

Premessa

Il Dott. **Pietro ESPOSITO**, curatore fallimentare della EDIMFIN s.r.l. con sede in Sovicille, Via Po n. 4 – Loc. Pian dei Mori, ha dato incarico al sottoscritto tecnico di redigere una perizia estimativa per la determinazione del valore dei beni immobili posti in Poggibonsi, Via Senese, oltre a vari terreni dislocati nei Comuni di Poggibonsi, Siena e Monteriggioni.

Il sottoscritto Perito Edile **FABIO GRAZZINI**, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati (spec. Edilizia) della Provincia di Siena al n. 359, con studio in Siena, Via Garibaldi n. 70, ha accettato tale incarico e si è recato sul luogo in data 3 giugno 2021 per visionare l'immobile, assumere le opportune informazioni ed espletare il presente giudizio di stima.

Documentazione ed Accertamenti Espletati

La documentazione presa in esame, è quella messa a disposizione dal Curatore Fallimentare, che ha permesso la visita dei locali accompagnandomi durante il sopralluogo.

Le documentazioni reperite e verificate si riferiscono ai seguenti elaborati:

- *Planimetrie e visure catastali.*

Con la scorta dei documenti è stato effettuato il sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi.

(NON E' STATO POSSIBILE ENTRARE ALL' INTERNO DELL'APPARTAMENTO , MA E' STATO VALUTATO CON CURA LO STATO DELL' INTERO IMMOBILE)

IMMOBILI

Ubicazione

L'immobile è posto nella prima periferia sud del comune di Poggibonsi; la zona risulta ben servita dai mezzi pubblici di trasporto, con anche la presenza della stazione ferroviaria "Poggibonsi-San Gimignano" a 600m.

La posizione del fabbricato è quella evidenziata nella cartografia sottostante:



Descrizione e Consistenza

Il cespite oggetto della stima è un appartamento al piano primo inserito in un ampio complesso residenziale composto da 4 edifici. Il fabbricato ospitante il bene di interesse, identificato con la lettera "A", è sviluppato su n. 5 piani fuori terra, oltre un piano interrato nel quale trovano posto numerosi box auto e magazzini ad uso cantina; su questo piano sono situati i 3 magazzini oggetto di stima assieme all'appartamento, due dei quali dislocati sotto un altro edificio identificato con la lettera "D".

I magazzini risultano composti da unico vano, mentre l'abitazione risulta così suddivisa: corridoio di ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno dal quale si accede alle due camere e due bagni. In corrispondenza del soggiorno è altresì presente una piccola terrazza.

La superficie immobiliare in oggetto è la seguente (superfici lorde):

Abitazione (sub. 332)	P1		mq.	115,00
Magazzino (sub. 269)	PS1		mq.	5,00
Magazzino (sub. 270)	PS1	Via Senese	mq.	5,00
Magazzino (sub. 327)	PS1		mq.	6,00

Caratteristiche costruttive e di finitura:

Il fabbricato in oggetto è realizzato con le caratteristiche costruttive di seguito elencate:

- struttura portante: c.a.
- tamponatura perimetrali: mattoni faccia vista
- copertura: a padiglione con coppi e tegole
- infissi esterni: legno e vetro

finiture interne:

- pavimenti: mono-cottura
- pareti interne: muratura e intonaco
- soffitti: laterocemento
- impianti: elettrico, idraulico e termico con caldaia autonoma alimentata a metano

Rappresentazione Catastale

L'immobile risulta così censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Siena:

Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi, Fg 21, P.IIIa 1909:

- **Sub. 269:** cat. C/2 – classe 3 – sup. catastale 5 mq – rendita € 17,56
- **Sub. 270:** cat. C/2 – classe 3 – sup. catastale 5 mq – rendita € 17,56
- **Sub. 327:** cat. C/2 – classe 3 – sup. catastale 6 mq – rendita € 17,56
- **Sub. 332:** cat. A/3 – classe 4 – sup. catastale 115 mq – rendita € 411,87

Inquadramento Urbanistico

L'immobile risulta inserito in zona B1 – Zone di completamento – del Regolamento Urbanistico del Comune di Poggibonsi, regolato dall'Art.28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Considerazioni sulle caratteristiche di commerciabilità degli immobili

Il cespite è posto nella prima periferia di Poggibonsi, facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che pubblici.

Gli spazi interni sono ampi, in riguardo della tipologia dell'unità abitativa.

In considerazione di quanto sopra, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche possiamo attribuire al cespite in esame un buon grado di commerciabilità.

Si ricorda che per poter mettere sul mercato l'immobile serve la Certificazione di Attestazione Energetica.

Conformità urbanistica e catastale

L'immobile risale alla metà degli anni '90.

Non è stato possibile valutare la conformità urbanistica e catastale poiché non è stato possibile accedere all'interno.

Giudizio di stima

Passando al giudizio di stima, nel caso specifico, sulla base dell'analisi oggettiva dei luoghi, ed in relazione alle informazioni ricevute, si ritiene che il criterio di stima più idoneo sia quello della "stima sintetica comparativa".

Per la ricerca dei valori ipotizzati e di riferimento, sono state assunte delle informazioni sui prezzi di mercato riscontrati in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche o comunque ritenuti simili, fatte le dovute proporzioni e ubicati in zone limitrofe, in modo da ricavare il valore dell'immobile.

Nella ricerca dei valori di riferimento sono stati presi in esame anche i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relativi al 2° semestre 2020, che di seguito riportiamo per la categoria di interesse:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: POGGIBONSI

Fascia/zona: Periferica/ABITATIVA SEMIPERIFERICA

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1700	L	3,9	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1400	L	3	4,4	L
Autorimesse	Normale	345	470	L	1	1,4	L
Box	Normale	400	540	L	1,2	1,7	L
Posti auto coperti	Normale	410	550	L	1,2	1,7	L
Posti auto scoperti	Normale	315	420	L	1	1,3	L
Ville e Villini	Normale	1500	2050	L	4,6	6,4	L



