

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021**  
**OGGETTO: PERIZIA TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE**  
**LOTTO 2 - IMMOBILE USO UFFICIO**  
**VIA SENESE 76- POGGIBONSI (SI)**



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

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

**DATA PERIZIA TECNICA STIMA**  
**SIENA 16 FEBBRAIO 2023**

Io sottoscritto, arch. SANDRO SENNI (C.F.: SNNSDR64S05I726R) con studio professionale in Viale Trieste 18 a Siena iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena al n° 313 Sez. Aa, incaricato dalla dott.ssa Patrizia Sideri (c.f. SDRPRZ67H52I726G) con studio professionale a Siena, in Via dei Termini n° 6 quale Curatore del Fallimento R.G.F. 13/2021 del 25/05/2021 del Tribunale di Siena della società Edil Taddei S.r.l. (C.F e P.I. 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI) in Via Senese 76, della perizia di stima dell'immobile a uso ufficio posto nel Comune di Poggibonsi (SI) in Via Senese76,

### **premessato che**

- lo scopo della perizia di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari sopra menzionate e facenti parte di un unico fabbricato;
- la società Ediltaddei S.r.l. è censita presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI SIENA UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI con diverse intestazioni ma con un unico numero di Codice Fiscale;
- il presente cespite sub. 3 risulta fisicamente unito ai sub. 38-39 adiacente, essendo in comunicazione attraverso un piccolo corridoio/disimpegno. Sebbene i dati catastali le suddividono in 2 unità immobiliari aventi diversa destinazione d'uso (A/10 Ufficio - C/1 Negozio), risultano oggi essere interamente occupate dagli Uffici della Edil Taddei s.r.l.;
- le due unità sono, oltre a quanto sopra, unite sotto l'aspetto della dotazione impiantistica, ovvero dotate dello stesso impianto elettrico, telefonico, di riscaldamento e climatizzazione;
- Stante quanto detto sopra entrambi mantengono la propria autonomia catastale e autonoma capacità di reddito, per cui il cespite sub. 3 viene considerato come lotto indipendente e dotato di sua autonoma capacità di essere venduto singolarmente;
- al fine di procedere con il ripristino della separazione fisica delle due unità immobiliari sarà necessario effettuare dei lavori edili ed impiantistici per ripristinare la loro indipendenza fisica ed impiantistica. L'importo a preventivo di tali lavori sarà detratto dal valore di perizia;
- il Comune di Poggibonsi è dotato di Piano Operativo Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 31/07/2019, successivamente aggiornato alle disposizioni di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 03/06/2020, alla variante 2 introdotta con

Determina Dirigenziale n. 104 GPT del 07/04/2021, aggiornato alla Variante 2 introdotta con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 26/04/2022;

- tale strumento urbanistico inserisce l'immobile oggetto di perizia nel "tessuto urbano di formazione recente" di cui all'art. 23 del P.O., come meglio specificato nel corpo della perizia;

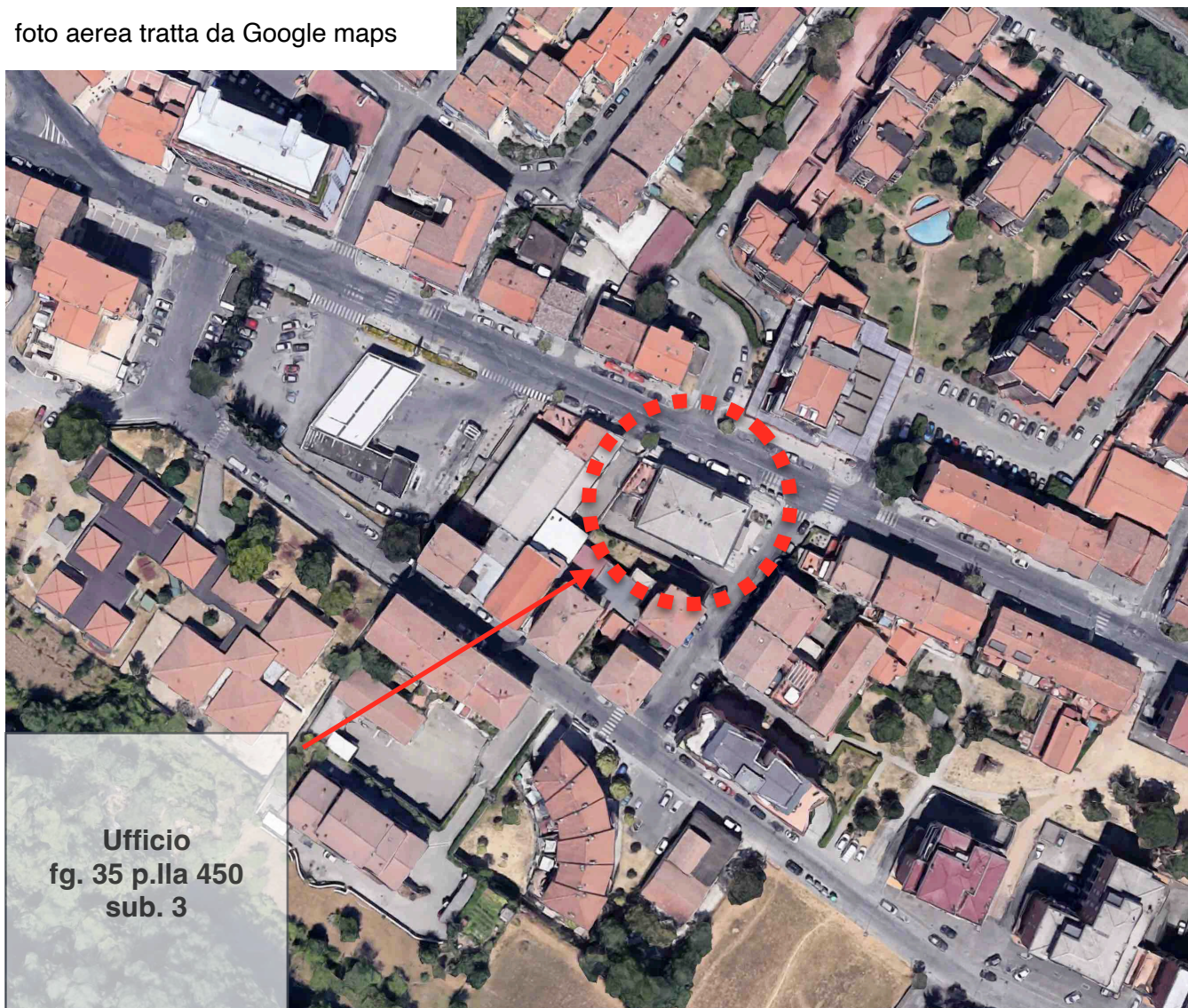
ciò premesso il sottoscritto da svolgimento all'incarico ricevuto.

