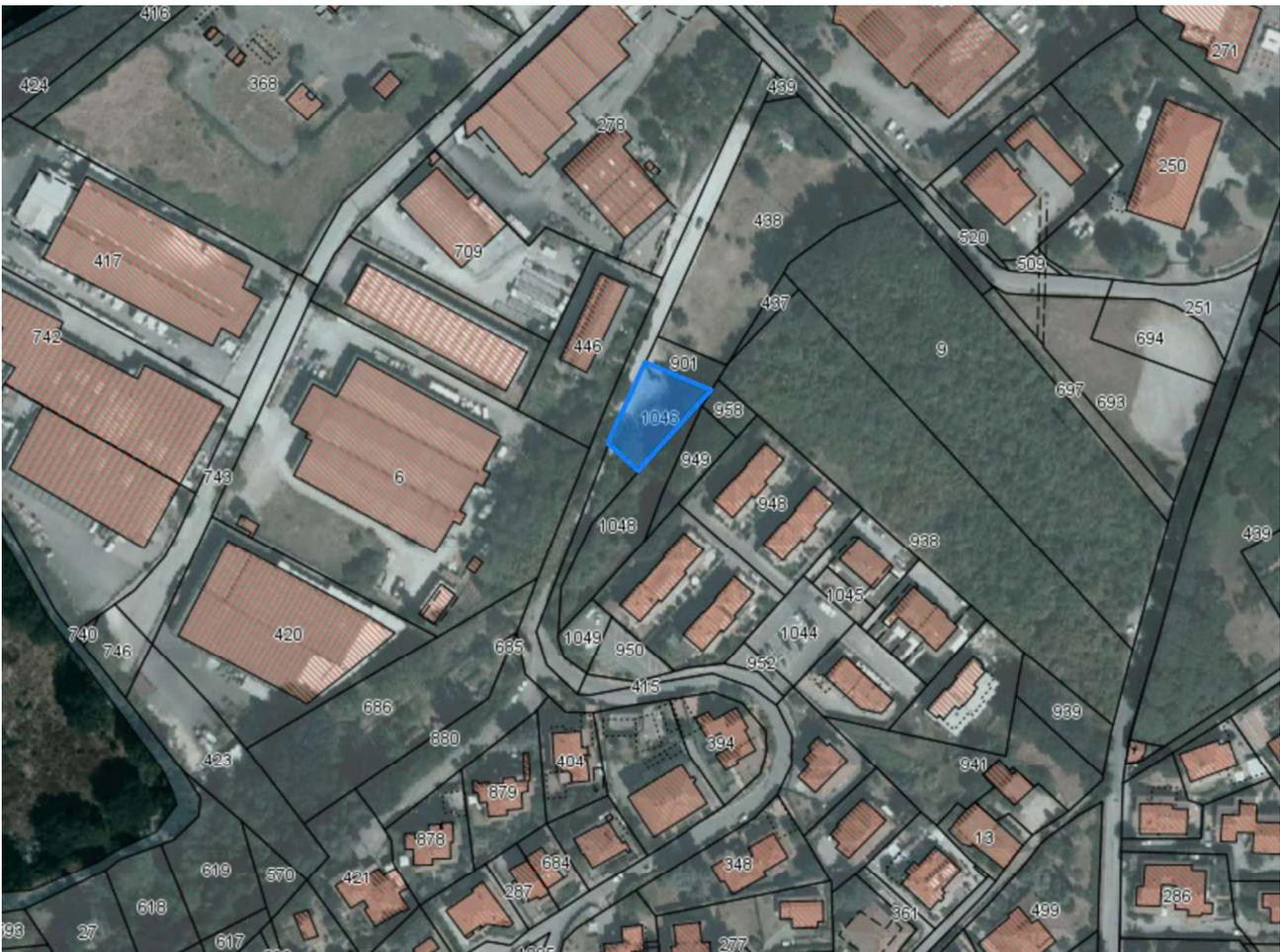


TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. - N.R.G. 13/2021 DEL 25/05/2021

LOTTO 15 - AREE A VERDE
LOCALITÀ CATEROZZOLI- POGGIBONSI (SI)

CATASTO TERRENI Fg. 9 P.IIa 1046

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 15 gennaio 2024

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 del terreno a destinazione agricola/area verde posto nel Comune di Poggibonsi (SI) in Località Caterozzoli, fg. 9 p.lla 1046.

Premesso 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 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;
- 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;
- il Comune di Poggibonsi è dotato di Piano Operativo Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 31/07/2019, successivamente aggiornato alle Variante n. 1, 2 e 3 ed attualmente la Variante n. 4, già in stato di avanzato iter. Adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 25/01/2023 "variante n.4 al piano operativo - normativa" che mantiene in programma quanto previsto per il

compendio oggetto della presente perizia. Il Consiglio Comunale con Delibera n. 24 del 27/07/2023 ha controdedotto alle osservazioni ed è in attesa dell'approvazione conclusiva da parte del Consiglio Comunale. Al momento sono vigenti le misure di salvaguardia previste dall'art. 103 della L.R. Toscana 65/2014 e s.m.i..

