

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021**  
**OGGETTO: PERIZIA TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE**  
**LOTTO 3 - IMMOBILE USO MAGAZZINO**  
**VIA GRACCO DEL SECCO 15- POGGIBONSI (SI)**



**CURATORE**  
**DOTT.SSA PATRIZIA SIDERI**  
**VIA DEI TERMINI 6 - 53100 SIENA**

**PERITO STIMATORE**  
**ARCH. SANDRO SENNI**  
**t. e f. 0577.45487 - cell. 335.431341**  
**s.senni@senni.org**  
**sandro.senni@pec.architettisiena.it**

**DATA PERIZIA TECNICA STIMA**  
**SIENA 15 DICEMBRE 2023**

Io sottoscritto, arch. SANDRO SENNI (C.F.: SNNSDR64S05I726R) con studio professionale in Viale Trieste 18 a Siena iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena al n° 313 Sez. Aa, incaricato dalla dott.ssa Patrizia Sideri (c.f. SDRPRZ67H52I726G) con studio professionale a Siena, in Via dei Termini n° 6 quale Curatore del Fallimento R.G.F. 13/2021 del 25/05/2021 del Tribunale di Siena della società Edil Taddei S.r.l. (C.F e P.I. 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI) in Via Senese 76, della perizia di stima dell'immobile ad uso magazzino posto nel Comune di Poggibonsi (SI) in Via Gracco del Secco 15,

### **premessato che**

- lo scopo della perizia di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra menzionata e facente parte di un fabbricato più ampio;
- la società Ediltaddei S.r.l. è censita presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI SIENA UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI con diverse intestazioni ma con un unico numero di Codice Fiscale;
- il Comune di Poggibonsi è dotato di Piano Operativo Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 31/07/2019, successivamente aggiornato alle disposizioni di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 03/06/2020, alla variante 2 introdotta con Determina Dirigenziale n. 104 GPT del 07/04/2021, aggiornato alla Variante 2 introdotta con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 26/04/2022;
- tale strumento urbanistico inserisce l'immobile oggetto di perizia nel "tessuto urbano di formazione recente" di cui all'art. 23 del P.O., come meglio specificato nel corpo della perizia;

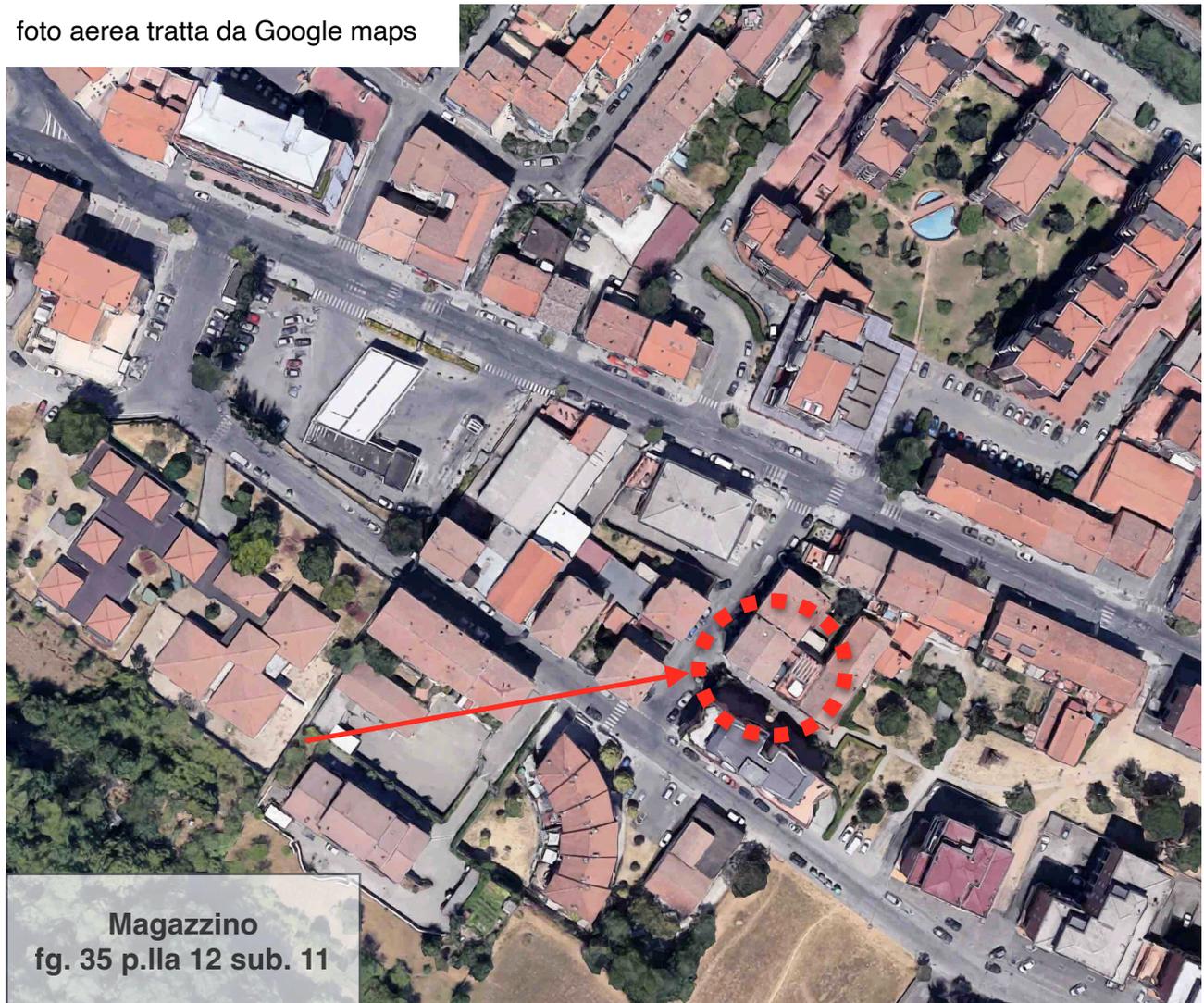
ciò premesso il sottoscritto da svolgimento all'incarico ricevuto.

## **1 - Individuazione del bene**

### **1.1 INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE**

L'Unità Immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Poggibonsi (SI), al piano terra di un fabbricato in Via Gracco del Secco 15 (43°27'50.3"N 11°09'10.8E).

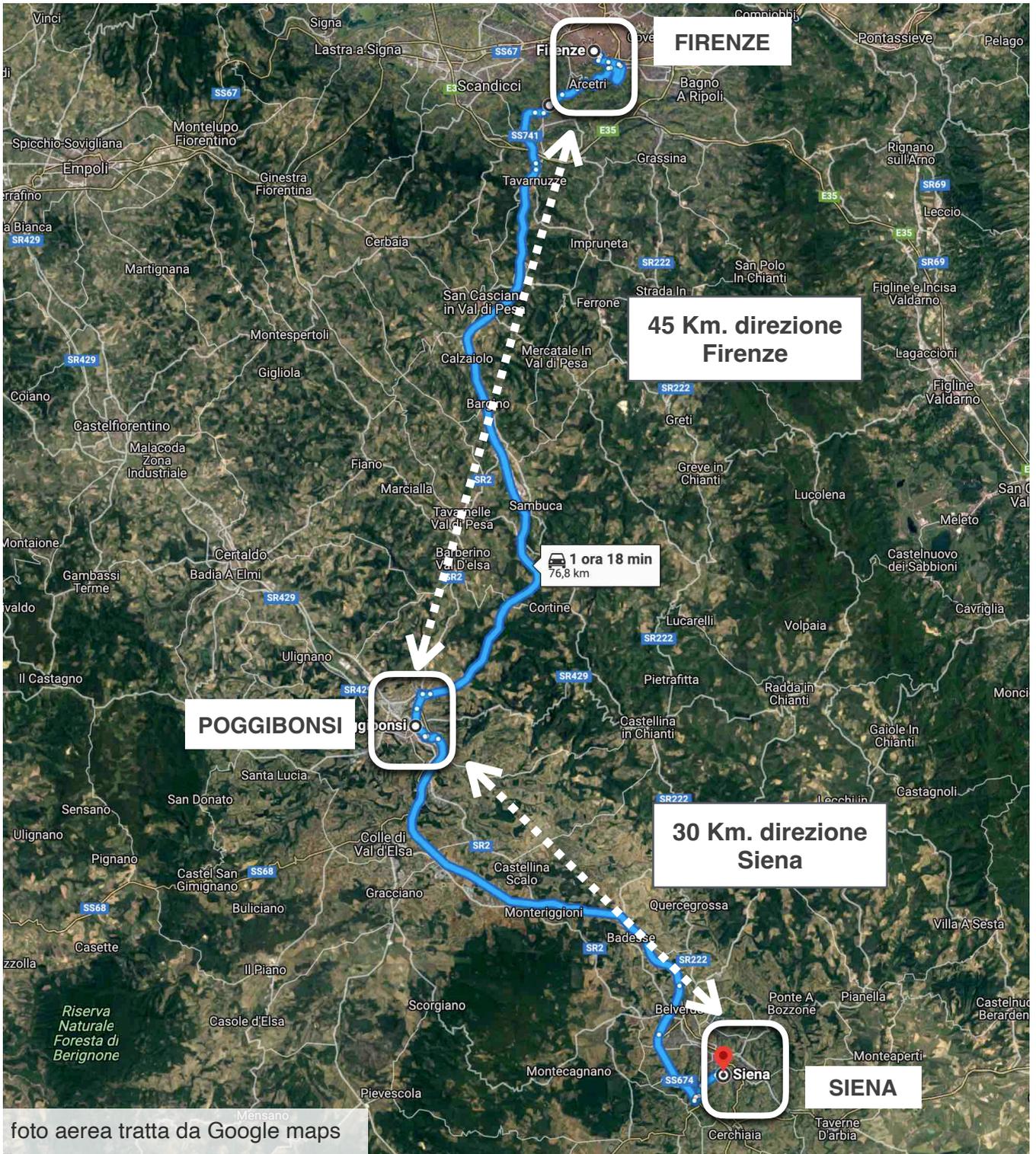
foto aerea tratta da Google maps



Questo edificato è posto nelle immediate vicinanze del centro storico cittadino, nella zona sud-est, dal quale dista circa 600 mt., a circa 350 mt. dalla rotonda stradale del Ponte P. Nenni di collegamento con la Via del Colombaio. Il centro abitato di Poggibonsi è dotato di tutti i servizi di prima necessità e ben collegato con i mezzi pubblici sia alla città di Siena (Capoluogo di Provincia) che di Firenze (Capoluogo di Regione), dalle quali dista rispettivamente circa 30 Km e 45 Km con cui è collegata tramite il Raccordo Autostradale Firenze-Siena: circa 20 min. verso Siena e 45 min. verso Firenze.

L'aeroporto internazionale più vicino è quello di Firenze -Peretola che dista circa 50 Km. (50 min. di viaggio) e quello di Pisa Galileo Galilei, che dista circa 90 Km (1 e 15 min. di viaggio).

Catastalmente è censito al NCEU del Comune di Poggibonsi al fg. 35 p.lla 12 sub. 11, con rendita di €. 185,72, categoria C/2, classe 2 e consistenza di 62 mq. piano terra.



## 1.2 - CONFINI

Dalla documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) l'immobile confina con:

Via Gracco del Secco, scale condominiali, salvo se altri.

N.B.: i nominativi dei confinanti sono stati desunti dalle documentazioni in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto).

## 1.3 - INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

***Vendita a corpo di una unità immobiliare a destinazione magazzino (catastale C/2) posta nel Comune di Poggibonsi in Via Gracco del Secco15, così individuata:***

***magazzino censito al NCEU del Comune di Poggibonsi al Fg. 35 P.IIa 12 Sub. 11, Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 62 mq. Rendita €. 185,72, Piano terra.***

***L'unità immobiliare è posta al piano terra di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale/uffici/commercio, ha una superficie netta di circa 60,00 mq per una superficie commerciale di circa 66 mq.. Il magazzino risulta privo di impianti.***

***L'unità si compone di n. 1 locale, dotato di soppalco con orditura metallica e tavolato in legno avente altezza nella parte sottostante di ml. 2,40 circa e sviluppo pari a circa 1/2 della superficie di affaccio.***

***Tale soppalco dovrà essere ricondotto, per la sua legittimità, ad 1/3 della superficie del locale di affaccio, pertanto a mq. 20,00 circa, contestualmente alla presentazione di una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 L.R.Toscana 65/2014 e s.m.i. con sanzione di €. 1.000,00 per lavori già eseguiti. Da tener presente che l'altezza del magazzino non permette di avere sopra il soppalco altezze agibili minime di legge, ma pur sempre identificabili come S.E. - Superficie Edificabile/Edificata.***

## 2. - DESCRIZIONE DEL CESPITE

### 2.1 CONTESTO

L'unità occupa una porzione al piano terra di più ampio edificio posizionato su Via Gracco del Secco.

Un fabbricato a destinazione mista, con al piano terra funzioni dedicate a magazzini, commerciale e residenziale, mentre ai piani superiori la prevalenza è a residenze.

L'immobile deriva dalla costruzione di precedenti volumi avvenuta intorno alla metà anni '50,

che vedevano al piano terra locali ad uso industriale ed al piano primo e secondo civile abitazione.

## 2.2. - SCHEMA DISTRIBUTIVO E CARATTERISTICHE INTERNE

L'accesso carrabile avviene al piano terra, direttamente dalla Via Gracco del Secco, ed è costituito da una saracinesca metallica.