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: POGGIBONSI

Fascia/zona: Periferica/ABITATIVA SEMIPERIFERICA

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

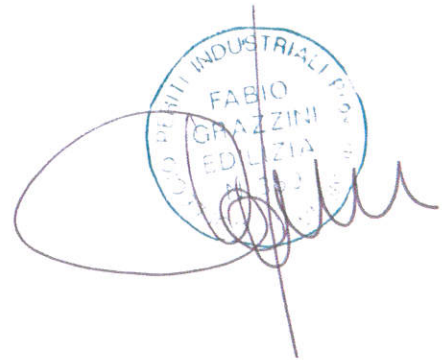
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	Normale	1200	1550	L	5,2	7,6	L
Magazzini	Normale	330	460	L	1,5	2,3	L
Negozi	Normale	1400	2000	L	6,5	9,5	L
Pensioni e assimilati	Normale	1200	1550	L	5,3	7,5	L

Facendo riferimento alle superfici calcolate, agli elaborati esaminati, all'ubicazione del cespite ed alle sue caratteristiche, finiture e condizioni di manutenzione, si è pervenuti alla determinazione dei seguenti valori:

- Abitazione (sub. 332)	mq.	115,00 x €/mq	1.100,00 = €	126.500,00
- Magazzino (sub. 269)	mq.	5,00 x €/mq	400,00 = €	2.000,00
- Magazzino (sub. 269)	mq.	5,00 x €/mq	400,00 = €	2.000,00
- Magazzino (sub. 269)	mq.	6,00 x €/mq	400,00 = €	2.400,00
Valutazione				€ 132.900,00

VALUTAZIONE IMMOBILI € 132.900,00 (centotrentaduemilanovecento/00)



TERRENI**Ubicazione**

Nelle seguenti cartografie si evidenzia l'ubicazione dei terreni oggetto di stima:

Descrizione e Consistenza

Di seguito si riportano le superfici dei terreni come da visure catastali, raggruppate per Comune.

Poggibonsi	viabilità	mq.	390
Siena	terreni agricoli	mq.	11.627
Monteriggioni	terreni agricoli	mq.	106.000

Rappresentazione Catastale

I terreni risultano così censiti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Siena:

Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi, Fg 21

- **P.Ila 1145:** incolt prod – classe U – sup. 240 mq – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01
- **P.Ila 2895:** incolt prod – classe U – sup. 95 mq – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01
- **P.Ila 2896:** incolt prod – classe U – sup. 55 mq – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01

Si tratta di piccole rimanenze delle particelle che si trovano a margine della strada che fiancheggia il fiume Elsa ed non hanno nessun valore commerciale, possono essere cedute alla pubblica amministrazione che di fatto le occupa già con parcheggi pubblici.

Catasto Terreni del Comune di Siena, Fg 13

- **P.Ila 129:** seminativo – classe 3 – sup. 2925 mq – R.D. € 6,80 – R.A. € 6,80
- **P.Ila 771:** seminativo – classe 3 – sup. 5 mq – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01

Si tratta di terreno agricolo che è rimasto tra la ferrovia ed la strada agricola attualmente è utilizzato ad uso ortivo nel Regolamento Urbanistico è stato classificato come Verde Complementare, il Piano Operativo lo classifica come Verde di Ambientazione

Catasto Terreni del Comune di Siena, Fg 17

- **P.Ila 1151:** uliv vignet – classe 2 – sup. 218 mq – R.D. € 0,68 – R.A. € 0,68
- **P.Ila 1205:** semin arbor – classe 3 – sup. 6045 mq – R.D. € 14,05 – R.A. € 12,49
- **P.Ila 1207:** semin arbor – classe 3 – sup. 2096 mq – R.D. € 4,87 – R.A. € 4,33

Si tratta di terreno in zona periferica in lo Strada di Malizia ad uso seminativo in prossimità delle zone edificate potrebbe essere usato come terreno agricolo il Regolamento Urbanistico lo individua come zona agricola (Crete di San Miniato)

Il valore può essere quello legato allo sfruttamento come terreno ad uso agricolo, ortivo

- **P.Ila 1227:** uliv vignet – classe 2 – sup. 220 mq – R.D. € 0,68 – R.A. € 0,68
- **P.Ila 1228:** uliv vignet – classe 2 – sup. 118 mq – R.D. € 0,37 – R.A. € 0,37

Si tratta di un piccolo appezzamento di terreno di fronte ad un complesso immobiliare che viene attualmente utilizzato come parcheggio , nel Regolamento Urbanistico è stato classificato come Parcheggio Pubblico o di uso pubblico .

Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, Fg 87

- **P.IIa 29:** seminativo – classe 4 – sup. 14250 mq – R.D. € 18,40 – R.A. € 22,08
- **P.IIa 37:** bosco ceduo – classe 2 – sup. 4240 mq – R.D. € 1,53 – R.A. € 0,66
- **P.IIa 38:** seminativo – classe 5 – sup. 6900 mq – R.D. € 5,35 – R.A. € 7,13
- **P.IIa 39:** seminativo – classe 3 – sup. 11750 mq – R.D. € 30,34 – R.A. € 30,34
- **P.IIa 145:** seminativo – classe 3 – sup. 2360 mq – R.D. € 6,09 – R.A. € 6,09
- **P.IIa 146:** seminativo – classe 5 – sup. 1740 mq – R.D. € 1,35 – R.A. € 1,80
- **P.IIa 147:** seminativo – classe 5 – sup. 2190 mq – R.D. € 1,70 – R.A. € 2,26
- **P.IIa 493:** seminativo – classe 4 – sup. 62570 mq – R.D. € 80,79 – R.A. € 96,94

Nel regolamento urbanistico è individuato come zona a verde di conseguenza sarà valutato come terreno agricolo.

Inquadramento Urbanistico

Poggibonsi: i beni risultano inseriti in zona “viabilità” del Regolamento Urbanistico del Comune di Poggibonsi, regolata dagli Artt. 12 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Siena: **Verde Complementare** (p.IIa 129 e 771); **Crete di San Miniato** (p.IIe 1151, 1205,1207) ; **Parcheggio Pubblico o di uso pubblico** (p.IIe 1227, 1228) .

Monteriggioni: Terreno agricolo

Giudizio di stima

Passando al giudizio di stima, nel caso specifico, sulla base dell’analisi oggettiva dei luoghi, ed in relazione alle informazioni ricevute, si ritiene che il criterio di stima più idoneo sia quello della “*stima sintetica comparativa*”.

Per la ricerca dei valori ipotizzati e di riferimento, sono state assunte delle informazioni sui prezzi di mercato riscontrati in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche o comunque ritenuti simili, fatte le dovute proporzioni e ubicati in zone limitrofe, in modo da ricavare il valore dell’immobile.