La Variante n. 5, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 27/09/2023 "variante n.5 al piano operativo - abcura" ha ad oggetto due comparti RS1 e S1 estranei al compendio oggetto della presente perizia;

- tale strumento urbanistico inserisce l'immobile oggetto di perizia nelle "Aree a verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard" di cui all'art. 29 del P.O., UTOE 1 - POGGIBONSI, come meglio specificato nel corpo della perizia;

ciò premesso si sono svolte le seguenti operazioni peritali.

1 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LORO DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

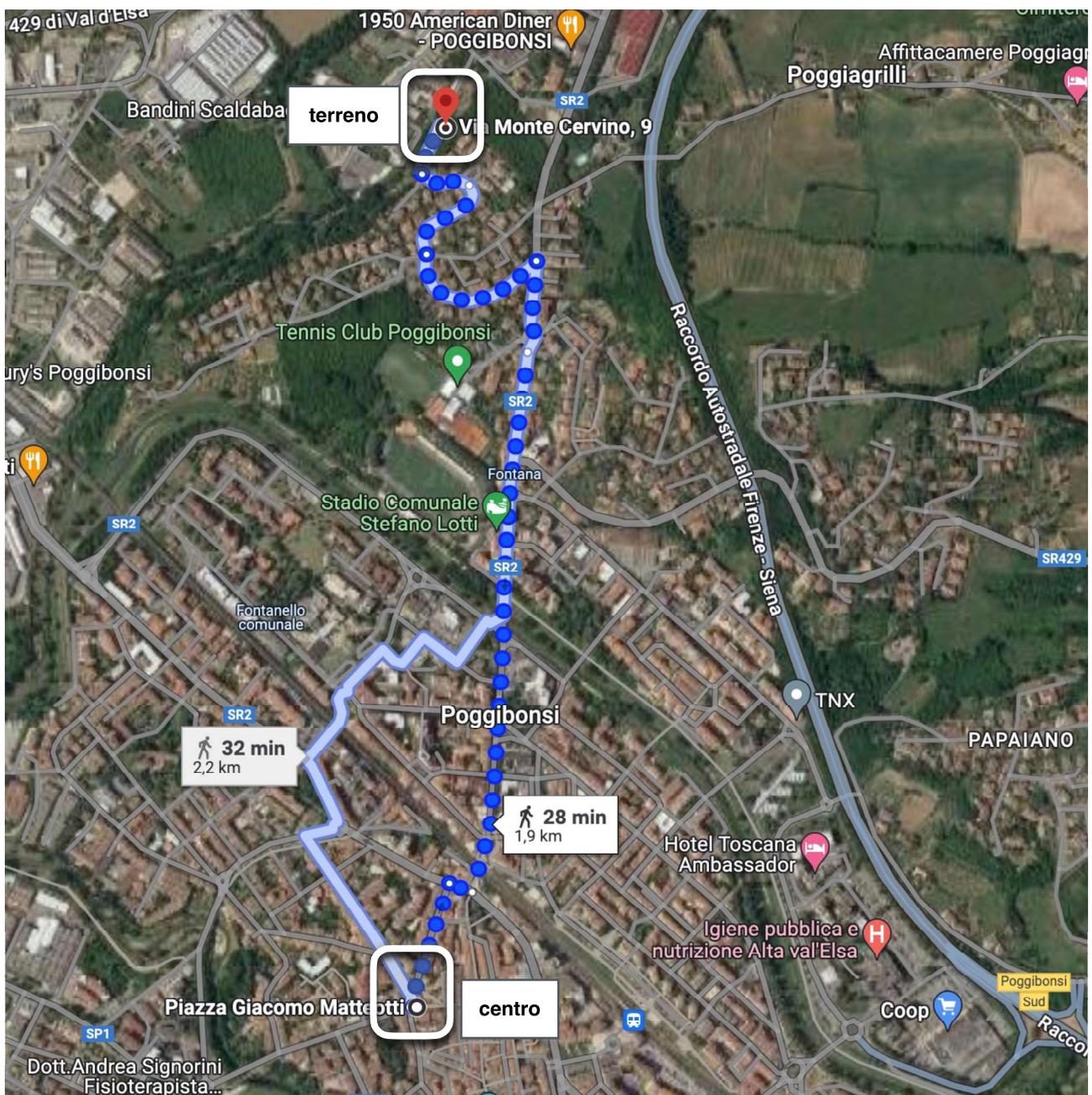
IL terreno, in proprietà della società Ediltaddei S.r.l. per 1/1, ricade nel Comune di Poggibonsi, in Località Caterozzoli, in direzione Nord, a circa 2,0 Km. rispetto all'abitato cittadino (coordinate 43°28'52.6"N 11°08'44.4"E), nella zona delimitata tra le vie Monte Cervino, Via Arno, Via Cassia e Via Montebianco.

L'area è situata vicino al confine, delimitato dal Torrente Drove, con il Comune di Barberino-Tavarnelle, ed è un'area verde tra la lottizzazione di Caterozzoli realizzata negli anni 2000, e la parte sud della zona industriale in loc. Drove. Il terreno è censito al NCT al Fg. 9 P.IIa 1046 ed ha una destinazione catastale come da tabella che segue ai paragrafi successivi.

