

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. - N.R.G. 13/2021 DEL 25/05/2021**

**LOTTO 12 - AREE A VERDE**  
**LOCALITÀ CATEROZZOLI- POGGIBONSI (SI)**

**CATASTO TERRENI Fg. 9 P.IIe 616, 617, 618, 619**

**OGGETTO: PERIZIA TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE**



***CURATORE FALLIMENTARE***  
***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 16 gennaio 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 dei terreni a destinazione agricola posti nel Comune di Poggibonsi (SI) in Località Caterozzoli,

**premessso che**

- i cespiti della massa fallimentare, per loro natura, dislocazione sul territorio, tipologia edilizia, destinazione d'uso, caratteristiche, sono altamente eterogenei che non è possibile prevedere la loro valutazione e stima, come richiesto nelle varie parti, come fosse un unico lotto;
- per tali motivazioni si procede alla divisione in più lotti autonomi, suscettibili di vendita individuale, tenendo presente le caratteristiche di omogeneità, ubicazione, ipotesi di appetibilità legata a dimensioni e destinazioni d'uso;
- lo scopo della perizia di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato alla data della stima delle due unità immobiliari sopra menzionate;
- la società Ediltaddei S.r.l. è censita presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI SIENA UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI con tre diverse intestazioni ma con un unico numero di Codice Fiscale;

ciò premesso si sono svolte le seguenti operazioni peritali.

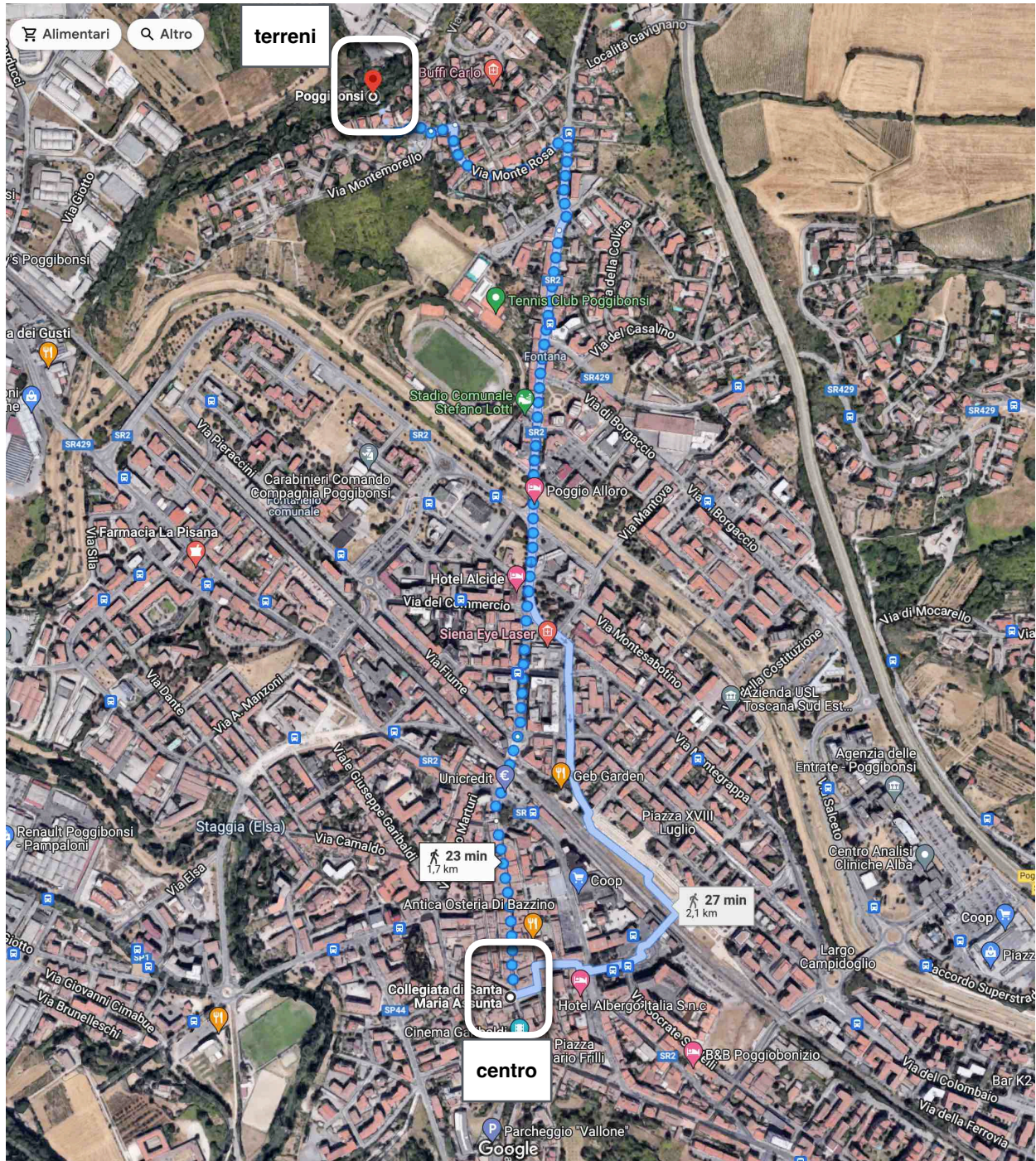
**1 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LORO DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

I terreni, in proprietà della società Ediltaddei S.r.l. per 1/1, ricadono nel Comune di Poggibonsi, in Località Caterozzoli, in direzione Nord, Nord-Est, a circa 5 Km. rispetto all'abitato cittadino (coordinate 43°28'47.2"N 11°08'37.0"E), nella zona delimitata tra le vie Monte Amiata, Via Monte Falterona Via Monte Morello ed il Torrente Drove.

L'area è situata a confine, delimitato dal Torrente Drove, con il Comune di Barberino-

Tavarnelle, all'interno della lottizzazione di Caterozzoli realizzata negli anni 2000, poco sotto la parte sud della zona industriale in loc. Drove, a circa 2 km. dal centro storico cittadino. I terreni sono censiti al NCT al Fg. 9 P.lle 616, 617, 618, 619 ed hanno una destinazione catastale come da tabella che segue ai paragrafi successivi.



## 1.2 DESCRIZIONE DEI CESPITI

L'area in oggetto si compone di quattro appezzamenti di terreno (la p.lla 616 di 275 mq. catastali, la p.lla 617 di 170 mq. catastali, la p.lla 618 di 770 mq. catastali, la p.lla 619 di 1.070 mq. catastali) per un totale complessivo di 2.285 mq. di superficie catastale.

Tra loro confinanti, formano un'unica porzione omogenea di territorio che unisce fisicamente l'edificato della parte sud di Caterozzoli con il Torrente Drove (che segna anche il confine comunale) con il quale arriva a confinare sul lato nord-ovest.

La conformazione orografica è in pendenza, discendente verso il Torrente Drove e nei punti dove il declivio deve superare un dislivello maggiore, i tratti si presentano con sbalzi a gradoni.

Estratto Ortofoto 2019 (AGEA) p.lle 616,617,618,619

Scala 1:1000



L'area è ricca di vegetazione, sia a macchia che ad alto fusto e forma un compendio unitario, particolarmente interessante per la funzione di filtro e polmone verde di rispetto alla lottizzazione servita da Via Monte Amiata, Via Monte Cervino e Via Monte Falterona.

I terreni risultano privi di ogni tipo di impianto.

Dalla documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) gli immobili confinano con Torrente Drove, D

salvo se altri.

### 1.3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sono state effettuate le ispezioni e 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 ed indicando gli elementi necessari per l'emissione del futuro decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami come da descrizione che segue (all. da 001 a 008 visure attuali e storiche e all. 009 estratto di mappa):

#### *Terreni*

- NCT del Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 al Fg. 9, P.IIa 616, Qualità Pascolo Arborato, Classe U, Superficie 275 mq., reddito dominicale €. 0,18 reddito agrario €. 0,07, intestato a Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi C.F. 00715830527, diritto di proprietà 1000/1000
- NCT del Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 al Fg. 9, P.IIa 617, Qualità Pascolo Arborato, Classe U, Superficie 170 mq., reddito dominicale €. 0,11 reddito agrario €. 0,04, intestato a Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi C.F. 00715830527, diritto di proprietà 1000/1000
- NCT del Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 al Fg. 9, P.IIa 618, Qualità Pascolo Arborato, Classe U, Superficie 770 mq., reddito dominicale €. 0,52 reddito agrario €. 0,20, intestato a Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi C.F. 00715830527, diritto di proprietà 1000/1000
- NCT del Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 al Fg. 9, P.IIa 619, Qualità Pascolo Arborato, Classe U, Superficie 1.070 mq., reddito dominicale €. 0,72 reddito agrario €. 0,28, intestato a Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi C.F. 00715830527, diritto di proprietà 1000/1000

Non si segnala la necessità di effettuare variazioni per l'aggiornamento dei dati catastali.

La tabella che segue riepiloga gli indicativi catastali

<b>EDIL TADDEI SRL P. IVA/C.F. CF 00715830527 COMUNE DI POGGIBONSI (CODICE G752)</b>											
<b>TAB. 1 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI UBICATI IN LOC. CATEROZZOLI</b>											
tip.	fg.	p.lla	qualità	cl.	ha	are	ca	proprietà	red. dom.	red. agr.	
T.	9	616	Pascolo arborato	U	00	2	75	1000/1000	0,18 €	0,07 €	
T.	9	617	Pascolo arborato	U	00	1	70	1000/1000	0,11 €	0,04 €	
T.	9	618	Pascolo arborato	U	00	7	70	1000/1000	0,52 €	0,20 €	
T.	9	619	Pascolo arborato	U	00	10	70	1000/1000	0,72 €	0,28 €	
<b>Totale superficie</b>							<b>22</b>	<b>85</b>	1000/1000	1,53 €	0,59 €

In base ai controlli effettuati presso gli uffici competenti, quanto oggetto della presente relazione alla data del 21.02.2022 risulta avere la seguente continuità ultra-ventennale:

#### CATASTALE

- immobile precedente dal 23/12/1968 al 01/10/1971 con frazionamento del 23/12/1968 n. 1080 in atti dal 19/01/1981; Foglio 9 Particella 27 reddito dominicale Euro 2,34 (Lire 4.524) reddito agrario Euro 0,90 (Lire 1.740) qualità PASCOLO ARB di classe U Superficie 3.480 mq. Partita 516 [variato/soppresso Fg. 9 P.lla 570];
- immobile precedente dal 01/10/1971 al 05/01/1983 all'impianto meccanografico del 01/10/1971 Foglio 9 Particella 27 reddito dominicale Euro 2,34 (Lire 4.524) reddito agrario Euro 0,90 (Lire 1.740) qualità PASCOLO ARB di classe U Superficie 3.740 mq. Partita 516 [la variazione di superficie è stata recepita dall'inserimento in atti del frazionamento1080/68];
- immobili attuali dal 05/01/1983 con frazionamento del 05/01/1983 n. 2883 in atti dal 23/02/1983:
  - Foglio 9 **Particella 616** reddito dominicale Euro 0,18 (Lire 358) reddito agrario Euro 0,07 (Lire 138) qualità PASCOLO ARB di classe U Superficie 275 mq. Partita 516 [variato/soppresso Fg. 9 P.lle 27, 615, 617, 618, 619];
  - Foglio 9 **Particella 617** reddito dominicale Euro 0,11 (Lire 221) reddito agrario Euro

0,04 (Lire 85) qualità PASCOLO ARB di classe U Superficie 170 mq. Partita 516 [variato/soppresso Fg. 9 P.IIe 27, 615, 616, 618, 619];

- Foglio 9 **Particella 618** reddito dominicale Euro 0,52 (Lire 1.001) reddito agrario Euro

0,20 (Lire 385) qualità PASCOLO ARB di classe U Superficie 770 mq. Partita 516 [variato/soppresso Fg. 9 P.IIe 27, 615, 616, 617, 619]

- Foglio 9 **Particella 619** reddito dominicale Euro 0,72 (Lire 1.391) reddito agrario Euro

0,28 (Lire 535) qualità PASCOLO ARB di classe U Superficie 1.070 mq. Partita 516 [variato/soppresso Fg. 9 P.IIe 27, 615, 616, 617, 618].

#### PROPRIETÀ

- Fg. 9 **P.IIe 616, 617, 618, 619** derivate dal Fg. 9 P.IIa 27 con frazionamento n. 2883 del 05/01/1983 in atti dal 23/02/1983, intestata a  
per intera proprietà;

- Fg. 9 **P.IIe 616, 617, 618, 619** intestate a  
intera proprietà per passaggi causa morte del 28/05/1999 Uff. Reg. Poggibonsi (SI) reg. vol. 257 n. 50 registrato in data 25/11/1999 (voltura n. 2513.1/1999 in atti dal 03/12/1999);

- Fg. 9 **P.IIe 616, 617, 618, 619** intestate a Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi (C.F.: 00715830527) intera proprietà per atto di compravendita notaio Pescatori sede Poggibonsi (SI) del 24/01/2002 Repertorio 54104 (voltura n. 3513.1/2002 Prat. 115688 in atti dal 01/07/2002)

#### 1.4 INDIVIDUAZIONE DEI TITOLI EDILIZI

Non sono stati reperiti titoli edilizi a valere sui cespiti in esame, ad eccezione che i terreni facevano parte di un "Piano di Lottizzazione Residenziale" in Località Caterozzoli dei primi anni del 1980, lottizzazione convenzionata con il Comune di Poggibonsi a rogito del Segretario Comunale (dott. Gennaro Cortazzo) in data 23/07/1982 registrato a Poggibonsi il 27/08/1982 al n. 1438 e trascritto a Siena il 07/09/1982 al n. 4076 del Reg. Particolare.