L'ambiente si presenta unico, distribuito ad "L", con un'altezza di circa 4,30/4,35 ml., finestrato sul lato sud con un infisso esterno di circa ml. 3,00x1,45 h., in ferro e vetro di fattura industriale.

Le murature sono realizzate in blocchi di cls e laterizio, solo alcune sono intonacate ma non pitturate. Stesso dicasi per i soffitti.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

All'interno è presente una scala metallica che conduce ad un soppalco con assito in legno e struttura in longherine di ferro, con altezza sotto soppalco di circa 2,40 ml. ed altezza sopra soppalco di circa 1,90 ml..

**N.B.:** non sono stati reperiti titoli edilizi che legittimano la realizzazione di quest'opera, pertanto il soppalco dovrà essere ridimensionato in pianta, per avere una superficie pari ad 1/3 della superficie del locale sottostante, e regolarizzato mediante pratica di accertamento di conformità.

Anche la finestra presente nella parete sud necessita di sanatoria.

In merito a questo, nel proseguo della relazione, al punto 7.4, è data indicazione delle spese occorrenti che sono detratte dal valore di perizia.

## 2.3 - SCHEMA STRUTTURALE E TAMPONATURE ESTERNE

Lo schema strutturale è costituito da ossatura verticale intelaiata in travi e pilastri in c.a.. Gli orizzontamenti sono in latero-cemento e soletta collaborante in c.a.

Le tamponature esterne sono costituite da muratura in blocchi di laterizio intonacato.

## 2.4 - SCHEMA IMPIANTISTICO

L'unità risulta priva di dotazione impiantistica.

## 2.5 - ESTERNI ED AREA DI PERTINENZA

I prospetti sono semplici, con aperture simmetriche sul fronte principale, su Via Gracco del Secco. La finitura è ad intonaco. Le aperture del fabbricato sono lineari, prive di elementi

distintivi, gli infissi sono in alluminio nella parte del piano terra ed in legno nei piani superiori. I sistemi oscuranti sono costituiti da avvolgibili in pvc.

La pavimentazione esterna del marciapiede lungo Via Gracco del Secco è realizzata in cemento.

## 2.6 - STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione, per la destinazione a cui è dedicato il locale, è da considerarsi mediocre con importanti interventi manutentivi da effettuare in merito alla parte edilizia, mentre la parte impiantistica necessita della sua installazione ex-novo.

## 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### 3.1 - VISURE, PLANIMETRIE ED ESTRATTI DI MAPPA

Sono state effettuate le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siena, Ufficio del Territorio, attuale e storica, accertando i dati identificativi attuali dei beni oggetto di fallimento riportando gli elementi necessari per l'emissione del futuro decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami come da descrizione che segue (all. 1 e 2 visura attuale e storica, all. 3 PLN catastale, all. 4a Elaborato Planimetrico, all. 4b Elenco Subalterni e all. 5 estratto di mappa):

- Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 35, P.IIa 12, subalterno 11, rendita €. 185,72, Categoria C/2 ( Magazzini e locali di deposito), Classe 2, Consistenza 62 mq., Superficie totale 67 mq., Via Gracco del Secco 15, piano T, catastalmente intestato a Edil Taddei s.r.l. (C.F.: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1

La tabella che segue riporta gli identificativi catastali

TAB. 1 - INDIVIDUAZIONE ESTREMI CATASTALI UNITA' IMMOBILIARI											
EDIL TADDEI SRL CF 00715830527 COMUNE DI POGGIBONSI (CODICE G752)											
tipo/fg.	p.IIa	sub	cat.	cl.	p.	cons.	sup.	rendita	prop	intestatari al Catasto	
F.	35	12	11	C/2	2	T	62 mq.	Totale:67mq	€. 185,72	1/1	EDIL TADDEI SRL

### 3.2 - VARIAZIONI NECESSARIE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

Si segnala la necessità di effettuare variazioni per l'aggiornamento dei dati catastali e della planimetria catastale.

La planimetria catastale, oltre a riportare lievi imprecisioni dovute ad errori di graficismo che di per se non alterano la consistenza e/o la rendita del fabbricato, contiene delle difformità che devono essere regolarizzate. Tali regolarizzazioni, però, necessitano di titoli abilitativi per essere attuate:

- il ripristino della superficie del soppalco ad 1/3 della superficie in pianta del locale sottostante con contestuale accertamento di conformità;
- sanatoria con contestuale accertamento di compatibilità paesaggistica per l'inserimento della finestra nella parete sud.

Successivamente dovrà essere aggiornata la planimetria catastale mediante modello DOCFA per l'inserimento delle modifiche.

Al punto 7.4 che segue sono individuati i costi inerenti questi adempimenti.

### 3.3 - CONTINUITÀ CATASTALE E DI PROPRIETÀ

In base ai controlli effettuati quanto oggetto della presente relazione risulta avere la seguente continuità ultra-ventennale:

#### 3.3.1 - CATASTALE

- dal 12/09/2006 immobile attuale Fg. 35 P.IIa 12 **Sub. 11**, Rendita Euro 185,72 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 62 mq., Totale 67 mq, Via Gracco Del Secco 15, Piano T
- immobile precedente dal 23/02/1991 (frazionamento, fusione in atti dal 03/01/1992 n. 20483/1991) al 12/09/2006 Fg. 35 P.IIa 201 **Sub. 9**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 62 mq., Rendita Euro 0,13, Via Del Secco Gracco, Piano T;
- immobile dal 25/01/1986 (frazionamento, fusione in atti dal 07/08/1990 n. 632/1986) (segue variazione aggiornamento planimetrico per errata rappresentazione grafica del 28/07/1989 n. 2316/1989 in atti dal 07/08/1990) al 23/02/1991 Fg. 35 P.IIa 201 **Sub. 5**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 62 mq. Rendita L. 226, Via Del Secco Gracco 13, Piano T;
- immobile precedente dal 25/01/1986 (antecedente l'impianto meccanografico) Fg. 35 P.IIa 201 **Sub. 1**, Categoria D/1, Via Del Secco Gracco 13-17, Piano T;

### 3.3.2 - PROPRIETÀ

- Fg. 35 P.IIa 12 **Sub. 11**

dal 25/02/1991 intestata a Edil Taddei Srl (CF: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, deriva da atto di **compravendita del 25/02/1991 a rogito Pescatori con sede a Poggibonsi repertorio n. 20926**. Si precisa che nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale FG. 35 P.IIa 201 Sub 9, che sono stati variati in data 12/09/2006;

- precedente Fg. 35 P.IIa 201 **Sub. 9**

- dal 23/02/1991 al 25/02/1991 intestato a:

- Borghi Alfa nata Monteriggioni (SI) il 19/02/1934 C.F. BRGLFA34B59F598J diritto di usufrutto per 1/2
  - Morandi Carlo nato a Poggibonsi (SI) il 04/06/1931 C.F. MRNCRL31H04G752N diritto di proprietà per 2/6
  - Morandi Loris nato a Poggibonsi (SI) il 20/05/1935 C.F. MRNLRS35E20G752T diritto di proprietà per 2/6
  - Morandi Massimo nato a Poggibonsi (SI) il 11/03/1962 C.F. MRNMSM62C11G752R diritto di proprietà per 1/6
  - Morandi Stefano nato a Siena (SI) il 24/06/1964 C.F. MRNSFN64P24I726S diritto di proprietà per 1/6

- precedente Fg. 35 P.IIa 201 **Sub. 5**

dal 28/01/1986 (atto di divisione notaio Ginanneschi con sede in Siena repertorio n. 84176) al 23/02/1991 intestato a:

- Borghi Alfa nata Monteriggioni (SI) il 19/02/1934 C.F. BRGLFA34B59F598J diritto di usufrutto per 1/2
  - Morandi Carlo nato a Poggibonsi (SI) il 04/06/1931 C.F. MRNCRL31H04G752N diritto di proprietà per 2/6
  - Morandi Loris nato a Poggibonsi (SI) il 20/05/1935 C.F. MRNLRS35E20G752T diritto di proprietà per 2/6
  - Morandi Massimo nato a Poggibonsi (SI) il 11/03/1962 C.F. MRNMSM62C11G752R diritto di proprietà per 1/6

- Morandi Stefano nato a Siena (SI) il 24/06/1964 C.F. MRNSFN64P24I726S diritto di proprietà per 1/6
- precedente Fg. 35 P.IIa 201 **Sub. 1**  
dal 25/01/1986 (antecedente l'impianto meccanografico) al 28/01/1986 intestato a:
- Borghi Alfa nata Monteriggioni (SI) il 19/02/1934 C.F. BRGLFA34B59F598J diritto di usufrutto per 1/2
- Iacopini Maria nata a Poggibonsi (SI) il 08/01/1909 C.F. CPNMRA09A48G752X diritto di usufrutto per 1/2
- Morandi Carlo nato a Poggibonsi (SI) il 04/06/1931 C.F. MRNCRL31H04G752N diritto di proprietà per 8/24
- Morandi Loris nato a Poggibonsi (SI) il 20/05/1935 C.F. MRNLRS35E20G752T diritto di proprietà per 8/24
- Morandi Massimo nato a Poggibonsi (SI) il 11/03/1962 C.F. MRNMSM62C11G752R diritto di proprietà per 4/24
- Morandi Stefano nato a Siena (SI) il 24/06/1964 C.F. MRNSFN64P24I726S diritto di proprietà per 4/24.

#### **4 - Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

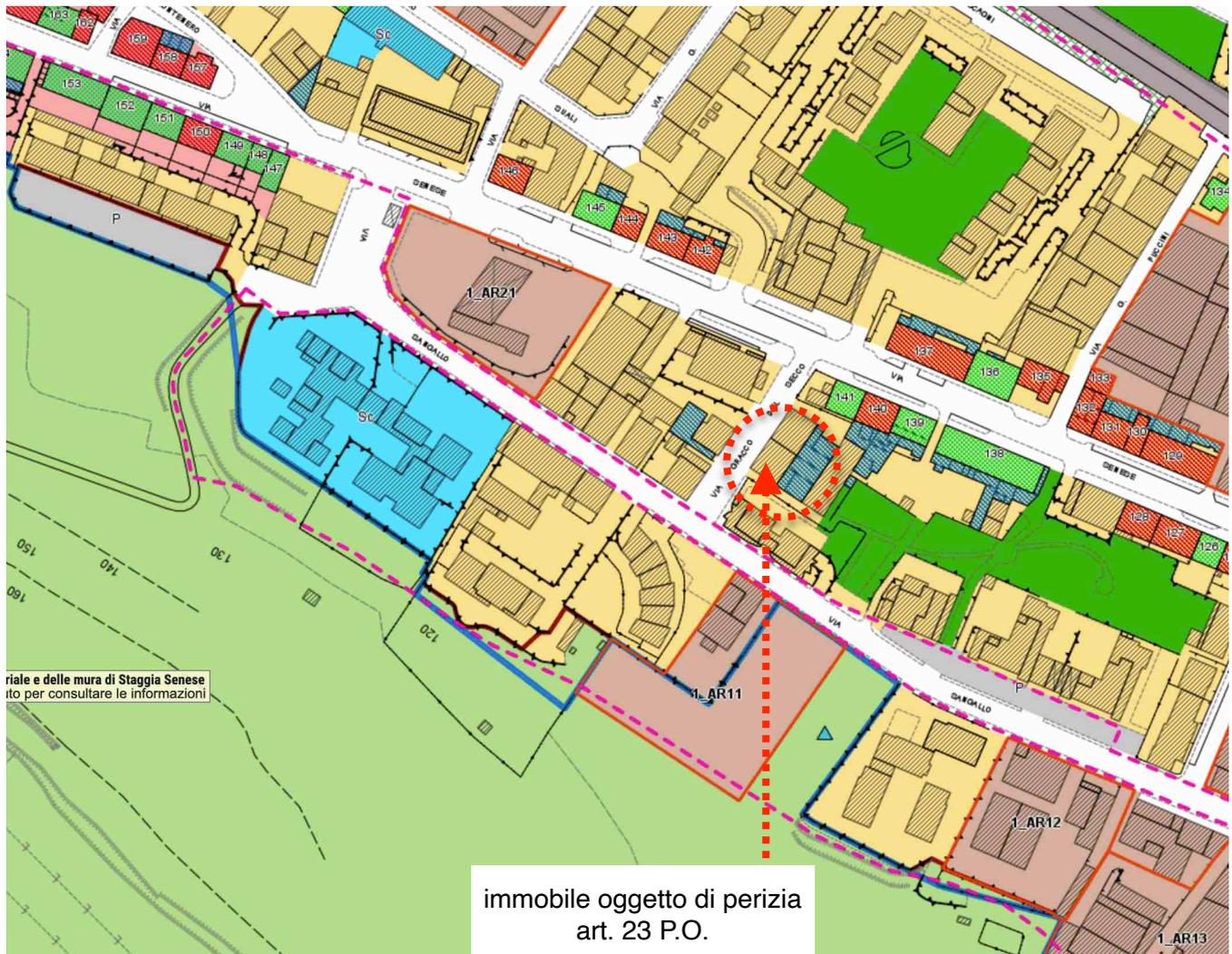
Risultano dalla Conservatoria le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE** del 01/07/2021 Registro Particolare 4301 Registro Generale 6492 **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena (SI) Rep. 16 del 25/07/2021 a **favore** della MASSA CREDITORI EDIL TADDEI SRL per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro** EDIL TADDEI SRL (CF 00715830527) con sede a Poggibonsi (SI) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a valere su immobili siti nel Comune di Poggibonsi (SI) censiti al Catasto Fabbricati Fg. 35 P.IIa 12 Su. 11 (riportati nel cronologico della Nota di Trascrizione "Unità Negoziale 2" "Immobile n. 4"). Nella presente trascrizione sono presenti altri immobili non facenti parte della presente perizia ([all. 6](#)).