1.2 DESCRIZIONE DEI CESPITI

L'area in oggetto si compone di un appezzamento di terreno, p.IIa 1046 di 607 mq. di superficie catastale.

Il terreno è tangente a Via Monte Cervino e fa parte di un'area rimasta a verde che unisce fisicamente l'edificato della parte sud di Caterozzoli con l'area industriale di Poggibonsi sul lato nord-ovest.



La conformazione orografica è pressoché pianeggiante ma, ad oggi, oltre una prima fascia di 4/5 ml. dal confine sulla strada, il terreno risulta interessato da terreno di riporto sul quale è cresciuta abbondante vegetazione a cespuglio.

L'area presenta vegetazione, sia a macchia che a cespuglio e forma un filtro verde di rispetto tra la lottizzazione servita da Via Monte Cervino e la zona industriale.

I terreni risultano privi di ogni tipo di impianto.

Dalla documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) il terreno confina con Comune di Poggibonsi, Cellesi Mario, Rosanna e Guido, strada Comunale Via Montecervino, 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. 1 visura storica](#) e [all. 2 estratto di mappa](#)):

Terreni

- NCT del Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 al Fg. 9, P.IIa 1046, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 607 mq., reddito dominicale €. 1,72 reddito agrario €. 1,41, 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

TAB. 1 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE UBICATO IN LOC. CATEROZZOLI										
EDIL TADDEI SRL P. IVA/C.F. CF 00715830527 COMUNE DI POGGIBONSI (CODICE G752)										
tip.	fg.	p.IIa	qualità	cl.	ha	are	ca	proprietà	red. dom.	red. agr.
T.	9	1046	Pascolo arborato	3	00	6	07	1000/1000	1,72 €	1,41 €
Totale superficie						6	07	1000/1000	1,72 €	1,41 €

In base ai controlli effettuati presso gli uffici competenti, quanto oggetto della presente relazione alla data del 04.03.2022 risulta avere la seguente continuità ultra-ventennale:

CATASTALE

- immobile precedente dal 01/10/1971 impianto meccanografico al 05/12/1972 Fg. 9 P.IIa 6 reddito dominicale Euro 151,80 (Lire 293.920) reddito agrario Euro 124,20 (Lire 240.480) qualità Seminativo Arborato di classe 03 Superficie 53.440 mq. Partita 3941;
- dal 05/12/1972 al 22/12/1972 con frazionamento del 05/12/1972 in atti dal 01/09/1973 (n. 33073) Fg. 9 P.IIa 6 reddito dominicale Euro 147,62 (Lire 285.835) reddito agrario Euro 120,78 (Lire 233.865) qualità Seminativo Arborato di classe 03 Superficie 51.970 mq. Partita 3941 [sono stati variati/soppressi: Fg. 9 P.IIe 394, 393];
- dal 22/12/1972 al 28/12/1972 con frazionamento del 22/12/1972 in atti dal 01/09/1973 (n. 33173) Fg. 9 P.IIa 6 reddito dominicale Euro 139,19 (Lire 269.500) reddito agrario Euro 113,88 (Lire 220.500) qualità Seminativo Arborato di classe 03 Superficie 49.000 mq. Partita 3941 [sono stati variati/soppressi: Fg. 9 P.IIe 379];
- dal 28/12/1972 al 18/12/1973 con frazionamento del 28/12/1972 in atti dal 01/09/1973 (n. 33373) Fg. 9 P.IIa 6 reddito dominicale Euro 136,49 (Lire 264.275) reddito agrario Euro 111,67 (Lire 216.225) qualità Seminativo Arborato di classe 03 Superficie 48.050 mq. Partita 3941 [sono stati variati/soppressi: Fg. 9 P.IIe 404];
- dal 18/12/1973 al 21/01/1976 con frazionamento del 18/12/1973 in atti dal 06/12/1976 (n. 20675) Foglio 9 Particella 414 reddito dominicale Euro 21,67 (Lire 41.965) reddito agrario Euro 17,73 (Lire 34.335) qualità Seminativo Arborato di classe 03 Superficie 7.630 mq. Partita 3941 [sono stati variati/soppressi: Fg. 9 P.IIe 6, 413, 418, 416, 421, 420, 419, 417 e 415];
- dal 21/01/1976 al 09/03/1978 con frazionamento del 21/01/1976 in atti dal 22/02/1978 (n. 17777) Foglio 9 Particella 414 reddito dominicale Euro 12,32 (Lire 23.848) reddito agrario Euro 10,08 (Lire 19.512) qualità Seminativo Arborato di classe 03 Superficie 4.336 mq. Partita 3941 [sono stati variati/soppressi: Fg. 9 P.IIe 438 e 439];

