *Insedimenti da riqualificare* sono consentiti interventi diretti di tipo RE e R1, senza cambio di destinazione. Sono inoltre consentiti interventi diretti diversi da quelli di cui sopra, sempre che non comportino il cambio della destinazione rurale, esclusivamente previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, ove i proprietari si impegnano alla realizzazione di un progetto organico di riqualificazione dell'intero insediamento, nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma 1. Nel caso di insediamenti caratterizzati dalla presenza di proprietà differenti, tali progetti saranno riferibili alla proprietà oggetto degli interventi. Nell'ambito di tali progetti, sono consentiti i seguenti interventi:

- Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso abitativa, sono consentiti interventi RE, R1; sono consentiti inoltre: interventi R2 nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito; interventi R3, R5 con ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di mc 100. Tali ampliamenti non potranno determinare un aumento delle unità abitative.

- Sugli annessi agricoli esistenti, sono consentiti interventi RE, R1, R4; sono consentiti inoltre: interventi R2 e SE nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito; ampliamenti volumetrici *una tantum*, attraverso interventi R5 e/o di nuova edificazione, nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti destinati a annesso agricolo, riferito all'intero insediamento, fino ad un massimo di mc 300. E' consentita la destinazione a *funzioni connesse*. É inoltre consentita la destinazione abitativa, attraverso interventi RE, R1 e R3, per quei manufatti non assimilabili a ruderi, realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale, siano essi isolati o costruiti in aderenza ai fabbricati a destinazione abitativa, presenti sul territorio antecedentemente al 1954.

Il totale del volume ricostruibile attraverso trasferimenti di volumetrie, riferito all'intero insediamento, non potrà eccedere il 10% del totale dei volumi esistenti, riferito all'intero insediamento, fino a un massimo di mc 600.

Sono fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme.

Gli ampliamenti *una tantum* di cui al presente comma non sono consentiti su edifici ove tali interventi risultino già realizzati ai sensi dell'art. 43 della L.R. 1/2005.

37.3 All'interno degli *Insedimenti da riqualificare*, previa approvazione del PAPMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel PTCP, sono consentiti, fatte salve le disposizioni di cui al comma 1, i seguenti interventi:

- Costruzione di nuovi edifici destinati a residenza rurale, con esclusione degli insediamenti caratterizzati dalla presenza esclusiva di annessi agricoli.
- Costruzione di annessi agricoli.
- Trasferimenti di volumetrie e sostituzioni edilizie eccedenti il limite del 10% del totale dei volumi esistenti, ovvero eccedenti i 600 mc di volume ricostruito.
- Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti eccedenti i limiti previsti nel precedente comma 2.

In caso di interventi di tipo SE relativi a manufatti a destinazione abitativa, fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme, il PAPMAA assume valore di Piano attuativo.

37.4 All'interno degli *Insediamenti da riqualificare*, in caso di interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui all'art. 21.10.

4.5.2 LOTTO 5B

4.5.2.1 Catasto Terreni

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 5B, ubicati nel Comune di Castiglione D’Orcia, così identificati al N.C.T.

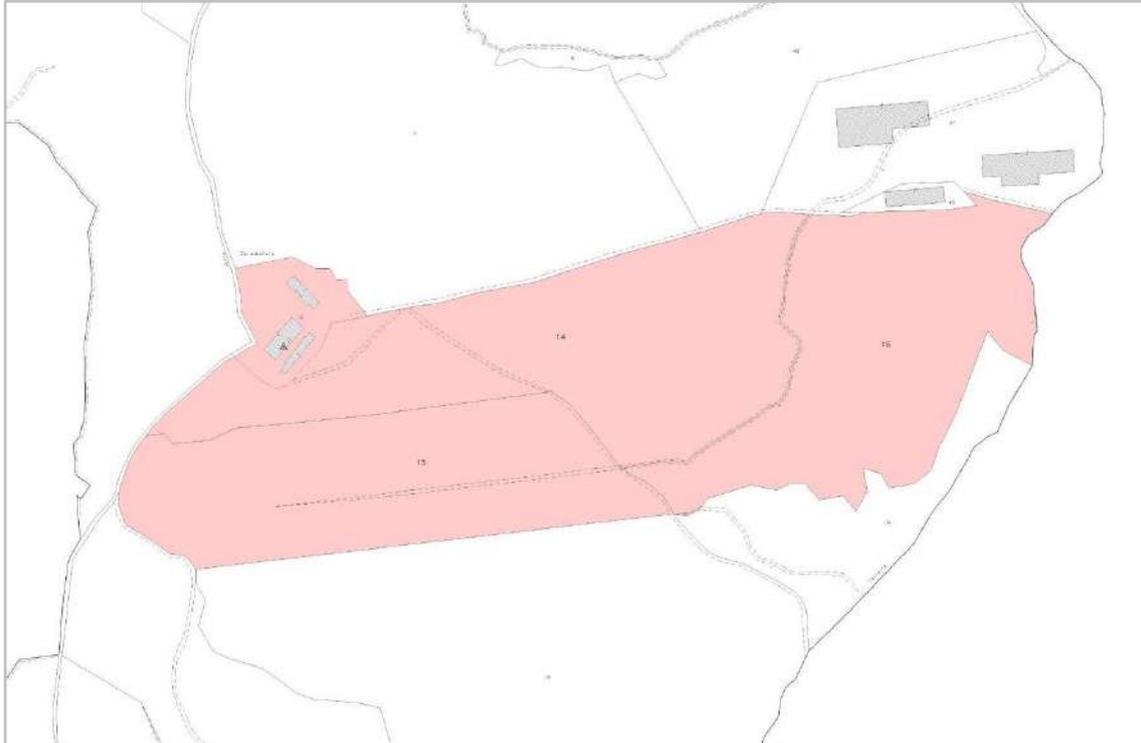
ID bene	Foglio	Particella	Qualità	Data Visura	n° visura	Criticità/Difformità
T_5B 72-10	72	10	Seminativo	12/05/2023	T232595/2023	NO
T_5B 72-13	72	13	Seminativo	12/05/2023	T232948/2023	SI
T_5B 72-14	72	14	Seminativo	12/05/2023	T232948/2023	NO
T_5B 72-15	72	15	Seminativo	12/05/2023	T232948/2023	NO
T_5B 72-16	72	16	Seminativo	12/05/2023	T233087/2023	NO
T_5B 72-17	72	17	Seminativo	12/05/2023	T233087/2023	NO
T_5B 72-18	72	18	Seminativo	12/05/2023	T233087/2023	NO
T_5B 72-19	72	19	Seminativo	12/05/2023	T233087/2023	NO
T_5B 72-46	72	46	Seminativo	12/05/2023	T233256/2023	NO
T_5B 72-6	72	6	Seminativo	12/05/2023	T232595/2023	NO
T_5B 72-7	72	7	Seminativo	12/05/2023	T232595/2023	NO
T_5B 72-8	72	8	Seminativo	12/05/2023	T232595/2023	NO
T_5B 73-3	73	3	Seminativo	12/05/2023	T233636/2023	NO
T_5B 74-3	74	3	Seminativo	12/05/2023	T233722/2023	NO

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 5B nell’area

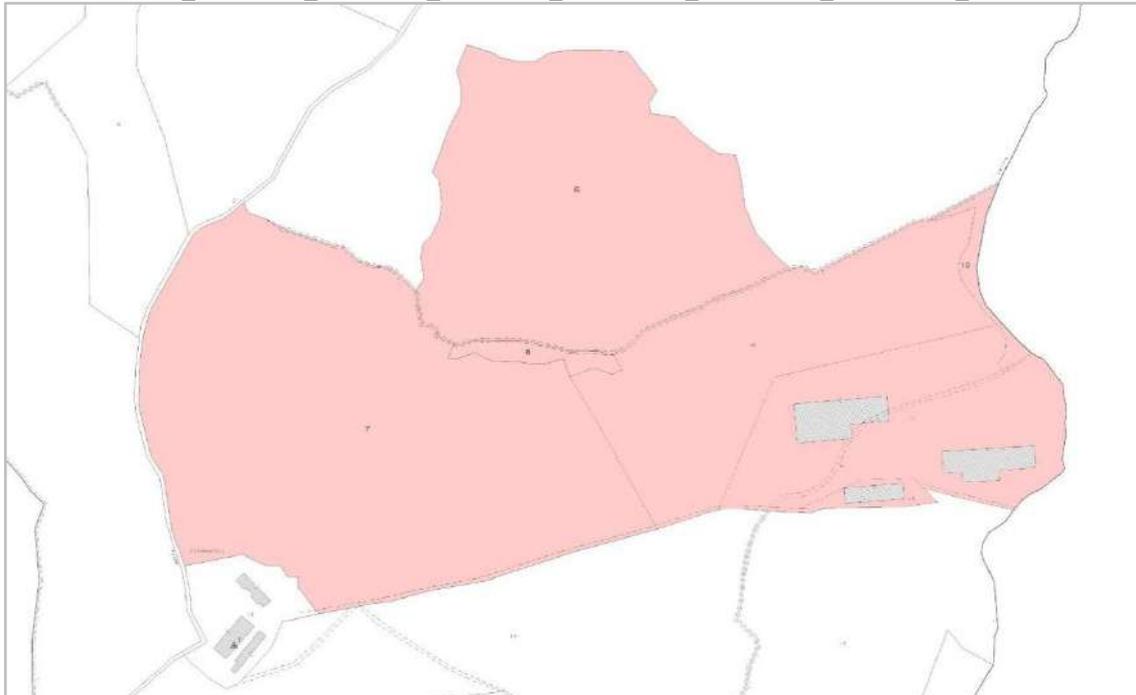


Di seguito vengono riportati gli estratti dal catasto terreni con le particelle evidenziate dei beni del catasto terreni e le pertinenze dei fabbricati (NCEU), dove esistenti.

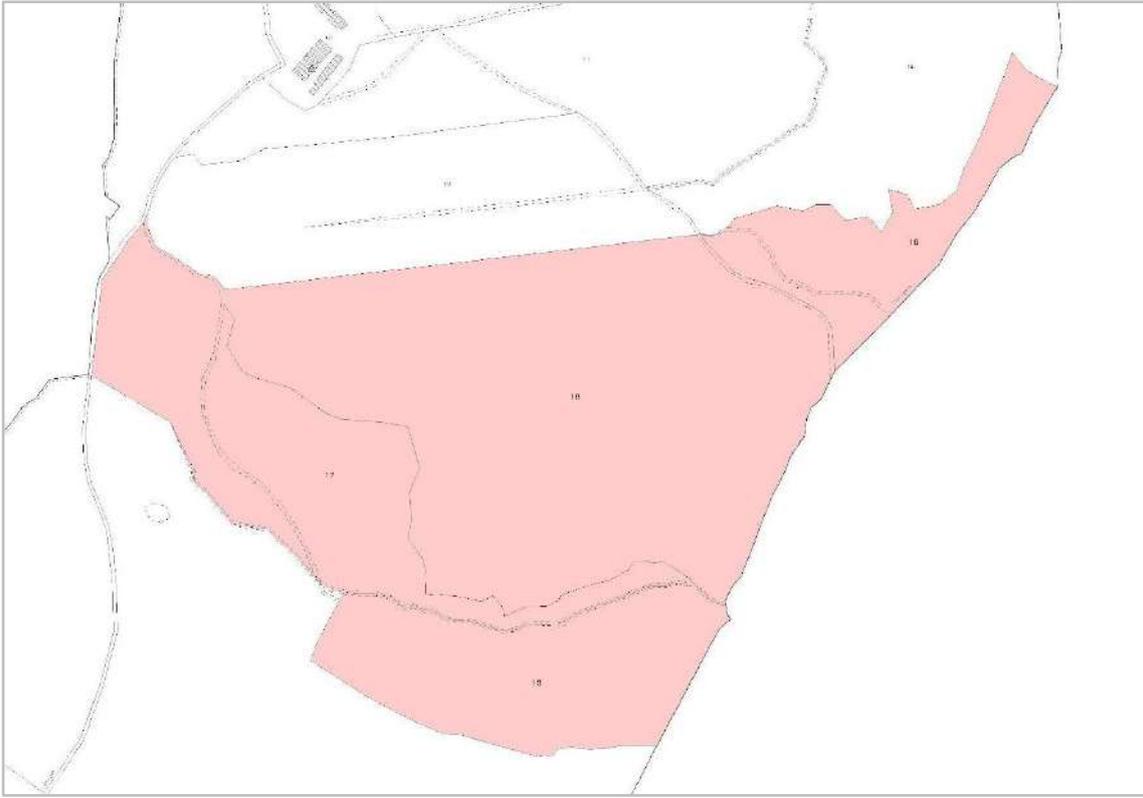
ID bene: T_5B 72-13, T_5B 72-14, T_5B 72-15, F_5B 72-12 (1,2,3,4)



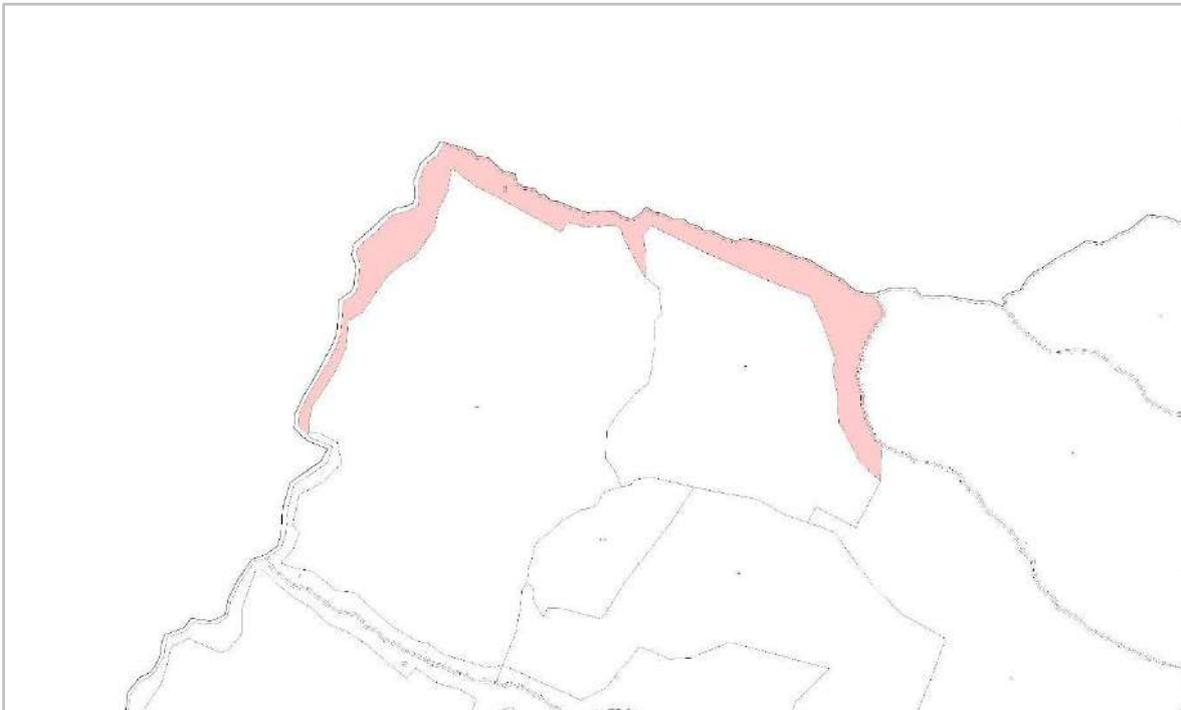
ID bene: T_5B 72-6, T_5B 72-7, T_5B 72-8, T_5B 72-10, T_5B 72-46, F_5B 72-43, F_5B 72-47



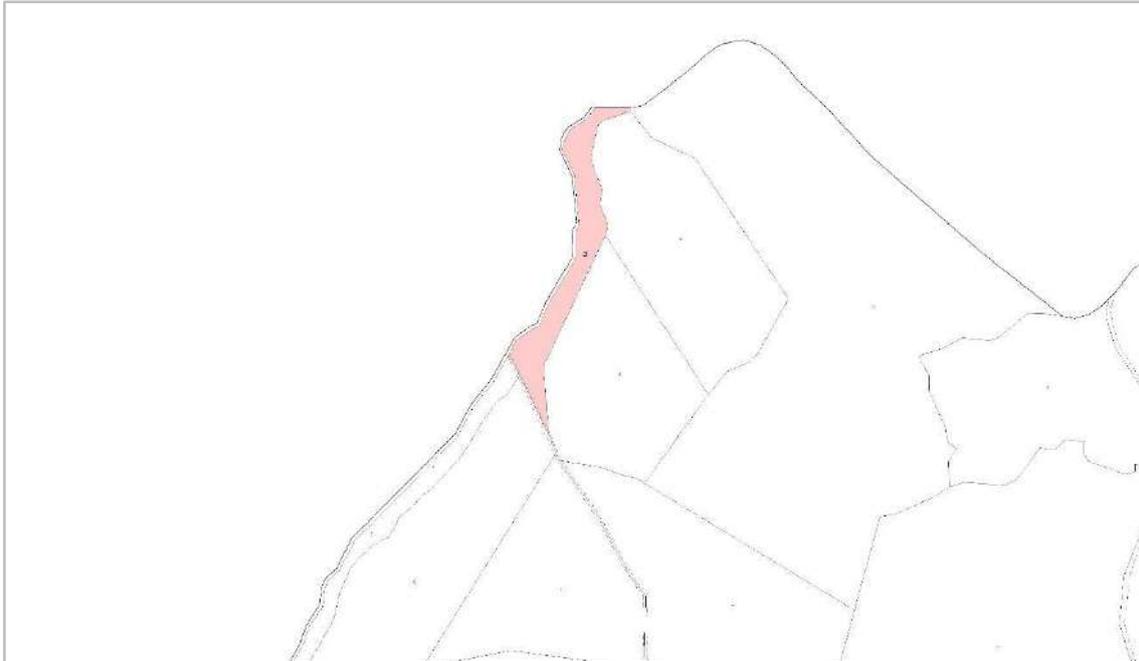
ID bene: T_5B 72-16, T_5B 72-17, T_5B 72-18, T_5B 72-19



ID bene: T_5B 73-3



ID bene: T_5B 74-3



Criticità

I seguenti beni (o porzioni di beni, vedi foglio, particella), presentano difformità per le quali si suggerisce la **presentazione di pratica PREGEO** per l'aggiornamento della planimetria, con regolarizzazione delle difformità edilizie e, comunque, previa verifica dei titoli edilizi abilitativi della consistenza effettiva rilevata:

- Bene T_5B 72-13 (foglio 72, particella 13)

4.5.2.2 Catasto Fabbricati

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 5B, ubicati nel Comune di Castiglione D’Orcia, così identificati al N.C.E.U.

ID bene	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Visura
F_5B 72-43	72	43	-	C/2	2	415	488	492,96	T328495/2023 19/05/2023
F_5B 72-47	72	47	-	D/10	-	-	-	12.892,00	T328803/2023 19/05/2023
F_5B 72-12 (1,2,3,4)	72	12	1	D/10	-	-	-	2506,00	T59782/2023 15/05/2023
	72	12	2	A/4	-	2 vani	41,0	92,96	T60056/2023 15/05/2023
	72	12	3	F/2	-	-	-	-	T60523/2023 15/05/2023
	72	12	4	F/2	-	-	-	-	T60792/2023 15/05/2023

Il titolo edilizio, quando presente, permette di accertare la conformità della planimetria catastale presente in atti al progetto autorizzato.

L’**Art. 9-bis del D.P.R. 380/2001** afferma che per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo **stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto**, detta planimetria rappresenta il primo titolo abilitativo del bene. Pertanto uno studio relativo all’epoca di costruzione dell’immobile risulta fondamentale per poter verificare che, lo stesso, sia stato realizzato in un’epoca antecedente alla legge 765 del 1967.

Nella tabella sono riportate l’epoca di costruzione e la presenza in atti dei documenti necessari per poter accertare la regolarità edilizia di ciascun bene facente parte del lotto.

Tali dati sono stati ricavati anche con l’ausilio delle foto aeree storiche e delle mappe catastali storiche del progetto CASTORE, per la regione Toscana.

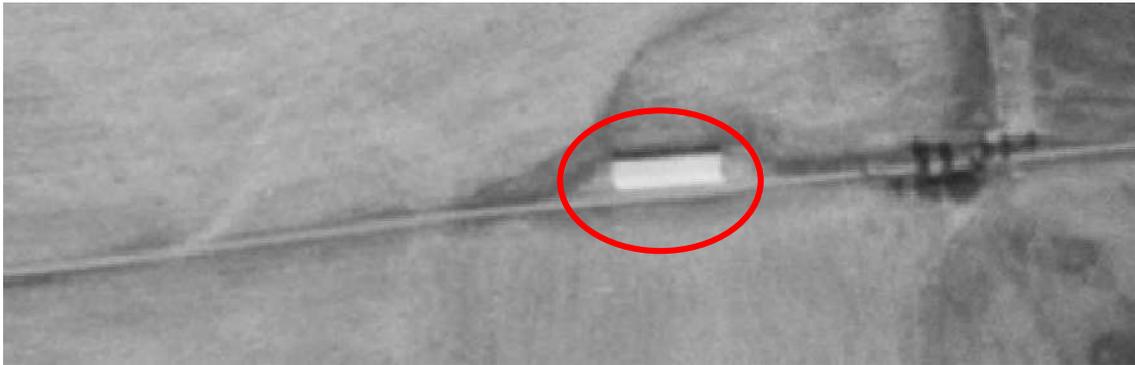
ID Bene	Foglio	Part.	Sub.	Epoca di costruzione	Presenza titoli edilizi in atti	Presenza di planimetria catastale di primo impianto	Criticità
F_5B 72-43	72	43		Tra il 1978 e il 1988	NO	NO	SI*
F_5B 72-47	72	47		Tra il 2013 e il 2016	NO	NO	SI*
F_5B 72-12 (1,2,3,4)	72	12	1	Prima del 1900**	NO	NO	SI*
	72	12	2	Prima del 1900	NO	NO	SI*
	72	12	3	Prima del 1978	NO	NO	SI*

	72	12	4		NO	NO	SI*
--	----	----	---	--	----	----	-----

*Non è presente la planimetria di primo impianto.

**Il subalterno 1 comprende 3 fabbricati ed antecedentemente al 1900 risulta presente esclusivamente il fabbricato denominato B (vedi cap. Stato di conservazione). I fabbricati A e C, dalla foto aerea "OFC 1978 10K propr. RT esec. volo Rossi Brescia" (LA FOTO AEREA DEL 54, POICHÉ SGRANATA NON È STATA "SIGNIFICANTE") risultano invece di epoca antecedente al 1978.

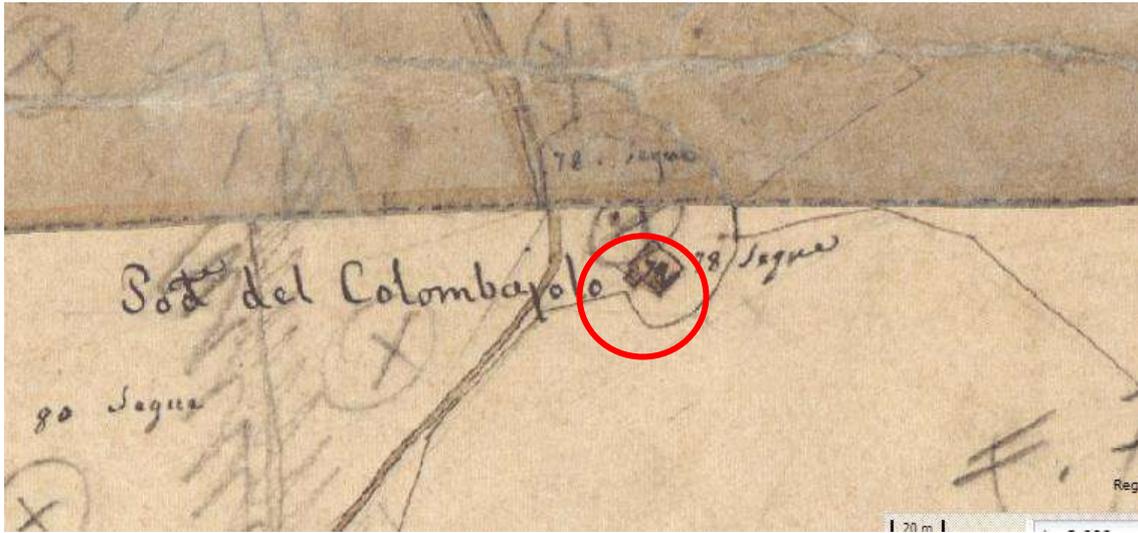
Mappa OFC 1988 10K propr. RT esec. volo CGR Parma ID bene: F_5B 72-43



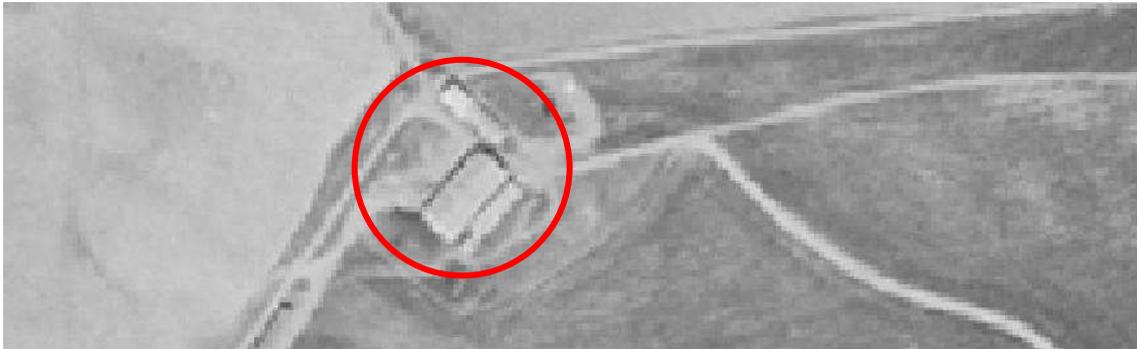
Mappa OFC 2016 5K (20cm) propr. Cons. TEA esec. volo CGR Parma ID bene: F_5B 72-47



Mappa Progetto Castore con ID bene: F_5B 72-12 (1,2,3,4) – Subalterni 1 e 2



Mappa OFC 1978 10K propr. RT esec. volo Rossi Brescia ID bene: F_5B 72-12 (1,2,3,4)



Per la verifica di rispondenza della consistenza registrata in Catasto è stato effettuato il confronto tra questa, come espressa in visura e in planimetria, con i dati di consistenza risultanti dai rilievi effettuati presso il bene.

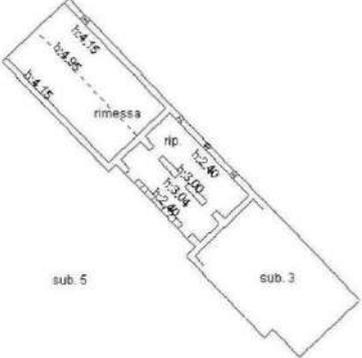
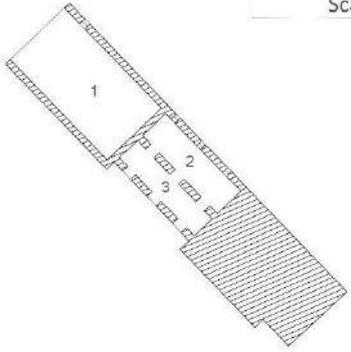
Verifica conformità catastale F_5B 72-43

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra

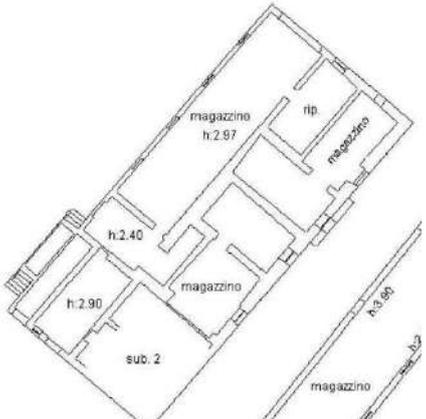
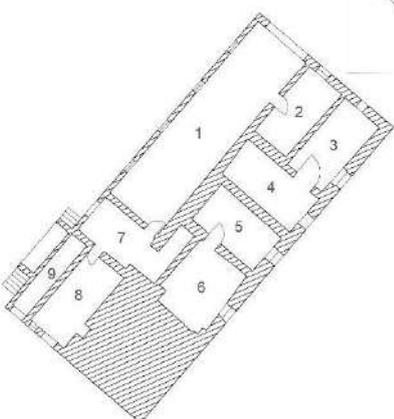
Verifica conformità catastale F_5B 72-47

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra

Verifica conformità catastale F_5B 72-12 (1,2,3,4) – subalterno 1 – Edificio A

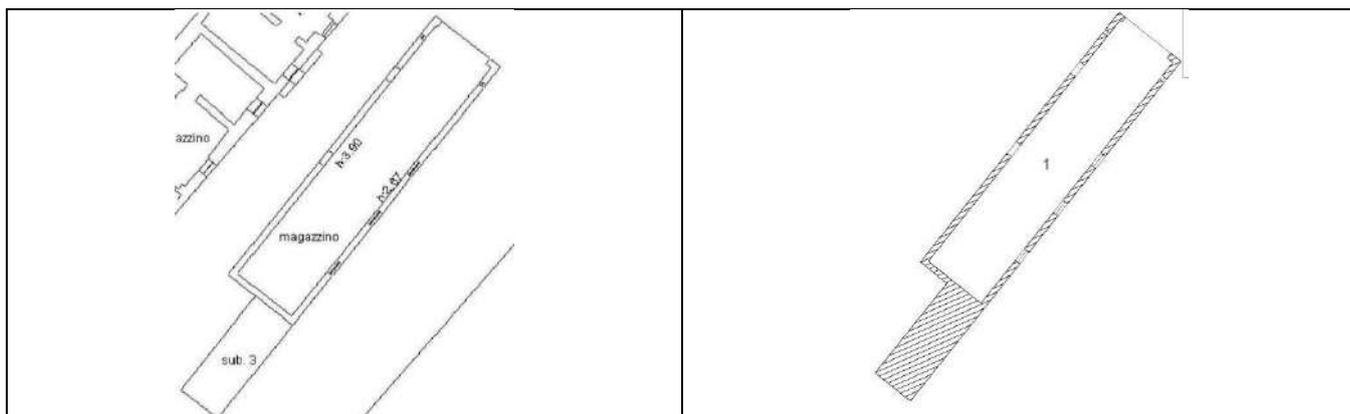
PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	

Verifica conformità catastale F_5B 72-12 (1,2,3,4) – subalterno 1 – Edificio B

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	

Verifica conformità catastale F_5B 72-12 (1,2,3,4) – subalterno 1 – Edificio B

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra



4.5.2.3 Consistenze

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio delle consistenze rilevate per gli immobili del **Lotto 5B**.

Tabella delle consistenze relative ai fabbricati presenti nel lotto

ID Bene	Categoria catastale	Zona OMI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE PONDERATA (mq)*
F_5B 72-43	C/2	R2 extraurbana	415,10	462,50
F_5B 72-47	D/10	R2 extraurbana	2.395,40	2874,20
F_5B 72-12 (1,2,3,4)	Varie	R2 extraurbana	858,90	1022,00
TOTALE	-	-	3.669,40	4.358,70

Nota metodologica: sono utilizzati gli stessi criteri di calcolo della superficie commerciale per immobili a destinazione commerciale adottati da Agenzia delle Entrate per la formazione della Banca Dati OMI ([Allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare](#))

*Sono considerate anche le pertinenze (opportunamente ponderate) come giardini, resede esclusivi, e simili

Di seguito sono riportate le tabelle di dettaglio delle consistenze dei beni. Nel caso siano presenti beni F/2 – collabenti (inclusi quelli che sono stati accorpati assieme ad altri) o beni inaccessibili, per questi, non si riportano i dettagli delle consistenze (si riportano però per i beni accorpati parzialmente le superfici), pertanto il valore di superficie di cui sopra è stato determinato con l'ausilio di "Google Earth".

Dettaglio della consistenza del bene: F_5B 72-43

n.	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Terra	Capannone	414,1	415,1	100%	415,1	1805,7
TOTALE			414,1	415,1	-	415,1	1805,7
13	Terra	Giardino	707,9	727,1	10%	47,4	
				2%			

Dettaglio della consistenza del bene: F_5B 72-47

n.	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	(A) Terra	Capannone	959,0	1051,6	100%	1051,6	4995,2
2		Vano 1	110,7	121,4	100%	121,4	576,6
3		Vano 2	12,6	13,8	25%	3,5	16,4
4		Vano 3	13,0	14,3	25%	3,6	16,9
5		Vano 4	12,8	14,0	25%	3,5	16,7
6		Vano 5	41,7	45,7	100%	45,7	217,2
7		Vano 6	8,6	9,4	100%	9,4	44,8
8		Vano 7	34,0	37,3	100%	37,3	177,1
9		Vano 8	8,7	9,5	100%	9,5	45,3
10		Vano 9	14,7	16,1	100%	16,1	76,6
11		Vano 10	10,2	11,2	100%	11,2	53,1
12		Vano 11	16,8	18,1	100%	18,1	85,9
1	(B) Terra	Capannone	826,7	889,7	100%	889,7	4226,1
2		Vano 1	29,0	31,2	25%	7,8	37,1
3		Vano 2	87,7	112,0	100%	112,0	532,2
TOTALE			2186,2	2395,4	-	2340,4	11117,1
13	Terra	Giardino	17249,4	17249,4	10%	533,8	
				2%			

Dettaglio della consistenza del bene: F_5B 72-12 (1,2,3,4) – Subalterno 1

n.	Edificio	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Fabbricato A	Terra	Capannone	44,5	57,9	100%	57,9	260,3
2			Vano 1	14,9	19,4	100%	19,4	52,3
3			Vano 2	11,6	15,1	100%	15,1	40,7
1a	Fabbricato B	Terra	Vano 1a*	60,3*	81,3*	100%	81,3*	243,9*
2a			Vano 2a*	15,0*	20,2*	100%	20,2*	60,7*
3a			Vano 3a*	16,6*	22,4*	100%	22,4*	67,1*
4a			Vano 4a*	16,9*	22,8*	100%	22,8*	68,4*
5a			Vano 5a*	15,3*	20,6*	100%	20,6*	61,9*
6a			Vano 6a*	19,4*	26,2*	100%	26,2*	78,5*
7a			Vano 7a*	17,6*	23,7*	100%	23,7*	57,0*
8a			Vano 8a*	17,6*	23,7*	100%	23,7*	68,8*
9a			Vano 9a*	7,3*	9,8*	100%	9,8*	28,5*
1b			Primo	Vano 1b*	60,3*	81,3*	100%	81,3*
2b	Vano 2b*	15,0*		20,2*	100%	20,2*	60,7*	
3b	Vano 3b*	16,6*		22,4*	100%	22,4*	67,1*	

4b			Vano 4b*	16,9*	22,8*	100%	22,8*	68,4*
5b			Vano 5b*	15,3*	20,6*	100%	20,6*	61,9*
6b			Vano 6b*	19,4*	26,2*	100%	26,2*	78,5*
7b			Vano 7b*	17,6*	23,7*	100%	23,7*	57,0*
8b			Vano 8b*	17,6*	23,7*	100%	23,7*	68,8*
9b			Vano 9b*	7,3*	9,8*	100%	9,8*	28,5*
1	Fabbricato C	Terra	Capannone	89,8	107,1	100%	107,1*	364,1*
TOTALE				532,8	701,0	-	701,0	1765,9

*Gli ambienti dell'edificio B hanno un piano superiore, pertanto, i "TOTALI", per tutte le superfici, considereranno tali ambienti computati due volte.

Dettaglio della consistenza del bene: F_5B 72-12 (1,2,3,4) – Subalterno 2

n.	Edificio	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1a	Fabbricato B	Terra	Vano 1a*	25,7*	33,6*	100%	33,6*	97,5*
2a			Vano 2a*	5,0*	6,5*	100%	6,5*	18,9*
3a		Primo	Vano 3a*	4,0*	5,2*	100%	5,2*	15,1*
1b			Vano 1b*	25,7*	33,6*	100%	33,6*	97,5*
2b			Vano 2b*	5,0*	6,5*	100%	6,5*	18,9*
3b			Vano 3b*	4,0*	5,2*	100%	5,2*	15,1*
TOTALE				69,4	90,6	-	90,6	262,9

Dettaglio della consistenza del bene: F_5B 72-12 (1,2,3,4) – Subalterno 3

n.	Edificio	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	-	Terra	Unico	67,0	67,0	100%	67,0*	-
TOTALE				67,0	67,0	-	67,0	-

*Il presente bene è collabente ma dalle mappe satellitari è stato possibile ricavarne la consistenza poiché sono ancora visibili le mura perimetrali del corpo di fabbrica.

Dettaglio della consistenza del bene: F_5B 72-12 (1,2,3,4) – Subalterno 4

n.	Edificio	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	-	Terra	Unico	00,0	00,0	0%	00,0*	-
TOTALE				00,0	00,0	-	00,0	-

*Il presente bene è collabente e dalle mappe satellitari non è stato possibile ricavare la consistenza poiché non sono visibili le mura perimetrali del corpo di fabbrica, pertanto la consistenza è pari a zero.

Dettaglio della consistenza del bene: F_5B 72-12 (1,2,3,4) – Pertinenza Giardino

13	primo	Giardino	3994,3	3994,3	10%	163,3
					2%	

Tabella delle consistenze relative ai terreni presenti nel lotto

ID Bene	Coltura Catastale	Regione Agraria	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)
T_5B 72-10	Seminativo	1	1.160,00	0,1160
T_5B 72-13	Seminativo	1	28.360,00	2,8360
T_5B 72-14	Seminativo	1	35.170,00	3,5170
T_5B 72-15	Seminativo	1	28.600,00	2,8600
T_5B 72-16	Seminativo	1	12.460,00	1,2460
T_5B 72-17	Seminativo	1	26.860,00	2,6860
T_5B 72-18	Seminativo	1	66.310,00	6,6310
T_5B 72-19	Seminativo	1	20.860,00	2,0860
T_5B 72-46	Seminativo	1	22.281,00	2,2281
T_5B 72-6	Seminativo	1	34.050,00	3,4050
T_5B 72-7	Seminativo	1	56.260,00	5,6260
T_5B 72-8	Seminativo	1	1.290,00	0,1290
T_5B 73-3	Seminativo	1	10.210,00	1,0210
T_5B 74-3	Seminativo	1	3.460,00	0,3460
TOTALE	-	-	347.331,00	34,7331

Stato di conservazione dei fabbricati

I fabbricati del **Lotto 5B** versano complessivamente in uno stato conservativo **pessimo/insufficiente**, tranne per quanto riguarda il caso dei beni **F_5B 72-43** e **F_5B 72-47**, che versano complessivamente in buono stato.

Il bene denominato “**F_5B 72-12 (1,2,3,4)**” comprende diversi fabbricati. Il bene è identificato al N.C.E.U del Comune di Castiglione d’Orcia al Foglio 72, Particella 12 Subalterni 1, 2, 3, 4. A tali subalterni corrispondono 3 diversi edifici:

- A, Locale adibito a stalla e autorimessa, in uno stato conservativo pessimo (comprende il sub. 1 e parte del sub 3);
- B, Locale adibito a deposito e abitativo, in uno stato conservativo insufficiente (comprende i sub. 1 e 2);
- C, Locale adibito a deposito e autorimessa in uno stato conservativo pessimo (comprende i sub. 1 e 3).

La distribuzione dei immobili è visibile meglio nella visura planimetrica catastale in allegato. Per il subalterno 4 non è stato possibile effettuare un rilievo per mancanza di documentazione.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene “**F_5B 72-12 (1,2,3,4)**” **Foglio 72 Particella 12 Edificio A**.

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	2,4
Altezza max (m)	4,95
Livelli fuori terra (n)	1
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	0
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	In linea
Destinazione d'uso prevalente	Attività produttive

Rilievo fotografico del bene F_5B 72-12 (1,2,3,4) – Foglio 72 Particella 12 Subalterno 1, 3 – Edificio A - 01/02/2023



Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene “F_5B 72-12 (1,2,3,4)” Foglio 72 Particella 12 Edificio B.

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	5,37
Altezza max (m)	7,7
Livelli fuori terra (n)	2
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	1 esterna (internamente non si è potuto accedere)
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	In linea
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale

Rilievo fotografico del bene F_5B 72-12 (1,2,3,4) – Foglio 72 Particella 12 Subalterno 1, 2 – Edificio B - 01/02/2023







La tabella riportante le caratteristiche tipologiche del bene “F_5B 72-12 (1,2,3,4)” Foglio 72 Particella 12 Edificio C non è stata potuta compilare completamente in quanto l’immobile non è risultato accessibile. È stato possibile però effettuare un breve reportage fotografico.

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	ND
Altezza max (m)	ND
Livelli fuori terra (n)	1
Livelli seminterrati (n)	0

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	0
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	isolato
Tipologia edilizia	In linea
Destinazione d'uso prevalente	Magazzino

Rilievo fotografico del bene **F_5B 72-12 (1,2,3,4)** – Foglio 72 Particella 12 Subalterno 1, 2 – Edificio C - 01/02/2023



Il bene **F_5B 72-12 (1,2,3,4)**, comprendenti gli edifici A, B e C, necessita di un intervento di “**restauro e risanamento conservativo**”, volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne l'utilizzo mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi storici, tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili.

Per quanto riguarda i fabbricati **F_5B 72-43** e **F_5B 72-47**, questi versano in **buono** stato. Inoltre, per il bene **F_5B 72-47**, vista la sua articolazione e conformazione, è stata fatta una divisione in **edificio A** ed **edificio B**, per una migliore analisi (catastalmente non risultano però divisi).

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene **F_5B 72-43**.

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	ND
Altezza max (m)	ND
Livelli fuori terra (n)	1
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	0
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	Capannone
Destinazione d'uso prevalente	Produttiva

Rilievo fotografico del bene F_5B 72-43 – 01/02/2023



Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene: **F_5B 72-47 – Edificio A.**

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	3,35
Altezza max (m)	7,5
Livelli fuori terra (n)	1
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	0
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	In linea
Destinazione d'uso prevalente	Produttivo

Rilievo fotografico del bene F_5B 72-47 - Edificio A – 01/02/2023



Per il bene immobile **F_5B 72-47** il “Fabbricato B”, al momento del sopralluogo, è stato possibile un accesso parziale.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene: **F_5B 72-47 - Edificio B.**

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	ND
Altezza max (m)	ND
Livelli fuori terra (n)	1
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	0
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	In linea
Destinazione d'uso prevalente	Produttivo

Rilievo fotografico del bene F_5 72-47 - Edificio B – 01/02/2023



I beni **F_5B 72-43** e **F_5B 72-47**, non necessitano particolarmente di **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.**

4.5.3 LOTTO 5C

4.5.3.1 Catasto Terreni

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 5C, ubicati nel Comune di Castiglione D’Orcia, così identificati al N.C.T.