#### **5 - PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE E REGIME VINCOLISTICO**

Lo strumento urbanistico del Comune di Poggibonsi inserisce l'immobile nell' "*art. 23 - tessuto urbano di formazione recente*" (vedi estratto che segue) di cui si riporta l'estratto ([all. 7](#)):

Normativa vigente sull'area	
Zone	Tessuto urbano di formazione recente
Territorio Urbanizzato	1-Poggibonsi
	Aree ricadenti all'interno del centro abitato



### **Art. 23 Tessuto urbano di formazione recente**

1. Il tessuto di formazione recente, corrispondente al Tessuto recente di prima periferia di PS, si è prevalentemente formato a seguito di atti di pianificazione (PRG o Piani di Lottizzazione), progressivamente succedutisi dal dopoguerra fino agli ultimi decenni. Il tessuto è caratterizzato da edilizia seriale aggregata, edifici residenziali originati da lottizzazioni e progetti unitari, edilizia di completamento e saturazione. L'impianto urbano, fortemente densificato e condizionato dalla presenza della ferrovia che opera una cesura fra le due parti

della città, si caratterizza per la configurazione consolidata, mentre il patrimonio edilizio non presenta elementi di particolare valore architettonico. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68. Il P.O. integra e specifica gli obiettivi e gli indirizzi del P.S., attraverso l'analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi) secondo le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT "Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea". In particolare:

- nell'ambito urbano di Poggibonsi gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto e TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali;
- nell'ambito urbano di Bellavista e Staggia Senese gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie TR 4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata e TR 5 Tessuto pavillonaire.

2. Il P.O. prevede operazioni di riqualificazione del tessuto, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che assicurino il rinnovo del patrimonio edilizio ed il suo miglioramento sia sotto il profilo strutturale ed ambientale che della qualità tipologica ed architettonica; gli interventi dovranno in generale essere rivolti ad assicurare il miglioramento delle prestazioni energetiche, il potenziamento delle infrastrutture e dei servizi ed essere finalizzati al miglioramento dell'immagine urbana e delle relazioni paesaggistiche. La mobilità dovrà essere articolata in modo da favorire la separazione tra flussi urbani e locali, con particolare attenzione alla creazione di percorsi protetti per la mobilità dolce, favorendo l'accessibilità alle diverse parti della città.

3. Sulla generalità del patrimonio edilizio diverso da quello di cui al successivo comma 4 sono possibili interventi fino alla sostituzione edilizia ed all'ampliamento, anche attraverso operazioni di accorpamento e rifusione di corpi edilizi. Gli interventi di sostituzione edilizia dovranno comunque essere attuati nel rispetto dei caratteri dell'impianto urbano consolidato, con particolare attenzione agli allineamenti rispetto alla viabilità ed agli spazi pubblici, alla continuità del tessuto edilizio, ai rapporti con l'edificato al contorno. In presenza di volumi impropri, quali superfetazioni o manufatti incoerenti con la tipologia, sono ammesse limitate modifiche volumetriche o della sagoma, finalizzate alla contestualizzazione ed alla

*riqualificazione tipologica e formale dei manufatti incongrui. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non possono comportare un aumento di SUL o volume superiore al 10% rispetto alla situazione esistente ed autorizzata. Al fine di incentivare il rinnovo e la riqualificazione del tessuto edilizio, in caso di sostituzione edilizia è ammesso un aumento fino al 15%, purché non comporti aumento dei piani fuori terra superiore ad uno rispetto allo stato esistente, ferme restando le dotazioni obbligatorie di parcheggi pertinenziali previste nei casi di cui all'art. 38 comma 5 delle presenti norme.*

*4. Gli elaborati grafici di P.O. individuano gli organismi edilizi e le parti di tessuto di valore storico, architettonico e testimoniale, per i quali tutti gli interventi devono essere attuati nel rispetto dei criteri e delle disposizioni di cui al precedente art. 17. Per gli edifici ed i complessi edilizi classificati "di rilevante valore" sono ammessi interventi fino al restauro conservativo. Per gli edifici ed i complessi edilizi in aggregazione seriale con tipologia di impianto si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 22 comma 4. Per l'edilizia di intasamento si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 22 comma 5.*

*5. Per gli edifici residenziali con originaria tipologia mono o bifamiliare dotati di proprio resede, anche qualora oggetto di frazionamenti successivi purché antecedenti alla data di adozione del PO, sono ammessi interventi di modesto ampliamento sul lotto o in altezza attraverso operazioni di riqualificazione tipologica e formale degli immobili volti al miglioramento delle condizioni abitative. Tali interventi potranno anche determinare aumenti di volume e/o SUL superiori ai limiti di cui al precedente comma 3, purché nel rispetto del rapporto di copertura non superiore al 40% del lotto, altezza massima non superiore a due piani fuori terra, indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) non superiore a 0,5 mq/mq.*

*6. Per gli organismi edilizi residenziali diversi da quelli di cui ai commi 4 e 5, ai fini della riqualificazione architettonica ed energetica ed in deroga ai parametri del comma 3, sono ammessi interventi di riconfigurazione unitaria dei prospetti, anche con interventi di "richiusura" dell'involucro, finalizzati alla riqualificazione complessiva dell'edificio ed alla realizzazione di parti comuni, quali porticati e loggiati, controfacciate, ecc. Sono inoltre ammessi interventi di modifica della copertura al fine di poter realizzare spazi quali terrazze verdi e servizi comuni, nella misura massima del 30 % della superficie coperta, con altezza non superiore ai 3 m. Tali interventi non potranno determinare la formazione di nuove unità abitative. Ove la riqualificazione avvenga per parti, l'intervento dovrà essere inserito in un progetto generale condiviso da tutti i proprietari.*

7. Nelle aree individuate negli elaborati di P.O. come "Ambiti di degrado e riqualificazione", gli interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa (nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 3) e/o comportanti il mutamento di destinazione d'uso sono subordinati ad un progetto unitario convenzionato di riqualificazione degli edifici e delle aree scoperte. Gli interventi con incidenza sugli standard e sulle opere di urbanizzazione sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo.

8. All'interno dell'ambito di cui al presente articolo è prevalente la funzione residenziale, in forma integrata con le attività commerciali di vicinato, direzionali e di servizio. I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto della disciplina di cui all'art. 57 delle presenti norme.

9. Per l'area "ex B2" ubicata in via San Gimignano ed individuata con specifica simbologia negli elaborati grafici (PRU), è ammesso, subordinatamente a permesso di costruire convenzionato, il completamento degli interventi già previsti nella specifica scheda del previgente RU1.

10. Al fine di salvaguardare le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio ed i relativi standard abitativi, la creazione di nuovi alloggi mediante frazionamento e/o mutamento di destinazione d'uso è condizionata alla sussistenza dei seguenti requisiti: a) presenza di almeno due vani abitabili, dotati di luce ed areazione diretta; b) presenza di un ulteriore vano per servizi igienico-sanitari; c) accesso autonomo dalla strada pubblica o dalle parti comuni. Non è comunque ammesso il mutamento a destinazione residenziale di unità immobiliari ubicate al piano terra aventi affaccio dei vani abitabili a distanza minore di 5 m dalle aree pubbliche e 3 m dagli spazi condominiali.

Si raccomanda, vista la particolare proliferazione di regolamenti e varianti nel settore urbanistico-edilizio, di prendere contatto con l'ufficio tecnico comunale al momento di valutare la partecipazione al bando ai seguenti contatti:

<https://www.comune.poggibonsi.si.it/in-comune/organizzazione-comunale/edilizia-e-urbanistica/>

## **6 - Stato di possesso/occupazione dei beni e giusto prezzo locazione/indennità occupazione**

6.1 - Risulta un contratto di locazione stipulato con riferimento 2018-3T-1080 (all. 10 e 11) tra la società Edil Taddei Srl con sede a Poggibonsi (SI) in Via Gracco del Secco SNC, codice

fiscale n. 00715830527, in persona del suo amministratore unico

I locali sono concessi alla conduttrice affinché essa possa ricoverarci i beni ed i materiali necessari per lo svolgimento della propria attività edile. La stessa conduttrice si impegna a non mutarne, anche di fatto, la destinazione, a non esercitarvi altre attività ed a non sublocare o comunque concedere a terzi, a qualsiasi titolo l'uso dei locali, senza autorizzazione scritta della locatrice.

Il contratto è stato stipulato in data 18/04/2018 ed ha durata di anni 6 a partire dal 01/04/2018 fino al 31/03/2024. La locazione s'intende tacitamente rinnovata ai sensi dell'art. 28 Legge 329/1978. La conduttrice potrà recedere dalla locazione in qualsiasi momento dandone avviso alla locatrice mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Il canone di locazione annuo è stabilito in Euro 3.600,00, oltre IVA, da pagarsi in rate mensili di Euro 300,00, oltre IVA, da corrispondersi posticipatamente entro l'ultimo giorno di ciascun mese. Il mancato pagamento anche di due rate mensili del canone d'affitto, determina la risoluzione *ipso-jure* del contratto. Il canone come determinato nel precedente punto potrà essere aggiornato annualmente, su richiesta della Locatrice, in misura pari al 75% delle variazioni del potere d'acquisto dell'Euro accertate dall'Istat per le famiglie d'impiegati ed operai.

Si precisa che il contratto riporta una strada diversa di ubicazione dell'immobile locato ma corrispondono foglio, particella e subalterno.

## 6.2 - Giusto prezzo della locazione ed indennità d'occupazione

Benché in presenza di contratto di locazione, al fine della verifica dell'art. 2923 Codice Civile, si calcola il giusto prezzo della locazione. Al fine della determinazione sono stati svolti i seguenti controlli e passaggi di calcolo:

- 1 - calcolo della superficie lorda dei locali occupati (vedi *tabella 6* al punto 9.3 che segue);
- 2 - ricerca sulla zona di competenza di offerta di immobili simili e della relativa domanda che si riscontra;
- 3 - analisi e sintesi valutativa.

1 - Dalla tabella riepilogativa si ha una superficie commerciale pari circa **66,50 mq.**

2. - L'offerta di immobili ad uso magazzino/garage nella zona in esame è, tutto sommato, relativamente buona con un'area di insistenza che comprende la zona della stazione, la parte di centro storico inerente Piazza Cavour e la zona di Piazza Campidoglio.

La forbice delle offerte che è possibile reperire presso gli operatori del settore si muove da 1,20 €/mq. a 2,60 €/mq., per magazzini posti a piano strada.

3. - Tra i fattori di incremento per il soggetto in esame si può considerare l'accesso carrabile, ma per contro tra i fattori di decremento abbiamo lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e la dotazione impiantistica.

Trattandosi di un magazzino è possibile considerare di meno interesse l'aspetto impiantistico rispetto alla possibilità della carrabilità del locale, pertanto, data la doppia possibilità di utilizzo è si applica un coefficiente di incremento di 1,20.

Pertanto si applica un prezzo/mq. pari alla fascia massima di quelli riscontrati nella zona, maggiorato del coefficiente di incremento. Il **giusto prezzo della locazione** è paria a:

<b>GIUSTO PREZZO DELLA LOCAZIONE</b>				
superficie commerciale	locazione/mq.	importo mensile	corf. riduz.	locazione/mese
66,50	2,60 €	172,90 €	1,20	207,48 €
		<b>arrotondato discrezionalmente a</b>		<b>210,00 €</b>

In riferimento a quanto indicato nelle esecuzioni immobiliari l'**indennità di occupazione** è calcolata nella metà del giusto prezzo della locazione:

<b>INDENNITÀ D'OCCUPAZIONE</b>		
canone mensile	corf. riduz.	canone
210,00	0,50	<b>105,00 €</b>
		<b>(Euro centocinque/00)</b>

## 7 - Verifica regolarità urbanistica-edilizia

### 7.1 - Individuazione dei titoli edilizi

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'archivio del Comune di Poggibonsi è stato possibile rinvenire i seguenti titoli edilizi:

1. Verbale Commissione Edilizia 1168 del 14/04/1955 di cui alla Prat. Edilizia ST\_1168, Domanda del 04/04/1955, Nulla Osta del 22/04/1955 per *la costruzione stabilimento uso industriale*
2. Licenza Edilizia 1312 del 21/12/1955 di cui alla Prat. Edilizia ST\_1312 Domanda del 16/12/1955 prot. 02970 per *la costruzione di fabbricato a civile abitazione*
3. Licenza Edilizia 1765 del 03/09/1958 di cui alla Prat. Edilizia ST\_1765 Domanda del 12/08/1958 per *ampliamento edificio industriale e costruzione di nuovo edificio a civile abitazione*  
Fine lavori civile abitazione del 30/08/1960  
Agibilità per laboratorio di falegnameria del 24/06/1959  
Agibilità per abitazione n° 92 del 26/10/1960
4. Concessione Edilizia a Sanatoria 204 del 06/11/1990 di cui al Condo Edilizio 86/0216-0218 del 24/01/1986 prot. 1233 per *modifiche interne e di prospetto agli appartamenti*
5. Concessione Edilizia in Sanatoria 205 del 06/11/1990 di cui al Condo Edilizio 86/0217 del 24/01/1986 prot. 1232 per *ristrutturazione e parziale cambio di destinazione di locali ad uso commerciale.*

## 7.2 - Conformità urbanistico-edilizia

L'unità immobiliare risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio a meno della realizzazione del soppalco in orditura metallica ed assito ligneo e della realizzazione della finestra alta nella parete sud.