Nella ricerca dei valori di riferimento sono stati presi in esame anche i valori riportati dall’*Osservatorio del Mercato Immobiliare* pubblicato dall’Agenzia del Territorio relativi al 2° semestre 2020, che di seguito riportiamo per la categoria di interesse:

Facendo riferimento alle superfici catastali, all’ubicazione dei terreni ed alle loro caratteristiche, si è pervenuti alla determinazione dei seguenti valori:

- Poggibonsi (viabilità)
 - P.IIa 1145:** incolt prod – classe U – sup. 240 mq – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01
 - P.IIa 2895:** incolt prod – classe U – sup. 95 mq – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01
 - P.IIa 2896:** incolt prod – classe U – sup. 55 mq – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01 **NESSUN VALORE COMMERCIALE**
- Siena (seminativo)
 - P.IIa 129:** seminativo – classe 3 – sup. 2925 mq – R.D. € 6,80 – R.A. € 6,80
 - P.IIa 771:** seminativo – classe 3 – sup. 5 mq – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01
(considerando prezzo 10.000,00 /Ha)

Mq. 2930,00 = € 2.953,00 arrotondato a €. 2.900,00

P.IIa 1151: uliv vignet – classe 2 – sup. 218 mq – R.D. € 0,68 – R.A. € 0,68

P.IIa 1205: semin arbor – classe 3 – sup. 6045 mq – R.D. € 14,05 – R.A. € 12,49

P.IIa 1207: semin arbor – classe 3 – sup. 2096 mq – R.D. € 4,87 – R.A. € 4,33

(considerando prezzo 10.000,00 /Ha)

Mq. 8359,00 = € 8.359,00 arrotondato a €. 8.300,00

P.IIa 1227: uliv vignet – classe 2 – sup. 220 mq – R.D. € 0,68 – R.A. € 0,68

P.IIa 1228: uliv vignet – classe 2 – sup. 118 mq – R.D. € 0,37 – R.A. € 0,37

ESSENDO GIA' INQUADRATO COME PARCHEGGIO PUBBLICO NON HA NESSUN VALORE COMMERCIALE .

- Monteriggioni (seminativo)

- Monteriggioni (bosco ceduo)

• P.IIa 29: seminativo – classe 4 – sup. 14250 mq – R.D. € 18,40 – R.A. € 22,08

• P.IIa 37: bosco ceduo – classe 2 – sup. 4240 mq – R.D. € 1,53 – R.A. € 0,66

• P.IIa 38: seminativo – classe 5 – sup. 6900 mq – R.D. € 5,35 – R.A. € 7,13

• P.IIa 39: seminativo – classe 3 – sup. 11750 mq – R.D. € 30,34 – R.A. € 30,34

• P.IIa 145: seminativo – classe 3 – sup. 2360 mq – R.D. € 6,09 – R.A. € 6,09

• P.IIa 146: seminativo – classe 5 – sup. 1740 mq – R.D. € 1,35 – R.A. € 1,80

• P.IIa 147: seminativo – classe 5 – sup. 2190 mq – R.D. € 1,70 – R.A. € 2,26

• P.IIa 493: seminativo – classe 4 – sup. 62570 mq – R.D. € 80,79 – R.A. € 96,94

Monteriggioni (seminativo mq. 101.760) **Mq. 101.760 = € 101.760,00 arrotondato a €.
102.000,00**

(considerando prezzo 11000,00 /Ha)

• Monteriggioni (bosco ceduo)

Mq. 4240 = € 2.120,00 arrotondato a €. 2.100,00

(considerando prezzo 5000,00 /Ha)

Valutazione TOTALE € 115.300,00

VALUTAZIONE TERRENI € 115.300,00 (centoquindicimilatrecento/00)

Siena, li 08/06/2021

Il Tecnico
Perito Edile Fabio GRAZZINI

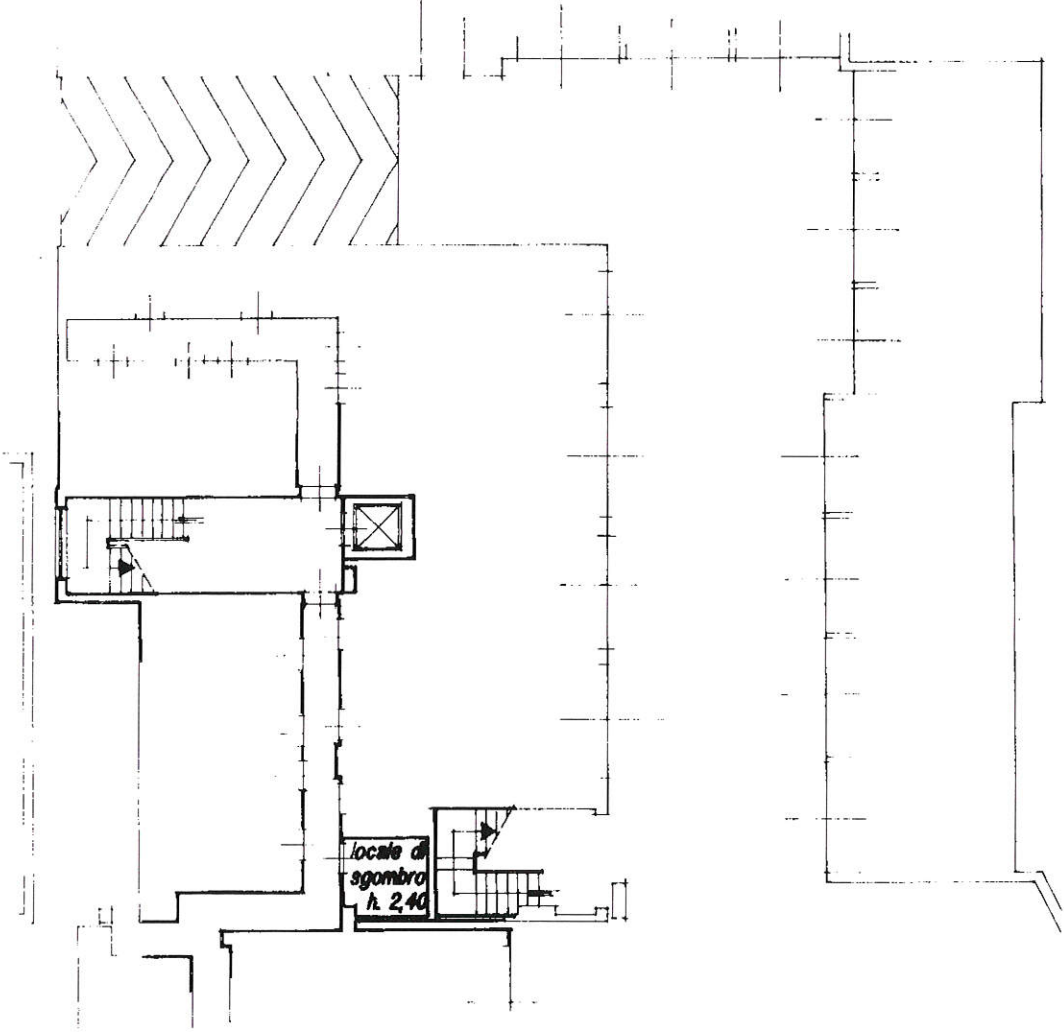
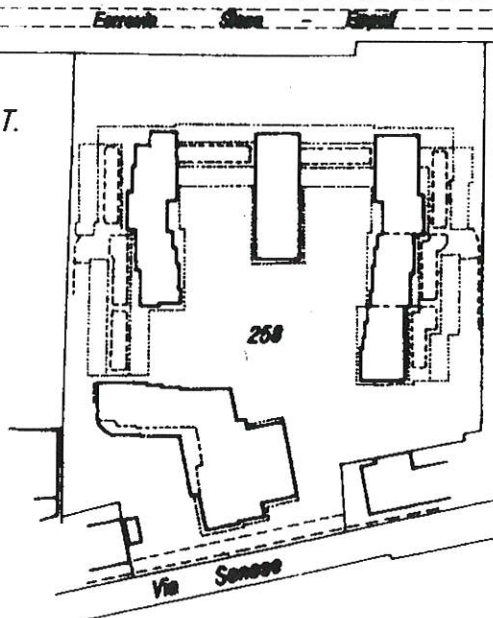
MINISTERO DELL'INTERNO
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI
CATASTO EDILIZIO URBANO
POGGIBONSI VIA SENESE

