

TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. - N.R.G. 13/2021 DEL 25/05/2021
LOTTO 13 - TERRENI USO AGRICOLO - AREE A VERDE
LOCALITÀ FOCI- POGGIBONSI (SI)
CATASTO TERRENI Fg. 19 P.lle 24, 1021, 1022, 1023
OGGETTO: PERIZIA TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE



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

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

DATA PERIZIA TECNICA STIMA
SIENA 12 GENNAIO 2024

Io sottoscritto, arch. SANDRO SENNI (C.F.: SNNSDR64S05I726R) con studio professionale in Viale Trieste 18 a Siena iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena al n° 313 Sez. Aa, incaricato dalla dott.ssa Patrizia Sideri (c.f. SDRPRZ67H52I726G) con studio professionale a Siena, in Via dei Termini n° 6 quale Curatore del Fallimento R.G.F. 13/2021 del 25/05/2021 del Tribunale di Siena della società Edil Taddei S.r.l. (C.F e P.I. 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI) in Via Senese 76, della perizia di stima dei terreni a destinazione agricola posti nel Comune di Poggibonsi (SI) in Località Foci di cui alle particelle 24, 1021, 1022 e 1023,

premessso che

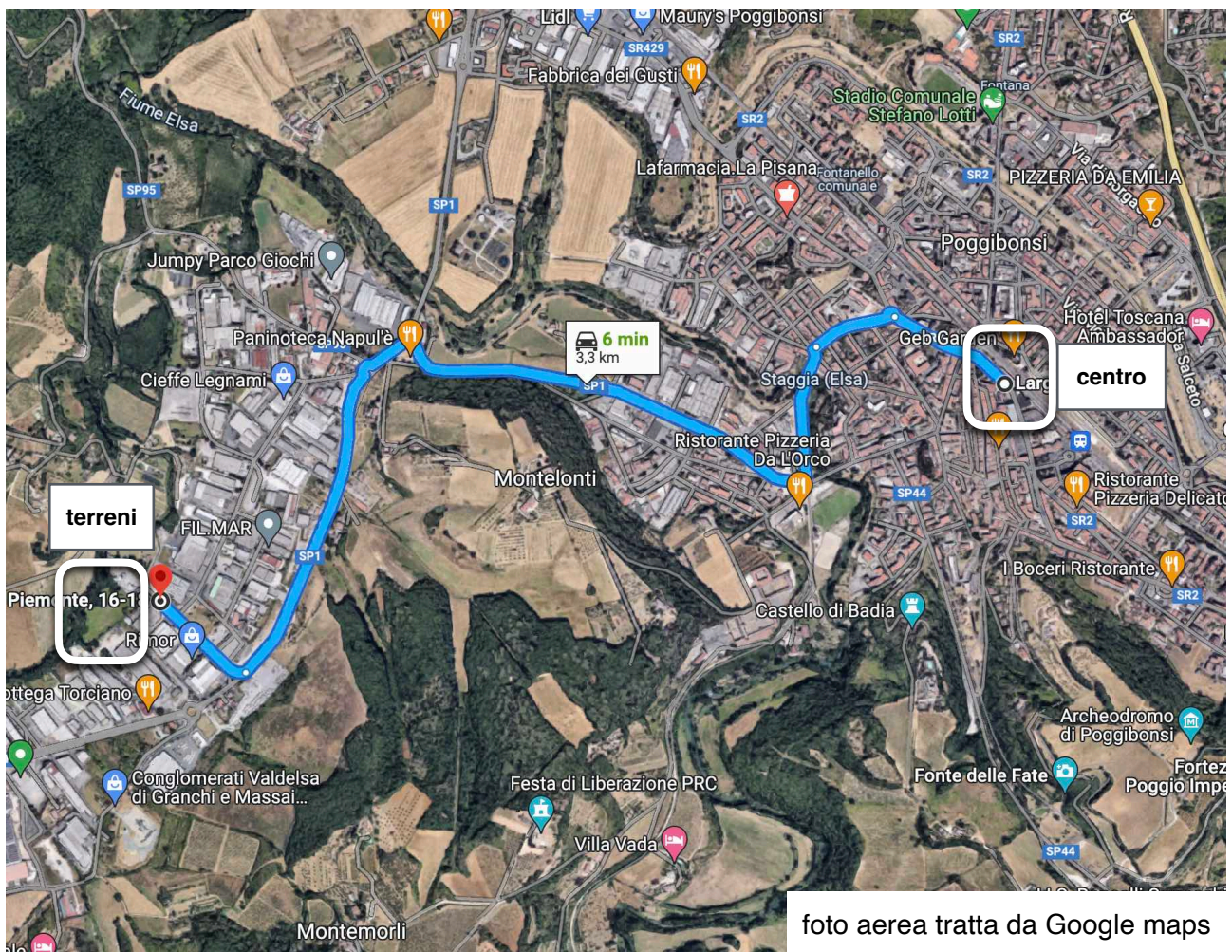
- i cespiti della massa fallimentare, per loro natura, dislocazione sul territorio, tipologia edilizia, destinazione d'uso, caratteristiche, sono altamente eterogenei che non è possibile prevedere la loro valutazione e stima, come richiesto nelle varie parti, come fosse un unico lotto;
- per tali motivazioni si procede alla divisione in più lotti autonomi, suscettibili di vendita individuale, tenendo presente le caratteristiche di omogeneità, ubicazione, ipotesi di appetibilità legata a dimensioni e destinazioni d'uso;
- lo scopo della perizia di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato alla data della stima delle unità immobiliari sopra menzionate;
- la società Ediltaddei S.r.l. è censita presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI SIENA UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI con tre diverse intestazioni ma con un unico numero di Codice Fiscale;
- per tali motivazioni si procede alla divisione in più lotti autonomi, suscettibili di vendita individuale, tenendo presente le caratteristiche di omogeneità, ubicazione, ipotesi di appetibilità legata a dimensioni e destinazioni d'uso;
- il Comune di Poggibonsi è dotato di Piano Operativo Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 31/07/2019, successivamente aggiornato alle Variante n. 1, 2 e 3 ed attualmente la Variante n. 4, già in stato di avanzato iter. Adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 25/01/2023 "variante n.4 al piano operativo - normativa" che mantiene in programma quanto previsto per il

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

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

- tale strumento urbanistico inserisce l'immobile oggetto di perizia nelle "Aree a verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard" di cui all'art. 29 del P.O., UTOE 2 - FOCl, come meglio specificato nel corpo della perizia;

ciò premesso si sono svolte le seguenti operazioni peritali.