## 1 - INDIVIDUAZIONE DEL BENE

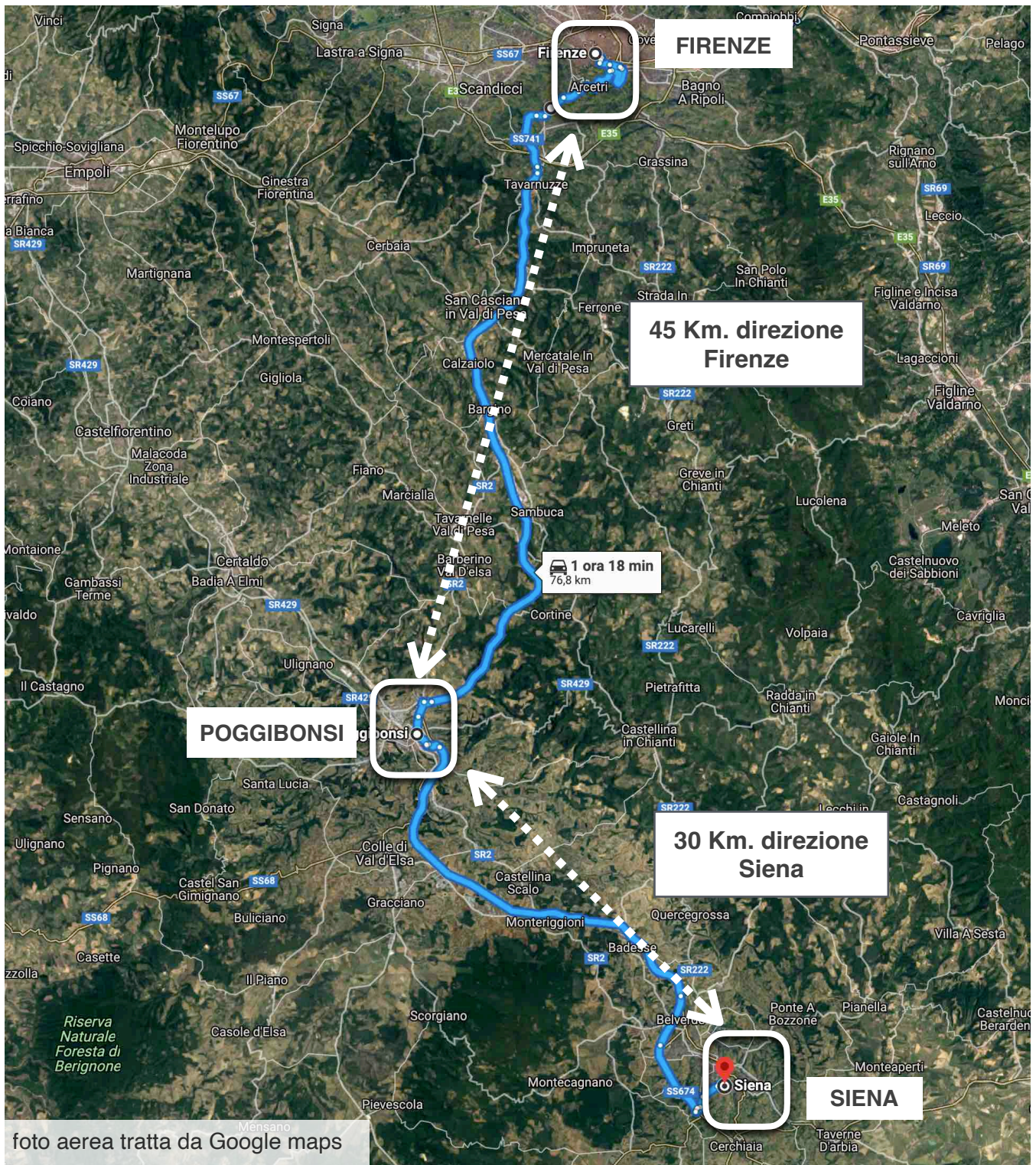
### 1.1 INDIVIDUAZIONE DEI CESPITI

L'Unità Immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Poggibonsi (SI), al piano terra di un fabbricato in Via Senese 76 (43°27'51.4"N 11°09'10.6E).

foto aerea tratta da Google maps



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



Km e 45 Km con cui è collegata tramite il Raccordo Autostradale Firenze-Siena: circa 20 min. verso Siena e 45 min. verso Firenze.

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

Catastalmente è censito al NCEU del Comune di Poggibonsi al fg. 35 p.IIa 450 sub. 3, con rendita di €. 716,58, categoria A/10 classe U e consistenza di 51 mq. piano terra.

## 1.2 - CONFINI

Dalla documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) l'immobile confina con: Vano scala (B.C.N.C. ai sub. 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17);

## 1.3 - INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

***Vendita a corpo di una unità immobiliare a destinazione uffici (catastalmente A/10) posta nel Comune di Poggibonsi in Via Senese 76, così individuata:***

***ufficio censito al NCEU del Comune di Poggibonsi al Fg. 35 P.IIa 450 Sub. 3, Categoria A/10 Classe U Consistenza 51 mq. Rendita €. 716,58, Piano terra.***

***L'unità immobiliare è posta al piano terra di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale/uffici/commercio, ha una superficie netta comprensiva delle tramezzature di circa 52,00 mq. per una superficie commerciale di circa 59,00 mq. ed è composta da n. 2 locali, una sala ingresso ed un servizio igienico. I macchinari dedicati al riscaldamento e climatizzazione si trovano su un piccolo resede esterno non di proprietà.***

## 2. - DESCRIZIONE DEL CESPITE

### 2.1 CONTESTO

L'unità occupa una porzione al piano terra di più ampio edificio posizionato all'incrocio tra Via Senese e Via Gracco del Secco.

Un fabbricato a destinazione mista, con al piano terra funzioni dedicate al direzionale, commerciale, mediche e servizi alla persona, ai piani superiori residenze e al piano seminterrato autorimesse.

L'immobile deriva dalla demolizione e ricostruzione di precedenti volumi avvenuta intorno alla metà anni '80, con un successivo aumento di volume al piano terra del locale negozio.

## 2.2. - SCHEMA DISTRIBUTIVO E CARATTERISTICHE INTERNE

L'accesso avviene da Via Senese, mediante un disimpegno condominiale che, tramite il vano scala, dà accesso anche alle altre unità immobiliari poste ai piani superiori e all'autorimessa posta al piano seminterrato.

Internamente si compone di un locale d'ingresso/disimpegno, privo di finestre, con funzione di saletta di attesa, da due locali ad ufficio dotati di ampie vetrate ed affaccio diretto sull'esterno sul retro del fabbricato e da un servizio igienico.

Le tramezzature interne sono realizzate in muratura di laterizio, intonacata e pitturata. Stesso dicasi per i soffitti. Le finiture sono in grès porcellanato smaltato chiaro per la pavimentazione di tutti i locali ed in ceramica per pavimento e rivestimento del servizio igienico.

Le porte interne sono in legno tamburato, lisce, di colore noce scuro, mentre gli infissi esterni sono di fattura industriale, in alluminio color bronzo con profilo a taglio freddo.

I vari ambienti si presentano senza controsoffitto ed hanno un'altezza uniforme di circa 3,15 mt.

Si evidenzia, come in premessa, che la presente l'unità immobiliare (Sub. 3) comunica direttamente con l'adiacente unità immobiliare a destinazione commerciale (Sub. 38-39) che le fornisce la dotazione impiantistica per quanto riguarda la parte elettrica, di climatizzazione e telefonica.

## 2.3 - SCHEMA STRUTTURALE E TAMPONATURE ESTERNE

Lo schema strutturale è costituito da fondazioni dirette di tipo continuo in c.a., con ossatura verticale intelaiata in travi e pilastri anch'essi in c.a.. Gli orizzontamenti, compreso quello a padiglione della copertura, sono in latero-cemento e soletta collaborante in c.a.. Anche il vano scala condominiale ha una struttura gettata in opera in c.a..

Le tamponature esterne sono costituite da muratura in blocchi di poroton e cappotto esterno con mattoni faccia a vista.

## 2.4 - SCHEMA IMPIANTISTICO

L'unità ha la seguente dotazione impiantistica:

- l'impianto elettrico è costituito da cavi elettrici sfilabili, realizzato in parte sotto-traccia con forassiti ed in parte in esterno con canale in PVC. È dotato di sotto-quadro di zona. I punti luce sono per lo più realizzati con plafoniere a soffitto e a scrivania;
- l'impianto di riscaldamento e condizionamento è distribuito mediante fan-coil da parete pilotati da una macchina a pompa di calore posta in esterno lungo strada, all'incrocio tra Via Senese e Via Gracco del Secco. La macchina in pompa di calore è posizionata nel sub. 39, resede esclusivo del sub. 38 e, come già evidenziato, fornisce l'impianto di climatizzazione anche al sub. 38 stesso;
- impianto telefonico e trasmissione dati;
- l'impianto idrico-sanitario e di scarico è costituito da approvvigionamento acqua di rete nel servizio igienico. Le acque reflue sono convogliate nella pubblica fognatura.

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti o la loro dichiarazione di rispondenza.

**N.B.:** la parte relativa all'impianto elettrico, di climatizzazione e telefonico/dati al momento è unico anche per l'unità immobiliare al sub. 38 e 39.

## 2.5 - ESTERNI ED AREA DI PERTINENZA

I prospetti sono semplici, rivestiti in laterizio faccia a vista, con la maglia strutturale portata in superficie di facciata e che prosegue nelle strutture a sbalzo dei balconi del livello primo e secondo del fabbricato. Le aperture (finestre e porte finestre) sono semplici, prive di elementi distintivi, in alluminio nella parte del piano terra ed in legno nei piani superiori.

I sistemi oscuranti sono costituiti da avvolgibili in pvc.

Un piccolo resede esterno, di pertinenza al sub. 38, ospita la macchina della climatizzazione in pompa di calore.

La pavimentazione esterna del marciapiede e degli scalini di collegamento al fabbricato lungo Via Senese e Via Gracco del Secco è realizzata in betonelle autobloccanti grigie.

## 2.6 - STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione è da considerarsi buono in merito alla parte architettonica, mentre la parte impiantistica necessita di un considerevole intervento di manutenzione e di una sua messa a norma, compreso la divisione dell'impianto di climatizzazione dall'adiacente unità immobiliare a destinazione commerciale, censita al sub. 38-39

## 2.7 - COSTO LAVORI EXTRA OPERE RIPRISTINO SEPARAZIONE UNITÀ IMMOBILIARI SUB. 3-SUB.38

Il costo dei presenti lavori si riferisce alle opere occorrenti per procedere al ripristino della chiusura e separazione fisica delle due unità immobiliari, sub. 3 e sub. 38, consistenti nel sezionamento della parte impiantistica a comune e nella realizzazione della muratura a chiusura e tamponatura del passaggio di collegamento tra i due cespiti.