MOD. BN-FCL 10
500

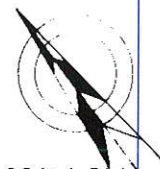
ESTRATTO MAPPA N.C.T.
Foglio 21 Allegato "A"
scala 1:2000

EDIFICIO "D"

PIANO 1° SOTTOSTRADA



ORIENTAMENTO



SCALA DIN. 200

GEOMETRA

MAZZI FRANCESCO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/02/1993 - Data: 25/02/2021 - n. T91373 - Richiedente: GRZFBA66M08I726E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

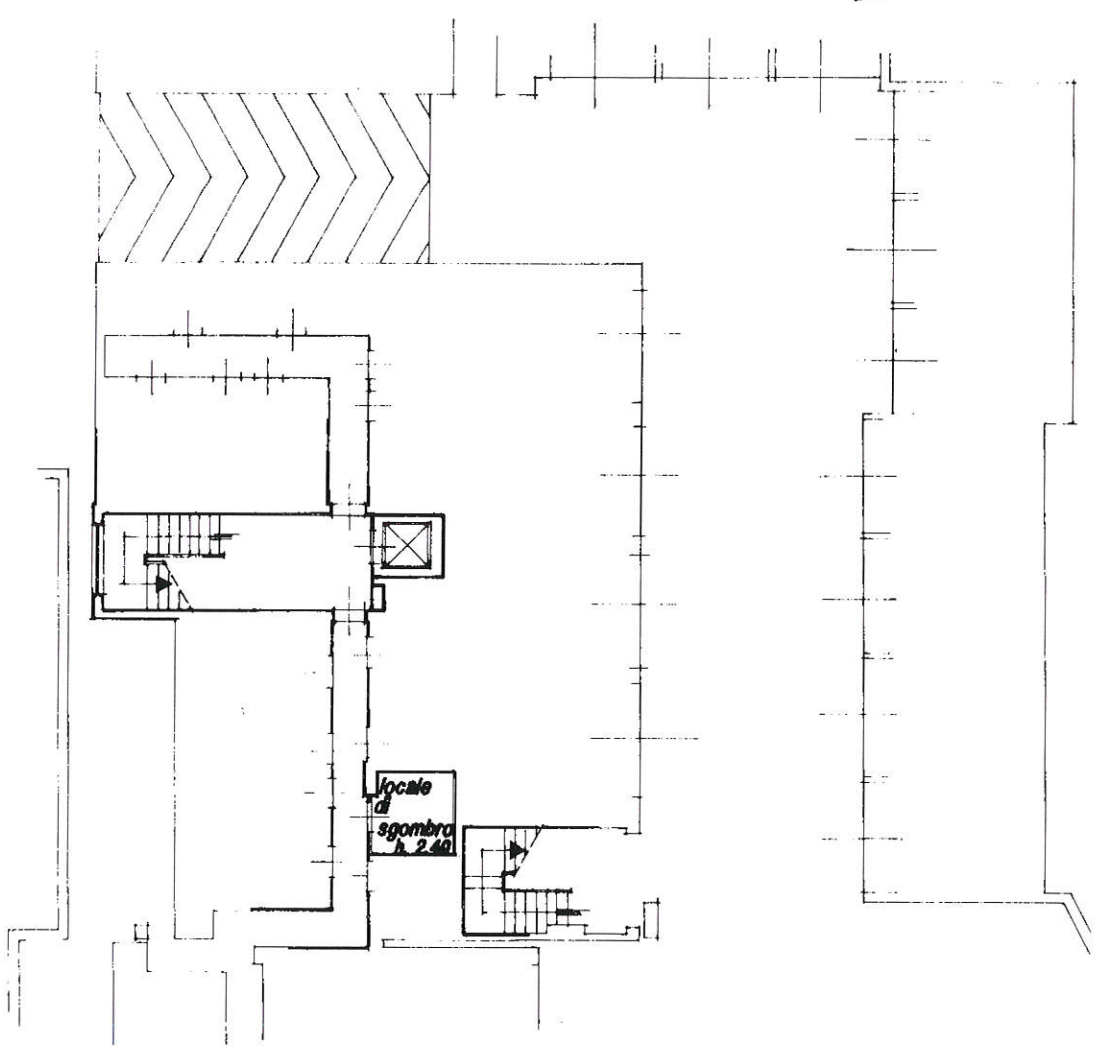
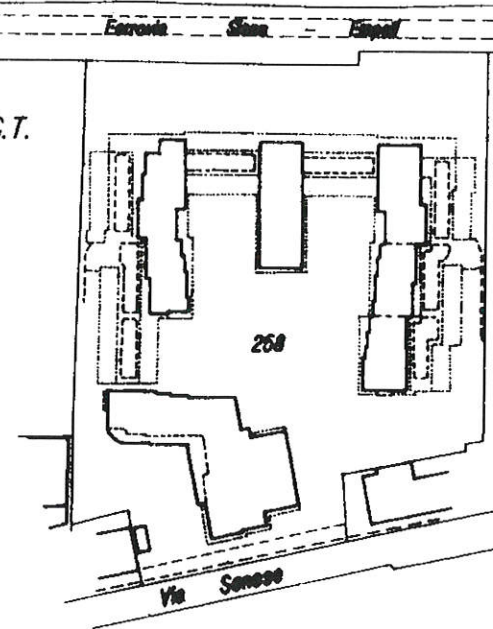
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2021 - Comune di POGGIBONSI (G752) - < Foglio: 21 - Particella: 1909 - Subalterno: 269 >
VIA SENESE n. 21