- dal 09/03/1978 al 01/04/1997 variazione d'ufficio del 09/03/1978 in atti dal 25/10/1978 (n. 178) Foglio 9 Particella 414 reddito dominicale Euro 7,64 (Lire 14.795) reddito agrario Euro 6,25 (Lire 12.105) qualità Seminativo Arborato di classe 03 Superficie 2.690 mq. Partita 3941 [sono stati variati/soppressi: Fg. 9 P.IIa 511];
- dal 01/04/1997 al 21/06/2000 con frazionamento del 01/04/1997 in atti dal 01/04/1997 (n. 86597.2/1997) Foglio 9 Particella 900 reddito dominicale Euro 6,85 (Lire 13.255) reddito agrario Euro 5,60 (Lire 10.845) qualità Seminativo Arborato di classe 03 Superficie 2.410 mq. Partita 7537 [sono stati variati/soppressi: Fg. 9 P.IIe 901 e 414];
- dal 21/06/2000 al 13/11/2007 con frazionamento del 21/06/2000 pratica n. 29869 in atti dal 21/06/2000 (n. 105400.1/2000) Foglio 9 Particella 961 reddito dominicale Euro 3,17 (Lire 6.144) reddito agrario Euro 2,60 (Lire 5.027) qualità Seminativo Arborato di classe 03 Superficie 1.117 mq. [sono stati variati/soppressi: Fg. 9 P.IIe 942, 958, 957, 955, 946, 945, 941, 962, 947, 944, 956, 952, 951, 900, 899, 948, 954, 943, 511, 11, 963, 953, 950 e 949];
- Immobile attuale dal 13/11/2007 con frazionamento del 13/11/2007 pratica n. SI0140590 in atti dal 13/11/2007 (n. 140590.1/2007):
 - Foglio 9 **Particella 1046** reddito dominicale Euro 1,72 reddito agrario Euro 1,41 qualità seminativo Arborato di classe 03 Superficie 607 mq. [variato/soppresso Fg. 9 P.IIe 945, 962, 1045, 1044, 1049, 961, 1048 e 1047].

PROPRIETÀ

- Fg. 9 **P.IIa 6** dall'impianto del 01/10/1971 al 18/12/1973, intestata a

per diritto di proprietà 2/6;
- Fg. 9 **P.IIa 414** derivata dal Fg. 9 P.IIa 6 con frazionamento del 18/12/1973 in atti dal 06/12/1976, dal 18/12/1973 al 11/01/1987, intestata a

C

per diritto di proprietà 2/6;

- Fg. 9 **P.IIa 414** dal 11/01/1987 al 01/04/1997,
intestata a

Uff. Reg. Poggibonsi (SI)

reg. vol. 203 n. 83 registrato in data 10/04/1987 (voltura n. 1096.2/1987 in atti dal
18/12/1989);

intestata a

per diritto di proprietà 2/6;

- Fg. 9 **P.IIa 900** derivata dal Fg. 9 P.I la 414 con frazionamento del 01/04/1997 in atti
dal 01/04/1997, dal 01/04/1997 al 05/05/1997,
intestata a C

per diritto di proprietà 2/6;

- Fg. 9 **P.IIa 900** dal 05/05/1997 al 21/06/2000 intestata a Edil Taddei Srl con sede in
Poggibonsi (C.F.: 00715830527) intera proprietà per atto di compravendita notaio
Pescatori sede Poggibonsi (SI) del 05/05/1997 Repertorio 44495 (voltura n. 1416.1/1997
in atti dal 18/12/1997);

- Fg. 9 P.IIa 961 dal 21/06/2000 al 13/11/2007 intestata a Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi (C.F.: 00715830527) intera proprietà per frazionamento del 21/06/2000 Pratica n. 29869 in atti dal 21/06/2000 (n. 105400.1/2000);
 - Fg. 9 P.IIa 1046 dal 13/11/2007 intestata a Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi (C.F.: 00715830527) intera proprietà per atto di compravendita notaio Pescatori sede Poggibonsi (SI) del 05/05/1997 Repertorio 44495 (voltura n. 1416.1/1997 in atti dal 18/12/1997);
- N.B.** Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale **fg. 9 P.IIa 900**.

1.4 INDIVIDUAZIONE DEI TITOLI EDILIZI

Non sono stati reperiti titoli edilizi a valere sui cespiti in esame e dall'osservazione delle tavole del vecchio R.U., in vigore sino al 2019, detti terreni ricadevano in zona agricola E.

1.5 INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

L'appezzamento di terreno si delinea in un lotto unico di vendita di cui si propone il seguente avviso:

Vendita a corpo della piena proprietà di n. 1 appezzamento di terreno per complessivi 607 mq. di superficie catastale (00 ha. 6 a. 07 ca.) ubicati nel Comune di Poggibonsi in Loc. Caterozzoli - Via Montecervino e censiti al NCT con i seguenti dati identificativi:

- ***Fg. 9 P.IIa 1046, qualità seminativo arborato di classe 03, superficie 607 mq., reddito dominicale €. 1,72 reddito agrario €. 1,41.***

2 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Conservatoria risultano alla data della perizia le seguenti iscrizioni e trascrizioni ([all. 3](#)):

1. 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 25/05/2021 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 immobile sito nel Comune di Poggibonsi (SI) censito al Catasto Terreni Fg. 9 P.IIa 1046 (riportato nel cronologico Unità Negoziale 2 Immobile n. 31). Sono presenti altri immobili non facenti parte della presente perizia.

3 - PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE E REGIME VINCOLISTICO

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



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

.....
P.O.C.