<b>Tab. 1 - COSTO RIPRISTINO SEPARAZIONE SUB. 3/SUB. 38</b>						
OPERE	U.M.	q.tà	COSTO		IVA	TOTALE
sez.to impianto elettrico	a corpo	1	1.800,00 €	10%	180,00 €	1.980,00 €
sez.to impianto climatizz.	a corpo	1	2.500,00 €	10%	250,00 €	2.750,00 €
opere murarie	a corpo	1	1.200,00 €	10%	120,00 €	1.320,00 €
		Tot.	5.500,00 €		550,00 €	6.050,00 €
			Quota parte sub. 38	50%		3.025,00 €
			<b>Quota parte sub. 3</b>	<b>50%</b>		<b>3.025,00 €</b>
macchina in pompa di calore per unità sub. 3						
f. + p. compreso allacci impianto esistente, ecc.	a corpo	1	2.200,00 €	10%	220,00 €	2.420,00 €
ripristino impianto acqua calda sanitaria	a corpo	1	600,00 €	10%	60,00 €	660,00 €
			<b>Quota parte sub. 3</b>	<b>100%</b>		<b>3.080,00 €</b>
				<b>Totale quota parte sub. 3</b>		<b>6.105,00 €</b>

### 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Sono state effettuate le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siena, Ufficio del Territorio, attuale e storica, accertando i dati identificativi attuali dei beni oggetto di fallimento riportando gli elementi necessari per l'emissione del futuro decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami come da descrizione che segue. È stato reperito l'elaborato



planimetrico, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (all. da 1 a 3 visure attuali e storiche, all. 4 estratto di mappa e all. 5 PLN catastale):

- Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 35, P.IIIa 450, subalterno 3, rendita €. 716,58, Categoria A/10 ( Uffici e studi privati), Classe U, Consistenza 2,5 vani, Dati di superficie 51 mq., Via Senese, 76, piano T, catastalmente intestato a Edil Taddei s.r.l. (C.F.: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1.

La tabella che segue riporta gli identificativi catastali

<b>TAB. 2 - INDIVIDUAZIONE ESTREMI CATASTALI UNITA' IMMOBILIARI</b>										
EDIL TADDEI SRL CF 00715830527 COMUNE DI POGGIBONSI (CODICE G752)										
tipo/fg.	p.IIIa	sub	cat.	cl.	p.	cons.	sup.	rendita	prop	intestatari
F. 35	450	3	A/10	U	T	2,5 Vani	Totale: 51 mq	€. 716,58	1/1	EDIL TADDEI SRL

### 3.2 - VARIAZIONI NECESSARIE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

La planimetria catastale presenta delle difformità consistenti nel posizionamento di una tramezzatura e nell'apertura e chiusura di un paio di porte. Difformità che di per sé non incidono sulla consistenza/rendita catastale ma necessitano di essere regolarizzate per la conformità catastale del cespite.

Il costo per assolvere questo adempimento, compreso oneri accessori e fiscali, è ipotizzabile in linea di massima in €. 600,00 che saranno detratti dal valore di perizia.

<b>Tab. 3 - costo di massima per regolarizzazione catastale</b>		
Redazione e presentazione telematica pratica DOCFA	600,00 €	compreso oneri fiscali
Spese per tributi catastali	50,00 €	diritti fissi per u.i.
<b>Totale importo</b>	<b>650,00 €</b>	

### 3.3 - CONTINUITÀ CATASTALE E DI PROPRIETÀ

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

### 3.3.1 - CATASTALE

- dal 09/11/2015 Fg. 35 P.IIa 450 **Sub. 3**, Rendita Euro 716,58 Categoria A/10, Classe U, Consistenza 2,5 vani, dati di Superficie 51 mq, Via Senese 76, Piano T;
- immobile precedente Fg. 35 P.IIa 450 **Sub. 3** dal 25/03/1987 (antecedente l'impianto meccanografico) al 01/01/1992, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Via Senese, Piano T;

### 3.3.2 - PROPRIETÀ

- Fg. 35 P.IIa 450 **Sub. 3** dal 28/11/2007 intestata a Edil Taddei Srl (CF: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, **atto di compravendita del 28/11/2007 a rogito notaio Pacini Andrea di Colle di Val d'Elsa (SI) repertorio n. 12675;**
- precedente Fg. 35 P.IIa 450 **Sub. 3**
  - dal 22/12/1997 al 28/11/2007 intestata a S.N.C. Santinovo di Taddei Vittorio e C. (CF: 00782180525) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, **atto di compravendita del 22/12/1997 a rogito notaio Pescatori di Poggibonsi (SI) repertorio n. 45768;**
- precedente Fg. 35 P.IIa 450 **Sub. 3**
  - dall'impianto meccanografico del 31/01/1988 al 22/12/1997 intestato a Taddei Vittorio nato a San Gimignano (SI) il 06/11/1927 C.F. TDDVTR27S06H875F diritto di proprietà per 1000/1000.

## 4 - Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Risultano dalla Conservatoria le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** del 30/10/2018 Registro Particolare 1817 Registro Generale 10009 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** - Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena Repertorio 2106/2018 del 13/09/2018 a **favore** di Bonelli Francesco nato a Poggibonsi (SI) il 04/09/1959 C.F. BNLFNC59P04G752D e di Lorini Gabriele nato a Poggibonsi (SI) il

22/03/1959 C.F. LRNGRL59C22G752D per €. 300.147,35 di cui €. 213.760,00 di capitale e €. 86.387,35 per spese, **contro** Edil Taddei S.r.l. C.F.: 00715830527 con sede in Poggibonsi (SI), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità negoziale (all. 6):

- immobile n. 15 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, **fg. 35, p.IIa 450 sub. 3 cat. A/10** uffici e studi privati;
- immobile n. 16 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, **fg. 35, p.IIa 450 sub. 38 graff. 39 cat. C/1** negozi e botteghe.

Fanno parte della presente iscrizione anche altre unità immobiliari non facenti parte della presente perizia.

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE** del 13/09/2019 Registro Particolare 1276 Registro Generale 8196 **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA** derivante da **RESTRIZIONE DEI BENI** a firma notaio Sannino Domenico Maria con sede a Poggibonsi (SI) Repertorio 31869/10346 del 07/08/2019 per restrizione di beni in riferimento all'iscrizione ipotecaria 1817/2018 di cui sopra.

Valore dei beni liberati €. 90.000,00 in riferimento ad unità immobiliari non facenti parte della presente perizia.

- **ISCRIZIONE** del 30/10/2018 Registro Particolare 1818 Registro Generale 10009 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** - Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena Repertorio 2111/2018 del 14/09/2018 a **favore** di Coppola Antonio nato a Siena (SI) il 30/09/1976 C.F. CPPNTN76P30I726F per €. 81.436,06 di cui €. 54.414,48 di capitale e €. 27.021,58 per spese, **contro** Edil Taddei S.r.l. C.F.: 00715830527 con sede in Poggibonsi (SI), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità negoziale (all. 7):
  - immobile n. 15 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, fg. 35, p.IIa 450 sub. 3 cat. A/10 uffici e studi privati;
  - immobile n. 16 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, fg. 35, p.IIa 450 sub. 38 graff. 39 cat. C/1 negozi e botteghe.

Fanno parte della presente iscrizione anche altre unità immobiliari non facenti parte della presente perizia.

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE** del 13/09/2019 Registro Particolare 1275 Registro Generale 8195 **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA** derivante da **RESTRIZIONE DEI BENI** a firma notaio Sannino Domenico Maria con sede a Poggibonsi (SI) Repertorio 31868/10345 del 07/08/2019 per restrizione di beni in riferimento all'iscrizione ipotecaria 1818/2018 di cui sopra.  
Valore dei beni liberati €. 25.000,00 in riferimento ad unità immobiliari non facenti parte della presente perizia.
  
- **ISCRIZIONE** del 30/10/2018 Registro Particolare 1819 Registro Generale 10009 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** - Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena Repertorio 2373/2018 del 08/10/2018 a **favore** di Bartalini Stefano nato a Siena (SI) il 03/06/1956 C.F. BRTSFN56H03I726E e Susini Raffaele nato a Radda in Chianti (SI) il 11/07/1959 C.F.: SSSNRFL59L11H153H per €. 93.525,49 di cui €. 64.128,00 di capitale e €. 29.397,49 per spese, **contro** Edil Taddei S.r.l. C.F.: 00715830527 con sede in Poggibonsi (SI), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità negoziale (all. 8):
  - immobile n. 15 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, fg. 35, p.IIa 450 sub. 3 cat. A/10 uffici e studi privati;
  - immobile n. 16 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, fg. 35, p.IIa 450 sub. 38 graff. 39 cat. C/1 negozi e botteghe.

Fanno parte della presente iscrizione anche altre unità immobiliari non facenti parte della presente perizia.

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE** del 13/09/2019 Registro Particolare 1277 Registro Generale 8195 **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA** derivante da **RESTRIZIONE DEI BENI** a firma notaio Sannino Domenico Maria con sede a Poggibonsi (SI) Repertorio 31868/10345 del 07/08/2019 per restrizione di beni in riferimento all'iscrizione ipotecaria 1818/2018 di cui sopra.  
Valore dei beni liberati €. 40.000,00 in riferimento ad unità immobiliari non facenti parte della presente perizia.
  
- **TRASCRIZIONE** del 01/07/2021 Registro Particolare 4301 Registro Generale 6492 **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**, Pubblico Ufficiale Tribunale

di Siena (SI) Rep. 16 del 25/07/2021 a **favore** della MASSA CREDITORI EDIL TADDEI SRL per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro** EDIL TADDEI SRL (CF 00715830527) con sede a Poggibonsi (SI) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a valere su immobili siti nel Comune di Poggibonsi (SI) censiti al Catasto Fabbricati Fg. 35 P.IIa 450 Su. 38 graff. 39 (riportati nel cronologico della Nota di Trascrizione "Unità Negoziale 2" "Immobile n. 2"). Nella presente trascrizione sono presenti altri immobili non facenti parte della presente perizia (all. 9).

