

TRIBUNALE DI PRATO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER STIMA IMMOBILIARE

CONCORDATO PREVENTIVO N.5/2015

PERIZIA LOTTO n. 9

AGGIORNAMENTO 13 marzo 2026

COSTRUZIONI IL LECCIO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in Prato Viale
Alcide De Gasperi n.41

GIUDICE DELEGATO : Dott. Enrico Capanna

COMMISSARI GIUDIZIALI : Dott.ssa Silvia Vinattieri

Dott.ssa Francesca Mori

LIQUIDATORI GIUDIZIALI : Avv. Eleonora Monciatti

Dott.ssa Donata Pieri

Il sottoscritto Geom. Giovanni Santi nato a Firenze il 4 novembre 1968, codice fiscale SNTGNN68S04D612Q, con studio in Prato Via E. Gherardi n. 2, (tel. 0574 693256 - e-mail: studio@geometragiovannisanti.it - PEC: giovanni.santi1@geopec.it), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Prato al n° 292, incaricato dai liquidatori giudiziali con visto del GD Dott. Enrico Capanna in data 07/11/2025, perito per aggiornare la perizia di stima del 18/03/2016 relativamente al solo LOTTO n.9 del compendio immobiliare riconducibile alla società suddetta, svolti tutti gli accertamenti necessari al fine di espletare l'incarico affidatomi, redige la seguente relazione.

Seguendo le procedure di rito, il sottoscritto CTU, procedeva ad eseguire il sopralluogo a detti beni immobili il giorno 13 gennaio 2026.

LOTTO 9
Proprietà “COSTRUZIONI IL LECCIO S.R.L.”
quota 1/1

(TERRENO EDIFICABILE CON AREA RESIDUA NON EDIFICABILE)

DESCRIZIONE DEL BENE E DEI CONFINI

Trattasi di terreni posti nel Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), località “Poggio a Pancole”, ricompresa all’interno di Via Dei Ghibellini, via Della Balzana, via C. Ceccolini “Monteaperti”, di superficie catastale complessiva mq. 5.805.

L’area si presenta in stato di abbandono con andamento altimetrico regolare e limitati dislivelli del piano di campagna, tali da non configurare pendenze rilevanti ad eccezione di uno scavo visibile nella zona sud dell’area.

Sono presenti recinzioni in rete metallica, oltre recinzioni mobili di cantiere e materiali residuali (tubazioni in pvc e pozzetti in cls). Detto scavo è attraversato da un “tubo corrugato” di colore rosso, all’interno del quale vi è una tubazione di approvvigionamento acqua e raggiunge un presunto pozzo sul lato opposto.

Porzione dell’area, nel lato nord vicino alle villette per civile abitazione, risulta adibita a viabilità pubblica (Via Della Balzana) con opere di urbanizzazione eseguite solo parzialmente e nel lato sud porzione risulta adibita a accesso carrabile/parcheggio (sterrato).

Nel Piano Operativo Comunale la zona di completamento residenziale “Monteaperti” rispetto al precedente Piano di lottizzazione approvato con delibera 86 del 25/06/2002, ha subito una notevole riduzione della potenzialità edificatoria. L’intervento previsto (AT7.04 art.139 NTA)

comprende anche terreni di altre proprietà.

Il completamento residenziale previsto dall'art. 139 del Piano Operativo Comunale approvato, prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale di completamento con integrazione degli spazi pubblici e riqualificazione di aree intercluse. L'area di intervento ha una superficie (ST) pari a 4.205 mq., di cui circa il 67% è di proprietà "Costruzioni Il Leccio S.R.L. in Liquidazione" ed il restante di altri proprietari. La Superficie edificabile (SE) massima è pari a mq. 600, numero alloggi massimo 8, numero piani fuori terra massimo 2, indice di Copertura massimo 30%. E' prevista la realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 20 posti auto (500 mq.) e cessione dell'area da destinare a verde pubblico per almeno mq.1.250. La modalità di attuazione è intervento diretto convenzionato.