Tale atto, che si allega alla presente (all. 010), detta obblighi e convenzioni previste nella lottizzazione che la società Edil Taddei Srl, con l'atto di acquisto, si impegnava ad osservare ed a far osservare per se ed aventi titolo.

Negli elaborati grafici della convenzione sono indicati in colore rosso le urbanizzazioni primarie ed in blu le urbanizzazioni secondarie. Dato il fatto che la lottizzazione risale ad oltre quaranta anni fa e che le opere di urbanizzazione primaria sono state necessariamente completate e collaudate (tra cui gli scarichi, fognature e collettori che hanno interessato l'intervento), si può verosimilmente affermare che gli impegni assunti con la convenzione abbiano avuto il loro compimento.

#### 1.5 INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Per la conformazione e tipologia, nonché per la loro posizione reciproca, i quattro appezzamenti di terreno formano un compendio unitario e omogeneo che trova la sua migliore espressione in un lotto unico di vendita di cui si propone il seguente avviso:

***Vendita a corpo della piena proprietà di n. 4 appezzamenti di terreno, tra loro confinanti, per complessivi 2.285 mq. di superficie catastale (00 ha. 22 a. 85 ca.) ubicati nel Comune di Poggibonsi in Loc. Caterozzoli e censiti al NCT con i seguenti dati identificativi:***

- Fg. 9 P.IIa 616, qualità pascolo arborato di classe U, superficie 275 mq., reddito dominicale €. 0,18 reddito agrario €. 0,07 intestazione Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi (C.F.: 00715830527), proprietà 1000/1000;***
- Fg. 9 P.IIa 617, qualità pascolo arborato di classe U, superficie 170 mq., reddito dominicale €. 0,11 reddito agrario €. 0,04 intestazione Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi (C.F.: 00715830527), proprietà 1000/1000;***
- Fg. 9 P.IIa 618, qualità pascolo arborato di classe U, superficie 770 mq., reddito dominicale €. 0,52 reddito agrario €. 0,20 intestazione Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi (C.F.: 00715830527), proprietà 1000/1000;***
- Fg. 9 P.IIa 619, qualità pascolo arborato di classe U, superficie 1.070 mq., reddito dominicale €. 0,72 reddito agrario €. 0,28 intestazione Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi (C.F.: 00715830527), proprietà 1000/1000***



## 2 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Conservatoria risultano alla data della perizia le seguenti iscrizioni e trascrizioni (all. da 011 a 018):

1. TRASCRIZIONE del 19/02/2000 Registro Particolare 1022 Registro Generale 1586 ATTO PER CAUSA DI MORTE, 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro di Poggibonsi (SI) C.F. 82003950522 Rep. n. 257/50 del 19/11/1999, a favore di

per il diritto di proprietà per la quota 1/1 contro

per il diritto di proprietà per la quota 1/1 a valere su immobili siti nel Comune di Poggibonsi (SI) censiti al Catasto Terreni Fg. 9 P.IIe 616, 617, 618, 619. Sono presenti altri immobili non facenti parte della presente perizia.

*SEZ. D ulteriori informazioni utili ai fini della pubblicità immobiliare: soggetto a favore: figlio. Il coniuge ha rinunciato con atto ricevuto dal cancelliere del Tribunale di Siena Sez. staccata di Poggibonsi (SI) il 23/06/1999 registrato a Poggibonsi (SI) il 26/07/1999 n. 323 Serie IV.*

2. TRASCRIZIONE del 26/03/2002 Registro Particolare 2263 Registro Generale 3253 ATTO DI COMPRAVENDITA, Pubblico Ufficiale notaio Pescatori Andrea di Poggibonsi (SI) Rep. 54104 del 24/01/2002 a favore di Edil Taddei Srl (CF 00715830527) con sede a Poggibonsi (SI) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro M

per il diritto di proprietà per la quota 1/1 a valere su immobili siti nel Comune di Poggibonsi (SI) censiti al Catasto Terreni Fg. 9 P.IIe 616, 617, 618, 619. Sono presenti altri immobili non facenti parte della presente perizia.

*SEZ. D ulteriori informazioni utili ai fini della pubblicità immobiliare: poiché L'appezzamento Di Terreno In Trascrizione Faceva Parte Della Lottizzazione Convenzionata Con Il Comune Di Poggibonsi Con Atto A Rogito Del Segretario Di Detto Comune, Dr. Gennaro Cortazzo, In Data 25 Luglio 1982, Registrato A Poggibonsi Il 27 Agosto 1982 Al N. 1438, Trascritto A Siena In Data 7 Settembre 1982 Al N. 4076 Del Registro Particolare, La Società Acquirente, In Persona Del Suo Legale*

*Rappresentante, Si Obbligava Ad Osservare Ed A Far Osservare Tutti Gli Obblighi E Le Condizioni Previste Ed Imposte Nella Predetta Convenzione Che Dichiarava Di Ben Conoscere Ed Accettare Obbligandosi A Contribuire, In Proporzione Al Terreno In Oggetto, A Tutte Le Spese Di Urbanizzazione Primaria E Secondaria. La Presente Nota E' In Rettifica Della Precedente In Data 29 Gennaio 2002 N. 753 Del Registro Particolare In Quanto Nel Quadro "B" Era Stato Erroneamente Indicato Il Foglio 91 Anziche' Il Foglio 9 Come Giustamente Indicato Nel Titolo Originale.*

3. TRASCRIZIONE del 10/02/2009 Registro Particolare 706 Registro Generale 1162 ATTO PER CAUSA DI MORTE, 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro di Poggibonsi (SI) C.F. 82003950522 Rep. n. 50/257/99 del 19/11/1999, a favore di

per il diritto di proprietà per la quota 1/1 a valere su immobili siti nel Comune di Poggibonsi (SI) censiti al Catasto Terreni Fg. 9 P.IIe 616, 617, 618, 619. Sono presenti altri immobili non facenti parte della presente perizia.

*SEZ. D ulteriori informazioni utili ai fini della pubblicità immobiliare: soggetto a favore: Figlio. Il coniuge ha rinunciato con atto ricevuto dal cancelliere del Tribunale di Siena Sez. staccata di Poggibonsi (SI) il 23/06/1999 registrato a Poggibonsi (SI) il 26/07/1999 n. 323 Serie IV.*

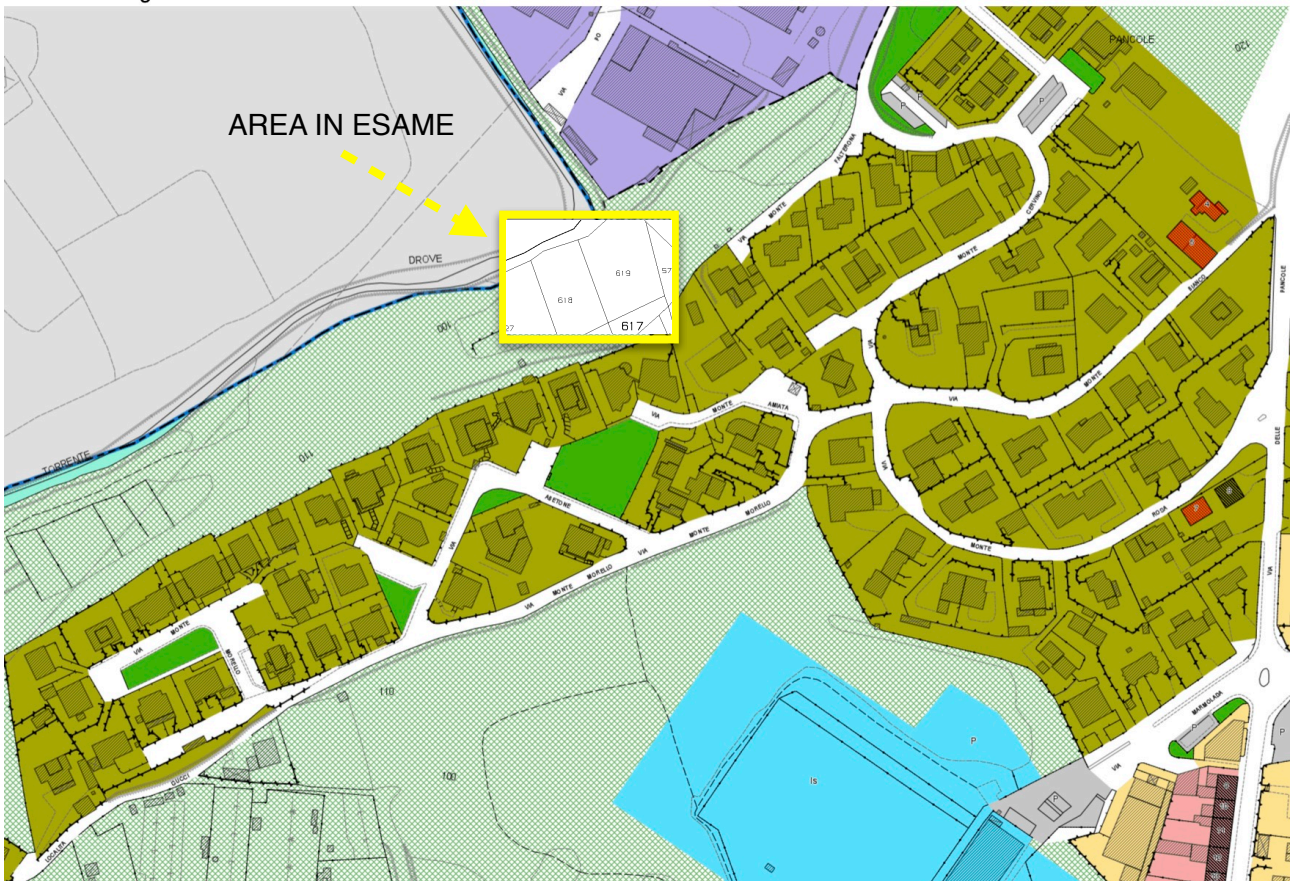
4. TRASCRIZIONE del 01/07/2021 Registro Particolare 4301 Registro Generale 6492 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena (SI) Rep. 16 del 25/07/2021 a favore della MASSA CREDITORI EDIL TADDEI SRL per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro 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 Terreni Fg. 9 P.IIe 616, 617, 618, 619 (riportati nel cronologico Unità Negoziale 2 Immobile n. 33, 34, 35 e 36). Sono presenti altri immobili non facenti parte della presente perizia.

### 3 - PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE

L'area in oggetto è inserita nel vigente Piano Operativo come da tabella ed estratto cartografico che segue:

Estratto cartografico del P.O.C.

Scala 1:2000



Normativa vigente sull'area	
Zone	Are a verde connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard
Territorio Urbanizzato	UTOE 1-Poggibonsi
	Are ricadenti all'interno del centro abitato

P.O.C.

Vedi anche il Certificato di Destinazione Urbanistica (all. 019)

Si riportano gli articoli di P.O. ricadenti sull'area:

**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. 29** *Aree a verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard*

1. *Tale ambito corrisponde a parti di territorio interne all'U.T.O.E. in relazione di prossimità ed integrazione con la struttura urbana, con presenza di giardini e pertinenze private, aree agricole e boscate. Tali aree, per loro natura ed ubicazione, rivestono un ruolo di rispetto ed integrazione del tessuto urbano, costituendo un valore di connessione ecologica, integrazione funzionale e paesaggistica, in coerenza con le disposizioni di P.S.. Per i motivi richiamati, sono assimilabili a zone omogenee E con valore paesaggistico di cui al D.M. 1444/68.*

2. *In tali ambiti sono consentiti gli usi collegati alle funzioni in atto (residenza, agricoltura, altro), ivi compresa la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali a servizio degli insediamenti esistenti. Sono inoltre ammesse attività di fruizione e valorizzazione per usi ricreativi, sportivi, legati al tempo libero nel quadro di interventi pubblici o privati convenzionati. Sono comunque esclusi interventi di nuova edificazione.*

3. *In tali ambiti il P.O. potrà programmare, con atti specifici, la realizzazione di standard urbanistici, anche connessi funzionalmente ad interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, ampliamento e completamento delle aree produttive, ecc. Qualora tali interventi siano di iniziativa privata, potranno essere attuati secondo procedure convenzionate senza necessità di variante urbanistica preventiva, nel rispetto dei criteri e degli indirizzi stabiliti dal P.O.*

4. *Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 36 comma 9, escluso il cambio d'uso per manufatti isolati non residenziali alla data di adozione del P.O. ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato. Per la sistemazione degli spazi esterni pertinenziali agli edifici si rinvia alle disposizioni di cui al successivo art. 50, in quanto assimilabili.*

5. *Le sistemazioni ambientali e le eventuali opere di arredo dovranno essere finalizzate a consentirne la fruizione naturalistica da parte della cittadinanza (percorsi, alberature, aree di sosta, ecc.). Con proprio atto l'Amministrazione può definire le regole per la gestione di*

*specifiche aree e dei servizi ivi previsti, previa definizione di un progetto unitario esteso all'intera area o a sue porzioni funzionali.*

*6. Non è ammessa la realizzazione di parcheggi o qualsiasi altro tipo di trasformazione estensiva (compresi usi sportivi, ricreativi ecc.), nelle aree naturali, seminaturali e agricole limitrofe ai corsi d'acqua, in modo da mantenere e possibilmente ampliare la fascia di pertinenza fluviale ecologicamente funzionale, e mantenere un sufficiente collegamento con i tratti fluviali esterni all'ambito urbano.*

#### **4- Accertamento stato di possesso del bene**

Per quanto indicato da interrogazione all'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti in essere e per quanto individuato con il sopralluogo effettuato sul posto, i cespiti risultano nella disponibilità della procedura.