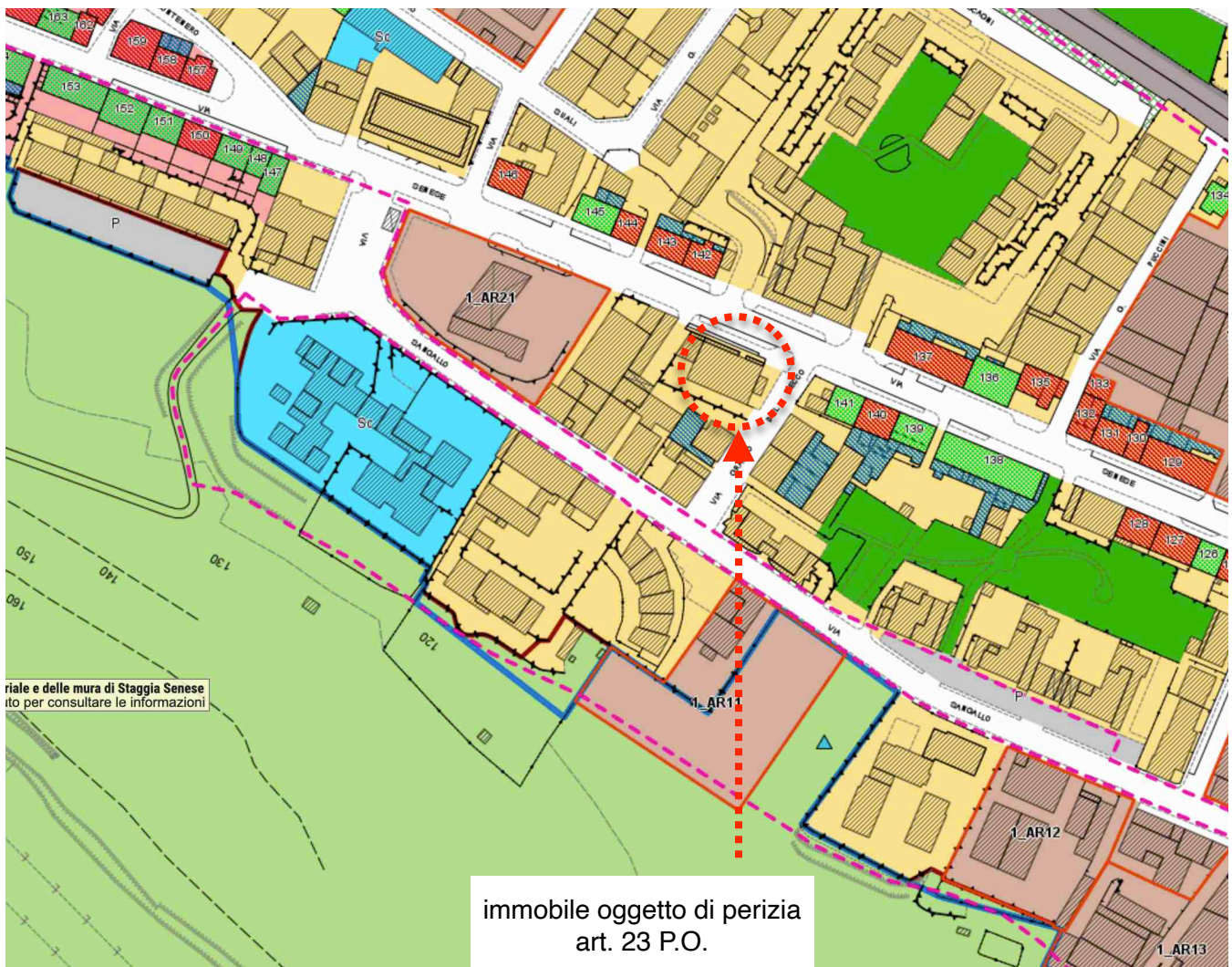
## 5 - PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE

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

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

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

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



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

2. *Il P.O. prevede operazioni di riqualificazione del tessuto, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che assicurino il rinnovo del patrimonio edilizio ed il suo*

*miglioramento sia sotto il profilo strutturale ed ambientale che della qualità tipologica ed architettonica; gli interventi dovranno in generale essere rivolti ad assicurare il miglioramento delle prestazioni energetiche, il potenziamento delle infrastrutture e dei servizi ed essere finalizzati al miglioramento dell'immagine urbana e delle relazioni paesaggistiche. La mobilità dovrà essere articolata in modo da favorire la separazione tra flussi urbani e locali, con particolare attenzione alla creazione di percorsi protetti per la mobilità dolce, favorendo l'accessibilità alle diverse parti della città.*

*3. Sulla generalità del patrimonio edilizio diverso da quello di cui al successivo comma 4 sono possibili interventi fino alla sostituzione edilizia ed all'ampliamento, anche attraverso operazioni di accorpamento e rifusione di corpi edilizi. Gli interventi di sostituzione edilizia dovranno comunque essere attuati nel rispetto dei caratteri dell'impianto urbano consolidato, con particolare attenzione agli allineamenti rispetto alla viabilità ed agli spazi pubblici, alla continuità del tessuto edilizio, ai rapporti con l'edificato al contorno. In presenza di volumi impropri, quali superfetazioni o manufatti incoerenti con la tipologia, sono ammesse limitate modifiche volumetriche o della sagoma, finalizzate alla contestualizzazione ed alla riqualificazione tipologica e formale dei manufatti incongrui. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non possono comportare un aumento di SUL o volume superiore al 10% rispetto alla situazione esistente ed autorizzata. Al fine di incentivare il rinnovo e la riqualificazione del tessuto edilizio, in caso di sostituzione edilizia è ammesso un aumento fino al 15%, purché non comporti aumento dei piani fuori terra superiore ad uno rispetto allo stato esistente, ferme restando le dotazioni obbligatorie di parcheggi pertinenziali previste nei casi di cui all'art. 38 comma 5 delle presenti norme.*

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

*5. Per gli edifici residenziali con originaria tipologia mono o bifamiliare dotati di proprio resede, anche qualora oggetto di frazionamenti successivi purché antecedenti alla data di adozione*

*del PO, sono ammessi interventi di modesto ampliamento sul lotto o in altezza attraverso operazioni di riqualificazione tipologica e formale degli immobili volti al miglioramento delle condizioni abitative. Tali interventi potranno anche determinare aumenti di volume e/o SUL superiori ai limiti di cui al precedente comma 3, purché nel rispetto del rapporto di copertura non superiore al 40% del lotto, altezza massima non superiore a due piani fuori terra, indice di utilizzazione fondiaria (Uf) non superiore a 0,5 mq/mq.*

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

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

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

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



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

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. (All. 015);

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

6.1 - Al momento della stima, benché a destinazione commerciale, l'unità immobiliare è utilizzata come ufficio e risulta occupata senza titolo opponibile alla procedura dalla società

..

Dalla conservatoria dei registri immobiliari non risultano titoli trascritti di godimento personali opponibili al terzo acquirente.

### 6.2 - Giusto prezzo della locazione

Al fine della determinazione di quanto richiesto sono stati svolti i seguenti controlli e passaggi di calcolo:

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

**1** - Dalla tabella riepilogativa si ha una superficie commerciale pari circa **59,00 mq.**

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

La forbice delle offerte che è possibile reperire presso gli operatori del settore si muove da 7,50 €/mq. a 10,00 €/mq., per uffici recentemente ristrutturati od in buono stato di manutenzione.

3. - Data la metratura del nostro soggetto e lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e la dotazione impiantistica è possibile applicare un coefficiente di riduzione di 0,9.

Per cui, applicando un prezzo base pari alla fascia minima di quelli riscontrati nella zona si individua il **giusto prezzo della locazione** come segue:

<b>GIUSTO PREZZO DELLA LOCAZIONE</b>				
superficie commerciale	locazione/mq.	importo mensile	cof. riduz.	locazione/mese
59,00	8,00 €	472,00 €	0,90	424,80 €
<b>arrotondato discrezionalmente a</b>				<b>420,00 €</b>

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

<b>INDENNITÀ D'OCCUPAZIONE</b>		
canone mensile	cof. riduz.	canone
420,00	0,50	<b>210,00 €</b>
<b>(Euro duecentodieci/00)</b>		

## 7 - Verifica regolarità urbanistica-edilizia

### 7.1 - Individuazione dei titoli edilizi

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

1. Concessione Edilizia 2574 del 27/08/1985 di cui alla Prat. Edilizia 10546 del 28/01/1985 per la *demolizione di precedente fabbricato con successiva costruzione in sito di fabbricato per civile abitazione, negozi ed accessori*  
Parere Commissione Beni Ambientali 379 del 26/02/1985

Deposito Genio Civile 3463 del 06/08/1985 per sismica

Inizio lavori 23/09/1985;

2. Concessione Edilizia 11457 del 22/10/1986 in variante alla C.E. 2574 per *diversa distribuzione interna e lievi interventi sui fronti esterni*

Collaudo opere in c.a. prot. 2836 del 14/11/1986

Fine lavori 02/02/1987 e Agibilità n.4 rilasciata in data 18/03/1987;

3. Autorizzazione Edilizia 92/A/0090 del 27/03/1992 di cui alla Prat. Edilizia 91/00488 realizzazione di n. 3 posti auto a raso su Via Gracco del Secco

4. CILA prot. 7716 del 03/03/2016 di cui alla Prat. Edilizia 16/0139 per *istallazione di scossalina in lamiera di alluminio sulla testa di aggetto di gronda a protezione del calcestruzzo*

Domanda Autorizz. Paesaggistica semplificata prot. 2216 del 21/01/2016

Parere commiss. per il paesaggio prot. 2223 del 04/02/2016 PE 16/0022 per *opere non soggette ad autorizzazione paesaggistica*

Fine lavori del 20/01/2017

## 7.2 - Conformità urbanistico-edilizia

L'unità immobiliare risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio a meno di uno spostamento della tramezzatura di divisione del servizio igienico dal disimpegno e a delimitazione della piccola scala di accesso al servizio igienico stesso. Altresì sono presenti alcune difformità legate allo spostamento delle porte interne.