ID bene	Foglio	Particella	Qualità	Data Visura	n° visura	Criticità/Difformità
T_5C 72-1	72	1	seminativo	12/05/2023	T234238/2023	NO
T_5C 72-2	72	2	seminativo	12/05/2023	T234238/2023	NO
T_5C 72-21	72	21	seminativo	12/05/2023	T238327/2023	NO
T_5C 72-22	72	22	seminativo	12/05/2023	T238327/2023	NO
T_5C 72-23	72	23	seminativo	12/05/2023	T238683/2023	NO
T_5C 72-24	72	24	seminativo	12/05/2023	T238683/2023	NO
T_5C 72-25	72	25	seminativo	12/05/2023	T238916/2023	NO
T_5C 72-27	72	27	seminativo	12/05/2023	T238916/2023	NO
T_5C 72-28	72	28	seminativo	12/05/2023	T238916/2023	NO
T_5C 72-3	72	3	seminativo	12/05/2023	T235872/2023	NO
T_5C 72-32	72	32	seminativo	12/05/2023	T238916/2023	NO
T_5C 72-5	72	5	seminativo	12/05/2023	T236773/2023	NO
T_5C 72-4	72	4	seminativo	12/05/2023	T236524/2023	NO
T_5C 73-11	73	11	seminativo	12/05/2023	T240306/2023	NO
T_5C 73-12	73	12	seminativo	12/05/2023	T240414/2023	NO
T_5C 73-13	73	13	seminativo	12/05/2023	T240519/2023	NO
T_5C 73-14	73	14	seminativo	12/05/2023	T240669/2023	NO
T_5C 73-15	73	15	seminativo	12/05/2023	T240669/2023	NO
T_5C 73-16	73	16	seminativo	12/05/2023	T240669/2023	NO
T_5C 73-17	73	17	seminativo	12/05/2023	T240669/2023	NO
T_5C 73-21	73	21	seminativo	12/05/2023	T241768/2023	NO
T_5C 73-22	73	22	seminativo	12/05/2023	T241883/2023	NO
T_5C 73-23	73	23	seminativo	12/05/2023	T242417/2023	NO
T_5C 73-24	73	24	seminativo	12/05/2023	T242417/2023	NO
T_5C 73-25	73	25	seminativo	12/05/2023	T242417/2023	NO
T_5C 73-27	73	27	seminativo	12/05/2023	T243049/2023	NO
T_5C 73-29	73	29	seminativo	12/05/2023	T243443/2023	NO
T_5C 73-31	73	31	seminativo	12/05/2023	T244011/2023	NO
T_5C 73-33	73	33	seminativo	12/05/2023	T244135/2023	NO
T_5C 73-35	73	35	seminativo	12/05/2023	T244273/2023	NO

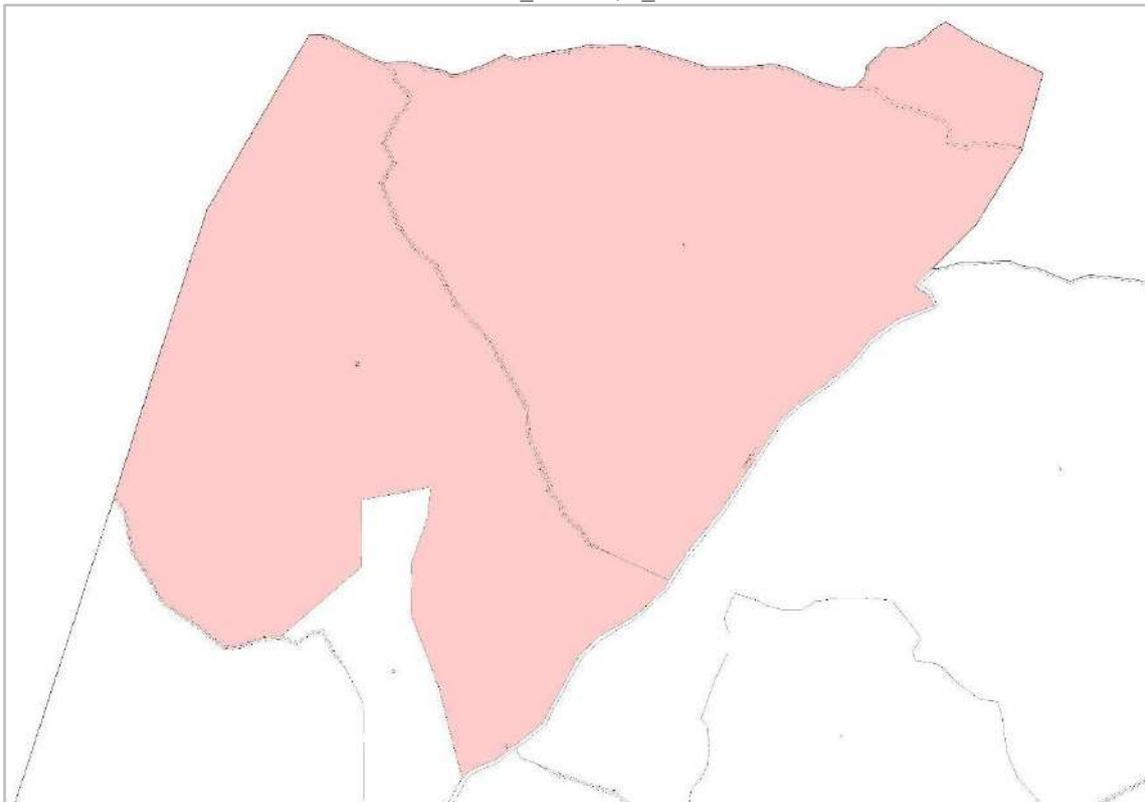
T_5C 73-4	73	4	seminativo	12/05/2023	T239318/2023	NO
T_5C 73-5	73	5	seminativo	12/05/2023	T239318/2023	NO
T_5C 73-6	73	6	seminativo	12/05/2023	T239318/2023	NO
T_5C 74-10	74	10	seminativo	12/05/2023	T244922/2023	NO
T_5C 74-11	74	11	seminativo	12/05/2023	T245235/2023	NO
T_5C 74-12	74	12	seminativo	12/05/2023	T245235/2023	NO
T_5C 74-13	74	13	seminativo	12/05/2023	T245235/2023	NO
T_5C 74-14	74	14	seminativo	12/05/2023	T245684/2023	NO
T_5C 74-15	74	15	seminativo	12/05/2023	T245684/2023	NO
T_5C 74-16	74	16	seminativo	12/05/2023	T245845/2023	NO
T_5C 74-17	74	17	seminativo	12/05/2023	T245845/2023	NO
T_5C 74-18	74	18	seminativo	12/05/2023	T246146/2023	NO
T_5C 74-4	74	4	seminativo	12/05/2023	T244922/2023	NO
T_5C 74-5	74	5	seminativo	12/05/2023	T244922/2023	NO
T_5C 74-6	74	6	seminativo	12/05/2023	T244922/2023	NO
T_5C 74-7	74	7	seminativo	12/05/2023	T244922/2023	NO
T_5C 74-9	74	9	seminativo	12/05/2023	T244922/2023	NO
T_5C 89-10	89	10	seminativo	12/05/2023	T247713/2023	NO
T_5C 89-24	89	24	seminativo	12/05/2023	T247985/2023	NO
T_5C 89-3	89	3	seminativo	12/05/2023	T247566/2023	NO
T_5C 89-4	89	4	seminativo	12/05/2023	T247566/2023	NO
T_5C 89-5	89	5	seminativo	12/05/2023	T247566/2023	NO
T_5C 89-59	89	59	pascolo	12/05/2023	T247985/2023	NO
T_5C 89-6	89	6	seminativo	12/05/2023	T247713/2023	NO
T_5C 89-90	89	90	seminativo	12/05/2023	T248235/2023	NO
T_5C 89-93	89	93	seminativo	12/05/2023	T248235/2023	NO
T_5C 89-94	89	94	Seminativo	12/05/2023	T248235/2023	NO
T_5C 89-1	89	1	seminativo	12/05/2023	T247211/2023	NO
T_5C 89-2	89	2	seminativo	12/05/2023	T247211/2023	NO
T_5C 89-7	89	7	seminativo	12/05/2023	T247713/2023	NO
T_5C 89-8	89	8	seminativo	12/05/2023	T247713/2023	NO
T_5C 89-81	89	81	seminativo	12/05/2023	T248235/2023	NO
T_5C 89-9	89	9	seminativo	12/05/2023	T247713/2023	NO
T_5C 89-91	89	91	seminativo	12/05/2023	T248235/2023	NO

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 5C nell'area

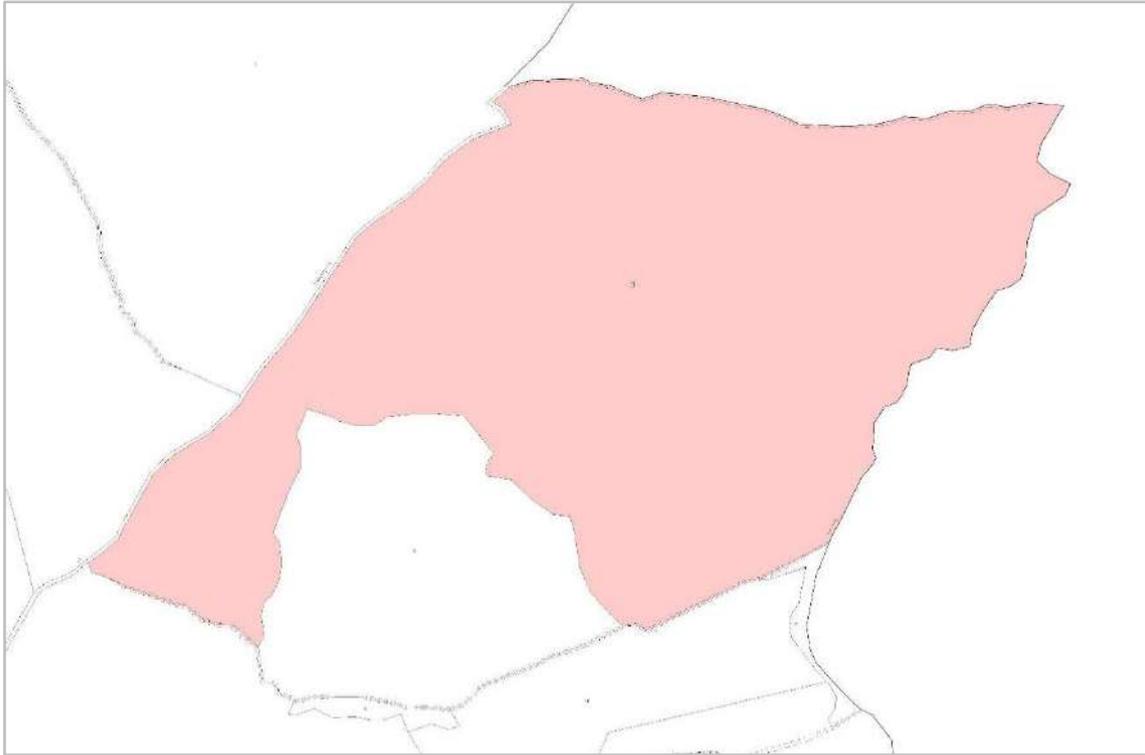


Di seguito vengono riportati gli estratti dal catasto terreni con le particelle evidenziate dei beni del catasto terreni e le pertinenze dei fabbricati (NCEU), dove esistenti.

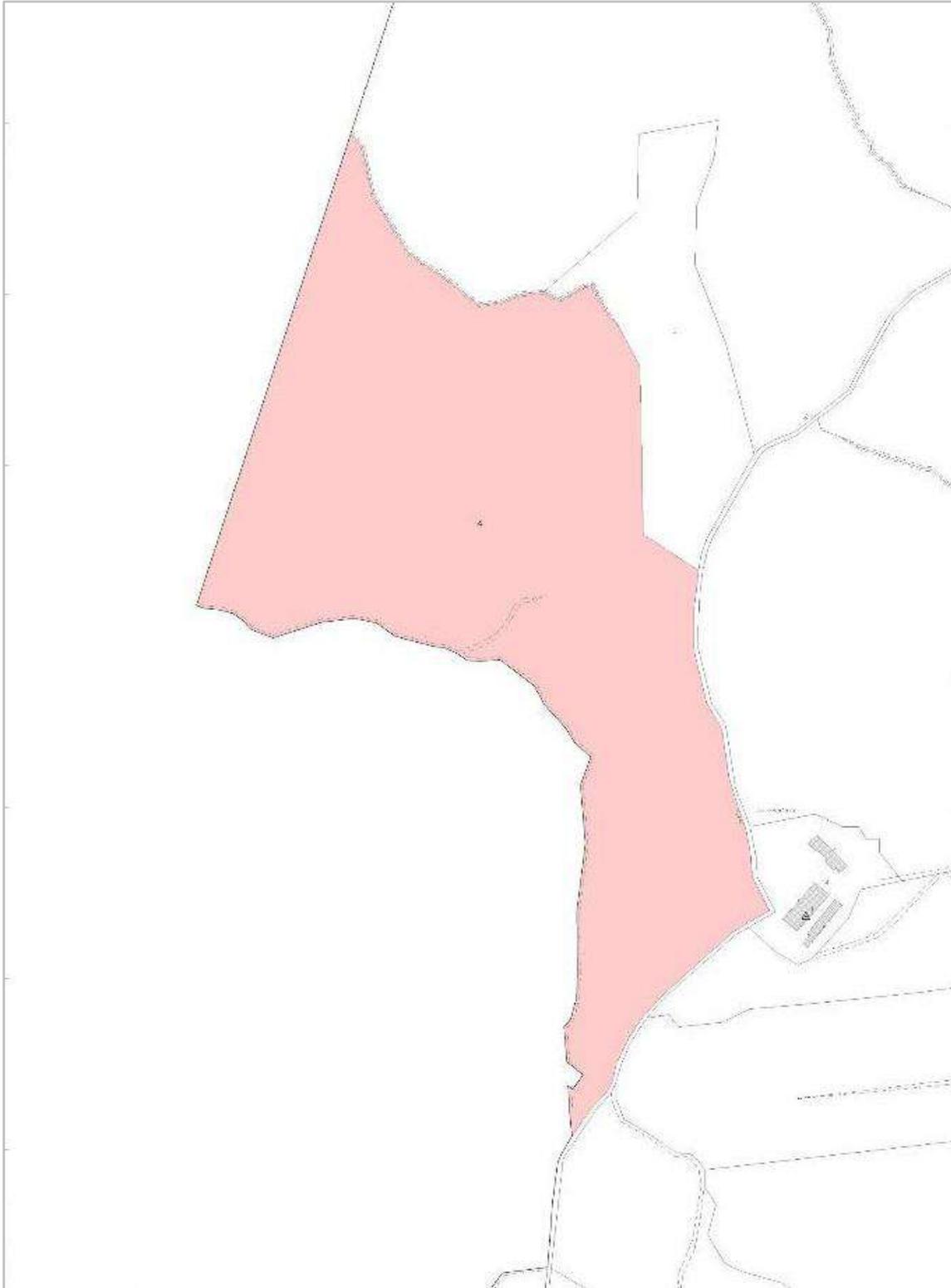
ID bene: T_5C 72-1, T_5C 72-2



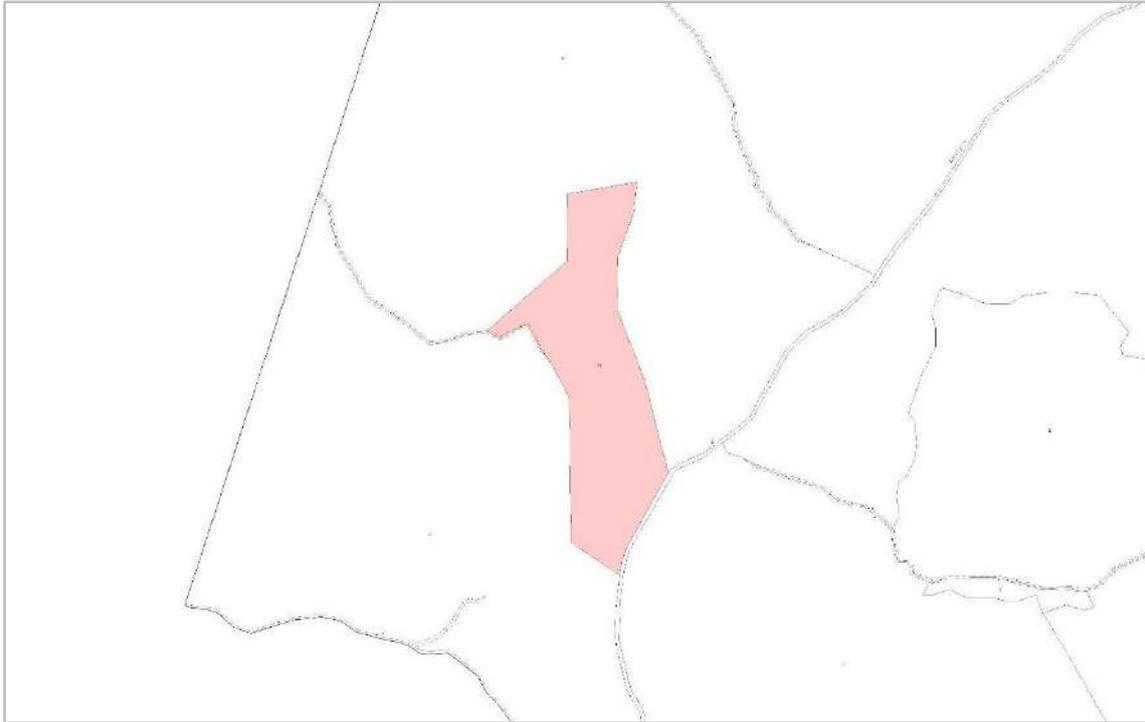
ID bene: T_5C 72-3



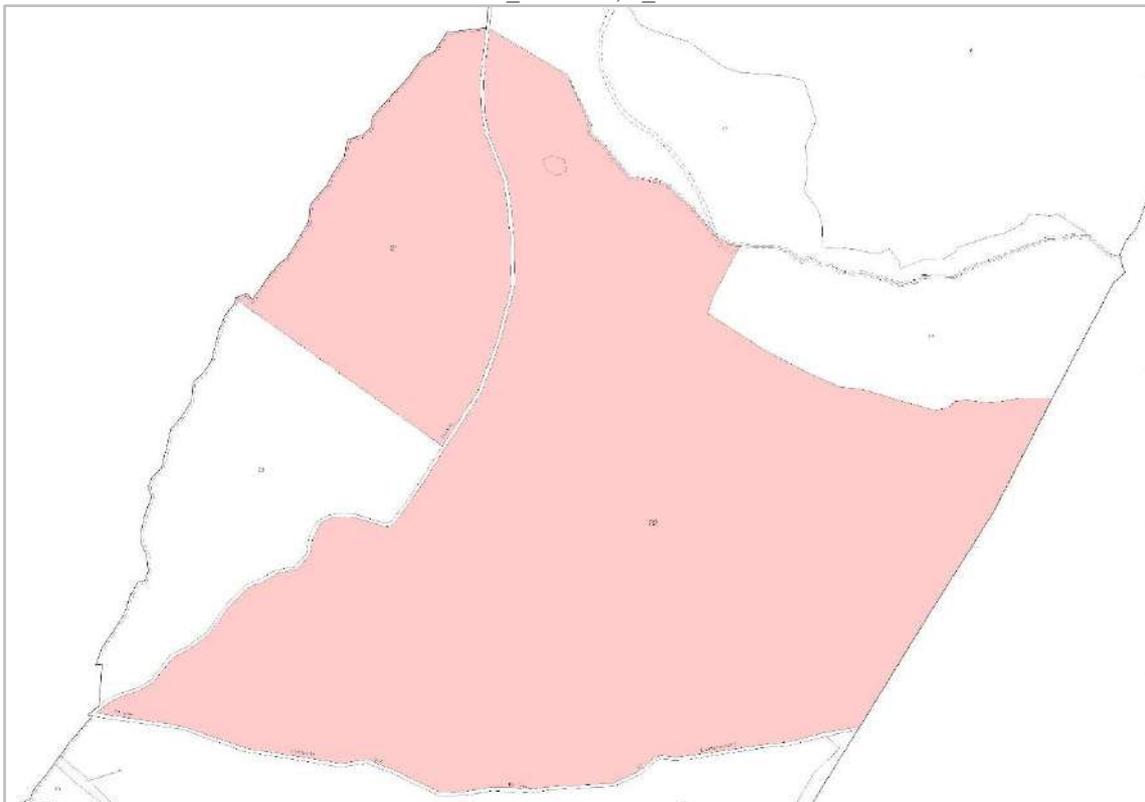
ID bene: T_5C 72-4



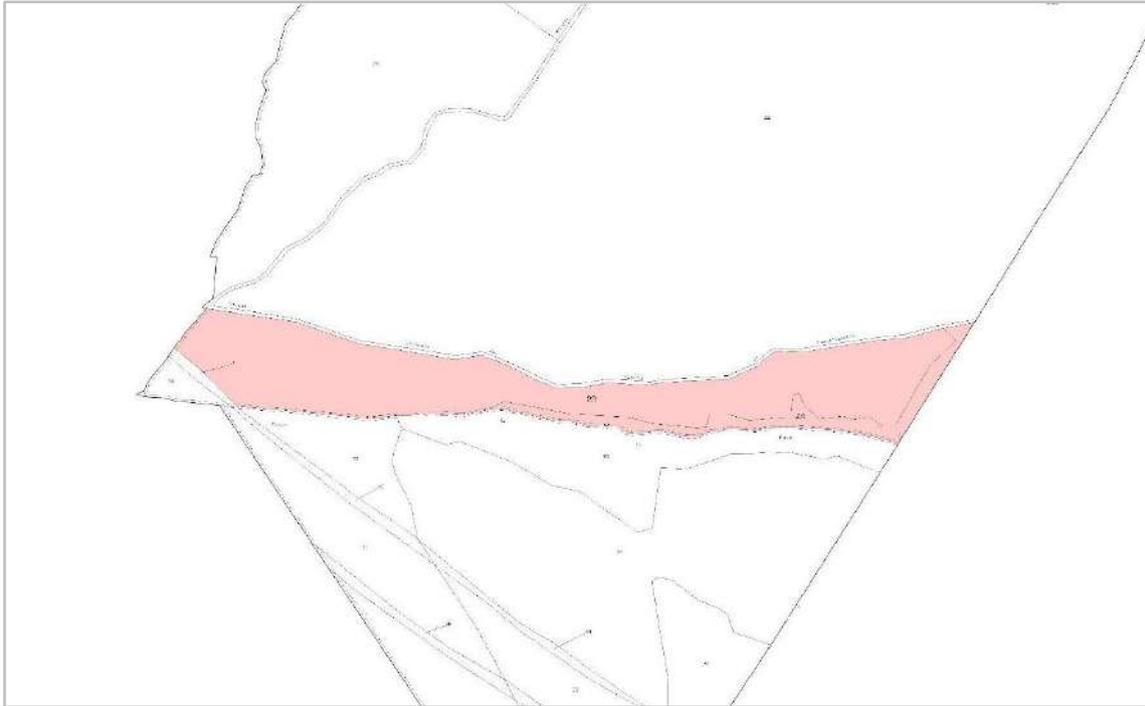
ID bene: T_5C 72-5



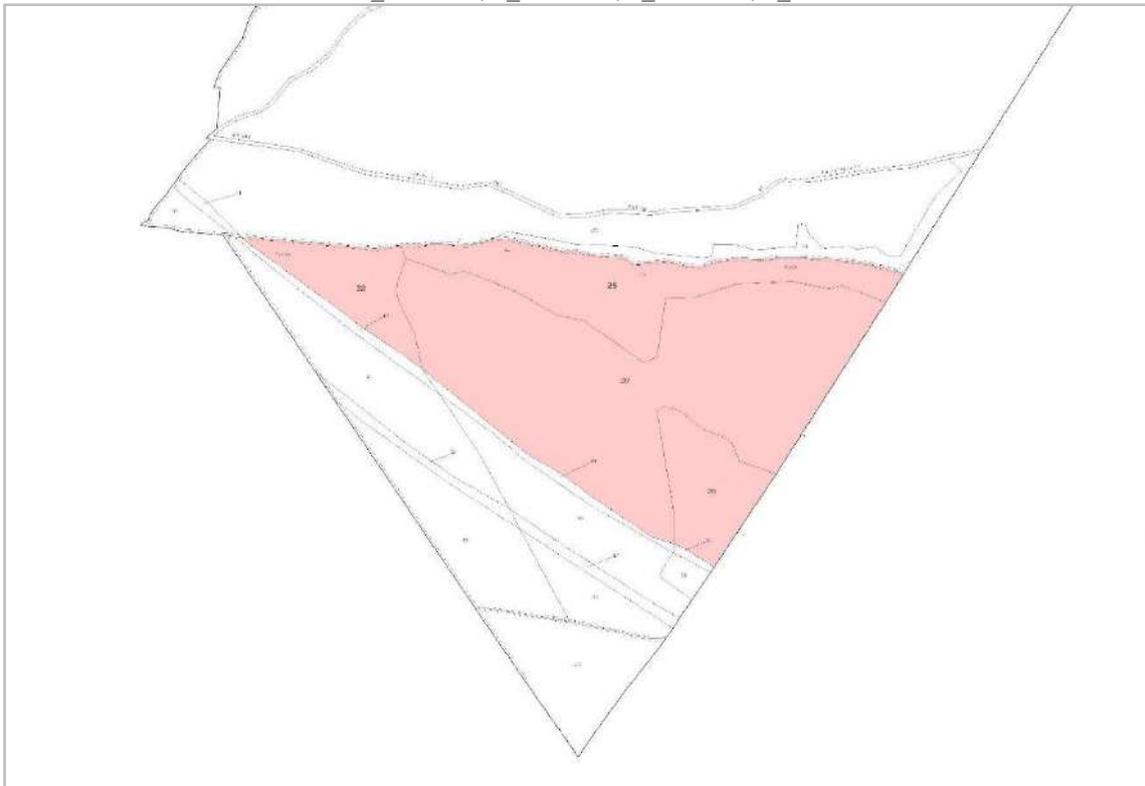
ID bene: T_5C 72-21, T_5C 72-22



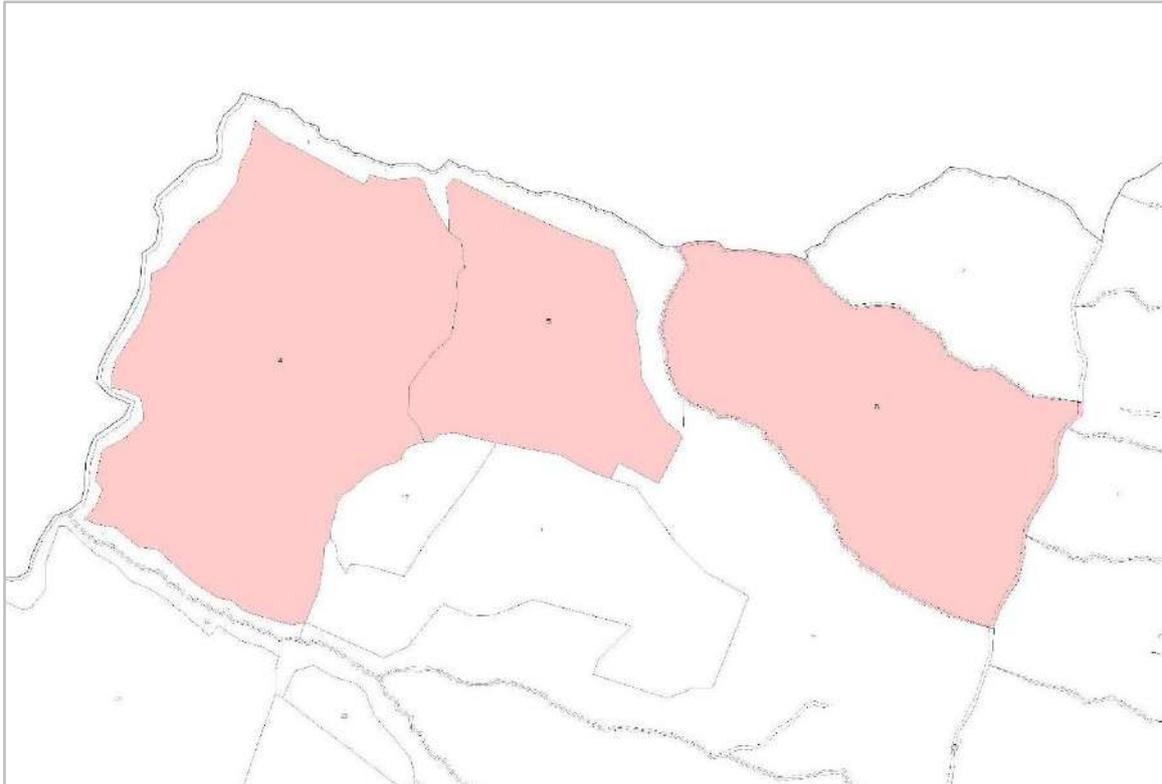
ID bene: T_5C 72-23, T_5C 72-24



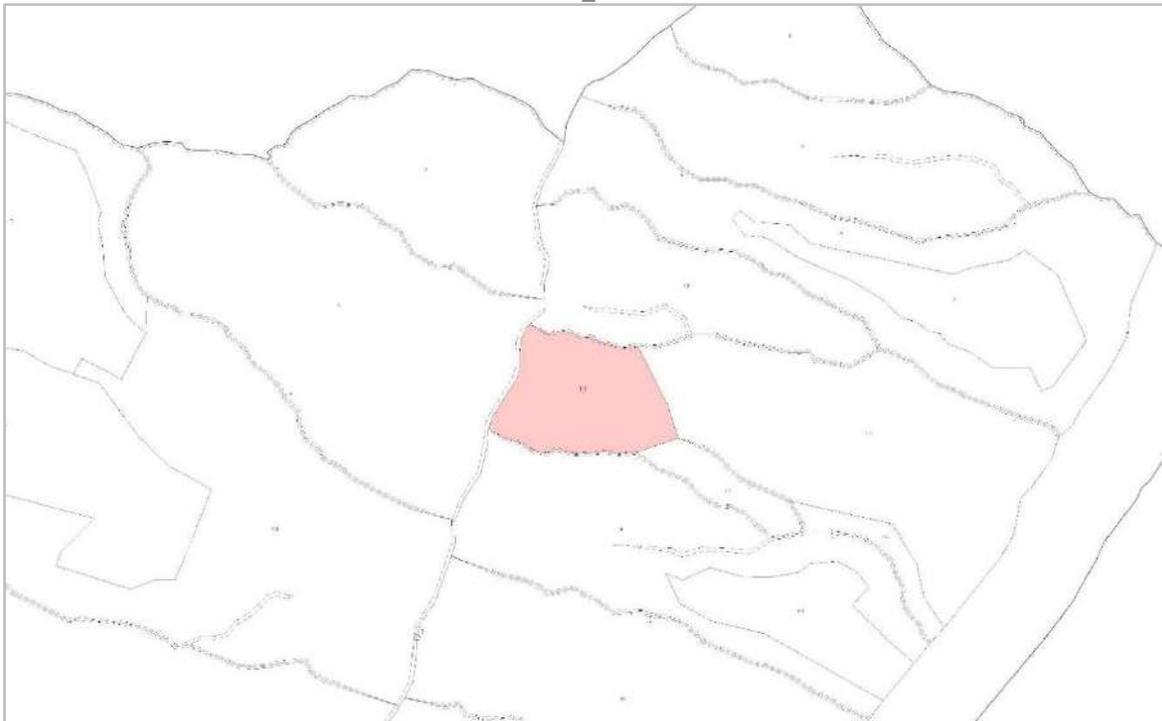
ID bene: T_5C 72-25, T_5C 72-27, T_5C 72-28, T_5C 72-32



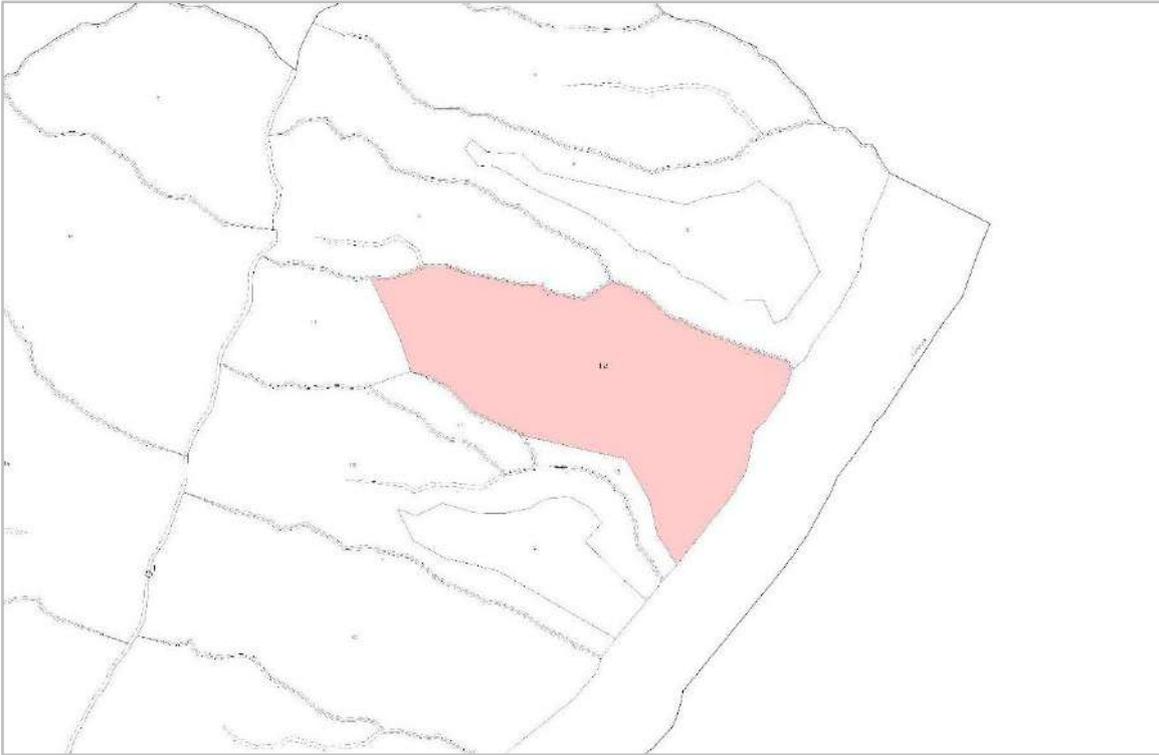
ID bene: T_5C 73-4, T_5C 73-5, T_5C 73-6



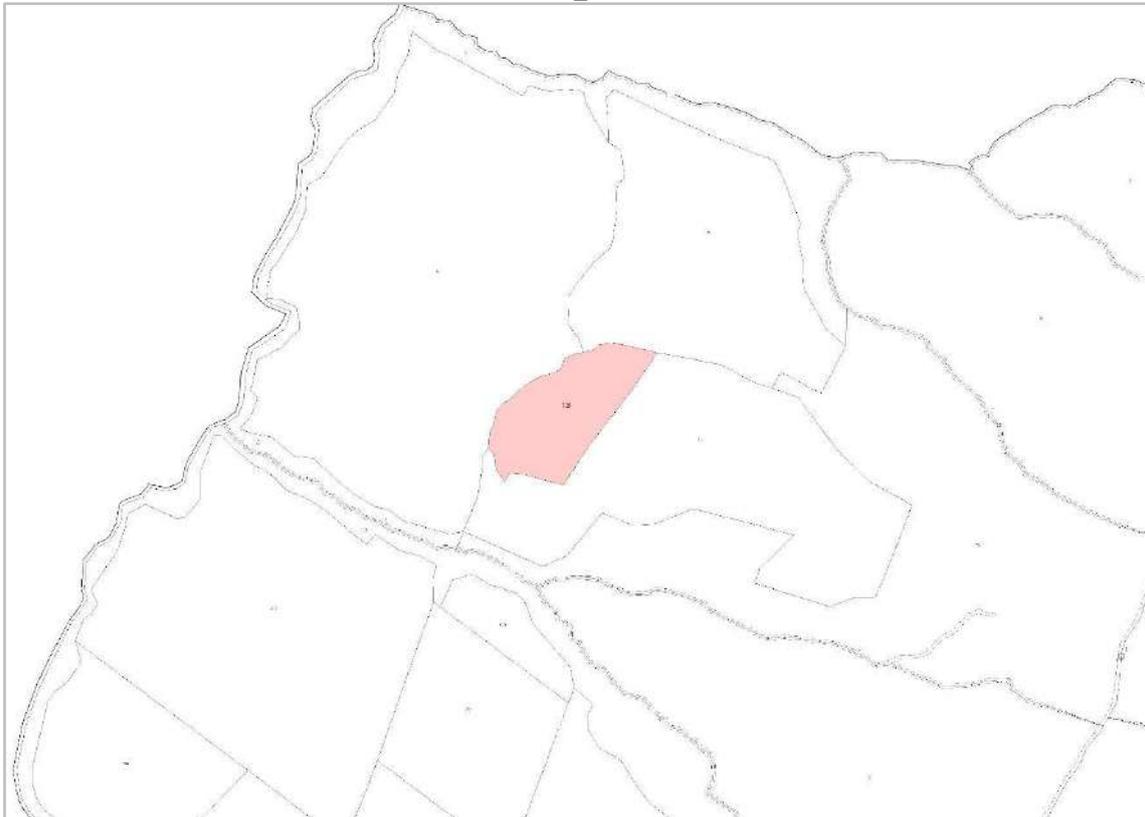
ID bene: T_5C 73-11



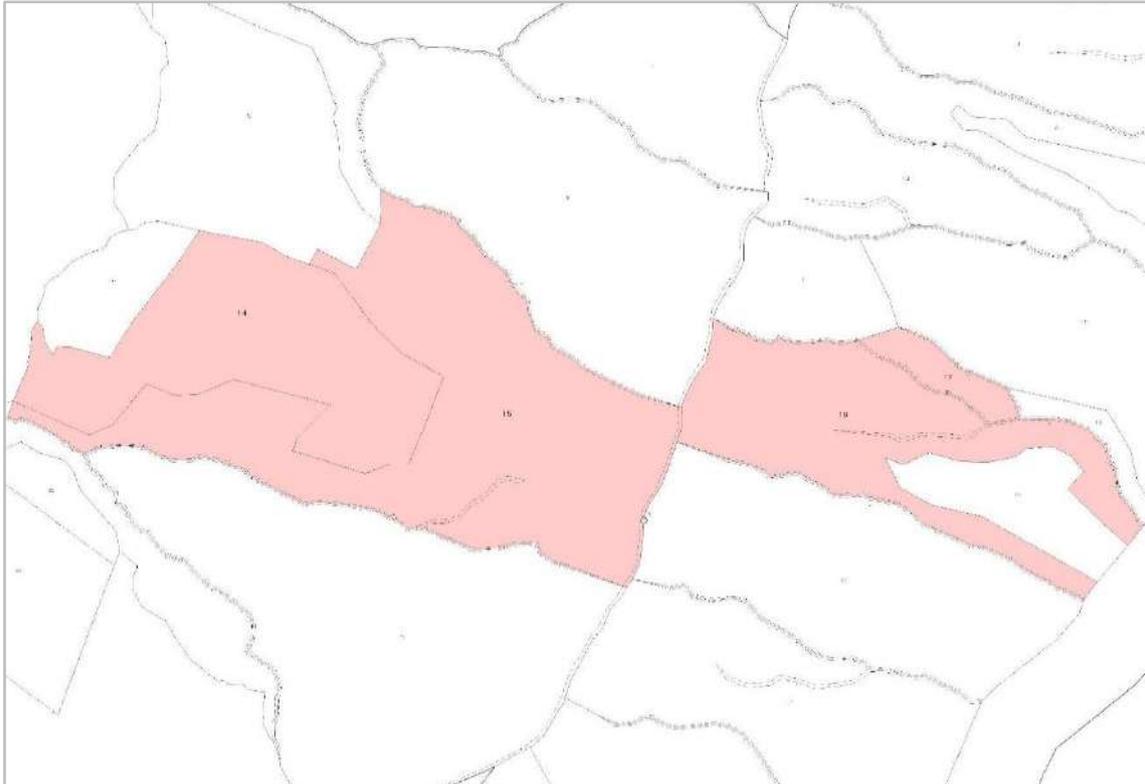
ID bene: T_5C 73-12



ID bene: T_5C 73-13



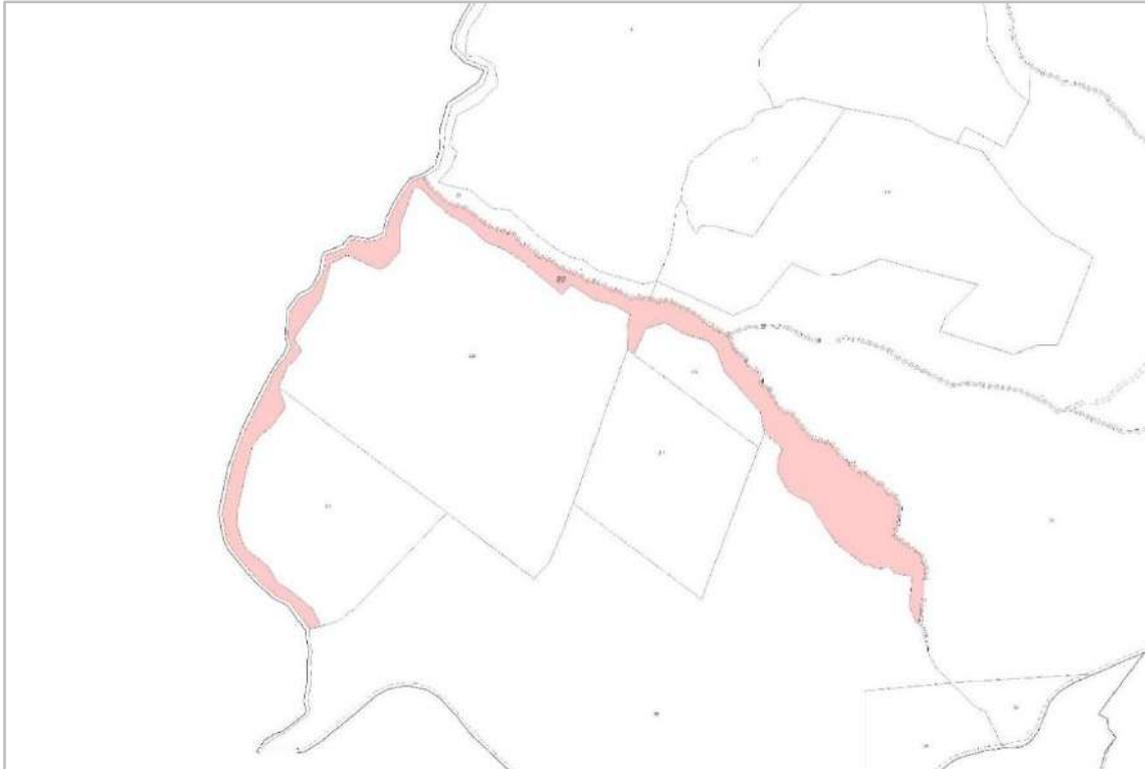
ID bene: T_5C 73-14, T_5C 73-15, T_5C 73-16, T_5C 73-17



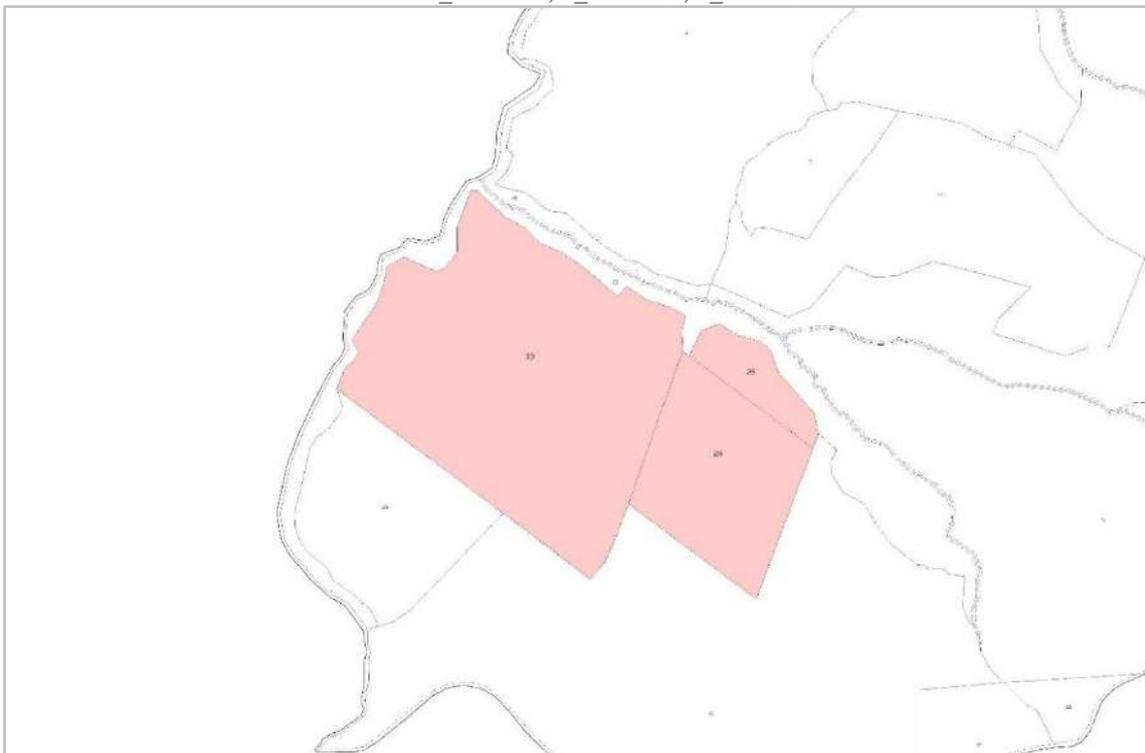
ID bene: T_5C 73-21



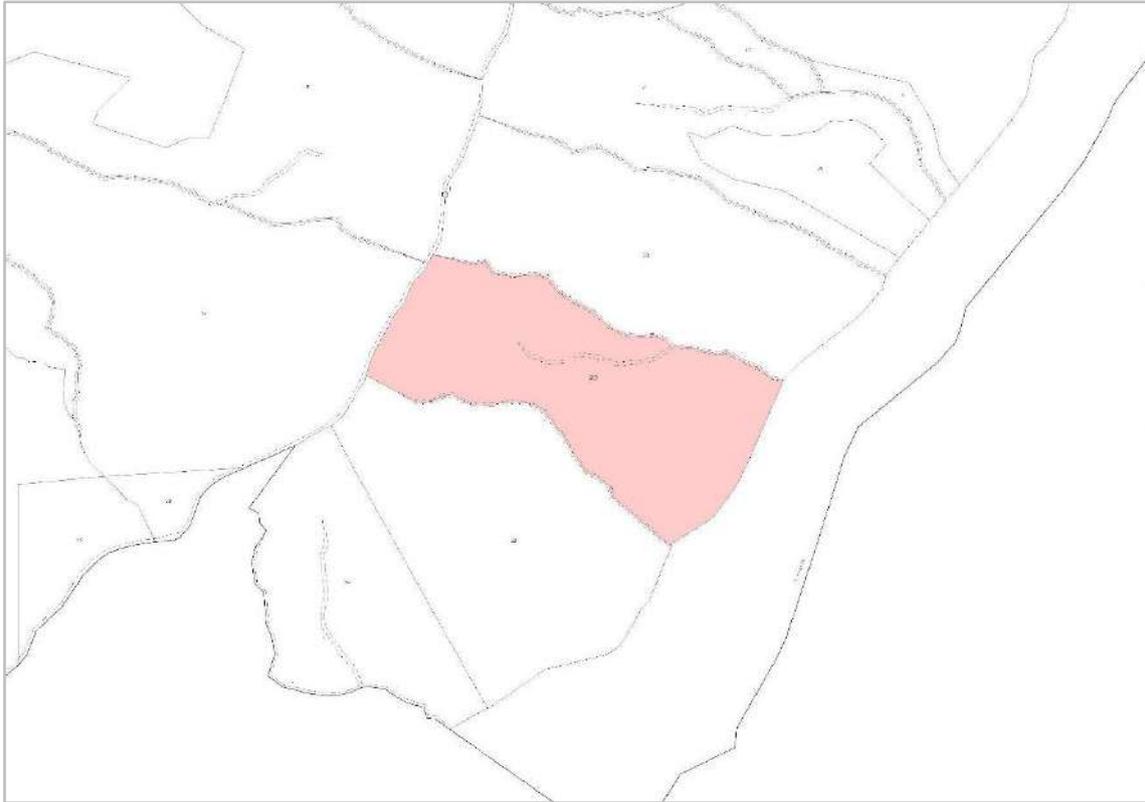
ID bene: T_5C 73-22



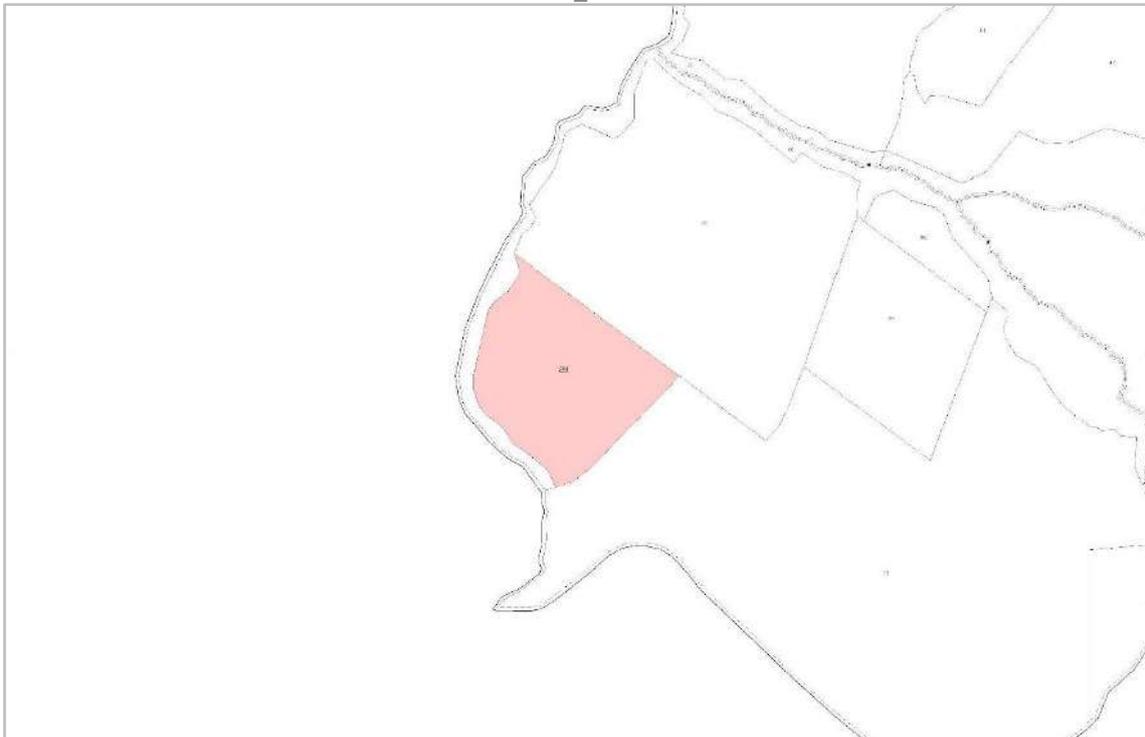
ID bene: T_5C 73-23, T_5C 73-24, T_5C 73-25