#### **5 - Verifica regolarità urbanistica-edilizia**

La ricerca effettuata non ha prodotto documentazione in atti, ma la tipologia dei cespiti e lo stato dei luoghi consente di valutare positivamente la regolarità dello stato dei luoghi alla normativa urbanistica-edilizia.

#### **6 - Vincoli ed oneri giuridici**

Dalle ricerche effettuate presso i pubblici registri immobiliari non risultano vincoli e oneri gravanti sugli immobili in oggetto.

Il Legale Rappresentante riferisce che non ci sono cause in corso che riguardano tali cespiti.

#### **7 - Stima, criterio e metodologia**

##### **7.1 - 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 siano stati oggetto di recenti trattative e/o di investimenti finanziari e che abbiano caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al bene e alla destinazione d'uso a cui questo è

dedicato.

Nel rapporto, e/o nei suoi allegati, sono riportati i processi utilizzati dal sottoscritto per la determinazione del valore finale, al fine di indicare al lettore le procedure utilizzate nel sistema di stima.

Questo è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni ed è elaborato in applicazione al criterio degli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e linee guida dell'ABI.

Si precisa, comunque, 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.

Quindi per sua natura un “**parametro oscillante**”, ben intuibile se consideriamo la definizione di “*prezzo*” e “*stima*”:

- 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).
- 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).

I due parametri sono legati da un “arco temporale” che connette “accadimento” e “probabilità”, ovvero che ciò si verifichi secondo le previsioni della stima.

## 7.2 - METODO DI STIMA

Nel rapporto di stima allegato alla presente sono riportati i processi analitici ed i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedura e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la stima cercata.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, svolto in applicazione degli Standard di Valutazione Internazionali (IVS).

Il principio economico di riferimento degli Standard di Valutazione richiamati è il seguente: ***“il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili”***.

Per immobili simili si intendono quelli appartenenti alla stessa unità elementare, il cosiddetto **“segmento di mercato”**, non ulteriormente scindibile.

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi famiglie:

- Market Approach (o metodo del confronto di mercato);
- Income Approach (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri);
- Cost Approach (o metodo dei costi).

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (confronto, finanziario e dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione: il cosiddetto **“Soggetto”**.

Il metodo estimativo richiamato in questa sede per la valutazione è il metodo di comparazione del mercato MCA (Market Comparison Approach) che restituisce, nell'arco temporale di interesse, il valore di mercato *“comparabile”* con il soggetto da stimare in base ai prezzi medi raggiunti per quella determinata fascia di mercato da cespiti aventi caratteristiche simili con prezzi riscontrabili. Tale metodo è ritenuto il più diretto, probante e documentato per valutare un immobile.

Il principio è che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche, le quali portano ad una variazione di prezzo: pertanto immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche hanno prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse hanno prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzo totale di immobili simili è spiegata dalla differenza degli ammontari delle loro caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una



variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

Secondo gli Standard di Valutazione Immobiliare (IVS) ***“il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”***

La ricerca svolta ha prodotto quattro comparabili che sono stati oggetto di compravendita nel periodo tra gennaio 2021 e aprile 2022.

I comparabili rinvenuti sono stati i seguenti:

- comparabile 1 - fg. 10 p.lla 114, compravendita terreno agricolo, atto notaio Domenico Maria Sannino del 14/04/2021 Rep. 33.533 Racc. 11.388;
- comparabile 2 - fg. 10 p.lla 432 e 433, compravendita terreno agricolo, atto notaio Andrea Pescatori del 14/12/2021 Rep. 73.022 Racc. 26.778;
- comparabile 3 - fg. 10 p.lla 210 e 211, compravendita terreno agricolo, atto notaio Cataldo Dinolfo del 31/01/2022 Rep. 34.401 Racc. 11.980;
- comparabile 4 - fg. 10 p.lla 46, compravendita terreno agricolo, atto notaio Cataldo Dinolfo del 23/02/2022 Rep. 142.680 Racc. 24.329.

È stata elaborata la verifica MCA analizzando i quattro comparabili, due dei quali sono risultati delle “offerte anomale” (comparabile 2 e comparabile 3) e scartati dalla comparazione con il “soggetto” in esame.

### 7.3 - DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA MCA E DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

La dimostrazione del sistema di stima si estrinseca nelle tabelle che seguono secondo la seguente cronologia (all. 020):

- TAB. A - INDICI MERCANTILI TERRENI
- TAB. B - COMPARABILI PREZZI E CARATTERISTICHE
- TAB. C - CARATTERISTICHE MERCANTILI COMPARABILI
- TAB. D - PREZZI MARGINALI E VALUTAZIONE DI STIMA DEL SOGGETTO
- TAB. E - VALORE DI MERCATO CORRETTO DEL SOGGETTO

### 7.4 - STIMA ED ABBATTIMENTO FORFETTARIO VENDITA LIBERO MERCATO/VENDITA COATTIVA

<b>STIMA LIBERO MERCATO/VENDITA COATTIVA</b>						
FG.	P.LLA	SUPERFICIE MQ.	VALORE LIBERO MERCATO	ABBATTIMENTO FORFETTARIO		VALORE VENDITA COATTIVA
9	616	2.285,00	6.000,00	-10%	-600,00	5.400,00
	617					
	618					
	619					
<b>Valore di stima arrotondato per vendita coattiva</b>						<b>5.400,00</b>
(EURO CINQUEMILAQUATTROCENTO/ZERO CENTESIMI)						

**Valore di stima arrotondato per vendita coattiva**

**€ 5.400,00 (Euro Cinquemilaquattrocento e zero centesimi)**

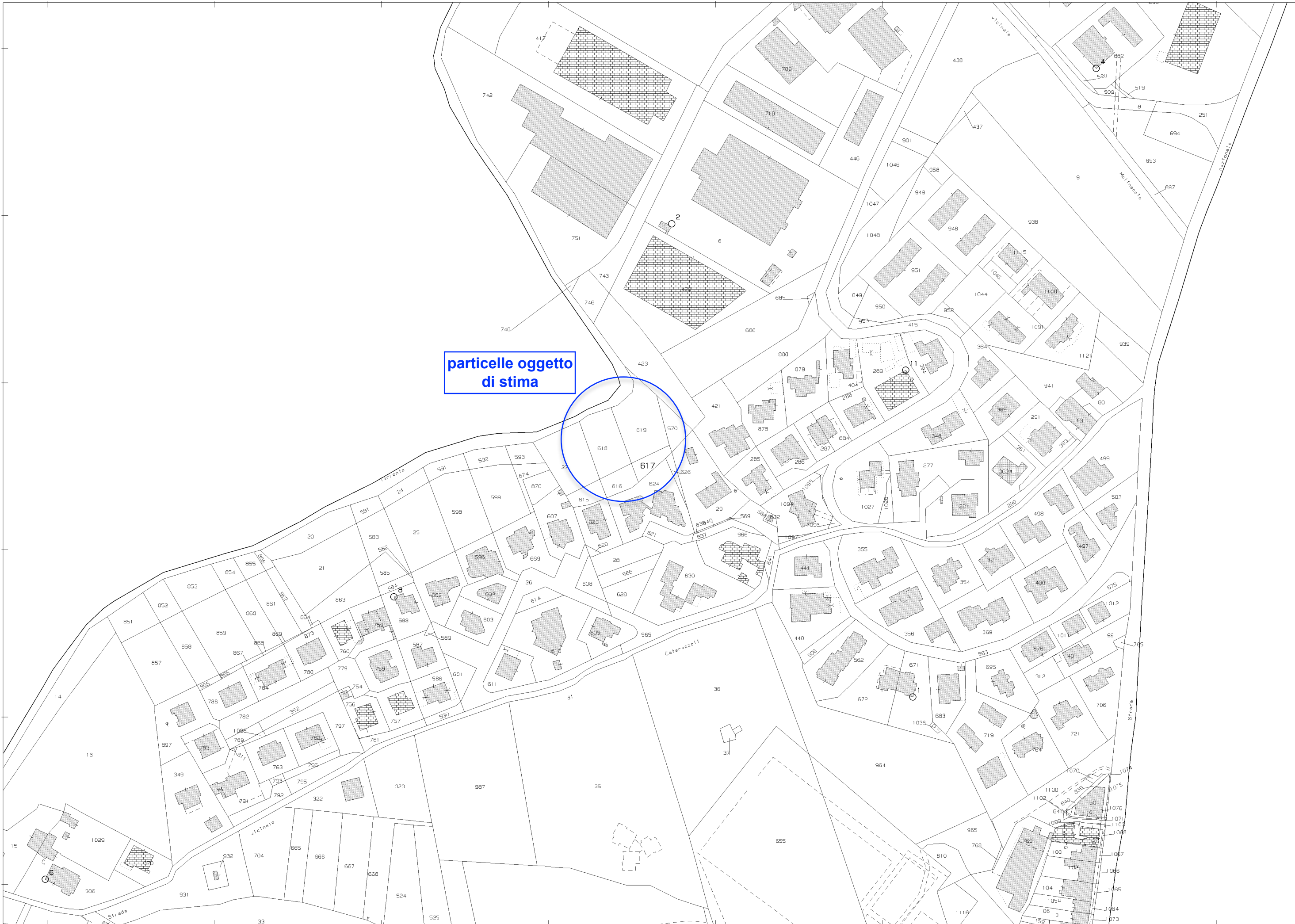
Siena 16/01/2023

Arch. Sandro Senni



Allegati:

1. All. 001 Visura Attuale Terreni fg. 9 p.lla 616;
2. All. 002 Visura Attuale Terreni fg. 9 p.lla 617;
3. All. 003 Visura Attuale Terreni fg. 9 p.lla 618;
4. All. 004 Visura Attuale Terreni fg. 9 p.lla 619;
5. All. 005 Visura Storica Terreni fg. 9 p.lla 616;
6. All. 006 Visura Storica Terreni fg. 9 p.lla 617;
7. All. 007 Visura Storica Terreni fg. 9 p.lla 618;
8. All. 008 Visura Storica Terreni fg. 9 p.lla 619;
9. All. 009 Estratto di mappa Foglio 9 p.lla 616, 617, 618 e 619;
10. All. 010 Convenzione Lottizzazione del 23/07/1982;
11. All. 011 Note Elenco p.lla 616;
12. All. 012 Note Elenco p.lla 617;
13. All. 013 Note Elenco p.lla 618;
14. All. 014 Note Elenco p.lla 619;
15. All. 015 2000\_02\_19 Nota Trascrizione Reg. Part. 1022 success.;
16. All. 016 2002\_03\_26 Reg. Part. 2263 Nota Trascriz. (comprav.);
17. All. 017 2009\_02\_10 Nota Trascr. Reg. Part. 706 success;
18. All. 018 2021\_07\_01 Nota trascrizione fallimento;
19. All. 019 CDU pdf terreni Prot.N.0005083-2023;
20. All. 020 CDU p7m terreni 23-04050 PEC Arch SENNI Sandro
21. All. 021 Sistema di Stima MCA.



particelle oggetto di stima

N=17700

E=-15600

1 Particella: 617



CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SIENA

NOTA PER TRASCRIZIONE

A FAVORE

COMUNE DI POGGIBONSI

CONTRO

DITTA F.lli SECHI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Poggibonsi

Via Fiume, 50;

1918 e residente in Poggibonsi Via Martiri di Belfiore, 12.

In forza dell'atto pubblico a rogito Segretario Generale del

Comune di Poggibonsi 23 luglio 1982, rep. 913, registrato a

Poggibonsi il 27/8/1982 al n. 1438, vol. 112, Mod. I.,

con il quale :

ai patti e condizioni in atto precisati, le Parti suddette

hanno stipulato Convenzione di Lottizzazione, ai sensi del -

l'art. 8 della Legge Urbanistica 6-8-1967, n. 765, per la edi-

ficazione su un'area della superficie complessiva di mq. 20.776,11,

oltre mq. 5.992,25 destinati dal P.R.G. a verde Pubblico e mq.

781,03 a sede viaria in Comune di Poggibonsi, località Cateroz-

zoli, rappresentata al N.C.T. di detto Comune nel Foglio 9 con

le particelle 21-22-23-25-26-27-28-565-566-568-569-29 e 38,

conforme all'apposito Piano di Lottizzazione composto da n. 9

tavole contraddistinte dai numeri 1,2a, 2b, 3,4,5,6,7 e 8, ob-

bligandosi, tra l'altro, i lottizzanti:

a) a cedere gratuitamente al Comune di Poggibonsi le aree de-

stinate a viabilità, ad opere di urbanizzazione primaria in colore "rosso" e secondarie in colore "bleu" delineate nella planimetria al titolo allegata sotto la lettera "B", per una superficie totale di mq. 12.527,28, così distinta:

- viabilità mq. 3.471,54;
- parcheggi mq. 694,76;
- verde di urbanizzazione primaria mq. 1808,55;
- area di svincolo di P.R.G. mq. 297,68;
- area per depuratore mq. 262,50;
- verde di urbanizzazione secondaria mq. 5992,25

b) a realizzare le opere di urbanizzazione primaria costituite da strade di lottizzazione, spazi pubblici di soste e di parcheggio, fognature chiare e nere, rete idrica, rete di distribuzione elettrica, illuminazione, distribuzione telefonica, distribuzione del gas metano, secondo le modalità tecniche costruttive risultanti da un progetto esecutivo da sottoporre a preventiva approvazione comunale prima del loro inizio. Dovranno essere, altresì, comunicati la data di inizio dei lavori, nonché il nome del Direttore Tecnico dei lavori stessi e quello dell'Impresa appaltatrice;

c) a introdurre norme e prescrizioni contenute nella convenzione in oggetto nei rogiti di vendita delle aree oggetto della lottizzazione di cui trattasi.