Vedi anche il Certificato di Destinazione Urbanistica ([all. 4](#))

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.*

N.B.: si raccomanda, vista la particolare proliferazioni di regolamenti e varianti nel settore urbanistico-edilizio, di prendere contatto con l'ufficio tecnico comunale al momento di valutare la partecipazione al bando.

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. Si segnala che il lotto di terreno in oggetto viene utilizzato di frequente come posteggio automezzi dai frequentatori della zona.

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, ovvero il "**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.

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"

Il mercato nella zona di interesse (fg. 9 e fg. 10) non mostra segni di dinamicità, tant'è che dalle ricerche effettuate in Conservatoria nei pubblici Registri Immobiliari sono state individuate solo 2 compravendite di terreni effettuate negli ultimi 18 mesi, dal giugno 2022 al gennaio 2024:

- vendita 1 - fg. 9 p.la 936, compravendita atto notaio Alessandra Romeo del 19/04/2023
Rep. 5.726 Racc. 3.694;
- vendita 2 - fg. 10 p.lle 11 e 423, compravendita atto notaio Domenico Maria Sannino del
28/12/2022 Rep. 35.646 Racc. 12.803.

La vendita 1 riguarda un resede (relitto di ente urbano) pertanto da escludere dalla comparazione.

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. 5](#)):

- 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

L'analisi ha fornito il più probabile valore del terreno di cui al fg. 9 p.la 1046 di **€. 9,40/mq.**, per cui **il più probabile valore in ordinarietà mercato**, che tiene conto delle caratteristiche, è di **€. 5.700,00** (Euro Cinquemilasettecento/00), come da tabella 3.

Tab. 3 - Stima del più probabile valore del cespite in ordinarietà di mercato

FG.	P.LLA	SUPERFICIE MQ.	VALORE €/MQ.	VALORE ORDINARIETÀ
35	818	607	9,40 €	5.705,80
			arrotondato a	5.700,00 €
				(EURO CINQUEMILASETTENTO/00)

7.4 - STIMA ED ABBATTIMENTO FORFETTARIO VENDITA LIBERO MERCATO/VENDITA FORZOSA

In relazione alla tipologia del cespite ed alla sua vendita forzata si considera un abbattimento forfettario medio del 8% per assenza di garanzia, vizi ed extra spese rispetto all'ipotizzato.

Pertanto il **più probabile valore a base d'asta è di €. 5.250,00** (Euro Cinquemiladuecentocinquanta/00) come indicato nella tabella 4 che segue.

Tab. 4 - Stima del cespite con vendita forzata

FG.	P.LLA	VALORE ORDINARIETÀ	ABBATTIMENTO FORFETTARIO	VALORE VENDITA COATTIVA
35	818	5.700,00	-8% -456,00	5.244,00
			ARROTONDATO A	5.250,00 €
				(EURO CINQUEMILADUECENTOCINQUANTA/00)

Siena 15/01/2024

Arch. Sandro Senni



Allegati:

- All. 001 Visura Storica Terreni fg. 9 p.lla 1046;
- All. 002 Estratto di mappa Foglio 9 p.lla 1046;
- All. 003 2021_07_01 Nota trascrizione fallimento;
- All. 004 CDU pdf terreni Prot.N.0005083-2023;
- All. 005 Sistema di Stima MCA;
- All. 006 Doc. Fotografica



COMUNE DI POGGIBONSI

Piazza Cavour, n. 2
53036 POGGIBONSI
codice fiscale 00097460521

Tel. 0577 / 986.1
e-mail: qualitaurbana@comune.poggibonsi.si.it
pec: 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, P.LLA 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, P.LLA 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

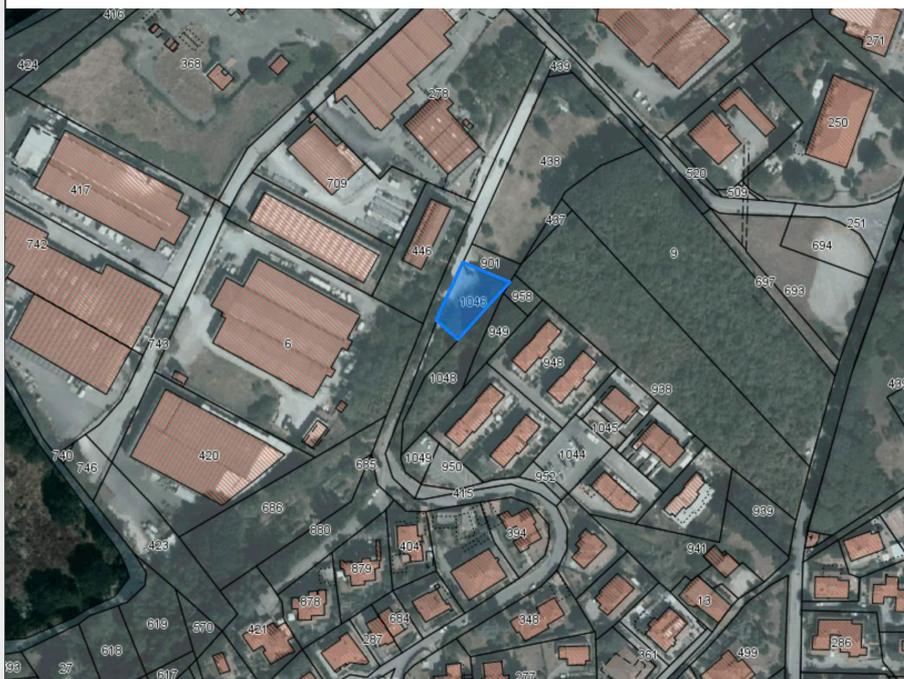
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. - N.R.G. 13/2021 DEL 25/05/2021