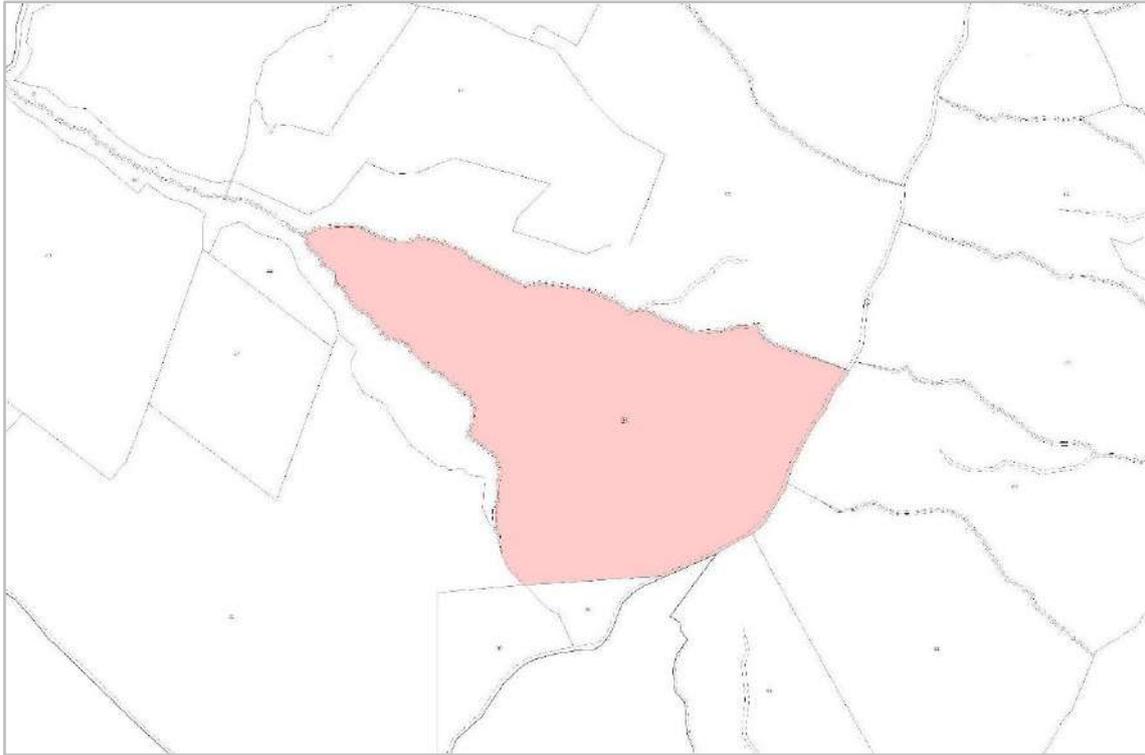
ID bene: T_5C 73-27



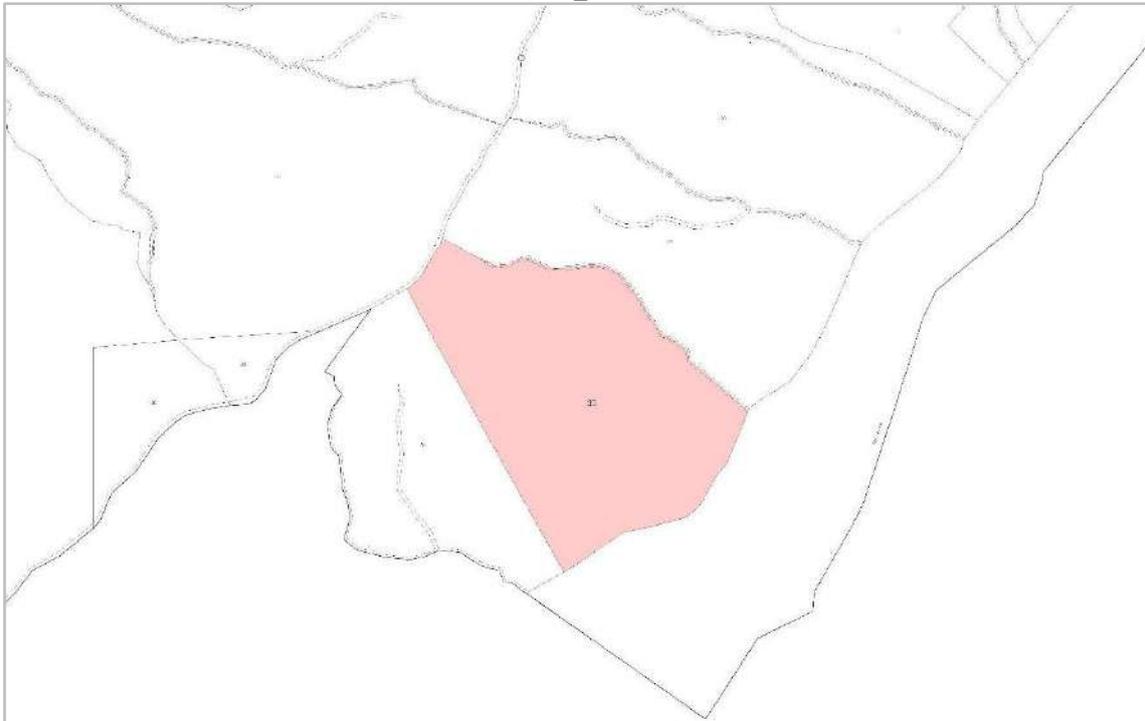
ID bene: T_5C 73-29



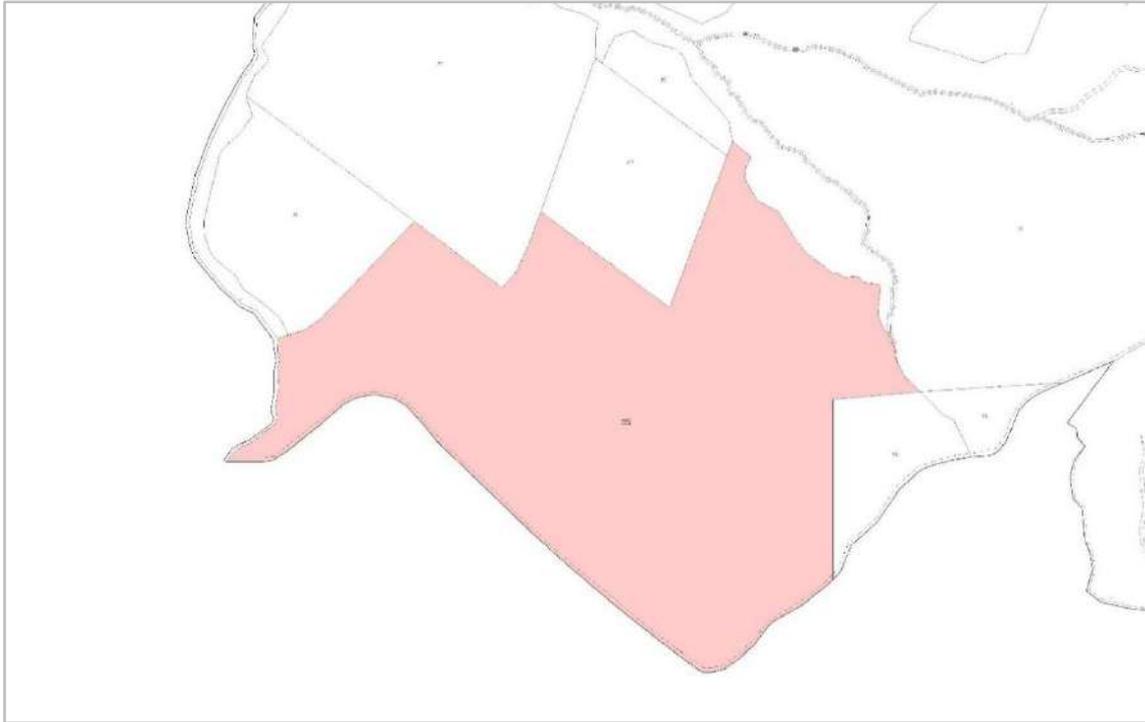
ID bene: T_5C 73-31



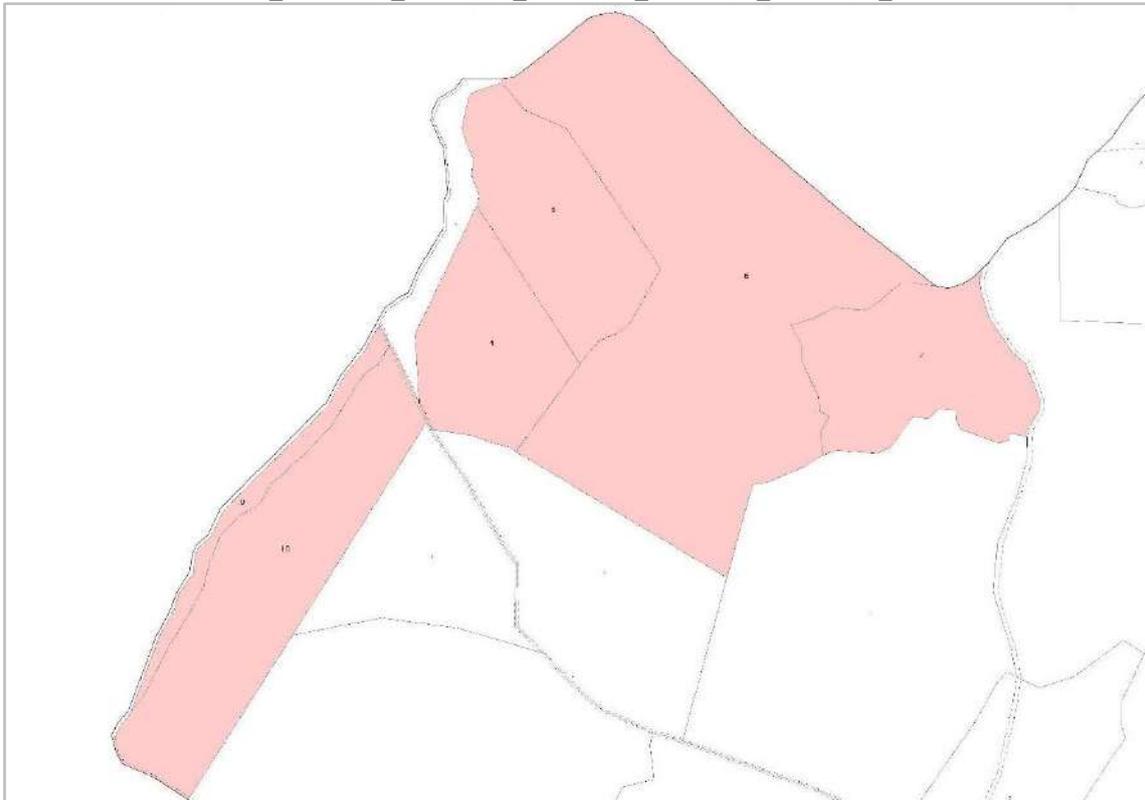
ID bene: T_5C 73-33



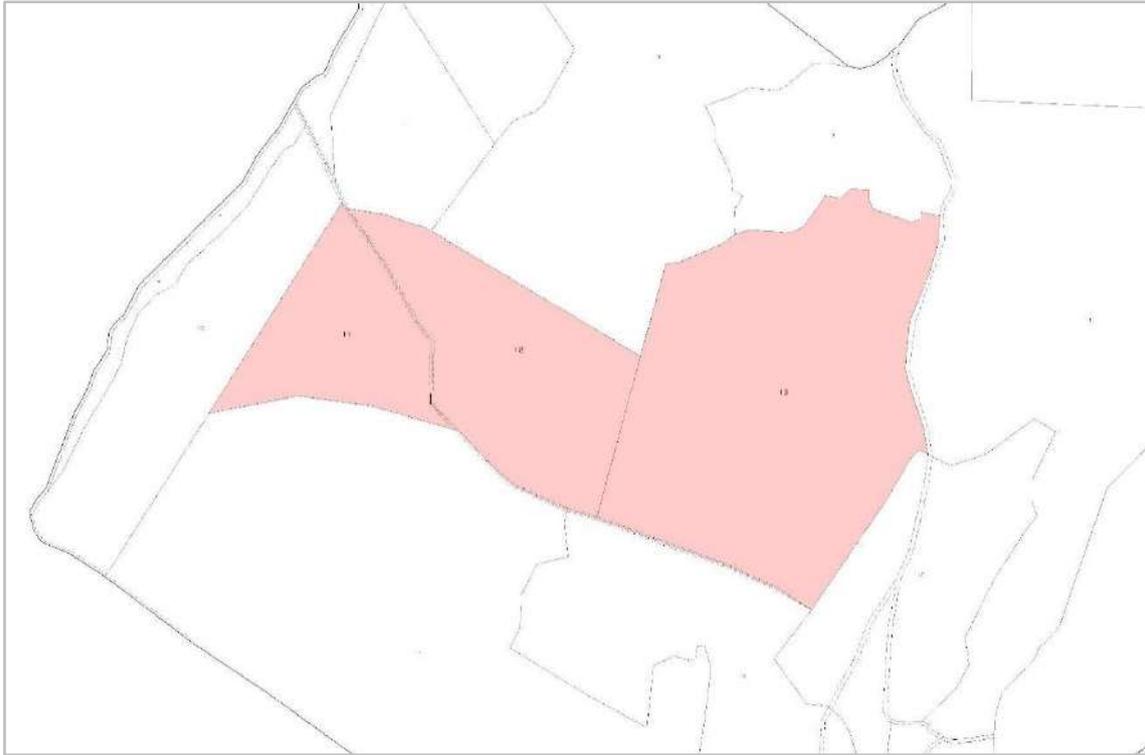
ID bene: T_5C 73-35



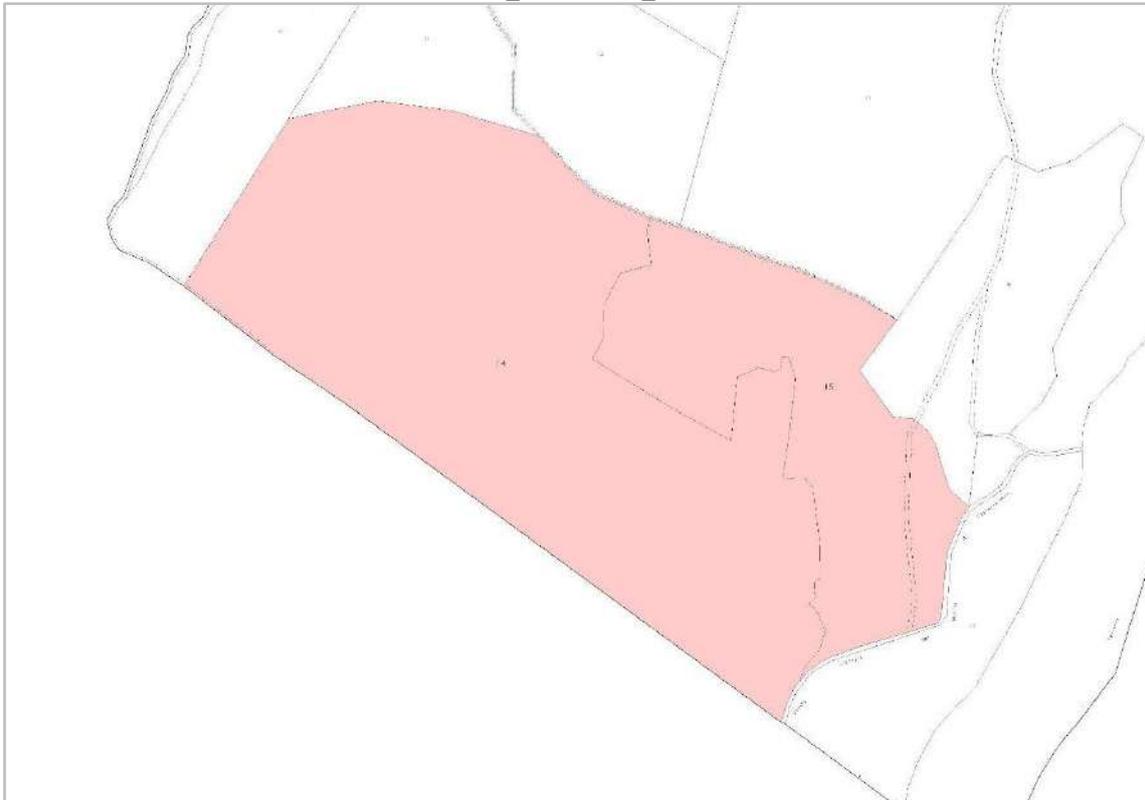
ID bene: T_5C 74-4, T_5C 74-5, T_5C 74-6, T_5C 74-7, T_5C 74-9, T_5C 74-10



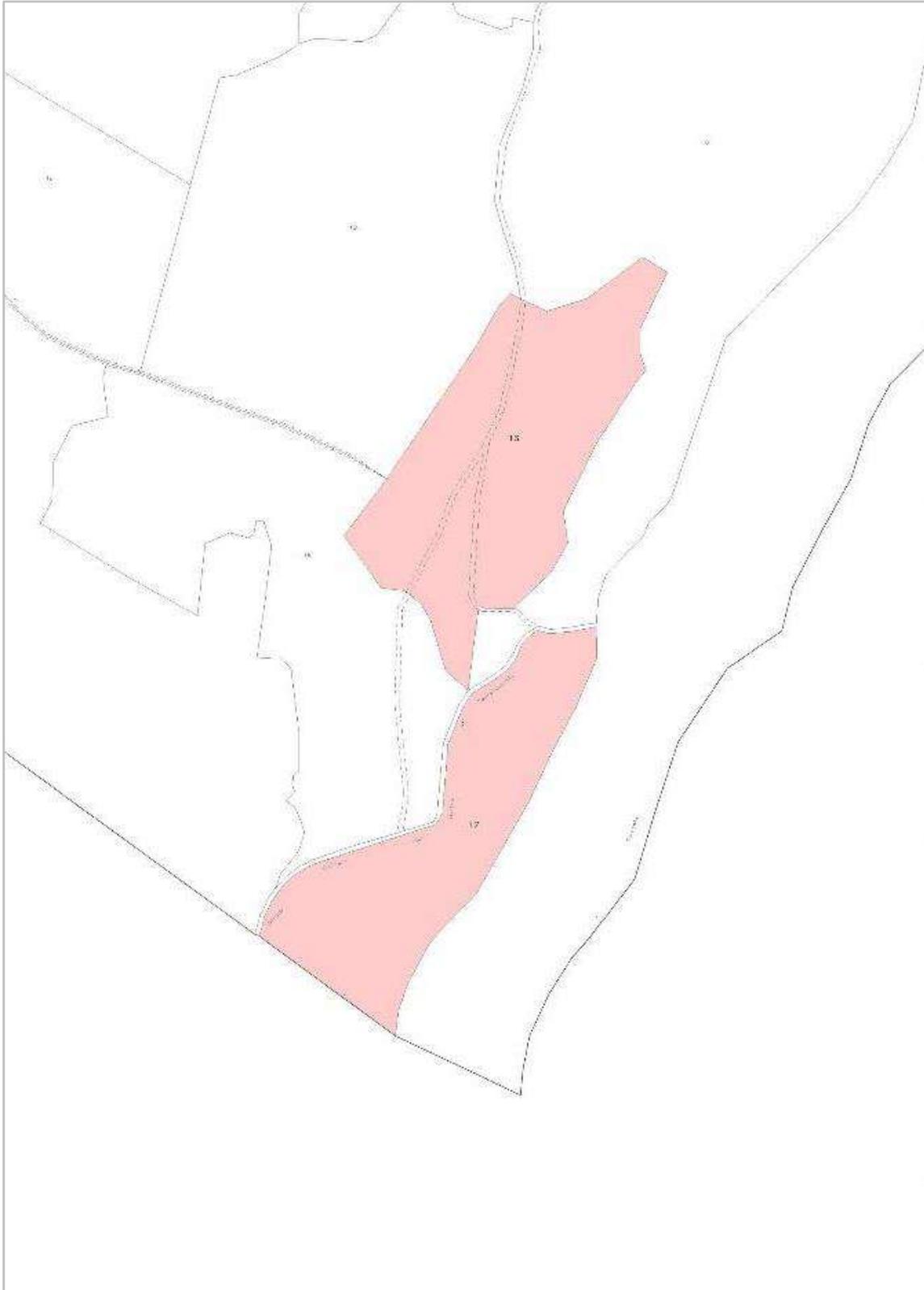
ID bene: T_5C 74-11, T_5C 74-12, T_5C 74-13



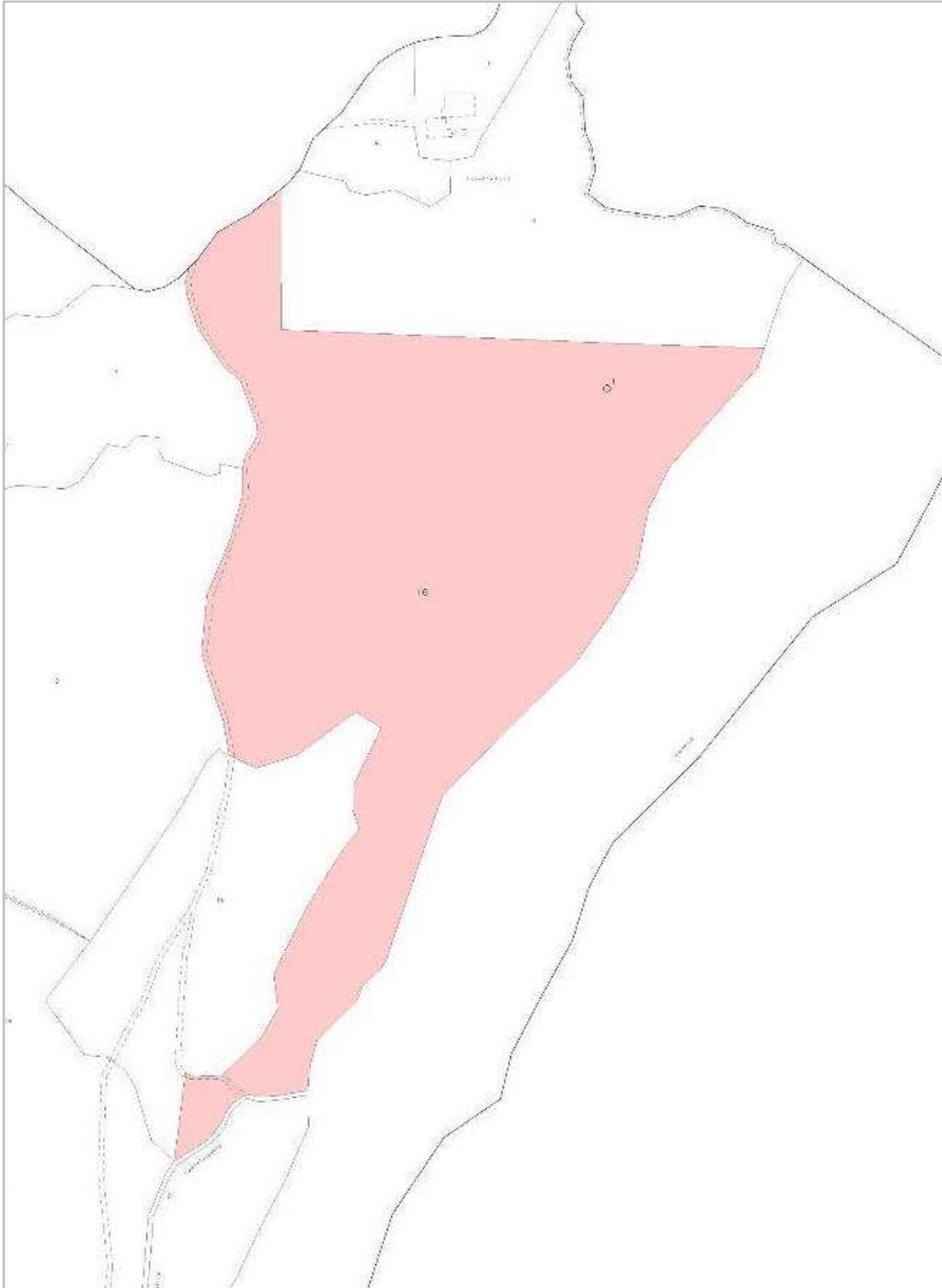
ID bene: T_5C 74-14, T_5C 74-15



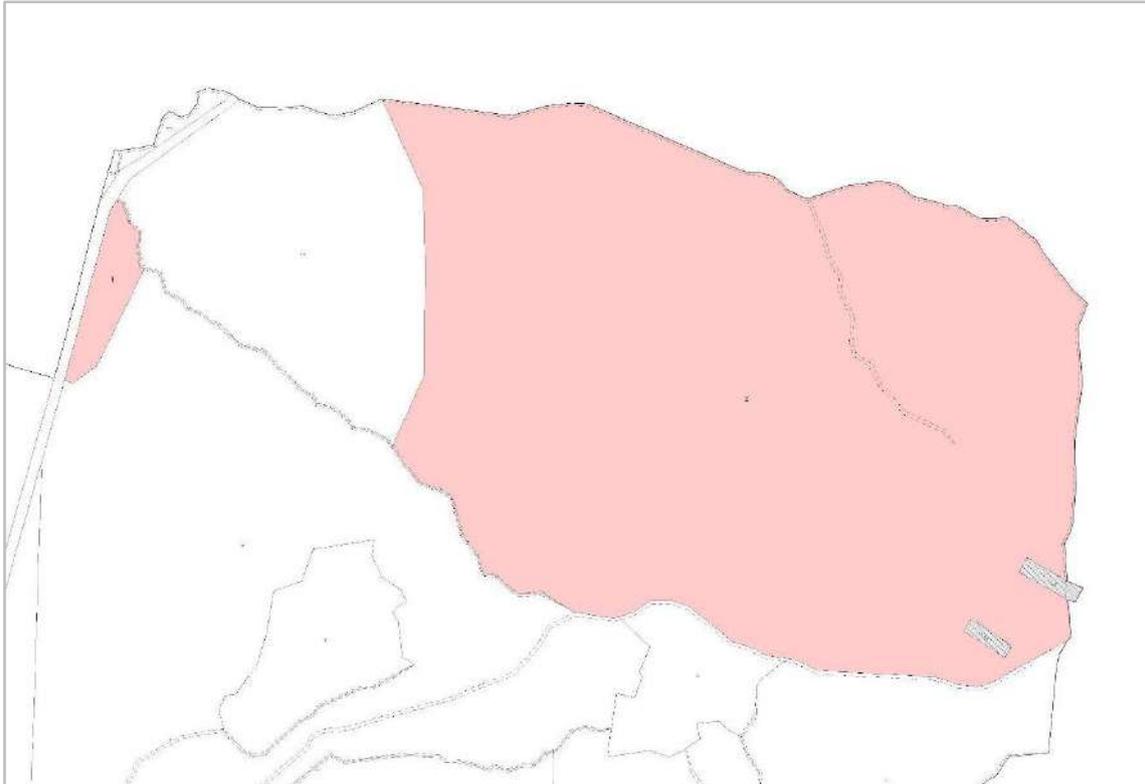
ID bene: T_5C 74-16, T_5C 74-17



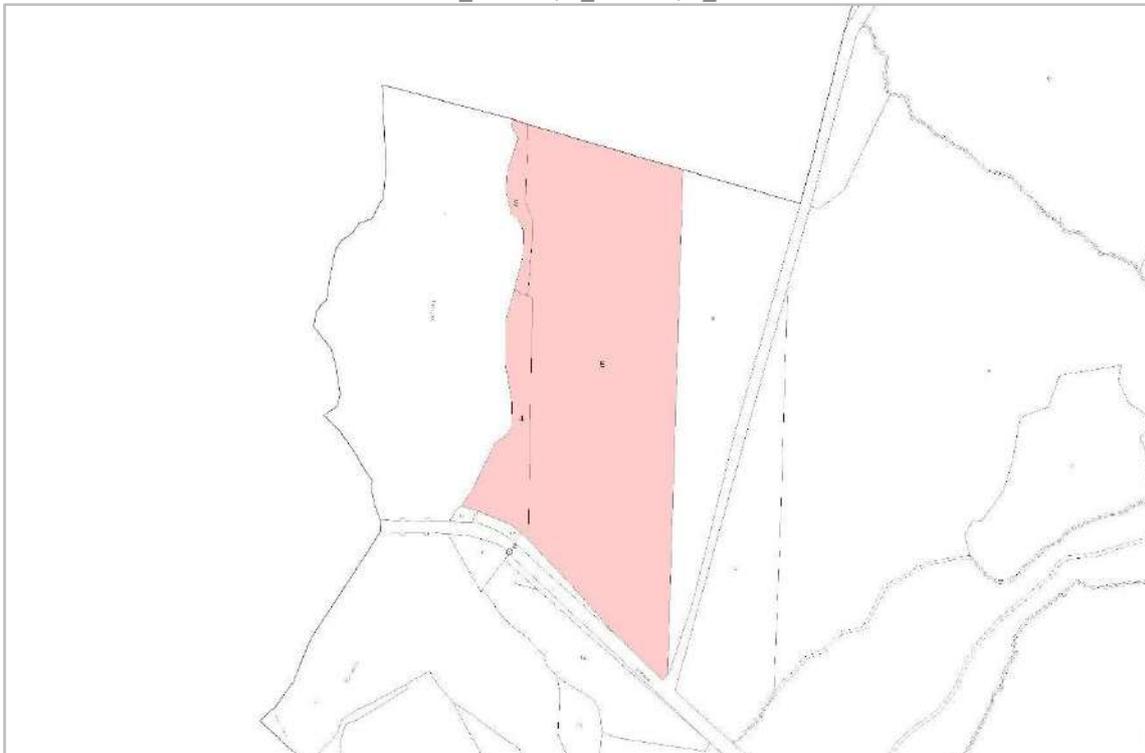
ID bene: T_5C 74-18



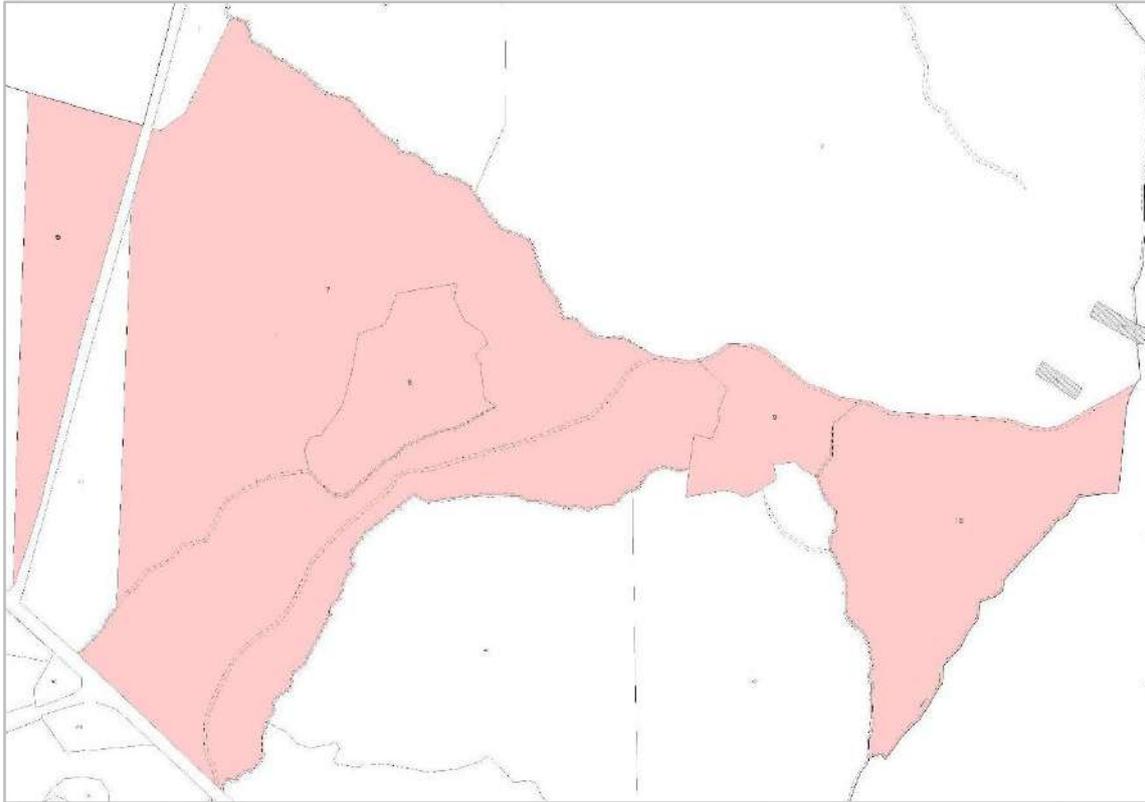
ID bene: T_5C 89-1, T_5C 89-2



ID bene: T_5C 89-3, T_5C 89-4, T_5C 89-5



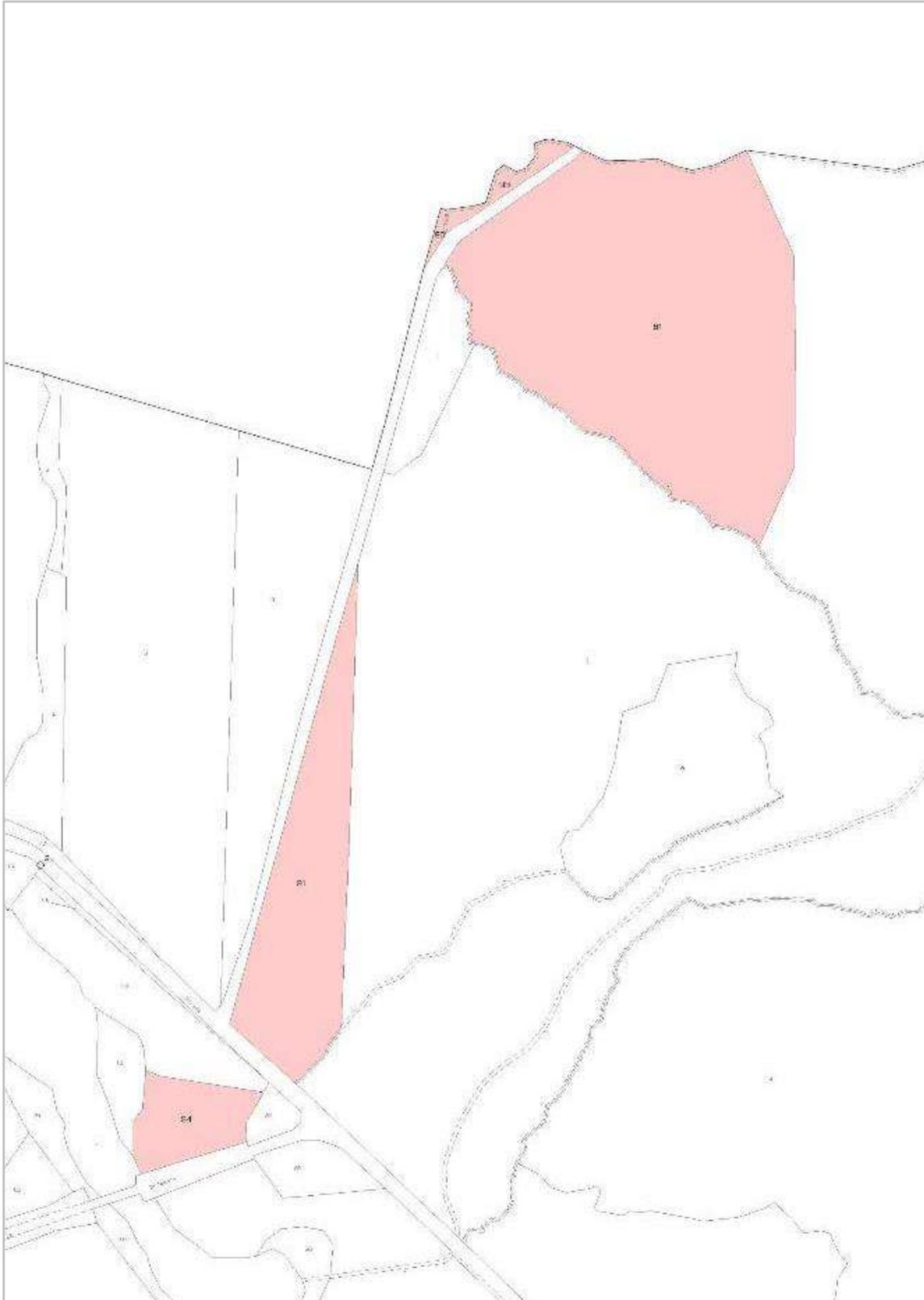
ID bene: T_5C 89-6, T_5C 89-7, T_5C 89-8, T_5C 89-9, T_5C 89-10



ID bene: T_5C 89-24, T_5C 89-59



ID bene: T_5C 89-81, T_5C 89-90, T_5C 89-91, T_5C 89-93, T_5C 89-94



4.5.3.2 Catasto Fabbricati

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 5C, ubicati nel Comune di Castiglione D’Orcia, così identificati al N.C.E.U.

ID bene	Foglio	Part.	Sub .	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Visura
F_5C 89-133	89	133	-	D/10	-	-	-	2.072,00	T328993/2023 19/05/2023
F_5C 89-134	89	134	-	D/10	-	-	-	2.072,00	T329222/2023 19/05/2023

Il titolo edilizio, quando presente, permette di accertare la conformità della planimetria catastale presente in atti al progetto autorizzato.

L’**Art. 9-bis del D.P.R. 380/2001** afferma che per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo **stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto**, detta planimetria rappresenta il primo titolo abilitativo del bene. Pertanto uno studio relativo all’epoca di costruzione dell’immobile risulta fondamentale per poter verificare che, lo stesso, sia stato realizzato in un’epoca antecedente alla legge 765 del 1967.

Nella tabella sono riportate l’epoca di costruzione e la presenza in atti dei documenti necessari per poter accertare la regolarità edilizia di ciascun bene facente parte del lotto.

Tali dati sono stati ricavati anche con l’ausilio delle foto aeree storiche e delle mappe catastali storiche del progetto CASTORE, per la regione Toscana.

ID Bene	Foglio	Part.	Sub.	Epoca di costruzione	Presenza titoli edilizi in atti	Presenza di planimetria catastale di primo impianto	Criticità
F_5C 89-133	89	133	-	Tra il 1978 e il 1988	NO	NO	SI*
F_5C 89-134	89	134	-	Tra il 1954 e il 1978	NO	NO	SI*

*Non è presente la planimetria di primo impianto.

Mappa OFC 1988 10K propr. RT esec. volo CGR Parma ID bene: F_5C 89-133



Mappa OFC 1978 10K propr. RT esec. volo Rossi Brescia ID bene: F_5C 89-134

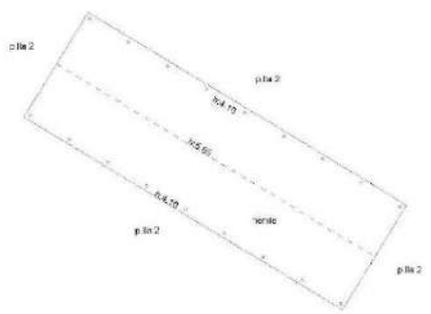
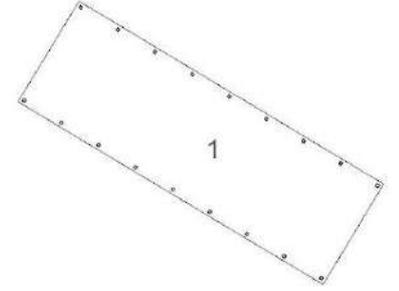


Per la verifica di rispondenza della consistenza registrata in Catasto è stato effettuato il confronto tra questa, come espressa in visura e in planimetria, con i dati di consistenza risultanti dai rilievi effettuati presso il bene.

Verifica conformità catastale F_5C 89-133

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
<p style="text-align: center;">Piano Terra</p>	<p style="text-align: center;">Piano Terra</p>

Verifica conformità catastale F_5C 89-134

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	

4.5.3.3 Consistenze

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio delle consistenze rilevate per gli immobili del **Lotto 5C**.

Tabella delle consistenze relative ai fabbricati presenti nel lotto

ID Bene	Categoria catastale	Zona OMI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE PONDERATA (mq)*
F_5C 89-133	D/10	R2 extraurbana	445,7	445,7
F_5C 89-134	D/10	R2 extraurbana	352,0	352,0
TOTALE	-	-	797,7	797,7

Nota metodologica: sono utilizzati gli stessi criteri di calcolo della superficie commerciale per immobili a destinazione commerciale adottati da Agenzia delle Entrate per la formazione della Banca Dati OMI ([Allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare](#))

*Sono considerate anche le pertinenze (opportunamente ponderate) come giardini, resede esclusivi, e simili

Di seguito sono riportate le tabelle di dettaglio delle consistenze dei beni. Nel caso siano presenti beni F/2 – collabenti (inclusi quelli che sono stati accorpati assieme ad altri) o beni inaccessibili, per questi, non si riportano i dettagli delle consistenze (si riportano però per i beni accorpati parzialmente le superfici), pertanto il valore di superficie di cui sopra è stato determinato con l’ausilio di “Google Earth”.

Dettaglio della consistenza del bene: F_5C 89-133

n.	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Terra	Capannone	444,6	445,7	100%	445,7	1961,1
TOTALE			444,6	445,7	-	445,7	1961,1

Dettaglio della consistenza del bene: F_5C 89-134

n.	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Terra	Capannone	350,9	352,0	100%	352,0	1619,2
TOTALE			350,9	352,0	-	352,0	1619,2

Tabella delle consistenze relative ai terreni presenti nel lotto

ID Bene	Coltura Catastale	Regione Agraria	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)
T_5C 72-1	Seminativo	1	94.210,00	9,4210
T_5C 72-2	Seminativo	1	82.550,00	8,2550
T_5C 72-21	Seminativo	1	27.836,00	2,7836
T_5C 72-22	Seminativo	1	136.310,00	13,6310
T_5C 72-23	Seminativo	1	19.980,00	1,9980
T_5C 72-24	Seminativo	1	2.850,00	0,2850
T_5C 72-25	Seminativo	1	9.570,00	0,9570
T_5C 72-27	Seminativo	1	30.210,00	3,0210
T_5C 72-28	Seminativo	1	4.630,00	0,4630
T_5C 72-3	Seminativo	1	128.710,00	12,8710
T_5C 72-32	Seminativo	1	4.160,00	0,4160
T_5C 72-5	Seminativo	1	13.280,00	1,3280
T_5C 72-4	Seminativo	1	71.460,00	7,1460
T_5C 73-11	Seminativo	1	7.380,00	0,7380
T_5C 73-12	Seminativo	1	25.070,00	2,5070
T_5C 73-13	Seminativo	1	5.430,00	0,5430
T_5C 73-14	Seminativo	1	22.600,00	2,2600
T_5C 73-15	Seminativo	1	40.370,00	4,0370
T_5C 73-16	Seminativo	1	21.190,00	2,1190
T_5C 73-17	Seminativo	1	2.510,00	0,2510
T_5C 73-21	Seminativo	1	2.370,00	0,2370
T_5C 73-22	Seminativo	1	12.140,00	1,2140
T_5C 73-23	Seminativo	1	33.190,00	3,3190
T_5C 73-24	Seminativo	1	11.170,00	1,1170
T_5C 73-25	Seminativo	1	2.800,00	0,2800

ID Bene	Coltura Catastale	Regione Agraria	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)
T_5C 73-27	Seminativo	1	25.230,00	2,5230
T_5C 73-29	Seminativo	1	11.860,00	1,1860
T_5C 73-31	Seminativo	1	43.755,00	4,3755
T_5C 73-33	Seminativo	1	29.635,00	2,9635
T_5C 73-35	Seminativo	1	73.140,00	7,3140
T_5C 73-4	Seminativo	1	47.390,00	4,7390
T_5C 73-5	Seminativo	1	20.360,00	2,0360
T_5C 73-6	Seminativo	1	35.160,00	3,5160
T_5C 74-10	Seminativo	1	20.190,00	2,0190
T_5C 74-11	Seminativo	1	11.720,00	1,1720
T_5C 74-12	Seminativo	1	18.850,00	1,8850
T_5C 74-13	Seminativo	1	42.740,00	4,2740
T_5C 74-14	Seminativo	1	80.780,00	8,0780
T_5C 74-15	Seminativo	1	30.560,00	3,0560
T_5C 74-16	Seminativo	1	20.700,00	2,0700
T_5C 74-17	Seminativo	1	15.660,00	1,5660
T_5C 74-18	Seminativo	1	67.594,00	6,7594
T_5C 74-4	Seminativo	1	10.770,00	1,0770
T_5C 74-5	Seminativo	1	12.750,00	1,2750
T_5C 74-6	Seminativo	1	48.950,00	4,8950
T_5C 74-7	Seminativo	1	13.130,00	1,3130
T_5C 74-9	Seminativo	1	2.950,00	0,2950
T_5C 89-10	Seminativo	1	25.870,00	2,5870
T_5C 89-24	Seminativo	1	1.550,00	0,1550
T_5C 89-3	Seminativo	1	1.040,00	0,1040
T_5C 89-4	Seminativo	1	3.230,00	0,3230
T_5C 89-5	Seminativo	1	30.060,00	3,0060
T_5C 89-59	Seminativo	1	80,00	0,0080
T_5C 89-6	Seminativo	1	13.080,00	1,3080
T_5C 89-90	Seminativo	1	170,00	0,0170
T_5C 89-93	Seminativo	1	790,00	0,0790
T_5C 89-94	Seminativo	1	2.910,00	0,2910
T_5C 89-1	Seminativo	1	2.700,00	0,2700
T_5C 89-2	Seminativo	1	133.160,00	13,3160
T_5C 89-7	Seminativo	1	96.530,00	9,6530
T_5C 89-8	Seminativo	1	9.630,00	0,9630
T_5C 89-81	Seminativo	1	31.200,00	3,1200
T_5C 89-9	Seminativo	1	7.140,00	0,7140
T_5C 89-91	Seminativo	1	10.190,00	1,0190
TOTALE	-	-	1.865.180,00	186,5180

4.5.3.4 Stato di conservazione dei fabbricati

I fabbricati del **Lotto 5C** versano complessivamente in uno stato conservativo **insufficiente**.

Per quanto riguarda il bene immobile **F_5C 89-133**, a destinazione rurale, questo versa in uno stato conservativo insufficiente.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene **F_5C 89-133 - Foglio 89 Particella 133**.

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	3,9
Altezza max (m)	5,3
Livelli fuori terra (n)	1
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	0
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	In linea
Destinazione d'uso prevalente	Attività produttive

Rilievo fotografico del bene F_5C 89-133 – Foglio 89 Particella 133 - 01/02/2023



Per quanto riguarda il bene immobile **F_5C 89-134**, a destinazione rurale, questo versa in uno stato conservativo insufficiente.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene **F_5C 89-134 - Foglio 89 Particella 134**.