Con rinunzia a qualsiasi emergente ipoteca legale, ai patti e condizioni, da intendersi qui integralmente riportati e tra-

scritti, risultanti dal succitato atto 23 luglio 1982 che

allegasi in copia autentica.

Poggibonsi, 4 settembre 1982

IL SEGRETARIO GENERALE



(Dott. Gennaro Cortazzo)

CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

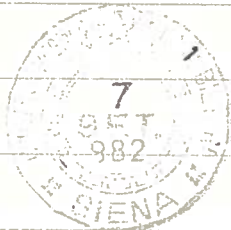
SIENA

7 SET. 1982

Trascritto il

Reg. ord. N. 5981 e Reg. Part. N. 4076

Esatte L. 89.500 (Ventinove mila e cinquecento)



IL CONSERVATORE Regg.  
CM Moresani

COMUNE DI POGGIBONSI  
00774A 17 AGO 82  
CAT. ....



COMUNE DI POGGIBONSI  
(Provincia di Siena)

REPERTORIO N° 913

CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI POGGIBONSI E LA DITTA

N. .... PER LOTTIZZAZIONE IN LOCALITÀ "CATEROZZOLI".

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentoottantadue (1982), il giorno **ventitre (23)** del mese di **luglio**, in Poggibonsi, presso la Sede Comunale, avanti a me dottor Gennaro Cortazzo, Segretario Generale del Comune di Poggibonsi, in qualità di Ufficiale rogante, sono personalmente comparsi:

1) Sig. Gozzi Rag. Franco, nato a Colle Val d'Elsa il 22 agosto 1933, nella sua qualità di Sindaco pro-tempore del Comune di Poggibonsi, in rappresentanza del Comune stesso, codice fiscale 00097460521, presso la cui sede per la carica è domiciliato, il quale interviene in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n° 46 del 22 febbraio 1982, controllata senza rilievi dalla Sezione Decentrata di Siena del Comitato Regionale di Controllo in seduta del 1° aprile 1982, con decisione n° 7038, che si allega in copia sotto la lettera "A";

DIRITTI DISEGNERIA  
Sull'originale L. 2.000 -  
Sul valore " 99.500 -  
Sulle copie " 99.500 -  
TOTALE DIR. RISC. L. -  
L'Economo Comunale  
*Araceli Gozzi*

Registrato a Poggibonsi il **27 AGO 1982**  
al N. **1438** Volume **12** Mod. **1**  
Esatte Lire **100.000**  
(L. **60.300**) di cui (Trascrizione L. **9**)  
I.N.V.I.M. E. e N. **9** Allegati **10.000**  
IL DIRETTORE  
(D. G. Todaro)





COMUNE DI POGGIBONSI  
C. M. S. P.  
11-11-81

2) Sig. S

ottobre 1932 e residente in Poggibonsi, Via Monte-  
bianco n° 2, nella sua qualità di Amministratore  
Unico e legale rappresentante della ditta

F.LLI , con Sede a Poggibonsi,  
Via Fiume n° 50, codice fiscale 00506320522;

3) Sig.ra , nata a Poggi-  
bonsi il 7 gennaio 1918 e residente in Poggibonsi,  
Via Martiri di Belfiore n° 12, codice fiscale PLC

Detti componenti, della cui identità personale e  
capacità giuridica io Ufficiale rogante sono certo,  
previa rinuncia di comune accordo tra di loro e con  
il mio consenso alla assistenza di testimoni,

P R E M E S S O .

-che il Comune di Poggibonsi ha adottato, con deli-  
berazione di Consiglio Comunale n° 21 del 20 gennaio  
1980, una variante al Piano Regolatore Generale;

-che tale variante è stata approvata dalla Giunta  
Regionale con deliberazione n° 13293 del 18 novem-  
bre 1981;

-che nelle previsioni del P.R.G. vigente è compresa

l'area di proprietà della ditta F.LLI S  
ZIONI e della Sig.ra ,  
con destina-  
zione di zona residenziale di espansione tipo C 2



e B 1 e parte con destinazione di strada e Verde Pubblico, con i seguenti indici edilizi:

Zona omogenea C 2:

- altezza massima degli edifici ml. 8,50 (vedi variante P.R.G.);
- indice fondiario mc/mq. 1,5;
- distanza minima fra edifici ml. 10,00;
- distanza minima dal confine laterale ml. 5,00;
- distanza minima dal confine posteriore ml. 8,00;
- distanza dalle strade ml. 7,50, per strade comprese fra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- distanza dalle strade ml. 5,00 per strade di ml. 7,00;
- parcheggi interni mq. 2,50/ab.;
- aree pubbliche primarie mq. 6,50/ab.;

Zona omogenea B 1 di saturazione:

- altezza massima degli edifici ml. 7,50;
- distanza minima dal confine laterale ml. 5,00;
- distanza minima dal confine posteriore ml. 6,00;
- distanza minima tra gli edifici ml. 10,00;
- rapporto di copertura 25%;
- densità fondiaria mc/mq. 1,5;

-che le aree della ditta lottizzante e stipulante sono più esattamente identificate al Catasto come segue, all'UTE di Siena, al Foglio 9 del Comune di Poggibonsi con il numero di Particella 21-22-23-25

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



26-27-28-565-566-568-569-29 e 38;

-che la ditta proprietaria ha richiesto l'autorizzazione a lottizzare a scopo edilizio l'area suddetta, per la superficie complessiva di mq. 20.776,11, oltre mq. 5.992,25 destinati dal P.R.G. a Verde Pubblico e mq. 781,03 a sede viaria, della Vicinale di Caterozzoli di cui si prevede l'ampliamento e che, a carico dell'istanza, la ditta ha presentato un progetto di lottizzazione, firmato dall'Arch. Arnaldo Belcastro di Firenze, e costituito dai seguenti elaborati:

-Elab. A - Relazione Generale;

-Elab. B - N.T.A. - Computo Metrico;

-Elab. C - Schema di Convenzione;

-TAV. 1 - Estratto di P.R.G. - Planimetria Catastale  
Conteggi Grafici - Elenco Proprietà;

-TAV. 2a- Stato Attuale, Sezioni e riferimenti fotografici;

-TAV. 2b- Documentazione Fotografica;

-TAV. 3 - Planimetria Generale e dei Vincoli, Conteggi Urbanistici;

-TAV. 4 - Proposta di Soluzione Planivolumetrico e Profili Regolatori, Rif. tipi Edilizi;

-TAV. 5 - Opere di Urbanizzazione: Schema della viabilità sezioni tipo - particolari costruttivi; fogne nere e meteoriche;



-TAV. 6 - Opere di Urbanizzazione: Distribuzione

ENEL, Illuminazione Pubblica;

-TAV. 7 - Opere di Urbanizzazione: Distribuzione SIP,

Distribuzione Gas Metano;

-TAV. 8 - Tipologie Edilizie.

-che il suddetto progetto è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica del Comune in data 7 gennaio 1982 e dalla Commissione Edilizia in data 18 maggio 1982 riportando il necessario parere favorevole e che con delibera n° 4380 del 19 aprile 1982 la Giunta Regionale, previo parere favorevole della C.R.T. del 5 aprile 1982, ha dato l'approvazione definitiva al progetto di lottizzazione;

-che il piano di lottizzazione che si vuole disciplinare è inserito nel P.P.A. del Comune di Poggibonsi, approvato con delibera n° 221 del 9 giugno 1982;

-che i sigg. lottizzanti ed il Comune di Poggibonsi intendono determinare convenzionalmente gli oneri e gli obblighi dei proprietari in adesione al disposto dell'art. 8 L. 6/8/67 n° 765, coordinando detta norma con le disposizioni di cui agli artt. 5 e 11 della L. 28 gennaio 1977 n° 10, nonché delle conseguenti disposizioni regionali, che pertanto, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione secondaria nonché l'eventuale incidenza dei costi di costruzione

*Handwritten signatures and notes on the right side of the page.*



se dovuti, si farà riferimento alle tabelle arametriche deliberate dall'Amministrazione Comunale ed in vi ore al momento del rilascio delle concessioni edilizie, restando inteso che l'urbanizzazione primaria (individuata dai progetti della lottizzazione nelle aree in color rosso della planimetria allegato "B") viene eseguita direttamente a cura e spese della ditta lottizzante;

Quanto sopra premesso, fra il Comune di Poggibonsi, in appresso convenzionalmente definito "Comune" e

in Macchi, in appresso definite

"Ditta lottizzante", si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1) - La Ditta lottizzante s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria nella misura e con la forma risultante dal progetto presentato alle tavole n° 5-6-7 sull'area contraddistinta con colore rosso nella planimetria allegato "B" che si considera parte essenziale e integrante della presente convenzione, ed in particolare la Ditta lottizzante, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga ai seguenti adempimenti:

a) cessione gratuita al Comune delle aree destinate a viabilità, ad opere di urbanizzazione primaria



in colore rosso e secondaria in colore bleu (quali risultano delineate nella planimetria allegato "B") per una superficie totale di mq. 12.527,28 così distinta:

-viabilità mq. 3.471,54;

-parcheggi mq. 694,76;

-verde di urbanizzazione primaria mq. 1.808,55;

-area di svincolo di P.R.G. mq. 297,68;

-area per depuratore mq. 262,50;

-verde di urbanizzazione secondaria mq. 5.992,25;

b) le opere di urbanizzazione primaria costituite da strade di lottizzazione, spazi pubblici di sosta e di parcheggio, fognature chiare e nere, rete idrica, rete di distribuzione elettrica, illuminazione, distribuzione telefonica, distribuzione del gas metano, dovranno essere realizzate secondo le modalità tecniche costruttive che dovranno risultare da un progetto esecutivo realizzante le modalità in uso presso il Comune di Poggibonsi da sottoporre a preventiva approvazione Comunale prima del loro inizio.

La Ditta proprietaria dovrà comunicare la data di inizio dei lavori nonché il nome del Direttore Tecnico dei lavori e quello dell'Impresa appaltatrice.

*Giuseppe De Santis*  
*Giuseppe De Santis*

Articolo 2) - La regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere accertata con collaudo da effettuarsi dall'Ufficio Tecnico del Comune, che con tale atto certificherà l'idoneità delle opere all'uso destinato.

Il collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale dovrà avvenire entro novanta (90) giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori e contestuale richiesta di collaudo da parte della Ditta proprietaria.

Dopo il positivo collaudo delle opere di urbanizzazione, entro novanta giorni, la Ditta proprietaria dovrà cedere al Comune le aree di urbanizzazione di cui all'art. 1 punto a) e le altre opere di urbanizzazione; la cessione avverrà con atto notarile ovvero rogito del Segretario Comunale, e, dalla data della cessione, le opere stesse saranno prese a carico dell'Amministrazione Comunale.

Fino alla data di cessione la manutenzione delle opere di urbanizzazione farà carico alla Ditta lottizzante.

Articolo 3) - L'esecuzione delle opere di urbanizzazione è prevista in due fasi, (come da disciplinare tecnico da allegare al progetto esecutivo di cui sopra). La prima fase è costituita dalla realiz-

zazione delle seguenti opere tecniche:

-realizzazione del corpo stradale con rilevati e

fondazione stradale;

-collettori fognari;

-rete principale di acquedotto;

-rete di distribuzione elettrica;

ed il collaudo provvisorio delle opere stesse sarà effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale, per idoneità provvisoria all'uso.

L'esecuzione delle opere previste nella seconda fase dovrà avvenire contemporaneamente alla esecuzione degli edifici, ed il suo completamento e relativo collaudo costituisce condizione per il rilascio della licenza di abitabilità degli edifici la cui concessione è avvenuta a norma del precedente articolo 2. La richiesta di concessione per il completamento delle opere di urbanizzazione dovrà comunque avvenire entro 10 anni dall'inizio della validità del P.P.A. ove viene compreso il P.P., salvo proroga per comprovate esigenze tecniche.

Articolo 4) - La utilizzazione edificatoria delle aree destinate espressamente a tale uso, potrà avvenire solo dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della prima fase. Tuttavia sarà facoltà della Ditta lottizzante richiedere ed



ottenere le singole concessioni per la costruzione dei singoli edifici previsti nel progetto di utilizzazione dell'area, previa garanzia, come sotto detto, al completamento delle opere della seconda fase. Il conseguimento delle singole concessioni edilizie per gli edifici previsti è subordinato comunque all'inizio dei lavori per le opere di urbanizzazione, ed al compimento della prima fase, ovvero alla stipulazione di una fidejussione per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione con un Istituto Bancario o Assicurativo a ciò abilitato, secondo le norme di legge.

Articolo 5) - A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, alla firma della presente convenzione la Ditta proprietaria dovrà costituire apposita fidejussione con Istituto Bancario o Società Assicuratrice, a ciò autorizzata a norma di legge.