Tali difformità, non trattandosi di elementi strutturali, sono sanabili con la cosiddetta "CILA tardiva". Pratica effettuata ai sensi dell'Art. 136 C. 6 della L.R. 65/2014 e s.m.i. accompagnata dagli elaborati grafici di corredo e sanzione pecuniaria di €. 1.000,00.

Le spese tecniche per la presentazione di tale pratica sono previste in €. 1.800,00 oneri fiscali inclusi (IVA e Cassa Previdenza).

**Tab. 4 - spese per regolarizzazione conformità urbanistica/edilizia**

Spese tecniche redazione CILA	1.800,00 €	compreso oneri previdenziali ed IVA
Sanzione amministrativa	1.000,00 €	

Spese per tributi e diritti	100,00 €	diritti istruttoria comunali
<i>Totale importo</i>	<i>2.900,00 €</i>	

### 7.3 - Conformità catastale

Si evidenziano alcune difformità dello stato attuale dei luoghi rispetto a quanto accatastato, per tanto deve essere effettuato un nuovo accampionamento dell'unità immobiliare mediante presentazione di pratica DOCFA con un costo per il tecnico professionista e spese per diritti catastali stimato in € 650,00 oneri fiscali inclusi (vedi punto 3.2 che precede).

La ricevuta dell'avvenuto aggiornamento catastale deve essere depositata contestualmente alla pratica CILA indicata sopra in quanto i lavori sono già stati realizzati.

## **8 - Vincoli ed oneri giuridici**

In merito alle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto indicato al punto 4 che precede. Gli oneri di cancellazione dei gravami per le ipoteche giudiziarie sono a carico del debitore (procedura), i cui costi sono costituiti da:

- 94,00 €. per oneri di cancelleria e 0,5% del valore totale del debito.

Ai fini dell'annotazione della cancellazione dell'ipoteca il pagamento dei tributi alla Conservatoria corrispondono a

- imposta di bollo 59,00 €, imposta ipotecaria 0,5% dell'ipoteca che si intende cancellare con un minimo di 200,00 €. e tassa ipotecaria 35,00 €.

Nelle esecuzioni immobiliari/vendite forzose la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

N.B.: salvo verifiche da aggiornamenti normativi che s'invita ad effettuare al momento dell'effettivo bando.

Per i seguenti oneri e vincoli si precisa che

- I. per le difformità urbanistico-edilizie ed i relativi oneri si veda il punto 7 che precede;
- II. per le difformità catastali ed i relativi oneri si veda il punto 3.2 che precede;

- III. non risultano pendenze di cause a domande trascritte ed in merito alle domande giudiziali il Legale Rappresentante riferisce che non ci sono cause in corso che riguardano tale cespite;
- IV. non sono stati riscontrati atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- V. non risultano, per quanto è stato possibile verificare dalla documentazione ispezionata, altri pesi o limitazioni d'uso.

## 9 - Stima del più probabile valore di mercato

### 9.1 - Criterio di stima

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

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

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

La categoria dell'immobile rappresenta, in questo ultimo lasso di tempo di circa 24/36 mesi, un segmento di mercato relativamente stagnante, con scarsi scambi di compravendite, soprattutto nell'area di influenza del nostro soggetto.

Per individuare beni *comparabili* adatti [**destinazione d'uso ufficio (catastalmente A/10)**], è stato indagato un periodo di circa 18-20 mesi.

Nel lasso di tempo indicato sono state rinvenute 4 transazioni riferite a beni analoghi per destinazioni e ambito di insistenza:

- A. la prima compravendita è del 15/04/2021 ed è riferita ad una vendita per concordato preventivo omologato sito in loc. Romituzzo, censito al fg. 35 P.IIa 118 Sub. 37-38-39, rogito notaio Strato Cangiano con sede a Radda in Chianti (SI) Repertorio 20.913/2021;
- B. la seconda compravendita è del 02/08/2021 ed interessa un ufficio in Località Salceto, censito al Fg. 21 P.IIa 1778 Sub. 49, rogito notaio Cataldo Dinolfo con sede a Poggibonsi (SI) Repertorio 142.075/2021;
- C. la terza transazione è riferita ad un ufficio in Via Senese censito al Fg. 37 P.IIa 118 Sub. 6 e 7 graffati, rogito notaio Stella Bartoletti con sede a Certaldo (FI) Repertorio 35.334/2022;
- D. la quarta compravendita è del 12/12/2022 per un ufficio in Via Salceto censito al Fg. 12 P.IIa 1835 Sub. 90, rogito notaio Domenico Maria Sannino con sede a Poggibonsi (SI) Repertorio 35.557/2022.

Delle suddette transazioni due si sono rivelate non è utilizzabili come beni comparativi:

- la vendita indicata al punto A. tratta, oltre che di un ufficio, anche di altri beni di varia natura i quali sono stati stimati cumulativamente in un unico importo, pertanto non individuabile il valore del cespite da utilizzare come comparabile;

la vendita indicata al punto D. fa riferimento ad una offerta anomale per il prezzo trattato, in quanto vengono compravenduti circa 230 mq. di ufficio a circa €. 350,00/mq..

## 9.2 - Sistema di Stima

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

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

immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le superfici così individuate sono state inserite nel calcolo con il metodo parametrico degli indici mercantili, per essere rese omogenee nel calcolo complessivo.

Il parametro di conversione trovato tra la superficie calpestabile e la superficie lorda è di circa il 14% in più, in linea con la tipologia costruttiva, le dimensioni dell'unità e l'anno di fabbricazione del palazzo.

**TAB. 5 - RIEPILOGO SUPERFICI CALPESTABILI E COMMERCIALI**

Vano	Destinaz.	Sup. calpestabile	Sup. lorda
	principale	mq.	mq.
1	Ufficio	14,45	
2	Ufficio	20,00	
3	ingr.-sala d'aspetto	13,20	
4	serv. igienico	3,90	
	Totale vani principali mq.	51,55	58,60
			(Incremento del 14% circa)

**TAB. 6 - SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE**

Destinaz.	Rapp. Mercantile	Sup. reale mq.	Mq. sup. commer.
sup. vani principali	1,00	58,60	58,60
<b>Totale mq.</b>			<b>59,00</b>

#### **9.4 - Determinazione valore di mercato opificio (schede sistema MCA) (all. 012)**

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

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



porta al più probabile valore del cespite in **ordinarietà di mercato** di **€. 95.650,00** (Euro novantacinquemilaseicentocinquanta/zero centesimi), al lordo delle spese da sostenere come indicate nel corpo della perizia.

Pertanto abbiamo **al netto delle spese** indicate nel corpo della perizia, **un valore discrezionalmente arrotondato a €. 86.000,00**, come da tabella riepilogativa che segue.

<b>Tab. 6 - PIÙ PROBABILE VALORE DEL CESPITE IN ORDINARIETÀ DI MERCATO</b>	
VOCI	IMPORTI
Valore MCA come da sistema di stima	95.650,00 €
a detrarre spese per sezionamento impiantistico (Tab. 1)	-6.105,00 €
a detrarre spese per regolarizzazione catastale (Tab. 3)	-650,00 €
a detrarre spese per regolarizz. urbanistico/edilizia (Tab. 4)	-2.900,00 €
Valore ordinarietà di mercato al netto spese	85.995,00 €
<b>arrotondato discrezionalmente a</b>	<b>86.000,00 €</b>
(Euro Ottantaseimila/zero centesimi)	

### 9.5 - Valore cespite in vendita forzata

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

<b>Tab. 7 - PIÙ PROBABILE VALORE DEL CESPITE IN VENDITA FORZOSA</b>			
valore in ordinarietà di mercato	abbattimento forfettario per assenza di garanzia, vizi e spese extra	minus-valore	valore in vendita forzata
86.000,00 €	8%	6.880,00 €	79.120,00 €
<b>arrotondato discrezionalmente a</b>			<b>80.000,00 €</b>
(Euro Ottantamilatamila/zero centesimi)			

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

SIENA 16/02/2023

dott. arch. Sandro Senni

ALLEGATI:

- 001 VAF FG. 35 PART. 450 SUB. 3;
- 002 VSF FG. 35 PART. 450 SUB. 3;
- 003 VST FG. 35 PART. 450
- 004 EDM FG. 35 P.LLA 450
- 005 PLN FGL 35 PART 450 SUB 3 (POGGIBONSI V. SENESE A10)
- 006 2018\_1817 iscriz. ipoteca giudiz.;
- 007 2018\_1818 iscriz. ipoteca giudiz.;
- 008 2018\_1819 iscriz. ipoteca giudiz.;
- 009 2021\_4301 Nota trascrizione fallimento;
- 010 Estratto PO;
- 011 Doc. fotogr. V. Senese 76 comm.
- 012 CDU pdf Prot.N.0005083-2023;
- 013 CDU p7m 23-04050 PEC Arch SENNI Sandro;
- 014 EDILTADDEI LOTTO 2 - STIMA MCA - COMPARABILI



N=16000

E=-15100



18-Nov-2021 10:45:12  
Protocollo pratica T89069/2021

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (SI) POGGIBONSI  
Foglio: 35

1 Particella: 818



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Lire  
200

del Comune di POGGIBONSI Via GENESE  
ADDEI VITTORIO Impresa Edile con sede in POGGIBONSI via del Casalino 14  
della dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SIENA

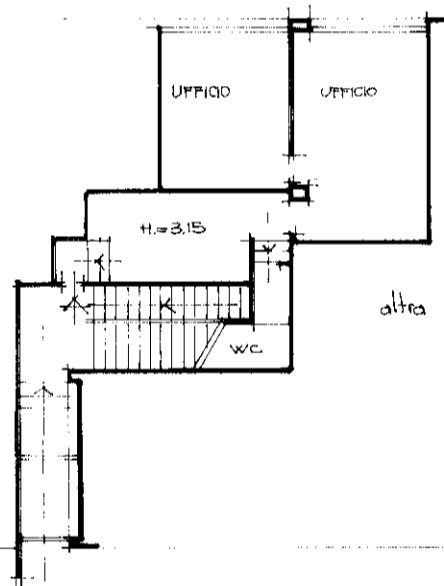
RAMPA A COMUNE



altra propn ditta intestata

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

altra propn ditta intestata



altra propn ditta intestata

VIA GENESE

PIANO TERRENO

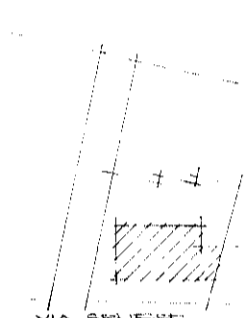
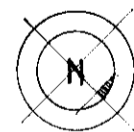


Fig. 35  
Part.lla 10 sub 3

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

*[Handwritten notes in the reserved space]*

Fig. 35 Part. 450 sub 3

Compilata dal Geometra  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

ALBERTO TAROCCHI

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di SIENA

DATA OTTOBRE 1986

Firma: *[Handwritten signature]*

## Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

---

Superficie area: 3240 mq

### NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

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

## Zone

---

### Tessuto urbano di formazione recente

---

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

### Territorio Urbanizzato

---

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

### 1-Poggibonsi

---

### Aree ricadenti all'interno del centro abitato

---

#### Art. 9 Unità Territoriali Organiche Elementari

---

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

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

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

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

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

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

## Art. 23 Tessuto urbano di formazione recente

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

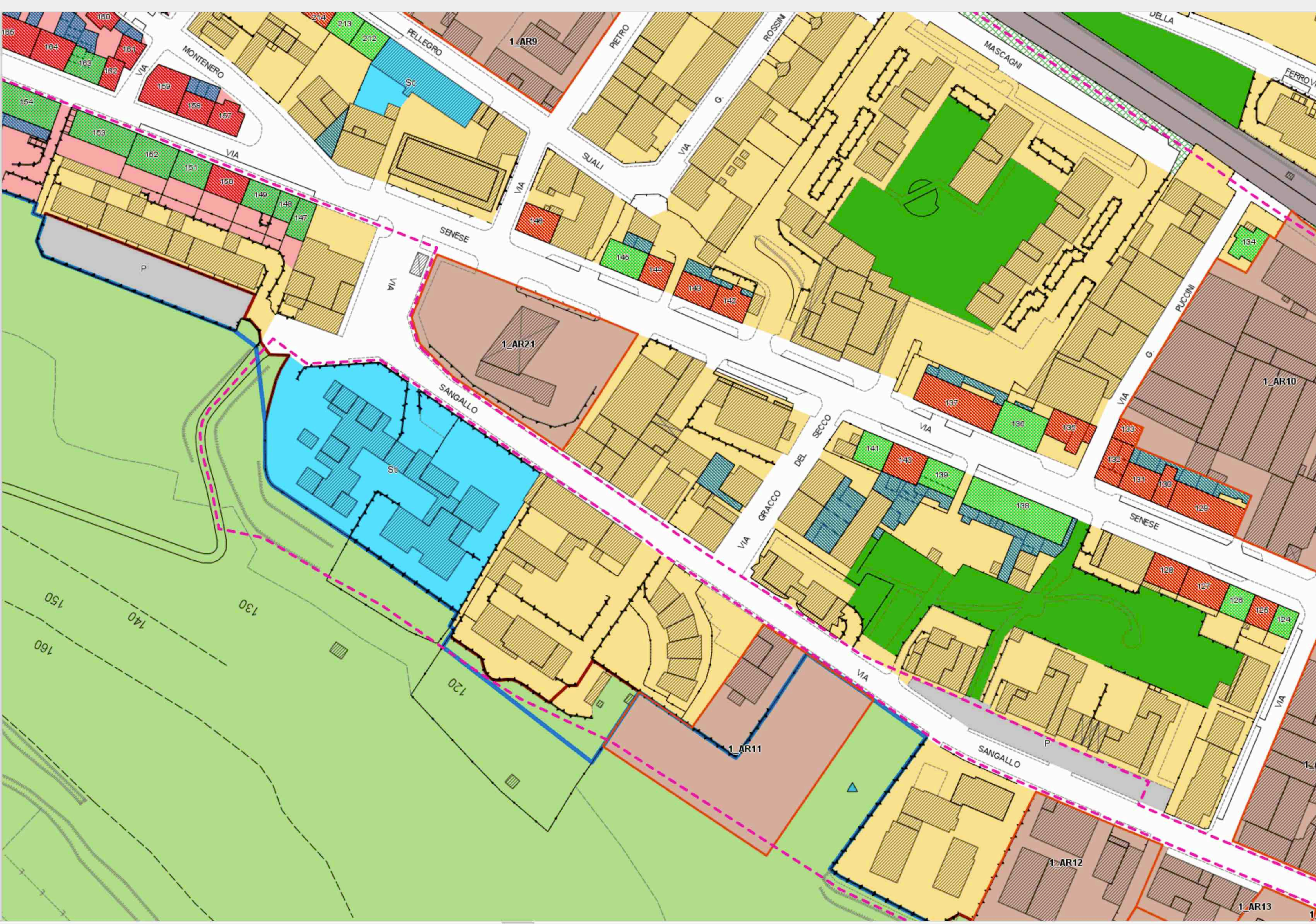
9. Per l'area "ex B2" ubicata in via San Gimignano ed individuata con specifica simbologia negli elaborati grafici (PRU), è ammesso, subordinatamente a permesso di costruire convenzionato, il completamento degli interventi già previsti nella specifica scheda del previgente RU1.

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

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

---





Superficie area selezionata: 3240 mq

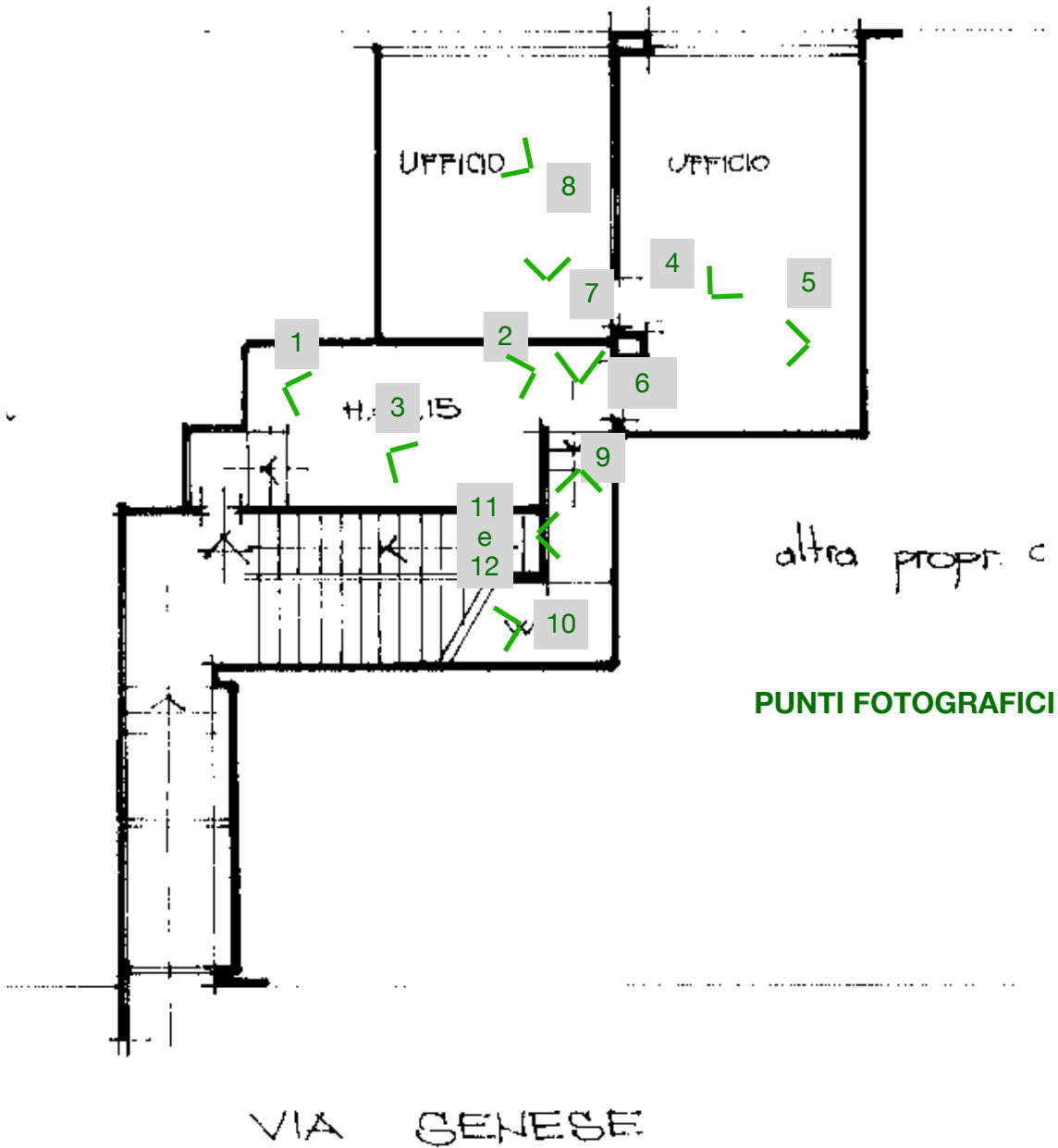
**NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA**