1 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LORO DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

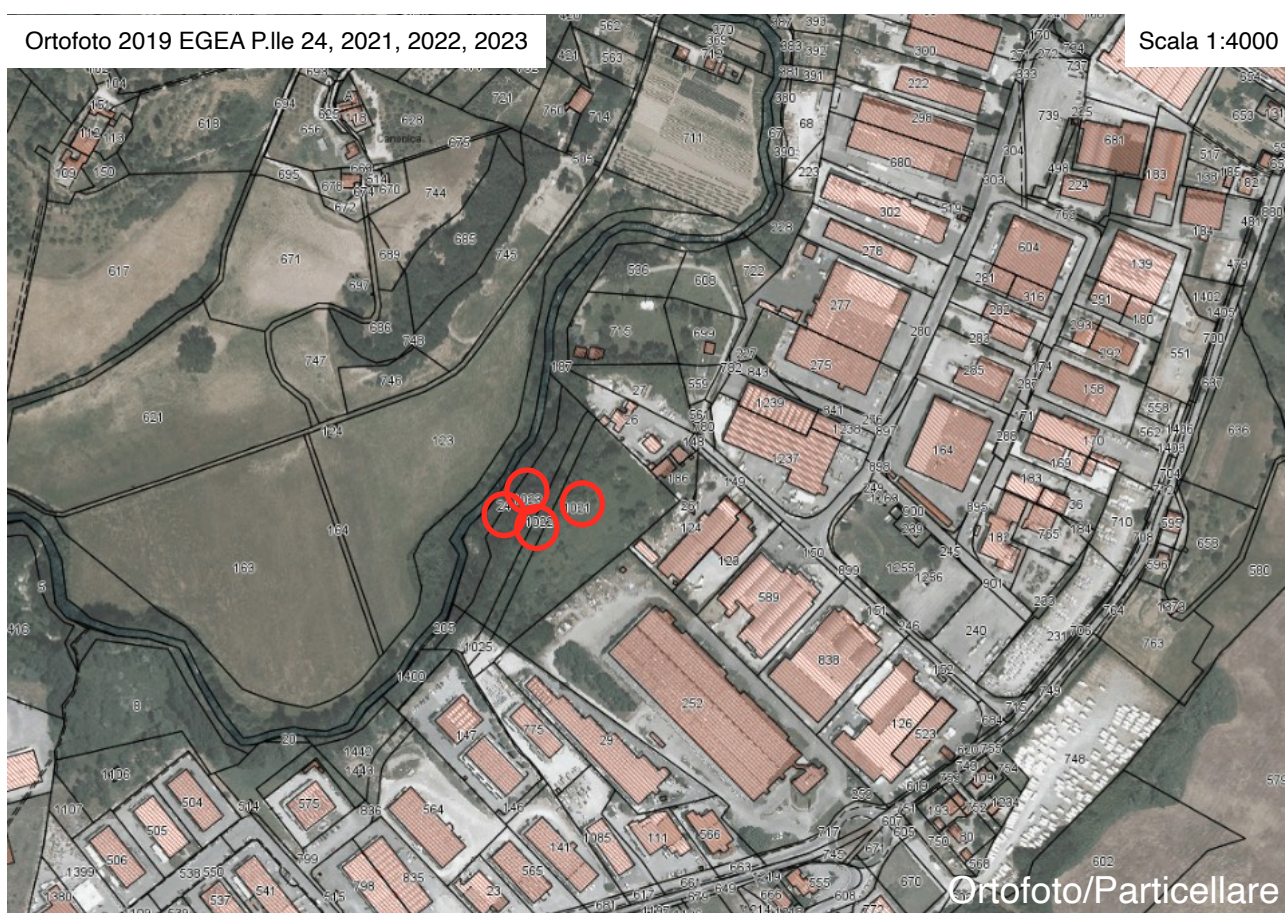
I terreni, in proprietà della società Ediltaddei S.r.l. per 1/1, ricadono nel Comune di Poggibonsi, in Località Foci, in direzione Ovest, a circa 2,5 Km. rispetto all'abitato cittadino (coordinate 43°27'50.6"N 11°07'06.6"E), nella zona industriale delimitata tra le vie S. Gimignano, Via Calabria, Via Piemonte ed il Torrente Foci.

I terreni sono censiti al NCT al Fg. 19 P.lle 24, 1021, 1022, 1023 ed hanno una destinazione catastale come da tabella che segue ai paragrafi successivi.

1.2 DESCRIZIONE DEI CESPITI

L'area in oggetto si compone di quattro appezzamenti di terreno (la p.lla 24 di 2.510 mq. catastali, la p.lla 1021 di 9.822 mq. catastali, la p.lla 1022 di 1.814 mq. catastali, la p.lla 1023 di 3.904 mq. catastali) per un totale complessivo di 18.050 mq. di superficie catastale.

Tra loro confinanti, formano un'unica porzione omogenea di territorio che unisce



fisicamente l'edificato industriale della parte sud-ovest di Poggibonsi con il Torrente Foci con il quale arriva a confinare sul lato nord-ovest.

La conformazione orografica è in pendenza, discendente verso il Torrente Foci.

L'area è ricca di vegetazione, sia a macchia che ad alto fusto e forma un compendio unitario, particolarmente interessante per la funzione di filtro verde verso parte dell'area industriale.

I terreni risultano privi di ogni tipo di impianto.