Detta fidejussione dovrà essere stipulata a copertura dell'importo previsto per le opere di urbanizzazione come risultante dal capitolato di stima delle opere stesse, approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale allegato alle norme Tecniche di Attuazione e cioè di £. 437.973.000.= (quattrocentotrentasettemilioninovecentosettantatremila).

Detta fidejussione non potrà essere estinta senza il consenso dell'Amministrazione Comunale e comunque prima della ultimazione dei lavori.

Qualora comunque in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione l'importo della fidejussione non sia idoneo a garantire il completamento delle opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di chiedere una copertura fidejussoria integrativa.

Nel caso che la Ditta lottizzante non abbia provveduto entro il termine sopra richiamato alla ultimazione delle opere, il Comune, previa intimazione di un termine ulteriore di tre mesi, avrà facoltà di sostituirsi alla Ditta lottizzante per l'esecuzione d'ufficio delle opere stesse o del loro completamento, e di chiedere la corresponsione dell'importo garantito dalla fidejussione stipulata, senza pregiudizio della richiesta di maggiori oneri eventualmente derivanti.

#### Articolo 6) - Utilizzazione edilizia del lotto.

Il rilascio delle concessioni edilizie avverrà solo dopo la certificazione della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla prima fase, anche per comparti funzionali.

L'utilizzazione edilizia dei lotti dovrà avvenire

in conformità dei grafici di progetto di cui alle tavole n° 3-4-5 e secondo singoli progetti di costruzione da approvarsi preventivamente dal Comune e soggetti alle condizioni contenute nelle relative concessioni edilizie.

Non sarà consentita la costruzione di edifici nei quali altezza, distanza dai confini, volume e destinazione di uso siano contrastanti con quanto previsto nel piano di lottizzazione.

Per soluzioni volumetriche complessivamente diverse dalle tipologie previste, il Comune, ove lo ritenga opportuno, potrà chiedere la presentazione della soluzione architettonica e volumetrica dell'intero isolato interessato.

Articolo 7) - La Ditta lottizzante e stipulante si obbliga a introdurre le norme e le prescrizioni contenute nella presente convenzione negli atti di vendita parziale di lotti edificabili compresi nella area.

Comunque le obbligazioni assunte con la presente convenzione faranno carico a titolo solidale a tutti gli aventi causa della Ditta lottizzante.

Le concessioni a costruire i singoli edifici saranno consentite alle condizioni e con gli oneri di legge vigenti al momento, che ad oggi e salvo una

diversa normativa, sono determinati dalle deliberazioni di Consiglio Comunale n° 316 del 17 ottobre 1977, n° 381 del 9 dicembre 1977, n° 48 del 28 febbraio 1978 e n° 117 del 15 maggio 1978, che rapportati alla volumetria consentita assommano a £. 186.282.660.=

Articolo 8) - La Ditta lottizzante si impegna, previo apposito atto di convenzione, alla realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione secondaria necessarie alla zona (quali collettori ed altro) all'interno del P.P. a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione.

Articolo 9) - La Ditta lottizzante si obbliga ad introdurre le norme e prescrizioni contenute nella presente convenzione nei rogiti di vendita delle aree oggetto della lottizzazione di cui trattasi.

In ogni caso, per eventuali inadempienze, la Ditta lottizzante è ritenuta solidamente corresponsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

Gli aventi causa delle proprietà richiedenti, a qualunque titolo, dovranno, entro sei mesi dal trasferimento, renderne edotta l'Amministrazione Comunale indicando il proprio domicilio.

Qualora il trapasso di proprietà avvenga "inter vivos" tale obbligo spetterà anche all'alienante.

Le spese di registrazione e di trascrizione per quanto riguarda la cessione di aree a titolo gratuito saranno assunte dal Comune che richiederà l'applicazione dei benefici fiscali di cui alla legge 28 giugno 1943 n° 666, oltre l'applicazione di eventuali successivi benefici più favorevoli.

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente conseguenziale, presente e futura, comprese quelle di una copia dell'atto stesso e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a totale carico della Ditta lottizzante.

Il rappresentante del Comune prende atto delle obbligazioni come sopra descritte assunte dai sigg.ri proprietari lottizzanti e dichiara che, dopo la produzione al Comune della copia autentica delle presente convenzione debitamente registrata e trascritta a cura della Ditta lottizzante di cui trattasi, quest'ultima si riterrà approvata a tutti gli effetti.

L'autorizzazione a lottizzare si intende rilasciata facendo salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dalla parte richiedente che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo, e con l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventuali derivanti dall'esecuzione e

dalla presenza delle opere promosse.

Le parti rinunciano alla ipoteca legale esonerando il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari di Siena da ogni responsabilità al riguardo.

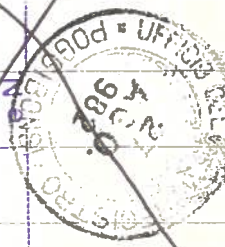
Richiesto io Segretario rogante ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti ad alta ed intelligibile voce ed essi dichiarano che il medesimo è conforme alla loro volontà. Detto atto dattiloscritto da persona di mia fiducia consta di n° 4 fogli di carta bollata occupati per n° 14 facciate intere e fin qui nella quindicesima facciata, pertanto viene sottoscritto dalle parti, come da me rogante.

<sup>A</sup> dele parole incasellate e adde: "" PLC RNT 18A47 G752I""

Una postilla approvata.

*Scrittura  
per l'atto  
L'originale tenuto in archivio  
Giovanni...*

Registrato a Poggibonsi il **27 AGO. 1982**  
al N. \_\_\_\_\_ Volume \_\_\_\_\_ Mod. \_\_\_\_\_  
Esatte Lire \_\_\_\_\_  
(L. \_\_\_\_\_) di cui (Trascrizione L. \_\_\_\_\_) Allegati £ \_\_\_\_\_  
I.N.V.I.M. £ \_\_\_\_\_  
IL DIRETTORE  
(Dr. G. Todaro)



Prot. n. 14904 del 13 AGO. 1982  
CONTROLLATO SENZA RILIEVI  
della Sezione Localizzata di Siena del  
Comitato Regionale di Controllo della  
Toscana, in seduta del 12 AGO. 1982  
con numero 16561.

IL PRESIDENTE s.f.  
*Angiolini*  
*Stupacich*



Registrato a Poggibonsi il 27 AGO. 1982  
al N. 1438 Volume 112 Mod. I  
Esatte Lire Ventimila  
(L. 20.000) di cui (Trascrizione L. -)  
(N.V.I.M. £ per e N. 1 Allegato £ -)

IL DIRETTORE  
(Dr. G. Todaro)

*Giordano*



ESTRATTO DI LOTTIZZAZIONE

Scala 1:1000

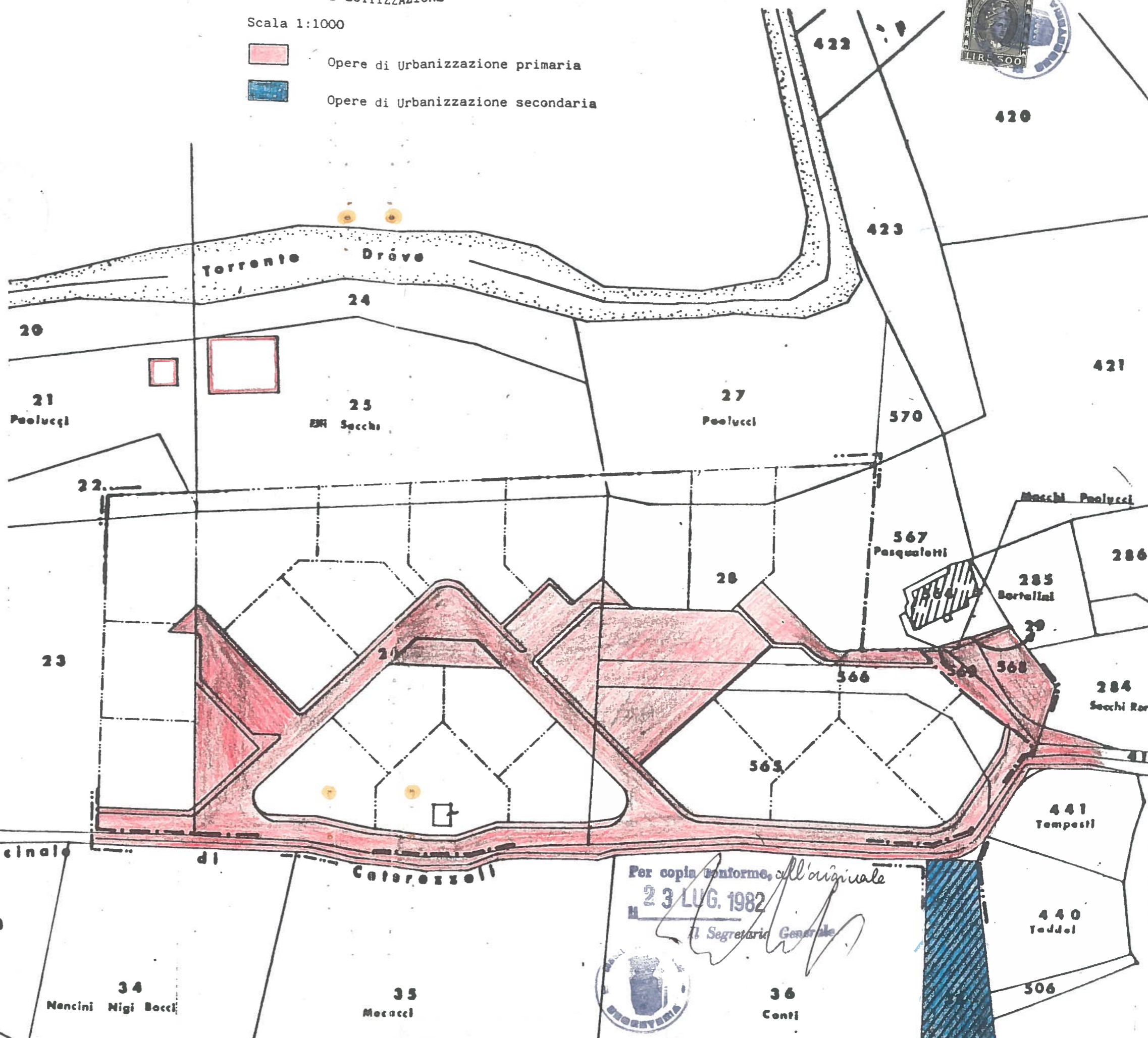
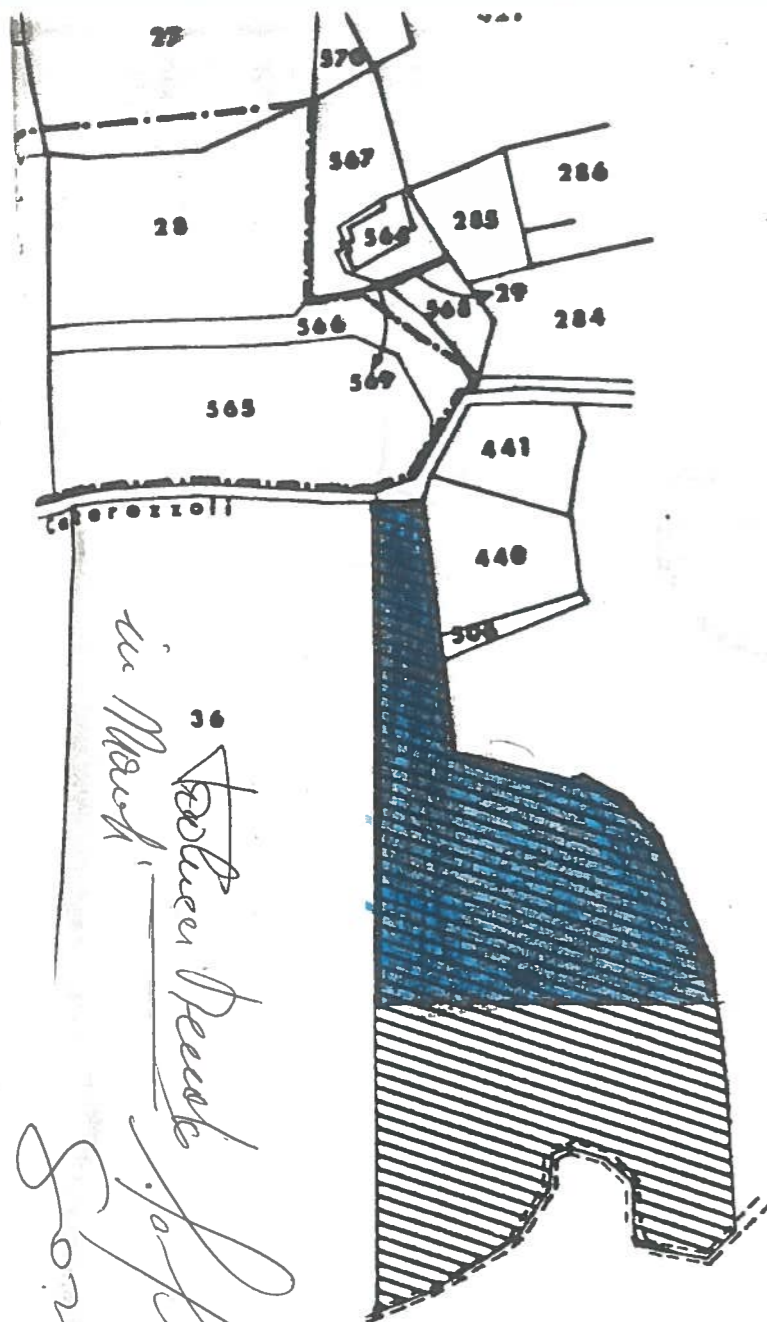


Opere di Urbanizzazione primaria



Opere di Urbanizzazione secondaria

ALLEGATO **AB** ALLO SCHEMA DI CONVENZIONE



ESTRATTO CATASTALE  
Scala 1:2000

Per copia conforme, all'originale  
23 LUG. 1982  
Il Segretario Generale







COPIA  
**COMUNE DI POGGIBONSI**  
 003456 - 2 APR. 82  
 CAT. .... CLASS. ....