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

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

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021**  
**IMMOBILE A POGGIBONSI (SI) IN VIA SENESE 76 - LOCALE COMMERCIALE**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**ALLEGATO 11**

13  
L



14  
>

15  
L



**FOTO 1**



**FOTO 2**



**FOTO 3**



**FOTO 4**



**FOTO 5**



**FOTO 6**



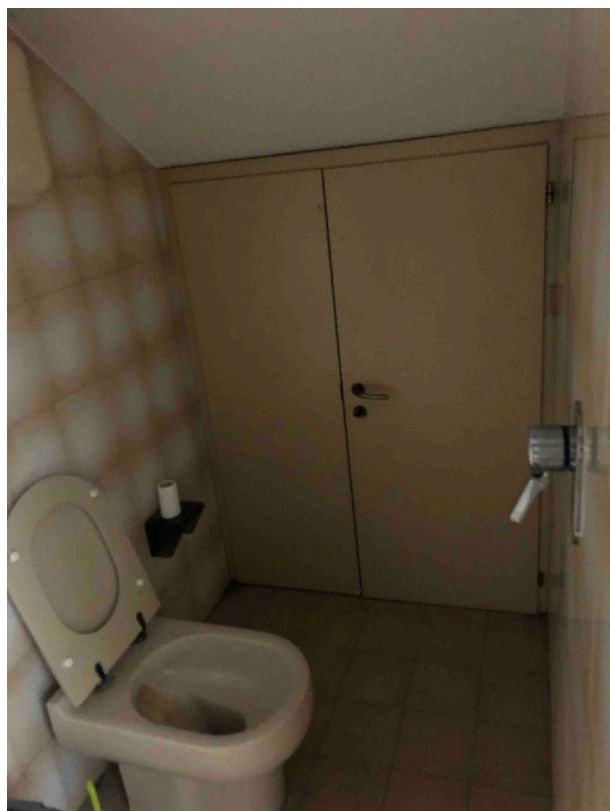
**FOTO 7**



**FOTO 8**



**FOTO 9**  
**e**  
**FOTO 10**



**FOTO 11**  
**E**  
**FOTO 12**





**FOTO 13**



**FOTO 14**





**FOTO 15**



# 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, 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**

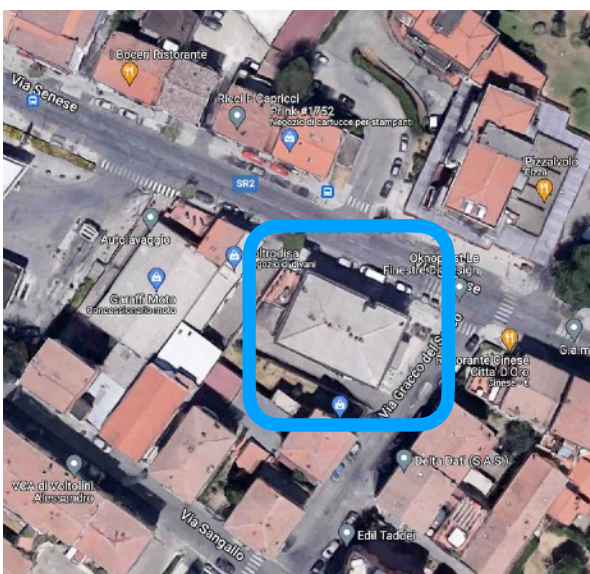
Arch. Vito Disabato

*"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.

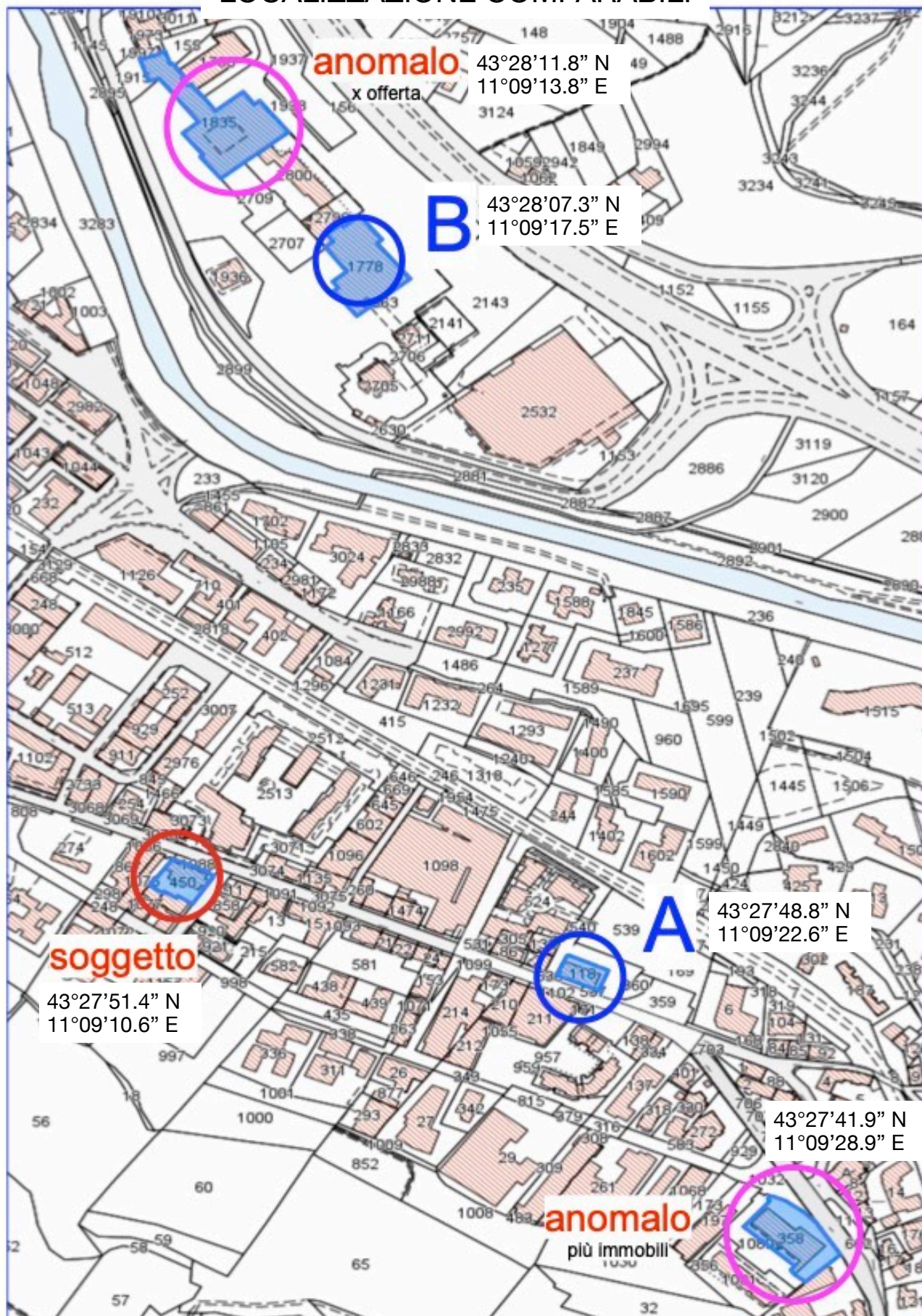
**TRIBUNALE DI SIENA**  
**FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021**  
**IMMOBILE A POGGIBONSI (SI) IN VIA SENESE 76 - LOCALE DIREZIONALE**  
**RAPPORTO VALUTATIVO E SOLUZIONE MCA DI STIMA**