Per tipologia e fattura la finestra risulta coeva alla realizzazione delle altre presenti segnalate nel condono di cui alla pratica del 1986 e Concessione Edilizia in Sanatoria 205/1990 ma non risulta presente né negli elaborati grafici e neppure nella relazione.

La procedura per la sanatoria è quella prevista dall'art. 209 della L.R. Toscana 65/2014 e s.m.i. mediante un accertamento di conformità con oblazione di almeno €. 1.000,00 per opere già realizzate.

Con questo procedimento, unitamente ad una pratica di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica” viene sanata anche la finestra della parete sud., per la quale è prevista

l'applicazione di una sanzione pecuniaria che sarà determinata dall'Amministrazione Comunale all'ottenimento della compatibilità paesaggistica. Ipotizzabile in ulteriori €. 516,00.

Si evidenzia che non risultano agli atti comunali le pratiche inerenti i frazionamenti effettuati nell'anno 1986, in cui l'immobile diventa il subalterno 5 con categoria C/6, e nell'anno 1991 in cui diventa subalterno 9 con categoria C/2.

Tale carenza può essere regolarizzata, evidenziandola all'ufficio tecnico, con la suddetta pratica di accertamento di conformità.

### 7.3 - Conformità catastale

Si evidenziano alcune difformità dello stato attuale dei luoghi rispetto a quanto accatastato, pertanto deve essere effettuato un nuovo accampionamento dell'unità immobiliare mediante presentazione di pratica DOCFA per l'inserimento in pianta del soppalco (ridotto e sanato) e per l'inserimento della finestra nella parete sud dell'immobile.

La ricevuta dell'avvenuto aggiornamento catastale dovrà essere depositata, previa verifica con l'uffici tecnico comunale, in seno all'accertamento di conformità in quanto tale variazione è sottoposta all'acquisizione dei titoli abilitativi.

### 7.4 - COSTO LAVORI OPERE SANATORIA SOPPALCO, FINESTRA, REGOLARIZZAZIONE CATASTALE E SPESE TECNICHE

Il costo dei presenti lavori si riferisce all'eliminazione delle difformità edilizie segnalate nella presente perizia ai punti che precedono e degli oneri e spese tecniche previste.

In questa sede si segnalano i costi di massima inerenti le opere necessarie ad ottenere la sanatoria, oltreché per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria le spese tecniche occorrenti all'accertamento di conformità ed alla regolarizzazione catastale.

<b>Tab. 2 - Costi inerenti ripristini e sanatoria</b>							
categoria	u.m.	q.tà	costo	IVA - oneri accessori			TOTALE
opere murarie soppalco 1/3 sup. in pianta	a corpo	1	750,00 €		10%	75,00 €	825,00 €
oneri urbaniz. primaria	mq.	20	22,11 €			0,00 €	442,20 €
oneri urbaniz. second.	mq.	20	63,86 €			0,00 €	1.277,20 €

diritti segreteria	a corpo	1	300,00 €				0,00 €	300,00 €
oblazione min.	a corpo	1	1.000,00 €				0,00 €	1.000,00 €
sanz. pecuniaria per accert. comp. paesagg.	a corpo	1	516,00 €				0,00 €	516,00 €
spese tecniche accert. conformità e accert. comp. paesagg.	a corpo	1	3.000,00 €	4%	120,00 €	22%	686,40 €	3.806,40 €
Spese tecniche nuovoaccatastamento	a corpo	1	500,00 €	4%	20,00 €	22%	114,40 €	634,40 €
tributi catastali		1	50,00 €				0,00 €	50,00 €
								8.851,20 €

## 8 - Vincoli ed oneri giuridici

In merito alle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto indicato al punto 4 che precede.

Per i seguenti oneri e vincoli si precisa che

- I. per le difformità urbanistico-edilizie ed i relativi oneri si veda il punto 7.2 che precede;
- II. per le difformità catastali ed i relativi oneri si veda il punto 3.2 e 7.3 che precede;
- III. non risultano pendenze di cause a domande trascritte ed in merito alle domande giudiziali il Legale Rappresentante riferisce che non ci sono cause in corso che riguardano tale cespite;
- IV. non sono stati riscontrati atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- V. non risultano, per quanto è stato possibile verificare dalla documentazione ispezionata, altri pesi o limitazioni d'uso.

## 9 - Stima del più probabile valore di mercato

### 9.1 - Criterio di stima

Una stima esprime valori dedotti sulla base di una ricerca di mercato condotta sulla piazza di riferimento, indirizzata a beni oggetto di recente negoziazione, oppure che sono stati oggetto di trattative e/o di investimenti finanziari e che abbiano caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari al bene e alla destinazione d'uso a cui questo è dedicato.

Si ricorda che il più probabile valore di mercato corrisponde nell'estimo a quel valore che una pluralità di operatori economici interessati all'acquisto di beni immobili, senza particolari motivazioni e quindi da considerare imprenditori ordinari, sarebbe disposta a pagare, alla data di stima ed alle condizioni di mercato per ottenerne la proprietà.

La stima rappresenta, per sua caratteristica, un parametro “**oscillante**”.

Questo è ben intuibile se consideriamo che il “prezzo” rappresenta il valore di un bene riferito al momento della sua richiesta e/o transazione; per cui è incardinato temporalmente al momento della redazione della perizia di stima (oggi) e la “stima” rappresenta una previsione di valore, dato dalla comparazione dei prezzi, che si verificherà al momento della transazione; per cui incardinato temporalmente al futuro (domani).

Per individuare beni *comparabili* con il *soggetto* [immobile con **destinazione d'uso magazzino** (*catastalmente C/2*)], sono state ricercate nella zona tipologie simili che siano state oggetto di compravendita in un arco temporale di 12-18 mesi, così da avere la possibilità di avere dei dati recenti per le analisi di stima.

L'indagine di mercato condotta nella zona mediante interviste ed incontri con operatori economici del settore ha evidenziato un mercato sufficientemente dinamico, ma legato a valori tendenti al ribasso.

Nel lasso di tempo indicato sono state rinvenute cinque transazioni riferite a beni analoghi per destinazioni e ambito di insistenza, ma solo due si sono rivelate idonee come comparabili:

- A. la prima compravendita è del 12/04/2023, locale ad uso magazzino C/2 sito in Via Gracco del Secco, censito al fg. 35 p.la 12 sub. 22, rogito notaio Alessandra Romeo con sede a Poggibonsi (SI) repertorio 5714/2023, trascritto a Siena il 14/04/2023 al n. 2674 di Reg. Particolare;
- B. la seconda compravendita è del 02/08/2022, locale ad uso garage C/6, sito in Via San Gallo, censito al fg. 35 p.la 877 sub. 4, rogito notaio Alessandra Romeo con sede a Poggibonsi (SI) repertorio 5318/2022, trascritto a Siena il 04/08/2022 al n. 5886 di Reg. Particolare;

## 9.2 - Sistema di Stima

Il sistema di stima utilizzato è il metodo del confronto di mercato “**MCA - Market Comparison Approach**”: un sistema di equazioni che mettono a confronto gli immobili presi a “comparabili” ed il soggetto da valutare. Il sistema a equazioni afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione della differenza delle loro caratteristiche.

In termini generali il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

***“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili”***

Con questo sistema è possibile individuare il “**prezzo medio minimo**” delle caratteristiche dei fabbricati comparati e, successivamente con l’analisi dei “**prezzi marginali**” delle caratteristiche immobiliari esprimere la variazione del prezzo totale di un immobile al variare della caratteristica considerata.

I prezzi marginali misurano l’incremento o la diminuzione del prezzo al variare della caratteristica e rappresentano l’aggiustamento nel MCA.

L’analisi dei prezzi marginali riguarda le caratteristiche quantitative, per le quali esiste un referente nel mercato e nei criteri di stima.

Con tale applicazione si addivene al valore commerciale €/mq. del segmento di mercato ricercato, il quale moltiplicato per la metratura commerciale del soggetto da stimare ci porta il suo valore medio.

Tale valore viene affinato e armonizzato mediante l’utilizzo e l’applicazione delle **caratteristiche immobiliari qualitative** per individuare il più probabile valore del soggetto.

## 9.3 - Determinazione delle superfici nette, lorde e commerciali del cespite

Al fine di individuare la superficie commerciale, parametro ad uso e consuetudine utilizzato per la consistenza di vendita, sono state rilevate le superfici interne comprensive delle murature (tramezzi e portanti) e le superfici delle murature perimetrali esterne e di confine/comunione

con altre unità immobiliari. Queste sono state rilevate con il seguente metodo di misurazione effettuato a circa 1,50 mt. da terra:

- murature interne tramezzi al 100%;
- murature interne rompitratta/portanti spessore fino a 50,00 cm. al 100%;
- murature perimetrali fino spessore fino a 50,00 cm. al 100%;
- murature di confine/comunione fino alla concorrenza di 25,00 cm.

La superficie così individuata è stata inserita nel calcolo con il metodo parametrico degli indici mercantili per essere rese omogenee nel calcolo complessivo.

Il parametro di conversione trovato tra la superficie calpestabile e la superficie lorda è di circa il 9-10% circa in più, in linea con la tipologia costruttiva, le dimensioni dell'unità e l'anno di fabbricazione del palazzo.

**TAB. 3 - RIEPILOGO SUPERFICI LORDE E COMMERCIALI**

UNITÀ IMM.	TIPOLOGIA	DEST. USO	MQ. NETTI	RAPP. MERC.	MQ. CONVENZ.	INCR. SUP. LORDA	MQ. SUP. COMM.
<b>Magazzino</b>	principale	magazzino	61,00	1,00	61,00		
		Totale mq.	61,00		61,00	9%	<b>66,49</b>

#### **9.4 - Determinazione valore di mercato - soluzione sistema di stima MCA (All. 9)**

La soluzione del sistema di stima secondo il procedimento dell'MCA allegato

- TAB. A - INDICI MERCANTILI
- TAB. B - COMPARABILI PREZZI E CARATTERISTICHE
- TAB. C - DETERMINAZ. PREZZO MEDIO MINIMO
- TAB. D - ANALISI PREZZI MARGINALI
- TAB. E - VALUTAZIONE COMPARABILI E STIMA DEL SOGGETTO
- TAB. E - CARATTERISTICHE QUALITATIVE E VALORE DI MERCATO CORRETTO DEL SOGGETTO

porta al più probabile valore del cespite in ordinarietà di mercato di €. 33.500,00 (Euro trenta tremila cinquecento/ zero centesimi/zero centesimi), al lordo delle spese da sostenere come indicate nel corpo della perizia.

Pertanto abbiamo al netto delle spese indicate nel corpo della perizia, un valore discrezionalmente arrotondato a € . 25 .000,00, come da tabella riepilogativa che segue.

<b>Tab. 3 - PIÙ PROBABILE VALORE DEL CESPITE IN ORDINARIETÀ DI MERCATO</b>	
VOCI	IMPORTI
Valore MCA come da sistema di stima	33.500,00 €
a detrarre spese come indicato in Tabella 2 che precede	-8.851,20 €
Valore ordinarietà di mercato al netto spese	24.648,80 €
<b>arrotondato discrezionalmente a</b>	<b>25.000,00 €</b>
(Euro venticinquemila/zero centesimi)	

### 9.5 - Valore cespite in vendita forzosa

In relazione al più probabile valore del cespite in vendita forzosa, in base alle considerazioni espresse nel corpo della perizia ed all'esperienza personale in materia rispetto al soggetto in esame, si considera un abbattimento forfettario medio del 8% per assenza di garanzia, vizi ed extra spese rispetto all'ipotizzato, pertanto si ritiene che il più probabile valore a base d'asta sia:

<b>Tab. 5 - PIÙ PROBABILE VALORE DEL CESPITE IN VENDITA FORZOSA</b>			
valore in ordinarietà di mercato	abbattimento forfettario per assenza di garanzia, vizi e spese extra	minus-valore	valore in vendita forzosa
25.000,00 €	8%	2.000,00 €	<b>23.000,00 €</b>
(Euro ventitremila/zero centesimi)			

Ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

SIENA 15/12/2023



Arch. Sandro Senni

ALLEGATI:

-  All. 001 VAF fg. 35 part. 12 sub. 11.pdf
-  All. 002 VSF fg. 35 part. 12 sub. 11.pdf
-  All. 003 PLN FGL 35 PART 12 SUB 11 (C2).pdf
-  All. 004a Elab PLN fg. 35 p.lla 12 2023.pdf
-  All. 004b Elenco Sub fg. 35 p.lla 12 2023.pdf
-  All. 005 EDM fg. 35 p.lla 12.pdf
-  All. 006 2021\_4301 Nota trascr. fall..pdf
-  All. 007 Estratto PO.pdf
-  All. 008 Doc. fotogr. V. G.d.Secco C\_2.pdf
-  All. 009 EDIL\_TADDEI\_LOTTO\_3\_STIMA\_MCA.pdf
-  All. 010 Contratto di Locazione 2018 3T 1080.pdf
-  All. 011 Locazione G. del Secco fg. 35 p.lla 12 sub. 11.pdf