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	4,1
Altezza max (m)	5,65
Livelli fuori terra (n)	1
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	0
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	In linea
Destinazione d'uso prevalente	Attività produttive

Rilievo fotografico del bene F_5C 89-134 – Foglio 89 Particella 134 - 01/02/2023



I beni **F_5C 89-134** e **F_5C 89-134** necessitano di **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**, volti ad eseguire opere di rinnovamento e sostituzione delle finiture, nonché quelle necessarie ad integrare, sostituire o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

4.6 VIA DELLA MONTAGNA

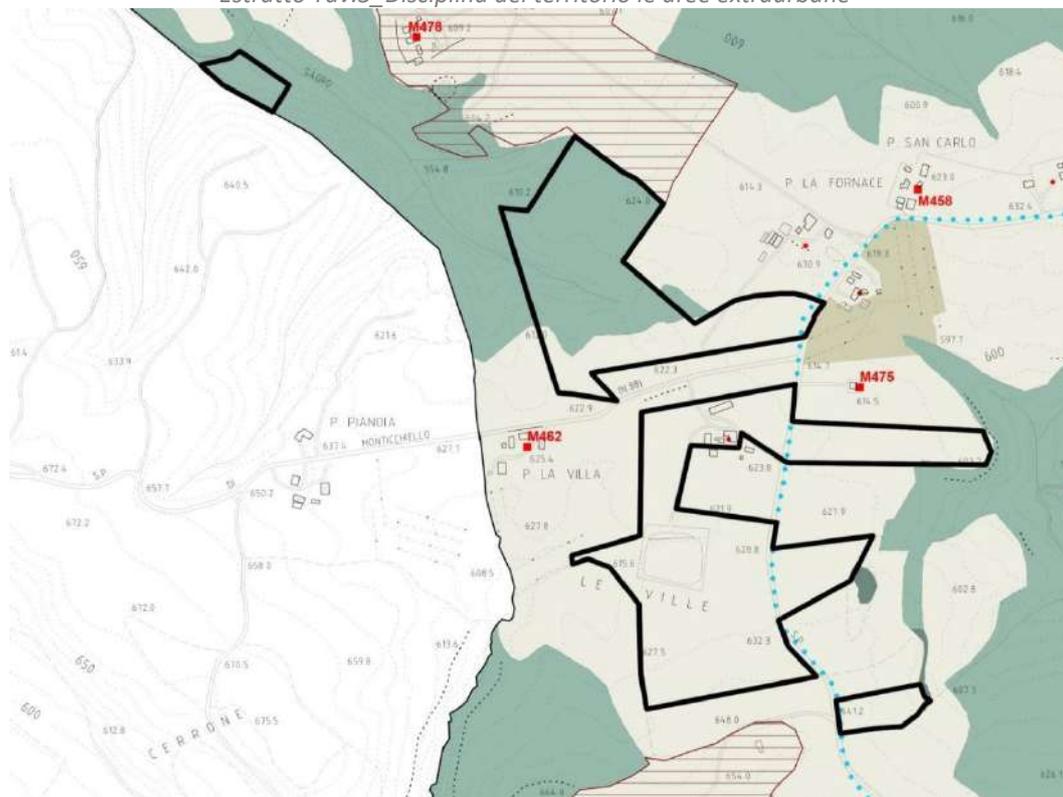
4.6.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

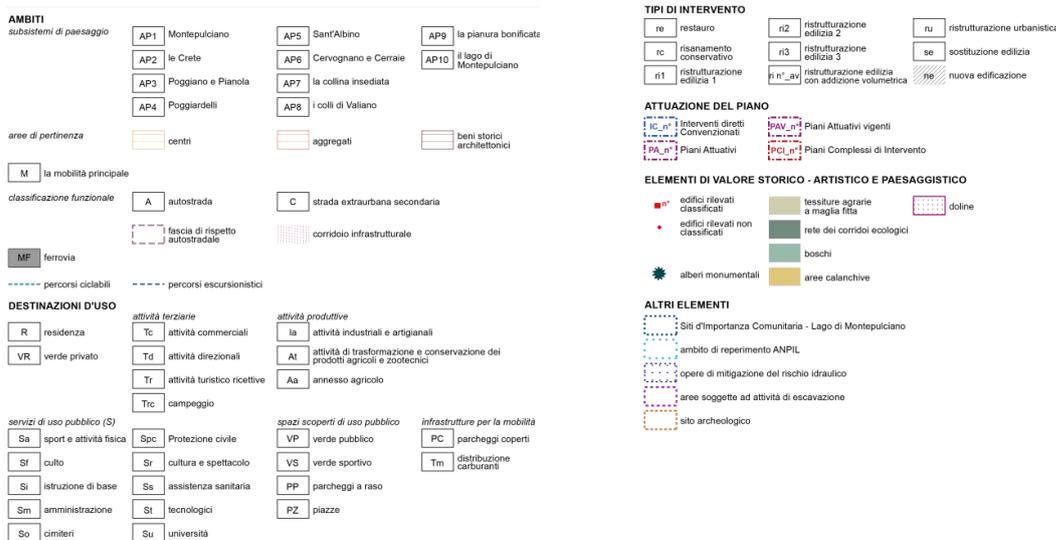
Il Comune di Montepulciano è dotato di Piano Strutturale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.63/2007 e di nonché di Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 29/07/2011.

I terreni facenti parte della localizzazione “Montepulciano – Via della Montagna” sono individuati nel Regolamento Urbanistico del Comune di Montepulciano come:

- **Elementi di valore storico – artistico e paesaggistico (prevalentemente) – Rete dei corridoi ecologici.**

*Estratto Tav.3 Disciplina del territorio le aree extraurbane**





Il bene **F_6D 173-3 (3,7,8,9)** sito nel quadrante nord-orientale del Comune di Montepulciano, nel Regolamento Urbanistico del Comune è individuato come:

- **Elementi di valore storico – artistico e paesaggistico (prevalentemente) – Edifici rilevati non classificati.**

4.6.2 LOTTO 6C

4.6.2.1 Catasto Terreni

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 6C, ubicati nel Comune di Montepulciano, così identificati al N.C.T.

ID bene	Foglio	Particella	Qualità	Data Visura	n° visura	Criticità/Difformità
T_6C 166-50	166	50	bosco misto	12/05/2023	T250229/2023	NO
T_6C 170-27	170	27	bosco ceduo/seminativo	12/05/2023	T250500/2023	NO
T_6C 170-35	170	35	seminativo	12/05/2023	T250500/2023	NO
T_6C 170-36	170	36	seminativo	12/05/2023	T250500/2023	NO
T_6C 170-52	170	52	bosco ceduo	12/05/2023	T250500/2023	NO
T_6C 170-69	170	69	bosco ceduo/seminativo	12/05/2023	T250500/2023	NO
T_6C 170-72	170	72	seminativo	12/05/2023	T250500/2023	NO
T_6C 171-14	171	14	seminativo	12/05/2023	T251022/2023	NO
T_6C 171-50	171	50	seminativo	12/05/2023	T251022/2023	NO
T_6C 171-59	171	59	seminativo	12/05/2023	T251022/2023	NO
T_6C 171-60	171	60	Pascolo cespugliato/seminativo	12/05/2023	T251022/2023	NO
T_6C 171-65	171	65	seminativo	12/05/2023	T251022/2023	NO

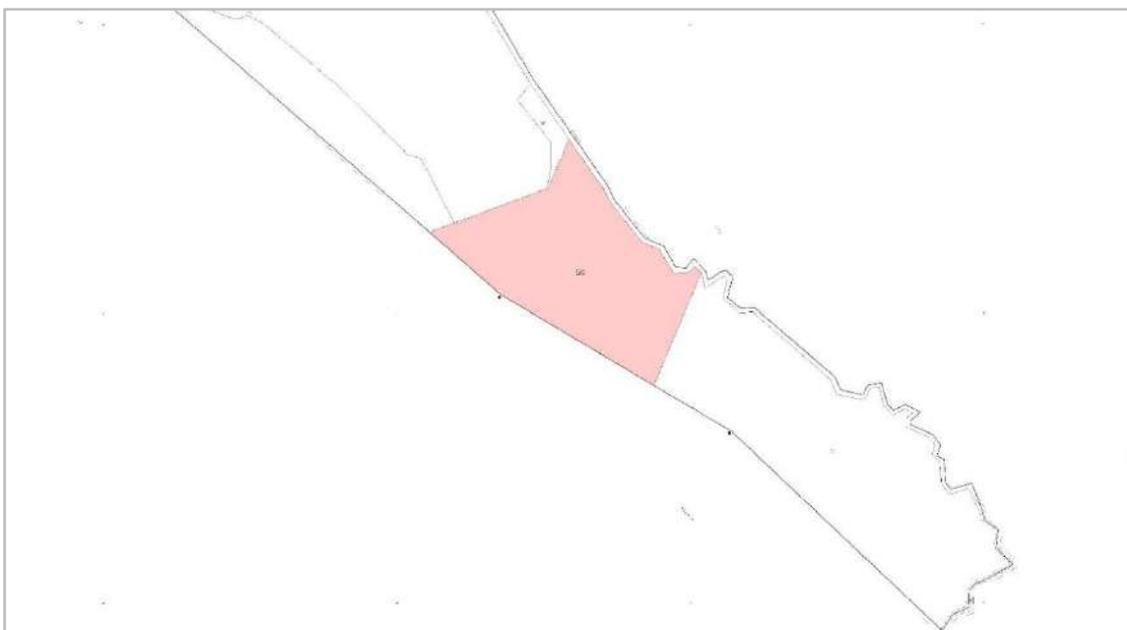
T_6C 171-70	171	70	seminativo	12/05/2023	T251022/2023	NO
T_6C 173-24	173	24	seminativo	12/05/2023	T251934/2023	NO
T_6C 173-4	173	4	seminativo	12/05/2023	T251934/2023	NO
T_6C 173-40	173	40	seminativo	12/05/2023	T252342/2023	NO
T_6C 173-46	173	46	seminativo	12/05/2023	T252342/2023	NO
T_6C 173-47	173	47	seminativo	12/05/2023	T252342/2023	NO
T_6C 173-49	173	49	seminativo	12/05/2023	T252342/2023	NO

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 6C nell'area

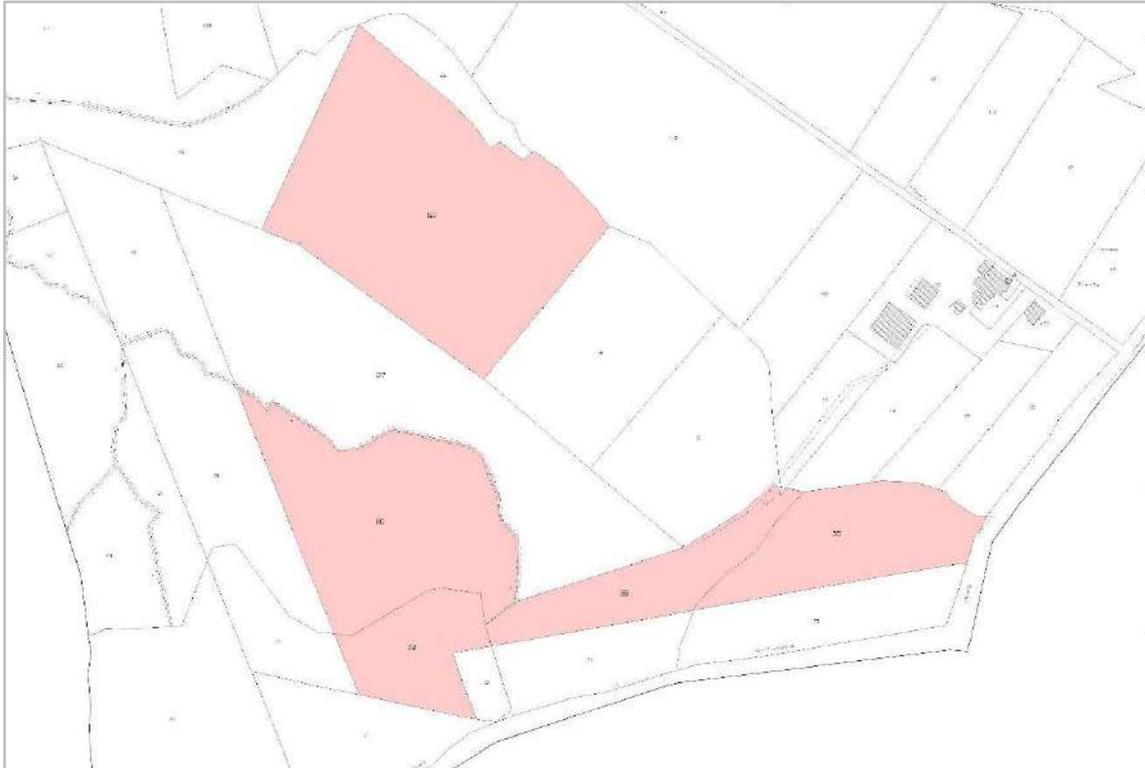


Di seguito vengono riportati gli estratti dal catasto terreni con le particelle evidenziate dei beni del catasto terreni e le pertinenze dei fabbricati (NCEU), dove esistenti.

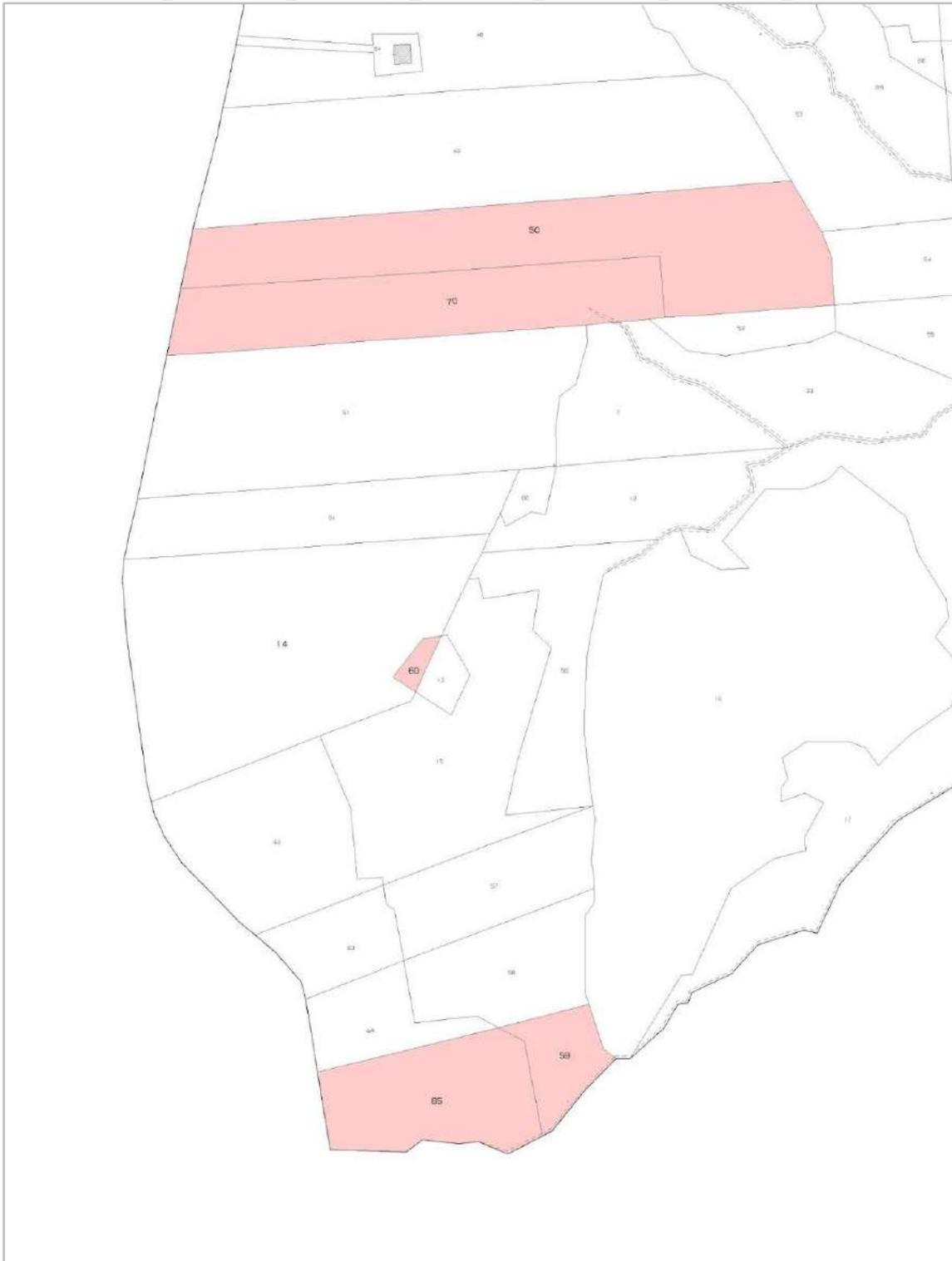
ID bene: T_6C 166-50



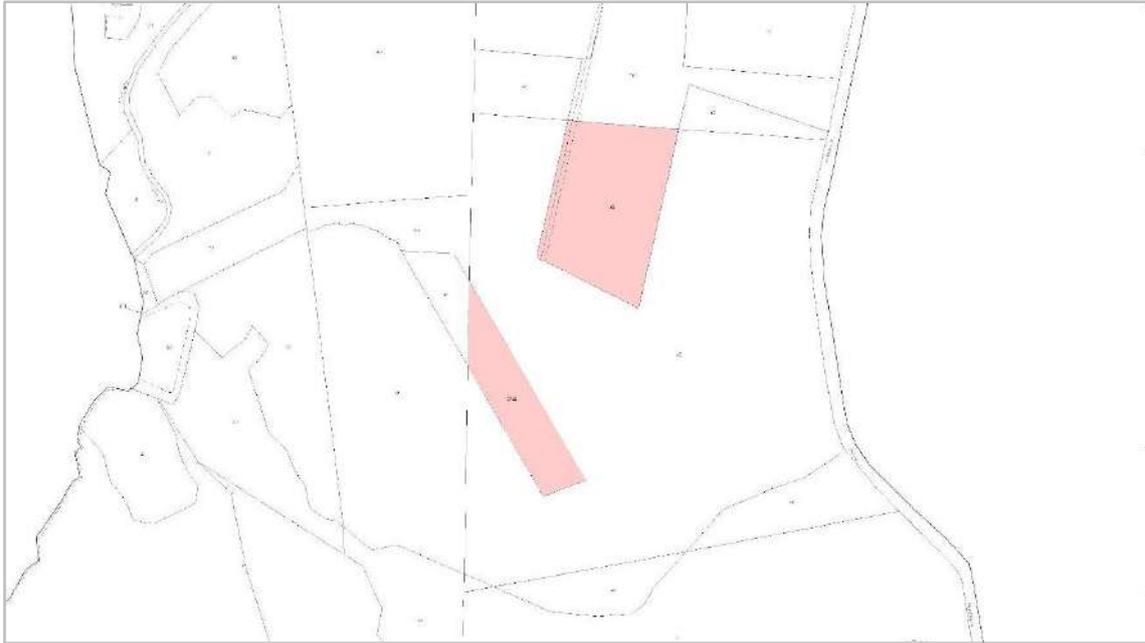
ID bene: T_6C 170-27, T_6C 170-35, T_6C 170-36, T_6C 170-52, T_6C 170-69, T_6C 170-72



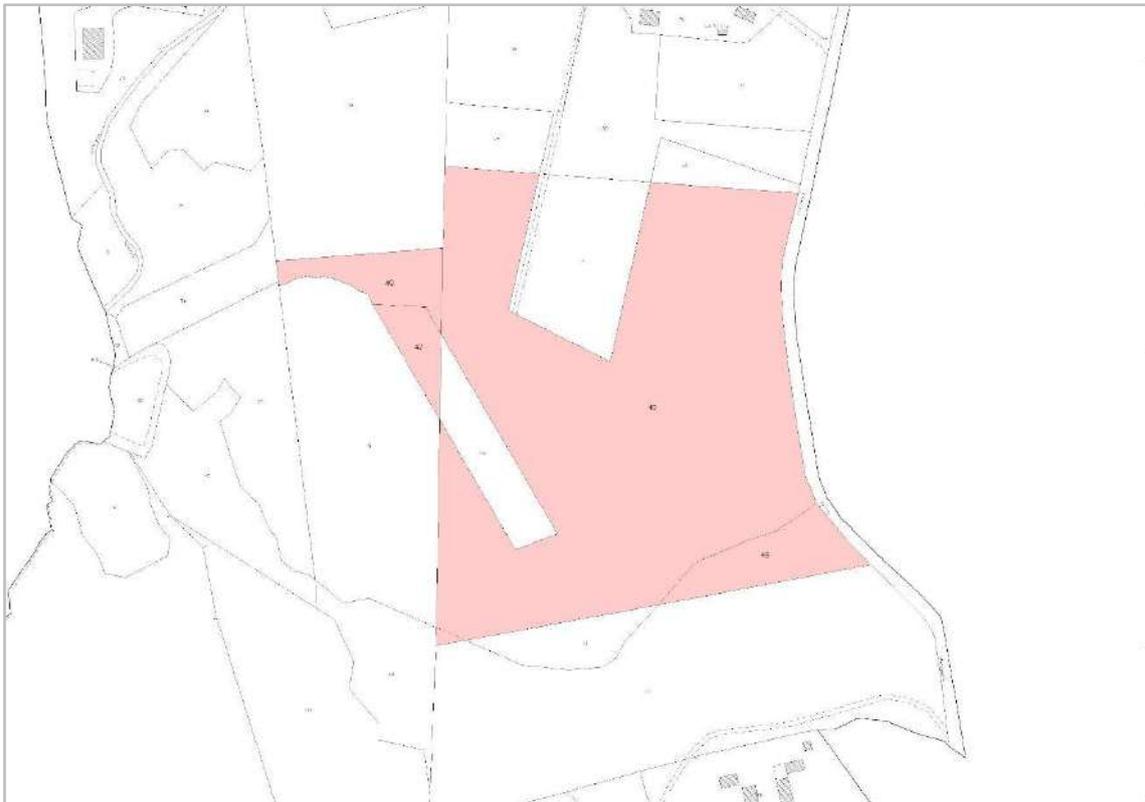
ID bene: T_6C 171-14, T_6C 171-50, T_6C 171-59, T_6C 171-60, T_6C 171-65, T_6C 171-70



ID bene: T_6C 173-4, T_6C 173-24



ID bene: T_6C 173-40, T_6C 173-46, T_6C 173-47, T_6C 173-49



4.6.2.2 Consistenze

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio delle consistenze rilevate per gli immobili del **Lotto 6C**.

Tabella delle consistenze relative ai terreni presenti nel lotto

ID Bene	Coltura Catastale	Regione Agraria	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)
T_6C 166-50	bosco misto	6	7.085,00	0,7085
T_6C 170-27	bosco ceduo/seminativo	6	27.470,00	2,7470
T_6C 170-35	seminativo	6	9.310,00	0,9310
T_6C 170-36	seminativo	6	6.800,00	0,6800
T_6C 170-52	bosco ceduo	6	27.630,00	2,7630
T_6C 170-69	bosco ceduo/seminativo	6	17.510,00	1,7510
T_6C 170-72	seminativo	6	5.800,00	0,5800
T_6C 171-14	seminativo	6	19.540,00	1,9540
T_6C 171-50	seminativo	6	15.320,00	1,5320
T_6C 171-59	seminativo	6	2.280,00	0,2280
T_6C 171-60	pasc cesp/seminativo	6	380,00	0,0380
T_6C 171-65	seminativo	6	6.550,00	0,6550
T_6C 171-70	seminativo	6	10.000,00	1,0000
T_6C 173-24	seminativo	6	3.880,00	0,3880
T_6C 173-4	seminativo	6	8.380,00	0,8380
T_6C 173-40	seminativo	6	55.240,00	5,5240
T_6C 173-46	seminativo	6	3.920,00	0,3920
T_6C 173-47	seminativo	6	1.680,00	0,1680
T_6C 173-49	seminativo	6	2.900,00	0,2900
TOTALE	-	-	231.675,00	23,1675

4.6.3 LOTTO 6D

4.6.3.1 Catasto Terreni

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 6D, ubicati nel Comune di Montepulciano, così identificati al N.C.T.

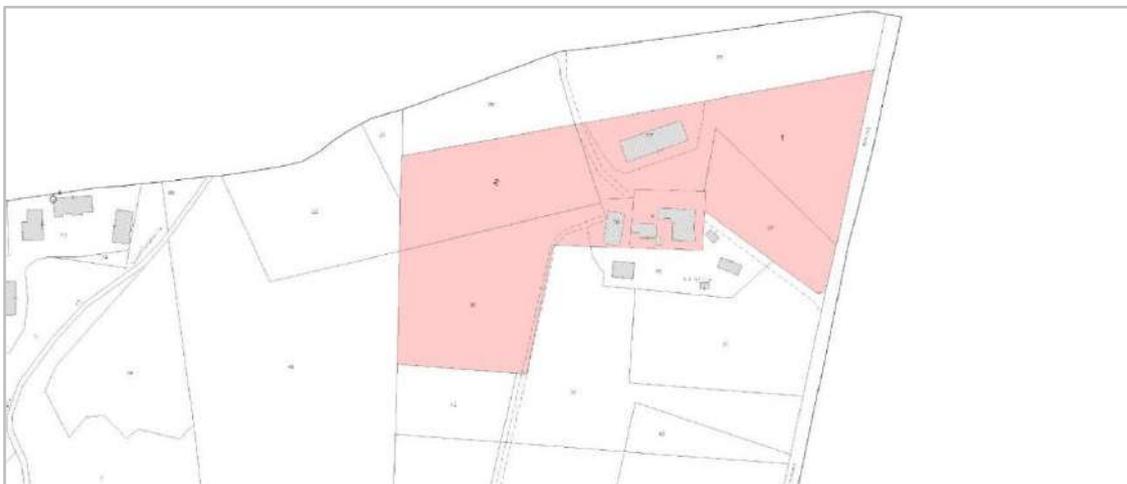
ID bene	Foglio	Particella	Qualità	Data Visura	n° visura	Criticità/Difformità
T_6D 173-1	173	1	Seminativo/area rurale	12/05/2023	T252587/2023	NO
T_6D 173-2	173	2	Seminativo arborato	12/05/2023	T252587/2023	NO
T_6D 173-33	173	33	Seminativo arborato	12/05/2023	T252749/2023	NO
T_6D 173-38	173	38	Seminativo	12/05/2023	T252749/2023	NO

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 6D nell'area



Di seguito vengono riportati gli estratti dal catasto terreni con le particelle evidenziate dei beni del catasto terreni e le pertinenze dei fabbricati (NCEU), dove esistenti.

ID bene: T_6D 173-1, T_6D 173-2, T_6D 173-33, T_6D 173-38 F_6D 173-3 (3,7,8,9), F_6D 173-70 (2), F_6D 173-70 (3), F_6D 173-77



4.6.3.2 Catasto Fabbricati

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 6D, ubicati nel Comune di Montepulciano, così identificati al N.C.E.U.

ID bene	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Visura
F_6D 173-3 (3,7,8,9)	173	3	3	A/3	1	8,5	185,00	395,09	T57089/2023 15/05/2023
	173	3	7	C/2	4	20	25,00	37,18	T57403/2023 15/05/2023
	173	3	8	C/2	4	26	30,00	48,34	T57756/2023 15/05/2023
	173	3	9	C/2	4	41	39,00	76,23	T58004/2023 15/05/2023
F_6D 173-70 (2)	173	70	2	-	-	-	-	-	T329474/2023 19/05/2023
F_6D 173-70 (3)	173	70	3	-	-	-	-	-	T329474/2023 19/05/2023
F_6D 173-77	173	77	-	D/10	-	-	-	3.376,00	T329474/2023 19/05/2023

Il titolo edilizio, quando presente, permette di accertare la conformità della planimetria catastale presente in atti al progetto autorizzato.

L'Art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 afferma che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo **stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto**, detta planimetria rappresenta il primo titolo abilitativo del bene. Pertanto uno studio relativo all'epoca di costruzione dell'immobile risulta fondamentale per poter verificare che, lo stesso, sia stato realizzato in un'epoca antecedente alla legge 765 del 1967.

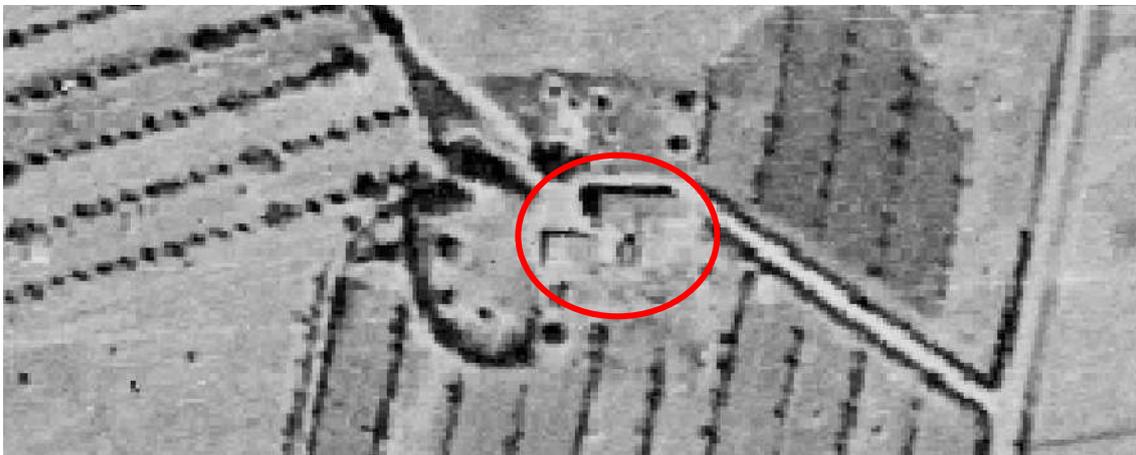
Nella tabella sono riportate l'epoca di costruzione e la presenza in atti dei documenti necessari per poter accertare la regolarità edilizia di ciascun bene facente parte del lotto.

Tali dati sono stati ricavati anche con l’ausilio delle foto aeree storiche e delle mappe catastali storiche del progetto CASTORE, per la regione Toscana.

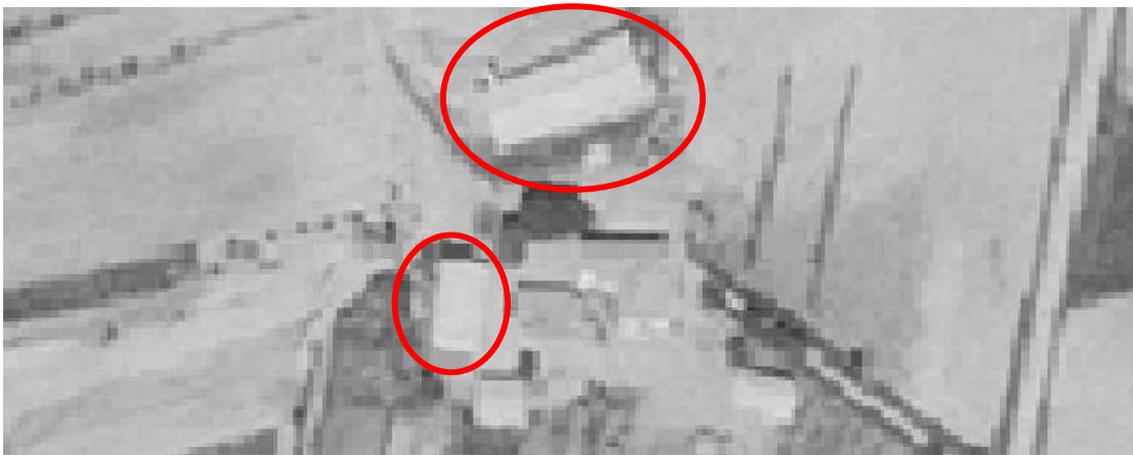
ID Bene	Foglio	Part.	Sub.	Epoca di costruzione	Presenza titoli edilizi in atti	Presenza di planimetria catastale di primo impianto	Criticità
F_6D 173-3 (3,7,8,9)	173	3	3	Tra il 1900 e il 1954	NO	NO	SI*
	173	3	7	Tra il 1900 e il 1954	NO	NO	SI*
	173	3	8	Tra il 1900 e il 1954	NO	NO	SI*
	173	3	9	Tra il 1900 e il 1954	NO	NO	SI*
F_6D 173-70 (2)	173	70	2	Tra il 1954 e il 1978	NO	NO	SI*
F_6D 173-70 (3)	173	70	3	Tra il 1954 e il 1978	NO	NO	SI*
F_6D 173-77	173	77					

*Non è presente la planimetria di primo impianto.

Mappa OFC 1954 10K propr. IGM-RT esec. volo Gruppo Aereo Italiano ID bene: F_6D 173-3 (3,7,8,9)

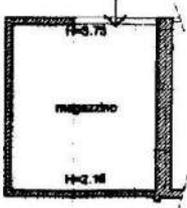
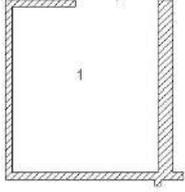


Mappa OFC 1978 10K propr. RT esec. volo Rossi Brescia ID bene: F_6D 173-70 (2), F_6D 173-70 (3)

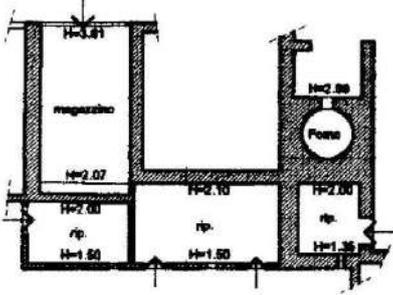
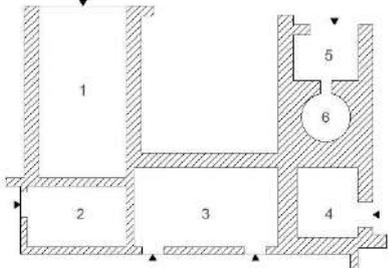


Per la verifica di rispondenza della consistenza registrata in Catasto è stato effettuato il confronto tra questa, come espressa in visura e in planimetria, con i dati di consistenza risultanti dai rilievi effettuati presso il bene.

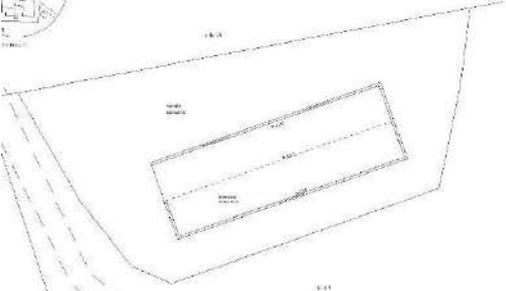
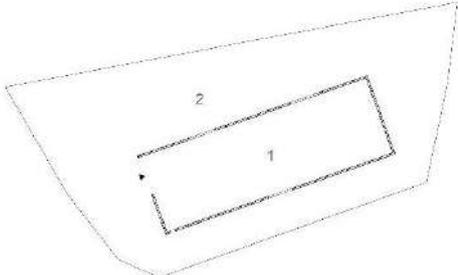
Verifica conformità catastale F_6D 173-3 (3,7,8,9) Subalterno 8

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	

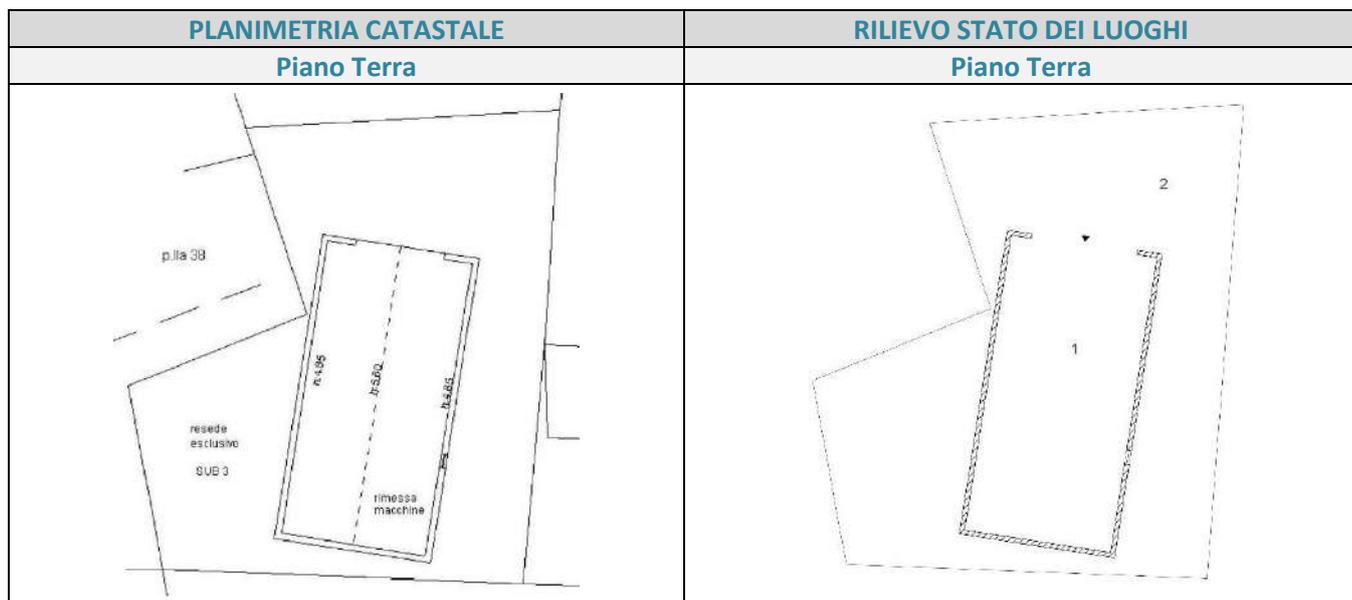
Verifica conformità catastale F_6D 173-3 (3,7,8,9) Subalterno 9

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	

Verifica conformità catastale F_6D 173-70 (2) subalterno 2

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	

Verifica conformità catastale F_6D 173-70 (3) subalterno 3



4.6.3.3 Consistenze

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio delle consistenze rilevate per gli immobili del **Lotto 6D**.

Tabella delle consistenze relative ai fabbricati presenti nel lotto

ID Bene	Categoria catastale	Zona OMI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE PONDERATA (mq)*
F_6D 173-3 (3,7,8,9)	MISTA (diversi sub.)	R1 Extraurbana	399,30	396,40
F_6D 173-70 (2)	-	R1 Extraurbana	538,00	685,90
F_6D 173-70 (3)	-	R1 Extraurbana	205,10	248,70
F_6D 173-77	D/10	R1 Extraurbana	ND	ND
TOTALE	-	-	1142,40	1.331,00

Nota metodologica: sono utilizzati gli stessi criteri di calcolo della superficie commerciale per immobili a destinazione residenziale, commerciale e produttiva adottati da Agenzia delle Entrate per la formazione della Banca Dati OMI (Allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare)

*Sono considerate anche le pertinenze (opportunamente ponderate) come giardini, resede esclusivi, e simili

Di seguito sono riportate le tabelle di dettaglio delle consistenze dei beni. Nel caso siano presenti beni F/2 – collabenti (inclusi quelli che sono stati accorpati assieme ad altri) o beni inaccessibili, per questi, non si riportano i dettagli delle consistenze (si riportano però per i beni accorpati parzialmente le superfici), pertanto il valore di superficie di cui sopra è stato determinato con l’ausilio di “Google Earth”.

Dettaglio della consistenza del bene: F_6D 173-3 (3,7,8,9) – Subalterno 3

n.	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Terra	Magazzino 1	55,4	69,1	100%	69,1	171,3
2		Magazzino 2	26,7	33,2	100%	33,2	82,4
3		Magazzino 3	22,0	27,4	100%	27,4	67,9
4		Ripostiglio	4,8	6,0	100%	6,0	16,0
1	Primo	Ingresso	2,8	3,4	100%	3,4	9,9
2		Disimpegno 1	3,8	4,6	100%	4,6	13,4
3		Bagno 1	3,9	4,8	100%	4,8	14,0
4		Camera 1	17,6	21,7	100%	21,7	62,8
5		Salotto	15,7	19,3	100%	19,3	55,9
6		Cucinotto	7,4	9,0	100%	9,0	26,2
7		Disimpegno 2	3,8	4,6	100%	4,6	13,5
8		Ripostiglio	4,7	5,8	50%	2,9	8,4
9		Salone	30,3	37,2	100%	37,2	107,8
10		Camera 2	22,2	27,2	100%	27,2	79,0
11	Bagno 2	4,2	5,1	100%	5,1	14,9	
TOTALE			225,2	278,5	-	275,6	743,4

Dettaglio della consistenza del bene: F_6D 173-3 (3,7,8,9) – Subalterno 7

n.	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Terra	Magazzino	19,9	26,0	100%	26,0	75,8
TOTALE			19,9	26,0	-	26,0	75,8

Dettaglio della consistenza del bene: F_6D 173-3 (3,7,8,9) – Subalterno 8

n.	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Terra	Magazzino	25,7	30,7	100%	30,7	90,3
TOTALE			25,7	30,7	-	30,7	90,3

Dettaglio della consistenza del bene: F_6D 173-3 (3,7,8,9) – Subalterno 9

n.	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Terra	Magazzino	16,0	23,0	100%	23,0	65,3
2		Ripostiglio	6,5	9,3	100%	9,3	16,3
3		Ripostiglio	12,3	17,6	100%	17,6	31,7
4		Ripostiglio	4,5	6,5	100%	6,5	10,8
5		Vano 1	3,2	4,6	100%	4,6	9,1
6		Forno	2,2	3,1	100%	3,1	6,2
TOTALE			44,6	64,1	-	64,1	139,5

Dettaglio della consistenza del bene: F_6D 173-70 (2)

n.	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Terra	Magazzino Autorimessa	506,9	538,0	100%	538,0	2501,7
TOTALE			506,9	538,0	-	538,0	2501,7

Dettaglio della consistenza del bene: F_6D 173-70 (2) – Pertinenza Giardino

1		Giardino	1479,2	1479,2	10%	147,9	
---	--	-----------------	---------------	---------------	------------	--------------	--

Dettaglio della consistenza del bene: F_6D 173-70 (3)

n.	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Terra	Magazzino Autorimessa	107,3	205,1	100%	538,0	1092,2
TOTALE			107,3	205,1	-	205,1	1092,2

Dettaglio della consistenza del bene: F_6D 173-70 (3) – Pertinenza Giardino

1		Giardino	435,6	435,6	10%	43,6	
---	--	-----------------	--------------	--------------	------------	-------------	--

Tabella delle consistenze relative ai terreni presenti nel lotto

ID Bene	Coltura Catastale	Regione Agraria	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)
T_6D 173-1	seminativo/area rurale	6	7.330,00	0,7330
T_6D 173-2	SEMIN ARBOR	6	6.120,00	0,6120
T_6D 173-33	SEMIN ARBOR	6	3.510,00	0,3510
T_6D 173-38	seminativo	6	7.790,00	0,7790
TOTALE	-	-	24.750,00	2,4750

4.6.3.4 Stato di conservazione dei fabbricati

I fabbricati del **Lotto 6D** versano complessivamente in uno stato Conservativo **insufficiente**.

Nel dettaglio, il bene denominato “**F_6D 173-3 (3,7,8,9)**” comprende diversi fabbricati:

- Immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Montepulciano al Foglio 173, Particella 3 Subalterno 3, ad uso residenziale, in uno stato insufficiente;
- Immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Montepulciano al Foglio 173, Particella 3 Subalterno 7, ad uso locali magazzino, in uno stato pessimo;
- Immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Montepulciano al Foglio 173, Particella 3 Subalterno 8, ad uso locali magazzino, in uno stato pessimo;
- Immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Montepulciano al Foglio 173, Particella 3 Subalterno 9, ad uso locali magazzino, in uno stato pessimo;

Gli immobili identificati al N.C.E.U del Comune di Montepulciano al Foglio 173, Particella 3 Subalterni 7, 8 e 9 fanno parte dello stesso fabbricato, risultano impraticabili e pertanto in sede di sopralluogo è stato potuto effettuare esclusivamente un rilievo fotografico esterno.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene: **F_6D 173-3 (3,7,8,9) – Subalterno 3**.

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	5,7
Altezza max (m)	6,65
Livelli fuori terra (n)	2
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	1
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	a blocco

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato

Destinazione d'uso prevalente

Abitazioni

Rilievo fotografico del bene F_6D 173-3 (3,7,8,9) – Subalterno 3 – 01/02/2023



Il bene **F_6D 173-3 (3,7,8,9)**, per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al Foglio 173 Particella 3 Subalterno 3, necessita di **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**, volti ad eseguire opere di rinnovamento e sostituzione delle finiture, nonché quelle necessarie ad integrare, sostituire o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene: **F_6D 173-3 (3,7,8,9) – Subalterni 7, 8, 9** (tutti facenti parte dello **stesso fabbricato**).

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	2,13
Altezza max (m)	3,92
Livelli fuori terra (n)	1
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	0
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	a blocco
Destinazione d'uso prevalente	

Rilievo fotografico del bene F_6D 173-3 (3,7,8,9) – Subalterni 7, 8 e 9 – 01/02/2023







Il bene **F_6D 173-3 (3,7,8,9)**, per quanto riguarda le unità immobiliari identificate al N.C.E.U. al Foglio 173 Particella 3 Subalterni 7, 8 e 9, necessita di un intervento di **“restauro e risanamento conservativo”**, volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne l'utilizzo mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi storici, tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili.

Per quanto riguarda il bene immobile **F_6D 173-70 (2)**, a destinazione autorimessa, questo versa in uno stato conservativo insufficiente.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene: **F_6D 173-70 (2)**.

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	4,2
Altezza max (m)	5,1
Livelli fuori terra (n)	0
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	0
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	a blocco
Destinazione d'uso prevalente	

Rilievo fotografico del bene F_6D 173-70 (2) - 01/02/2023



Il bene **F_6D 173-70 (2)**, necessita di **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**, volti ad eseguire opere di rinnovamento e sostituzione delle finiture, nonché quelle necessarie ad integrare, sostituire o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Per quanto riguarda il bene immobile **F_6D 173-70 (3)**, a destinazione autorimessa, questo versa in uno stato conservativo insufficiente.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene: **F_6D 173-70 (3)**.

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	4,85
Altezza max (m)	5,8
Livelli fuori terra (n)	1
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	0
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	a blocco
Destinazione d'uso prevalente	

Rilievo fotografico del bene F_6D 173-70 (3) - 01/02/2023





Il bene **F_6D 173-70 (3)**, necessita di **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**, volti ad eseguire opere di rinnovamento e sostituzione delle finiture, nonché quelle necessarie ad integrare, sostituire o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

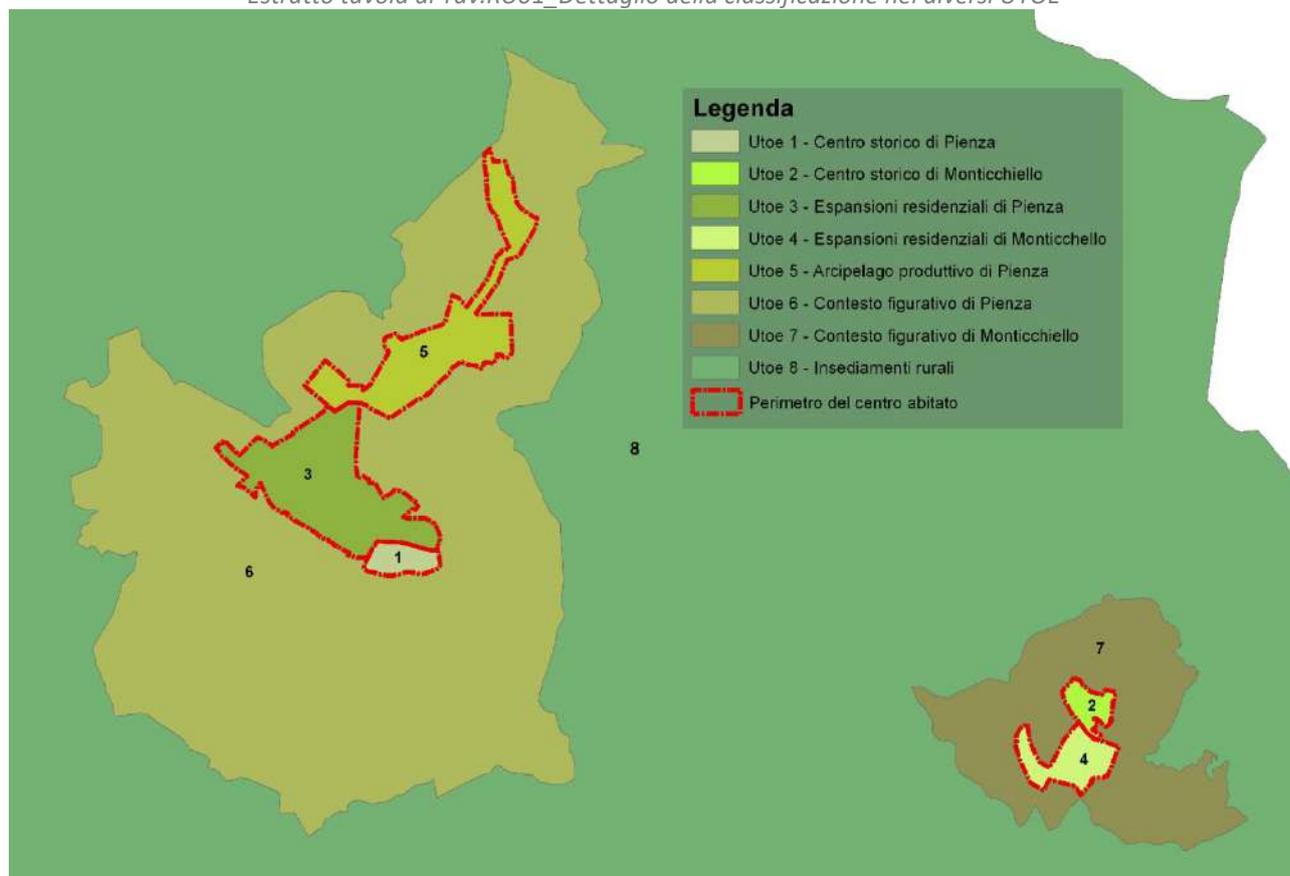
4.7 VILLA APPARITA

4.7.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

I terreni facenti parte della localizzazione “Pienza – Villa Apparita” sono principalmente parte dell’UTOE 8 (Unità Territoriali Organiche Elementari) – Insediamenti rurali, una minima parte (esclusivamente il bene **T_7C 70-33** e una porzione del bene **T_7A 70-48**) fa parte dell’UTOE 7 – Contesto figurativo di Monticchiello.