**ALLEGATO 14**  
**DATA 13 GENNAIO 2023**





## LOCALIZZAZIONE COMPARABILI



## FOTO ESPLICATIVE COMPARABILI



**Comparabile A - Via Senese Piano T.**



**Comparabile B - Via Salceto Piano 2**

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

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

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

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

Prezzi e caratteristica	Comparabile A V. Senese 189/A (14.01.2022)	Comparabile B Loc. Salceto 99 (02.08.2021)	-	Soggetto V. Senese 76
Riferimenti catastali	F. 37 P. 118 S. 6, 7 e 8	F. 21 P. 1778 S. 49	-	<b>F. 35 P. 450 S. 3</b>
Prezzo pagato (€.)	319.000,00	75.000,00	-	<b>incognita</b>
Data [mesi]	12	18	-	0
Superficie principale [mq.]	308,00	63,00	0,00	59,00
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessorio diretto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessorio indiretto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage diretto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage indiretto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto coperto [mq.]	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto scoperto [mq.]	96,00	0,00	0,00	0,00
Locale tecnico [mq.]	4,70	4,50	0,00	0,00
Area esterna REs [mq.]	98,60	0,00	0,00	0,00
Servizio SER (n.)	2	2	-	1
Impianto riscaldamento IMP (n.)	1	1	-	1
Livello di piano LIV (n.)	0	2	-	0
Stato di manutenzione STM (n.)	1	2	-	3

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

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

Caratteristiche	Rapp. Merc.	Comparabile A V. Senese 189/A (14.01.2022)		Comparabile B Loc. Salceto 99 (02.08.2021)		-		Soggetto V. Senese 76	
Riferimenti catastali		F. 37 P. 118 S. 6, 7 e 8		F. 21 P. 1778 S. 49		-		F. 35 P. 450 S. 3	
Prezzo pagato €.		319.000,00		75.000,00		-		incognita	
Data [mesi]	-0,035	12		1		-		0	
Superficie principale [mq.]	1,00	308,00	308,00	63,00	63,00	0,00	0,00	59,00	59,00
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] (* vedi nota) diretti	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.] (* vedi nota) indiretti	0,025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessorio diretto [mq.]	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessorio indiretto [mq.]	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage diretto [mq.]	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage indiretto [mq.]	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto coperto [mq.]	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto scoperto [mq.]	0,20	96,00	19,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Locale tecnico [mq.]	0,15	4,70	0,71	4,50	0,68	0,00	0,00	0,00	0,00
Area esterna REs [mq.] (* * vedi nota)	0,05	98,60	4,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,005	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Superficie commerciale mq.</b>			<b>332,84</b>		<b>63,68</b>		<b>0,00</b>		<b>59,00</b>
PREZZO MEDIO €/./MQ.		958,43 €		1.177,86 €		0,00 €			
prezzo medio min. arrotondato	<b>958,00</b>								
** 5% fino concorrenza superficie dell'alloggio. Eccedenza fino ulteriore concorrenza al 2%. Ulteriore superficie al 0,5%									

sistema di stima MCA immobile ufficio Via Senese 76 - Poggibonsi



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

Caratteristiche	Rapp. Merc.	Comparabile A V. Senese 189/A (14.01.2022)	Comparabile B Loc. Salceto 99 (02.08.2021)	-
Prezzo pagato €.		319.000,00	75.000,00	-
Data DAT mesi	-0,028	744,33 €	175,00	
Superficie principale [mq.]	1,00	958,00 €		
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.] (* vedi nota)	0,25	239,50 €		
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.] (* vedi nota)	0,35	335,30 €		
Accessorio diretto [mq.]	0,50	479,00 €		
Accessorio indiretto [mq.]	0,20	191,60 €		
Garage diretto [mq.]	0,60	574,80 €		
Garage indiretto [mq.]	0,50	479,00 €		
Posto auto coperto [mq.]	0,40	383,20 €		
Posto auto scoperto [mq.]	0,20	191,60 €		
Locale tecnico [mq.]	0,15	143,70 €		
Resede esclusivo REs [mq.] (** vedi nota)	0,15	143,70 €		
	0,02	19,16 €		
	0,005	4,79 €		
Servizio SER (Pserv.=C.(1-t/n))	10.000,00 €	10.000x[1-(8:25)]		
		6.800,00 €		
Impianto IMP (Pserv.=C.(1-t/n))	15.000,00 €	15.000x[1-(8:30)]		
		11.000,00 €		
Livello LIV (***) vedi nota)	2	6.380,00 €	1.500,00 €	
Stato di Manutenzione STM		25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
<b>PREZZO MEDIO MINIMO €/MQ.</b>		<b>958,00 €</b>		

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

sistema di stima MCA immobile ufficio Via Senese 76 - Poggibonsi

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

Cartatteristica	Comparabile A V. Senese 189/A (14.01.2022)				-			Soggetto V. Senese 76		
		Differenze		Aggiust.	Differenze		Aggiust.	Differenze		Aggiust.
Prezzo pagato	sogg.	comp. A	pz. marginali	319.000,00 €	comp. B	pz. marginali	75.000,00 €	comp. C	Pz marginali	-
Data DAT mesi	0,00	12,00	744,33 €	-8.932,00 €	18,00	175,00 €	-3.150,00 €	-		
Superficie principale [mq.]	59,00	308,00	958,00 €	-238.542,00 €	63,00	958,00 €	-3.832,00 €	0,00		
Terrazzi-balconi-lastrici scoperti [mq.]	0,00	0,00	239,50 €	0,00 €	0,00	239,50 €	0,00 €	0,00		
Terrazzi-balconi coperti e logge [mq.]	0,00	0,00	335,30 €	0,00 €	0,00	335,30 €	0,00 €	0,00		
Accessorio diretto [mq.]	0,00	0,00	479,00 €	0,00 €	0,00	479,00 €	0,00 €	0,00		
Accessorio indiretto [mq.]	0,00	0,00	191,60 €	0,00 €	0,00	191,60 €	0,00 €	0,00		
Garage diretto [mq.]	0,00	0,00	574,80 €	0,00 €	0,00	574,80 €	0,00 €	0,00		
Garage indiretto [mq.]	0,00	0,00	479,00 €	0,00 €	0,00	479,00 €	0,00 €	0,00		
Posto auto coperto [mq.]	0,00	0,00	383,20 €	0,00 €	0,00	383,20 €	0,00 €	0,00		
Posto auto scoperto [mq.]	0,00	96,00	191,60 €	-18.393,60 €	0,00	191,60 €	0,00 €	0,00		
Locale tecnico [mq.]	0,00	4,70	143,70 €	-675,39 €	4,50	143,70 €	-646,65 €	0,00		
Resede esclusivo REs mq.	0,00	98,60	143,70 €	-14.168,82 €	0,00	143,70 €	0,00 €	0,00		
	0,00	0,00	19,16 €	0,00 €	0,00	19,16 €	0,00 €	0,00		
	0,00	0,00	4,79 €	0,00 €	0,00	4,79 €	0,00 €	0,00		
SER (n.)	1,00	2,00	6.800,00 €	-6.800,00 €	2,00	6.800,00 €	-6.800,00 €	-		
IMP (n.)	1,00	1,00	11.000,00 €	0,00 €	1,00	11.000,00 €	0,00 €	-		
LIV (n.)	0,00	0,00	6.380,00 €	0,00 €	2,00	1.500,00 €	3.000,00 €	-		
STM (n.)	3,00	1,00	25.000,00 €	50.000,00 €	2,00	25.000,00 €	25.000,00 €	-		
				<b>81.488,19 €</b>			<b>88.571,35 €</b>			
Divergenza %	max - min		<b>8,00%</b>							
	min.									
Valore di stima del soggetto	unità A + unità B				<b>85.029,77 €</b>					
	2									
Valore di stima del soggetto a mq.					<b>1.441,18 €</b>					

sistema di stima MCA immobile ufficio Via Senese 76 - Poggibonsi



**TAB. F - CARATTERISTICHE QUALITATIVE E VALORE DI MERCATO CORRETTO DEL SOGGETTO VIA SENESE 76 - DEST. UFFICIO**

Comparabili Caratteristiche qualitative	Comparabile A V. Senese 189/A (14.01.2022)	Comparabile B Loc. Salceto 99 (02.08.2021)	-	Soggetto V. Senese 76	
Rif. catastali	F. 37 P. 118 S. 6, 7 e 8	F. 21 P. 1778 S. 49	-	F. 35 P. 450 S. 3	
<b>Valore di Stima MCA</b>	<b>81.488,19</b>	<b>88.571,35</b>		<b>?</b>	
<b>a - caratteristiche architett. e vicinanza centro cittadino (0-3)</b>	1	2	-	3	
<b>b -</b>	-	-	-	-	
Valore caratteristica qualitativa					
a - caratteristiche architett. e vicinanza centro cittadino (0-3)	7.083,16 €				
b -	0,00 €				
<b>VALORE DI MERCATO DEL SOGGETTO</b>					
<b>Vs =</b>	81.488,19 €	2	7.083,16 €	0,00 €	<b>95.654,51 €</b>
<b>Vs =</b>	88.571,35 €	1	7.083,16 €	0,00 €	<b>95.654,51 €</b>
<b>Vs =</b>		-	-	-	
<b>Valore di Stima MCA arrotondato</b>	<b>95.650,00 €</b>				
<b>Valore di stima MCA del soggetto a mq.</b>	<b>1.621,19 €</b>				