LOTTO 15 - TERRENI/AREE VERDI LOCALITÀ CATEROZZOLI - POGGIBONSI (SI) VIA MOTECERVINO

CATASTO TERRENI

FOGLIO 9

P.LLE 1046



estratto cartografico

AII. 5

OGGETTO: SISTEMA DI STIMA MCA

Arch. Sandro Senni

V.le Trieste, 18 - Via R. Franchi, 12

53100 Siena

s.senni@senni.org

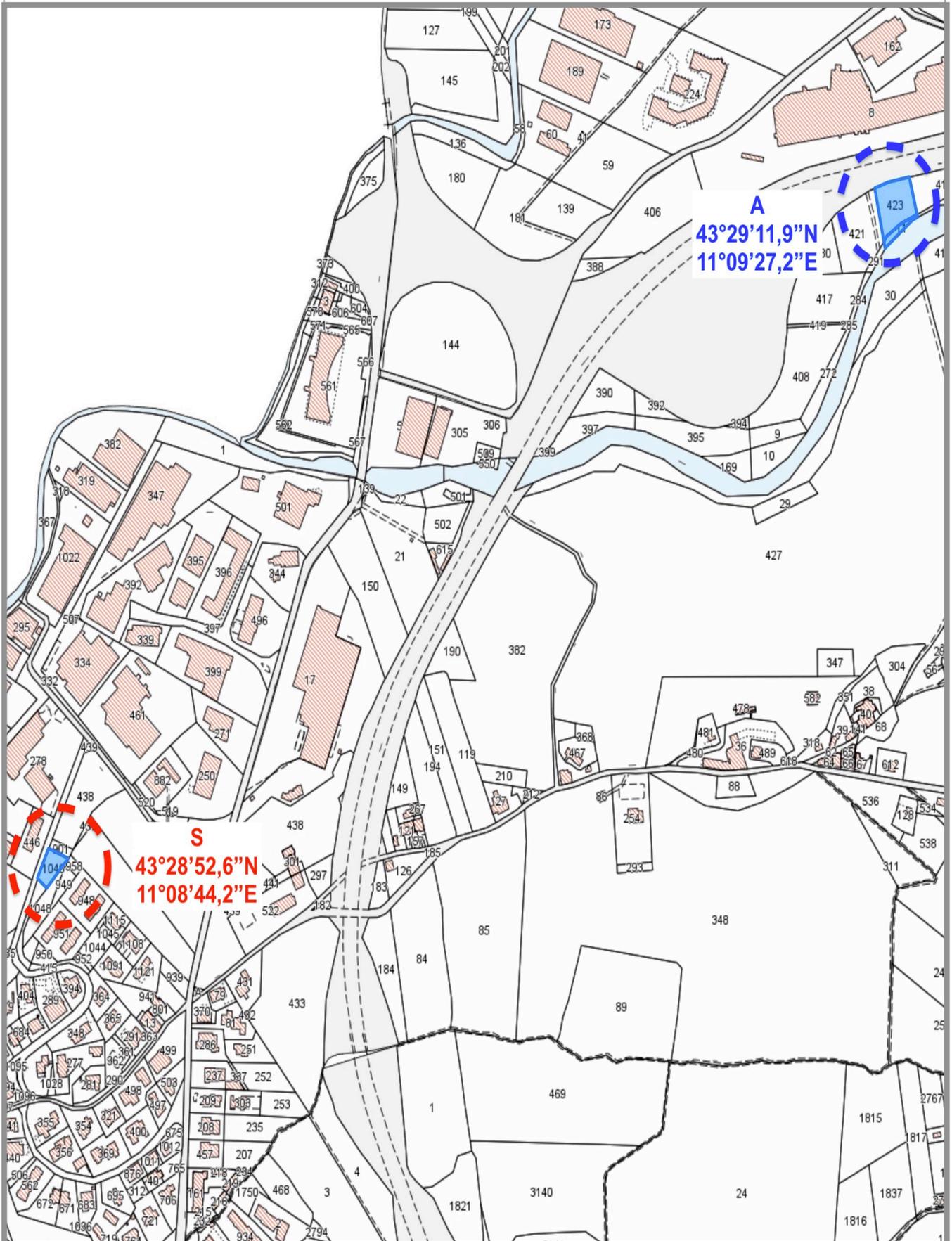
sandro.senni@pec.architettisiena.it

0577.45487 - 335.431341

Data

15 gennaio 2024

LOCALIZZ. COMPARABILE TERRENO FG. 9 P.LLA 1046



TAB. A - INDICI MERCANTILI TERRENI			
Caratteristiche		%	Indici
Data [mesi]			0,02
Superficie comm. mq. (SUP)			1,00
Forma	regol./proporz.	0,10	1
	non regol./prop.		0
Giacitura	pianeggiante	0,10	2
	media		1
	acclive		0
Accessibilità	buona	0,10	2
	normale		1
	scadente		0
Esposizione	buona	0,10	2
	normale		1
	scadente		0
Centro abitato	vicino	0,05	2
	medio		1
	distante		0
Servitù passive	assente	0,10	1
	presente		0
Vincoli-tutele	presente	0,05	1
	assente		0
Riservatezza-privacy	buona	0,05	2
	normale		1
	scadente		0