La nuova edificazione è prevista nella parte nord del comparto, destinando a verde pubblico la fascia inedificata a ovest in modo da consentire il collegamento pedonale con via Ceccolini. L'accesso carrabile sarà da via dei Ghibellini. Lungo il margine verso la campagna dovrà essere predisposta una fascia arborea e arbustiva di compensazione e di filtro, impiegando formazioni vegetali e specie tipiche degli ambienti rurali, da integrare alle pertinenze private e allo spazio aperto di uso pubblico.

La parte nord residuale della proprietà, è esclusa dall'intervento previsto (AT7.04 art.139 NTA).

Ai fini storici si precisa che il piano di lottizzazione suddetto, risulta scaduto. Risulta convenzione in data 26/05/2009 con atto ai rogiti del Notaio Strato Cangiano di Radda in Chianti Repertorio n°9962 Raccolta n.6196, trascritto a Siena il 5/06/2009 R.P. N°3451 e modificato con atto del Notaio Strato

Cangiano di Radda in Chianti del 12/05/2011 Repertorio n°12115 Raccolta n.7600, trascritto a Siena il 1/06/2011 R.P. N°2697.

Il Comune di Castelnuovo Berardenga ha comunicato ai sensi dell'art.7 L241/90 avvio del procedimento per inadempienza della convenzione con racc. 10/02/2014 prot.2043.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

(Visure del 5/03/2026)

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Siena- Territorio, Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, detti terreni sono distinti come segue:

- Foglio di mappa **159** p.lla **370**
Qualità – area rurale - superficie mq. 15.
- Foglio di mappa **159** p.lla **380** (adibita a viabilità via della Balzana)
Qualità – area rurale - superficie mq. 31.
- Foglio di mappa **159** p.lla **433**
Qualità – seminativo - classe 3 - superficie mq. 342 - R.D. €0,88 - R.A. €0,88.
- Foglio di mappa **159** p.lla **457** (adibita a viabilità via della Balzana)
Qualità – seminativo - classe 3 - superficie mq. 110 - R.D. €0,28 - R.A. €0,28.
- Foglio di mappa **159** p.lla **459** (adibita a viabilità via della Balzana)
Qualità – seminativo - classe 3 - superficie mq. 288 - R.D. €0,74 - R.A. €0,74.

Ai fini storici si precisa che la particella 459 deriva dalla particella 389 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0075106 del 2007;

- Foglio di mappa **159** p.lla **460** (adibita a viabilità via della Balzana)
Qualità – uliveto - classe 3 - superficie mq. 1 - R.D. €0,01 - R.A. €0,01.
Ai fini storici si precisa che la particella 460 deriva dalla particella 385 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0075106 del 2007;
- Foglio di mappa **159** p.lla **461** (adibita a viabilità via della Balzana)
Qualità – uliveto - classe 3 - superficie mq. 75 - R.D. €0,17 - R.A. €0,19.
Ai fini storici si precisa che la particella 461 deriva dalla particella 385 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0075106 del 2007;
- Foglio di mappa **159** p.lla **462** (adibita a viabilità via della Balzana)
Qualità – seminativo - classe 3 - superficie mq. 19 - R.D. €0,05 - R.A. €0,05.
Ai fini storici si precisa che la particella 462 deriva dalla particella 458 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0093985 del 2007; a sua volta la particella 458 deriva dalla particella 389 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0075106 del 2007;
- Foglio di mappa **159** p.lla **463** (adibita a viabilità via della Balzana)
Qualità – seminativo - classe 3 - superficie mq. 7 - R.D. €0,02 - R.A. €0,02.
Ai fini storici si precisa che la particella 463 deriva dalla particella 458 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0093985 del 2007; a sua volta la particella 458 deriva dalla particella 389 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0075106 del 2007;
- Foglio di mappa **159** p.lla **464** (adibita a viabilità via della Balzana)

Qualità – seminativo - classe 3 - superficie mq. 5 - R.D. €0,01 - R.A. €0,01.