Si segnala che nella p.lla 1021 si trova un vecchio silos in ferro, adagiato a terra per la sua lunghezza il quale dovrà essere sezionato e smaltito a discarica. Il costo per tale adempimento è stimato in €. 800,00 + IVA al 22% per complessivi €. 976,00.

Per quanto riguarda i vincoli sovraordinati e Beni paesaggistici, la cartografia Comunale identifica la P.lla 24 come area tutelata per legge in base all. art. 42 comma 1 D.Lgs 42/04 lett. g) territori coperti da foreste e boschi.

1.3 - CONFINI

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

salvo se altri.

1.4 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sono state effettuate le ispezioni e visure presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siena, Ufficio del Territorio, attuale e storica, accertando i dati identificativi attuali dei beni oggetto di fallimento ed indicando gli elementi necessari per l'emissione del futuro decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami come da descrizione che segue ([all. da 1 a 4 visure storiche e all. 5 estratto di mappa](#)):

Terreni

- NCT del Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 al Fg. 19, P.lla 24, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie 2.510 mq., reddito dominicale €. 1,30 reddito agrario €. 0,39, intestato a Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi C.F. 00715830527, diritto di proprietà 1000/1000

- NCT del Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 al Fg. 19, P.IIa 1021, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 9.822 mq., reddito dominicale €. 65,94 reddito agrario €. 38,04, intestato a Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi C.F. 00715830527, diritto di proprietà 1000/1000
- NCT del Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 al Fg. 19, P.IIa 1022, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 1.814 mq., reddito dominicale €. 12,18 reddito agrario €. 7,03, intestato a Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi C.F. 00715830527, diritto di proprietà 1000/1000
- NCT del Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 al Fg. 19, P.IIa 1023, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 3.904 mq., reddito dominicale €. 26,21 reddito agrario €. 15,12, intestato a Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi C.F. 00715830527, diritto di proprietà 1000/1000

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

La tabella che segue riepiloga gli indicativi catastali

TAB. 1 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI UBICATI IN LOC. FOCI										
EDIL TADDEI SRL P. IVA/C.F. CF 00715830527 COMUNE DI POGGIBONSI (CODICE G752)										
tip.	fg.	p.IIa	qualità	cl.	ha	are	ca	proprietà	red. dom.	red. agr.
T.	19	24	Bosco Ceduo	2	00	25	10	1000/1000	1,30 €	0,39 €
T.	19	1021	Seminativo	1	00	98	22	1000/1000	65,94 €	38,04 €
T.	19	1022	Seminativo	1	00	18	14	1000/1000	12,18 €	7,03 €
T.	19	1023	Seminativo	1	00	39	4	1000/1000	26,21 €	15,12 €
Totale superficie					01	80	50	1000/1000	105,63 €	60,58 €

In base ai controlli effettuati presso gli uffici competenti, quanto oggetto della presente relazione alla data del 13.03.2022 risulta avere la seguente continuità ultra-ventennale:

CATASTALE

- immobile precedente dall'impianto meccanografico del 01/10/1971 al 11/02/1987 Foglio 19 **Particella 24** reddito dominicale Euro 1,46 (Lire 2.830) reddito agrario Euro 0,44 (Lire 849) qualità BOSCO CEDUO di classe 2 Superficie 2.830 mq. Partita 1174;
- Immobile attuale dal 11/02/1987 con frazionamento del 11/02/1987 n. 4.1/1987 in atti dal 15/01/1990:
 - Foglio 19 **Particella 24** reddito dominicale Euro 1,30 (Lire 2.510) reddito agrario Euro 0,39 (Lire 753) qualità BOSCO CEDUO di classe 2 Superficie 2.510 mq Partita 5716 [variato/soppresso Fg. 19 P.IIa 205];
- P.IIa 1021, 1022, 1023: immobile precedente dall'impianto meccanografico del 01/10/1971 al 11/02/1987 Foglio 19 **Particella 25** reddito dominicale Euro 113,67 (Lire 220.090) reddito agrario Euro 65,58 (Lire 126.975) qualità SEMINATIVO di classe 01 Superficie 16.930 mq. Partita 1174;
- immobile precedente dal 11/02/1987 al 14/03/2006 con frazionamento del 11/02/1987 n. 4.2/1987 in atti dal 15/01/1990; Foglio 19 Particella 25 reddito dominicale Euro 104,33 (Lire 202.020) reddito agrario Euro 60,19 (Lire 116.550) qualità SEMINATIVO di classe 01 Superficie 15.540 mq. Partita 5716 [variato/soppresso Fg. 19 P.IIa 206];
- immobili attuali dal 14/03/2006 con frazionamento del 14/03/2006 n. 20938 in atti dal 14/03/2006 [soppresso Fg. 19 P.IIa 25]:
 - Foglio 19 **Particella 1021** reddito dominicale Euro 65,94 reddito agrario Euro 38,04 qualità SEMINATIVO di classe 1 Superficie 9.822 mq. [variato/soppresso Fg. 19 P.IIe 1026, 1024, 1023, 1025, 206, 25, 1022];
 - Foglio 19 **Particella 1022** reddito dominicale Euro 12,18 reddito agrario Euro 7,03 qualità SEMINATIVO di classe 1 Superficie 1.814 mq. [variato/soppresso Fg. 19 P.IIe 1026, 1024, 1023, 1021, 1025, 206, 25];
 - Foglio 19 **Particella 1023** reddito dominicale Euro 26,21 reddito agrario Euro 15,12 qualità SEMINATIVO di classe 1 Superficie 3.904 mq. [variato/soppresso Fg. 19 P.IIe 1026, 1024, 1021, 1025, 206, 25, 1022].