Il bene fabbricato, **F_7D 71-266 (3)**, ricade nell’UTOE 2 – Centro storico di Monticchiello.

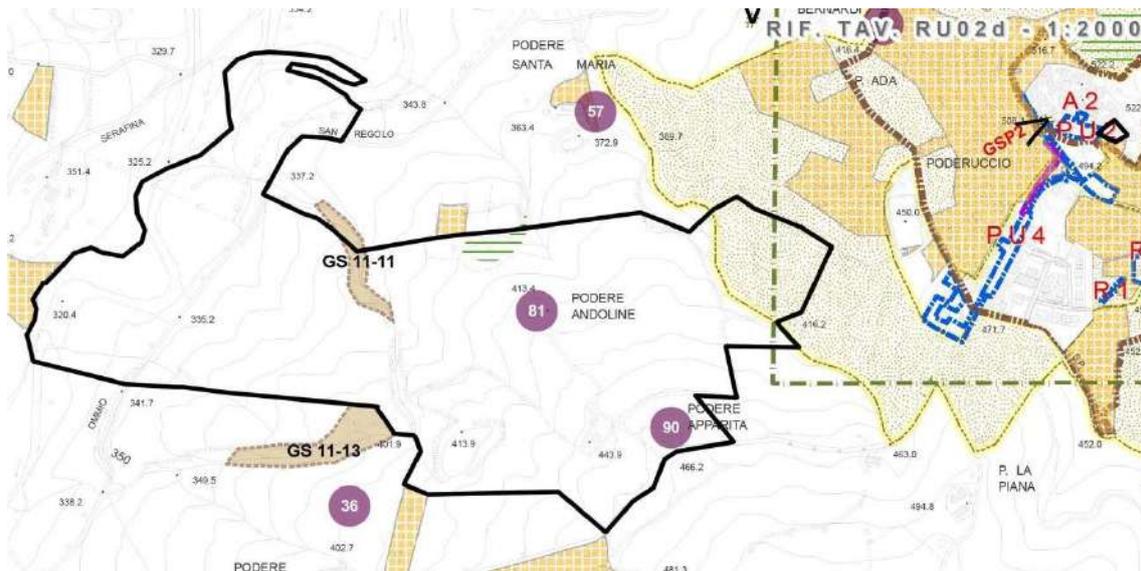
Estratto tavola di Tav.RU01_Dettaglio della classificazione nei diversi UTOE



I terreni facenti parte della localizzazione “Pienza – Villa Apparita” sono individuati nel Regolamento Urbanistico del Comune di Pienza come:

- **Boschi (in minima parte), in legenda nella sezione: “La tutela della biodiversità: le Riserve Naturali Provinciali e SIC-ZPS”**
- **Progetto di Paesaggio figurativo del contesto di Monticchiello (in minima parte, esclusivamente per i beni facenti parte dell’UTOE 7: T_7C 70-33 e una porzione di T_7A 70-48).**

Estratti tavola di Tav.RU02B_ La disciplina della gestione e trasformazione degli insediamenti*



Legenda

- UTOE
- Progetto di Paesaggio del contesto figurativo di Monticchiello
- Interventi di completamento degli insediamenti esistenti all'esterno del perimetro del centro urbano**
 - PU5 - Riqualificazione area produttiva-commerciale in loc. Borghetto
 - PU6 - Riqualificazione Caseificio in loc. Poggio Colombo
- Attività di cava e lavorazioni inerti**
 - Aree occupate da impianti lavorazione di inerti
 - Aree ed edifici produttivi de "La fornace"
 - Area escavabile
 - Area da sottoporre a recupero ambientale
- Zone a dominante agricola**
 - Tessuti agrari a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo
 - Seminativi in aree irrigue
 - La tutela della biodiversità: i calanchi e le biancane
 - La tutela della biodiversità: i corridoi fisico-biologici
- La tutela della biodiversità: le Riserve Naturali Provinciali e SIC - ZPS**
 - Riserva di Lucciola Bella
 - Riserva delle Crete dell'Orcia
 - SIC - ZPS n° 96 "Lucciolabella"
 - SIC - ZPS n° 97 "Crete d'Orcia e del Formone"
 - Alberi monumentali
 - Boschi

Geositi

- GS** GEOSITI DI LIMITATA ESTENSIONE (GS)
 - Eventi del passato (a partire da quelli più antichi)
 - GS 1 La cava di Poggio Castellaccia
 - GS 2 La cava di Pod. Pianola
 - GS 3 La successione di Fosso Mazzini
 - GS 4 Le balze arenacee di Pienza
 - GS 5 Le Areniti con Pectinidi di Poggio S. Pietro
 - GS 6 La sorgente dell'Acqua Puzzoia
 - GS 7 La faglia del Duomo di Pienza
- Le forme del paesaggio (geomorfologia)
 - GS 8 La Buca del Beato
 - GS 9 Il terrazzo di Pod. Pian di Maggio
 - GS 10 Le biancane
 - GS 11 I calanchi
 - GS 12 L'alveo del Fiume Orcia
- Le rocce e l'uomo
 - GS 13 La cava Barbieri
 - GS 14 Le areniti con ipogei in Loc. La Macchia
- GSP** GEOSITI IN PANORAMA (GSP)
 - GSP 1 Il bacino di Radicofani nella sezione tra il Monte Amiata ed il Monte Cetona (da Pienza)
 - GSP 2 La soglia di Pienza tra Monticchiello e Montalcino (da Monticchiello)
 - GSP 3 I terrazzi di Pod. Le Rimbecchi (da Poggio Merigi Vecchio)
 - GSP 4 La discordanza di Pod. Fabbrica
 - GSP 5 I conglomerati di Pod. Bellaria
- Beni Storico-architettonici del territorio aperto
 - n. = vedi numero su tavola
 - Area di pertinenza dei beni storico-architettonici
 - Area di pertinenza degli aggregati
 - Siti di interesse archeologico
- Aree soggette a vincolo archeologico ex legge 1089/1939 (attualmente d.lgs. 42/2004)**
 - Necropoli di Castelluccio
 - Vincolo ministeriale di tutela indiretta inerente la cinta muraria di Monticchiello (avviato in data 24/01/07)
- Confine comunale

* Il tratto nero delimita le aree della Localizzazione “Pienza – Villa Apparita”.

I beni **F_7A 70-128, F_7D 71-266 (3)** siti nel Comune di Pienza, nel Regolamento Urbanistico del Comune non sono individuati con dei numeri identificativi in particolare.

Il bene **F_7A 81-6 (6,7,8,9)** sito nel Comune di Pienza, nel Regolamento Urbanistico del Comune è individuato:

- **Con il numero 90 – Apparita.**

Il bene **F_7D 70-43 (3,4)** sito nel Comune di Pienza, nel Regolamento Urbanistico del Comune è individuato:

- **Con il numero 81 – Andoline.**

TITOLO IV. LA GESTIONE E TRASFORMAZIONE URBANISTICA NELLE UTOE: ASPETTI E NORME GENERALI

Capo I. Il quadro delle trasformazioni previste per ciascuna UTOE

Art 37. UTOE 2. Centro Storico di Monticchiello

1. La gestione e trasformazione urbanistica nella UTOE 2 è prevalentemente finalizzata al mantenimento ed all'incremento della integrità fisica e funzionale del patrimonio edilizio storico, ed in particolare a:

- conservare l'integrità fisica e percettiva dell'impianto urbanistico e architettonico del centro antico e del suo contesto;

- proseguire l'attività di manutenzione e restauro del patrimonio storico-architettonico, anche promuovendone l'uso per funzioni di rango elevato e per la ricettività;

- favorire la presenza delle attività commerciali essenziali per la vita quotidiana dei residenti.

2. Nella UTOE 2 si applicano le norme previste per la componente insediativa CI1 – “Tessuti storici della città murata” di cui al Titolo I della Parte II delle presenti NTA, integrate da norme specifiche nelle aree contrassegnate in Tav. RU02 dalla sigla:

PU2 – “Recupero della Fattoria Angheben”;

A2 - “Recupero piano inferiore ex Granaio Angheben per attrezzature di interesse comune”.

Art 42. UTOE 7. Contesto figurativo di Monticchiello

1. La gestione e trasformazione urbanistica nella UTOE 7 è finalizzata:

- al mantenimento degli assetti attuali, non essendo prevista edificazione aggiuntiva diversa dagli annessi agricoli richiesti mediante PMAA, che comunque dovranno rispettare le limitazioni

localizzative e dimensionali imposte dal Vincolo Ministeriale (VTI) e s.m.i. di cui all'art. 62 nonché le prescrizioni di cui all'art. 110 delle presenti NTA.

- alla riqualificazione paesaggistica, attraverso la redazione del “Progetto di paesaggio del contesto figurativo di Monticchiello” di cui all'art. 100 delle presenti NTA;

- al completamento del percorso fuori le mura di Monticchiello.

2. Nella UTOE 7 si applicano le norme del territorio rurale. In applicazione della normativa del Vincolo Ministeriale (VTI) di cui all'art. 62 sarà ammesso il recupero dei volumi esistenti fermo restando il rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, costruttive e cromatiche tipiche del contesto storico rurale circostante.

Art 43. UTOE 8. Insediamenti rurali

1. La gestione e trasformazione urbanistica nella UTOE 8 è finalizzata al mantenimento e riqualificazione degli assetti insediativi, produttivi e paesaggistici esistenti.

2. Coerentemente alla disciplina del PS, la realizzazione di nuove residenze rurali è ammessa esclusivamente nelle porzioni della UTOE 8 ricadenti nell'Unità di Paesaggio delle Colline Argillose, mentre la realizzazione di nuovi annessi agricoli è ammessa nelle porzioni della UTOE 8 ricadenti nell'Unità di Paesaggio delle Colline Argillose e nell'UdP Rievi di Monticchiello, di S.Anna in Camprena, di Poggio S.Pietro e della Foce, ferma restando la normativa del Vincolo Ministeriale (VTI) e s.m.i., e il rispetto delle prescrizioni di cui alla Parte V delle presenti NTA.

3. Sono previsti altresì i due seguenti interventi di addizione agli insediamenti esistenti:

- PU5 - Riqualificazione area produttiva – commerciale in località Borghetto*
- PU6 - Riqualificazione caseificio in località Poggio Colombo.*

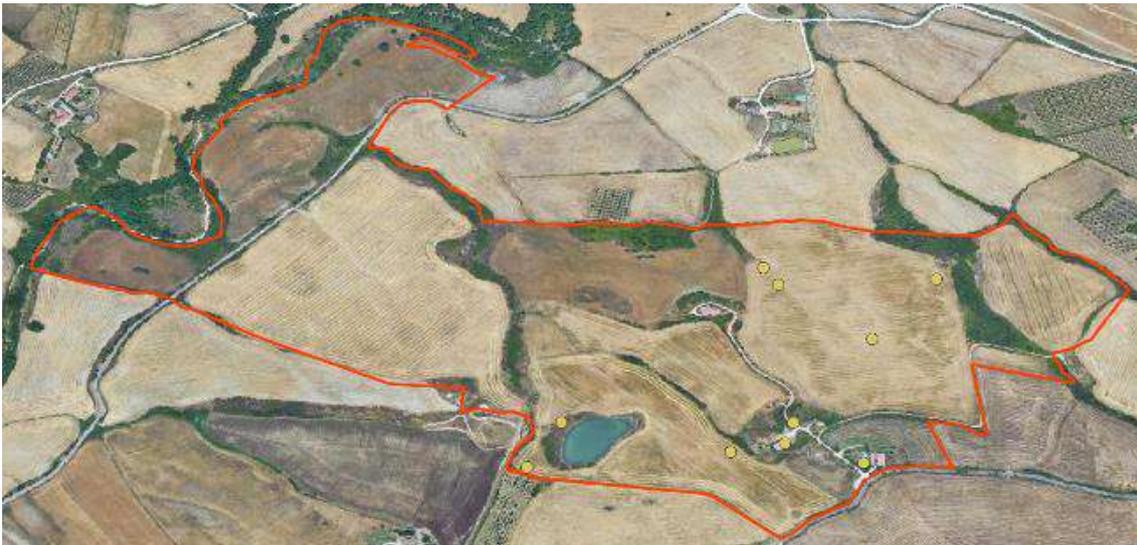
4.7.2 LOTTO 7A

4.7.2.1 Catasto Terreni

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 7A, ubicati nel Comune di Pienza, così identificati al N.C.T.

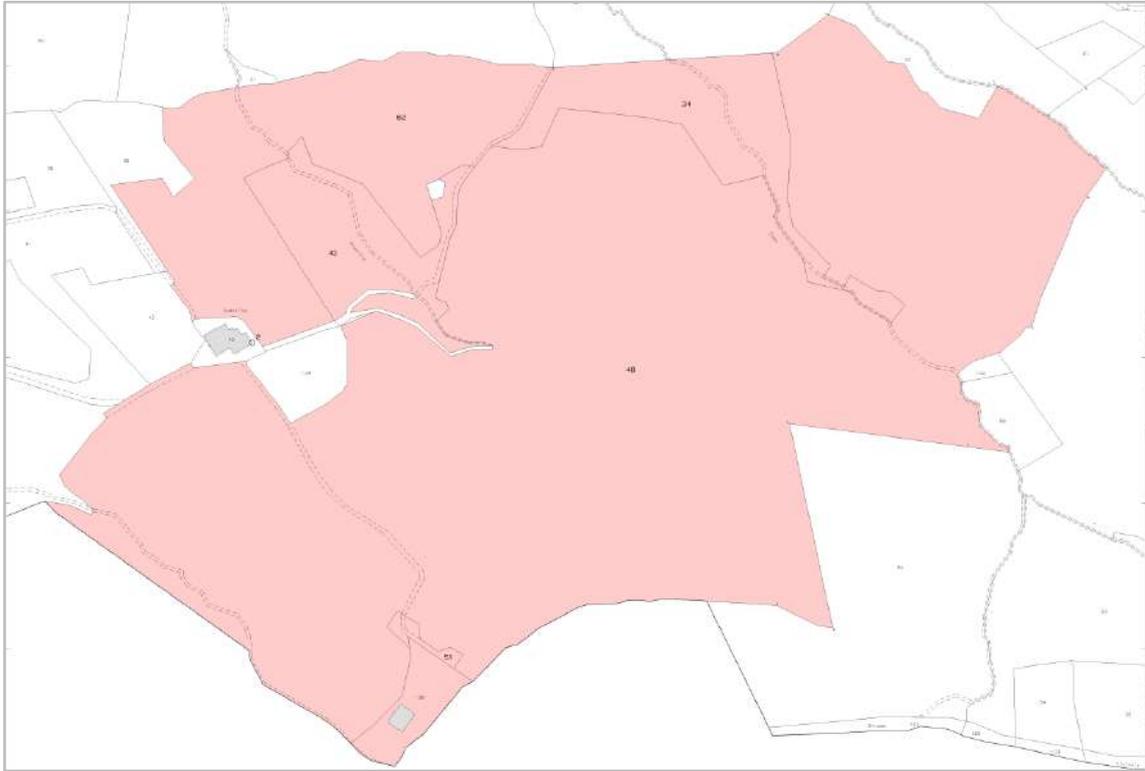
ID bene	Foglio	Particella	Qualità	Data Visura	n° visura	Criticità/Diformità
T_7A 70-34	70	34	seminativo	12/05/2023	T253490/2023	NO
T_7A 70-40	70	40	seminativo	12/05/2023	T253490/2023	NO
T_7A 70-48	70	48	seminativo	12/05/2023	T253490/2023	NO
T_7A 70-51	70	51	seminativo	12/05/2023	T253490/2023	NO
T_7A 70-62	70	62	seminativo	12/05/2023	T253490/2023	NO
T_7A 81-158	81	158	semin/uliveto	12/05/2023	T254008/2023	NO
T_7A 81-160	81	160	seminativo	12/05/2023	T254008/2023	NO
T_7A 81-5	81	5	seminativo	12/05/2023	T253818/2023	NO

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 7A nell'area



Di seguito vengono riportati gli estratti dal catasto terreni con le particelle evidenziate dei beni del catasto terreni e le pertinenze dei fabbricati (NCEU), dove esistenti.

ID bene: T_7A 70-34, T_7A 70-40, T_7A 70-48, T_7A 70-51, T_7A 70-62, F_7A 70-128



ID bene: T_7A 81-158, T_7A 81-160, T_7A 81-5, F_7A 81-6 (6,7,8,9)



4.7.2.2 Catasto Fabbricati

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 7A, ubicati nel Comune di Pienza, così identificati al N.C.E.U.

ID bene	Foglio	Part.	Sub.	Categ. Catastale	Class. e	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Visura
F_7A 81-6 (6,7,8,9)	81	6	6	C/2	1	48 mq	64 mq	44,62 €	T62692/2023 15/05/2023
	81	6	7	A/2	1	2,5 vani	43 mq	193,67 €	T63001/2023 15/05/2023
	81	6	8	A/7	U	7 vani	136 mq	1.229,17 €	T63242/2023 15/05/2023
	81	6	9	A/7	U	12 vani	291 mq	2.107,14 €	T63538/2023 15/05/2023
F_7A 70-128	70	128	-	C/2	1	172 mq	440 mq	159,89 €	T144038/2023 3 18/05/2023

Il titolo edilizio, quando presente, permette di accertare la conformità della planimetria catastale presente in atti al progetto autorizzato.

L'Art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 afferma che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo **stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto**, detta planimetria rappresenta il primo titolo abilitativo del bene. Pertanto uno studio relativo all'epoca di costruzione dell'immobile risulta fondamentale per poter verificare che, lo stesso, sia stato realizzato in un'epoca antecedente alla legge 765 del 1967.

Nella tabella sono riportate l'epoca di costruzione e la presenza in atti dei documenti necessari per poter accertare la regolarità edilizia di ciascun bene facente parte del lotto.

Tali dati sono stati ricavati anche con l'ausilio delle foto aeree storiche e delle mappe catastali storiche del progetto CASTORE, per la regione Toscana.

ID Bene	Foglio	Part.	Sub.	Epoca di costruzione	Presenza titoli edilizi in atti	Presenza di planimetria catastale di primo impianto	Criticità
F_7A 81-6 (6,7,8,9)	81	6	6	Tra il 1900 e il 1954	NO	NO	SI*
	81	6	7	Tra il 1900 e il 1954	NO	NO	SI*
	81	6	8	Tra il 1900 e il 1954	NO	NO	SI*
	81	6	9	Tra il 1900 e il 1954	NO	NO	SI*
F_7A 70-128	70	128	-	Tra il 1978 e il 1988	NO	NO	SI*

*Non è presente la planimetria di primo impianto.

Mappa OFC 1954 10K propr. IGM-RT esec. volo Gruppo Aereo Italiano ID bene: F_7A 81-6 (6,7,8,9)



Mappa OFC 1988 10K propr. RT esec. volo CGR Parma ID bene: F_7A 70-128

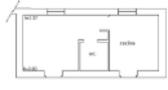
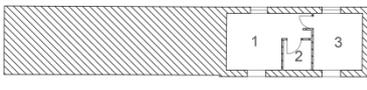


Per la verifica di rispondenza della consistenza registrata in Catasto è stato effettuato il confronto tra questa, come espressa in visura e in planimetria, con i dati di consistenza risultanti dai rilievi effettuati presso il bene.

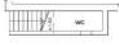
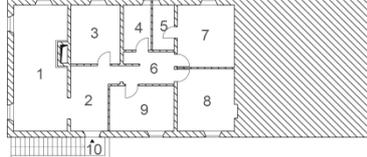
Verifica conformità catastale F_7A 81-6 (6,7,8,9) – Subalterno 6

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
<p style="text-align: center;">Piano Terra</p>	<p style="text-align: center;">Piano Terra</p>
 <p style="text-align: center;">PIANTA PIANO TERRA Sub. 6</p>	

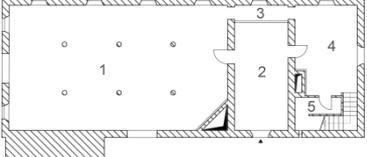
Verifica conformità catastale F_7A 81-6 (6,7,8,9) – Subalterno 7

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
<p style="text-align: center;">Piano Terra</p>	<p style="text-align: center;">Piano Terra</p>
 <p style="text-align: center;">PIANTA PIANO TERRA Sub. 7</p>	

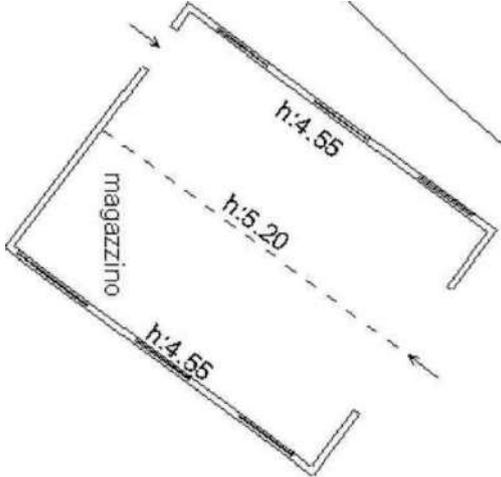
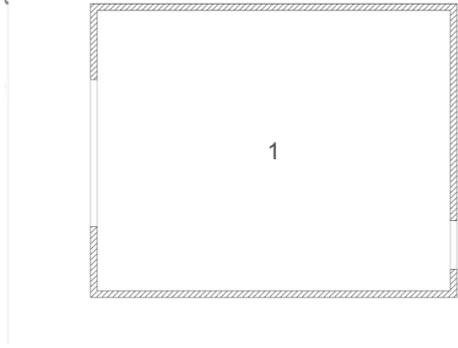
Verifica conformità catastale F_7A 81-6 (6,7,8,9) – Subalterno 8

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
<p style="text-align: center;">Piano Terra e Primo Piano</p>	<p style="text-align: center;">Piano Terra e Primo Piano</p>
 <p style="text-align: center;">PIANTA PIANO TERRA</p>  <p style="text-align: center;">PIANTA PRIMO PIANO</p>	 

Verifica conformità catastale F_7A 81-6 (6,7,8,9) – Subalterno 9

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
<p style="text-align: center;">Piano Terra e Primo Piano</p>	<p style="text-align: center;">Piano Terra e Primo Piano</p>
 <p style="text-align: center;">PIANTA PIANO TERRA</p>  <p style="text-align: center;">PIANTA PRIMO PIANO</p>	 

Verifica conformità catastale F_7A 70-128

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	

Criticità

I seguenti beni (o porzioni di beni, vedi foglio, particella e subalterno), presentano difformità per le quali si suggerisce la **presentazione di pratica DOCFA** per l'aggiornamento della planimetria, con regolarizzazione delle difformità edilizie e, comunque, previa verifica dei titoli edilizi abilitativi della consistenza effettiva rilevata:

- F_7A 81-6 (6,7,8,9), nel dettaglio il bene presenta differenze per quanto riguarda le unità immobiliari identificate al N.C.E.U. al Foglio 81, Particella 6, Subalterni 8 e 9.

4.7.2.3 Consistenze

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio delle consistenze rilevate per gli immobili del **Lotto 7A**.

Tabella delle consistenze relative ai fabbricati presenti nel lotto

ID Bene	Categoria catastale	Zona OMI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE PONDERATA (mq)*
F_7A 81-6 (6,7,8,9)	MISTA (diversi sub.)	R1 extraurbana	544,20	624,80
F_7A 70-128	C/2	R1 extraurbana	189,00	256,10
TOTALE	-	-	733,20	880,90

Nota metodologica: sono utilizzati gli stessi criteri di calcolo della superficie commerciale per immobili a destinazione residenziale e produttiva adottati da Agenzia delle Entrate per la formazione della Banca Dati OMI ([Allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare](#))

*Sono considerate anche le pertinenze (opportunamente ponderate) come giardini, resede esclusivi, e simili

Di seguito sono riportate le tabelle di dettaglio delle consistenze dei beni. Nel caso siano presenti beni F/2 – collabenti (inclusi quelli che sono stati accorpati assieme ad altri) o beni inaccessibili, per questi, non si riportano i dettagli delle consistenze (si riportano però per i beni accorpati parzialmente le superfici), pertanto il valore di superficie di cui sopra è stato determinato con l’ausilio di “Google Earth”.

Dettaglio della consistenza del bene: F_7A 81-6 (6,7,8,9) – Subalterno 6

n.	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	terra	Vano 1	6,7	8,4	100%	8,4	24,6
2		Vano 2	4,8	6,0	100%	6,0	17,6
3		Vano 3	2,1	2,6	50%	1,3	3,9
4		Vano 4	36,6	45,8	10%	4,6	13,4
TOTALE			50,2	62,8	-	20,3	59,5

Dettaglio della consistenza del bene: F_7A 81-6 (6,7,8,9) – Subalterno 7

n.	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	terra	Vano 1	16,4	22,1	100%	22,1	64,9
2		Vano 2	3,6	4,5	100%	4,5	13,2
3		Vano 3	11,8	14,8	100%	14,8	43,3
TOTALE			31,8	41,4	-	41,4	121,5

Dettaglio della consistenza del bene: F_7A 81-6 (6,7,8,9) – Subalterno 8

n.	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	primo	Vano 1	27,8	33,9	100%	33,9	111,8
2		Vano 2	11,4	13,9	100%	13,9	45,9
3		Vano 3	12,4	15,1	100%	15,1	49,9
4		Vano 4	5,4	6,6	100%	6,6	21,7
5		Vano 5	4,2	5,1	100%	5,1	16,9
6		Vano 6	6,9	8,4	100%	8,4	27,8
7		Vano 7	15,2	18,5	100%	18,5	61,2
8		Vano 8	15,2	18,5	100%	18,5	61,2
9		Vano 9	12,4	15,1	100%	15,1	49,9
10		balcone	7,3	7,3	30%	2,2	-
11	terra	vano accessorio	4,0	5,8	25%	1,5	3,2
TOTALE			122,2	148,3	-	138,8	274,0

Dettaglio della consistenza del bene: F_7A 81-6 (6,7,8,9) – Subalterno 9

n.	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)	
1	terra	Vano 1	113,7	142,7	100%	142,7	470,8	
2		Vano 2	24,4	30,6	100%	30,6	101,0	
3		Vano 3	3,6	4,5	100%	4,5	14,9	
4		Vano 4	22,6	28,4	100%	28,4	93,6	
5		Vano 5	5,2	6,5	100%	6,5	21,5	
6		Vano 6	20	24,4	100%	24,4	74,3	
7		Vano 7	3,9	4,8	100%	4,8	14,5	
8		primo	Vano 8	2,4	2,9	100%	2,9	8,9
9			Vano 9	12	14,6	100%	14,6	44,6
10			Vano 10	20,5	25,0	100%	25,0	76,2
11			Vano 11	4,8	5,8	100%	5,8	17,8
TOTALE			233,1	290,2	-	290,2	938,3	

Dettaglio della consistenza del bene: F_7A 81-6 (6,7,8,9) – Pertinenza Giardino

13	terra	Giardino	4526,0	4526,0	10%	134,1	
					2%		

Dettaglio della consistenza del bene: F_7A 70-128

n.	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Terra	Capannone	187,0	189,0	100%	189,0	926,1
TOTALE			187,0	189,0	-	189,0	926,1
13	Terra	Giardino	2601,0	2601,0	10%	67,1	
					2%		

Tabella delle consistenze relative ai terreni presenti nel lotto

ID Bene	Coltura Catastale	Regione Agraria	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)
T_7A 70-34	seminativo	7	10.910,00	1,0910
T_7A 70-40	seminativo	7	10.240,00	1,0240
T_7A 70-48	seminativo	7	165.670,00	16,5670
T_7A 70-51	seminativo	7	420,00	0,0420
T_7A 70-62	seminativo	7	27.440,00	2,7440
T_7A 81-158	semin/uliveto	7	1.040,00	0,1040
T_7A 81-160	seminativo	7	78.420,00	7,8420
T_7A 81-5	seminativo	7	19.880,00	1,9880
TOTALE	-	-	314.020,00	31,4020

4.7.2.4 Stato di conservazione dei fabbricati

I fabbricati del **Lotto 7A**, questi versano complessivamente in uno stato conservativo **discreto/buono**.

Nel dettaglio, il bene denominato **“F_7A 81-6 (6,7,8,9)”** comprende diversi immobili:

- Immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Pienza al Foglio 81, Particella 6 Subalterno 6, ad uso turistico ricettivo, in uno stato conservativo discreto/buono;
- Immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Pienza al Foglio 81, Particella 6 Subalterno 7, ad uso turistico ricettivo, in uno stato conservativo discreto/buono;
- Immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Pienza al Foglio 81, Particella 6 Subalterno 8, ad uso turistico ricettivo, in uno stato conservativo buono;
- Immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Pienza al Foglio 81, Particella 6 Subalterno 9, ad uso turistico ricettivo, in uno stato conservativo discreto/buono;

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene: **F_7A 81-6 (6,7,8,9) – Sub. 6, 7** (facenti parte dello **stesso fabbricato**).

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	3,48
Altezza max (m)	2,3
Livelli fuori terra (n)	1
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	0
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	a blocco
Destinazione d'uso prevalente	Turistico/ricettivo

Rilievo fotografico del bene F_7A 81-6 (6,7,8,9) – Subalterni 6, 7 – 31/01/2023







Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene: **F_7A 81-6 (6,7,8,9) – Sub. 6, 7** (facenti parte dello **stesso fabbricato**).

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	3,48
Altezza max (m)	2,3
Livelli fuori terra (n)	1
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	0
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	a blocco
Destinazione d'uso prevalente	Turistico/ricettivo

Rilievo fotografico del bene F_7A 81-6 (6,7,8,9) – Subalterni 8, 9 – 31/01/2023







Il bene **F_7A 81-6 (6,7,8,9)** non necessita particolarmente di **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**.

Per quanto riguarda il bene immobile **F_7A 70-128**, a destinazione autorimessa, questo versa in uno stato conservativo insufficiente.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene: **F_7A 70-128**.

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	4,5
Altezza max (m)	5,3
Livelli fuori terra (n)	1
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	0
Scale di sicurezza dedicate	
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	a blocco
Destinazione d'uso prevalente	

Rilievo fotografico del bene F_7A 70-128 - 02/02/2023



Il bene **F_7A 70-128** necessita di **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**, volti ad eseguire opere di rinnovamento e sostituzione delle finiture, nonché quelle necessarie ad integrare, sostituire o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

4.7.3 LOTTO 7C

4.7.3.1 Catasto Terreni

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 7C, ubicati nel Comune di Pienza, così identificati al N.C.T.

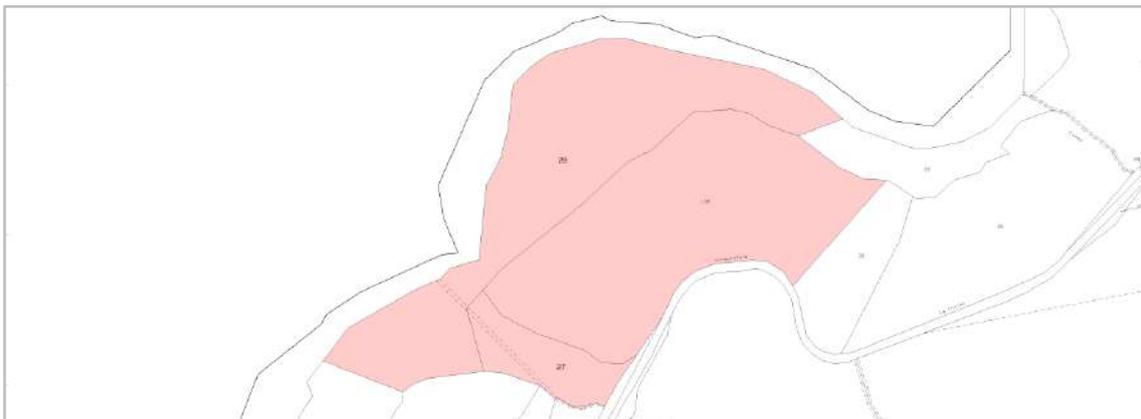
ID bene	Foglio	Particella	Qualità	Data Visura	n° visura	Criticità/Difformità
T_7C 70-109	70	109	seminativo	12/05/2023	T258317/2023	NO
T_7C 70-27	70	27	seminativo	12/05/2023	T256002/2023	NO
T_7C 70-28	70	28	seminativo	12/05/2023	T256002/2023	NO
T_7C 70-33	70	33	seminativo	12/05/2023	T256553/2023	NO
T_7C 70-35	70	35	seminativo	12/05/2023	T256861/2023	NO
T_7C 70-36	70	36	seminativo	12/05/2023	T256861/2023	NO
T_7C 70-37	70	37	seminativo	12/05/2023	T256861/2023	NO
T_7C 70-44	70	44	seminativo	12/05/2023	T257172/2023	NO
T_7C 70-45	70	45	seminativo	12/05/2023	T257172/2023	NO
T_7C 70-46	70	46	seminativo	12/05/2023	T257172/2023	NO
T_7C 70-47	70	47	seminativo	12/05/2023	T257172/2023	NO
T_7C 70-73	70	73	seminativo	12/05/2023	T257899/2023	NO
T_7C 70-80	70	80	seminativo	12/05/2023	T258040/2023	NO
T_7C 70-81	70	81	seminativo	12/05/2023	T258040/2023	NO
T_7C 81-156	81	156	seminativo	12/05/2023	T258472/2023	NO

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 7C nell'area

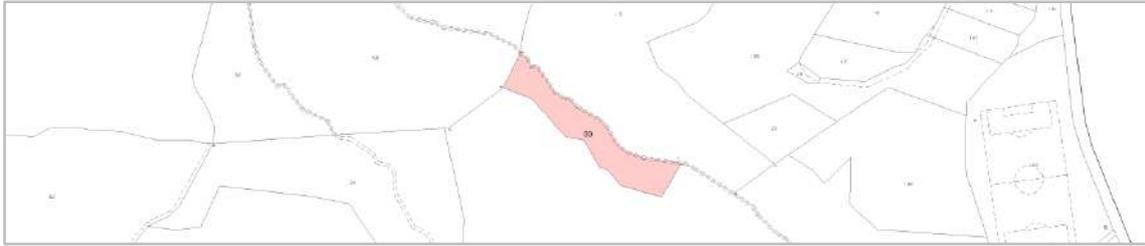


Di seguito vengono riportati gli estratti dal catasto terreni con le particelle evidenziate dei beni del catasto terreni e le pertinenze dei fabbricati (NCEU), dove esistenti.

ID bene: T_7C 70-109, T_7C 70-27, T_7C 70-28



ID bene: T_7C 70-33



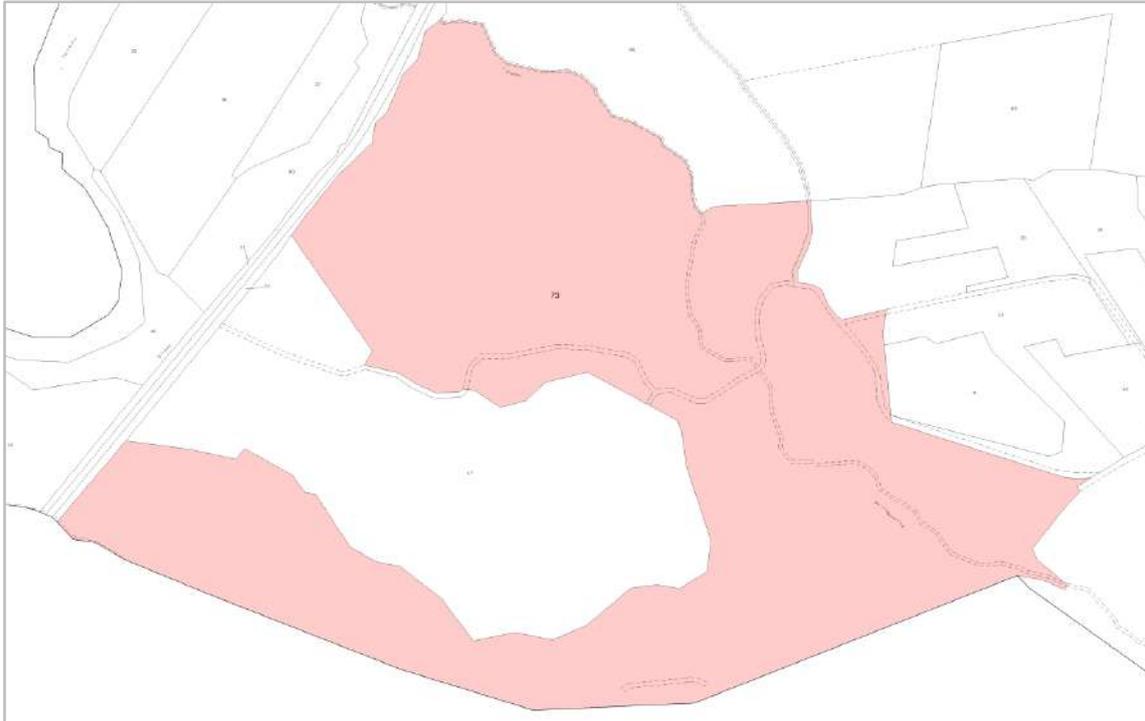
ID bene: T_7C 70-35, T_7C 70-36, T_7C 70-37, T_7C 70-80, T_7C 70-81



ID bene: T_7C 70-44, T_7C 70-45, T_7C 70-46, T_7C 70-47



ID bene: T_7C 70-73



ID bene: T_7C 81-156



4.7.3.2 Consistenze

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio delle consistenze rilevate per gli immobili del **Lotto 7C**.

Tabella delle consistenze relative ai terreni presenti nel lotto

ID Bene	Coltura Catastale	Regione Agraria	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)
T_7C 70-109	seminativo	7	21.800,00	2,1800
T_7C 70-27	seminativo	7	3.640,00	0,3640

ID Bene	Coltura Catastale	Regione Agraria	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)
T_7C 70-28	seminativo	7	20.720,00	2,0720
T_7C 70-33	seminativo	7	2.470,00	0,2470
T_7C 70-35	seminativo	7	6.630,00	0,6630
T_7C 70-36	seminativo	7	15.070,00	1,5070
T_7C 70-37	seminativo	7	3.780,00	0,3780
T_7C 70-44	seminativo	7	8.260,00	0,8260
T_7C 70-45	seminativo	7	6.970,00	0,6970
T_7C 70-46	seminativo	7	4.190,00	0,4190
T_7C 70-47	seminativo	7	48.450,00	4,8450
T_7C 70-73	seminativo	7	127.720,00	12,7720
T_7C 70-80	seminativo	7	7.230,00	0,7230
T_7C 70-81	seminativo	7	9.580,00	0,9580
T_7C 81-156	seminativo	7	2.020,00	0,2020
TOTALE	-	-	288.530,00	28,8530

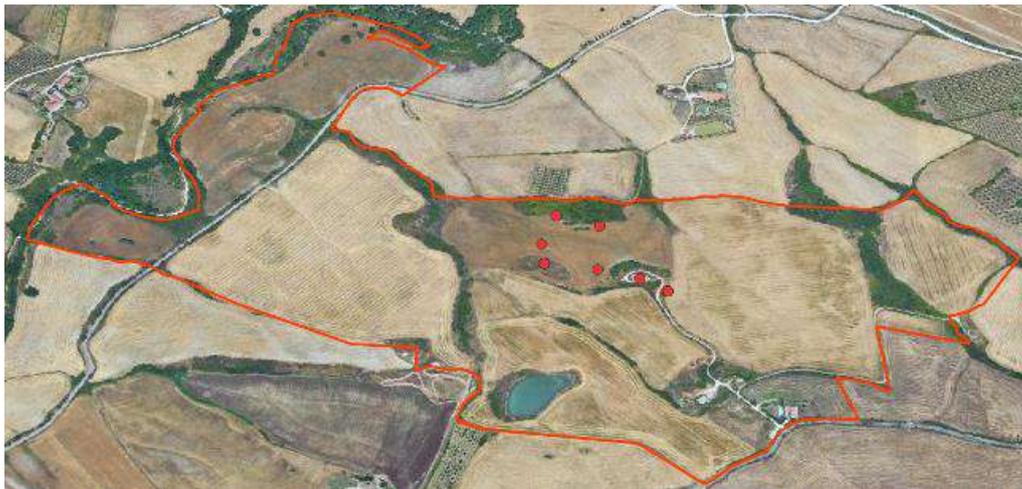
4.7.4 LOTTO 7D

4.7.4.1 Catasto Terreni

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 7D, ubicati nel Comune di Pienza, così identificati al N.C.T.

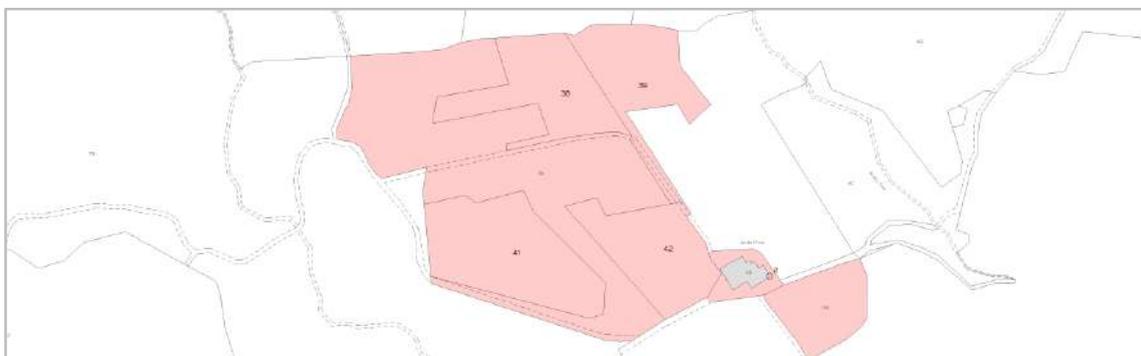
ID bene	Foglio	Particella	Qualità	Data Visura	n° visura	Criticità/Difformità
T_7D 70-134	70	134	Seminativo	12/05/2023	T261020/2023	NO
T_7D 70-38	70	38	Seminativo/Uliveto	12/05/2023	T260563/2023	NO
T_7D 70-39	70	39	Seminativo	12/05/2023	T260563/2023	NO
T_7D 70-41	70	41	Seminativo	12/05/2023	T260563/2023	NO
T_7D 70-42	70	42	Seminativo	12/05/2023	T260563/2023	NO
T_7D 70-61	70	61	Seminativo	12/05/2023	T260282/2023	NO

Localizzazione di dettaglio degli immobili del lotto 7D nell'area



Di seguito vengono riportati gli estratti dal catasto terreni con le particelle evidenziate dei beni del catasto terreni e le pertinenze dei fabbricati (NCEU), dove esistenti.

ID bene: T_7D 70-134, T_7D 70-38, T_7D 70-39, T_7D 70-41, T_7D 70-42, T_7D 70-61, F_7D 70-43 (3,4)



4.7.4.2 Catasto Fabbricati

Di seguito sono elencati i beni appartenenti al lotto 7D, ubicati nel Comune di Pienza, così identificati al N.C.E.U.

ID bene	Foglio	Part.	Sub.	Categ. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Visura
F_7D 70-43 (3,4)	70	43	3	A/4	3	12,5 vani	302 mq	839,24 €	T58775/2023 15/05/2023
	70	43	4	A/4	3	6,5 vani	189 mq	436,41 €	T59175/2023 15/05/2023
F_7D 71-266 (3)	71	266	3	A/5	3	4 vani	58 mq	185,92 €	T328254/2023 19/05/2023

Il titolo edilizio, quando presente, permette di accertare la conformità della planimetria catastale presente in atti al progetto autorizzato.

L'Art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 afferma che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo **stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto**, detta planimetria rappresenta il primo titolo abilitativo del bene. Pertanto uno studio relativo all'epoca di costruzione dell'immobile risulta fondamentale per poter verificare che, lo stesso, sia stato realizzato in un'epoca antecedente alla legge 765 del 1967.

Nella tabella sono riportate l'epoca di costruzione e la presenza in atti dei documenti necessari per poter accertare la regolarità edilizia di ciascun bene facente parte del lotto.

Tali dati sono stati ricavati anche con l'ausilio delle foto aeree storiche e delle mappe catastali storiche del progetto CASTORE, per la regione Toscana.

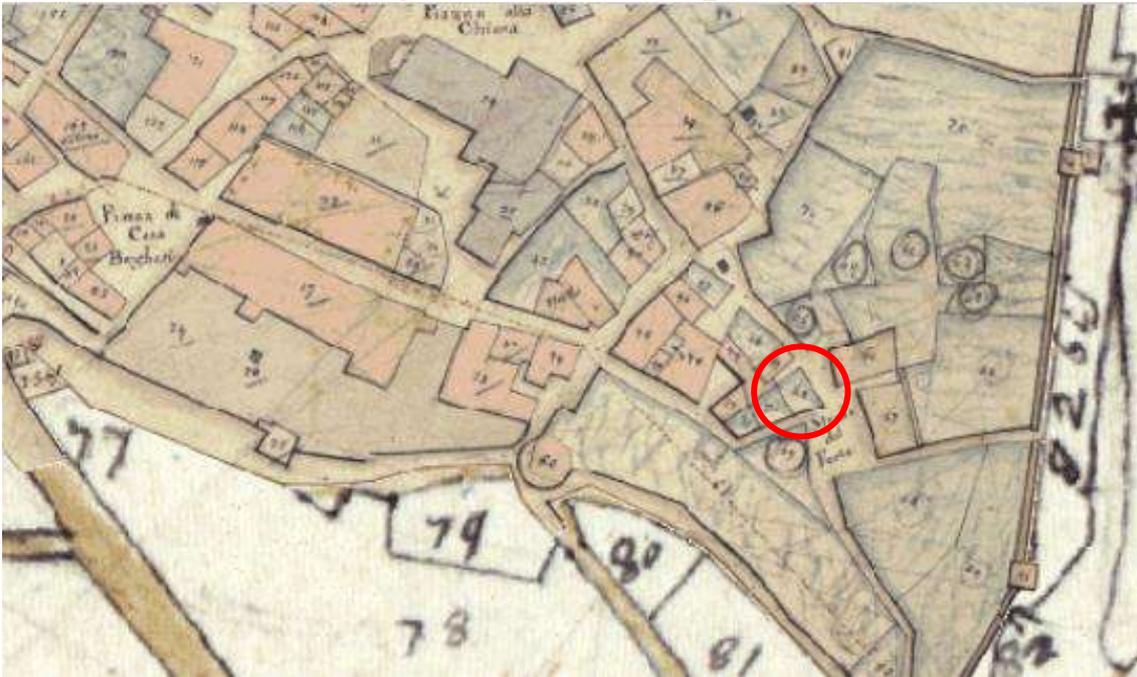
ID Bene	Foglio	Part.	Sub.	Epoca di costruzione	Presenza titoli edilizi in atti	Presenza di planimetria catastale di primo impianto	Criticità
F_7D 70-43 (3,4)	70	43	3	Prima del 1900	NO	NO	SI*
	70	43	4	Prima del 1900	NO	NO	SI*
F_7D 71-266 (3)	71	266		Prima del 1900**	NO	NO	SI*

*Non è presente la planimetria di primo impianto.