Ai fini storici si precisa che la particella 462 deriva dalla particella 458 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0093985 del 2007; a sua volta la particella 458 deriva dalla particella 389 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0075106 del 2007;

- Foglio di mappa **159** p.lla **487**
Qualità – area rurale - superficie mq. 4.
- Foglio di mappa **159** p.lla **488**
Qualità – uliveto vigneto - classe 3 - superficie mq. 269 - R.D. €0,76 - R.A. €0,76.
- Foglio di mappa **159** p.lla **489**
Qualità – uliveto vigneto - classe 3 - superficie mq. 385 - R.D. €1,09 - R.A. €1,09.
- Foglio di mappa **159** p.lla **490**
Qualità – uliveto vigneto - classe 3 - superficie mq. 94 - R.D. €0,27 - R.A. €0,27.
- Foglio di mappa **159** p.lla **493**
Qualità – uliveto vigneto - classe 3 - superficie mq. 358 - R.D. €1,02 - R.A. €1,02.
- Foglio di mappa **159** p.lla **495**
Qualità – uliveto vigneto - classe 3 - superficie mq. 5 - R.D. €0,01 - R.A. €0,01.
- Foglio di mappa **159** p.lla **496**
Qualità – uliveto vigneto - classe 3 - superficie mq. 437 - R.D. €1,13

- R.A. €1,13.

Ai fini storici si precisa che la particella 496 deriva dalla particella 431 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011;

- Foglio di mappa **159** p.lla **497** (adibita in parte a viabilità via della Balzana)

Qualità – seminativo - classe 3 - superficie mq. 88 - R.D. €0,23 - R.A. €0,23.

Ai fini storici si precisa che la particella 497 deriva dalla particella 431 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011;

- Foglio di mappa **159** p.lla **498**

Qualità – bosco alto - classe 3 - superficie mq. 324 - R.D. €0,20 - R.A. €0,03.

Ai fini storici si precisa che la particella 498 deriva dalla particella 435 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011;

- Foglio di mappa **159** p.lla **499**

Qualità – bosco alto - classe 3 - superficie mq. 69 - R.D. €0,04 - R.A. €0,01.

Ai fini storici si precisa che la particella 499 deriva dalla particella 435 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011;

- Foglio di mappa **159** p.lla **500**

Qualità – seminativo - classe 2 - superficie mq. 292 - R.D. €1,28 - R.A. €0,98.

- Foglio di mappa **159** p.lla **501**

Qualità – seminativo - classe 2 - superficie mq. 31 - R.D. €0,14 - R.A. €0,10.

➤ Foglio di mappa **159** p.lla **503**

Qualità – seminativo - classe 2 - superficie mq. 159 - R.D. €0,70 - R.A. €0,53.

Ai fini storici si precisa che la particella 503 deriva dalla particella 485 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011; a sua volta la particella 485 deriva dalla particella 428 con Tipo mappale prot. n°SI0073761 del 2011 e successiva variazione d'ufficio prot. n. SI0075104 per ricarico al catasto terreni relitto ente urbano; ai fini della continuità storica, si precisa inoltre che al catasto fabbricati, sulla particella 428, insistevano le unità immobiliari distinte dai subalterni dal 1 al 5.

➤ Foglio di mappa **159** p.lla **504**

Qualità – seminativo - classe 2 - superficie mq. 1253 - R.D. €5,50 - R.A. €4,21.

Ai fini storici si precisa che la particella 503 deriva dalla particella 485 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011; a sua volta la particella 485 deriva dalla particella 428 con Tipo mappale prot. n°SI0073761 del 2011 e successiva variazione d'ufficio prot. n. SI0075104 per ricarico al catasto terreni relitto ente urbano; ai fini della continuità storica, si precisa inoltre che al catasto fabbricati, sulla particella 428, insistevano le unità immobiliari distinte dai subalterni dal 1 al 5.