# COMUNE DI POGGIBONSI

Provincia di Siena

*Allegato "A"*

## Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

SESSIONE STRA ORDINARIA

Seduta del **22/2/1982**

**PUBBLICA  
 SEGRETA**

Verbale N. **45**

**OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE IN LOCALITA' CATEROZZOLI - APPROVAZIONE**

L'anno millenovecentottantadue (1982) addi ventidue del mese di febbraio alle ore 18 in Poggibonsi e nella civica sede.

Convocato nelle forme prescritte dalla legge comunale e provinciale si è riunito il Consiglio comunale in prima convocazione. Fatto l'appello nominale risultano:

**P R E S E N T I**

COZZI Franco - Sindaco  
 CAPPELLINI Alino  
 CARDINALI Viviana  
 CECCHERINI Fabio  
 FABIANI Fabrizio  
 FOSCELLI Roberto  
 GENTILINI Marcello  
 GIANNINI Nello  
 GIOMBOLINI Sergio  
 MARCHETTI MARINO  
 MARTINI Massimo  
 MUGHAINI ANTONIO  
 PILATO Vitantonio  
 PROVVEDI Franco  
 RUCI Flavio  
 Presenti n. 24

RUCI Germano  
 RUCI Loto  
 SALVINI Gabriella in Vanna  
 TANGI Armando  
 VITI Renato  
 BECATELLI Mario  
 BURRESI Pietro  
 DONZELLI Claudio  
 MARLITI Antonio

**A S S E N T I**  
 BARTALESI Franco  
 GAGLIANO Salvatore  
 BECATELLI Giancarlo  
 BURRESI Franco  
 MARRUCCHESSI Paolo  
 DANIELLI Argento

Assiste il Segretario Generale dott. Gennaro Cortazzo  
 Assume la presidenza il Sig. Cozzi Franco, il quale constatato legale il numero degli intervenuti dichiara aperta la seduta e nomina scrutatori i Sigg. PROVVEDI Franco - DONZELLI Claudio - MARLITI Antonio.-



Visto: all'Ufficio

per l'esecuzione  
 IL SEGRETARIO GENERALE

Il P.R.G. opportunamente variato con deliberazione consiliare n. 21 del 20/1/1980, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 13.293 del 18/11/1981 e resa esecutiva ai sensi e per gli effetti di legge n. 62 del 10/2/1953, art. 45, prevede per le zone interessate dal presente intervento "Zona residenziale "C 2". L'area impegnata dal piano è al margine di una zona residenziale ormai satura, costituita da edifici singoli mono e bifamiliari insediati sulla viabilità di Via Monte Rosa, Via Montebianco Via Monte Carvino e Via Monte Amata che ne hanno caratterizzato lo sviluppo.

All'art. 21 punto "B" delle norme tecniche di attuazione sono previste le possibilità operative degli interventi e nel caso specifico è prevista la lottizzazione.

Il progetto in argomento, redatto dal Dott. Arch. Arnaldo Negcastro di Firenze, è già stato esaminato ed approvato ad unanimità dalla Commissione urbanistica nella seduta del 7/1/1982. Il Consiglio di quartiere nell'esprimere il proprio parere favorevole nella seduta del 22/1/1982 precisa che l'area destinata a verde, prevista in cessione al Comune, debba essere attrezzata a cura dei lottizzanti.

E' da chiarire che l'area in argomento viene ceduta a scoppio degli oneri di urbanizzazione secondaria, e quindi, nel caso che debba essere attrezzata dai lottizzanti, l'onere relativo sarebbe comunque a carico del Comune.

E' da precisare infine che il P.R.G. prevede nella zona l'ampliamento degli impianti sportivi e quindi l'area di cui tratta si può andare a far parte del programma di previsione del P.R.G. Il parere favorevole espresso dalla Commissione urbanistica e dal Consiglio di quartiere ha tenuto conto di quanto disposto dal D.M. sugli standard urbanistici, dalle N.T.A. di P.R.G. e dalle deliberazioni di C.C. n. 76 del 1974.

La scelta urbanistica risulta valida e ben articolata per la zona da lottizzare.

Il progetto di lottizzazione si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione generale;
- N.T.A. - Computo metrico;
- Schema di Convenzione;
- Estratto P.R.G. con planimetrie catastali ecc.;
- Stato attuale, sezioni e riferimenti fotografici;
- Documenti fotografici;
- Planimetria generale;
- Proposta di soluzione plani-volumetrico;
- Opere di urbanizzazione;
- Tipologie edilizie.

Lo schema di convenzione è stato redatto in stretta osservanza di quanto disposto dalla deliberazione consiliare n. 76/1974 e successive modificazioni introdotte nel regime legislativo della legge 10/77 (sulla base di ciò che si è ritenuto conveniente sia operativamente che economicamente, porre a carico dei lottizzanti, l'esecuzione di tutti i lavori di urbanizzazione primaria); Da una serie di analisi e valutazioni, si può affermare con certezza che il progetto presentato è corrispondente, in tutti i suoi elaborati, alle norme di legge ed alle previsioni del P.R.G. che la soluzione progettata è valida da ogni punto di vista e

Tutte ciò premesse si sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale la seguente proposta:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione che precede e che si intende far parte integrante del presente provvedimento;

Visto il Piano di Lottizzazione residenziale in Poggibonsi, Loc. Caterozzoli, redatto dal Dott. Arch. Arnaldo Belcastro di Firenze;  
Dato atto che il progetto ha riportato il parere favorevole della Commissione Urbanistica e del Consiglio di quartiere interessato;  
Visto lo schema di convenzione predisposto dai lottizzanti, previa intesa con la Segreteria del Comune e con l'Ufficio Tecnico comunale  
Accertato che il predetto schema di convenzione rispetta quanto disposto con la deliberazione di C.C. n. 76/74 e le successive modificazioni introdotte dalle disposizioni legislative vigenti;

D E L L I B E R A  
\*\*\*\*\*

- 1) - di approvare il progetto di lottizzazione residenziale in Poggibonsi Loc. Caterozzoli, redatto dal Dr. Arch. Arnaldo Belcastro di Firenze per conto dei proprietari interessati;
- 2) - di approvare lo schema di convenzione, che allegato al presente provvedimento ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- 3) - di autorizzare il Sindaco a sottoscrivere l'atto definitivo di convenzione che regola i rapporti fra il Comune ed i lottizzanti;
- 4) } di rimettere gli elaborati tecnici delle lottizzazioni in argomento alla Regione Toscana per la necessaria approvazione.

La Giunta Municipale

DISCUSSIONE: Nessuna

VOTAZIONE: Consiglieri presenti e votanti, N. 24 - favorevoli 24  
Contrari nessuno.

Il SINDACO-PRESIDENTE; in base al risultato della votazione dichiara che la proposta è approvata all'unanimità.

Registrato a Poggibonsi il 27 AGO. 1982  
al N. 438 Volume 119 Mod. I  
Esatto Lire Ventimila  
(L. 20.000) di cui (Trascrizione L. -)  
I.N.V.I.M. £ 100 e N. 1 Allegato £

IL DIRETTORE  
(Dr. G. Todaro)



*[Handwritten signature]*

Così deliberato nel giorno, mese ed anno di cui sopra.

IL PRESIDENTE

f.to F. Gozzi

IL CONSIGLIERE ANZIANO

M. Gentilini

f.to

IL SEGRETARIO GENERALE

Dr. G. Cortazzo

f.to

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio il giorno senza opposizioni.

Li

IL SEGRETARIO GENERALE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio il 11 MAR. 1982 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3 Legge 9 giugno 1947, n. 530.

Li 11 MAR. 1982

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dr. G. Cortazzo

È copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Li 11 MAR. 1982

Visto: IL SINDACO



IL SEGRETARIO GENERALE

PROT. N. 5790 del 2 APR. 1982

LA SEZIONE DECENTRATA DI SIENA DEL COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO SUGLI ATTI DEGLI ENTI LOCALI, nella seduta del 1 APR. 1982 ha espresso la seguente decisione: N. 7038

CONTROLLATA SENZA RILIEVI

per quanto di competenza

Per copia conforme all'originale

23 LUG. 1982

Il Segretario Generale



IL PRESIDENTE (Ilia Coppi)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data

non essendo pervenuti reclami od opposizioni ed in seguito all'adempimento delle prescrizioni degli artt. 59 e 60 della Legge 10-2-1953, n. 62, e visto regionale di ricevuta in data

Poggibonsi, addì

IL SEGRETARIO GENERALE



# COMUNE DI POGGIBONSI

Piazza Cavour, n. 2  
53036 POGGIBONSI  
codice fiscale 00097460521

Tel. 0577 / 986.1  
e-mail: [qualitaurbana@comune.poggibonsi.si.it](mailto:qualitaurbana@comune.poggibonsi.si.it)  
pec: [comune.poggibonsi@postacert.toscana.it](mailto:comune.poggibonsi@postacert.toscana.it)

## SETTORE GESTIONE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

*Imposta di bollo  
assolta ai sensi  
dell'art.3 D.M. 10/11/2011*

*Bollo nr.: 01201024404722  
(Autocert. del: 31/01/2023)*

### IL DIRIGENTE

Vista la richiesta presentata per PEC in data 31/01/2023 (prot. n. 04050 del 01/02/2023) dall'Arch. Sandro SENNI, residente/con sede in SIENA - Via Camollia n.96, in qualità di Tecnico incaricato dal Tribunale di Siena;  
Visto il Piano Operativo e le relative N.T.A.;  
Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 25/01/2023 con la quale è stata adottata la Variante n. 4 al Piano Operativo;  
Visto l'art.18 della Legge 28.2.85 n. 47;  
Visto l'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;  
Visto l'art. 107 del D. Lgs. 267/2000;  
Richiamato il provvedimento n.100 del 24/07/2020 del Sindaco con cui viene affidata al sottoscritto la direzione del Settore Gestione e Pianificazione del Territorio;

### CERTIFICA

È l'area posta in questo Comune, distinta al **CATASTO TERRENI** come segue:

- Foglio n. **8** - Particelle n. **57, 149, 154, 157**;
- Foglio n. **9** - Particelle n. **616, 617, 618, 619, 719, 1046**;
- Foglio n. **10** - Particelle n. **81, 252, 253, 337**;
- Foglio n. **19** - Particelle n. **24, 1021, 1022, 1023**;
- Foglio n. **21** - Particelle n. **512, 668, 2068, 2725, 3053, 3101**;
- Foglio n. **35** - Particelle n. **450, 818**;
- Foglio n. **67** - Particella n. **15**;

ha la seguente destinazione urbanistica:

#### FOGLIO n.8, PLLA n.57

- Area di pertinenza di edifici del territorio rurale (corrispondente alla zona omogenea "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444) disciplinata dall'art. 50 delle N.T.A. del Piano Operativo.  
Gli edifici o edificati minori che insistono sull'area sono disciplinati dagli artt. 36 e 37, dalle norme di cui al TITOLO IV, CAPO III, delle N.T.A., nonché dalle disposizioni che conseguono alla classificazione puntuale degli edifici di cui all' "Allegato IV - Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio rurale" - **Numero Scheda Territorio Rurale: 6 (totalmente)**.
- Area di pertinenza di "Aggregato" disciplinato dall'art.35 delle N.T.A. del Piano Operativo, nonché alla disciplina del vigente Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Siena (**totalmente**).

#### FOGLIO n.8, PLLA n.149

- Area di pertinenza di edifici del territorio rurale (corrispondente alla zona omogenea "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444) disciplinata dall'art. 50 delle N.T.A. del Piano Operativo.  
Gli edifici o edificati minori che insistono sull'area sono disciplinati dagli artt. 36 e 37, dalle norme di cui al TITOLO IV, CAPO III, delle N.T.A., nonché dalle disposizioni che conseguono alla classificazione puntuale degli edifici di cui all' "Allegato IV - Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio rurale" - **Numero Scheda Territorio Rurale: 6 (parzialmente - c.ca 93 %)**.
- Area che appartiene alla "Viabilità esistente" (extraurbana), corrispondente alla zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 38 "Sistemi Infrastrutturali e Tecnologici - Infrastrutture viarie, mobilità ed accessibilità, aree di sosta e parcheggi" delle N.T.A. del Piano Operativo (**parzialmente - c.ca 7 %**).

U

Comune di Poggibonsi

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Prot. n. 04050 del 01/02/2023  
Foglio n. 8 - Particelle n. 57, 149, 154, 157  
Foglio n. 9 - Particelle n. 616, 617, 618, 619, 719, 1046  
Foglio n. 10 - Particelle n. 81, 252, 253, 337  
Foglio n. 19 - Particelle n. 24, 1021, 1022, 1023  
Foglio n. 21 - Particelle n. 512, 668, 2068, 2725, 3053, 3101  
Foglio n. 35 - Particelle n. 450, 818  
Foglio n. 67 - Particella n. 15

- Area di pertinenza di "Aggregato" disciplinato dall'art.35 delle N.T.A. del Piano Operativo, nonché alla disciplina del vigente Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Siena (**totalmente**).