Mappa Progetto Castore con ID bene: F_7D 70-43 (3,4)



Mappa Progetto Castore con ID bene: F_7D 71-266 (3)

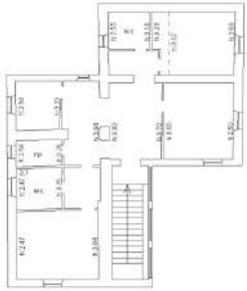
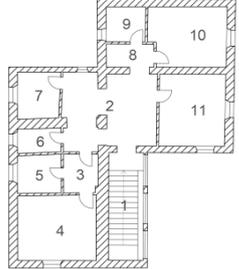


Per la verifica di rispondenza della consistenza registrata in Catasto è stato effettuato il confronto tra questa, come espressa in visura e in planimetria, con i dati di consistenza risultanti dai rilievi effettuati presso il bene.

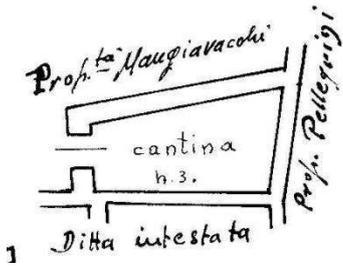
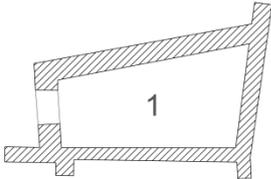
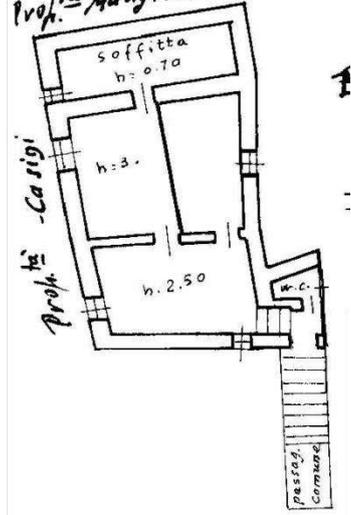
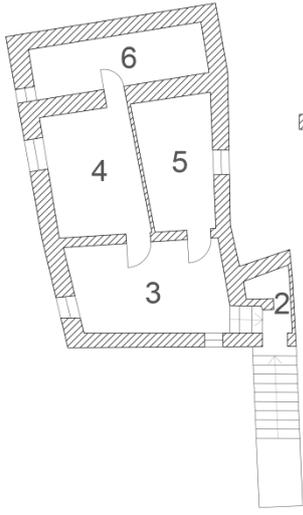
Verifica conformità catastale F_7D 70-43 (3,4) – Subalterno 3

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra

Verifica conformità catastale F_7D 70-43 (3,4) – Subalterno 4

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Primo	Piano Primo
	

Verifica conformità catastale F_7D 71-216 (3)

PLANIMETRIA CATASTALE	RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano Terra	Piano Terra
	 <p>Pianta Piano Terra</p>
Piano Primo	Piano Primo
	

Per il bene immobile F_7D 71-216 (3), durante il sopralluogo, non è stato possibile accedere al fabbricato; pertanto, non è stato possibile effettuare un rilievo della struttura.

Quindi la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi è stata realizzata attraverso la messa in scala della planimetria catastale.

4.7.4.3 Consistenze

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio delle consistenze rilevate per gli immobili del **Lotto 7D**.

Tabella delle consistenze relative ai fabbricati presenti nel lotto

ID Bene	Categoria catastale	Zona OMI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE PONDERATA (mq)*
F_7D 70-43 (3,4)	A/5	R1	567,00	575,40
F_7D 71-266 (3)	A/5	R1	102,20	74,10
TOTALE	-	-	669,20	649,50

Nota metodologica: sono utilizzati gli stessi criteri di calcolo della superficie commerciale per immobili a destinazione residenziale e commerciale adottati da Agenzia delle Entrate per la formazione della Banca Dati OMI ([Allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare](#))

*Sono considerate anche le pertinenze (opportunamente ponderate) come giardini, resede esclusivi, e simili

Di seguito sono riportate le tabelle di dettaglio delle consistenze dei beni. Nel caso siano presenti beni F/2 – collabenti (inclusi quelli che sono stati accorpati assieme ad altri) o beni inaccessibili, per questi, non si riportano i dettagli delle consistenze (si riportano però per i beni accorpati parzialmente le superfici), pertanto il valore di superficie di cui sopra è stato determinato con l’ausilio di “Google Earth”.

Dettaglio della consistenza del bene: F_7D 70-43 (3,4) – Subalterno 3

n.	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	primo	Vano 1	14,8	18,9	100%	18,9	50,3
2		Vano 2	41,4	52,9	100%	52,9	158,7
3		Vano 3	23,5	30,0	100%	30,0	82,9
4		Vano 4	6,1	7,8	100%	7,8	19,5
5		Vano 5	4,4	5,6	100%	5,6	21,1
6		Vano 6	14,6	18,7	100%	18,7	46,6
7		Vano 7	4,6	5,9	100%	5,9	14,7
8		Vano 8	36,4	46,5	100%	46,5	158,1
9		Vano 9	63,0	80,5	100%	80,5	239,8
10		Vano 10	28,0	35,8	100%	35,8	125,2
11		Locale impianti	3,2	4,1	25%	1,0	3,2
12		Balcone	55,9	71,4	30%	21,4	57,8
TOTALE			295,9	378,0	-	324,9	977,9

Dettaglio della consistenza del bene: F_7D 70-43 (3,4) – Subalterno 4

n.	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	primo	Vano 1	15,8	24,2	100%	24,2	96,7
2		Vano 2	28,6	43,8	100%	43,8	166,3
3		Vano 3	5,6	8,6	100%	8,6	27,4
4		Vano 4	21,6	33,1	100%	33,1	104,1
5		Vano 5	7,1	10,9	100%	10,9	40,7
6		Vano 6	4,5	6,9	100%	6,9	20,0
7		Vano 7	8,3	12,7	100%	12,7	36,8
8		Vano 8	4,7	7,2	100%	7,2	20,1
9		Vano 9	5,8	8,9	100%	8,9	28,0
10		Vano 10	19,3	29,5	100%	29,5	85,7
11		Vano 11	2,2	3,4	100%	3,4	9,4
TOTALE			123,5	189,0	-	189,0	635,4

Dettaglio della consistenza del bene: F_7D 70-43 (3,4) – Pertinenza Giardino

13	primo	Giardino	805,0	805,0	10%	61,5
					2%	

Dettaglio della consistenza del bene: F_7D 71-266 (3)

n.	Piano	Ambienti	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)	Volume (mc)
1	Terra	Cantina	16,6	28,0	25%	7,0	21,0
2	Primo	Vano 1	3,0	4,5	100%	4,5	11,2
3		Vano 2	14,8	22,2	100%	22,2	55,5
4		Vano 3	12,2	18,3	100%	18,3	54,9
5		Vano 4	10,0	15,0	100%	15,0	45,0
6		Vano 5	9,5	14,2	50%	7,1	5,0
TOTALE			66,1	102,2	-	74,1	192,5

Tabella delle consistenze relative ai terreni presenti nel lotto

ID Bene	Coltura Catastale	Regione Agraria	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)
T_7D 70-134	Seminativo	7	2.800,00	0,2800
T_7D 70-38	Seminativo/Uliveto	7	4.640,00	0,4640
T_7D 70-39	Seminativo	7	4.260,00	0,4260
T_7D 70-41	Seminativo	7	6.150,00	0,6150
T_7D 70-42	Seminativo	7	4.310,00	0,4310

ID Bene	Coltura Catastale	Regione Agraria	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)
T_7D 70-61	Seminativo	7	16.480,00	1,6480
TOTALE	-	-	38.640,00	3,8640

4.7.4.4 Stato di conservazione dei fabbricati

I fabbricati del **Lotto 7D**, questi versano complessivamente in uno stato conservativo **insufficiente**.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche tipologiche del bene **F_7D 70-43 (3,4) - Foglio 70 Particella 43 Subalterno 3 e 4**.

Dati dimensionali e caratteristiche del fabbricato	
Altezza minima (m)	2,35
Altezza max (m)	8
Livelli fuori terra (n)	2
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	1
Scale di sicurezza dedicate	NO
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	A blocco
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale

Rilievo fotografico del bene F_7D 70-43 (3,4) - Foglio 70 Particella 43 Subalterno 3 e 4 - 02/02/2023





Il bene **F_7D 70-43 (3,4)** necessita di **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**, volti ad eseguire opere di rinnovamento e sostituzione delle finiture, nonché quelle necessarie ad integrare, sostituire o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Per quanto riguarda il bene immobile **F_7D 71-266 (3)** (per cui non è stato possibile effettuare un sopralluogo), a destinazione d'uso studio dentistico, questo stando alle informazioni reperite in loco, risulta versare in uno stato conservativo discreto.

RELAZIONE DI DUE DILIGENZE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA
“VAL D’ORCIA”
SEZIONE 4

Beni immobili nei comuni di:
MONTEPULCIANO, PIENZA, CASTIGLIONE D’ORCIA

Patrimonio di:



TRIBUNALE DI PISA
Sezione Fallimentare

Giudice Delegato [REDACTED]

Composizione crisi da sovra indebitamento L. n. 3/2012
Provvedimento RG n. 1498/2021 – Liquidazione Patrimonio del Debitore

APRILE 2024

SOMMARIO

5	STATO LOCATIVO	3
6	VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI	11
6.1	VALORI DI MERCATO	11
6.1.1	FABBRICATI	11
6.1.2	TERRENI.....	13
6.2	VALORE FINALE DI STIMA	14

5 STATO LOCATIVO

La maggior parte degli immobili oggetto di perizia sono locati in forza dei seguenti contratti:

ID	REGIST.	TRASC.	LOCATORI	AFFITTUARI	DURATA (*)	INIZIO AFFITTO	FINE AFFITTO	CANONE ANNUO ORIGINARIO (euro)	CANONE ANNUO ADEGUATO (euro)
1	Arezzo 8/05/2017 n. 4647	Montepulciano 8/05/2017 Reg. Gen. 1868 Reg. Part. 1349	[REDACTED]	[REDACTED]	15	02/05/2017	01/05/2032	45.000,00	66.515,00
2	Arezzo 8/05/2017 n. 4643	Montepulciano 8/05/2017 Reg. Gen. 1867 Reg. Part. 1384	[REDACTED]	[REDACTED]	15	02/05/2017	01/05/2032	8.500,00	23.741,00
3	Arezzo 8/05/2017 n. 4637	Montepulciano 8/05/2017 Reg. Gen. 1866 Reg. Part. 1347	[REDACTED]	[REDACTED]	15	02/05/2017	01/05/2032	4.300,00	4.300,00

(*) Nota:

Sono stati predisposti atti di **variazione delle durate dei contratti**, dietro espressa richiesta del liquidatore dott. Moretti avente ad oggetto una volontaria riduzione della durata dei contratti di 5 anni (da 20 anni a 15 anni, scadenza dal 2037 al 2032), con l'obiettivo di ottenere un innalzamento dei valori dei beni immobili di non meno del 10-15% (circa 1 milione di euro di maggior valore atteso) e, conseguentemente, di ottenere benefici riflessi sulla percentuale di soddisfazione dei creditori.

Gli atti di rettifica delle durate sono i seguenti:

1. Atto Notaio [REDACTED] Rep. 6389, Racc. 4330 del 17.05.2022, Registrato a Pisa il 23.03.2022 al n. 2866/1T ed annotato a Montepulciano il 30.03.2022 al n. 1325/174
2. Atto Notaio [REDACTED] Rep. 6387, Racc. 4328 del 17.05.2022, Registrato a Pisa il 23.03.2022 al n. 2864/1T ed annotato a Montepulciano il 30.03.2022 al n. 1323/172
3. Notaio [REDACTED] Rep. 6388, Racc. 4329 del 17.05.2022, Registrato a Pisa il 23.03.2022 al n. 2865/1T ed annotato a Montepulciano il 30.03.2022 al n. 1324/173

Nel corso di elaborazione della presente stima è stata effettuata una **verifica di congruità** dei predetti valori locativi, basata sia su valutazioni agronomiche che su comparazioni dei valori di mercato (si veda **Allegato 9**).

Conseguentemente, le conduttrici hanno formulato una proposta di **adeguamento del canone**, limitatamente a due contratti su tre, valevole per la durata residua di validità degli stessi, che il liquidatore [REDACTED] ed il Giudice delegato [REDACTED] hanno ritenuto di accettare, rilevato il parere dei CTU incaricati circa la congruità dell'adeguamento proposto ed, in particolare, nell'importante ottica di convenienza del mantenimento in buono stato conservativo e manutentivo dei numerosi e variegati beni, attualmente assicurato dalle affittuarie.

Pertanto, ai fini della presente valutazione estimativa, ed in particolare ai fini della determinazione del valore dei beni locati secondo il criterio economico-reddituale, come appresso meglio dettagliato, sono stati considerati:

- come valori dei redditi lordi generati dall'asset, i valori dei canoni adeguati riportati in tabella;
- come redditività attesa, il risultato della predetta verifica.

Nella seguente tabella sono riportati tutti gli immobili oggetto di perizia con l'indicazione del contratto di locazione, tra i tre di cui sopra, di cui fanno parte.

La quota di canone di affitto riferita ad ogni bene è calcolata con criterio proporzionale al valore di mercato stimato, come riportato nel successivo **Paragrafo 6.2**.

LOTTO	ID_BENE	TIPO	ID CONTRATTO	QUOTA CANONE AFFITTO
1C	T_1C 88-15 ()	Terreno	1	€ 0,21
1C	T_1C 88-16 ()	Terreno	1	€ 12,01
1C	T_1C 88-18 ()	Terreno	1	€ 1,11
1C	T_1C 88-21 ()	Terreno	1	€ 5,27
1C	T_1C 88-23 ()	Terreno	1	€ 1,60
1C	T_1C 88-24 ()	Terreno	1	€ 0,34
1C	T_1C 88-25 ()	Terreno	1	€ 910,64
1C	T_1C 88-29 ()	Terreno	1	€ 0,33
1C	T_1C 88-31 ()	Terreno	1	€ 2,16
1C	T_1C 89-19 ()	Terreno	1	€ 270,95
1C	T_1C 89-51 ()	Terreno	1	€ 1.082,55
2B	F_2B 89-132 ()	Fabbricato	1	€ 176,34
2B	F_2B 89-40 (3)	Fabbricato	1	€ 1.821,61
2B	F_2B 89-40 (4)	Fabbricato	1	€ 1.980,16
2B	F_2B 89-45 ()	Fabbricato	1	€ 34,88
2B	T_2B 89-21 ()	Terreno	1	€ 32,63
2B	T_2B 89-22 ()	Terreno	1	€ 100,11
2B	T_2B 89-23 ()	Terreno	1	€ 69,27
2B	T_2B 89-33 ()	Terreno	1	€ 6,37
2B	T_2B 89-35 ()	Terreno	1	€ 23,75
2B	T_2B 89-37 ()	Terreno	1	€ 10,47
2B	T_2B 89-38 ()	Terreno	1	€ 1,98
2B	T_2B 89-42 ()	Terreno	1	€ 6,28
2B	T_2B 89-43 ()	Terreno	1	€ 111,84
2B	T_2B 89-46 ()	Terreno	1	€ 10,01
2B	T_2B 89-47 ()	Terreno	1	€ 121,83
2B	T_2B 89-48 ()	Terreno	1	€ 7,77
2B	T_2B 89-49 ()	Terreno	1	€ 59,76
2B	T_2B 89-50 ()	Terreno	1	€ 199,89
2B	T_2B 89-51 ()	Terreno	1	€ 87,08
2B	T_2B 89-52 ()	Terreno	1	€ 63,67
2B	T_2B 89-54 ()	Terreno	1	€ 30,22
2B	T_2B 89-80 ()	Terreno	1	€ 42,67
2B	T_2B 89-82 ()	Terreno	1	€ 25,29
2B	T_2B 89-85 ()	Terreno	1	€ 17,91
2C	T_2C 102-27 ()	Terreno	1	€ 56,81
2C	T_2C 102-75 ()	Terreno	1	€ 65,58
2C	T_2C 115-10 ()	Terreno	1	€ 2,21
2C	T_2C 115-15 ()	Terreno	1	€ 2,43
2C	T_2C 115-16 ()	Terreno	1	€ 15,25
2C	T_2C 115-25 ()	Terreno	1	€ 1,90
2C	T_2C 72-20 ()	Terreno	1	€ 27,76
2C	T_2C 72-26 ()	Terreno	1	€ 29,54
2C	T_2C 72-34 ()	Terreno	1	€ 11,15
2C	T_2C 88-1 ()	Terreno	1	€ 45,04
2C	T_2C 88-3 ()	Terreno	1	€ 153,98
2C	T_2C 89-114 ()	Terreno	1	€ 28,32
2C	T_2C 89-116 ()	Terreno	1	€ 26,38
2C	T_2C 89-121 ()	Terreno	1	€ 47,67
2C	T_2C 89-123 ()	Terreno	1	€ 24,64

LOTTO	ID_BENE	TIPO	ID CONTRATTO	QUOTA CANONE AFFITTO
2C	T_2C 89-125 ()	Terreno	1	€ 270,51
2C	T_2C 89-15 ()	Terreno	1	€ 3,34
2C	T_2C 89-16 ()	Terreno	1	€ 11,62
2C	T_2C 89-19 ()	Terreno	1	€ 3,72
2C	T_2C 89-20 ()	Terreno	1	€ 53,87
2C	T_2C 89-25 ()	Terreno	1	€ 2,61
2C	T_2C 89-26 ()	Terreno	1	€ 2,38
2C	T_2C 89-27 ()	Terreno	1	€ 74,51
2C	T_2C 89-28 ()	Terreno	1	€ 12,00
2C	T_2C 89-29 ()	Terreno	1	€ 15,64
2C	T_2C 89-30 ()	Terreno	1	€ 34,39
2C	T_2C 89-44 ()	Terreno	1	€ 0,72
2C	T_2C 89-55 ()	Terreno	1	€ 0,48
2C	T_2C 89-56 ()	Terreno	1	€ 1,07
2C	T_2C 89-57 ()	Terreno	1	€ 2,41
2C	T_2C 89-58 ()	Terreno	1	€ 2,51
2C	T_2C 89-60 ()	Terreno	1	€ 4,33
2C	T_2C 89-61 ()	Terreno	1	€ 2,93
2C	T_2C 89-62 ()	Terreno	1	€ 5,68
2C	T_2C 89-63 ()	Terreno	1	€ 4,02
2C	T_2C 89-67 ()	Terreno	1	€ 31,62
2C	T_2C 89-76 ()	Terreno	1	€ 1,16
2C	T_2C 89-77 ()	Terreno	1	€ 4,39
2C	T_2C 89-83 ()	Terreno	1	€ 37,31
2C	T_2C 89-86 ()	Terreno	1	€ 7,53
2C	T_2C 89-87 ()	Terreno	1	€ 1,73
2C	T_2C 89-88 ()	Terreno	1	€ 7,96
2C	T_2C 89-89 ()	Terreno	1	€ 3,24
2D	F_2D 115-113 (1,3)	Fabbricato	1	€ 725,85
2D	T_2D 114-23 ()	Terreno	1	€ 7,36
2D	T_2D 114-39 ()	Terreno	1	€ 3,32
2D	T_2D 115-26 ()	Terreno	1	€ 8,72
3A	F_3A 101-36/65 (n.8)	Fabbricato	1	€ 11.589,36
3A	T_3A 101-1 ()	Terreno	3	€ 24,52
3A	T_3A 101-13 ()	Terreno	3	€ 139,07
3A	T_3A 101-2 ()	Terreno	3	€ 6,64
3A	T_3A 101-3 ()	Terreno	3	€ 1.000,74
3A	T_3A 101-4 ()	Terreno	3	€ 279,04
3A	T_3A 101-67 ()	Terreno	3	€ 1.225,22
3A	T_3A 113-10 ()	Terreno	1	€ 6,27
3A	T_3A 113-12 ()	Terreno	1	€ 1,11
3A	T_3A 113-14 ()	Terreno	1	€ 60,90
3A	T_3A 113-38 ()	Terreno	1	€ 1,26
3A	T_3A 113-39 ()	Terreno	1	€ 0,76
3A	T_3A 113-41 ()	Terreno	1	€ 0,16
3A	T_3A 118-73 ()	Terreno	1	€ 87,96
3A	T_3A 118-74 ()	Terreno	1	€ 180,98
3A	T_3A 119-32 ()	Terreno	1	€ 10,26
3A	T_3A 92-20 ()	Terreno	3	€ 895,89
3A	T_3A 92-23 ()	Terreno	3	€ 69,57
3A	T_3A 92-24 ()	Terreno	3	€ 15,33
3A	T_3A 92-35 ()	Terreno	3	€ 100,32

LOTTO	ID_BENE	TIPO	ID CONTRATTO	QUOTA CANONE AFFITTO
3A	T_3A 92-9 ()	Terreno	3	€ 543,65
3D	F_3D 115-117 (1)	Fabbricato	0	€ 0,00
3D	F_3D 115-117 (2)	Fabbricato	0	€ 0,00
3D	F_3D 115-117 (3)	Fabbricato	0	€ 0,00
3D	F_3D 115-117 (4)	Fabbricato	0	€ 0,00
3D	F_3D 115-117 (5,6)	Fabbricato	0	€ 0,00
4C	T_4C 73-125 ()	Terreno	2	€ 47,54
4C	T_4C 73-126 ()	Terreno	2	€ 41,04
4C	T_4C 73-127 ()	Terreno	1	€ 3,59
4C	T_4C 73-49 ()	Terreno	2	€ 53,07
4C	T_4C 73-52 ()	Terreno	2	€ 3,46
4C	T_4C 73-53 ()	Terreno	2	€ 164,94
4C	T_4C 73-54 ()	Terreno	2	€ 368,37
4C	T_4C 73-59 ()	Terreno	2	€ 12,41
4C	T_4C 73-63 ()	Terreno	2	€ 333,03
4C	T_4C 73-67 ()	Terreno	1	€ 78,89
4C	T_4C 73-68 ()	Terreno	1	€ 0,38
4C	T_4C 73-71 ()	Terreno	2	€ 15,85
4C	T_4C 73-72 ()	Terreno	2	€ 14,51
4C	T_4C 73-73 ()	Terreno	2	€ 18,90
4C	T_4C 73-74 ()	Terreno	2	€ 38,75
4C	T_4C 73-78 ()	Terreno	2	€ 269,18
4C	T_4C 73-80 ()	Terreno	2	€ 11,36
4C	T_4C 73-83 ()	Terreno	2	€ 160,46
4C	T_4C 73-93 ()	Terreno	2	€ 148,81
4C	T_4C 75-79 ()	Terreno	2	€ 119,99
4C	T_4C 83-136 ()	Terreno	2	€ 22,43
4C	T_4C 83-137 ()	Terreno	2	€ 369,78
4C	T_4C 85-1 ()	Terreno	2	€ 34,55
4C	T_4C 85-2 ()	Terreno	2	€ 40,66
4C	T_4C 85-3 ()	Terreno	2	€ 287,12
4C	T_4C 85-40 ()	Terreno	2	€ 68,73
4C	T_4C 85-41 ()	Terreno	2	€ 73,40
4C	T_4C 85-5 ()	Terreno	2	€ 805,81
4C	T_4C 86-1 ()	Terreno	1	€ 169,23
4C	T_4C 86-10 ()	Terreno	1	€ 19,82
4C	T_4C 86-103 ()	Terreno	1	€ 9,52
4C	T_4C 86-14 ()	Terreno	1	€ 94,64
4C	T_4C 86-4 ()	Terreno	1	€ 42,35
4C	T_4C 86-46 ()	Terreno	1	€ 4,24
4C	T_4C 86-48 ()	Terreno	1	€ 1,79
4C	T_4C 86-49 ()	Terreno	1	€ 2,61
4C	T_4C 86-50 ()	Terreno	1	€ 10,21
4C	T_4C 86-51 ()	Terreno	1	€ 1,09
4C	T_4C 86-52 ()	Terreno	1	€ 208,44
4C	T_4C 86-54 ()	Terreno	1	€ 0,47
4C	T_4C 86-60 ()	Terreno	1	€ 0,22
4C	T_4C 86-7 ()	Terreno	1	€ 28,72
4C	T_4C 86-78 ()	Terreno	1	€ 9,50
4C	T_4C 86-79 ()	Terreno	1	€ 3,64
4C	T_4C 86-81 ()	Terreno	1	€ 2,14
4C	T_4C 86-9 ()	Terreno	1	€ 5,32

LOTTO	ID_BENE	TIPO	ID CONTRATTO	QUOTA CANONE AFFITTO
4D	F_4D 73-122 (2,3,4)	Fabbricato	0	€ 0,00
4D	F_4D 73-309 ()	Fabbricato	1	€ 1.314,76
4D	F_4D 86-113 ()	Fabbricato	1	€ 431,03
4D	F_4D 86-53 (3,5)	Fabbricato	1	€ 3.177,36
4D	T_4D 73-124 ()	Terreno	2	€ 0,88
4D	T_4D 73-197 ()	Terreno	2	€ 135,70
4D	T_4D 73-198 ()	Terreno	2	€ 12,07
4D	T_4D 73-200 ()	Terreno	1	€ 16,86
4D	T_4D 73-99 ()	Terreno	2	€ 9,83
4D	T_4D 83-79 ()	Terreno	2	€ 13,28
4D	T_4D 83-81 ()	Terreno	2	€ 6,64
4D	T_4D 83-82 ()	Terreno	2	€ 0,04
4D	T_4D 83-83 ()	Terreno	2	€ 55,46
4D	T_4D 86-100 ()	Terreno	1	€ 1,63
4D	T_4D 86-55 ()	Terreno	1	€ 1,41
4D	T_4D 86-59 ()	Terreno	1	€ 1,19
4D	T_4D 86-70 ()	Terreno	1	€ 0,29
4D	T_4D 86-82 ()	Terreno	1	€ 1,84
4D	T_4D 86-83 ()	Terreno	1	€ 0,26
4D	T_4D 86-84 ()	Terreno	1	€ 0,10
4D	T_4D 86-85 ()	Terreno	1	€ 4,24
4D	T_4D 86-86 ()	Terreno	1	€ 1,14
4D	T_4D 86-89 ()	Terreno	1	€ 0,08
4D	T_4D 86-91 ()	Terreno	1	€ 1,90
4D	T_4D 86-94 ()	Terreno	1	€ 1,76
4D	T_4D 86-95 ()	Terreno	1	€ 1,02
4D	T_4D 86-96 ()	Terreno	1	€ 3,21
4D	T_4D 86-99 ()	Terreno	1	€ 2,44
5B	F_5B 72-12 (1,2,3,4)	Fabbricato	1	€ 1.755,18
5B	F_5B 72-43 ()	Fabbricato	1	€ 1.116,87
5B	F_5B 72-47 ()	Fabbricato	1	€ 11.310,90
5B	T_5B 72-10 ()	Terreno	1	€ 5,60
5B	T_5B 72-13 ()	Terreno	1	€ 136,89
5B	T_5B 72-14 ()	Terreno	1	€ 169,77
5B	T_5B 72-15 ()	Terreno	1	€ 138,05
5B	T_5B 72-16 ()	Terreno	1	€ 60,14
5B	T_5B 72-17 ()	Terreno	1	€ 129,65
5B	T_5B 72-18 ()	Terreno	1	€ 320,08
5B	T_5B 72-19 ()	Terreno	1	€ 100,69
5B	T_5B 72-46 ()	Terreno	1	€ 107,55
5B	T_5B 72-6 ()	Terreno	1	€ 164,36
5B	T_5B 72-7 ()	Terreno	1	€ 271,57
5B	T_5B 72-8 ()	Terreno	1	€ 6,23
5B	T_5B 73-3 ()	Terreno	1	€ 49,28
5B	T_5B 74-3 ()	Terreno	1	€ 16,70
5C	F_5C 89-133 ()	Fabbricato	1	€ 1.076,30
5C	F_5C 89-134 ()	Fabbricato	1	€ 850,03
5C	T_5C 72-1 ()	Terreno	1	€ 454,75
5C	T_5C 72-2 ()	Terreno	1	€ 398,47
5C	T_5C 72-21 ()	Terreno	1	€ 134,37
5C	T_5C 72-22 ()	Terreno	1	€ 657,97
5C	T_5C 72-23 ()	Terreno	1	€ 96,44

LOTTO	ID_BENE	TIPO	ID CONTRATTO	QUOTA CANONE AFFITTO
5C	T_5C 72-24 ()	Terreno	1	€ 13,76
5C	T_5C 72-25 ()	Terreno	1	€ 46,19
5C	T_5C 72-27 ()	Terreno	1	€ 145,82
5C	T_5C 72-28 ()	Terreno	1	€ 22,35
5C	T_5C 72-3 ()	Terreno	1	€ 621,29
5C	T_5C 72-32 ()	Terreno	1	€ 20,08
5C	T_5C 72-4 ()	Terreno	1	€ 344,94
5C	T_5C 72-5 ()	Terreno	1	€ 64,10
5C	T_5C 73-11 ()	Terreno	1	€ 35,62
5C	T_5C 73-12 ()	Terreno	1	€ 121,01
5C	T_5C 73-13 ()	Terreno	1	€ 26,21
5C	T_5C 73-14 ()	Terreno	1	€ 109,09
5C	T_5C 73-15 ()	Terreno	1	€ 194,87
5C	T_5C 73-16 ()	Terreno	1	€ 102,28
5C	T_5C 73-17 ()	Terreno	1	€ 12,12
5C	T_5C 73-21 ()	Terreno	1	€ 11,44
5C	T_5C 73-22 ()	Terreno	1	€ 58,60
5C	T_5C 73-23 ()	Terreno	1	€ 160,21
5C	T_5C 73-24 ()	Terreno	1	€ 53,92
5C	T_5C 73-25 ()	Terreno	1	€ 13,52
5C	T_5C 73-27 ()	Terreno	1	€ 121,79
5C	T_5C 73-29 ()	Terreno	1	€ 57,25
5C	T_5C 73-31 ()	Terreno	1	€ 211,21
5C	T_5C 73-33 ()	Terreno	1	€ 143,05
5C	T_5C 73-35 ()	Terreno	1	€ 353,05
5C	T_5C 73-4 ()	Terreno	1	€ 228,75
5C	T_5C 73-5 ()	Terreno	1	€ 98,28
5C	T_5C 73-6 ()	Terreno	1	€ 169,72
5C	T_5C 74-10 ()	Terreno	1	€ 97,46
5C	T_5C 74-11 ()	Terreno	1	€ 56,57
5C	T_5C 74-12 ()	Terreno	1	€ 90,99
5C	T_5C 74-13 ()	Terreno	1	€ 206,31
5C	T_5C 74-14 ()	Terreno	1	€ 389,93
5C	T_5C 74-15 ()	Terreno	1	€ 147,51
5C	T_5C 74-16 ()	Terreno	1	€ 99,92
5C	T_5C 74-17 ()	Terreno	1	€ 75,59
5C	T_5C 74-18 ()	Terreno	1	€ 326,28
5C	T_5C 74-4 ()	Terreno	1	€ 51,99
5C	T_5C 74-5 ()	Terreno	1	€ 61,54
5C	T_5C 74-6 ()	Terreno	1	€ 236,28
5C	T_5C 74-7 ()	Terreno	1	€ 63,38
5C	T_5C 74-9 ()	Terreno	1	€ 14,24
5C	T_5C 89-1 ()	Terreno	1	€ 13,03
5C	T_5C 89-10 ()	Terreno	1	€ 124,88
5C	T_5C 89-2 ()	Terreno	1	€ 642,77
5C	T_5C 89-24 ()	Terreno	1	€ 7,48
5C	T_5C 89-3 ()	Terreno	1	€ 2,27
5C	T_5C 89-4 ()	Terreno	1	€ 7,06
5C	T_5C 89-5 ()	Terreno	1	€ 145,10
5C	T_5C 89-59 ()	Terreno	1	€ 0,39
5C	T_5C 89-6 ()	Terreno	1	€ 63,14
5C	T_5C 89-7 ()	Terreno	1	€ 465,95

LOTTO	ID_BENE	TIPO	ID CONTRATTO	QUOTA CANONE AFFITTO
5C	T_5C 89-8 ()	Terreno	1	€ 46,48
5C	T_5C 89-81 ()	Terreno	1	€ 150,60
5C	T_5C 89-9 ()	Terreno	1	€ 34,47
5C	T_5C 89-90 ()	Terreno	1	€ 0,82
5C	T_5C 89-91 ()	Terreno	1	€ 49,19
5C	T_5C 89-93 ()	Terreno	1	€ 1,73
5C	T_5C 89-94 ()	Terreno	1	€ 6,36
6C	T_6C 166-50 ()	Terreno	1	€ 17,58
6C	T_6C 170-27 ()	Terreno	1	€ 68,18
6C	T_6C 170-35 ()	Terreno	1	€ 98,63
6C	T_6C 170-36 ()	Terreno	1	€ 72,04
6C	T_6C 170-52 ()	Terreno	2	€ 120,55
6C	T_6C 170-69 ()	Terreno	1	€ 43,46
6C	T_6C 170-72 ()	Terreno	1	€ 61,44
6C	T_6C 171-14 ()	Terreno	2	€ 363,88
6C	T_6C 171-50 ()	Terreno	2	€ 285,30
6C	T_6C 171-59 ()	Terreno	1	€ 24,15
6C	T_6C 171-60 ()	Terreno	2	€ 1,66
6C	T_6C 171-65 ()	Terreno	1	€ 69,39
6C	T_6C 171-70 ()	Terreno	2	€ 186,23
6C	T_6C 173-24 ()	Terreno	1	€ 41,10
6C	T_6C 173-4 ()	Terreno	1	€ 88,77
6C	T_6C 173-40 ()	Terreno	1	€ 585,18
6C	T_6C 173-46 ()	Terreno	1	€ 41,53
6C	T_6C 173-47 ()	Terreno	1	€ 17,80
6C	T_6C 173-49 ()	Terreno	1	€ 30,72
6D	F_6D 173-3 (3,7,8,9)	Fabbricato	1	€ 581,86
6D	F_6D 173-70 (2)	Fabbricato	1	€ 1.042,89
6D	F_6D 173-70 (3)	Fabbricato	1	€ 378,14
6D	F_6D 173-77 ()	Fabbricato	0	€ 0,00
6D	T_6D 173-1 ()	Terreno	1	€ 77,65
6D	T_6D 173-2 ()	Terreno	1	€ 64,83
6D	T_6D 173-33 ()	Terreno	1	€ 37,18
6D	T_6D 173-38 ()	Terreno	1	€ 82,52
7A	F_7A 70-128 ()	Fabbricato	1	€ 549,81
7A	F_7A 81-6 (6,7,8,9)	Fabbricato	2	€ 18.584,72
7A	T_7A 70-34 ()	Terreno	1	€ 59,24
7A	T_7A 70-40 ()	Terreno	1	€ 55,60
7A	T_7A 70-48 ()	Terreno	1	€ 899,56
7A	T_7A 70-51 ()	Terreno	1	€ 2,28
7A	T_7A 70-62 ()	Terreno	1	€ 149,00
7A	T_7A 81-158 ()	Terreno	1	€ 5,65
7A	T_7A 81-160 ()	Terreno	1	€ 425,81
7A	T_7A 81-5 ()	Terreno	1	€ 107,95
7C	T_7C 70-109 ()	Terreno	2	€ 208,09
7C	T_7C 70-27 ()	Terreno	2	€ 34,74
7C	T_7C 70-28 ()	Terreno	2	€ 197,78
7C	T_7C 70-33 ()	Terreno	1	€ 6,48
7C	T_7C 70-35 ()	Terreno	1	€ 36,00
7C	T_7C 70-36 ()	Terreno	1	€ 81,83
7C	T_7C 70-37 ()	Terreno	1	€ 20,52
7C	T_7C 70-44 ()	Terreno	1	€ 44,85

LOTTO	ID_BENE	TIPO	ID CONTRATTO	QUOTA CANONE AFFITO
7C	T_7C 70-45 ()	Terreno	1	€ 37,85
7C	T_7C 70-46 ()	Terreno	1	€ 22,75
7C	T_7C 70-47 ()	Terreno	1	€ 263,08
7C	T_7C 70-73 ()	Terreno	1	€ 693,50
7C	T_7C 70-80 ()	Terreno	1	€ 29,11
7C	T_7C 70-81 ()	Terreno	1	€ 52,02
7C	T_7C 81-156 ()	Terreno	1	€ 10,97
7D	F_7D 70-43 (3,4)	Fabbricato	1	€ 5.660,57
7D	F_7D 71-266 (3)	Fabbricato	0	€ 0,00
7D	T_7D 70-134 ()	Terreno	1	€ 15,20
7D	T_7D 70-38 ()	Terreno	1	€ 25,19
7D	T_7D 70-39 ()	Terreno	1	€ 23,13
7D	T_7D 70-41 ()	Terreno	1	€ 16,13
7D	T_7D 70-42 ()	Terreno	1	€ 23,40
7D	T_7D 70-61 ()	Terreno	1	€ 89,48
TOTALE CANONI				€ 94.556,00

6 VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI

Si riportano nel presente capitolo gli esiti del processo estimativo realizzato secondo quanto già descritto al par. 1.2 METODOLOGIA DI VALUTAZIONE.

6.1 VALORI DI MERCATO

I valori di mercato relativi a compravendita e locazione dei fabbricati sono stati reperiti dalla banca dati dell'OMI nell'anno 2022 – Semestre 1, per le destinazioni residenziali, produttive e commerciali.

6.1.1 FABBRICATI

I valori di compravendita e locazione di fabbricati rilevabili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari sono riportati nelle seguenti tabelle.

Comune	Zona	Descrizione zona	Settore	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato Vendita €/mq			Valore di mercato Locazione €/mq mese		
						min	medio	max	min	medio	max
Castiglione D'Orcia	R2	Extraurbana - Restante territorio comunale in zona agricola	Residenziale	Abitazioni civili	Normale	660	795	930	2,1	2,55	3
Castiglione D'Orcia	R2	Extraurbana - Restante territorio comunale in zona agricola	Residenziale	Autorimesse	Normale	235	280	325	0,8	0,95	1,1
Castiglione D'Orcia	R2	Extraurbana - Restante territorio comunale in zona agricola	Residenziale	Box	Normale	290	357,5	425	1,1	1,2	1,3
Castiglione D'Orcia	R2	Extraurbana - Restante territorio comunale in zona agricola	Residenziale	Posti auto coperti	Normale	270	330	390	0,8	1	1,2
Castiglione D'Orcia	R2	Extraurbana - Restante territorio comunale in zona agricola	Residenziale	Posti auto scoperti	Normale	190	230	270	0,6	0,7	0,8
Castiglione D'Orcia	R2	Extraurbana - Restante territorio comunale in zona agricola	Residenziale	Ville e villini	Normale	860	1030	1200	2,7	3,3	3,9
Castiglione D'Orcia	R2	Extraurbana - Restante territorio comunale in zona agricola	Commerciale	Magazzini	Normale	215	260	305	1,1	1,2	1,3
Castiglione D'Orcia	R2	Extraurbana - Restante territorio comunale in zona agricola	Commerciale	Negozi	Normale	570	700	830	2,8	3,35	3,9
Castiglione D'Orcia	R2	Extraurbana - Restante territorio comunale in zona agricola	Produttiva	Capannoni industriali	Normale	270	330	390	0,8	1	1,2
Castiglione D'Orcia	R2	Extraurbana - Restante territorio comunale in zona agricola	Produttiva	Capannoni tipici	Normale	315	382,5	450	1,1	1,2	1,3
Castiglione D'Orcia	R2	Extraurbana - Restante territorio comunale in zona agricola	Produttiva	Laboratori	Normale	440	530	620	1,3	1,65	2
Montepulciano	R1	Extraurbana - Rimanente territorio comunale in zona agricola	Residenziale	Abitazioni civili	Normale	600	715	830	1,9	2,3	2,7
Montepulciano	R1	Extraurbana - Rimanente territorio comunale in zona agricola	Residenziale	Abitazioni di tipo economico	Normale	520	635	750	1,7	2,1	2,5
Montepulciano	R1	Extraurbana - Rimanente territorio comunale in zona agricola	Residenziale	Autorimesse	Normale	170	205	240	0,6	0,75	0,9

Comune	Zona	Descrizione zona	Settore	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato Vendita €/mq			Valore di mercato Locazione €/mq mese		
					(VALORI OMI SONO RIFERITI SEMPRE A STATO CONSERVATIVO NORMALE)	min	medio	max	min	medio	max
Montepulciano	R1	Extraurbana - Rimanente territorio comunale in zona agricola	Residenziale	Box	Normale	215	255	295	0,7	0,85	1
Montepulciano	R1	Extraurbana - Rimanente territorio comunale in zona agricola	Residenziale	Posti auto coperti	Normale	200	242,5	285	0,7	0,8	0,9
Montepulciano	R1	Extraurbana - Rimanente territorio comunale in zona agricola	Residenziale	Posti auto scoperti	Normale	135	167,5	200	0,5	0,55	0,6
Montepulciano	R1	Extraurbana - Rimanente territorio comunale in zona agricola	Residenziale	Ville e villini	Normale	1100	1325	1550	3,4	4,2	5
Montepulciano	R1	Extraurbana - Rimanente territorio comunale in zona agricola	Commerciale	Magazzini	Normale	160	195	230	0,9	1,05	1,2
Montepulciano	R1	Extraurbana - Rimanente territorio comunale in zona agricola	Produttiva	Laboratori	Normale	365	437,5	510	1,1	1,35	1,6
Pienza	R1	Extraurbana - Rimanente territorio comunale in zona agricola	Residenziale	Abitazioni civili	Normale	1100	1300	1500	3,3	4,05	4,8
Pienza	R1	Extraurbana - Rimanente territorio comunale in zona agricola	Residenziale	Abitazioni di tipo economico	Normale	880	1040	1200	2,8	3,4	4
Pienza	R1	Extraurbana - Rimanente territorio comunale in zona agricola	Residenziale	Autorimesse	Normale	240	285	330	0,8	0,9	1
Pienza	R1	Extraurbana - Rimanente territorio comunale in zona agricola	Residenziale	Box	Normale	285	347,5	410	0,9	1,05	1,2
Pienza	R1	Extraurbana - Rimanente territorio comunale in zona agricola	Residenziale	Posti auto coperti	Normale	255	312,5	370	0,8	1	1,2
Pienza	R1	Extraurbana - Rimanente territorio comunale in zona agricola	Residenziale	Posti auto scoperti	Normale	180	217,5	255	0,7	0,75	0,8
Pienza	R1	Extraurbana - Rimanente territorio comunale in zona agricola	Residenziale	Ville e villini	Normale	1650	2025	2400	5,1	6,25	7,4
Pienza	R1	Extraurbana - Rimanente territorio comunale in zona agricola	Commerciale	Magazzini	Normale	230	285	340	1,1	1,3	1,5
Pienza	R1	Extraurbana - Rimanente territorio comunale in zona agricola	Commerciale	Negozi	Normale	830	965	1100	3,9	4,75	5,6
Pienza	R1	Extraurbana - Rimanente territorio comunale in zona agricola	Produttiva	Laboratori	Normale	650	780	910	2	2,5	3

6.1.2 TERRENI

I valori di compravendita, utilizzati come base della valutazione estimativa dei terreni agricoli rilevabili dalla banca dati dell’Agenzia delle Entrate sono riportati nella seguente tabella.

Valori agricoli medi (VAM) per Castiglione D’Orcia, Montepulciano e Pienza – Per terreni di tutti i lotti.

COLTURA	CASTIGLIONE D’ORCIA (ZONA AGRARIA 1)		MONTEPULCIANO (ZONA AGRARIA 6)		PIENZA (ZONA AGRARIA 7)	
	VALORE AGRICOLO (€/Ha)	VALORE AGRICOLO (€/mq)	VALORE AGRICOLO (€/Ha)	VALORE AGRICOLO (€/mq)	VALORE AGRICOLO (€/Ha)	VALORE AGRICOLO (€/mq)
BOSCO MISTO	2.443,00	0,2443	2.775,00	0,2775	2.933,00	0,2933
PASCOLO	1.561,00	0,1561	1.561,00	0,1561	1.721,00	0,1721
SEMINATIVO	7.315,00	0,7315	16.986,00	1,6986	8.211,00	0,8211
ULIVETO	12.495,00	1,2495	27.893,00	2,7893	19.093,00	1,9093
VIGNETO	19.622,00	1,9622	42.303,00	4,2303	22.343,00	2,2343

Dai valori presenti in tabella, in base alla natura talvolta promiscua della coltura anche in funzione dell’alternanza periodica delle colture su una stessa particella di terreno, sono stati elaborati dei valori unitari specifici utilizzati nella valutazione estimativa.

Di seguito si fa riferimento alla “coltura rotativa (seminativo e pascolo)”, questa tipologia è frutto dell’elaborazione dei VAM delle colture “seminativo” e “pascolo” rispettivamente nella proporzione del 66% e del 33%, in funzione dell’alternanza e del periodo di utilizzo del terreno.

Le altre elaborazioni riguardano casi specifici nei quali una determinata particella presenta, nella medesima proporzione, due tipologie di coltura.

Valori elaborati per Castiglione D’Orcia, Montepulciano e Pienza sulla base dei VAM – Per terreni di tutti i lotti.

COLTURA	CASTIGLIONE D’ORCIA (ZONA AGRARIA 1)		MONTEPULCIANO (ZONA AGRARIA 6)		PIENZA (ZONA AGRARIA 7)	
	VALORE AGRICOLO (€/Ha)	VALORE AGRICOLO (€/mq)	VALORE AGRICOLO (€/Ha)	VALORE AGRICOLO (€/mq)	VALORE AGRICOLO (€/Ha)	VALORE AGRICOLO (€/mq)
Coltura rotativa (seminativo e pascolo)	5.397,00	0,5397	11.844,33	1,184433	6.071,00	0,6071
Coltura rotativa/Bosco misto	3.920,00	0,3920	7.309,67	0,730967	4.502,00	0,4502
Coltura rotativa/Vigneto	12.509,50	1,25095	27.073,67	2,707367	14.207,00	1,4207

Si tiene a precisare che la coltura effettiva, utilizzata per la valutazione estimativa, può non corrispondere a quella catastale.

6.2 VALORE FINALE DI STIMA

Nelle due tabelle delle pagine seguenti sono riportati i risultati dell'applicazione del criterio di stima adottato, per ognuno dei beni oggetto di stima:

- CODICE LOTTO e ID_BENE, sono gli identificativi del singolo bene come precedentemente definiti.
- QUOTA PROPRIETÀ IN VENDITA , indica il valore percentuale della proprietà in vendita; è 100% nei casi in cui la proprietà del bene è interamente dei tre indebitati anche cumulativamente, mentre è minore de 100% nei casi in cui sia esistente una quota intestata a soggetto di verso da [REDACTED]
- TIPOLOGIA, è la tipologia dei beni secondo cui gli stessi sono stati raggruppati nei lotti di vendita.
- SUPERFICIE (MQ), dell'intero fabbricato (sup. convenzionale/commerciale) o dell'area per i terreni (dettaglio in Consistenza).
- VALORE DI MERCATO UNITARIO (€/MQ), riporta il valore del fabbricato o del terreno attribuito secondo i valori indicati al par. 6.1
- VALORE DI MERCATO LORDO, è il prodotto dei precedenti due valori (sup. X val. mercato unit.)
- ABBATTIMENTO PERCENTUALE DEL VALORE, rappresenta la misura forfettaria di riduzione di valore, stimata congrua ad esprimere il valore economico delle esigenze manutentive, nei casi di pessimo o insufficiente stato di conservazione del bene.
- STIMA VALORE DI MERCATO, è il risultato dell'applicazione, al Valore di mercato Lordo, della eventuale predetta riduzione per esigenze manutentive.
- STIMA VALORE REDDITUALE (se locato), è calcolato secondo il criterio economico-reddituale, come segue:

$Vr = C / r$ (dove, Vr = è il valore reddituale dell'immobile, C = il valore del canone annuale di locazione riferito al bene, r = il tasso di capitalizzazione o cap rate),

ove, nello specifico caso, abbiamo:

- $C \Rightarrow$ è il reddito lordo annuo generato dal bene, equivalente alla " QUOTA CANONE AFFITO" riportata in tabella Cap. 5;
- $r \Rightarrow$ è determinato sulla base della redditività attesa (espressa in percentuale), applicata ad ogni bene a seconda del contratto di locazione in cui è inserito, calcolata come rapporto tra rc_n e VM_n , ove
 - rc_n è la somma del canone annuo risultante in verifica di congruita (Allegato 9) per il contratto "n" ed il valore dei titoli PAC attribuito al gruppo di beni in proporzione alla consistenza dei terreni agricoli;
 - VM_n è la sommatoria dei valori di mercato attribuito ai beni appartenenti al contratto n.