➤ Foglio di mappa **159** p.lla **505**

Qualità – seminativo - classe 2 - superficie mq. 744 - R.D. €3,27 - R.A. €2,50.

Ai fini storici si precisa che la particella 503 deriva dalla particella 485 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011; a sua volta la particella 485 deriva dalla particella 428 con Tipo mappale prot. n°SI0073761 del 2011 e successiva variazione d'ufficio prot. n. SI0075104 per ricarico al catasto terreni relitto ente urbano; ai fini della continuità storica, si precisa inoltre che al catasto fabbricati, sulla particella 428, insistevano le unità immobiliari distinte dai subalterni dal 1 al 5.

➤ Foglio di mappa **159** p.lla **506**

Qualità – seminativo - classe 2 - superficie mq. 187 - R.D. €0,82 - R.A. €0,63.

Ai fini storici si precisa che la particella 503 deriva dalla particella 485 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011; a sua volta la particella 485 deriva dalla particella 428 con Tipo mappale prot. n°SI0073761 del 2011 e successiva variazione d'ufficio prot. n. SI0075104 per ricarico al catasto terreni relitto ente urbano; ai fini della continuità storica, si precisa inoltre che al catasto fabbricati, sulla particella 428, insistevano le unità immobiliari distinte dai subalterni dal 1 al 5.

➤ Foglio di mappa **159** p.lla **507**

Qualità – seminativo - classe 2 - superficie mq. 213 - R.D. €0,94 - R.A. €0,72.

Ai fini storici si precisa che la particella 503 deriva dalla particella 485 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011; a sua volta la particella 485 deriva dalla particella 428 con Tipo mappale prot.

n°SI0073761 del 2011 e successiva variazione d'ufficio prot. n. SI0075104 per ricarico al catasto terreni relitto ente urbano; ai fini della continuità storica, si precisa inoltre che al catasto fabbricati, sulla particella 428, insistevano le unità immobiliari distinte dai subalterni dal 1 al 5.

OCCUPAZIONE DEI TERRENI

Le aree sopra descritte risultano in possesso della società proprietaria, ad eccezione delle aree adibite a viabilità pubblica/parcheggio nel lato nord vicino alle villette per civile abitazione (non completate) ed aree poste a sud adibite a accesso carrabile/parcheggio.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO

IPOTECARIO

AGGIORNAMENTO ISPEZIONI IPOTECARIE CC.RR.II. DI SIENA DEL

05/03/2026

A FAR TEMPO DALL'ULTIMO TITOLO DI ACQUISTO (CON ESCLUSIONE DELLE INDAGINI RELATIVE AI TITOLI PRECEDENTI FINO AL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO).

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 DELLA SOCIETA'

“COSTRUZIONI IL LECCIO S.R.L.”, con sede in Prato (PO) Cod. Fisc. 01162080475, pervenuta con i seguenti atti:

- per acquisto dai signori Anichini Nello nato il 14/04/1949 a Siena C.F. NCH NLL 49D14 I726O e Anichini Gabriele nato il 1/03/1951 a Siena C.F. NCH GRL 51C01 I726V con atto di compravendita ai rogiti Notaio Cangiano Strato di Radda in Chianti del 05/09/2006 Repertorio n°6962 Raccolta n°4172 trascritto alla Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Siena con - **TRASCRIZIONE registro particolare n°6409 del 9/09/2006**, relativamente alle particelle 503-504-505-506-507 (derivate dalla ex particella 428 denunciata al catasto fabbricati con i subalterni dal 1 al 5), particelle 460 e 461 (derivate dalla ex p.lla 385), particella 457, particelle 462, 463, 464 e 459 (derivate dalla ex p.lla 389), particelle 496 e 497 (derivate dalla ex p.lla 431), particella 433, particelle 498 e 499 (derivate dalla ex p.lla 435), particella 380, il tutto del foglio 159 del Comune di Castelnuovo Berardenga;