PROPRIETÀ

- Fg. 19 **P.IIe 24, 25** dall'impianto meccanografico del 01/10/1971 al 18/07/1974 intestata per intera proprietà;
- Fg. 19 **P.IIe 24, 25** dal 18/07/1974 al 21/03/1979 intestata a S per intera proprietà per atto notaio Nizzi Nuti sede Firenze (FI) del 18/07/1974 Repertorio 22263 (voltura n. 22475 in atti dal 06/12/1975);
- Fg. 19 **P.IIe 24, 25** dal 21/03/1979 al 05/06/2002 intestata a:

per proprietà

1/2,
G) dal
21/03/1979 al 05/06/2002 per proprietà 1/2,
per atto di compravendita notaio Miraldi sede Poggibonsi (SI) del 21/03/1979 Repertorio 99320 (voltura n. 10479 in atti dal 27/06/1979);
- dal 05/06/2002 ad oggi Fg. 19 **P.IIa 24** derivata dal Fg. 19 P.IIa 24 con frazionamento del 11/02/1987 n. 4.1/1987 in atti dal 15/01/1990 e **P.IIe 1021, 1022, 1023** derivate dal Fg. 19 P.IIa 25 con frazionamento del 14/03/2006 n. 20938 in atti dal 14/03/2006 intestata a Edil Taddei Srl con sede in Poggibonsi (C.F.: 00715830527) intera proprietà per atto di compravendita notaio Pescatori sede Poggibonsi (SI) del 05/06/2002 Repertorio 54600 (trascrizione n. 3902.1/2002 in atti dal 10/06/2002);

1.5 INDIVIDUAZIONE DEI TITOLI EDILIZI

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

1.6 INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

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

Vendita a corpo della piena proprietà di n. 4 appezzamenti di terreno, tra loro confinanti, per complessivi 18.050 mq. di superficie catastale (01 ha. 80 a. 50 ca.) ubicati nel Comune di Poggibonsi in Loc. Foci e censiti al NCT con i seguenti dati identificativi:

- ***Fg. 19 P.IIa 24, qualità bosco ceduo di classe 2, superficie 2.510 mq., reddito dominicale €. 1,30 reddito agrario €. 0,39;***
- ***Fg. 19 P.IIa 1021, qualità seminativo di classe 1, superficie 9.822 mq., reddito dominicale €. 65,94 reddito agrario €. 38,04;***
- ***Fg. 19 P.IIa 1022, qualità seminativo di classe 1, superficie 1.814 mq., reddito dominicale €. 12,18 reddito agrario €. 7,03;***
- ***Fg. 9 P.IIa 1023, qualità seminativo di classe 1, superficie 3.904 mq., reddito dominicale €. 26,21 reddito agrario €. 15,12***

2 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Conservatoria risultano alla data della perizia le seguenti iscrizioni e trascrizioni ([all. da 6 a 8](#)):

1. **TRASCRIZIONE** del 09/08/2006 Registro Particolare 6096 Registro Generale 10100 ATTO PER COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Pubblico Ufficiale Sannino Domenico Maria Rep. n. 18661/2451 del 13/07/2006, a favore di Comune di Poggibonsi (CF 00097460521) contro Edil Taddei Srl (CF 00715830527) con sede a Poggibonsi (SI), per il diritto di passaggio collettore fognario a valere su immobili siti nel Comune di Poggibonsi (SI) censiti al Catasto Terreni Fg. 19 P.IIa 25.
SEZ. D ulteriori informazioni utili ai fini della pubblicità immobiliare: La Societa' Edil Taddei S.R.L. Costituisce A Favore Del Comune Di Poggibonsi Servitu' Di Attraversamento Collettore Fognario E Stazioni Di Sollevamento Liquami Sul Seguento Immobile Sito In Poggibonsi Alla Localita' Fosci: - Appezzamento Di Terreno Della Superficie Complessiva Di Metri Quadrati 15.540 (Quindicimilacinquecentoquaranta). Confinante Con: Particella 26, Particella 206, Particella 24. Il Comune Di Poggibonsi Chiede L'esenzione Da Diritti Catastali Ed Emolumenti Ipotecari Ai Sensi Della Legge 1149 Del 21 Novembre 1967

2. **TRASCRIZIONE** del 01/07/2021 Registro Particolare 4301 Registro Generale 6492 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena (SI) Rep. 16 del 25/05/2021 a favore della MASSA CREDITORI EDIL TADDEI SRL per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro EDIL TADDEI SRL (CF 00715830527) con sede a Poggibonsi (SI) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a valere su immobili siti nel Comune di Poggibonsi (SI) censiti al Catasto Terreni Fg. 19 P.IIe 24, 1021, 1022, 1023 (riportati nel cronologico Unità Negoziabile 2 Immobile n. 30, 25, 38 e 26). Nella trascrizione sono presenti altri immobili non facenti parte della presente perizia.

Si evidenzia che nell'atto di acquisto della Edil Taddei Srl, a rogito notaio Pescatori di Poggibonsi (SI) Rep. 54600 del 05/06/2002, a valere sulle particelle censite al Terreni Fg. 19 P.IIe 24 e 25 (originaria delle p.IIe 1021, 1022, 1023) è istituita servitù attiva di passo anche con mezzi di trasporto su una striscia di terreno larga circa mt. 6 a carico delle p.IIe 205 e 206 del mappale 19.

Tale servitù è stata costituita in sede di atto di compravendita a rogito Miraldi con sede a Poggibonsi, Rep. 136.387 del 27/04/1987 reg. a Poggibonsi in data 06/05/1987 al n. 724 Serie 1 e trascritto a Siena il 02/05/1987 al n. 1936 di Reg. Particolare ([all. 006](#)).