sistema di stima MCA terreni aree verdi fall. Edil Taddei Srl fg. 9 p.lla 1046

TAB. B - COMPARABILI TERRENO AGRICOLI - STIMA FG. 9 P.LLA 1046

Prezzi e Caratteristiche		ind.	%	Comparabile A Fg. 10 P.lle 11, 423, (28.12.2022)	Soggetto 9 P.lla 1046 (gen. 2024)
Prezzo pagato (€.)				15.000,00	?
Data [mesi]			0,02	13	0
Superficie comm. mq.				1.955	607
Forma	regolare/proporz.	1	0,10	1	1
	non regolare/prop.	0			
Giacitura	pianeggiante	2	0,10	1	2
	media	1			
	acclive	0			
Accessibilità	buona	2	0,10	1	2
	normale	1			
	scadente	0			
Esposizione	buona	2	0,10	2	0
	normale	1			
	scadente	0			
Centro abitato	vicino	2	0,05	0	2
	medio	1			
	distante	0			
Servitù passive	presente	0	0,10	1	1
	assente	1			
Vincoli-tutele	presente	1	0,05	1	0
	assente	0			
Riservatezza-privacy	buona	2	0,05	0	0
	normale	1			
	scadente	0			

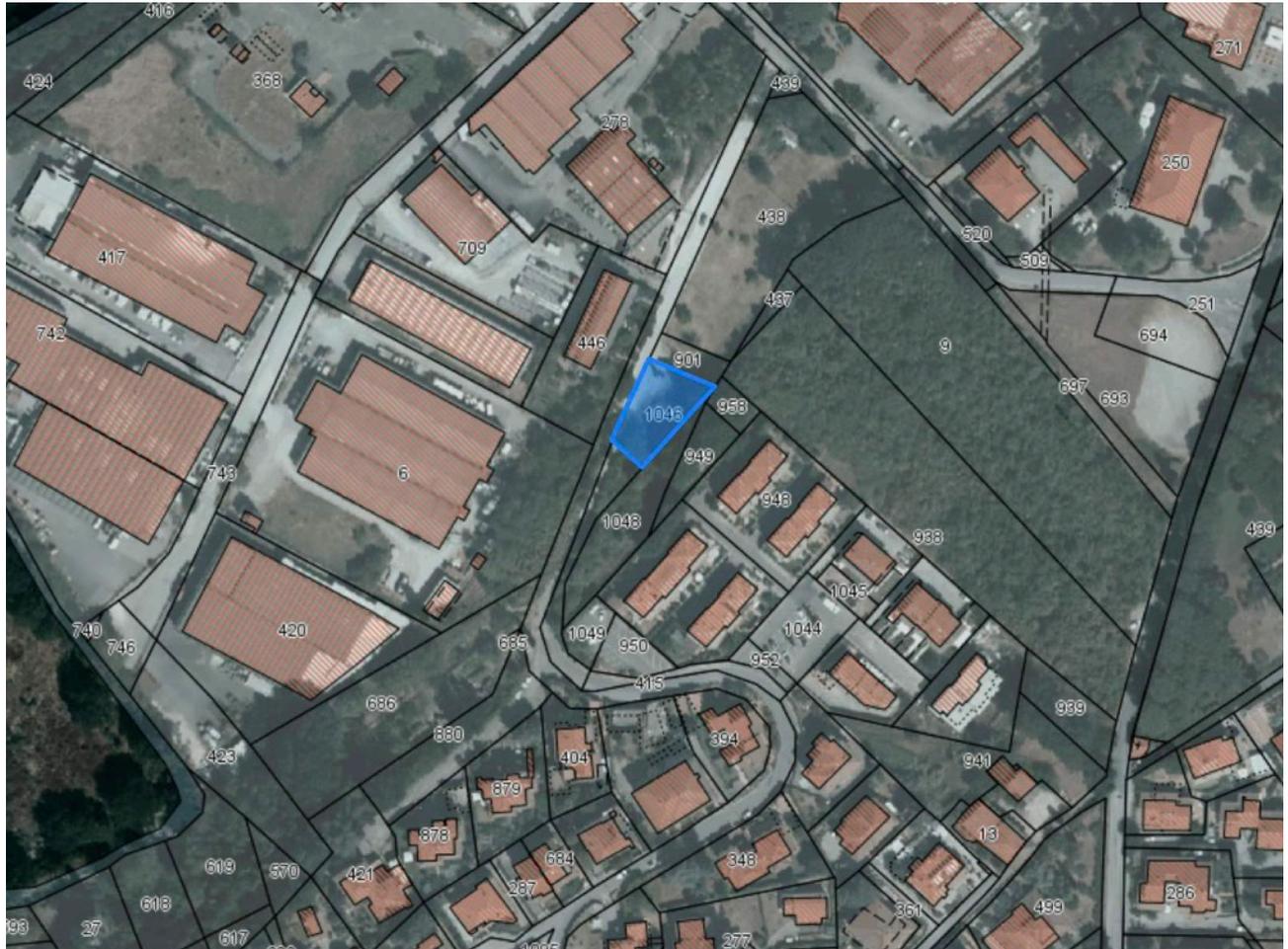
sistema di stima MCA terreni aree verdi fall. Edil Taddei Srl fg. 9 p.lla 1046