MINISTERO DELL'INTERNO
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEL SS.T.T.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO
POGGIBONSI VIA SENESE

MODELLO RV 4/1991
500

ESTRATTO MAPPA N.C.T.
Foglio 21 Allegato "A"
scala 1:2000

EDIFICIO "D"
PIANO 1° SOTTOSTRADA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/2000

GEOMETRA

MAZZI FRANCESCO

GEOMETRA

STENA 791

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/02/1993 - Data: 25/02/2021 - n. T91372 - Richiedente: GRZFBA66M08I726E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2021 - Comune di POGGIBONSI (G752) - < Foglio: 21 - Particella: 1909 - Subalterno: 270 >
VIA SENESE n. 21

1909 270

MODULARIO
Fig. cont. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI TERRITORIALI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13/4/1939, n. 652)

MOD. BN (CF)

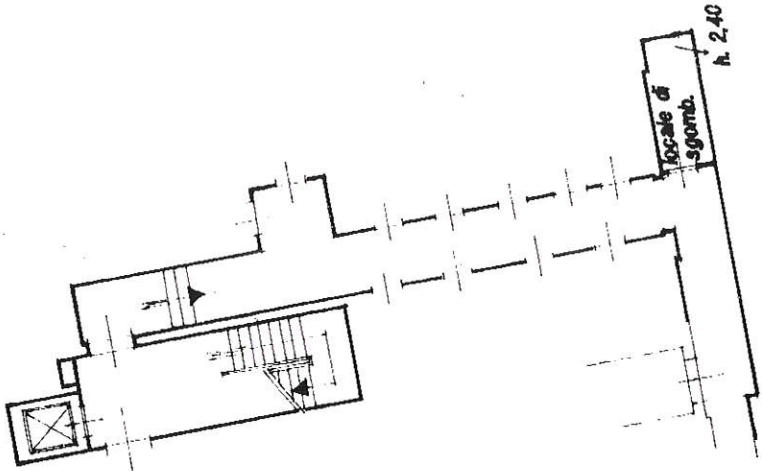
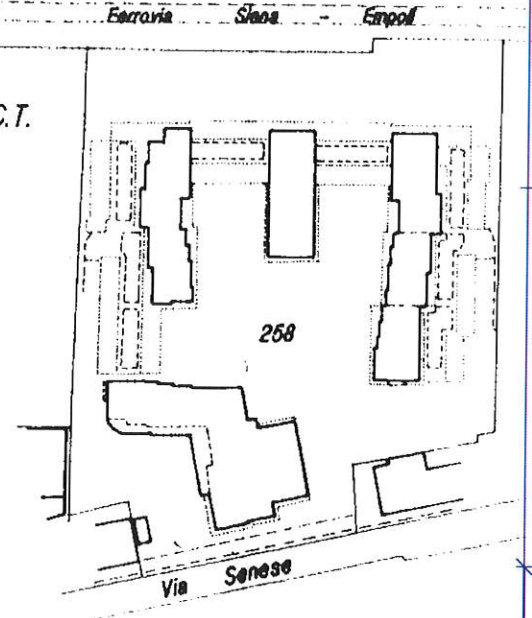
LIBR.
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **POGGIBONSI** via **SENESE** civ.

ESTRATTO MAPPA N.C.T.
Foglio 21 Allegato "A"
scala 1:2000

EDIFICIO "A2"

PIANO 1° SOTTOSTRADA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/2000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2021 - Comune di POGGIBONSI (G752) - < Foglio: 21 - Particella: 1909 - Subalterno: 327 >
VIA SENESE n. 31