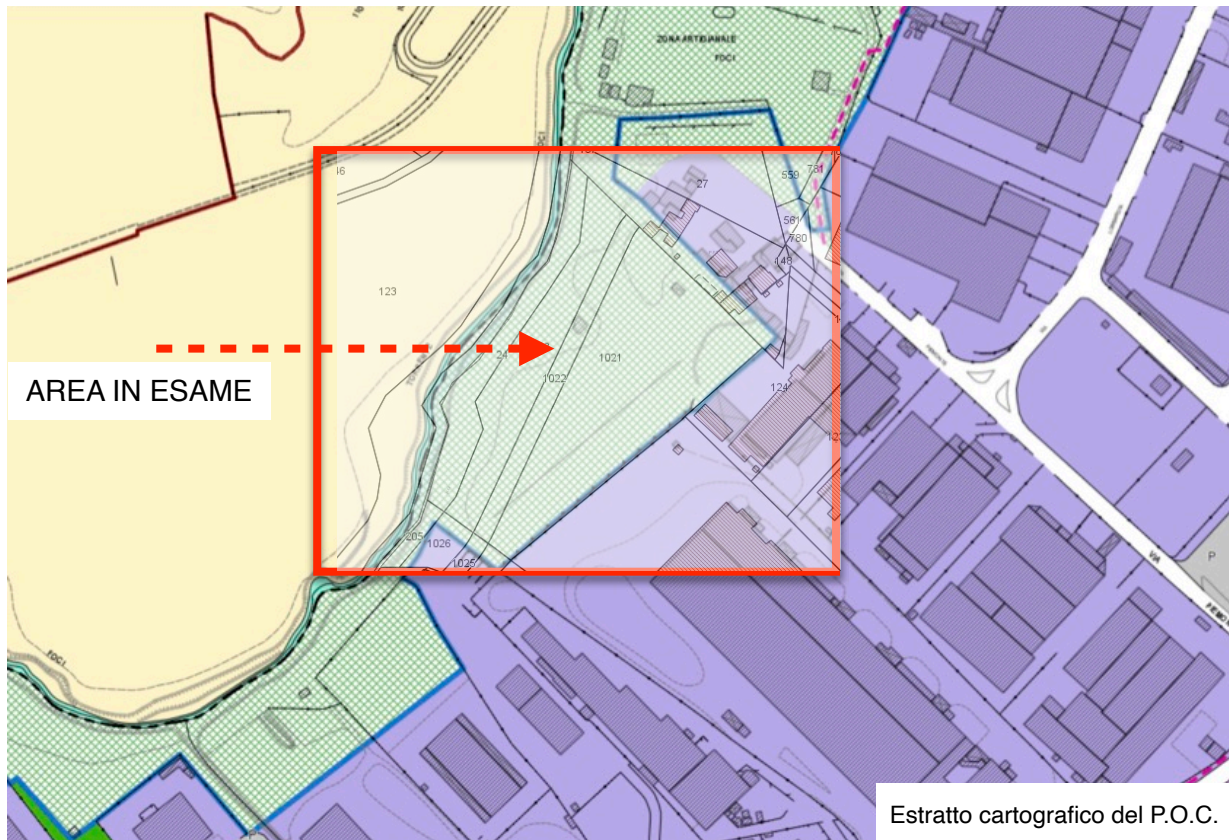
3 - PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE

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

Normativa vigente sull'area	
Zone	Aree a verde connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard
Territorio Urbanizzato	UTOE 2-Foci - Lame

.....
P.O.C.

Vedi anche il Certificato di Destinazione Urbanistica ([all. 009](#))



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

Art. 9 Unità Territoriali Organiche Elementari

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

UTOE 1 - Poggibonsi;

UTOE 2 - Foci- Lame;

UTOE 3 - Drove;

UTOE 4 - Bellavista;

UTOE 5 - Pian dei Peschi;

UTOE 6 - Staggia Senese.

2. Ai sensi dell'art. 7 comma 2 del P.S., "il territorio urbanizzato è costituito dai centri abitati (centri storici, aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, attrezzature e servizi, parchi urbani, impianti tecnologici, lotti e spazi inedificati interclusi dotati di opere di

urbanizzazione primaria) e dalle relative aree di pertinenza (zone comprese entro le UTOE ma esterne ai centri abitati)". La perimetrazione del Sistema del territorio urbanizzato di cui alla Tav. 28 di P.S., coincidente con quella delle UTOE, corrisponde al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14.

3. All'interno del perimetro di cui al precedente comma il Piano Operativo riconosce la presenza di aree rurali marginali e/o interstiziali alla struttura insediativa (aree agricole interne alle UTOE). In tali aree si fa riferimento, per analogia, alla disciplina del territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III delle presenti norme, con esclusione di possibilità edificatorie.

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

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

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

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

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

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

5. *Le sistemazioni ambientali e le eventuali opere di arredo dovranno essere finalizzate a consentirne la fruizione naturalistica da parte della cittadinanza (percorsi, alberature, aree di sosta, ecc.). Con proprio atto l'Amministrazione può definire le regole per la gestione di specifiche aree e dei servizi ivi previsti, previa definizione di un progetto unitario esteso all'intera area o a sue porzioni funzionali.*

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

4- Accertamento stato di possesso del bene

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

5 - Verifica regolarità urbanistica-edilizia

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

6 - Vincoli ed oneri giuridici

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

- la servitù attiva di passo, anche con mezzi di trasporto, sulla striscia di terreno larga circa sei (6) metri, insistente sulle particelle 205 e 206 (oggi 1024, 1025, 1026) del Fg. 19, costituita in sede di compravendita a rogito notaio Antonio Miraldi, in data 27/04/1987, Rep. 136.387, trascritto a Siena il 02/05/1987 al n. 1936 del Reg. Particolare; inoltre, sempre in tale titolo è previsto che l'esercizio di detta servitù risulta sottoposta alla condizione che la striscia di terreno asservita congiunga la residua proprietà dei venditori, P.IIa 24 e P.IIa 25 (oggi 1021, 1022, 1023) o con l'esistente stradella o con una costruendo strada che partendo dalla S.P. per San Gimignano raggiunga il terreno di cui alle P.IIe 24, 25;
- servitù passiva di passaggio collettore fognario a valere su immobili siti nel Comune di Poggibonsi (SI) censiti al Catasto Terreni Fg. 19 P.IIa 25 (attuali p.IIe 1021, 1022 e 1023) come indicato al punto 2 che precede.