Nelle tabelle di pagina seguente è riportato lo sviluppo di quanto sopra per il calcolo del CAP RATE.

BENI OGGETTO DEL CONTRATTO 1:

TIPOLOGIA BENI	CONSISTENZE		REDDITTIVITA' ANNUA	
	ETTARI	MQ	Unitario (€/ha o €/mq)	Totale (€)
TERRENI BOSCHIVI	86,97		20,00	1.739,32
ALTRI TERRENI	364,98		74,00	27.008,28
FABBRICATI CAT. A		1.991,96	30,02	59.795,60
ALTRI FABBRICATI		11.190,23	-	-
TOT CONTRATTO	451,94 (79,64%)	13.182,19		88.543,20
VALORI TITOLI PAC				74.575,31
TOTALE REDDITO ATTESO				163.118,51
VALORE MERCATO STIMATO				7.436.899,32
REDDITTIVITA ATTESA % / CAP RATE				2,19%

BENI OGGETTO DEL CONTRATTO 2:

TIPOLOGIA BENI	CONSISTENZE		REDDITTIVITA' ANNUA	
	ETTARI	MQ	Unitario (€/ha o €/mq)	Totale (€)
TERRENI BOSCHIVI	15,12		20,00	302,39
ALTRI TERRENI	41,71		74,00	3.086,35
FABBRICATI CAT. A		470,40	59,30	27.894,24
ALTRI FABBRICATI		154,40	-	-
TOT CONTRATTO	56,83 (10,01%)	624,80		31.282,98
VALORI TITOLI PAC				9.377,05
TOTALE REDDITO ATTESO				40.660,03
VALORE MERCATO STIMATO				1.509.978,14
REDDITTIVITA ATTESA % / CAP RATE				2,69%

BENI OGGETTO DEL CONTRATTO 3:

TIPOLOGIA BENI	CONSISTENZE		REDDITTIVITA' ANNUA	
	ETTARI	MQ	Unitario (€/ha o €/mq)	Totale (€)
TERRENI BOSCHIVI	0,85		20,00	17,08
ALTRI TERRENI	57,84		74,00	4.280,15
FABBRICATI CAT. A		-	-	-
ALTRI FABBRICATI		-	-	-
TOT CONTRATTO	58,69 (10,34%)	-		4.297,23
VALORI TITOLI PAC				9.685,10
TOTALE REDDITO ATTESO				13.982,32
VALORE MERCATO STIMATO				345.587,92
REDDITTIVITA ATTESA % / CAP RATE				4,05%

- **STIMA FINALE:** il valore finale dei beni liberi non locati è posto equivalente al valore di mercato. Per ogni bene locato, invece, il valore finale è calcolato attraverso una media pesata del valore di mercato e del valore reddituale, ognuno dei quali determinati come sopra indicato. Il peso da attribuire ai due valori è stato individuato sulla base della durata residua del contratto di affitto (il cui canone, come detto, rappresenta il reddito effettivo nel calcolo del valore reddituale) secondo la seguente tabella, in cui si pongono 30 anni come riferimento temporale, corrispondente sia alla massima durata teorica di una locazione che ad un normale ammortamento dell'investimento (si avrebbe, pertanto, un'attribuzione di peso del 100% al valore reddituale in caso di locazione di 30 anni ed un'attribuzione di peso del 100% al valore di mercato in caso di locazione nulla; il peso alle durate intermedie è attribuito proporzionalmente).

affitto residuo (anni)	Peso (%)	
	Valore di mercato	Valore reddituale
30	0%	100%
20	33%	67%
15	50%	50%
10	67%	33%
8	73,33%	26,67%
5	83%	17%
0	100%	0%

Il peso utilizzato per il valore reddituale nel caso di stima, essendo le durate dei contratti di locazione tutte equiparate, è del 26,67% (durata residua arrotondata a 8 anni).

VALORI DI STIMA DEI SINGOLI BENI

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE [MQ]	VALORE DI MERCATO [€/MQ]	VALORE DI MERCATO LORDO [€]	ABBATTIMENTO PERCENTUALE DEL VALORE	STIMA VALORE DI MERCATO [€]	STIMA VALORE REDDITUALE (SE LOCATO) [€]	STIMA FINALE [€]
1C	T_1C 88-15 ()	100%	Terreni agricoli	80,00	0,29	23,46	0%	23,46	9,57	19,80
1C	T_1C 88-16 ()	100%	Terreni agricoli	4.580,00	0,29	1.343,31	0%	1.343,31	547,76	1.131,20
1C	T_1C 88-18 ()	100%	Terreni agricoli	425,00	0,29	124,65	0%	124,65	50,83	105,00
1C	T_1C 88-21 ()	100%	Terreni agricoli	2.010,00	0,29	589,53	0%	589,53	240,39	496,40
1C	T_1C 88-23 ()	100%	Terreni agricoli	610,00	0,29	178,91	0%	178,91	72,96	150,70
1C	T_1C 88-24 ()	100%	Terreni agricoli	130,00	0,29	38,13	0%	38,13	15,55	32,10
1C	T_1C 88-25 ()	100%	Terreni agricoli	347.140,00	0,29	101.816,16	0%	101.816,16	41.517,68	85.736,60
1C	T_1C 88-29 ()	100%	Terreni agricoli	125,00	0,29	36,66	0%	36,66	14,95	30,90
1C	T_1C 88-31 ()	100%	Terreni agricoli	825,00	0,29	241,97	0%	241,97	98,67	203,80
1C	T_1C 89-19 ()	100%	Terreni agricoli	49.900,00	0,61	30.294,29	0%	30.294,29	12.353,13	25.510,00
1C	T_1C 89-51 ()	100%	Terreni agricoli	412.675,00	0,29	121.037,58	0%	121.037,58	49.355,62	101.922,40
2B	F_2B 89-132 ()	100%	Produzione animale	53,00	930,00	49.290,00	60%	19.716,00	8.039,61	16.602,30
2B	F_2B 89-40 (3)	100%	Produzione animale	438,00	930,00	407.340,00	50%	203.670,00	83.050,72	171.504,90
2B	F_2B 89-40 (4)	100%	Produzione animale	1.118,17	660,00	737.992,20	70%	221.397,66	90.279,55	186.432,80
2B	F_2B 89-45 ()	100%	Produzione animale	465,00	260,00	19.500,00	80%	3.900,00	1.590,31	3.284,10
2B	T_2B 89-21 ()	100%	Produzione animale	6.760,00	0,54	3.648,37	0%	3.648,37	1.487,70	3.072,20
2B	T_2B 89-22 ()	100%	Produzione animale	20.740,00	0,54	11.193,38	0%	11.193,38	4.564,34	9.425,60
2B	T_2B 89-23 ()	100%	Produzione animale	14.350,00	0,54	7.744,70	0%	7.744,70	3.158,06	6.521,60
2B	T_2B 89-33 ()	100%	Produzione animale	1.320,00	0,54	712,40	0%	712,40	290,50	599,90
2B	T_2B 89-35 ()	100%	Produzione animale	4.920,00	0,54	2.655,32	0%	2.655,32	1.082,76	2.236,00
2B	T_2B 89-37 ()	100%	Produzione animale	2.170,00	0,54	1.171,15	0%	1.171,15	477,56	986,20
2B	T_2B 89-38 ()	100%	Produzione animale	410,00	0,54	221,28	0%	221,28	90,23	186,30
2B	T_2B 89-42 ()	100%	Produzione animale	1.300,00	0,54	701,61	0%	701,61	286,10	590,80
2B	T_2B 89-43 ()	100%	Produzione animale	23.170,00	0,54	12.504,85	0%	12.504,85	5.099,11	10.530,00
2B	T_2B 89-46 ()	100%	Produzione animale	7.170,00	0,16	1.119,24	0%	1.119,24	456,39	942,50
2B	T_2B 89-47 ()	100%	Produzione animale	25.240,00	0,54	13.622,03	0%	13.622,03	5.554,67	11.470,70
2B	T_2B 89-48 ()	100%	Produzione animale	1.610,00	0,54	868,92	0%	868,92	354,32	731,70
2B	T_2B 89-49 ()	100%	Produzione animale	12.380,00	0,54	6.681,49	0%	6.681,49	2.724,52	5.626,30

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE [MQ]	VALORE DI MERCATO [€/MQ]	VALORE DI MERCATO LORDO [€]	ABBATTIMENTO PERCENTUALE DEL VALORE	STIMA VALORE DI MERCATO [€]	STIMA VALORE REDDITUALE (SE LOCATO) [€]	STIMA FINALE [€]
2B	T_2B 89-50 ()	100%	Produzione animale	41.410,00	0,54	22.348,98	0%	22.348,98	9.113,26	18.819,50
2B	T_2B 89-51 ()	100%	Produzione animale	18.040,00	0,54	9.736,19	0%	9.736,19	3.970,14	8.198,60
2B	T_2B 89-52 ()	100%	Produzione animale	13.190,00	0,54	7.118,64	0%	7.118,64	2.902,78	5.994,40
2B	T_2B 89-54 ()	100%	Produzione animale	6.260,00	0,54	3.378,52	0%	3.378,52	1.377,66	2.845,00
2B	T_2B 89-80 ()	100%	Produzione animale	8.840,00	0,54	4.770,95	0%	4.770,95	1.945,45	4.017,50
2B	T_2B 89-82 ()	100%	Produzione animale	5.240,00	0,54	2.828,03	0%	2.828,03	1.153,19	2.381,40
2B	T_2B 89-85 ()	100%	Produzione animale	3.710,00	0,54	2.002,29	0%	2.002,29	816,47	1.686,10
2C	T_2C 102-27 ()	100%	Terreni agricoli	11.770,00	0,54	6.352,27	0%	6.352,27	2.590,27	5.349,10
2C	T_2C 102-75 ()	100%	Terreni agricoli	13.585,00	0,54	7.331,82	0%	7.331,82	2.989,71	6.173,90
2C	T_2C 115-10 ()	100%	Terreni agricoli	1.010,00	0,24	246,74	0%	246,74	100,61	207,80
2C	T_2C 115-15 ()	100%	Terreni agricoli	1.110,00	0,24	271,17	0%	271,17	110,58	228,30
2C	T_2C 115-16 ()	100%	Terreni agricoli	6.980,00	0,24	1.705,21	0%	1.705,21	695,34	1.435,90
2C	T_2C 115-25 ()	100%	Terreni agricoli	870,00	0,24	212,54	0%	212,54	86,67	179,00
2C	T_2C 72-20 ()	100%	Terreni agricoli	5.750,00	0,54	3.103,28	0%	3.103,28	1.265,43	2.613,20
2C	T_2C 72-26 ()	100%	Terreni agricoli	6.120,00	0,54	3.302,96	0%	3.302,96	1.346,85	2.781,30
2C	T_2C 72-34 ()	100%	Terreni agricoli	2.310,00	0,54	1.246,71	0%	1.246,71	508,37	1.049,80
2C	T_2C 88-1 ()	100%	Terreni agricoli	9.330,00	0,54	5.035,40	0%	5.035,40	2.053,29	4.240,20
2C	T_2C 88-3 ()	100%	Terreni agricoli	31.900,00	0,54	17.216,43	0%	17.216,43	7.020,36	14.497,50
2C	T_2C 89-114 ()	100%	Terreni agricoli	12.960,00	0,24	3.166,13	0%	3.166,13	1.291,06	2.666,10
2C	T_2C 89-116 ()	100%	Terreni agricoli	12.075,00	0,24	2.949,92	0%	2.949,92	1.202,89	2.484,00
2C	T_2C 89-121 ()	100%	Terreni agricoli	9.875,00	0,54	5.329,54	0%	5.329,54	2.173,23	4.487,90
2C	T_2C 89-123 ()	100%	Terreni agricoli	5.105,00	0,54	2.755,17	0%	2.755,17	1.123,48	2.320,10
2C	T_2C 89-125 ()	100%	Terreni agricoli	56.040,00	0,54	30.244,79	0%	30.244,79	12.332,95	25.468,30
2C	T_2C 89-15 ()	100%	Terreni agricoli	1.530,00	0,24	373,78	0%	373,78	152,42	314,70
2C	T_2C 89-16 ()	100%	Terreni agricoli	5.318,00	0,24	1.299,19	0%	1.299,19	529,77	1.094,00
2C	T_2C 89-19 ()	100%	Terreni agricoli	770,00	0,54	415,57	0%	415,57	169,46	349,90
2C	T_2C 89-20 ()	100%	Terreni agricoli	11.160,00	0,54	6.023,05	0%	6.023,05	2.456,03	5.071,80
2C	T_2C 89-25 ()	100%	Terreni agricoli	540,00	0,54	291,44	0%	291,44	118,84	245,40
2C	T_2C 89-26 ()	100%	Terreni agricoli	1.090,00	0,24	266,29	0%	266,29	108,58	224,20
2C	T_2C 89-27 ()	100%	Terreni agricoli	34.100,00	0,24	8.330,63	0%	8.330,63	3.396,99	7.015,00

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE [MQ]	VALORE DI MERCATO [€/MQ]	VALORE DI MERCATO LORDO [€]	ABBATTIMENTO PERCENTUALE DEL VALORE	STIMA VALORE DI MERCATO [€]	STIMA VALORE REDDITUALE (SE LOCATO) [€]	STIMA FINALE [€]
2C	T_2C 89-28 ()	100%	Terreni agricoli	5.490,00	0,24	1.341,21	0%	1.341,21	546,91	1.129,40
2C	T_2C 89-29 ()	100%	Terreni agricoli	7.160,00	0,24	1.749,19	0%	1.749,19	713,27	1.472,90
2C	T_2C 89-30 ()	100%	Terreni agricoli	15.740,00	0,24	3.845,28	0%	3.845,28	1.567,99	3.238,00
2C	T_2C 89-44 ()	100%	Terreni agricoli	330,00	0,24	80,62	0%	80,62	32,87	67,90
2C	T_2C 89-55 ()	100%	Terreni agricoli	220,00	0,24	53,75	0%	53,75	21,92	45,30
2C	T_2C 89-56 ()	100%	Terreni agricoli	490,00	0,24	119,71	0%	119,71	48,81	100,80
2C	T_2C 89-57 ()	100%	Terreni agricoli	500,00	0,54	269,85	0%	269,85	110,04	227,20
2C	T_2C 89-58 ()	100%	Terreni agricoli	1.150,00	0,24	280,95	0%	280,95	114,56	236,60
2C	T_2C 89-60 ()	100%	Terreni agricoli	1.980,00	0,24	483,71	0%	483,71	197,24	407,30
2C	T_2C 89-61 ()	100%	Terreni agricoli	1.340,00	0,24	327,36	0%	327,36	133,49	275,70
2C	T_2C 89-62 ()	100%	Terreni agricoli	2.600,00	0,24	635,18	0%	635,18	259,01	534,90
2C	T_2C 89-63 ()	100%	Terreni agricoli	1.840,00	0,24	449,51	0%	449,51	183,30	378,50
2C	T_2C 89-67 ()	100%	Terreni agricoli	6.550,00	0,54	3.535,04	0%	3.535,04	1.441,48	2.976,80
2C	T_2C 89-76 ()	100%	Terreni agricoli	530,00	0,24	129,48	0%	129,48	52,80	109,00
2C	T_2C 89-77 ()	100%	Terreni agricoli	2.010,00	0,24	491,04	0%	491,04	200,23	413,50
2C	T_2C 89-83 ()	100%	Terreni agricoli	7.730,00	0,54	4.171,88	0%	4.171,88	1.701,17	3.513,00
2C	T_2C 89-86 ()	100%	Terreni agricoli	1.560,00	0,54	841,93	0%	841,93	343,32	709,00
2C	T_2C 89-87 ()	100%	Terreni agricoli	790,00	0,24	193,00	0%	193,00	78,70	162,50
2C	T_2C 89-88 ()	100%	Terreni agricoli	1.650,00	0,54	890,51	0%	890,51	363,12	749,90
2C	T_2C 89-89 ()	100%	Terreni agricoli	672,00	0,54	362,68	0%	362,68	147,89	305,40
2D	F_2D 115-113 (1,3)	100%	Fabbricati con pertinenze	539,24	215,00	115.936,60	30%	81.155,62	33.092,91	68.338,90
2D	T_2D 114-23 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	3.370,00	0,24	823,29	0%	823,29	335,71	693,30
2D	T_2D 114-39 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	1.520,00	0,24	371,34	0%	371,34	151,42	312,70
2D	T_2D 115-26 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	3.990,00	0,24	974,76	0%	974,76	397,48	820,80
3A	F_3A 101-36/65 (n.8)	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	2.296,10	564,34	1.295.781,07	0%	1.295.781,07	528.381,96	1.091.141,30

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE [MQ]	VALORE DI MERCATO [€/MQ]	VALORE DI MERCATO LORDO [€]	ABBATTIMENTO PERCENTUALE DEL VALORE	STIMA VALORE DI MERCATO [€]	STIMA VALORE REDDITUALE (SE LOCATO) [€]	STIMA FINALE [€]
3A	T_3A 101-1 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	6.720,00	0,29	1.970,98	0%	1.970,98	606,14	1.607,00
3A	T_3A 101-13 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	18.410,00	0,61	11.176,71	0%	11.176,71	3.437,19	9.112,80
3A	T_3A 101-2 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	1.820,00	0,29	533,81	0%	533,81	164,16	435,20
3A	T_3A 101-3 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	132.480,00	0,61	80.428,61	0%	80.428,61	24.734,31	65.576,80
3A	T_3A 101-4 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	36.940,00	0,61	22.426,27	0%	22.426,27	6.896,78	18.285,10
3A	T_3A 101-67 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	162.198,00	0,61	98.470,41	0%	98.470,41	30.282,72	80.287,00
3A	T_3A 113-10 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	1.155,00	0,61	701,20	0%	701,20	285,93	590,50
3A	T_3A 113-12 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	205,00	0,61	124,46	0%	124,46	50,75	104,80
3A	T_3A 113-14 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	11.215,00	0,61	6.808,63	0%	6.808,63	2.776,36	5.733,40
3A	T_3A 113-38 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	480,00	0,29	140,78	0%	140,78	57,41	118,60
3A	T_3A 113-39 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	140,00	0,61	84,99	0%	84,99	34,66	71,60
3A	T_3A 113-41 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	60,00	0,29	17,60	0%	17,60	7,18	14,80
3A	T_3A 118-73 ()	100%	Terreni agricoli	16.200,00	0,61	9.835,02	0%	9.835,02	4.010,44	8.281,80
3A	T_3A 118-74 ()	100%	Terreni agricoli	33.330,00	0,61	20.234,64	0%	20.234,64	8.251,10	17.039,00
3A	T_3A 119-32 ()	100%	Terreni agricoli	1.890,00	0,61	1.147,42	0%	1.147,42	467,88	966,20
3A	T_3A 92-20 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	118.600,00	0,61	72.002,06	0%	72.002,06	22.142,88	58.706,30
3A	T_3A 92-23 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	9.210,00	0,61	5.591,39	0%	5.591,39	1.719,53	4.558,90
3A	T_3A 92-24 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	2.030,00	0,61	1.232,41	0%	1.232,41	379,01	1.004,80

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE [MQ]	VALORE DI MERCATO [€/MQ]	VALORE DI MERCATO LORDO [€]	ABBATTIMENTO PERCENTUALE DEL VALORE	STIMA VALORE DI MERCATO [€]	STIMA VALORE REDDITUALE (SE LOCATO) [€]	STIMA FINALE [€]
3A	T_3A 92-35 ()	50%	Agriturismo con terreni adiacenti	26.560,00	0,61	16.124,58	0%	8.062,29	2.479,41	6.573,50
3A	T_3A 92-9 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	71.970,00	0,61	43.692,99	0%	43.692,99	13.436,96	35.624,70
3D	F_3D 115-117 (1)	50%	Fabbricati con pertinenze	97,10	230,00	22.333,00	0%	11.166,50	NON LOCATO	11.166,50
3D	F_3D 115-117 (2)	50%	Fabbricati con pertinenze	44,30	1.100,00	48.730,00	40%	14.619,00	NON LOCATO	14.619,00
3D	F_3D 115-117 (3)	50%	Fabbricati con pertinenze	42,10	1.100,00	46.310,00	40%	13.893,00	NON LOCATO	13.893,00
3D	F_3D 115-117 (4)	50%	Fabbricati con pertinenze	103,00	1.100,00	113.300,00	40%	33.990,00	NON LOCATO	33.990,00
3D	F_3D 115-117 (5,6)	50%	Fabbricati con pertinenze	310,60	1.100,00	341.660,00	40%	102.498,00	NON LOCATO	102.498,00
4C	T_4C 73-125 ()	100%	Terreni agricoli	4.980,00	0,61	3.023,36	0%	3.023,36	1.765,31	2.687,90
4C	T_4C 73-126 ()	100%	Terreni agricoli	4.300,00	0,61	2.610,53	0%	2.610,53	1.524,26	2.320,90
4C	T_4C 73-127 ()	100%	Terreni agricoli	210,00	1,91	400,95	0%	400,95	163,50	337,60
4C	T_4C 73-49 ()	100%	Terreni agricoli	5.560,00	0,61	3.375,48	0%	3.375,48	1.970,91	3.000,90
4C	T_4C 73-52 ()	100%	Terreni agricoli	750,00	0,29	219,98	0%	219,98	128,44	195,60
4C	T_4C 73-53 ()	100%	Terreni agricoli	17.280,00	0,61	10.490,69	0%	10.490,69	6.125,41	9.326,60
4C	T_4C 73-54 ()	100%	Terreni agricoli	79.880,00	0,29	23.428,80	0%	23.428,80	13.679,85	20.829,10
4C	T_4C 73-59 ()	100%	Terreni agricoli	1.300,00	0,61	789,23	0%	789,23	460,82	701,70
4C	T_4C 73-63 ()	100%	Terreni agricoli	34.890,00	0,61	21.181,72	0%	21.181,72	12.367,80	18.831,30
4C	T_4C 73-67 ()	100%	Terreni agricoli	4.620,00	1,91	8.820,97	0%	8.820,97	3.596,93	7.427,90
4C	T_4C 73-68 ()	100%	Terreni agricoli	70,00	0,61	42,50	0%	42,50	17,33	35,80
4C	T_4C 73-71 ()	100%	Terreni agricoli	1.660,00	0,61	1.007,79	0%	1.007,79	588,44	896,00
4C	T_4C 73-72 ()	100%	Terreni agricoli	1.520,00	0,61	922,79	0%	922,79	538,81	820,40
4C	T_4C 73-73 ()	100%	Terreni agricoli	1.980,00	0,61	1.202,06	0%	1.202,06	701,87	1.068,70
4C	T_4C 73-74 ()	100%	Terreni agricoli	4.060,00	0,61	2.464,83	0%	2.464,83	1.439,19	2.191,30
4C	T_4C 73-78 ()	100%	Terreni agricoli	28.200,00	0,61	17.120,22	0%	17.120,22	9.996,33	15.220,50
4C	T_4C 73-80 ()	100%	Terreni agricoli	1.190,00	0,61	722,45	0%	722,45	421,83	642,30

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE [MQ]	VALORE DI MERCATO [€/MQ]	VALORE DI MERCATO LORDO [€]	ABBATTIMENTO PERCENTUALE DEL VALORE	STIMA VALORE DI MERCATO [€]	STIMA VALORE REDDITUALE (SE LOCATO) [€]	STIMA FINALE [€]
4C	T_4C 73-83 ()	100%	Terreni agricoli	16.810,00	0,61	10.205,35	0%	10.205,35	5.958,81	9.072,90
4C	T_4C 73-93 ()	100%	Terreni agricoli	15.590,00	0,61	9.464,69	0%	9.464,69	5.526,34	8.414,50
4C	T_4C 75-79 ()	100%	Terreni agricoli	26.020,00	0,29	7.631,67	0%	7.631,67	4.456,06	6.784,80
4C	T_4C 83-136 ()	100%	Terreni agricoli	2.350,00	0,61	1.426,69	0%	1.426,69	833,03	1.268,40
4C	T_4C 83-137 ()	100%	Terreni agricoli	38.740,00	0,61	23.519,05	0%	23.519,05	13.732,55	20.909,30
4C	T_4C 85-1 ()	100%	Terreni agricoli	3.620,00	0,61	2.197,70	0%	2.197,70	1.283,22	1.953,80
4C	T_4C 85-2 ()	100%	Terreni agricoli	4.260,00	0,61	2.586,25	0%	2.586,25	1.510,08	2.299,30
4C	T_4C 85-3 ()	100%	Terreni agricoli	30.080,00	0,61	18.261,57	0%	18.261,57	10.662,75	16.235,20
4C	T_4C 85-40 ()	100%	Terreni agricoli	7.200,00	0,61	4.371,12	0%	4.371,12	2.552,25	3.886,10
4C	T_4C 85-41 ()	100%	Terreni agricoli	7.690,00	0,61	4.668,60	0%	4.668,60	2.725,95	4.150,60
4C	T_4C 85-5 ()	100%	Terreni agricoli	84.420,00	0,61	51.251,38	0%	51.251,38	29.925,19	45.564,40
4C	T_4C 86-1 ()	100%	Terreni agricoli	9.910,00	1,91	18.921,16	0%	18.921,16	7.715,50	15.933,00
4C	T_4C 86-10 ()	100%	Terreni agricoli	3.650,00	0,61	2.215,92	0%	2.215,92	903,59	1.866,00
4C	T_4C 86-103 ()	100%	Terreni agricoli	3.630,00	0,29	1.064,68	0%	1.064,68	434,15	896,50
4C	T_4C 86-14 ()	100%	Terreni agricoli	17.430,00	0,61	10.581,75	0%	10.581,75	4.314,93	8.910,60
4C	T_4C 86-4 ()	100%	Terreni agricoli	7.800,00	0,61	4.735,38	0%	4.735,38	1.930,95	3.987,50
4C	T_4C 86-46 ()	100%	Terreni agricoli	780,00	0,61	473,54	0%	473,54	193,10	398,80
4C	T_4C 86-48 ()	100%	Terreni agricoli	330,00	0,61	200,34	0%	200,34	81,69	168,70
4C	T_4C 86-49 ()	100%	Terreni agricoli	480,00	0,61	291,41	0%	291,41	118,83	245,40
4C	T_4C 86-50 ()	100%	Terreni agricoli	1.880,00	0,61	1.141,35	0%	1.141,35	465,41	961,10
4C	T_4C 86-51 ()	100%	Terreni agricoli	200,00	0,61	121,42	0%	121,42	49,51	102,20
4C	T_4C 86-52 ()	100%	Terreni agricoli	38.387,00	0,61	23.304,75	0%	23.304,75	9.503,00	19.624,30
4C	T_4C 86-54 ()	100%	Terreni agricoli	180,00	0,29	52,79	0%	52,79	21,53	44,50
4C	T_4C 86-60 ()	100%	Terreni agricoli	40,00	0,61	24,28	0%	24,28	9,90	20,40
4C	T_4C 86-7 ()	100%	Terreni agricoli	5.290,00	0,61	3.211,56	0%	3.211,56	1.309,58	2.704,40
4C	T_4C 86-78 ()	100%	Terreni agricoli	1.750,00	0,61	1.062,43	0%	1.062,43	433,23	894,60
4C	T_4C 86-79 ()	100%	Terreni agricoli	670,00	0,61	406,76	0%	406,76	165,86	342,50
4C	T_4C 86-81 ()	100%	Terreni agricoli	815,00	0,29	239,04	0%	239,04	97,47	201,30
4C	T_4C 86-9 ()	100%	Terreni agricoli	980,00	0,61	594,96	0%	594,96	242,61	501,00

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE [MQ]	VALORE DI MERCATO [€/MQ]	VALORE DI MERCATO LORDO [€]	ABBATTIMENTO PERCENTUALE DEL VALORE	STIMA VALORE DI MERCATO [€]	STIMA VALORE REDDITUALE (SE LOCATO) [€]	STIMA FINALE [€]
4D	F_4D 73-122 (2,3,4)	100%	Fabbricati con pertinenze	1.234,90	230,00	284.027,00	50%	142.013,50	NON LOCATO	142.013,50
4D	F_4D 73-309 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	245,00	1.500,00	367.500,00	60%	147.000,00	59.942,34	123.784,60
4D	F_4D 86-113 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	10.025,49	285,00	240.965,22	80%	48.193,04	19.651,73	40.582,00
4D	F_4D 86-53 (3,5)	100%	Fabbricati con pertinenze	253,30	1.650,00	417.945,00	15%	355.253,25	144.861,98	299.148,90
4D	T_4D 73-124 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	190,00	0,29	55,73	0%	55,73	32,54	49,50
4D	T_4D 73-197 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	6.075,00	1,42	8.630,75	0%	8.630,75	5.039,41	7.673,10
4D	T_4D 73-198 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	1.265,00	0,61	767,98	0%	767,98	448,42	682,80
4D	T_4D 73-200 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	3.105,00	0,61	1.885,05	0%	1.885,05	768,67	1.587,30
4D	T_4D 73-99 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	1.030,00	0,61	625,31	0%	625,31	365,11	555,90
4D	T_4D 83-79 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	2.880,00	0,29	844,70	0%	844,70	493,21	751,00
4D	T_4D 83-81 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	1.440,00	0,29	422,35	0%	422,35	246,61	375,50
4D	T_4D 83-82 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	4,00	0,61	2,43	0%	2,43	1,42	2,20
4D	T_4D 83-83 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	12.026,00	0,29	3.527,23	0%	3.527,23	2.059,51	3.135,80
4D	T_4D 86-100 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	300,00	0,61	182,13	0%	182,13	74,27	153,40
4D	T_4D 86-55 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	260,00	0,61	157,85	0%	157,85	64,37	132,90
4D	T_4D 86-59 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	220,00	0,61	133,56	0%	133,56	54,46	112,50
4D	T_4D 86-70 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	110,00	0,29	32,26	0%	32,26	13,16	27,20

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE [MQ]	VALORE DI MERCATO [€/MQ]	VALORE DI MERCATO LORDO [€]	ABBATTIMENTO PERCENTUALE DEL VALORE	STIMA VALORE DI MERCATO [€]	STIMA VALORE REDDITUALE (SE LOCATO) [€]	STIMA FINALE [€]
4D	T_4D 86-82 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	700,00	0,29	205,31	0%	205,31	83,72	172,90
4D	T_4D 86-83 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	100,00	0,29	29,33	0%	29,33	11,96	24,70
4D	T_4D 86-84 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	40,00	0,29	11,73	0%	11,73	4,78	9,90
4D	T_4D 86-85 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	780,00	0,61	473,54	0%	473,54	193,10	398,80
4D	T_4D 86-86 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	210,00	0,61	127,49	0%	127,49	51,99	107,40
4D	T_4D 86-89 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	15,00	0,61	9,11	0%	9,11	3,71	7,70
4D	T_4D 86-91 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	350,00	0,61	212,49	0%	212,49	86,65	178,90
4D	T_4D 86-94 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	325,00	0,61	197,31	0%	197,31	80,46	166,10
4D	T_4D 86-95 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	187,00	0,61	113,53	0%	113,53	46,29	95,60
4D	T_4D 86-96 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	592,00	0,61	359,40	0%	359,40	146,55	302,60
4D	T_4D 86-99 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	450,00	0,61	273,20	0%	273,20	111,40	230,00
5B	F_5B 72-12 (1,2,3,4)	100%	Produzione animale	1.021,99	480,05	490.606,30	60%	196.242,52	80.022,01	165.250,40
5B	F_5B 72-43 ()	100%	Produzione animale	462,50	270,00	124.875,00	0%	124.875,00	50.920,41	105.153,80
5B	F_5B 72-47 ()	100%	Produzione animale	2.874,20	440,00	1.264.648,00	0%	1.264.648,00	515.686,80	1.064.925,00
5B	T_5B 72-10 ()	100%	Produzione animale	1.160,00	0,54	626,05	0%	626,05	255,29	527,20
5B	T_5B 72-13 ()	100%	Produzione animale	28.360,00	0,54	15.305,89	0%	15.305,89	6.241,30	12.888,70
5B	T_5B 72-14 ()	100%	Produzione animale	35.170,00	0,54	18.981,25	0%	18.981,25	7.740,00	15.983,60
5B	T_5B 72-15 ()	100%	Produzione animale	28.600,00	0,54	15.435,42	0%	15.435,42	6.294,12	12.997,70
5B	T_5B 72-16 ()	100%	Produzione animale	12.460,00	0,54	6.724,66	0%	6.724,66	2.742,12	5.662,70
5B	T_5B 72-17 ()	100%	Produzione animale	26.860,00	0,54	14.496,34	0%	14.496,34	5.911,19	12.207,00
5B	T_5B 72-18 ()	100%	Produzione animale	66.310,00	0,54	35.787,51	0%	35.787,51	14.593,11	30.135,70

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE [MQ]	VALORE DI MERCATO [€/MQ]	VALORE DI MERCATO LORDO [€]	ABBATTIMENTO PERCENTUALE DEL VALORE	STIMA VALORE DI MERCATO [€]	STIMA VALORE REDDITUALE (SE LOCATO) [€]	STIMA FINALE [€]
5B	T_5B 72-19 ()	100%	Produzione animale	20.860,00	0,54	11.258,14	0%	11.258,14	4.590,74	9.480,20
5B	T_5B 72-46 ()	100%	Produzione animale	22.281,00	0,54	12.025,06	0%	12.025,06	4.903,47	10.126,00
5B	T_5B 72-6 ()	100%	Produzione animale	34.050,00	0,54	18.376,79	0%	18.376,79	7.493,52	15.474,60
5B	T_5B 72-7 ()	100%	Produzione animale	56.260,00	0,54	30.363,52	0%	30.363,52	12.381,36	25.568,30
5B	T_5B 72-8 ()	100%	Produzione animale	1.290,00	0,54	696,21	0%	696,21	283,90	586,30
5B	T_5B 73-3 ()	100%	Produzione animale	10.210,00	0,54	5.510,34	0%	5.510,34	2.246,96	4.640,10
5B	T_5B 74-3 ()	100%	Produzione animale	3.460,00	0,54	1.867,36	0%	1.867,36	761,46	1.572,50
5C	F_5C 89-133 ()	100%	Terreni agricoli	445,70	270,00	120.339,00	0%	120.339,00	49.070,76	101.334,10
5C	F_5C 89-134 ()	100%	Terreni agricoli	352,00	270,00	95.040,00	0%	95.040,00	38.754,56	80.030,50
5C	T_5C 72-1 ()	100%	Terreni agricoli	94.210,00	0,54	50.845,14	0%	50.845,14	20.733,17	42.815,30
5C	T_5C 72-2 ()	100%	Terreni agricoli	82.550,00	0,54	44.552,24	0%	44.552,24	18.167,11	37.516,20
5C	T_5C 72-21 ()	100%	Terreni agricoli	27.836,00	0,54	15.023,09	0%	15.023,09	6.125,98	12.650,50
5C	T_5C 72-22 ()	100%	Terreni agricoli	136.310,00	0,54	73.566,51	0%	73.566,51	29.998,29	61.948,30
5C	T_5C 72-23 ()	100%	Terreni agricoli	19.980,00	0,54	10.783,21	0%	10.783,21	4.397,08	9.080,20
5C	T_5C 72-24 ()	100%	Terreni agricoli	2.850,00	0,54	1.538,15	0%	1.538,15	627,21	1.295,20
5C	T_5C 72-25 ()	100%	Terreni agricoli	9.570,00	0,54	5.164,93	0%	5.164,93	2.106,11	4.349,20
5C	T_5C 72-27 ()	100%	Terreni agricoli	30.210,00	0,54	16.304,34	0%	16.304,34	6.648,44	13.729,40
5C	T_5C 72-28 ()	100%	Terreni agricoli	4.630,00	0,54	2.498,81	0%	2.498,81	1.018,94	2.104,20
5C	T_5C 72-3 ()	100%	Terreni agricoli	128.710,00	0,54	69.464,79	0%	69.464,79	28.325,73	58.494,40
5C	T_5C 72-32 ()	100%	Terreni agricoli	4.160,00	0,54	2.245,15	0%	2.245,15	915,51	1.890,60
5C	T_5C 72-4 ()	100%	Terreni agricoli	71.460,00	0,54	38.566,96	0%	38.566,96	15.726,49	32.476,20
5C	T_5C 72-5 ()	100%	Terreni agricoli	13.280,00	0,54	7.167,22	0%	7.167,22	2.922,58	6.035,30
5C	T_5C 73-11 ()	100%	Terreni agricoli	7.380,00	0,54	3.982,99	0%	3.982,99	1.624,15	3.354,00
5C	T_5C 73-12 ()	100%	Terreni agricoli	25.070,00	0,54	13.530,28	0%	13.530,28	5.517,26	11.393,50
5C	T_5C 73-13 ()	100%	Terreni agricoli	5.430,00	0,54	2.930,57	0%	2.930,57	1.195,00	2.467,80
5C	T_5C 73-14 ()	100%	Terreni agricoli	22.600,00	0,54	12.197,22	0%	12.197,22	4.973,67	10.270,90
5C	T_5C 73-15 ()	100%	Terreni agricoli	40.370,00	0,54	21.787,69	0%	21.787,69	8.884,39	18.346,80
5C	T_5C 73-16 ()	100%	Terreni agricoli	21.190,00	0,54	11.436,24	0%	11.436,24	4.663,37	9.630,10
5C	T_5C 73-17 ()	100%	Terreni agricoli	2.510,00	0,54	1.354,65	0%	1.354,65	552,39	1.140,70
5C	T_5C 73-21 ()	100%	Terreni agricoli	2.370,00	0,54	1.279,09	0%	1.279,09	521,58	1.077,10

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE [MQ]	VALORE DI MERCATO [€/MQ]	VALORE DI MERCATO LORDO [€]	ABBATTIMENTO PERCENTUALE DEL VALORE	STIMA VALORE DI MERCATO [€]	STIMA VALORE REDDITUALE (SE LOCATO) [€]	STIMA FINALE [€]
5C	T_5C 73-22 ()	100%	Terreni agricoli	12.140,00	0,54	6.551,96	0%	6.551,96	2.671,70	5.517,20
5C	T_5C 73-23 ()	100%	Terreni agricoli	33.190,00	0,54	17.912,64	0%	17.912,64	7.304,26	15.083,70
5C	T_5C 73-24 ()	100%	Terreni agricoli	11.170,00	0,54	6.028,45	0%	6.028,45	2.458,23	5.076,40
5C	T_5C 73-25 ()	100%	Terreni agricoli	2.800,00	0,54	1.511,16	0%	1.511,16	616,21	1.272,50
5C	T_5C 73-27 ()	100%	Terreni agricoli	25.230,00	0,54	13.616,63	0%	13.616,63	5.552,47	11.466,20
5C	T_5C 73-29 ()	100%	Terreni agricoli	11.860,00	0,54	6.400,84	0%	6.400,84	2.610,08	5.390,00
5C	T_5C 73-31 ()	100%	Terreni agricoli	43.755,00	0,54	23.614,57	0%	23.614,57	9.629,34	19.885,20
5C	T_5C 73-33 ()	100%	Terreni agricoli	29.635,00	0,54	15.994,01	0%	15.994,01	6.521,89	13.468,10
5C	T_5C 73-35 ()	100%	Terreni agricoli	73.140,00	0,54	39.473,66	0%	39.473,66	16.096,21	33.239,70
5C	T_5C 73-4 ()	100%	Terreni agricoli	47.390,00	0,54	25.576,38	0%	25.576,38	10.429,31	21.537,20
5C	T_5C 73-5 ()	100%	Terreni agricoli	20.360,00	0,54	10.988,29	0%	10.988,29	4.480,71	9.252,90
5C	T_5C 73-6 ()	100%	Terreni agricoli	35.160,00	0,54	18.975,85	0%	18.975,85	7.737,80	15.979,00
5C	T_5C 74-10 ()	100%	Terreni agricoli	20.190,00	0,54	10.896,54	0%	10.896,54	4.443,29	9.175,70
5C	T_5C 74-11 ()	100%	Terreni agricoli	11.720,00	0,54	6.325,28	0%	6.325,28	2.579,27	5.326,30
5C	T_5C 74-12 ()	100%	Terreni agricoli	18.850,00	0,54	10.173,35	0%	10.173,35	4.148,40	8.566,70
5C	T_5C 74-13 ()	100%	Terreni agricoli	42.740,00	0,54	23.066,78	0%	23.066,78	9.405,96	19.423,90
5C	T_5C 74-14 ()	100%	Terreni agricoli	80.780,00	0,54	43.596,97	0%	43.596,97	17.777,58	36.711,80
5C	T_5C 74-15 ()	100%	Terreni agricoli	30.560,00	0,54	16.493,23	0%	16.493,23	6.725,46	13.888,50
5C	T_5C 74-16 ()	100%	Terreni agricoli	20.700,00	0,54	11.171,79	0%	11.171,79	4.555,53	9.407,50
5C	T_5C 74-17 ()	100%	Terreni agricoli	15.660,00	0,54	8.451,70	0%	8.451,70	3.446,36	7.116,90
5C	T_5C 74-18 ()	100%	Terreni agricoli	67.594,00	0,54	36.480,48	0%	36.480,48	14.875,68	30.719,20
5C	T_5C 74-4 ()	100%	Terreni agricoli	10.770,00	0,54	5.812,57	0%	5.812,57	2.370,20	4.894,60
5C	T_5C 74-5 ()	100%	Terreni agricoli	12.750,00	0,54	6.881,18	0%	6.881,18	2.805,94	5.794,40
5C	T_5C 74-6 ()	100%	Terreni agricoli	48.950,00	0,54	26.418,32	0%	26.418,32	10.772,62	22.246,10
5C	T_5C 74-7 ()	100%	Terreni agricoli	13.130,00	0,54	7.086,26	0%	7.086,26	2.889,57	5.967,10
5C	T_5C 74-9 ()	100%	Terreni agricoli	2.950,00	0,54	1.592,12	0%	1.592,12	649,22	1.340,70
5C	T_5C 89-1 ()	100%	Terreni agricoli	2.700,00	0,54	1.457,19	0%	1.457,19	594,20	1.227,10
5C	T_5C 89-10 ()	100%	Terreni agricoli	25.870,00	0,54	13.962,04	0%	13.962,04	5.693,31	11.757,00
5C	T_5C 89-2 ()	100%	Terreni agricoli	133.160,00	0,54	71.866,45	0%	71.866,45	29.305,06	60.516,70
5C	T_5C 89-24 ()	100%	Terreni agricoli	1.550,00	0,54	836,54	0%	836,54	341,11	704,40

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE [MQ]	VALORE DI MERCATO [€/MQ]	VALORE DI MERCATO LORDO [€]	ABBATTIMENTO PERCENTUALE DEL VALORE	STIMA VALORE DI MERCATO [€]	STIMA VALORE REDDITUALE (SE LOCATO) [€]	STIMA FINALE [€]
5C	T_5C 89-3 ()	100%	Terreni agricoli	1.040,00	0,24	254,07	0%	254,07	103,60	213,90
5C	T_5C 89-4 ()	100%	Terreni agricoli	3.230,00	0,24	789,09	0%	789,09	321,77	664,50
5C	T_5C 89-5 ()	100%	Terreni agricoli	30.060,00	0,54	16.223,38	0%	16.223,38	6.615,42	13.661,30
5C	T_5C 89-59 ()	100%	Terreni agricoli	80,00	0,54	43,18	0%	43,18	17,61	36,40
5C	T_5C 89-6 ()	100%	Terreni agricoli	13.080,00	0,54	7.059,28	0%	7.059,28	2.878,57	5.944,40
5C	T_5C 89-7 ()	100%	Terreni agricoli	96.530,00	0,54	52.097,24	0%	52.097,24	21.243,74	43.869,60
5C	T_5C 89-8 ()	100%	Terreni agricoli	9.630,00	0,54	5.197,31	0%	5.197,31	2.119,31	4.376,50
5C	T_5C 89-81 ()	100%	Terreni agricoli	31.200,00	0,54	16.838,64	0%	16.838,64	6.866,31	14.179,40
5C	T_5C 89-9 ()	100%	Terreni agricoli	7.140,00	0,54	3.853,46	0%	3.853,46	1.571,33	3.244,90
5C	T_5C 89-90 ()	100%	Terreni agricoli	170,00	0,54	91,75	0%	91,75	37,41	77,30
5C	T_5C 89-91 ()	100%	Terreni agricoli	10.190,00	0,54	5.499,54	0%	5.499,54	2.242,55	4.631,00
5C	T_5C 89-93 ()	100%	Terreni agricoli	790,00	0,24	193,00	0%	193,00	78,70	162,50
5C	T_5C 89-94 ()	100%	Terreni agricoli	2.910,00	0,24	710,91	0%	710,91	289,89	598,60
6C	T_6C 166-50 ()	100%	Terreni agricoli	7.085,00	0,28	1.966,09	0%	1.966,09	801,71	1.655,60
6C	T_6C 170-27 ()	100%	Terreni agricoli	27.470,00	0,28	7.622,93	0%	7.622,93	3.108,41	6.419,10
6C	T_6C 170-35 ()	100%	Terreni agricoli	9.310,00	1,18	11.027,07	0%	11.027,07	4.496,52	9.285,60
6C	T_6C 170-36 ()	100%	Terreni agricoli	6.800,00	1,18	8.054,14	0%	8.054,14	3.284,25	6.782,20
6C	T_6C 170-52 ()	100%	Terreni agricoli	27.630,00	0,28	7.667,33	0%	7.667,33	4.476,88	6.816,50
6C	T_6C 170-69 ()	100%	Terreni agricoli	17.510,00	0,28	4.859,03	0%	4.859,03	1.981,37	4.091,70
6C	T_6C 170-72 ()	100%	Terreni agricoli	5.800,00	1,18	6.869,71	0%	6.869,71	2.801,27	5.784,80
6C	T_6C 171-14 ()	100%	Terreni agricoli	19.540,00	1,18	23.143,82	0%	23.143,82	13.513,45	20.575,70
6C	T_6C 171-50 ()	100%	Terreni agricoli	15.320,00	1,18	18.145,51	0%	18.145,51	10.594,99	16.132,00
6C	T_6C 171-59 ()	100%	Terreni agricoli	2.280,00	1,18	2.700,51	0%	2.700,51	1.101,19	2.274,00
6C	T_6C 171-60 ()	100%	Terreni agricoli	380,00	0,28	105,45	0%	105,45	61,57	93,70
6C	T_6C 171-65 ()	100%	Terreni agricoli	6.550,00	1,18	7.758,04	0%	7.758,04	3.163,50	6.532,80
6C	T_6C 171-70 ()	100%	Terreni agricoli	10.000,00	1,18	11.844,33	0%	11.844,33	6.915,79	10.530,10
6C	T_6C 173-24 ()	100%	Terreni agricoli	3.880,00	1,18	4.595,60	0%	4.595,60	1.873,95	3.869,80
6C	T_6C 173-4 ()	100%	Terreni agricoli	8.380,00	1,18	9.925,55	0%	9.925,55	4.047,35	8.358,00
6C	T_6C 173-40 ()	100%	Terreni agricoli	55.240,00	1,18	65.428,08	0%	65.428,08	26.679,67	55.095,20
6C	T_6C 173-46 ()	100%	Terreni agricoli	3.920,00	1,18	4.642,98	0%	4.642,98	1.893,27	3.909,70