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atti

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
MAZZI FRANCESCO

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO
F. rig rend 497



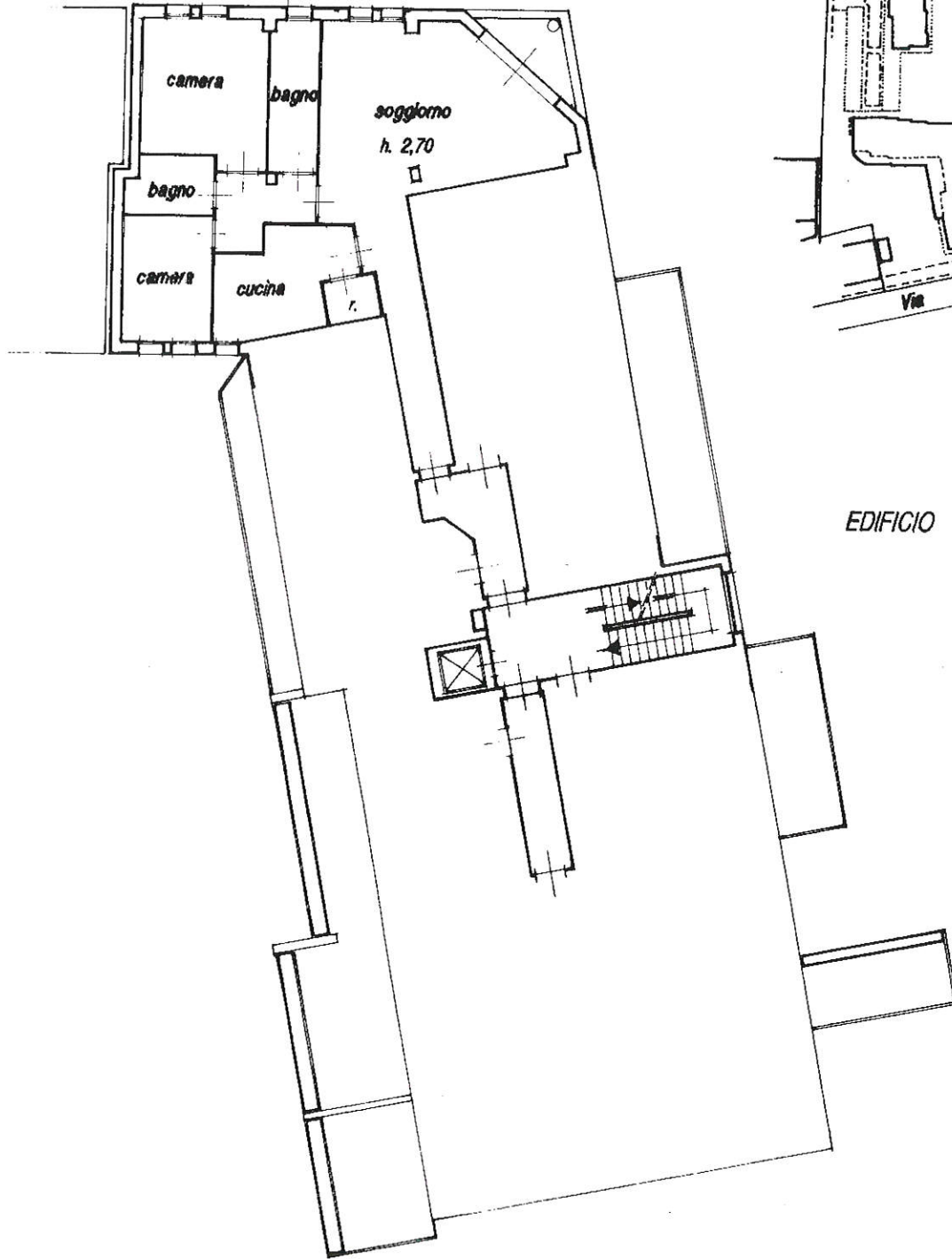
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
350

Planimetria di u.i.u. in Comune di POGGIBONSI via SENESE civ.

ESTRATTO MAPPA N.C.T.
Foglio 21 Allegato "A"
scala 1:2000



EDIFICIO "A2"

PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2021 - Comune di POGGIBONSI (G752) - < Foglio: 21 - Particella: 1909 - Subalterno: 332 >

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P. V.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**
MAZZI FRANCESCO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali
Totale schede: 1 - Foglio di acquisizione: A4 (210x297)
n. 666 sub. 332

Iscritto all'albo de **GEOMETRI**
SENNA
data Firma

VIA

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2021

Dati della richiesta	Denominazione: EDIMFIN S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di SIENA EDIMFIN S.R.L. con sede in SOVICILLE C.F.: 00099580524

1. Immobili siti nel Comune di MONTERIGGIONI(Codice F598) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	87	29		-	SEMINAT IVO	4 1 42 50		Dominicale Euro 18,40 L. 35.625	Agrario Euro 22,08 L. 42.750	Impianto meccanografico del 03/09/1971	
2	87	37		-	BOSCO CEDUO	2 42 40		Euro 1,53 L. 2.968	Euro 0,66 L. 1.272	Impianto meccanografico del 03/09/1971	
3	87	38		-	SEMINAT IVO	5 69 00		Euro 5,35 L. 10.350	Euro 7,13 L. 13.800	Impianto meccanografico del 03/09/1971	
4	87	39		-	SEMINAT IVO	3 1 17 50		Euro 30,34 L. 58.750	Euro 30,34 L. 58.750	Impianto meccanografico del 03/09/1971	
5	87	145		-	SEMINAT IVO	3 23 60		Euro 6,09 L. 11.800	Euro 6,09 L. 11.800	Impianto meccanografico del 03/09/1971	
6	87	146		-	SEMINAT IVO	5 17 40		Euro 1,35 L. 2.610	Euro 1,80 L. 3.480	Impianto meccanografico del 03/09/1971	
7	87	147		-	SEMINAT IVO	5 21 90		Euro 1,70 L. 3.285	Euro 2,26 L. 4.380	Impianto meccanografico del 03/09/1971	

Totale: Superficie 04.34.30 Redditi: Dominicale Euro 64,76 Agrario Euro 70,36

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2021

Data: 12/01/2021 - Ora: 09.28.00

Segue

Visura n.: T35816 Pag: 2

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	EDIMFIN S.R.L. con sede in SOVICILLE			00099580524*		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		VERBALE del 14/12/2004 protocollo n. S10116250 Voltura in atti dal 28/12/2004 Repertorio n.: 41847 Rogante: RICCARDO COPPINI Sede: SIENA Registrazione: UU Sede: SIENA del 21/12/2004 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 7470.1/2004)					

2. Immobili siti nel Comune di MONTERIGGIONI(Codice F598) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	87	493	-	SEMINAT IVO	4	6	25	70	Dominicale Euro 80,79	Agrario Euro 96,94	FRAZIONAMENTO del 14/05/2007 protocollo n. S10069144 in atti dal 14/05/2007 (n. 69144.1/2007)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	EDIMFIN S.R.L. con sede in SOVICILLE			00099580524*		(1) Proprietà per 1/1	

3. Unità Immobiliari site nel Comune di POGGIBONSI(Codice G752) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		21	1909	269			C/2	3	5 m²	Totale: 5 m²	Euro 17,56	VIA SENESE piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Utilità comuni
2		21	1909	270			C/2	3	5 m²	Totale: 5 m²	Euro 17,56	VIA SENESE piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Utilità comuni

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2021

N.	21	1909	327	C/2	3	5 m ²	Totale: 6 m ²	Euro 17,56	VIA SENESE piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Utilità comuni
4	21	1909	332	A/3	4	5,5 vani	Totale: 115 m ² Totale escluse aree scoperte**: 113 m ²	Euro 411,87 L. 797.500	VIA SENESE piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Utilità comuni

Immobilie 1: Annotazione: di stadio: correzione piano (procedura gestione archivio dei fabbricati)

Immobilie 2: Annotazione: di stadio: correzione piano (procedura gestione archivio dei fabbricati)

Immobilie 3: Annotazione: di stadio: correzione piano (procedura gestione archivio dei fabbricati)