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

7 - Stima, criterio e metodologia

7.1 - CRITERIO DI STIMA

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

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

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

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

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

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

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

7.2 - METODO DI STIMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse hanno prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzo totale di immobili simili è spiegata dalla differenza degli ammontari delle loro caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

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

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

Secondo gli Standard di Valutazione Immobiliare (IVS)

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

È stato possibile reperire solo un comparabile da poter essere confrontato con il soggetto in esame:

- comparabile A - fg. 18 p.lla 950, p.lla 1422 e 1424, compravendita atto notaio Domenico Maria Sannino del 22/10/2021 Rep. 34.084 Racc. 11.762;

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

La dimostrazione del sistema di stima si estrinseca nelle tabelle che seguono secondo la seguente cronologia ([all. 11](#)):

- TAB. A - INDICI MERCANTILI TERRENI
- TAB. B- - COMPARABILI PREZZI E CARATTERISTICHE

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

Si rappresenta che la superficie complessiva de terreni comprende anche una porzione di 2.510 mq. (p.lla 24) interamente interessata dall'alveo del Fiume Drove.

Si ritiene, pertanto, di abbattere il valore relativo a tale area dell'70% per una superficie complessiva posta in valutazione di mq. 16.293.

L'analisi ha fornito il più probabile valore dei suddetti terreni di **€. 10,40/mq.**, per cui **il più probabile valore in ordinarietà mercato** dei terreni, che tiene conto delle caratteristiche e servitù (attive e passive) in atto, è di **€. 170.000,00** (Euro Centosettantamila/00), come da tabella 3.

Tab. 3 - Stima del più probabile valore del cespite in ordinarietà di mercato								
FG.	P.LLA	SUP. MQ.	MINUS. SUP. P.LLA 24			TOT. MQ. COMMERCIALI	VALORE €/MQ.	VALORE ORDINARIETÀ
19	24	18.050	2.510	0,70	1.757	16.293	10,40 €	169.447,20 €
	1021							
	1022							
	1023							
						arrotondato a	170.000,00 €	
						(EURO CENTOSETTANTAMILA/00)		

7.4 - STIMA ED ABBATTIMENTO FORFETTARIO VENDITA ORDINARIETÀ DI MERCATO/VENDITA COATTIVA

In relazione alla tipologia del cespite ed alla sua vendita forzata si considera un abbattimento forfettario medio del 6% per assenza di garanzia, vizi ed extra spese rispetto all'ipotizzato. Questo porta il **più probabile valore a base d'asta a €. 150.000,00** (Euro Centocinquantamila/00) come indicato nella tabella 4 che segue.

Tab. 4 - Stima del cespite con vendita forzata					
Fg.	P.LLA	VALORE ORDINARIETÀ	ABBATTIMENTO FORFETTARIO		VALORE VENDITA COATTIVA
10	252	170.000,00	-6%	-10.200,00	159.800,00
	253				
			ARROTONDATO A		160.000,00 €
					(EURO CENTOESSANTAMILA/00)

Siena 12/01/2024

Arch. Sandro Senni



Allegati:

- All. 001 Visura Storica Terreni fg. 19 p.lla 24;
- All. 002 Visura Storica Terreni fg. 19 p.lla 1021;
- All. 003 Visura Storica Terreni fg. 19 p.lla 1022;
- All. 004 Visura Storica Terreni fg. 19 p.lla 1023;
- All. 005 Estratto di mappa Foglio 19 p.lle 24, 1021, 1022 e 1023;
- All. 006 1987_05_02 R.P. 1936 Nota Trascr. servitù di passo;
- All. 007 2006_08_09 R.P. 6096 Nota Trascr. servitù passo fognatura;
- All. 008 2021_07_01 Nota trascrizione fallimento;
- All. 009 CDU;
- All. 010 Doc. Fotografica;
- All. 011 Sistema di Stima MCA.

TRIBUNALE DI SIENA

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

LOTTO 13 - TERRENI AREE VERDI

LOCALITÀ PANCOLE - POGGIBONSI (SI)