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPSI UT SIENA

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1080 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TZ318T001080000DD

STIPULATO IL 18/04/2018 E REGISTRATO IL 27/04/2018

PRESSO L'UFFICIO DI DPSI UT POGGIBONSI

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: 0

RELATIVO A: S2-LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON LOCATORE SOGG.IVA

DATI DEL CONTRATTO: SOGGETTO AD I.V.A.,

DURATA DAL 01/04/2018 AL 31/03/2024

(N.PAG. 3 N.COPIE 2)

CORRISPETTIVO ANNUO

EURO

3.600

## SCADENZE

01/04/2019	3.600,00	ID.ADDEB. 01305905463	36,00 DEL 21/06/2019 ESEG
01/04/2020	3.600,00	ID.ADDEB. 01640394167	74,00 DEL 01/12/2020 ESEG
01/04/2021	3.600,00		
01/04/2022	3.600,00		
01/04/2023	3.600,00		

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001

A

B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (\*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: G752 SEZ.URB:

FOGLIO: 35

PARTIC: 12

SUB: 11

T/U: U I/P: I

- SEGUE -

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPSI UT SIENA

## DATI DEL PAGAMENTO:

PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO  
PRESSO L'AZIENDA 06370 CAB/SPORTELLO 71940 DELLE SEGUENTI SOMME  
RELATIVE ALLA PRIMA ANNUALITA' RISULTA: ESEGUITO

IMPOSTA DI REGISTRO	67,00
IMPOSTA DI BOLLO	32,00
SANZIONI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
SANZIONI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
	-----
TOTALE	99,00

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO

Questo di 18 del mese aprile dell'anno 2018 in Poggibonsi (SI), con la presente scrittura privata:

la società

LOCATRICE, da una parte,

### LOCA

alla società "

CONDUTTRICE, dall'altra,

l'immobile in seguito meglio identificato ai seguenti:

### PATTI e CONDIZIONI

1. La locazione ha per oggetto l'unità immobiliare ad uso magazzino sito in Poggibonsi (SI), Via Lavagnini, censito al Catasto Fabbricati del Comune Poggibonsi al foglio 35, particella 12, subalterno 11, categoria C/02, classe 2, mq 62, rendita catastale Euro 185,72, come meglio identificato nella documentazione consegnata dalla locatrice alla parte conduttrice.
2. La locazione avrà durata 6 (sei) anni con decorrenza dal giorno 01.04.2018 e pertanto fino al di 31.03.2024. La locazione si rinnova tacitamente ai sensi dell'art. 28 Legge 392/78. La conduttrice potrà recedere dalla locazione in qualsiasi momento dandone avviso alla locatrice mediante lettera raccomandata e almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
3. Il canone di locazione annuo è stabilito in Euro 3.600,00, oltre IVA, da pagarsi in rate mensili di uro 300,00, oltre IVA, da corrisponderci posticipatamente entro l'ultimo giorno di ciascun mese. Il mancato pagamento anche di due rate mensili del canone d'affitto, determina la risoluzione *ipso-jure* del contratto.
4. Il canone come determinato nel precedente punto potrà essere aggiornato annualmente, su richiesta della Locatrice, in misura pari al 75% delle variazioni del potere d'acquisto dell'Euro accertate dall'Istat per le famiglie d'impiegati ed operai.
5. I locali sono concessi alla conduttrice affinché essa possa ricoverarci i beni ed i materiali necessari per lo svolgimento della propria attività edile. La stessa conduttrice si impegna a non mutarne, anche di fatto, la destinazione, a non esercitarvi altre attività ed a non sublocare o comunque concedere a terzi, a qualsiasi titolo l'uso dei locali, senza autorizzazione scritta della locatrice.
6. La Conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buon stato di manutenzione ed esenti da difetti, e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza della locazione nello stesso stato salvo il normale deperimento dovuto all'uso, e comunque di accettarli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dalla conduttrice, senza il

preventivo consenso scritto della proprietaria. Anche qualora i lavori o le addizioni siano autorizzati genericamente, essi resteranno di proprietà della locatrice, salvo la facoltà di questi di richiedere la rimessa in pristino dei locali medesimi. Sono a carico della conduttrice le riparazioni e le manutenzioni degli impianti di illuminazione ed impianto elettrico e qualunque altro impianto e servizio; la loro manutenzione ordinaria e l'eventuale loro adeguamento per esigenze d'uso del conduttore o per renderli conformi alle normative vigenti, sono a totale carico e responsabilità della conduttrice. Tutte le spese di ordinaria manutenzione fanno carico alla conduttrice a norma dell'art 1576 del C.C. Faranno carico alla conduttrice anche le spese di straordinaria manutenzione quando siano causate da colpa o negligenza dello stesso. La conduttrice sarà altresì responsabile verso la locatrice e verso i terzi per danni causati da incendi, scoppi o qualunque altro danno derivante da abuso o trascuratezza nell'uso o nella manutenzione del fabbricato locato.

7. La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.
8. La locatrice potrà in qualsiasi momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
9. La conduttrice s'impegna a contrarre con una compagnia primaria un'assicurazione contro i rischi d'incendio scoppio e ricorso vicini per tutta la durata della locazione o, qualora la polizza di assicurazione sia stipulata dalla locatrice, a rimborsare l'80% (ottanta per cento) del premio alla locatrice medesima.
10. Sono interamente a carico della Conduttrice le spese di cui all'art. 9 della Legge n. 392/1978.
11. Tenuto conto che l'unità immobiliare oggetto del presente contratto non deve garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinata a permanenza prolungata di persone, non sono obbligatorie le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica.
12. Le parti si danno reciprocamente atto che i corrispettivi saranno assoggettati ad IVA. L'imposta di registro e l'imposta di bollo saranno suddivise al 50% tra le parti così come ogni altra spesa inerente il presente contratto.
13. Per qualsiasi controversia sarà esclusivamente competente il foro di Siena.
14. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.
15. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle Leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili. Per quanto non espressamente previsto si rimanda alle norme del codice civile ed alle leggi speciali in materia

La locatrice

La conduttrice

Si approvano espressamente le clausole contenute nei seguenti articoli: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9

La locatrice

La conduttrice

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021**  
**IMMOBILE A POGGIBONSI (SI) IN VIA GRACCO DEL SECCO 15**  
**LOTTO 3 - LOCALE MAGAZZINO/GARAGE**  
**RAPPORTO VALUTATIVO E SOLUZIONE MCA DI STIMA**  
**ALLEGATO 9**

**DATA 15 DICEMBRE 2023**



## LOCALIZZAZIONE COMPARABILI

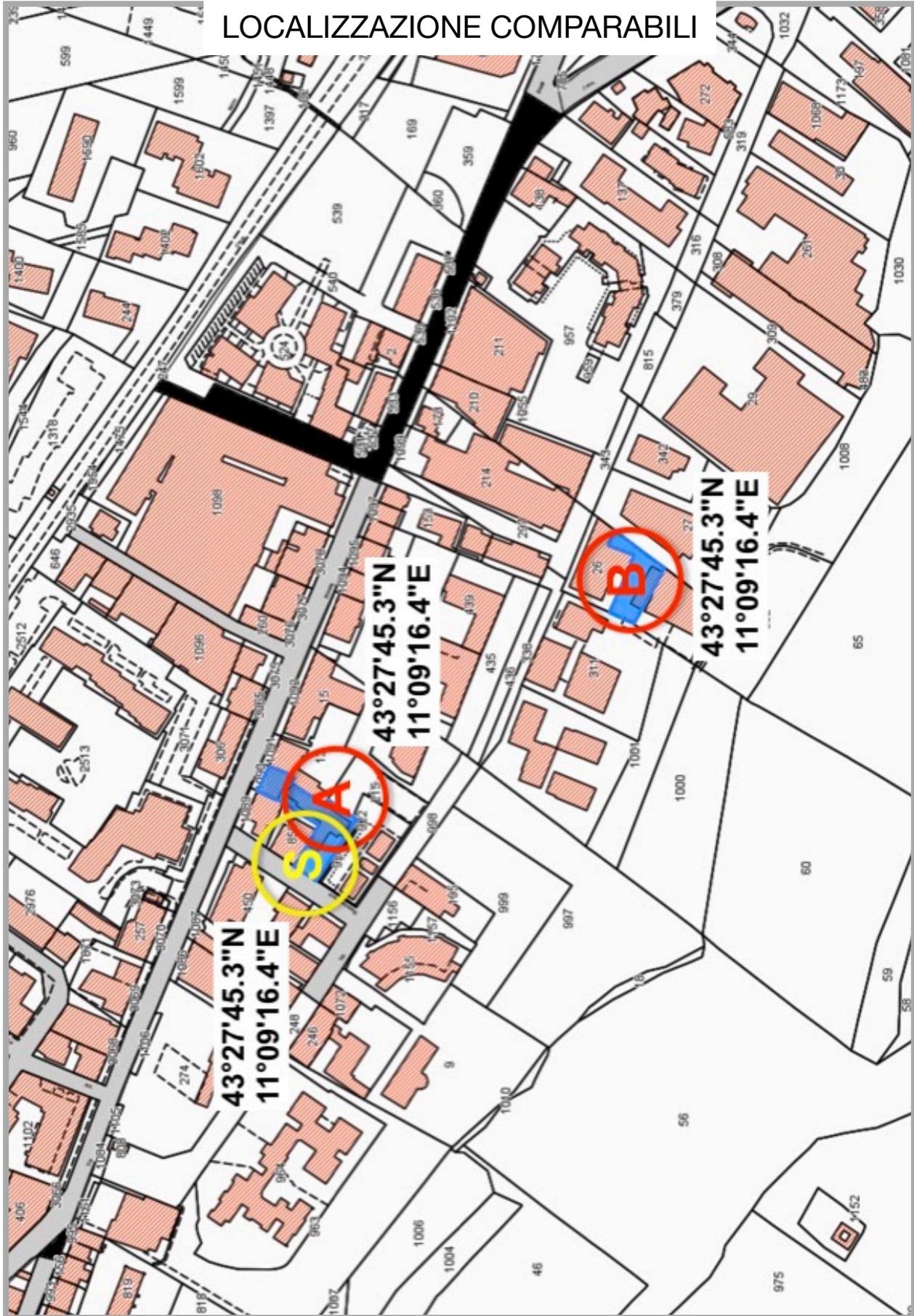


FOTO ESPLICATIVE COMPARABILI



**TAB. A - INDICI MERCANTILI DESTINAZIONE COMMERCIALE**

Caratteristiche	Rapporto Mercantile
Data [mesi]	-0,028
Superficie principale [mq.]	1,00
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti o coperti comunicanti [mq.] (* * vedi nota)	0,05
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti o coperti non comunicanti [mq.] (* * vedi nota)	0,025
Accessorio diretto [mq.]	0,60
Accessorio indiretto [mq.]	0,40
Garage diretto [mq.]	0,60
Garage indiretto [mq.]	0,50
Posto auto coperto [mq.]	0,40
Posto auto scoperto [mq.]	0,20
Locale tecnico [mq.]	0,15
Area esterna [mq.] (* * vedi nota)	0,05
Livello di piano LIV (n.) (* * * vedi nota)	0,02
* * 0,05% fino alla concorrenza della superficie dell'alloggio. Eccedenza fino all'ulteriore concorrenza al 2%. Ulteriore superficie al 0,5%	
Costo servizio igienico a nuovo SER	10.000,00 €
Vita media anni	25
Costo intervento di manutenzione STM da 1 a 2; da 2 a 3; ecc.	25.000,00 €
Costo impianto riscaldamento tradizionale	15.000,00 €
Vita media anni	30
* * * fabbricati con ascensore all'aumentare del piano aumenta il valore - fabbricati senza ascensore all'aumentare del piano diminuisce il valore	

sistema di stima MCA immobile ufficio Via Senese 76 - Poggibonsi

**TAB. B - COMPARABILI V. SENESE 76 COMMERCIALE**

<b>Prezzi e caratteristica</b>	<b>Comparabile A V. G. del Secco snc Cat. C/2 (12.04.2023)</b>	<b>Comparabile B Via San Gallo Cat. C/6 (02.08.2022)</b>	<b>-</b>	<b>Soggetto S V. Senese 76 Categ. C/2</b>
Riferimenti catastali	F. 35 P. 12 S. 22	F. 35 P. 877 S. 4	-	<b>F. 35 P. 12 S. 11</b>
Prezzo pagato (€.)	67.500,00	10.000,00	0,00	<b>incognita</b>
Data [mesi]	8	16	-	0
Superficie principale [mq.]	135,00	15,00	0,00	66,50
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessorio diretto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessorio indiretto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage diretto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage indiretto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto coperto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto scoperto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Locale tecnico [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Area esterna REs [mq.]	13,00	0,00	0,00	0,00
Servizio SER (n.)	1	0	0	0
Impianto riscaldamento IMP (n.)	0	0	0	0
Livello di piano LIV (n.)	0	0	0	0
Stato di manutenzione STM (n.)	1	1	0	1