TAB C - CARATTERISTICHE MERCANTILI COMPARABILI - SOGGETTO DI STIMA FG. 9 P.LLA 1046

Caratteristiche		Indici	Comparabile A Fg. 10 P.Ile 11, 423, (28.12.2022)		Soggetto 9 P.Ila 1046 (gen. 2024)	
Prezzo pagato (€.)			15.000,00		?	
Data [mesi]		0,02	13		0	
Prezzo/data			-25,00			
Superficie comm. mq. (SUP)		mq.	1.955		607	
		€/mq.	7,67 €		?	
Forma	K_{Cy} x Puⁱ_{ci}	10%	1	1.500,00 €	1	?
Giacitura	K_{Cy} x Puⁱ_{ci}	10%	1	1.500,00 €	2	?
Accessibilità	K_{Cy} x Puⁱ_{ci}	10%	1	1.500,00 €	2	?
Esposizione	K_{Cy} x Puⁱ_{ci}	10%	2	1.500,00 €	0	?
Centro abitato	K_{Cy} x Puⁱ_{ci}	5%	0	750,00 €	2	?
Servitù passive	K_{Cy} x Puⁱ_{ci}	10%	1	1.500,00 €	1	?
Vincoli-tutele	K_{Cy} x Puⁱ_{ci}	5%	1	750,00 €	0	?
Riservatezza-privacy	K_{Cy} x Puⁱ_{ci}	5%	1	750,00 €	0	?
Superficie	K_{Cy} x Puⁱ_{cjmed}	€/mq.	7,67			

sistema di stima MCA terreni aree verdi fall. Edil Taddei Srl fg. 9 p.Ila 1046

TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021
LOTTO 15 - TERRENO/AREE A VERDE
LOCALITÀ CATEROZZOLI - VIA MONTECERVINO - POGGIBONSI (SI)
CATASTO TERRENI Fg. 9 P.IIa 1046



C. F. DOTT.SSA PATRIZIA SIDERI

CTU DOTT. ARCH. SANDRO SENNI

t. e f. 0577.45487 - 335.431341

s.senni@senni.org

sandro.senni@pec.architettisiena.it

DATA PERIZIA TECNICA STIMA

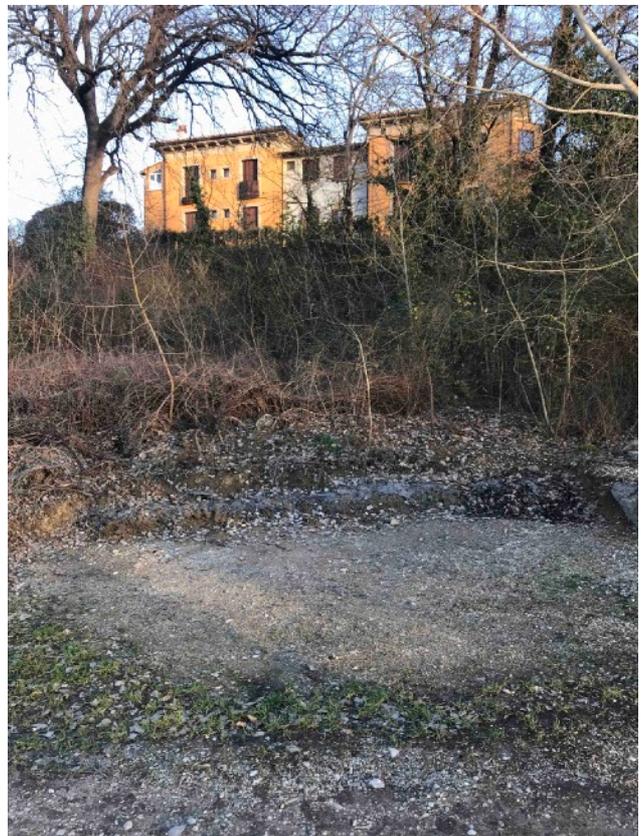
SIENA 15 GENNAIO 2024

ALL. 6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



P.lla 1046 a confine con Via Montecervino





Terreno di riporto sulla P.Ila 1046



N=17700

E=-15600

1 Particella: 617

Comune: (SI) POGGIBONSI
Foglio: 9
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Protocollo pratica T72838/2021
18-Nov-2021 10:21:39