CATASTO TERRENI
FOGLIO 10
P.LLE 24, 1021, 1022 e 1023



estratto cartografico

All. 11

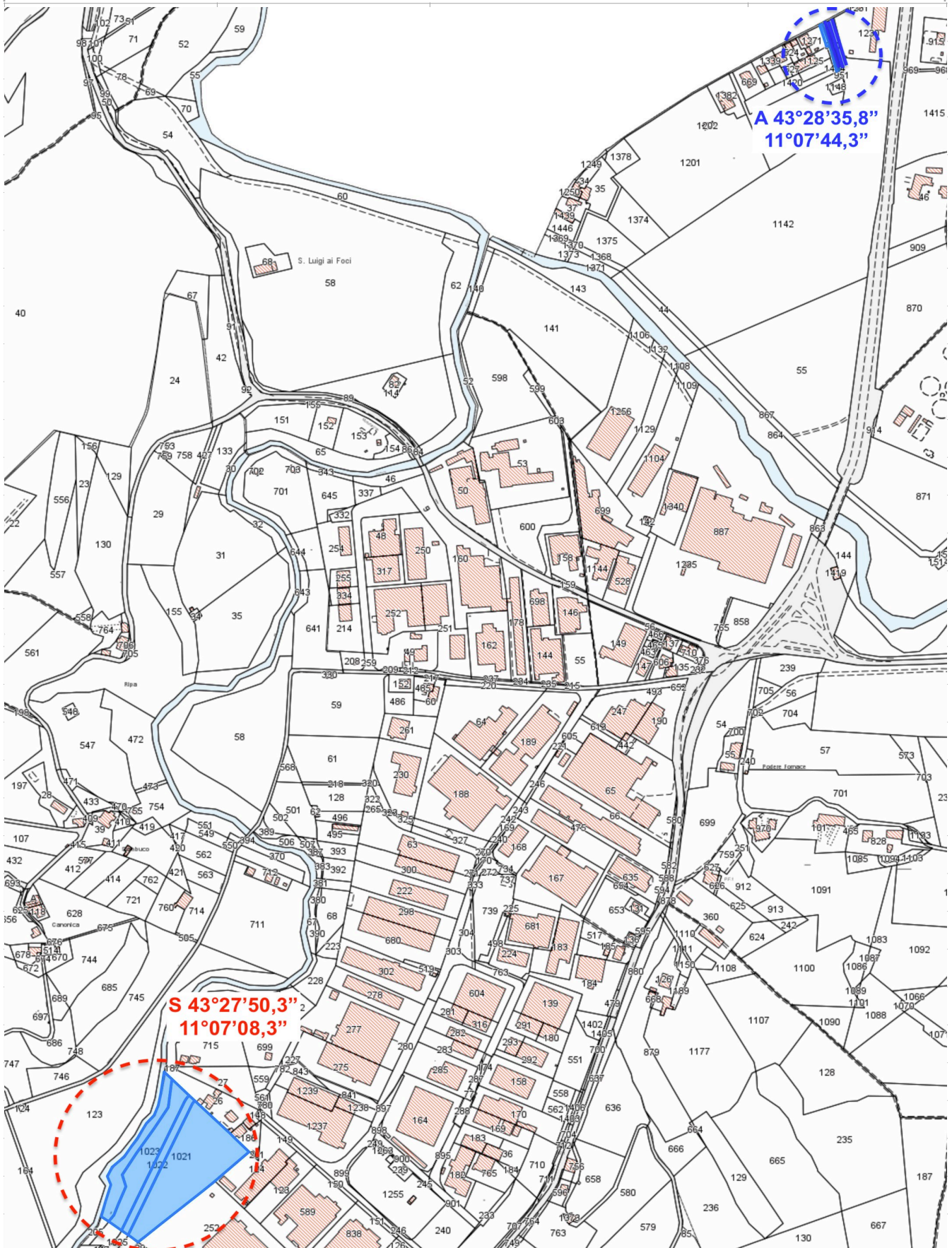
OGGETTO: SISTEMA DI STIMA MCA

Arch. Sandro Senni
V.le Trieste, 18 - Via R. Franchi, 12
53100 Siena

s.senni@senni.org
sandro.senni@pec.architettisiena.it
0577.45487 - 335.431341

Data
12 gennaio 2024

LOCALIZZ. COMPARABILI TERRENI FOCI P.LLE 24, 1021, 1022 e 1023



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

sistema di stima MCA terreni aree verdi fall. Edil Taddei Srl p.lle 24, 1021, 1022 e 1023

TAB. B - COMPARABILI TERRENI AGRICOLI - STIMA FG. 19 P.LLE 24, 1021, 1022, 1023

Prezzi e Caratteristiche		ind.	%	Comparabile A Fg. 18 P.lle 950, 1422, 1424 (22.10.2021)	Soggetto 19 P.lle 24, 1021, 1022, 1023 (gen. 2024)
Prezzo pagato (€.)				4.500,00	X
Data [mesi]			0,02	25	0
Superficie comm. mq.				429	18.050
Forma	regolare/proporz.	1	0,10	1	0
	non regolare/prop.	0			
Giacitura	pianeggiante	2	0,10	2	1
	media	1			
	acclive	0			
Accessibilità	buona	2	0,10	1	1
	normale	1			
	scadente	0			
Esposizione	buona	2	0,10	2	1
	normale	1			
	scadente	0			
Centro abitato	vicino	2	0,05	2	0
	medio	1			
	distante	0			
Servitù passive	presente	0	0,10	0	0
	assente	1			
Vincoli-tutele	presente	1	0,05	1	1
	assente	0			
Riservatezza-privacy	buona	2	0,05	2	0
	normale	1			
	scadente	0			

sistema di stima MCA terreni aree verdi fall. Edil Taddei Srl p.lle 24, 1021, 1022 e 1023

TAB C - CARATTERISTICHE MERCANTILI COMPARABILI - SOGGETTO DI STIMA FG. 19 P.LLE 24, 1021, 1022, 1023

Caratteristiche		Indici	Comparabile A Fg. 18 P.lle 950, 1422, 1424 (22.10.2021)		Soggetto 19 P.lle 24, 1021, 1022, 1023 (gen. 2024)		
Prezzo pagato (€.)			4.500,00		?		
Data [mesi]		0,02	25		0		
Prezzo/data			-7,50		riduzione mq. p.lla 24 pari allo 0,70		
Superficie comm. mq. (SUP)		mq.	429	18.050	1757	16.293	
		€/mq.	10,49 €		?		
Forma	K_{Cy} x P_{Uⁱci}	10%	1	450,00 €	0	?	
Giacitura	K_{Cy} x P_{Uⁱci}	10%	2	450,00 €	1	?	
Accessibilità	K_{Cy} x P_{Uⁱci}	10%	1	450,00 €	1	?	
Esposizione	K_{Cy} x P_{Uⁱci}	10%	2	450,00 €	1	?	
Centro abitato	K_{Cy} x P_{Uⁱci}	5%	2	225,00 €	0	?	
Servitù passive	K_{Cy} x P_{Uⁱci}	10%	0	450,00 €	0	?	
Vincoli-tutele	K_{Cy} x P_{Uⁱci}	5%	1	225,00 €	1	?	
Riservatezza-privacy	K_{Cy} x P_{Uⁱci}	5%	1	225,00 €	0	?	
Superficie	K_{Cy} x P_{Uⁱcjmed}	€/mq.	10,49				

sistema di stima MCA terreni aree verdi fall. Edil Taddei Srl p.lle 24, 1021, 1022 e 1023

N.B.: la superficie complessiva comprende anche una porzione di 2.510 mq. (p.lla 24) interamente interessata dall'alveo del Fiume Drove, pertanto si ritiene di abbattere il valore relativo a tale area dell'70%