*sistema di stima MCA immobile ufficio Via Senese 76 - Poggibonsi*

**TAB C - DETERMINAZIONE PREZZO MEDIO MINIMO V. SENESE 76 COMMERCIALE**

Caratteristiche	Rapp. Merc.	Comparabile A V. G. del Secco snc Cat. C/2 (12.04.2023)		Comparabile B Via San Gallo Cat. C/6 (02.08.2022)		-		Soggetto S V. Senese 76 Categ. C/2	
Riferimenti catastali		F. 35 P. 12 S. 22		F. 35 P. 877 S. 4		-		F. 35 P. 12 S. 11	
Prezzo pagato €.		67.500,00		10.000,00		0,00		incognita	
Data [mesi]	-0,035	8		16		-		0	
Superficie principale [mq.]	1,00	135,00	135,00	15,00	15,00	0,00	0,00	66,50	66,50
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] (* vedi nota) diretti	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.] (* vedi nota) indiretti	0,025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessorio diretto [mq.]	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessorio indiretto [mq.]	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage diretto [mq.]	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage indiretto [mq.]	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto coperto [mq.]	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto scoperto [mq.]	0,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Locale tecnico [mq.]	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Area esterna REs [mq.] (* * vedi nota)	0,05	13,00	0,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,005	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Superficie commerciale mq.</b>			<b>135,65</b>		<b>15,00</b>		<b>0,00</b>		<b>66,50</b>
PREZZO MEDIO €/MQ.		497,60 €		666,67 €		0,00 €			
prezzo medio min. arrotondato	<b>425,00</b>								
** 5% fino concorrenza superficie dell'alloggio. Eccedenza fino ulteriore concorrenza al 2%. Ulteriore superficie al 0,5%									

sistema di stima MCA immobile ufficio Via Senese 76 - Poggibonsi

**TAB D - ANALISI PZZI MARGINALI COMPARABILI V. SENESE 76 COMMERCIALE**

Caratteristiche	Rapp. Merc.	Comparabile A V. G. del Secco snc Cat. C/2 (12.04.2023)	Comparabile B Via San Gallo Cat. C/6 (02.08.2022)	-
Prezzo pagato €.		67.500,00	10.000,00	0,00
Data DAT mesi	-0,028	157,50 €	23,33	0,00
Superficie principale [mq.]	1,00	425,00 €		
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] (* vedi nota)	0,25	106,25 €		
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.] (* vedi nota)	0,35	148,75 €		
Accessorio diretto [mq.]	0,50	212,50 €		
Accessorio indiretto [mq.]	0,20	85,00 €		
Garage diretto [mq.]	0,60	255,00 €		
Garage indiretto [mq.]	0,50	212,50 €		
Posto auto coperto [mq.]	0,40	170,00 €		
Posto auto scoperto [mq.]	0,20	85,00 €		
Locale tecnico [mq.]	0,15	63,75 €		
Resede esclusivo REs [mq.] (** vedi nota)	0,15	63,75 €		
	0,02	8,50 €		
	0,005	2,13 €		
Servizio SER (Pserv.=C.(1-t/n))	10.000,00 €	10.000x[1-(8:25)]		
		6.800,00 €		
Impianto IMP (Pserv.=C.(1-t/n))	15.000,00 €	15.000x[1-(8:30)]		
		11.000,00 €		
Livello LIV (***) vedi nota)	0	1.350,00 €	200,00 €	0,00 €
Stato di Manutenzione STM		25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
<b>PREZZO MEDIO MINIMO €/MQ.</b>	<b>425,00 €</b>			

\*\* 5% fino alla concorrenza della superficie dell'alloggio. Eccedenza fino all'ulteriore concorrenza al 2%. Ulteriore superficie al 0,5%

sistema di stima MCA immobile ufficio Via Senese 76 - Poggibonsi

**TAB. E - VALUTAZIONE COMPARABILI VIA SENESE 76 COMMERCIALE**

Cartatteristica	Comparabile A V. G. del Secco snc Cat. C/2 (12.04.2023)				Comparabile B Via San Gallo Cat. C/6 (02.08.2022)			-		
		Differenze		Aggiust.	Differenze		Aggiust.	Differenze		Aggiust.
Prezzo pagato	sogg.	comp. A	pz. marginali	67.500,00 €	comp. B	pz. marginali	10.000,00 €	comp. C	Pz marginali	0,00 €
Data DAT mesi	0,00	8,00	157,50 €	-1.260,00 €	16,00	23,33 €	-373,33 €	0,00	0,00 €	0,00 €
Superficie principale [mq.]	66,50	135,00	425,00 €	-29.112,50 €	15,00	425,00 €	21.887,50 €	0,00	425,00 €	0,00 €
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.]	0,00	0,00	106,25 €	0,00 €	0,00	106,25 €	0,00 €	0,00	106,25 €	0,00 €
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.]	0,00	0,00	148,75 €	0,00 €	0,00	148,75 €	0,00 €	0,00	148,75 €	0,00 €
Accessorio diretto [mq.]	0,00	0,00	212,50 €	0,00 €	0,00	212,50 €	0,00 €	0,00	212,50 €	0,00 €
Accessorio indiretto [mq.]	0,00	0,00	85,00 €	0,00 €	0,00	85,00 €	0,00 €	0,00	85,00 €	0,00 €
Garage diretto [mq.]	0,00	0,00	255,00 €	0,00 €	0,00	255,00 €	0,00 €	0,00	255,00 €	0,00 €
Garage indiretto [mq.]	0,00	0,00	212,50 €	0,00 €	0,00	212,50 €	0,00 €	0,00	212,50 €	0,00 €
Posto auto coperto [mq.]	0,00	0,00	170,00 €	0,00 €	0,00	170,00 €	0,00 €	0,00	170,00 €	0,00 €
Posto auto scoperto [mq.]	0,00	0,00	85,00 €	0,00 €	0,00	85,00 €	0,00 €	0,00	85,00 €	0,00 €
Locale tecnico [mq.]	0,00	0,00	63,75 €	0,00 €	0,00	63,75 €	0,00 €	0,00	63,75 €	0,00 €
Resede esclusivo REs mq.	0,00	13,00	63,75 €	-828,75 €	0,00	63,75 €	0,00 €	0,00	63,75 €	0,00 €
	0,00	0,00	8,50 €	0,00 €	0,00	8,50 €	0,00 €	0,00	8,50 €	0,00 €
	0,00	0,00	2,13 €	0,00 €	0,00	2,13 €	0,00 €	0,00	2,13 €	0,00 €
SER (n.)	0,00	1,00	6.800,00 €	-6.800,00 €	0,00	6.800,00 €	0,00 €	0,00	6.800,00 €	0,00 €
IMP (n.)	0,00	0,00	11.000,00 €	0,00 €	0,00	11.000,00 €	0,00 €	0,00	11.000,00 €	0,00 €
LIV (n.)	0,00	0,00	1.350,00 €	0,00 €	0,00	200,00 €	0,00 €	0,00	1.350,00 €	0,00 €
STM (n.)	1,00	1,00	25.000,00 €	0,00 €	1,00	25.000,00 €	0,00 €	0,00	25.000,00 €	0,00 €
				<b>29.498,75 €</b>			<b>31.514,17 €</b>			<b>0,00 €</b>
<b>Divergenza %</b>	max - min		<b>6,83%</b>							
	min.									
<b>Valore di stima del soggetto</b>	unità A + unità B				<b>30.506,46 €</b>					
	2									

Caratteristica	Comparabile A V. G. del Secco snc Cat. C/2 (12.04.2023)			Comparabile B Via San Gallo Cat. C/6 (02.08.2022)			-		
Valore di stima del soggetto a mq.					458,74 €				

sistema di stima MCA immobile ufficio Via Senese 76 - Poggibonsi

<b>TAB. F - CARATTERISTICHE QUALITATIVE E VALORE DI MERCATO CORRETTO DEL SOGGETTO VIA SENESE 76 - DEST. UFFICIO</b>										
Comparabili	Comparabile A V. G. del Secco snc Cat. C/2 (12.04.2023)			Comparabile B Via San Gallo Cat. C/6 (02.08.2022)			-			Soggetto S V. Senese 76 Categ. C/2
Caratteristiche qualitative										
Rif. catastali	F. 35 P. 12 S. 22			F. 35 P. 877 S. 4			-			F. 35 P. 12 S. 11
<b>Valore di Stima MCA</b>	<b>29.498,75</b>			<b>31.514,17</b>			<b>0,00</b>			<b>?</b>
<b>a - caratteristiche architett. e vicinanza centro cittadino (0-3)</b>	1			2			-			3
<b>b -</b>	-			-			-			-
Valore caratteristica qualitativa										
a - caratteristiche architett. e vicinanza centro cittadino (0-3)	2.015,42 €									
b -	0,00 €									
<b>VALORE DI MERCATO DEL SOGGETTO</b>										
<b>Vs =</b>	29.498,75 €			2	2.015,42 €		0,00 €		<b>33.529,59 €</b>	
<b>Vs =</b>	31.514,17 €			1	2.015,42 €		0,00 €		<b>33.529,59 €</b>	
<b>Vs =</b>	0,00 €			0	0,00		0	0,00		<b>0,00 €</b>
<b>Valore di Stima MCA arrotondato</b>	<b>33.500,00 €</b>									
<b>Valore di stima MCA del soggetto a mq.</b>	<b>503,76 €</b>									

<b>Comparabili</b> <b>Caratteristiche qualitative</b>	<b>Comparabile A</b> <b>V. G. del Secco snc</b> <b>Cat. C/2 (12.04.2023)</b>	<b>Comparabile B</b> <b>Via San Gallo</b> <b>Cat. C/6</b> <b>(02.08.2022)</b>	-	<b>Soggetto S</b> <b>V. Senese 76</b> <b>Categ. C/2</b>

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021**

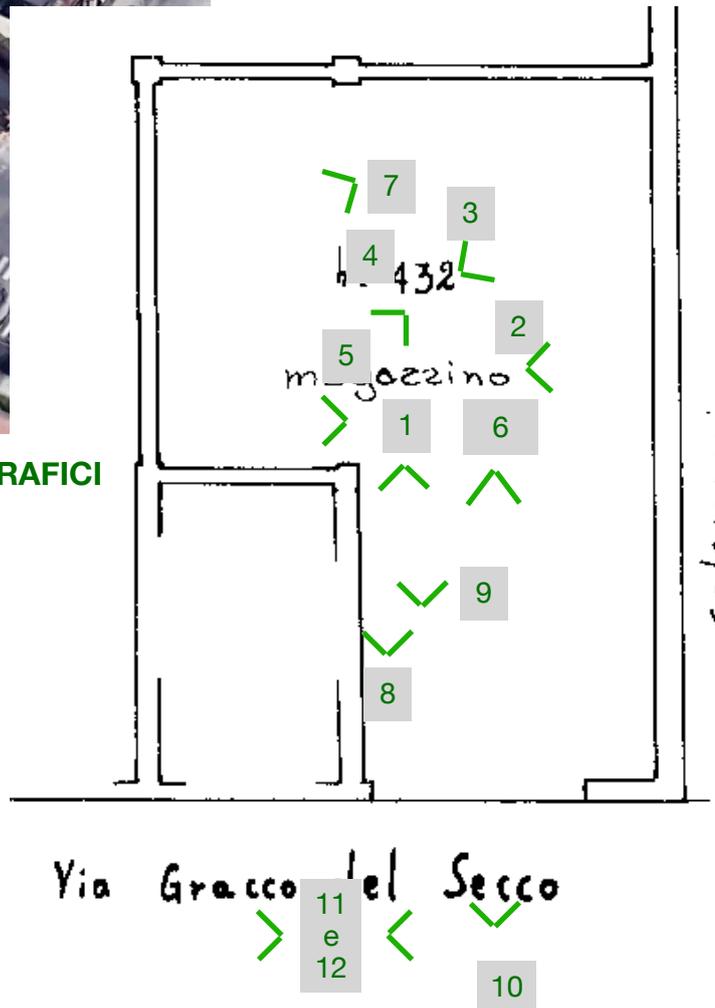
**IMMOBILE A POGGIBONSI (SI) IN VIA GRACCO DEL SECCO 15 - MAGAZZINO**

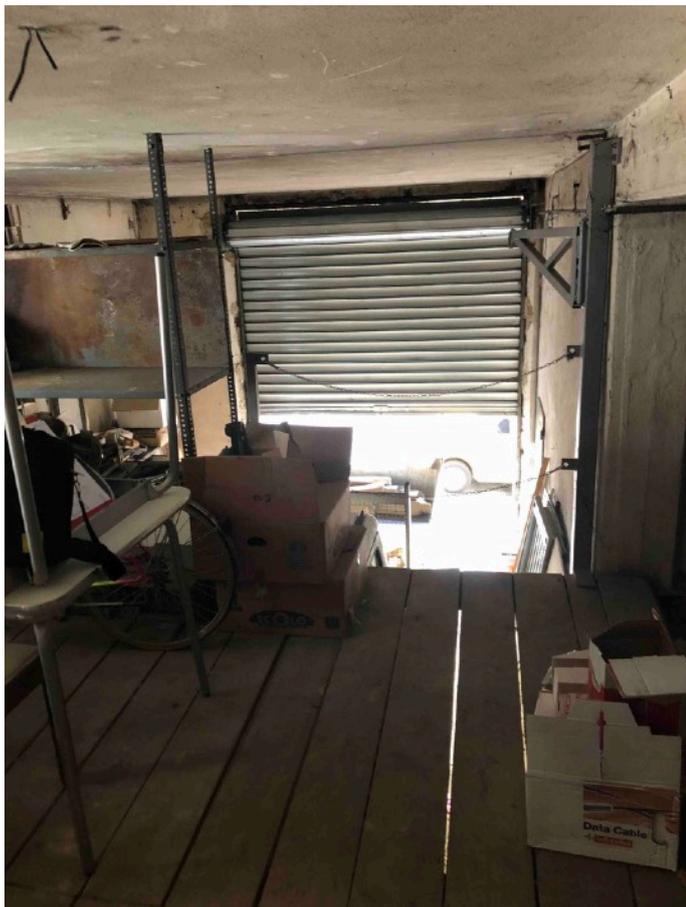
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 3**