Totale: vani 5,5 m² 15 Rendita: Euro 464,55

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	EDIMEFIN S.R.L. con sede in SOVICILLE		00099580524*		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA VERBALE del 14/12/2004 protocollo n. S10116250 Voltura in atti dal 28/12/2004 Repertorio n.: 41847 Rogante: RICCARDO COPPINI Sede: SIENA Registrazione: UU Sede: SIENA del 21/12/2004 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 7469.1/2004)						

4. Immobili siti nel Comune di POGGIBONSI(Codice G752) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	21	1145		-	INCOLT PROD U	02 40		Dominicale Euro 0,01 L. 24	Agrario Euro 0,01 L. 24	Impianto meccanografico del 01/10/1971
2	21	2895		-	INCOLT PROD U	00 95		Euro 0,01	Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 01/04/2004 protocollo n. S10017736 in atti dal 01/04/2004 (n. 17736.1/2004)
3	21	2896		-	INCOLT PROD U	00 55		Euro 0,01	Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 01/04/2004 protocollo n. S10017736 in atti dal 01/04/2004 (n. 17736.1/2004)

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2021

Data: 12/01/2021 - Ora: 09.28.00
Visura n.: T35816 Pag: 4

Segue

Totale: Superficie 03.90 Redditi: Dominicale Euro 0,03 Agrario Euro 0,03

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	EDIMFIN S.R.L. con sede in SOVICILLE		00099580524*		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA						
VERBALE del 14/12/2004 protocollo n. S10116250 Voltura in atti dal 28/12/2004 Repertorio n.: 41847 Rogante: RICCARDO COPPINI Sede: SIENA Registrazione: UU Sede: SIENA del 21/12/2004 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 7471.1/2004)						

5. Immobili siti nel Comune di SIENA (Codice I726) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	13	129		-	SEMINAT IVO	29	25	Dominicale Euro 6,80 L. 13.163	Agrario Euro 6,80 L. 13.163	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/06/1979 in atti dal 29/06/1979 (n. 18579)
2	13	771		-	SEMINAT IVO	00	05	Euro 0,01 L. 23	Euro 0,01 L. 23	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/06/1979 in atti dal 29/06/1979 (n. 18579)
3	17	1151		-	ULIV VIGNET	02	18	Euro 0,68	Euro 0,68	FRAZIONAMENTO del 27/11/2002 protocollo n. 177518 in atti dal 27/11/2002 (n. 300402.1/2002)

Totale: Superficie 31.48 Redditi: Dominicale Euro 7,49 Agrario Euro 7,49

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2021

Direzione Provinciale di Siena
 Ufficio Provinciale - Territorio

Intersezione degli immobili indicati al n. 5

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	EDIMEFIN S.R.L., con sede in SOVICILLE	00099580524*	(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA VERBALE del 14/12/2004 protocollo n. S10116250 Voltura in atti dal 28/12/2004 Repertorio n.: 41847 Rogante: RICCARDO COPPINI Sede: SIENA Registrazione: UU Sede: SIENA del 21/12/2004 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 7472.1/2004)					

6. Immobili siti nel Comune di SIENA (Codice I726) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	17	1205	-	-	SEMIN ARBOR	60	45	Dominicale Euro 14,05	Euro 12,49	FRAZIONAMENTO del 07/02/2006 protocollo n. S10010070 in atti dal 07/02/2006 (n. 10070.1/2006)

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	EDIMEFIN S.R.L., con sede in SOVICILLE	00099580524*	(1) Proprietà per 1/1	

7. Immobili siti nel Comune di SIENA (Codice I726) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	17	1207	-	-	SEMIN ARBOR	20	96	Dominicale Euro 4,87	Euro 4,33	FRAZIONAMENTO del 07/02/2006 protocollo n. S10010070 in atti dal 07/02/2006 (n. 10070.1/2006)

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2021

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIMFIN S.R.L. con sede in SOVICILLE		00099580524*	(1) Proprietà per 1/1

8. Immobili siti nel Comune di SIENA (Codice I726) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	17	1227		-	ULIV VIGNET	02	20	Dominicale Euro 0,68	Agrario Euro 0,68	FRAZIONAMENTO del 07/10/2008 protocollo n. SI0179637 in atti dal 07/10/2008 (n. 179637.1/2008)
2	17	1228		-	ULIV VIGNET	01	18	Euro 0,37	Euro 0,37	FRAZIONAMENTO del 07/10/2008 protocollo n. SI0179637 in atti dal 07/10/2008 (n. 179637.1/2008)

Totale: Superficie 03.38 Redditi: Dominicale Euro 1,05 Agrario Euro 1,05

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIMFIN S.R.L. con sede in SOVICILLE		00099580524*	(1) Proprietà per 1/1

Totale Generale: vani 5,5 m² 15 Rendita: Euro 464,55

Totale Generale: Superficie 11.80.17 Redditi: Dominicale Euro 173,04 Agrario Euro 192,69

Unità immobiliari n. 22
Tributi erariali: Euro 2,70



Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/01/2021 - Ora: 09.28.01
Visura n.: T35816 Pag: 7

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2021

Fine

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 27/06/2019

n.29 del 17/07/2019

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 ZONA MONTANA MONTE AMIATA Comuni di: ABBADIA SAN SALVATORE, CASTIGLIONE D ORCIA, PIANCASTAGNAIO			REGIONE AGRARIA N°: 2 VAL D ELSA Comuni di: CASOLE D ELSA, COLLE DI VAL D ELSA, MONTERIGGIONI, POGGIBONSI, RADICONOLI, SAN GIMIGNANO				
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	2192,00	SI			2443,00	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO	5864,00	SI			3753,00			
BOSCO MISTO	2443,00	SI			2933,00	SI		
CASTAGNETO DA FRUTTO	6025,00				3170,00			
FAGGETE E PINETE (ALTO FUSTO)	6563,00	SI			5864,00			
FRUTTETO	23215,00				23215,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	450,00			1-INCOLTO: TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE)	450,00			1-INCOLTO: TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE)
LATIFOGLIE PREGIATE	7315,00			4-ALBORICOLTURA DA LEGNAME COME DA REGOLAMENTO CEE N 2080/92) 5-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASSUOLO COME PREV REG CEE N 2080/92)	11867,00			4-ALBORICOLTURA DA LEGNAME COME DA REGOLAMENTO CEE N 2080/92) 5-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASSUOLO COME PREV REG CEE N 2080/92)
ORTO	9645,00				17261,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 27/06/2019