#### **FOGLIO n.8, P.LLA n.154**

- Area di pertinenza di edifici del territorio rurale (corrispondente alla zona omogenea "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444) disciplinata dall'art. 50 delle N.T.A. del Piano Operativo.  
Gli edifici o edificati minori che insistono sull'area sono disciplinati dagli artt. 36 e 37, dalle norme di cui al TITOLO IV, CAPO III, delle N.T.A., nonché dalle disposizioni che conseguono alla classificazione puntuale degli edifici di cui all' "Allegato IV - Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio rurale" - *Numero Scheda Territorio Rurale: 6 (parzialmente - c.ca 80 %)*.
- Area che appartiene alla "Viabilità esistente" (extraurbana), corrispondente alla zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 38 "Sistemi Infrastrutturali e Tecnologici - Infrastrutture viarie, mobilità ed accessibilità, aree di sosta e parcheggi" delle N.T.A. del Piano Operativo (**parzialmente - c.ca 20 %**).
- Area di pertinenza di "Aggregato" disciplinato dall'art.35 delle N.T.A. del Piano Operativo, nonché alla disciplina del vigente Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Siena (**totalmente**).

#### **FOGLIO n.8, P.LLA n.157**

- Area di pertinenza di edifici del territorio rurale (corrispondente alla zona omogenea "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444) disciplinata dall'art. 50 delle N.T.A. del Piano Operativo.  
Gli edifici o edificati minori che insistono sull'area sono disciplinati dagli artt. 36 e 37, dalle norme di cui al TITOLO IV, CAPO III, delle N.T.A., nonché dalle disposizioni che conseguono alla classificazione puntuale degli edifici di cui all' "Allegato IV - Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio rurale" - *Numero Scheda Territorio Rurale: 6 (parzialmente - c.ca 90 %)*.
- Area che appartiene alla "Viabilità esistente" (extraurbana), corrispondente alla zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 38 "Sistemi Infrastrutturali e Tecnologici - Infrastrutture viarie, mobilità ed accessibilità, aree di sosta e parcheggi" delle N.T.A. del Piano Operativo (**parzialmente - c.ca 10 %**).
- Area di pertinenza di "Aggregato" disciplinato dall'art.35 delle N.T.A. del Piano Operativo, nonché alla disciplina del vigente Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Siena (**totalmente**).

#### **FOGLIO n.9, P.LLA n.616**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 1-Poggibonsi (**totalmente**).
- Area interna al Centro Abitato come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo (**totalmente**).
- "Area a verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard", corrispondente alla zona omogenea "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del Piano Operativo (**parzialmente - c.ca 82 %**).
- "Edificato collinare di formazione recente", disciplinata dall'art.24 delle N.T.A. del Piano Operativo, corrispondente alla zona omogenea "B" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968 (**parzialmente - c.ca 18 %**).

#### **FOGLIO n.9, P.LLA n.617**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 1-Poggibonsi (**totalmente**).
- Area interna al Centro Abitato come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo (**totalmente**).
- "Area a verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard", corrispondente alla zona omogenea "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del Piano Operativo (**totalmente**).

#### **FOGLIO n.9, P.LLA n.618**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 1-Poggibonsi (**totalmente**).
- Area interna al Centro Abitato come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo (**totalmente**).
- "Area a verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard", corrispondente alla zona omogenea "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del Piano Operativo (**totalmente**).

#### **FOGLIO n.9, P.LLA n.619**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 1-Poggibonsi (**totalmente**).
- Area interna al Centro Abitato come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo (**totalmente**).
- "Area a verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard", corrispondente alla zona omogenea "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del Piano Operativo (**totalmente**).

#### **FOGLIO n.9, P.LLA n.719**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 1-Poggibonsi **(totalmente)**.
- Area interna al Centro Abitato come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo **(totalmente)**.
- "Edificato collinare di formazione recente", disciplinata dall'art.24 delle N.T.A. del Piano Operativo, corrispondente alla zona omogenea "B" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968 **(parzialmente – c.ca 91 %)**.
- Area che appartiene alla "Viabilità esistente" (urbana), corrispondente alla zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 38 "Sistemi Infrastrutturali e Tecnologici - Infrastrutture viarie, mobilità ed accessibilità, aree di sosta e parcheggi" delle N.T.A. del Piano Operativo **(parzialmente – c.ca 9 %)**.

#### **FOGLIO n.9, P.LLA n.1046**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 1-Poggibonsi **(totalmente)**.
- Area interna al Centro Abitato come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo **(totalmente)**.
- "Area a verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard", corrispondente alla zona omogenea "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del Piano Operativo **(parzialmente – c.ca 82 %)**.
- Area che appartiene alla "Viabilità esistente" (urbana), corrispondente alla zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 38 "Sistemi Infrastrutturali e Tecnologici - Infrastrutture viarie, mobilità ed accessibilità, aree di sosta e parcheggi" delle N.T.A. del Piano Operativo **(parzialmente – c.ca 14 %)**.
- "Verde pubblico attrezzato", corrispondente alla zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 27 - Spazi e servizi di interesse collettivo - delle N.T.A. del Piano Operativo **(parzialmente – c.ca 4 %)**.

#### **FOGLIO n.10, P.LLA n.81**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 1-Poggibonsi **(totalmente)**.
- Area interna al Centro Abitato come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo **(totalmente)**.
- "Edificato collinare di formazione recente", disciplinata dall'art.24 delle N.T.A. del Piano Operativo, corrispondente alla zona omogenea "B" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968 **(parzialmente – c.ca 99 %)**.
- Area che appartiene alla "Viabilità esistente" (urbana), corrispondente alla zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 38 "Sistemi Infrastrutturali e Tecnologici - Infrastrutture viarie, mobilità ed accessibilità, aree di sosta e parcheggi" delle N.T.A. del Piano Operativo **(parzialmente – c.ca 1 %)**.

#### **FOGLIO n.10, P.LLA n.252**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 1-Poggibonsi **(totalmente)**.
- Area interna al Centro Abitato come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo **(totalmente)**.
- "Area a verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard", corrispondente alla zona omogenea "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del Piano Operativo **(parzialmente – c.ca 97 %)**.
- "Edificato collinare di formazione recente", disciplinata dall'art.24 delle N.T.A. del Piano Operativo, corrispondente alla zona omogenea "B" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968 **(parzialmente – c.ca 3 %)**.

#### **FOGLIO n.10, P.LLA n.253**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 1-Poggibonsi **(totalmente)**.
- Area interna al Centro Abitato come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo **(totalmente)**.
- "Area a verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard", corrispondente alla zona omogenea "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del Piano Operativo **(parzialmente – c.ca 96 %)**.
- "Edificato collinare di formazione recente", disciplinata dall'art.24 delle N.T.A. del Piano Operativo, corrispondente alla zona omogenea "B" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968 **(parzialmente – c.ca 4 %)**.

#### **FOGLIO n.10, P.LLA n.337**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 1-Poggibonsi **(totalmente)**.
- Area interna al Centro Abitato come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo **(totalmente)**.
- "Edificato collinare di formazione recente", disciplinata dall'art.24 delle N.T.A. del Piano Operativo, corrispondente alla zona omogenea "B" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968 **(parzialmente – c.ca 53 %)**.
- "Area a verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard", corrispondente alla zona omogenea "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del Piano Operativo **(parzialmente – c.ca 47 %)**.

#### **FOGLIO n.19, PLLA n.24**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 2-Foci-Lame (**parzialmente – c.ca 75 %**).
- "Area a verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard", corrispondente alla zona omogenea "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del Piano Operativo (**parzialmente – c.ca 75 %**).
- Secondo le tavole del Piano Operativo, una porzione della particella ricade nell'alveo di un corso d'acqua. Tale area è pertanto tutelata e disciplinata da norme sovraordinate statali e regionali (**parzialmente – c.ca 20 %**).
- Area a funzione agricola appartenente al "Sistema della Struttura agro-forestale", classificata come zona omogenea "E" del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dagli artt. da 41 a 49 - delle N.T.A. del Piano Operativo (**parzialmente – c.ca 5 %**).

#### **FOGLIO n.19, PLLA n.1021**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 2-Foci-Lame (**totalmente**).
- Area interna al Centro Abitato come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo (**parzialmente – c.ca 1 %**).
- "Area a verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard", corrispondente alla zona omogenea "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del Piano Operativo (**parzialmente – c.ca 99 %**).
- "Tessuto produttivo consolidato", corrispondente alla zona omogenea "D" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968, disciplinata dall'art.30 delle N.T.A. del Piano Operativo. Ai sensi dell'art.95 - commi 9, 10 e 11 - della L.R. n.65/2014, qualora alla data del 14/11/2024 (5 anni dalla data di entrata in vigore del P.O.) non siano stati rilasciati i relativi titoli edilizi perdono efficacia le previsioni di "nuova edificazione" nei lotti liberi (**parzialmente – c.ca 1 %**).

#### **FOGLIO n.19, PLLA n.1022**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 2-Foci-Lame (**totalmente**).
- "Area a verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard", corrispondente alla zona omogenea "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del Piano Operativo (**totalmente**).

#### **FOGLIO n.19, PLLA n.1023**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 2-Foci-Lame (**totalmente**).
- "Area a verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard", corrispondente alla zona omogenea "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del Piano Operativo (**totalmente**).

#### **FOGLIO n.21, PLLA n.512**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 1-Poggibonsi (**totalmente**).
- Area interna al Centro Abitato come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo (**totalmente**).
- "Aree miste urbane di riqualificazione", corrispondente alla zona omogenea "B" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968, disciplinata dagli artt. 14, 25 e dal "Titolo V" delle N.T.A. del Piano Operativo nonché dalla specifica Scheda Norma del comparto di appartenenza, di cui all' "Allegato I" - *Comparto oggetto di scheda norma: 1\_AR9 (parzialmente – c.ca 99 %)*.
- Area che appartiene alla "Viabilità esistente" (urbana), corrispondente alla zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 38 "Sistemi Infrastrutturali e Tecnologici - Infrastrutture viarie, mobilità ed accessibilità, aree di sosta e parcheggi" delle N.T.A. del Piano Operativo (**parzialmente – c.ca 1 %**).
- La particella è interessata da un percorso ciclo pedonale potenziale di cui all'art. 38 - comma 4, delle N.T.A. del Piano Operativo.

#### **FOGLIO n.21, PLLA n.668**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 1-Poggibonsi (**totalmente**).
- Area interna al Centro Abitato come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo (**totalmente**).
- "Aree miste urbane di riqualificazione", corrispondente alla zona omogenea "B" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968, disciplinata dagli artt. 14, 25 e dal "Titolo V" delle N.T.A. del Piano Operativo nonché dalla specifica Scheda Norma del comparto di appartenenza, di cui all' "Allegato I" - *Comparto oggetto di scheda norma: 1\_AR9 (parzialmente – c.ca 96 %)*.
- Area che appartiene alla "Viabilità esistente" (urbana), corrispondente alla zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 38 "Sistemi Infrastrutturali e Tecnologici - Infrastrutture viarie, mobilità ed accessibilità, aree di sosta e parcheggi" delle N.T.A. del Piano Operativo (**parzialmente – c.ca 4 %**).
- La particella è interessata da un percorso ciclo pedonale potenziale di cui all'art. 38 - comma 4, delle N.T.A. del Piano Operativo.

#### **FOGLIO n.21, PLLA n.2068**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 1-Poggibonsi



**(totalmente).**

- Area interna al Centro Abitato come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo **(totalmente)**.
- "Edificato collinare di formazione recente", disciplinata dall'art.24 delle N.T.A. del Piano Operativo, corrispondente alla zona omogenea "B" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968 **(totalmente)**.

#### **FOGLIO n.21, P.LLA n.2725**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 1-Poggibonsi **(totalmente)**.
- Area interna al Centro Abitato come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo **(totalmente)**.
- "Tessuto urbano di formazione recente", disciplinata dall'art.23 delle N.T.A. del Piano Operativo, corrispondente alla zona omogenea "B" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968 **(totalmente)**.

#### **FOGLIO n.21, P.LLA n.3053**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 1-Poggibonsi **(totalmente)**.
- Area interna al Centro Abitato come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo **(totalmente)**.
- "Tessuto urbano di formazione recente", disciplinata dall'art.23 delle N.T.A. del Piano Operativo, corrispondente alla zona omogenea "B" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968 **(parzialmente – c.ca 95 %)**.
- "Verde pubblico attrezzato", corrispondente alla zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 27 - Spazi e servizi di interesse collettivo - delle N.T.A. del Piano Operativo **(parzialmente – c.ca 5 %)**.

#### **FOGLIO n.21, P.LLA n.3101**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 1-Poggibonsi **(totalmente)**.
- Area interna al Centro Abitato come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo **(totalmente)**.
- "Tessuto urbano di formazione recente", disciplinata dall'art.23 delle N.T.A. del Piano Operativo, corrispondente alla zona omogenea "B" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968 **(totalmente)**.