**ALLEGATO 8**



**PUNTI FOTOGRAFICI**





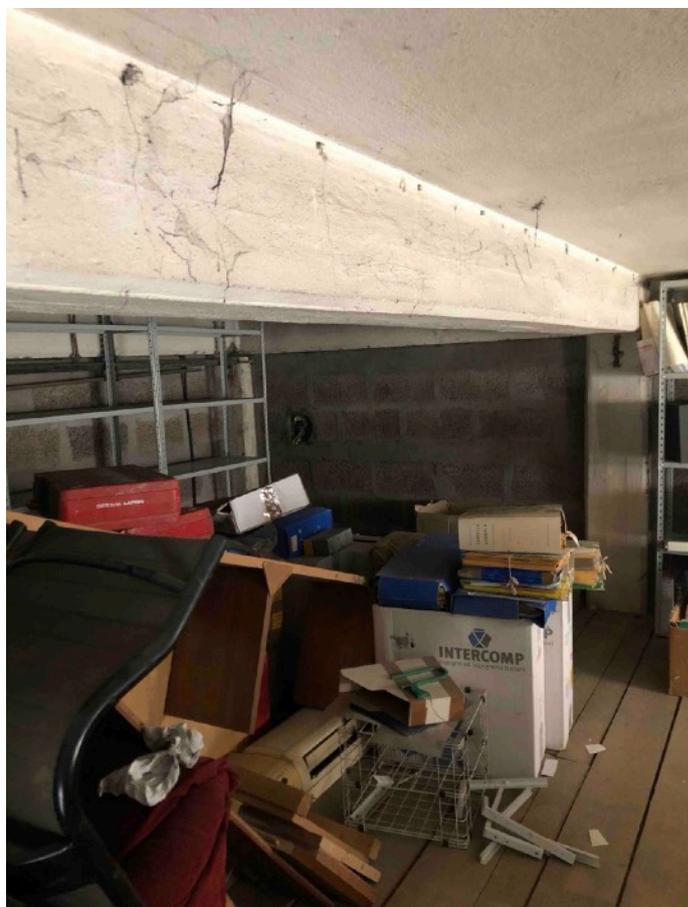
**FOTO 1**



**FOTO 2**



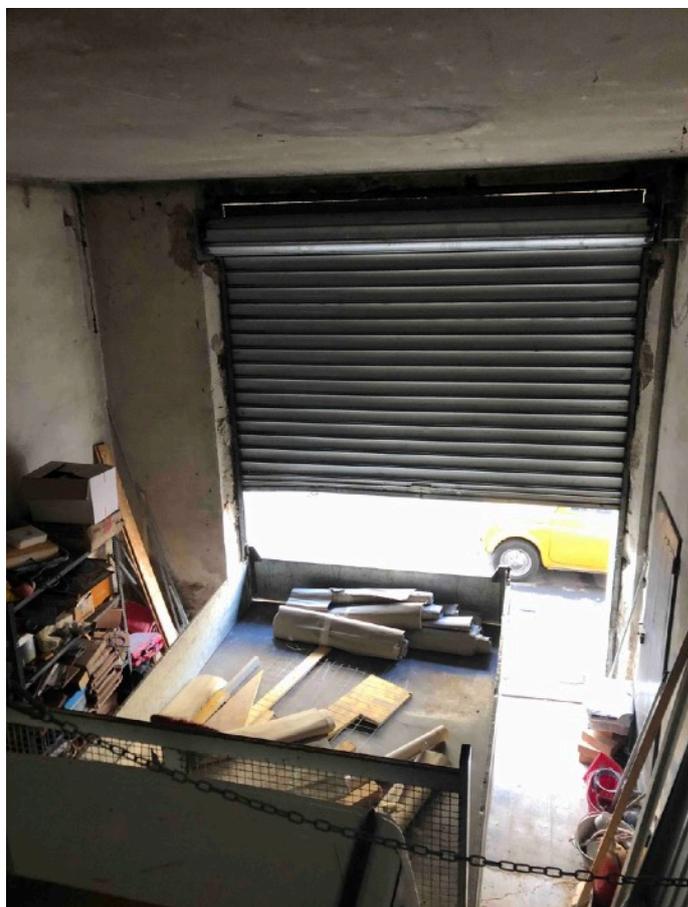
**FOTO 3**



**FOTO 4**



**FOTO 5**



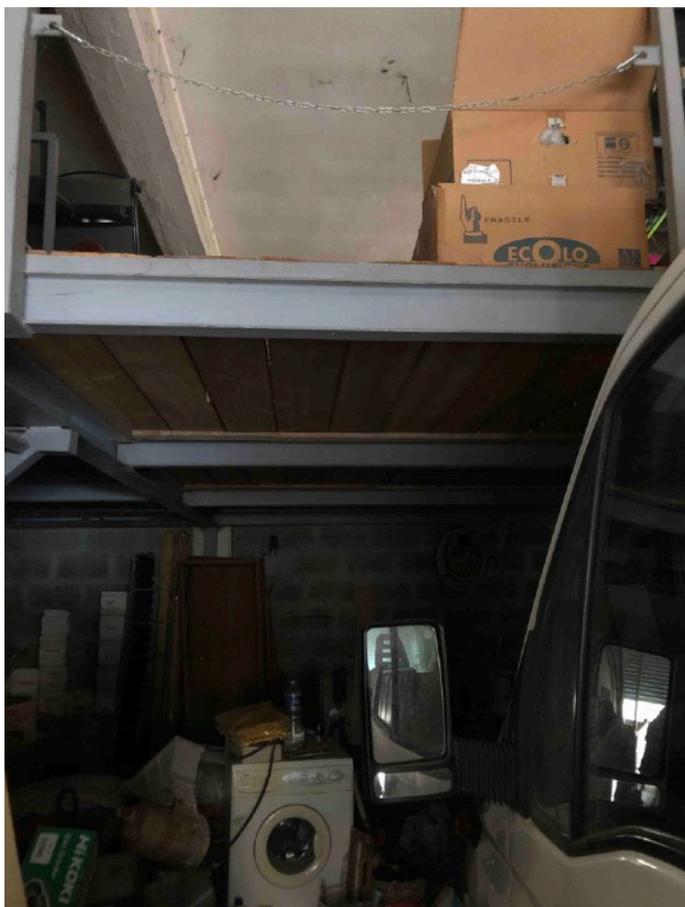
**FOTO 6**



**FOTO 7**



**FOTO 8**



**FOTO 9**



**FOTO 10**



**FOTO 11**



**FOTO 12**

foto tratte da GoogleMaps

## Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

---

Superficie area: 3240 mq

### NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

---

Zone	Tessuto urbano di formazione recente
Territorio Urbanizzato	1-Poggibonsi
	Aree ricadenti all'interno del centro abitato

---

## Zone

---

### Tessuto urbano di formazione recente

---

- [Art. 23 Tessuto urbano di formazione recente](#)

### Territorio Urbanizzato

---

- [Art. 9 Unità Territoriali Organiche Elementari](#)

### 1-Poggibonsi

---

### Aree ricadenti all'interno del centro abitato

---

#### Art. 9 Unità Territoriali Organiche Elementari

---

1. Il Piano Strutturale articola il Sistema del Territorio Urbanizzato in sei Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), di seguito elencate:

- - UTOE 1 - Poggibonsi;
- - UTOE 2 - Foci- Lame;
- - UTOE 3 - Drove;
- - UTOE 4 - Bellavista;
- - UTOE 5 - Pian dei Peschi;
- - UTOE 6 - Staggia Senese.

2. Ai sensi dell'art. 7 comma 2 del P.S., "il territorio urbanizzato è costituito dai centri abitati (centri storici, aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, attrezzature e servizi, parchi urbani, impianti tecnologici, lotti e spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria) e dalle relative aree di pertinenza (zone comprese entro le UTOE ma esterne ai centri abitati)". La perimetrazione del Sistema del territorio urbanizzato di cui alla Tav. 28 di P.S., coincidente con quella delle UTOE, corrisponde al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14.

3. All'interno del perimetro di cui al precedente comma il Piano Operativo riconosce la presenza di aree rurali marginali e/o interstiziali alla struttura insediativa (aree agricole interne alle UTOE).

In tali aree si fa riferimento, per analogia, alla disciplina del territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III delle presenti norme, con esclusione di possibilità edificatorie.

4. Il Piano Operativo definisce per ogni UTOE, con le modalità di cui al successivo articolo 10, un bilancio complessivo dei nuovi insediamenti, intesi come nuova edificazione e come interventi di trasformazione urbana da effettuarsi mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati e interventi di rigenerazione urbana previste nel territorio urbanizzato, verificandone la coerenza con i parametri stabiliti dal P.S.

## Art. 23 Tessuto urbano di formazione recente

---

1. Il tessuto di formazione recente, corrispondente al Tessuto recente di prima periferia di PS, si è prevalentemente formato a seguito di atti di pianificazione (PRG o Piani di Lottizzazione), progressivamente succedutisi dal dopoguerra fino agli ultimi decenni. Il tessuto è caratterizzato da edilizia seriale aggregata, edifici residenziali originati da lottizzazioni e progetti unitari, edilizia di completamento e saturazione. L'impianto urbano, fortemente densificato e condizionato dalla presenza della ferrovia che opera una cesura fra le due parti della città, si caratterizza per la configurazione consolidata, mentre il patrimonio edilizio non presenta elementi di particolare valore architettonico. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68. Il P.O. integra e specifica gli obiettivi e gli indirizzi del P.S., attraverso l'analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi) secondo le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT "Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea". In particolare:

- nell'ambito urbano di Poggibonsi gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto e TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali;
- nell'ambito urbano di Bellavista e Staggia Senese gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie TR 4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata e TR 5 Tessuto pavillonaire.

2. Il P.O. prevede operazioni di riqualificazione del tessuto, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che assicurino il rinnovo del patrimonio edilizio ed il suo miglioramento sia sotto il profilo strutturale ed ambientale che della qualità tipologica ed architettonica; gli interventi dovranno in generale essere rivolti ad assicurare il miglioramento delle prestazioni energetiche, il potenziamento delle infrastrutture e dei servizi ed essere finalizzati al miglioramento dell'immagine urbana e delle relazioni paesaggistiche. La mobilità dovrà essere articolata in modo da favorire la separazione tra flussi urbani e locali, con particolare attenzione alla creazione di percorsi protetti per la mobilità dolce, favorendo l'accessibilità alle diverse parti della città.

3. Sulla generalità del patrimonio edilizio diverso da quello di cui al successivo comma 4 sono possibili interventi fino alla sostituzione edilizia ed all'ampliamento, anche attraverso operazioni di accorpamento e rifusione di corpi edilizi. Gli interventi di sostituzione edilizia dovranno comunque essere attuati nel rispetto dei caratteri dell'impianto urbano consolidato, con particolare attenzione agli allineamenti rispetto alla viabilità ed agli spazi pubblici, alla continuità del tessuto edilizio, ai rapporti con l'edificato al contorno. In presenza di volumi impropri, quali superfetazioni o manufatti incoerenti con la tipologia, sono ammesse limitate modifiche volumetriche o della sagoma, finalizzate alla contestualizzazione ed alla riqualificazione tipologica e formale dei manufatti incongrui. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non

possono comportare un aumento di SUL o volume superiore al 10% rispetto alla situazione esistente ed autorizzata. Al fine di incentivare il rinnovo e la riqualificazione del tessuto edilizio, in caso di sostituzione edilizia è ammesso un aumento fino al 15%, purché non comporti aumento dei piani fuori terra superiore ad uno rispetto allo stato esistente, ferme restando le dotazioni obbligatorie di parcheggi pertinenziali previste nei casi di cui all'art. 38 comma 5 delle presenti norme.

4. Gli elaborati grafici di P.O. individuano gli organismi edilizi e le parti di tessuto di valore storico, architettonico e testimoniale, per i quali tutti gli interventi devono essere attuati nel rispetto dei criteri e delle disposizioni di cui al precedente art. 17. Per gli edifici ed i complessi edilizi classificati "di rilevante valore" sono ammessi interventi fino al restauro conservativo. Per gli edifici ed i complessi edilizi in aggregazione seriale con tipologia di impianto si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 22 comma 4. Per l'edilizia di intasamento si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 22 comma 5.

5. Per gli edifici residenziali con originaria tipologia mono o bifamiliare dotati di proprio resede, anche qualora oggetto di frazionamenti successivi purché antecedenti alla data di adozione del PO, sono ammessi interventi di modesto ampliamento sul lotto o in altezza attraverso operazioni di riqualificazione tipologica e formale degli immobili volti al miglioramento delle condizioni abitative. Tali interventi potranno anche determinare aumenti di volume e/o SUL superiori ai limiti di cui al precedente comma 3, purché nel rispetto del rapporto di copertura non superiore al 40% del lotto, altezza massima non superiore a due piani fuori terra, indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) non superiore a 0,5 mq/mq.