n.29 del 17/07/2019

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 ZONA MONTANA MONTE AMIATA Comuni di: ABBADIA SAN SALVATORE, CASTIGLIONE D ORCIA, PIANCASTAGNAIO				REGIONE AGRARIA N°: 2 VAL D ELSA Comuni di: CASOLE D ELSA, COLLE DI VAL D ELSA, MONTERIGGIONI, POGGIBONSI, RADICONOLI, SAN GIMIGNANO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTO IRRIGUO	12125,00				25318,00			
PARCHI E GIARDINI STRUTTURATI	98281,00				98281,00			
PASCOLO	1561,00				1561,00			
PASCOLO ARBORATO	1721,00				1721,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	1417,00	SI			1417,00			
PIOPPETO	9642,00				9642,00			
PRATO					3729,00			
PRATO ARBORATO					3961,00			
RESEDI E SIMILARI	76441,00				76441,00			
SEMINATIVO	7315,00	SI	SI		11867,00	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO	7835,00				11347,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	11578,00							
SEMINATIVO IRRIGUO	10970,00				16491,00			
ULIVETO	12495,00				27222,00			
ULIVETO VIGNETO	9734,00				23526,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

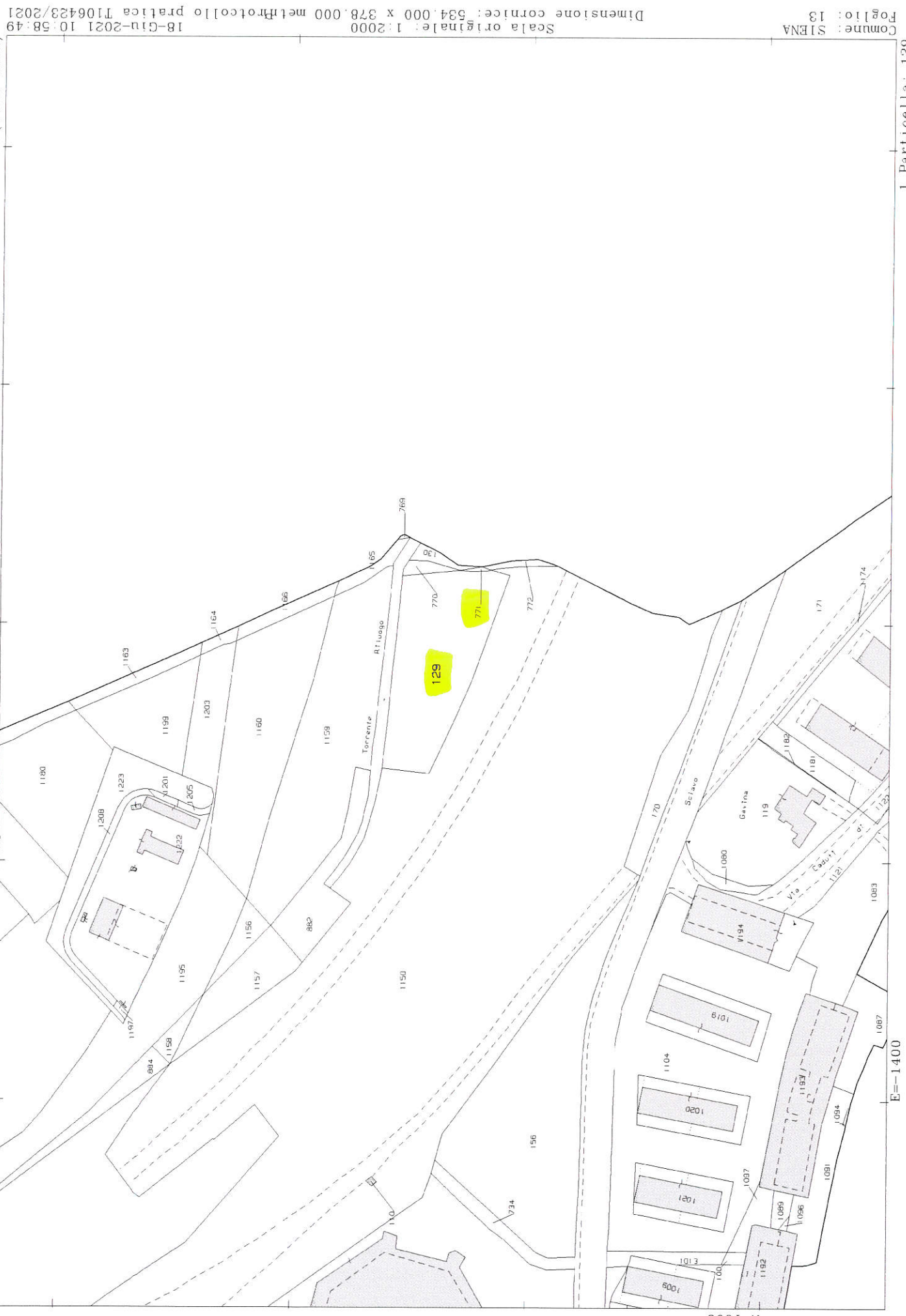
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del 27/06/2019

n.29 del 17/07/2019

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 CHIANTI SENESE Comuni di: CASTELLINA IN CHIANTI, CASTELNUOVO BERARDENGA, GAIOLE IN CHIANTI, RADDA IN CHIANTI				REGIONE AGRARIA N°: 4 MONTAGNOLA Comuni di: CHIUSDINO, MONTICIANO, SIENA, SOVICILLE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTO IRRIGUO					21036,00			
PARCHI E GIARDINI STRUTTURATI	98281,00				98281,00			
PASCOLO	1490,00				1377,00			
PASCOLO ARBORATO	1647,00				1433,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	1346,00				1133,00	SI		
PIOPPEO	9642,00				9642,00			
PRATO	2833,00				2267,00			
RESEDI E SIMILARI	76441,00				76441,00			
SEMINATIVO	13514,00	SI			10668,00	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO	13514,00				10811,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	21587,00				17788,00			
ULIVETO	31789,00	SI			20853,00			
ULIVETO VIGNETO	23861,00				18218,00			
VIGNETO	38952,00	SI	SI		25171,00			
VIGNETO SPECIALIZZATO - CHIANTI GALLO NERO	144242,00			3-ZONA A DENOM. DI ORIGINE CONTROLLATA E GARANTITA FINO A 15 ANNI)				



N=1600

E=-1400