TAB. D - PZ. MARGINALI E VALUTAZIONE DI STIMA SOGGETTO FG. 19 P.LLE 24, 1021, 1022, 1023					
Cartatteristica	Comparabile A Fg. 18 P.Ile 950, 1422, 1424 (22.10.2021)			Soggetto 19 P.Ile 24, 1021, 1022, 1023 (gen. 2024)	
	Diff.			Aggiust.	
Prezzo pagato	Dati		pz. marginali	4.500,00 €	?
	soggetto	comparabile			
Prezzo/data	0	25	-7,50 €	187,50 €	
Superficie comm. mq. (SUP)	16.293	429,00	10,49 €	166.405,59 €	16.293
Forma	0,00	1,00	450,00 €	-450,00 €	
Giacitura	1,00	2,00	450,00 €	-450,00 €	
Accessibilità	1,00	1,00	450,00 €	0,00 €	
Esposizione	1,00	2,00	450,00 €	-450,00 €	
Centro abitato	0,00	2,00	225,00 €	-450,00 €	
Servitù passive	0,00	0,00	450,00 €	0,00 €	
Vincoli-tutele	1,00	1,00	225,00 €	0,00 €	
Riservatezza-privacy	0,00	2,00	225,00 €	-450,00 €	
				168.843,09 €	
	VALUTAZIONE ARROTONDATA SOGGETTO				170.000,00 €
				€/mq.	10,43 €

sistema di stima MCA terreni aree verdi fall. Edil Taddei Srl p.lle 24, 1021, 1022 e 1023

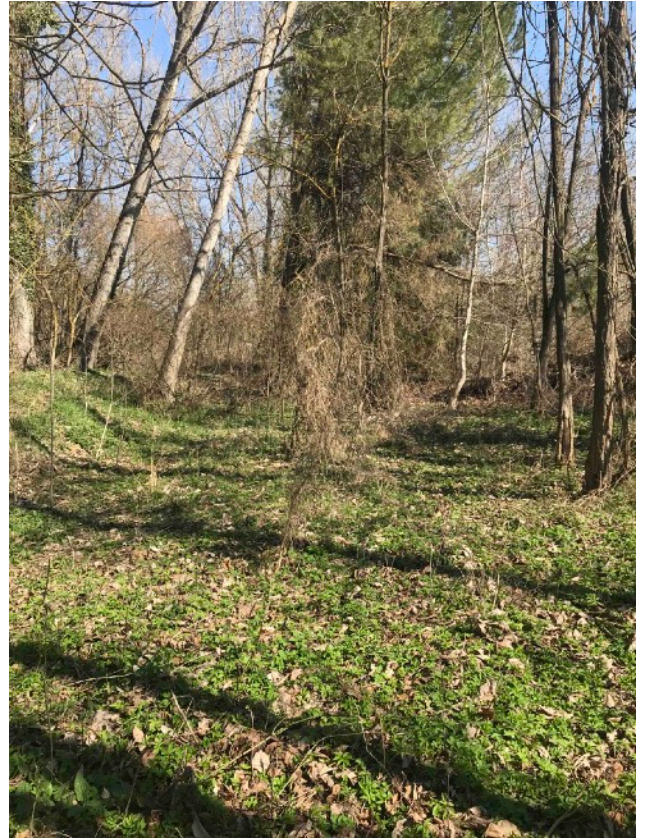
TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021
LOTTO 13 - TERRENI USO AGRICOLO/AREE A VERDE
LOCALITÀ FOCI- POGGIBONSI (SI)



C. F. DOTT.SSA PATRIZIA SIDERI
CTU DOTT. ARCH. SANDRO SENNI
t. e f. 0577.45487
s.senni@senni.org
sandro.senni@pec.architettisienna.it

DATA PERIZIA TECNICA STIMA
SIENA 12 GENNAIO 2024

ALL. 010 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



P.lla 24 a confine con Torrente Foci





P.Ila 1023



P.la 1021



Foto tratta da Google Maps



COMUNE DI POGGIBONSI

Piazza Cavour, n. 2
53036 POGGIBONSI
codice fiscale 00097460521

Tel. 0577 / 986.1
e-mail: qualitaurbana@comune.poggibonsi.si.it
pec: comune.poggibonsi@postacert.toscana.it

SETTORE GESTIONE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

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

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

IL DIRIGENTE

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

CERTIFICA

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

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

ha la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO n.8, PLLA n.57

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

FOGLIO n.8, PLLA n.149

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

U

Comune di Poggibonsi

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

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

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

FOGLIO n.8, P.LLA n.154

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

FOGLIO n.8, P.LLA n.157

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

FOGLIO n.9, P.LLA n.616

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

FOGLIO n.9, P.LLA n.617

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

FOGLIO n.9, P.LLA n.618

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

FOGLIO n.9, P.LLA n.619

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

FOGLIO n.9, P.LLA n.719

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

FOGLIO n.9, P.LLA n.1046

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

FOGLIO n.10, P.LLA n.81

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

FOGLIO n.10, P.LLA n.252

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

FOGLIO n.10, P.LLA n.253

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

FOGLIO n.10, P.LLA n.337

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

FOGLIO n.19, PLLA n.24

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

FOGLIO n.19, PLLA n.1021

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

FOGLIO n.19, PLLA n.1022

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

FOGLIO n.19, PLLA n.1023

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

FOGLIO n.21, PLLA n.512

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

FOGLIO n.21, PLLA n.668

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

FOGLIO n.21, PLLA n.2068

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

(totalmente).

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

FOGLIO n.21, P.LLA n.2725

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

FOGLIO n.21, P.LLA n.3053

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

FOGLIO n.21, P.LLA n.3101

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

FOGLIO n.35, P.LLA n.450

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

Inoltre:

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

FOGLIO n.35, P.LLA n.818

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

FOGLIO n.67, P.LLA n.15

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

Si informa che:

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

Poggibonsi, 8 febbraio 2023

**SETTORE GESTIONE E PIANIFICAZIONE
DEL TERRITORIO**

IL DIRIGENTE

Arch. Vito Disabato

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

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