6. Per gli organismi edilizi residenziali diversi da quelli di cui ai commi 4 e 5, ai fini della riqualificazione architettonica ed energetica ed in deroga ai parametri del comma 3, sono ammessi interventi di riconfigurazione unitaria dei prospetti, anche con interventi di "richiusura" dell'involucro, finalizzati alla riqualificazione complessiva dell'edificio ed alla realizzazione di parti comuni, quali porticati e loggiati, controfacciate, ecc. Sono inoltre ammessi interventi di modifica della copertura al fine di poter realizzare spazi quali terrazze verdi e servizi comuni, nella misura massima del 30 % della superficie coperta, con altezza non superiore ai 3 m. Tali interventi non potranno determinare la formazione di nuove unità abitative. Ove la riqualificazione avvenga per parti, l'intervento dovrà essere inserito in un progetto generale condiviso da tutti i proprietari.

7. Nelle aree individuate negli elaborati di P.O. come "Ambiti di degrado e riqualificazione", gli interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa (nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 3) e/o comportanti il mutamento di destinazione d'uso sono subordinati ad un progetto unitario convenzionato di riqualificazione degli edifici e delle aree scoperte. Gli interventi con incidenza sugli standard e sulle opere di urbanizzazione sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo.

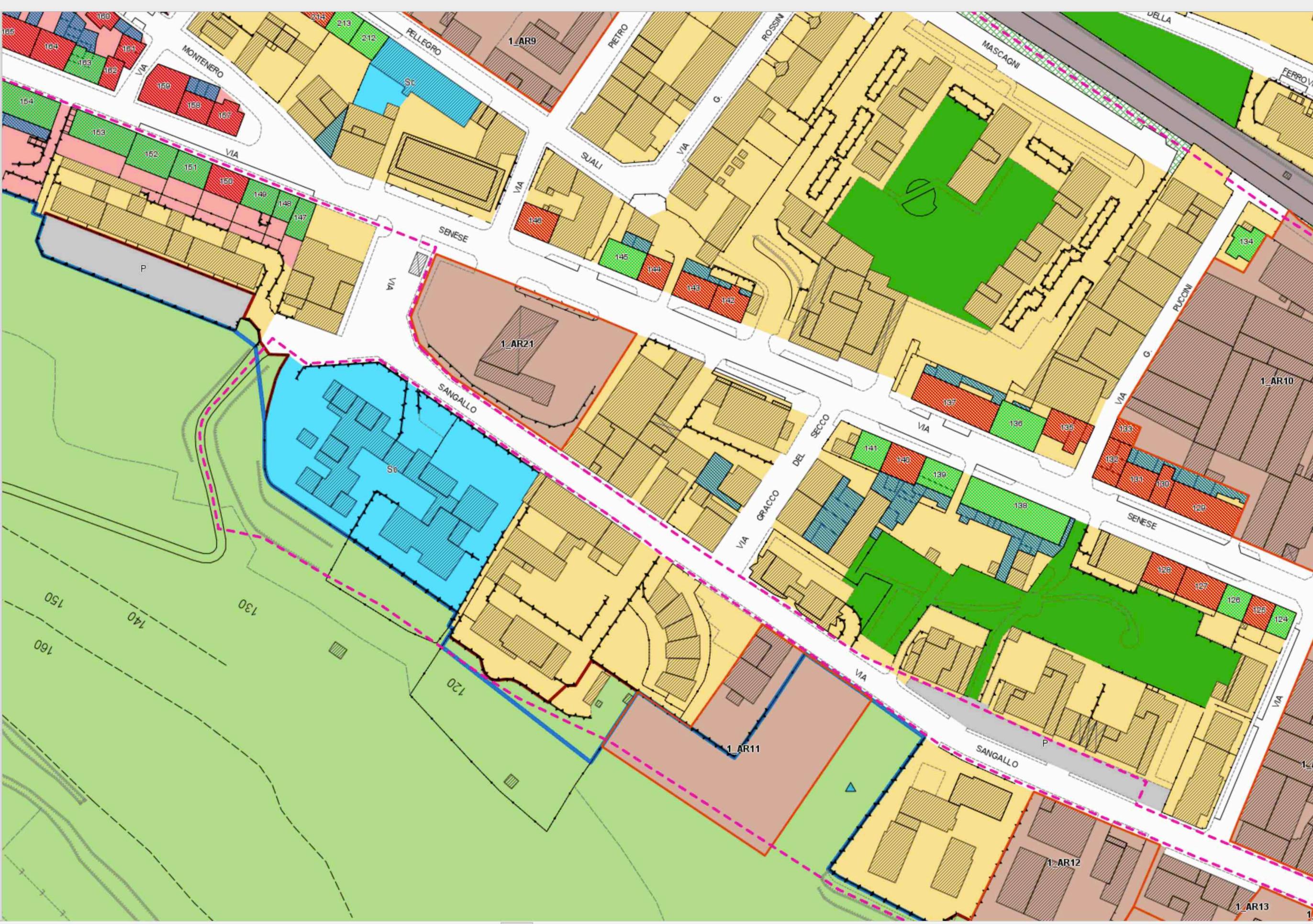
8. All'interno dell'ambito di cui al presente articolo è prevalente la funzione residenziale, in forma integrata con le attività commerciali di vicinato, direzionali e di servizio. I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto della disciplina di cui all'art. 57 delle presenti norme.

9. Per l'area "ex B2" ubicata in via San Gimignano ed individuata con specifica simbologia negli elaborati grafici (PRU), è ammesso, subordinatamente a permesso di costruire convenzionato, il completamento degli interventi già previsti nella specifica scheda del previgente RU1.

10. Al fine di salvaguardare le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio ed i relativi standard

abitativi, la creazione di nuovi alloggi mediante frazionamento e/o mutamento di destinazione d'uso è condizionata alla sussistenza dei seguenti requisiti: a) presenza di almeno due vani abitabili, dotati di luce ed areazione diretta; b) presenza di un ulteriore vano per servizi igienico-sanitari; c) accesso autonomo dalla strada pubblica o dalle parti comuni. Non è comunque ammesso il mutamento a destinazione residenziale di unità immobiliari ubicate al piano terra aventi affaccio dei vani abitabili a distanza minore di 5 m dalle aree pubbliche e 3 m dagli spazi condominiali.

---



Superficie area selezionata: 3240 mq

**NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA**

Zone	Tessuto urbano di formazione recente
Territorio Urbanizzato	1-Poggibonsi
	Aree ricadenti all'interno del centro abitato

Scala di Piano 1:2000  
 Riepilogo Normativa (nuova finestra)



N=16000

E=-15100

1 Particella: 818

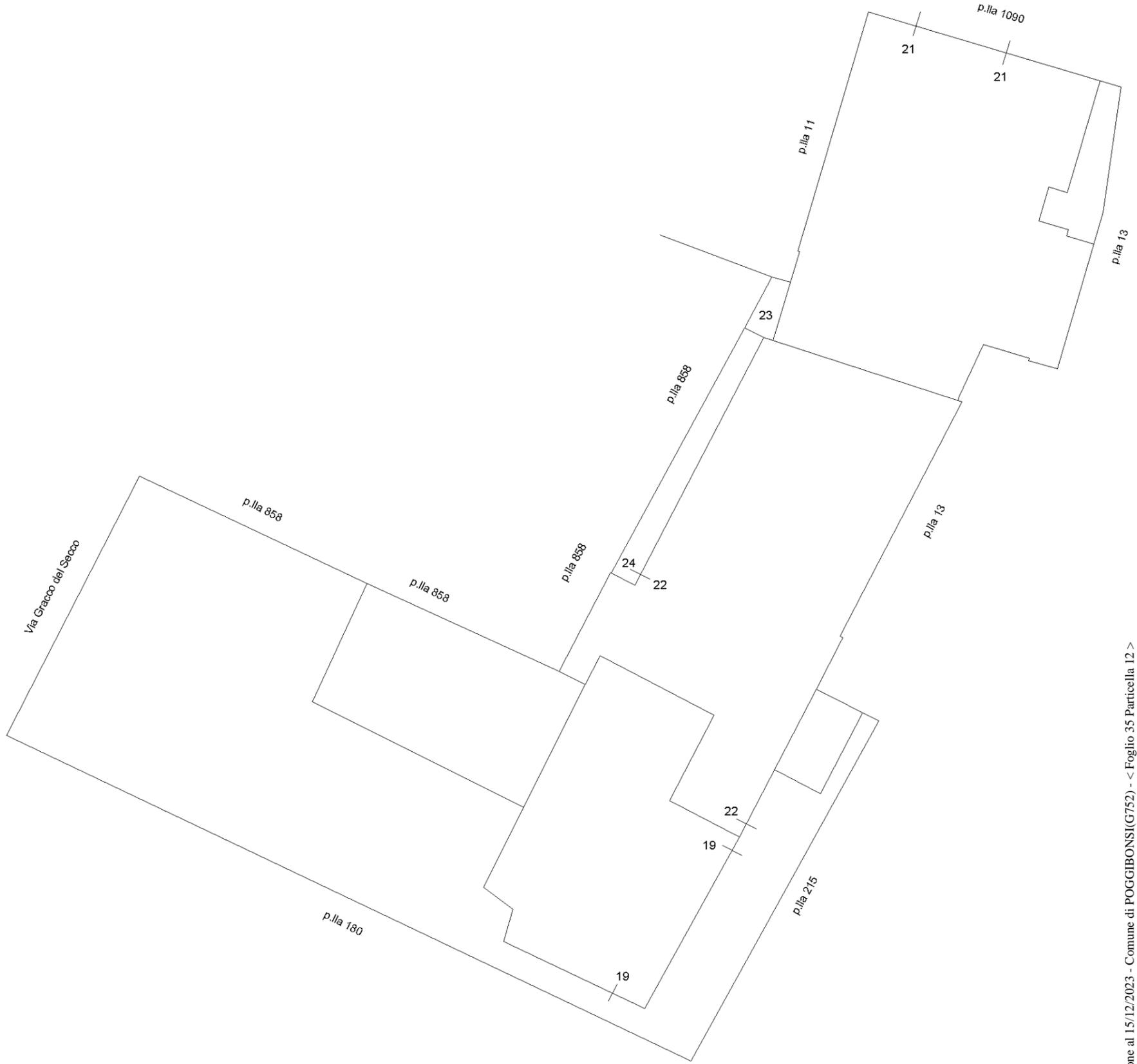
18-Nov-2021 10:45:12  
Protocollo pratica T89069/2021  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri  
Comune: (SI) POGGIBONSI  
Foglio: 35

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune POGGIBONSI	Sezione	Foglio 35	Particella 12	Tipo mappale	del:
----------------------	---------	--------------	------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	via senese	84	2-3			ABITAZIONE
4	via senese	84	1			ABITAZIONE
5	via senese	84	2-3			ABITAZIONE
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8	via g. del secco	15	2-3			ABITAZIONE
9	via g. del secco	13	T-1			UFFICIO
10	via g. del secco		T			MAGAZZINO
11	via g. del secco		T			MAGAZZINO
12	via g. del secco	13	1			ABITAZIONE
13	via g. del secco	SNC				B.C.N.C.
14	via g. del secco					B.C.N.C.
15	via g. del secco					B.C.N.C.
16	via g. del secco		T-1			ABITAZIONE
17	via g. del secco		1			ABITAZIONE
18	via g. del secco	21	T-1			ABITAZIONE
19	via g. del secco	SNC	T			MAGAZZINO
20						SOPPRESSO
21	via senese	82	T			NEGOZIO
22	via g. del secco	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO

**ELABORATO PLANIMETRICO**    Compilato da: Lapini Sergio    Iscritto all'albo: Geometri    Prov. Siena    N. 1369  
Comune di Poggibonsi    Sezione: Foglio: 35    Particella: 12    Protocollo n. S10027081    del 08/03/2023  
Dimostrazione grafica dei subalterni    Tipo Mappale n.    del    Scala 1 : 200



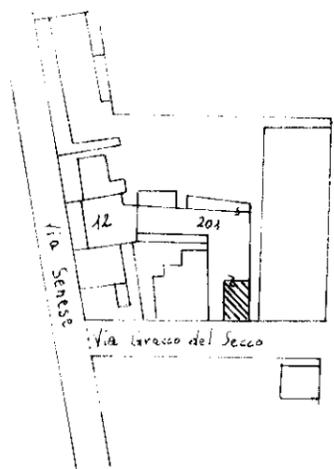
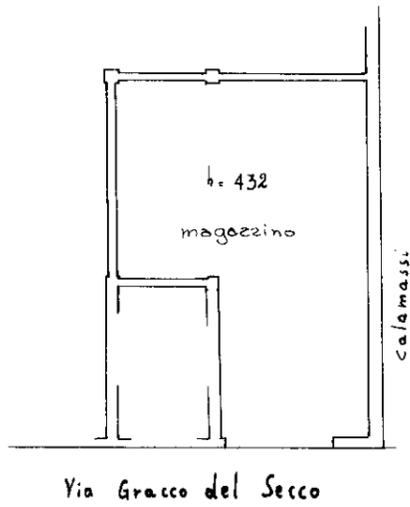


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

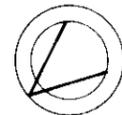
LIRE  
**250**

in Comune di Poggibonsi via Gracco del Secco CIV.....



Foglio n. 35 di  
Poggibonsi

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Pr. ...  
Di ...  
...  
...  
...  
...  
...  
...

Compilata dal Geom. Borghi Alfio  
(titolo, cognome e nome)  
Iscritto all'albo dei Geometri  
della provincia di Siena  
data 22.2.1991 Firma Alfio Borghi

RISERVATO ALL'UFFICIO

*[Handwritten signature]*