#### **FOGLIO n.35, P.LLA n.450**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 1-Poggibonsi **(totalmente)**.
- Area interna al Centro Abitato come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo **(totalmente)**.
- "Tessuto urbano di formazione recente", disciplinata dall'art.23 delle N.T.A. del Piano Operativo, corrispondente alla zona omogenea "B" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968 **(parzialmente – c.ca 94 %)**.
- Area che appartiene alla "Viabilità esistente" (urbana), corrispondente alla zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dall'art. 38 "Sistemi Infrastrutturali e Tecnologici - Infrastrutture viarie, mobilità ed accessibilità, aree di sosta e parcheggi" delle N.T.A. del Piano Operativo **(parzialmente – c.ca 6 %)**.

Inoltre:

- Sull'area insistono immobili classificati come "Edilizia di intasamento" come disciplinati dagli artt. 22, 23 e 24 delle N.T.A. **(parzialmente – c.ca 2 %)**.

#### **FOGLIO n.35, P.LLA n.818**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 1-Poggibonsi **(totalmente)**.
- "Parchi urbani e territoriali", disciplinata dall'art.28 delle N.T.A. del Piano Operativo, corrispondente alla zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968 **(totalmente)**.
- "Area di pertinenza paesistico-ecologico-ambientale di Bene Storico Architettonico" (B.S.A.), disciplinata dall'art. 55 delle N.T.A. del Piano Operativo **(totalmente)**.

#### **FOGLIO n.67, P.LLA n.15**

- Area interna al "Territorio Urbanizzato" come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo - UTOE : 6-Staggia Senese **(totalmente)**.
- Area interna al Centro Abitato come definito all'art. 9 delle N.T.A. del Piano Operativo **(totalmente)**.
- "Tessuto urbano di formazione recente", disciplinata dall'art.23 delle N.T.A. del Piano Operativo, corrispondente alla zona omogenea "B" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968 **(parzialmente – c.ca 94 %)**.
- "Area a verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard", corrispondente alla zona omogenea "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, disciplinata dagli artt. 29 e 59 delle N.T.A. del Piano Operativo nonché dalla specifica Scheda Norma del comparto di appartenenza, di cui all' "Allegato I" **(parzialmente – c.ca 6 %)**.
- "Area di pertinenza paesistico-ecologico-ambientale di Bene Storico Architettonico" (B.S.A.), disciplinata dall'art. 55 delle N.T.A. del Piano Operativo **(totalmente)**.

*Si informa che:*

- con Delibera n. 4 del 25/01/2023 è stata "adottata" dal Consiglio Comunale la "Variante n.4 – Normativa" al Piano Operativo. Su tali aree pertanto, con riferimento alle norme adottate, vigono le misure di salvaguardia di cui all'art.103 della LR 65/2014;  
- il presente documento attesta esclusivamente la destinazione urbanistica stabilita dal Piano Operativo e non entra in merito alla presenza o meno di Vincoli sovraordinati, zone di rispetto o altre tutele presenti sulle aree oggetto di certificazione;  
- il confronto fra la cartografia del Piano Operativo e quella catastale avviene tramite intersezione geografica con strumenti informatici che operano in ambiente G.I.S. (Geographic Information System). Le cartografie del Piano Operativo e quella catastale sono elaborate facendo riferimento a sistemi di coordinate geografiche tra loro diversi (Gauss-Boaga e Cassini-Soldner). Per operare l'intersezione fra le due diverse fattispecie di mappe viene quindi fatto ricorso ad algoritmi matematici che tendono a ridurre, per quanto possibile, eventuali errori di sovrapposizione geografica tra i due diversi sistemi cartografici;  
- ai sensi e per gli effetti del d.P.R. 445/2000 (art.40), così come modificato dalla L.183/2011, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, fatti salvi i casi in cui il rilascio del certificato è previsto per legge.

Poggibonsi, 8 febbraio 2023

**SETTORE GESTIONE E PIANIFICAZIONE  
DEL TERRITORIO**

**IL DIRIGENTE**

Arch. Vito Disabato

*"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente nell'archivio informatico del Comune di Poggibonsi."*

Esatte €75.00 per diritti Segret. U.T.C.

**TRIBUNALE DI SIENA**

**FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. - N.R.G. 13/2021 DEL 25/05/2021**

**LOTTO 12 - TERRENI AREE VERDI  
LOCALITÀ CATEROZZOLI- POGGIBONSI (SI)**

**CATASTO TERRENI  
FOGLIO 9  
P.LLE 616, 617, 618 E 619**



estratto cartografico

**AII. 021  
OGGETTO: SISTEMA DI STIMA MCA**

Arch. Sandro Senni  
V.le Trieste, 18 - 53100 Siena  
s.senni@senni.org  
sandro.senni@pec.architettisiena.it  
0577.45487 - 335.431341

Data  
16 gennaio 2023

<b>TAB. A - INDICI MERCANTILI TERRENI</b>			
<b>Caratteristiche</b>		<b>%</b>	<b>Indici</b>
Data [mesi]			<b>0</b>
Superficie comm. mq. (SUP)			<b>1,00</b>
Forma	regol./proporz.	<b>0,10</b>	<b>1</b>
	non regol./prop.		<b>0</b>
Giacitura	pianeggiante	<b>0,10</b>	<b>2</b>
	media		<b>1</b>
	acclive		<b>0</b>
Accessibilità	buona	<b>0,10</b>	<b>2</b>
	normale		<b>1</b>
	scadente		<b>0</b>
Esposizione	buona	<b>0,10</b>	<b>2</b>
	normale		<b>1</b>
	scadente		<b>0</b>
Centro abitato	vicino	<b>0,05</b>	<b>2</b>
	medio		<b>1</b>
	distante		<b>0</b>
Servitù passive	assente	<b>0,10</b>	<b>1</b>
	presente		<b>0</b>
Vincoli-tutele	presente	<b>0,05</b>	<b>1</b>
	assente		<b>0</b>
Riservatezza-privacy	buona	<b>0,05</b>	<b>2</b>
	normale		<b>1</b>
	scadente		<b>0</b>

*sistema di stima MCA terreni agricoli fall. Edil Taddei Srl*

**TAB. B - COMPARABILI TERRENI AGRICOLI - STIMA FG. 9 P.LLE 616, 617, 618, 619**

Prezzi e Caratteristiche		ind.	%	Comparabile A Fg. 10 P.IIa 114 (14.04.2021)	Comparabile B Fg. 10 P.IIa 46 (23.02.2022)	Soggetto Fg. 9 P.IIe 616, 617, 618, 619 (aprile 2022)
Prezzo pagato (€.)				26.000,00	14.000,00	<b>X</b>
Data [mesi]				12	2	0
Superficie comm. mq.				14.780	8.310	2.285
Forma	regolare/proporz.	1	0,10	1	1	1
	non regolare/prop.	0				
Giacitura	pianeggiante	2	0,10	0	1	1
	media	1				
	acclive	0				
Accessibilità	buona	2	0,10	1	0	0
	normale	1				
	scadente	0				
Esposizione	buona	2	0,10	2	2	1
	normale	1				
	scadente	0				
Centro abitato	vicino	2	0,05	1	0	2
	medio	1				
	distante	0				
Servitù passive	presente	0	0,10	1	1	1
	assente	1				
Vincoli-tutele	presente	1	0,05	0	0	1
	assente	0				
Riservatezza- privacy	buona	2	0,05	1	0	2
	normale	1				
	scadente	0				

*система di stima MCA terreni agricoli fall. Edil Taddei Srl - Dati comparabili - p.lle 616, 617, 618 e 619*

**TAB C - CARATTERISTICHE MERCANTILI COMPARABILI - SOGGETTO DI STIMA FG. 9 P.LLE 616, 617, 618, 619**

Caratteristiche		Indici	Comparabile A Fg. 10 P.Ila 114 (14.04.2021)		Comparabile B Fg. 10 P.Ila 46 (23.02.2022)		Soggetto Fg. 9 P.Ile 616, 617, 618, 619 (aprile 2022)	
Prezzo pagato (€.)			26.000,00		14.000,00		?	
Data [mesi]		0,00	12		2		0	
Superficie comm. mq. (SUP)			14.780		8.310		2.285	
		€/mq.	1,76 €		1,68 €		?	
<b>Forma</b>	<b>K<sub>Cy</sub> x P<sub>U</sub><sup>ci</sup></b>	10%	1	2.600,00 €	1	1.400,00 €	1	?
<b>Giacitura</b>	<b>K<sub>Cy</sub> x P<sub>U</sub><sup>ci</sup></b>	10%	0	2.600,00 €	1	1.400,00 €	1	?
<b>Accessibilità</b>	<b>K<sub>Cy</sub> x P<sub>U</sub><sup>ci</sup></b>	10%	1	2.600,00 €	0	1.400,00 €	0	?
<b>Esposizione</b>	<b>K<sub>Cy</sub> x P<sub>U</sub><sup>ci</sup></b>	10%	2	2.600,00 €	2	1.400,00 €	1	?
<b>Centro abitato</b>	<b>K<sub>Cy</sub> x P<sub>U</sub><sup>ci</sup></b>	5%	1	1.300,00 €	0	700,00 €	2	?
<b>Servitù passive</b>	<b>K<sub>Cy</sub> x P<sub>U</sub><sup>ci</sup></b>	10%	1	2.600,00 €	1	1.400,00 €	1	?
<b>Vincoli-tutele</b>	<b>K<sub>Cy</sub> x P<sub>U</sub><sup>ci</sup></b>	5%	0	1.300,00 €	0	700,00 €	1	?
<b>Riservatezza-privacy</b>	<b>K<sub>Cy</sub> x P<sub>U</sub><sup>ci</sup></b>	5%	1	1.300,00 €	0	700,00 €	2	?
<b>Superficie</b>	<b>K<sub>Cy</sub> x P<sub>U</sub><sup>cjmed</sup></b>	€/mq.	1,72		1,72			

sistema di stima MCA terreni agricoli fall. Edil Taddei Srl - p.ile 616, 617, 618 e 619

**TAB. D - PZ. MARGINALI E VALUTAZIONE DI STIMA SOGGETTO FG. 9 P.LLE 616, 617, 618, 619**

Cartatteristica	Comparabile A Fg. 10 P.IIa 114 (14.04.2021)				Comparabile B Fg. 10 P.IIa 46 (23.02.2022)				Soggetto Fg. 9 P.IIe 616, 617, 618, 619 (aprile 2022)
	Diff.		pz. marginali	Aggiust.	Diff.		pz. marginali	Aggiust.	
Prezzo pagato	Dati				26.000,00 €	Dati			14.000,00 €
	soggetto	comparabile			soggetto	comparabile			
Superficie comm. mq. (SUP)	2.285,00	14.780,00	1,72 €	-21.515,46 €	2.285,00	8.310,00	1,72 €	-10.374,60 €	<b>2.285</b>
Forma	1,00	1,00	2.600,00 €	0,00 €	1,00	1,00	1.400,00 €	0,00 €	
Giacitura	1,00	0,00	2.600,00 €	2.600,00 €	1,00	1,00	1.400,00 €	0,00 €	
Accessibilità	0,00	1,00	2.600,00 €	-2.600,00 €	0,00	0,00	1.400,00 €	0,00 €	
Esposizione	1,00	2,00	2.600,00 €	-2.600,00 €	1,00	2,00	1.400,00 €	-1.400,00 €	
Centro abitato	2,00	1,00	1.300,00 €	1.300,00 €	2,00	0,00	700,00 €	1.400,00 €	
Servitù passive	1,00	1,00	2.600,00 €	0,00 €	1,00	1,00	1.400,00 €	0,00 €	
Vincoli-tutele	1,00	0,00	1.300,00 €	1.300,00 €	1,00	0,00	700,00 €	700,00 €	
Riservatezza-privacy	2,00	1,00	1.300,00 €	1.300,00 €	2,00	0,00	700,00 €	1.400,00 €	
				<b>5.784,54 €</b>				<b>5.725,40 €</b>	
Divergenza %	(max-min)	1,03%							<b>VALUTAZIONE SOGGETTO</b>
	min								
Valore di stima del soggetto	(A+B)	5.754,97 €						arrotondato	<b>5.755,00 €</b>
	2								

sistema di stima MCA terreni agricoli fall. Edil Taddei Srl - p.lle 616, 617, 618 e 619

<b>TAB. E - VALORE DI MERCATO CORRETTO SOGGETTO FG. 9 PLLE 616, 617, 618, 619</b>					
<b>Comparabili</b>	<b>Comparabile A Fg. 10 P.IIa 114 (14.04.2021)</b>		<b>Comparabile B Fg. 10 P.IIa 46 (23.02.2022)</b>		<b>Soggetto Fg. 9 P.IIe 616, 617, 618, 619 (aprile 2022)</b>
<b>Caratteristiche qualitative</b>					
<b>Valore di Stima MCA</b>		<b>5.784,54</b>		<b>5.725,40</b>	<b>?</b>
<b>a - Contesto ambiente</b>		<b>2</b>		<b>1</b>	<b>3</b>
Valore caratteristica qualitativa					
<b>a - Contesto ambiente</b>		<b>59,14 €</b>			
	<b>VALORE DI MERCATO DEL SOGGETTO</b>				
<b>VALORE DI MERCATO CORRETTO</b>		<b>5.784,54 €</b>		<b>59,14 €</b>	<b>5.843,68 €</b>
<b>Vs =</b>		<b>5.725,40 €</b>		<b>118,28 €</b>	<b>5.843,68 €</b>
<b>Valore di Stima MCA arrotondato</b>	<b>6.000,00 €</b>				
	<b>Euro Seimila e zero centesimi</b>				

*sistema di stima MCA terreni agricoli fall. Edil Taddei Srl - p.IIe 616, 617, 618 e 619*