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE [MQ]	VALORE DI MERCATO [€/MQ]	VALORE DI MERCATO LORDO [€]	ABBATTIMENTO PERCENTUALE DEL VALORE	STIMA VALORE DI MERCATO [€]	STIMA VALORE REDDITUALE (SE LOCATO) [€]	STIMA FINALE [€]
6C	T_6C 173-47 ()	100%	Terreni agricoli	1.680,00	1,18	1.989,85	0%	1.989,85	811,40	1.675,60
6C	T_6C 173-49 ()	100%	Terreni agricoli	2.900,00	1,18	3.434,86	0%	3.434,86	1.400,63	2.892,40
6D	F_6D 173-3 (3,7,8,9)	100%	Fabbricati con pertinenze	396,40	410,29	162.640,00	60%	65.056,00	26.527,95	54.781,90
6D	F_6D 173-70 (2)	100%	Fabbricati con pertinenze	685,90	170,00	116.603,00	0%	116.603,00	47.547,32	98.188,20
6D	F_6D 173-70 (3)	100%	Fabbricati con pertinenze	248,70	170,00	42.279,00	0%	42.279,00	17.240,15	35.602,00
6D	F_6D 173-77 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	0,00	0,00	0,00	0%	0,00	NON LOCATO	0,00
6D	T_6D 173-1 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	7.330,00	1,18	8.681,89	0%	8.681,89	3.540,22	7.310,80
6D	T_6D 173-2 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	6.120,00	1,18	7.248,73	0%	7.248,73	2.955,82	6.104,00
6D	T_6D 173-33 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	3.510,00	1,18	4.157,36	0%	4.157,36	1.695,25	3.500,80
6D	T_6D 173-38 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	7.790,00	1,18	9.226,73	0%	9.226,73	3.762,39	7.769,60
7A	F_7A 70-128 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	256,14	240,00	61.473,60	0%	61.473,60	25.067,15	51.765,20
7A	F_7A 81-6 (6,7,8,9)	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	624,80	1.891,85	1.182.027,50	0%	1.182.027,50	690.174,42	1.050.866,70
7A	T_7A 70-34 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	10.910,00	0,61	6.623,46	0%	6.623,46	2.700,86	5.577,40
7A	T_7A 70-40 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	10.240,00	0,61	6.216,70	0%	6.216,70	2.534,99	5.234,90
7A	T_7A 70-48 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	165.670,00	0,61	100.578,26	0%	100.578,26	41.012,90	84.694,20
7A	T_7A 70-51 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	420,00	0,61	254,98	0%	254,98	103,97	214,70
7A	T_7A 70-62 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	27.440,00	0,61	16.658,82	0%	16.658,82	6.792,99	14.027,90
7A	T_7A 81-158 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	1.040,00	0,61	631,38	0%	631,38	257,46	531,70

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE [MQ]	VALORE DI MERCATO [€/MQ]	VALORE DI MERCATO LORDO [€]	ABBATTIMENTO PERCENTUALE DEL VALORE	STIMA VALORE DI MERCATO [€]	STIMA VALORE REDDITUALE (SE LOCATO) [€]	STIMA FINALE [€]
7A	T_7A 81-160 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	78.420,00	0,61	47.608,78	0%	47.608,78	19.413,48	40.090,00
7A	T_7A 81-5 ()	100%	Agriturismo con terreni adiacenti	19.880,00	0,61	12.069,15	0%	12.069,15	4.921,45	10.163,10
7C	T_7C 70-109 ()	100%	Terreni agricoli	21.800,00	0,61	13.234,78	0%	13.234,78	7.727,66	11.766,20
7C	T_7C 70-27 ()	100%	Terreni agricoli	3.640,00	0,61	2.209,84	0%	2.209,84	1.290,31	1.964,60
7C	T_7C 70-28 ()	100%	Terreni agricoli	20.720,00	0,61	12.579,11	0%	12.579,11	7.344,82	11.183,30
7C	T_7C 70-33 ()	100%	Terreni agricoli	2.470,00	0,29	724,45	0%	724,45	295,41	610,00
7C	T_7C 70-35 ()	100%	Terreni agricoli	6.630,00	0,61	4.025,07	0%	4.025,07	1.641,31	3.389,40
7C	T_7C 70-36 ()	100%	Terreni agricoli	15.070,00	0,61	9.149,00	0%	9.149,00	3.730,70	7.704,10
7C	T_7C 70-37 ()	100%	Terreni agricoli	3.780,00	0,61	2.294,84	0%	2.294,84	935,77	1.932,40
7C	T_7C 70-44 ()	100%	Terreni agricoli	8.260,00	0,61	5.014,65	0%	5.014,65	2.044,83	4.222,70
7C	T_7C 70-45 ()	100%	Terreni agricoli	6.970,00	0,61	4.231,49	0%	4.231,49	1.725,48	3.563,20
7C	T_7C 70-46 ()	100%	Terreni agricoli	4.190,00	0,61	2.543,75	0%	2.543,75	1.037,27	2.142,00
7C	T_7C 70-47 ()	100%	Terreni agricoli	48.450,00	0,61	29.414,00	0%	29.414,00	11.994,17	24.768,70
7C	T_7C 70-73 ()	100%	Terreni agricoli	127.720,00	0,61	77.538,81	0%	77.538,81	31.618,08	65.293,30
7C	T_7C 70-80 ()	100%	Terreni agricoli	7.230,00	0,45	3.254,95	0%	3.254,95	1.327,27	2.740,90
7C	T_7C 70-81 ()	100%	Terreni agricoli	9.580,00	0,61	5.816,02	0%	5.816,02	2.371,60	4.897,50
7C	T_7C 81-156 ()	100%	Terreni agricoli	2.020,00	0,61	1.226,34	0%	1.226,34	500,07	1.032,70
7D	F_7D 70-43 (3,4)	100%	Fabbricati con pertinenze	575,36	1.100,00	632.896,00	0%	632.896,00	258.076,64	532.944,20
7D	F_7D 71-266 (3)	100%	Fabbricati con pertinenze	74,10	880,00	65.208,00	0%	65.208,00	NON LOCATO	65.208,00
7D	T_7D 70-134 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	2.800,00	0,61	1.699,88	0%	1.699,88	693,16	1.431,40
7D	T_7D 70-38 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	4.640,00	0,61	2.816,94	0%	2.816,94	1.148,67	2.372,10
7D	T_7D 70-39 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	4.260,00	0,61	2.586,25	0%	2.586,25	1.054,60	2.177,80
7D	T_7D 70-41 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	6.150,00	0,29	1.803,80	0%	1.803,80	735,54	1.518,90

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE [MQ]	VALORE DI MERCATO [€/MQ]	VALORE DI MERCATO LORDO [€]	ABBATTIMENTO PERCENTUALE DEL VALORE	STIMA VALORE DI MERCATO [€]	STIMA VALORE REDDITUALE (SE LOCATO) [€]	STIMA FINALE [€]
7D	T_7D 70-42 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	4.310,00	0,61	2.616,60	0%	2.616,60	1.066,97	2.203,40
7D	T_7D 70-61 ()	100%	Fabbricati con pertinenze	16.480,00	0,61	10.005,01	0%	10.005,01	4.079,75	8.424,90
TOTALI GENERALI				5.690.348,09		11.890.226,89		9.675.853,38	4.020.492,65	8.269.994,50
			di cui Terreni	5.674.635,00	0,53	3.022.981,40		3.014.919,11	1.252.513,39	2.544.944,70
			di cui Fabbricati	15.713,09	564,32	8.867.245,50		6.660.934,27	2.767.979,26	5.725.049,80

Nella seguente tabella vengono riportati gli stessi valori di cui sopra con l'aggiunta delle quote di valore stimato (in misura monetaria e percentuale) da attribuire ai tre proprietari in rapporto alle rispettive quote di proprietà.

VALORI DI STIMA DEI SINGOLI BENI E QUOTE DI PROPRIETA'

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	STIMA FINALE	QUOTA PROPRIETA'		QUOTA PROPRIETA'		QUOTA PROPRIETA'	
				████████	████████	████████	████████	████████	████████
1C	T_1C 88-15 ()	100%	19,80	9,90	50%	9,90	50%	0,00	0%
1C	T_1C 88-16 ()	100%	1.131,20	565,60	50%	565,60	50%	0,00	0%
1C	T_1C 88-18 ()	100%	105,00	52,50	50%	52,50	50%	0,00	0%
1C	T_1C 88-21 ()	100%	496,40	248,20	50%	248,20	50%	0,00	0%
1C	T_1C 88-23 ()	100%	150,70	75,35	50%	75,35	50%	0,00	0%
1C	T_1C 88-24 ()	100%	32,10	16,05	50%	16,05	50%	0,00	0%
1C	T_1C 88-25 ()	100%	85.736,60	42.868,30	50%	42.868,30	50%	0,00	0%
1C	T_1C 88-29 ()	100%	30,90	15,45	50%	15,45	50%	0,00	0%
1C	T_1C 88-31 ()	100%	203,80	101,90	50%	101,90	50%	0,00	0%
1C	T_1C 89-19 ()	100%	25.510,00	12.755,00	50%	12.755,00	50%	0,00	0%
1C	T_1C 89-51 ()	100%	101.922,40	50.961,20	50%	50.961,20	50%	0,00	0%
2B	F_2B 89-132 ()	100%	16.602,30	8.301,15	50%	8.301,15	50%	0,00	0%
2B	F_2B 89-40 (3)	100%	171.504,90	85.752,45	50%	85.752,45	50%	0,00	0%
2B	F_2B 89-40 (4)	100%	186.432,80	93.216,40	50%	93.216,40	50%	0,00	0%
2B	F_2B 89-45 ()	100%	3.284,10	1.642,05	50%	1.642,05	50%	0,00	0%
2B	T_2B 89-21 ()	100%	3.072,20	1.536,10	50%	1.536,10	50%	0,00	0%
2B	T_2B 89-22 ()	100%	9.425,60	4.712,80	50%	4.712,80	50%	0,00	0%
2B	T_2B 89-23 ()	100%	6.521,60	3.260,80	50%	3.260,80	50%	0,00	0%
2B	T_2B 89-33 ()	100%	599,90	299,95	50%	299,95	50%	0,00	0%
2B	T_2B 89-35 ()	100%	2.236,00	1.118,00	50%	1.118,00	50%	0,00	0%
2B	T_2B 89-37 ()	100%	986,20	493,10	50%	493,10	50%	0,00	0%
2B	T_2B 89-38 ()	100%	186,30	93,15	50%	93,15	50%	0,00	0%
2B	T_2B 89-42 ()	100%	590,80	295,40	50%	295,40	50%	0,00	0%
2B	T_2B 89-43 ()	100%	10.530,00	5.265,00	50%	5.265,00	50%	0,00	0%
2B	T_2B 89-46 ()	100%	942,50	471,25	50%	471,25	50%	0,00	0%
2B	T_2B 89-47 ()	100%	11.470,70	5.735,35	50%	5.735,35	50%	0,00	0%

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	STIMA FINALE	QUOTA PROPRIETA'		QUOTA PROPRIETA'		QUOTA PROPRIETA'	
				████████	████████	████████	████████	████████	████████
2B	T_2B 89-48 ()	100%	731,70	365,85	50%	365,85	50%	0,00	0%
2B	T_2B 89-49 ()	100%	5.626,30	2.813,15	50%	2.813,15	50%	0,00	0%
2B	T_2B 89-50 ()	100%	18.819,50	9.409,75	50%	9.409,75	50%	0,00	0%
2B	T_2B 89-51 ()	100%	8.198,60	4.099,30	50%	4.099,30	50%	0,00	0%
2B	T_2B 89-52 ()	100%	5.994,40	2.997,20	50%	2.997,20	50%	0,00	0%
2B	T_2B 89-54 ()	100%	2.845,00	1.422,50	50%	1.422,50	50%	0,00	0%
2B	T_2B 89-80 ()	100%	4.017,50	2.008,75	50%	2.008,75	50%	0,00	0%
2B	T_2B 89-82 ()	100%	2.381,40	1.190,70	50%	1.190,70	50%	0,00	0%
2B	T_2B 89-85 ()	100%	1.686,10	843,05	50%	843,05	50%	0,00	0%
2C	T_2C 102-27 ()	100%	5.349,10	2.674,55	50%	2.674,55	50%	0,00	0%
2C	T_2C 102-75 ()	100%	6.173,90	3.086,95	50%	3.086,95	50%	0,00	0%
2C	T_2C 115-10 ()	100%	207,80	103,90	50%	103,90	50%	0,00	0%
2C	T_2C 115-15 ()	100%	228,30	114,15	50%	114,15	50%	0,00	0%
2C	T_2C 115-16 ()	100%	1.435,90	717,95	50%	717,95	50%	0,00	0%
2C	T_2C 115-25 ()	100%	179,00	89,50	50%	89,50	50%	0,00	0%
2C	T_2C 72-20 ()	100%	2.613,20	1.306,60	50%	1.306,60	50%	0,00	0%
2C	T_2C 72-26 ()	100%	2.781,30	1.390,65	50%	1.390,65	50%	0,00	0%
2C	T_2C 72-34 ()	100%	1.049,80	524,90	50%	524,90	50%	0,00	0%
2C	T_2C 88-1 ()	100%	4.240,20	2.120,10	50%	2.120,10	50%	0,00	0%
2C	T_2C 88-3 ()	100%	14.497,50	7.248,75	50%	7.248,75	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-114 ()	100%	2.666,10	1.333,05	50%	1.333,05	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-116 ()	100%	2.484,00	1.242,00	50%	1.242,00	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-121 ()	100%	4.487,90	2.243,95	50%	2.243,95	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-123 ()	100%	2.320,10	1.160,05	50%	1.160,05	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-125 ()	100%	25.468,30	12.734,15	50%	12.734,15	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-15 ()	100%	314,70	157,35	50%	157,35	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-16 ()	100%	1.094,00	547,00	50%	547,00	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-19 ()	100%	349,90	174,95	50%	174,95	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-20 ()	100%	5.071,80	2.535,90	50%	2.535,90	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-25 ()	100%	245,40	122,70	50%	122,70	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-26 ()	100%	224,20	112,10	50%	112,10	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-27 ()	100%	7.015,00	3.507,50	50%	3.507,50	50%	0,00	0%

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	STIMA FINALE	QUOTA PROPRIETA'		QUOTA PROPRIETA'		QUOTA PROPRIETA'	
				████████	████████	████████	████████	████████	████████
2C	T_2C 89-28 ()	100%	1.129,40	564,70	50%	564,70	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-29 ()	100%	1.472,90	736,45	50%	736,45	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-30 ()	100%	3.238,00	1.619,00	50%	1.619,00	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-44 ()	100%	67,90	33,95	50%	33,95	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-55 ()	100%	45,30	22,65	50%	22,65	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-56 ()	100%	100,80	50,40	50%	50,40	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-57 ()	100%	227,20	113,60	50%	113,60	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-58 ()	100%	236,60	118,30	50%	118,30	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-60 ()	100%	407,30	203,65	50%	203,65	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-61 ()	100%	275,70	137,85	50%	137,85	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-62 ()	100%	534,90	267,45	50%	267,45	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-63 ()	100%	378,50	189,25	50%	189,25	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-67 ()	100%	2.976,80	1.488,40	50%	1.488,40	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-76 ()	100%	109,00	54,50	50%	54,50	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-77 ()	100%	413,50	206,75	50%	206,75	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-83 ()	100%	3.513,00	1.756,50	50%	1.756,50	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-86 ()	100%	709,00	354,50	50%	354,50	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-87 ()	100%	162,50	81,25	50%	81,25	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-88 ()	100%	749,90	374,95	50%	374,95	50%	0,00	0%
2C	T_2C 89-89 ()	100%	305,40	152,70	50%	152,70	50%	0,00	0%
2D	F_2D 115-113 (1,3)	100%	68.338,90	34.169,45	50%	34.169,45	50%	0,00	0%
2D	T_2D 114-23 ()	100%	693,30	346,65	50%	346,65	50%	0,00	0%
2D	T_2D 114-39 ()	100%	312,70	156,35	50%	156,35	50%	0,00	0%
2D	T_2D 115-26 ()	100%	820,80	410,40	50%	410,40	50%	0,00	0%
3A	F_3A 101-36/65 (n.8)	100%	1.091.141,30	1.091.141,30	100%	0,00	0%	0,00	0%
3A	T_3A 101-1 ()	100%	1.607,00	1.607,00	100%	0,00	0%	0,00	0%
3A	T_3A 101-13 ()	100%	9.112,80	9.112,80	100%	0,00	0%	0,00	0%
3A	T_3A 101-2 ()	100%	435,20	435,20	100%	0,00	0%	0,00	0%
3A	T_3A 101-3 ()	100%	65.576,80	65.576,80	100%	0,00	0%	0,00	0%
3A	T_3A 101-4 ()	100%	18.285,10	18.285,10	100%	0,00	0%	0,00	0%
3A	T_3A 101-67 ()	100%	80.287,00	80.287,00	100%	0,00	0%	0,00	0%
3A	T_3A 113-10 ()	100%	590,50	590,50	100%	0,00	0%	0,00	0%

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	STIMA FINALE	QUOTA PROPRIETA'					
3A	T_3A 113-12 ()	100%	104,80	104,80	100%	0,00	0%	0,00	0%
3A	T_3A 113-14 ()	100%	5.733,40	5.733,40	100%	0,00	0%	0,00	0%
3A	T_3A 113-38 ()	100%	118,60	118,60	100%	0,00	0%	0,00	0%
3A	T_3A 113-39 ()	100%	71,60	71,60	100%	0,00	0%	0,00	0%
3A	T_3A 113-41 ()	100%	14,80	14,80	100%	0,00	0%	0,00	0%
3A	T_3A 118-73 ()	100%	8.281,80	4.140,90	50%	4.140,90	50%	0,00	0%
3A	T_3A 118-74 ()	100%	17.039,00	8.519,50	50%	8.519,50	50%	0,00	0%
3A	T_3A 119-32 ()	100%	966,20	483,10	50%	483,10	50%	0,00	0%
3A	T_3A 92-20 ()	100%	58.706,30	58.706,30	100%	0,00	0%	0,00	0%
3A	T_3A 92-23 ()	100%	4.558,90	4.558,90	100%	0,00	0%	0,00	0%
3A	T_3A 92-24 ()	100%	1.004,80	1.004,80	100%	0,00	0%	0,00	0%
3A	T_3A 92-35 ()	50%	6.573,50	6.573,50	100%	0,00	0%	0,00	0%
3A	T_3A 92-9 ()	100%	35.624,70	35.624,70	100%	0,00	0%	0,00	0%
3D	F_3D 115-117 (1)	50%	11.166,50	0,00	0%	0,00	0%	11.166,50	100%
3D	F_3D 115-117 (2)	50%	14.619,00	0,00	0%	0,00	0%	14.619,00	100%
3D	F_3D 115-117 (3)	50%	13.893,00	0,00	0%	0,00	0%	13.893,00	100%
3D	F_3D 115-117 (4)	50%	33.990,00	0,00	0%	0,00	0%	33.990,00	100%
3D	F_3D 115-117 (5,6)	50%	102.498,00	0,00	0%	0,00	0%	102.498,00	100%
4C	T_4C 73-125 ()	100%	2.687,90	0,00	0%	0,00	0%	2.687,90	100%
4C	T_4C 73-126 ()	100%	2.320,90	0,00	0%	0,00	0%	2.320,90	100%
4C	T_4C 73-127 ()	100%	337,60	337,60	100%	0,00	0%	0,00	0%
4C	T_4C 73-49 ()	100%	3.000,90	0,00	0%	0,00	0%	3.000,90	100%
4C	T_4C 73-52 ()	100%	195,60	0,00	0%	0,00	0%	195,60	100%
4C	T_4C 73-53 ()	100%	9.326,60	0,00	0%	0,00	0%	9.326,60	100%
4C	T_4C 73-54 ()	100%	20.829,10	0,00	0%	0,00	0%	20.829,10	100%
4C	T_4C 73-59 ()	100%	701,70	0,00	0%	0,00	0%	701,70	100%
4C	T_4C 73-63 ()	100%	18.831,30	0,00	0%	0,00	0%	18.831,30	100%
4C	T_4C 73-67 ()	100%	7.427,90	7.427,90	100%	0,00	0%	0,00	0%
4C	T_4C 73-68 ()	100%	35,80	35,80	100%	0,00	0%	0,00	0%
4C	T_4C 73-71 ()	100%	896,00	0,00	0%	0,00	0%	896,00	100%
4C	T_4C 73-72 ()	100%	820,40	0,00	0%	0,00	0%	820,40	100%
4C	T_4C 73-73 ()	100%	1.068,70	0,00	0%	0,00	0%	1.068,70	100%

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	STIMA FINALE	QUOTA PROPRIETA'		QUOTA PROPRIETA'		QUOTA PROPRIETA'	
				████████	████████	████████	████████	████████	████████
4C	T_4C 73-74 ()	100%	2.191,30	0,00	0%	0,00	0%	2.191,30	100%
4C	T_4C 73-78 ()	100%	15.220,50	0,00	0%	0,00	0%	15.220,50	100%
4C	T_4C 73-80 ()	100%	642,30	0,00	0%	0,00	0%	642,30	100%
4C	T_4C 73-83 ()	100%	9.072,90	0,00	0%	0,00	0%	9.072,90	100%
4C	T_4C 73-93 ()	100%	8.414,50	0,00	0%	0,00	0%	8.414,50	100%
4C	T_4C 75-79 ()	100%	6.784,80	0,00	0%	0,00	0%	6.784,80	100%
4C	T_4C 83-136 ()	100%	1.268,40	0,00	0%	0,00	0%	1.268,40	100%
4C	T_4C 83-137 ()	100%	20.909,30	0,00	0%	0,00	0%	20.909,30	100%
4C	T_4C 85-1 ()	100%	1.953,80	0,00	0%	0,00	0%	1.953,80	100%
4C	T_4C 85-2 ()	100%	2.299,30	0,00	0%	0,00	0%	2.299,30	100%
4C	T_4C 85-3 ()	100%	16.235,20	0,00	0%	0,00	0%	16.235,20	100%
4C	T_4C 85-40 ()	100%	3.886,10	0,00	0%	0,00	0%	3.886,10	100%
4C	T_4C 85-41 ()	100%	4.150,60	0,00	0%	0,00	0%	4.150,60	100%
4C	T_4C 85-5 ()	100%	45.564,40	0,00	0%	0,00	0%	45.564,40	100%
4C	T_4C 86-1 ()	100%	15.933,00	15.933,00	100%	0,00	0%	0,00	0%
4C	T_4C 86-10 ()	100%	1.866,00	1.866,00	100%	0,00	0%	0,00	0%
4C	T_4C 86-103 ()	100%	896,50	896,50	100%	0,00	0%	0,00	0%
4C	T_4C 86-14 ()	100%	8.910,60	8.910,60	100%	0,00	0%	0,00	0%
4C	T_4C 86-4 ()	100%	3.987,50	3.987,50	100%	0,00	0%	0,00	0%
4C	T_4C 86-46 ()	100%	398,80	398,80	100%	0,00	0%	0,00	0%
4C	T_4C 86-48 ()	100%	168,70	168,70	100%	0,00	0%	0,00	0%
4C	T_4C 86-49 ()	100%	245,40	245,40	100%	0,00	0%	0,00	0%
4C	T_4C 86-50 ()	100%	961,10	961,10	100%	0,00	0%	0,00	0%
4C	T_4C 86-51 ()	100%	102,20	102,20	100%	0,00	0%	0,00	0%
4C	T_4C 86-52 ()	100%	19.624,30	19.624,30	100%	0,00	0%	0,00	0%
4C	T_4C 86-54 ()	100%	44,50	44,50	100%	0,00	0%	0,00	0%
4C	T_4C 86-60 ()	100%	20,40	20,40	100%	0,00	0%	0,00	0%
4C	T_4C 86-7 ()	100%	2.704,40	2.704,40	100%	0,00	0%	0,00	0%
4C	T_4C 86-78 ()	100%	894,60	894,60	100%	0,00	0%	0,00	0%
4C	T_4C 86-79 ()	100%	342,50	342,50	100%	0,00	0%	0,00	0%
4C	T_4C 86-81 ()	100%	201,30	201,30	100%	0,00	0%	0,00	0%
4C	T_4C 86-9 ()	100%	501,00	501,00	100%	0,00	0%	0,00	0%

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	STIMA FINALE	QUOTA PROPRIETA'		QUOTA PROPRIETA'		QUOTA PROPRIETA'	
				████████	████████	████████	████████	████████	████████
4D	F_4D 73-122 (2,3,4)	100%	142.013,50	0,00	0%	0,00	0%	142.013,50	100%
4D	F_4D 73-309 ()	100%	123.784,60	0,00	0%	123.784,60	100%	0,00	0%
4D	F_4D 86-113 ()	100%	40.582,00	40.582,00	100%	0,00	0%	0,00	0%
4D	F_4D 86-53 (3,5)	100%	299.148,90	299.148,90	100%	0,00	0%	0,00	0%
4D	T_4D 73-124 ()	100%	49,50	0,00	0%	0,00	0%	49,50	100%
4D	T_4D 73-197 ()	100%	7.673,10	0,00	0%	0,00	0%	7.673,10	100%
4D	T_4D 73-198 ()	100%	682,80	0,00	0%	0,00	0%	682,80	100%
4D	T_4D 73-200 ()	100%	1.587,30	0,00	0%	1.587,30	100%	0,00	0%
4D	T_4D 73-99 ()	100%	555,90	0,00	0%	0,00	0%	555,90	100%
4D	T_4D 83-79 ()	100%	751,00	0,00	0%	0,00	0%	751,00	100%
4D	T_4D 83-81 ()	100%	375,50	0,00	0%	0,00	0%	375,50	100%
4D	T_4D 83-82 ()	100%	2,20	0,00	0%	0,00	0%	2,20	100%
4D	T_4D 83-83 ()	100%	3.135,80	0,00	0%	0,00	0%	3.135,80	100%
4D	T_4D 86-100 ()	100%	153,40	153,40	100%	0,00	0%	0,00	0%
4D	T_4D 86-55 ()	100%	132,90	132,90	100%	0,00	0%	0,00	0%
4D	T_4D 86-59 ()	100%	112,50	112,50	100%	0,00	0%	0,00	0%
4D	T_4D 86-70 ()	100%	27,20	27,20	100%	0,00	0%	0,00	0%
4D	T_4D 86-82 ()	100%	172,90	172,90	100%	0,00	0%	0,00	0%
4D	T_4D 86-83 ()	100%	24,70	24,70	100%	0,00	0%	0,00	0%
4D	T_4D 86-84 ()	100%	9,90	9,90	100%	0,00	0%	0,00	0%
4D	T_4D 86-85 ()	100%	398,80	398,80	100%	0,00	0%	0,00	0%
4D	T_4D 86-86 ()	100%	107,40	107,40	100%	0,00	0%	0,00	0%
4D	T_4D 86-89 ()	100%	7,70	7,70	100%	0,00	0%	0,00	0%
4D	T_4D 86-91 ()	100%	178,90	178,90	100%	0,00	0%	0,00	0%
4D	T_4D 86-94 ()	100%	166,10	166,10	100%	0,00	0%	0,00	0%
4D	T_4D 86-95 ()	100%	95,60	95,60	100%	0,00	0%	0,00	0%
4D	T_4D 86-96 ()	100%	302,60	302,60	100%	0,00	0%	0,00	0%
4D	T_4D 86-99 ()	100%	230,00	230,00	100%	0,00	0%	0,00	0%
5B	F_5B 72-12 (1,2,3,4)	100%	165.250,40	82.625,20	50%	82.625,20	50%	0,00	0%
5B	F_5B 72-43 ()	100%	105.153,80	52.576,90	50%	52.576,90	50%	0,00	0%
5B	F_5B 72-47 ()	100%	1.064.925,00	532.462,50	50%	532.462,50	50%	0,00	0%
5B	T_5B 72-10 ()	100%	527,20	263,60	50%	263,60	50%	0,00	0%

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	STIMA FINALE	QUOTA PROPRIETA'		QUOTA PROPRIETA'		QUOTA PROPRIETA'	
				████████	████████	████████	████████	████████	████████
5B	T_5B 72-13 ()	100%	12.888,70	6.444,35	50%	6.444,35	50%	0,00	0%
5B	T_5B 72-14 ()	100%	15.983,60	7.991,80	50%	7.991,80	50%	0,00	0%
5B	T_5B 72-15 ()	100%	12.997,70	6.498,85	50%	6.498,85	50%	0,00	0%
5B	T_5B 72-16 ()	100%	5.662,70	2.831,35	50%	2.831,35	50%	0,00	0%
5B	T_5B 72-17 ()	100%	12.207,00	6.103,50	50%	6.103,50	50%	0,00	0%
5B	T_5B 72-18 ()	100%	30.135,70	15.067,85	50%	15.067,85	50%	0,00	0%
5B	T_5B 72-19 ()	100%	9.480,20	4.740,10	50%	4.740,10	50%	0,00	0%
5B	T_5B 72-46 ()	100%	10.126,00	5.063,00	50%	5.063,00	50%	0,00	0%
5B	T_5B 72-6 ()	100%	15.474,60	7.737,30	50%	7.737,30	50%	0,00	0%
5B	T_5B 72-7 ()	100%	25.568,30	12.784,15	50%	12.784,15	50%	0,00	0%
5B	T_5B 72-8 ()	100%	586,30	293,15	50%	293,15	50%	0,00	0%
5B	T_5B 73-3 ()	100%	4.640,10	2.320,05	50%	2.320,05	50%	0,00	0%
5B	T_5B 74-3 ()	100%	1.572,50	786,25	50%	786,25	50%	0,00	0%
5C	F_5C 89-133 ()	100%	101.334,10	50.667,05	50%	50.667,05	50%	0,00	0%
5C	F_5C 89-134 ()	100%	80.030,50	40.015,25	50%	40.015,25	50%	0,00	0%
5C	T_5C 72-1 ()	100%	42.815,30	21.407,65	50%	21.407,65	50%	0,00	0%
5C	T_5C 72-2 ()	100%	37.516,20	18.758,10	50%	18.758,10	50%	0,00	0%
5C	T_5C 72-21 ()	100%	12.650,50	6.325,25	50%	6.325,25	50%	0,00	0%
5C	T_5C 72-22 ()	100%	61.948,30	30.974,15	50%	30.974,15	50%	0,00	0%
5C	T_5C 72-23 ()	100%	9.080,20	4.540,10	50%	4.540,10	50%	0,00	0%
5C	T_5C 72-24 ()	100%	1.295,20	647,60	50%	647,60	50%	0,00	0%
5C	T_5C 72-25 ()	100%	4.349,20	2.174,60	50%	2.174,60	50%	0,00	0%
5C	T_5C 72-27 ()	100%	13.729,40	6.864,70	50%	6.864,70	50%	0,00	0%
5C	T_5C 72-28 ()	100%	2.104,20	1.052,10	50%	1.052,10	50%	0,00	0%
5C	T_5C 72-3 ()	100%	58.494,40	29.247,20	50%	29.247,20	50%	0,00	0%
5C	T_5C 72-32 ()	100%	1.890,60	945,30	50%	945,30	50%	0,00	0%
5C	T_5C 72-4 ()	100%	32.476,20	16.238,10	50%	16.238,10	50%	0,00	0%
5C	T_5C 72-5 ()	100%	6.035,30	3.017,65	50%	3.017,65	50%	0,00	0%
5C	T_5C 73-11 ()	100%	3.354,00	1.677,00	50%	1.677,00	50%	0,00	0%
5C	T_5C 73-12 ()	100%	11.393,50	5.696,75	50%	5.696,75	50%	0,00	0%
5C	T_5C 73-13 ()	100%	2.467,80	1.233,90	50%	1.233,90	50%	0,00	0%
5C	T_5C 73-14 ()	100%	10.270,90	5.135,45	50%	5.135,45	50%	0,00	0%

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	STIMA FINALE	QUOTA PROPRIETA'		QUOTA PROPRIETA'		QUOTA PROPRIETA'	
				████████	████████	████████	████████	████████	████████
5C	T_5C 73-15 ()	100%	18.346,80	9.173,40	50%	9.173,40	50%	0,00	0%
5C	T_5C 73-16 ()	100%	9.630,10	4.815,05	50%	4.815,05	50%	0,00	0%
5C	T_5C 73-17 ()	100%	1.140,70	570,35	50%	570,35	50%	0,00	0%
5C	T_5C 73-21 ()	100%	1.077,10	538,55	50%	538,55	50%	0,00	0%
5C	T_5C 73-22 ()	100%	5.517,20	2.758,60	50%	2.758,60	50%	0,00	0%
5C	T_5C 73-23 ()	100%	15.083,70	7.541,85	50%	7.541,85	50%	0,00	0%
5C	T_5C 73-24 ()	100%	5.076,40	2.538,20	50%	2.538,20	50%	0,00	0%
5C	T_5C 73-25 ()	100%	1.272,50	636,25	50%	636,25	50%	0,00	0%
5C	T_5C 73-27 ()	100%	11.466,20	5.733,10	50%	5.733,10	50%	0,00	0%
5C	T_5C 73-29 ()	100%	5.390,00	2.695,00	50%	2.695,00	50%	0,00	0%
5C	T_5C 73-31 ()	100%	19.885,20	9.942,60	50%	9.942,60	50%	0,00	0%
5C	T_5C 73-33 ()	100%	13.468,10	6.734,05	50%	6.734,05	50%	0,00	0%
5C	T_5C 73-35 ()	100%	33.239,70	16.619,85	50%	16.619,85	50%	0,00	0%
5C	T_5C 73-4 ()	100%	21.537,20	10.768,60	50%	10.768,60	50%	0,00	0%
5C	T_5C 73-5 ()	100%	9.252,90	4.626,45	50%	4.626,45	50%	0,00	0%
5C	T_5C 73-6 ()	100%	15.979,00	7.989,50	50%	7.989,50	50%	0,00	0%
5C	T_5C 74-10 ()	100%	9.175,70	4.587,85	50%	4.587,85	50%	0,00	0%
5C	T_5C 74-11 ()	100%	5.326,30	2.663,15	50%	2.663,15	50%	0,00	0%
5C	T_5C 74-12 ()	100%	8.566,70	4.283,35	50%	4.283,35	50%	0,00	0%
5C	T_5C 74-13 ()	100%	19.423,90	9.711,95	50%	9.711,95	50%	0,00	0%
5C	T_5C 74-14 ()	100%	36.711,80	18.355,90	50%	18.355,90	50%	0,00	0%
5C	T_5C 74-15 ()	100%	13.888,50	6.944,25	50%	6.944,25	50%	0,00	0%
5C	T_5C 74-16 ()	100%	9.407,50	4.703,75	50%	4.703,75	50%	0,00	0%
5C	T_5C 74-17 ()	100%	7.116,90	3.558,45	50%	3.558,45	50%	0,00	0%
5C	T_5C 74-18 ()	100%	30.719,20	15.359,60	50%	15.359,60	50%	0,00	0%
5C	T_5C 74-4 ()	100%	4.894,60	2.447,30	50%	2.447,30	50%	0,00	0%
5C	T_5C 74-5 ()	100%	5.794,40	2.897,20	50%	2.897,20	50%	0,00	0%
5C	T_5C 74-6 ()	100%	22.246,10	11.123,05	50%	11.123,05	50%	0,00	0%
5C	T_5C 74-7 ()	100%	5.967,10	2.983,55	50%	2.983,55	50%	0,00	0%
5C	T_5C 74-9 ()	100%	1.340,70	670,35	50%	670,35	50%	0,00	0%
5C	T_5C 89-1 ()	100%	1.227,10	613,55	50%	613,55	50%	0,00	0%
5C	T_5C 89-10 ()	100%	11.757,00	5.878,50	50%	5.878,50	50%	0,00	0%

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	STIMA FINALE	QUOTA PROPRIETA'		QUOTA PROPRIETA'		QUOTA PROPRIETA'	
				████████	████████	████████	████████	████████	████████
5C	T_5C 89-2 ()	100%	60.516,70	30.258,35	50%	30.258,35	50%	0,00	0%
5C	T_5C 89-24 ()	100%	704,40	352,20	50%	352,20	50%	0,00	0%
5C	T_5C 89-3 ()	100%	213,90	106,95	50%	106,95	50%	0,00	0%
5C	T_5C 89-4 ()	100%	664,50	332,25	50%	332,25	50%	0,00	0%
5C	T_5C 89-5 ()	100%	13.661,30	6.830,65	50%	6.830,65	50%	0,00	0%
5C	T_5C 89-59 ()	100%	36,40	18,20	50%	18,20	50%	0,00	0%
5C	T_5C 89-6 ()	100%	5.944,40	2.972,20	50%	2.972,20	50%	0,00	0%
5C	T_5C 89-7 ()	100%	43.869,60	21.934,80	50%	21.934,80	50%	0,00	0%
5C	T_5C 89-8 ()	100%	4.376,50	2.188,25	50%	2.188,25	50%	0,00	0%
5C	T_5C 89-81 ()	100%	14.179,40	7.089,70	50%	7.089,70	50%	0,00	0%
5C	T_5C 89-9 ()	100%	3.244,90	1.622,45	50%	1.622,45	50%	0,00	0%
5C	T_5C 89-90 ()	100%	77,30	38,65	50%	38,65	50%	0,00	0%
5C	T_5C 89-91 ()	100%	4.631,00	2.315,50	50%	2.315,50	50%	0,00	0%
5C	T_5C 89-93 ()	100%	162,50	81,25	50%	81,25	50%	0,00	0%
5C	T_5C 89-94 ()	100%	598,60	299,30	50%	299,30	50%	0,00	0%
6C	T_6C 166-50 ()	100%	1.655,60	827,80	50%	827,80	50%	0,00	0%
6C	T_6C 170-27 ()	100%	6.419,10	6.419,10	100%	0,00	0%	0,00	0%
6C	T_6C 170-35 ()	100%	9.285,60	9.285,60	100%	0,00	0%	0,00	0%
6C	T_6C 170-36 ()	100%	6.782,20	6.782,20	100%	0,00	0%	0,00	0%
6C	T_6C 170-52 ()	100%	6.816,50	0,00	0%	0,00	0%	6.816,50	100%
6C	T_6C 170-69 ()	100%	4.091,70	4.091,70	100%	0,00	0%	0,00	0%
6C	T_6C 170-72 ()	100%	5.784,80	5.784,80	100%	0,00	0%	0,00	0%
6C	T_6C 171-14 ()	100%	20.575,70	0,00	0%	0,00	0%	20.575,70	100%
6C	T_6C 171-50 ()	100%	16.132,00	0,00	0%	0,00	0%	16.132,00	100%
6C	T_6C 171-59 ()	100%	2.274,00	2.274,00	100%	0,00	0%	0,00	0%
6C	T_6C 171-60 ()	100%	93,70	0,00	0%	0,00	0%	93,70	100%
6C	T_6C 171-65 ()	100%	6.532,80	6.532,80	100%	0,00	0%	0,00	0%
6C	T_6C 171-70 ()	100%	10.530,10	0,00	0%	0,00	0%	10.530,10	100%
6C	T_6C 173-24 ()	100%	3.869,80	3.869,80	100%	0,00	0%	0,00	0%
6C	T_6C 173-4 ()	100%	8.358,00	8.358,00	100%	0,00	0%	0,00	0%
6C	T_6C 173-40 ()	100%	55.095,20	55.095,20	100%	0,00	0%	0,00	0%
6C	T_6C 173-46 ()	100%	3.909,70	3.909,70	100%	0,00	0%	0,00	0%

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	STIMA FINALE	QUOTA PROPRIETA'					
6C	T_6C 173-47 ()	100%	1.675,60	1.675,60	100%	0,00	0%	0,00	0%
6C	T_6C 173-49 ()	100%	2.892,40	2.892,40	100%	0,00	0%	0,00	0%
6D	F_6D 173-3 (3,7,8,9)	100%	54.781,90	54.781,90	100%	0,00	0%	0,00	0%
6D	F_6D 173-70 (2)	100%	98.188,20	98.188,20	100%	0,00	0%	0,00	0%
6D	F_6D 173-70 (3)	100%	35.602,00	35.602,00	100%	0,00	0%	0,00	0%
6D	F_6D 173-77 ()	100%	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	#DIV/0!	0,00	#DIV/0!
6D	T_6D 173-1 ()	100%	7.310,80	7.310,80	100%	0,00	0%	0,00	0%
6D	T_6D 173-2 ()	100%	6.104,00	6.104,00	100%	0,00	0%	0,00	0%
6D	T_6D 173-33 ()	100%	3.500,80	3.500,80	100%	0,00	0%	0,00	0%
6D	T_6D 173-38 ()	100%	7.769,60	7.769,60	100%	0,00	0%	0,00	0%
7A	F_7A 70-128 ()	100%	51.765,20	51.765,20	100%	0,00	0%	0,00	0%
7A	F_7A 81-6 (6,7,8,9)	100%	1.050.866,70	0,00	0%	0,00	0%	1.050.866,70	100%
7A	T_7A 70-34 ()	100%	5.577,40	5.577,40	100%	0,00	0%	0,00	0%
7A	T_7A 70-40 ()	100%	5.234,90	5.234,90	100%	0,00	0%	0,00	0%
7A	T_7A 70-48 ()	100%	84.694,20	84.694,20	100%	0,00	0%	0,00	0%
7A	T_7A 70-51 ()	100%	214,70	214,70	100%	0,00	0%	0,00	0%
7A	T_7A 70-62 ()	100%	14.027,90	14.027,90	100%	0,00	0%	0,00	0%
7A	T_7A 81-158 ()	100%	531,70	531,70	100%	0,00	0%	0,00	0%
7A	T_7A 81-160 ()	100%	40.090,00	40.090,00	100%	0,00	0%	0,00	0%
7A	T_7A 81-5 ()	100%	10.163,10	10.163,10	100%	0,00	0%	0,00	0%
7C	T_7C 70-109 ()	100%	11.766,20	0,00	0%	0,00	0%	11.766,20	100%
7C	T_7C 70-27 ()	100%	1.964,60	0,00	0%	0,00	0%	1.964,60	100%
7C	T_7C 70-28 ()	100%	11.183,30	0,00	0%	0,00	0%	11.183,30	100%
7C	T_7C 70-33 ()	100%	610,00	610,00	100%	0,00	0%	0,00	0%
7C	T_7C 70-35 ()	100%	3.389,40	3.389,40	100%	0,00	0%	0,00	0%
7C	T_7C 70-36 ()	100%	7.704,10	7.704,10	100%	0,00	0%	0,00	0%
7C	T_7C 70-37 ()	100%	1.932,40	1.932,40	100%	0,00	0%	0,00	0%
7C	T_7C 70-44 ()	100%	4.222,70	4.222,70	100%	0,00	0%	0,00	0%
7C	T_7C 70-45 ()	100%	3.563,20	3.563,20	100%	0,00	0%	0,00	0%
7C	T_7C 70-46 ()	100%	2.142,00	2.142,00	100%	0,00	0%	0,00	0%
7C	T_7C 70-47 ()	100%	24.768,70	24.768,70	100%	0,00	0%	0,00	0%
7C	T_7C 70-73 ()	100%	65.293,30	65.293,30	100%	0,00	0%	0,00	0%

CODICE LOTTO	ID_BENE	QUOTA PROPRIETA' IN VENDITA	STIMA FINALE	QUOTA PROPRIETA'		QUOTA PROPRIETA'		QUOTA PROPRIETA'	
				████████	████████	████████	████████	████████	████████
7C	T_7C 70-80 ()	100%	2.740,90	2.740,90	100%	0,00	0%	0,00	0%
7C	T_7C 70-81 ()	100%	4.897,50	4.897,50	100%	0,00	0%	0,00	0%
7C	T_7C 81-156 ()	100%	1.032,70	1.032,70	100%	0,00	0%	0,00	0%
7D	F_7D 70-43 (3,4)	100%	532.944,20	532.944,20	100%	0,00	0%	0,00	0%
7D	F_7D 71-266 (3)	100%	65.208,00	0,00	0%	65.208,00	100%	0,00	0%
7D	T_7D 70-134 ()	100%	1.431,40	1.431,40	100%	0,00	0%	0,00	0%
7D	T_7D 70-38 ()	100%	2.372,10	2.372,10	100%	0,00	0%	0,00	0%
7D	T_7D 70-39 ()	100%	2.177,80	2.177,80	100%	0,00	0%	0,00	0%
7D	T_7D 70-41 ()	100%	1.518,90	1.518,90	100%	0,00	0%	0,00	0%
7D	T_7D 70-42 ()	100%	2.203,40	2.203,40	100%	0,00	0%	0,00	0%
7D	T_7D 70-61 ()	100%	8.424,90	8.424,90	100%	0,00	0%	0,00	0%
			8.269.994,50	4.710.853,55		1.898.533,85		1.660.607,10	

I valori sopra dettagliati sono nella pagina seguente raggruppati per lotto di vendita.

VALORI DI STIMA DEI LOTTI DI VENDITA (VALORI IN EURO)

CODICE LOTTO	N° BENI	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA	VALORE LOTTO	QUOTA PROPRIETA'		QUOTA PROPRIETA'		QUOTA PROPRIETA'	
					██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
1C	11	Pienza - Casa del Bosco	Terreni agricoli	215.338,90	107.669,45	50,00%	107.669,45	50,00%	0,00	0,00%
2B	24	Castiglione d'orcia - Chiesa San Pellegrino alle Briccole	Produzione animale	474.686,40	237.343,20	50,00%	237.343,20	50,00%	0,00	0,00%
2C	43	Castiglione d'orcia - Chiesa San Pellegrino alle Briccole	Terreni agricoli	107.551,00	53.775,50	50,00%	53.775,50	50,00%	0,00	0,00%
2D	4	Castiglione d'orcia - Chiesa San Pellegrino alle Briccole	Fabbricati con pertinenze	70.165,70	35.082,85	50,00%	35.082,85	50,00%	0,00	0,00%
3A	21	Pienza - Le Sorbelle	Agriturismo	1.405.834,10	1.392.690,60	99,07%	13.143,50	0,93%	0,00	0,00%
3D	5	Pienza - Le Sorbelle	Fabbricati con pertinenze	176.166,50	0,00	0,00%	0,00	0,00%	176.166,50	100,00%
4C	46	Pienza - Monticchiello	Terreni agricoli	264.876,60	65.604,10	24,77%	0,00	0,00%	199.272,50	75,23%
4D	28	Pienza - Monticchiello	Fabbricati con pertinenze	622.462,70	341.851,50	54,92%	125.371,90	20,14%	155.239,30	24,94%
5B	17	Castiglione d'orcia - Sant'Ansano	Produzione animale	1.493.179,80	746.589,90	50,00%	746.589,90	50,00%	0,00	0,00%
5C	66	Castiglione d'orcia - Sant'Ansano	Terreni agricoli	1.027.043,50	513.521,75	50,00%	513.521,75	50,00%	0,00	0,00%
6C	19	Montepulciano - Via della Montagna	Terreni agricoli	172.774,50	117.798,70	68,18%	827,80	0,48%	54.148,00	31,34%
6D	8	Montepulciano - Via della Montagna	Fabbricati con pertinenze	213.257,30	213.257,30	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
7A	10	Pienza - Villa Apparita	Agriturismo	1.263.165,80	212.299,10	16,81%	0,00	0,00%	1.050.866,70	83,19%
7C	15	Pienza - Villa Apparita	Terreni agricoli	147.211,00	122.296,90	83,08%	0,00	0,00%	24.914,10	16,92%
7D	8	Pienza - Villa Apparita	Fabbricati con pertinenze	616.280,70	551.072,70	89,42%	65.208,00	10,58%	0,00	0,00%
TOT	325			8.269.994,50	4.710.853,55	56,96%	1.898.533,85	22,96%	1.660.607,10	20,08%