- per acquisto dalla società “BELLAVISTA RE –S.R.L.” con sede a Colle Val d’Elsa (SI) C.F. 01236000525 con atto di compravendita ai rogiti Notaio Cangiano Strato di Radda in Chianti del 03/08/2011 Repertorio n°12355 Raccolta n°7723 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena con - **TRASCRIZIONE registro particolare n°4074 del 4/08/2011**, relativamente alle particelle 370, 487, 488, 489, 490, 493, 495, 500, 501, il tutto del foglio 159 del Comune di Castelnuovo Berardenga.

Detti beni alla data del 30/11/2015, risultano gravati dalle seguenti formalità:

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°3451 del 05/06/2009**

Convenzione edilizia

a favore del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) C.F. 00134780527 con atto Notaio Cangiano Strato del 26/05/2009 repertorio 9962/6196 gravante sulle particelle 428 (attuali p.lle 503-504-505-506-507), 435 (attuali p.lle 498 e 499), 433, 380, 431 (attuali p.lle 496 e 497), 457, 459, 461, 370,

369 (attuali p.lle 500-501), 373 (attuali p.lle 488 e 489) del foglio di mappa 159 del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI).

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°2697 del 01/06/2011**

Convenzione edilizia

a favore del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) C.F. 00134780527 con atto Notaio Cangiano Strato del 12/05/2011 repertorio 12115/7600 gravante sulle particelle 489, 488, 370, 500, 501, 433, 380, 459, 457, 461, 496, 497, 498, 499, 503, 504, 505, 506 del foglio di mappa 159 del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI).

■ **ISCRIZIONE registro particolare n°1437 del 04/08/2011**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio

a favore di Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede a Siena C.F. 00884060526 per €7.000.000,00, di cui €3.500.000,00 per Capitale e €3.500.000,00 per Interessi, con atto Notaio Cangiano Strato di Radda del Chianti del 03/08/2011 repertorio 12356/7724 gravante sulle particelle 380, 433, 457, 459, 461, 496, 497, 498, 499, 503, 504, 505, 506, 370, 488, 489, 500, 501 del foglio di mappa 159 del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI).

■ **ANNOTAZIONE registro particolare n°182 del 17/02/2012**

Formalità di riferimento: Iscrizione R.P. n°1437 del 2011

EROGAZIONE PARZIALE con atto Notaio Cangiano Strato di Radda del Chianti del 9/02/2012 repertorio 12829/8011

Si riporta quanto indicato nella suddetta annotazione << LA BANCA MONTE DEI PASCHI

DI SIENA S.P.A. HA DATO E CONSEGNATO ALLA PARTE MUTUATARIA COSTRUZIONI IL LECCIO S.R.L. UN MANDATO

EMESSO SULLE PROPRIE CASSE CONTENENTE L'ORDINE DI PAGARE ALLA MEDESIMA PARTE MUTUATARIA LA SOMMA DI EURO 1.000.000,00 (UNMILIONE VIRGOLA ZERO ZERO) A TITOLO DI EROGAZIONE DEL MUTUO DI CUI AL CITATO CONTRATTO AI SENSI DELL'ART.38 E SEGUENTI T.U. (D.LGS. 1.9.93 N.385). LE PARTI CONTRAENTI HANNO CONVENUTO, PER IL SEMESTRE IN CORSO, DI APPLICARE ALL'EROGAZIONE SUDETTA IL TASSO NOMINALE ANNUO DI INTERESSE NELLA MISURA DEL 4,689% (QUATTRO VIRGOLA SEICENTOTTANTANOVE PER CENTO) INTERESSE CHE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A PAGARE ALLA BANCA MUTUANTE CON LE MODALITA' E NEI TERMINI STABILITI NEL DETTO CONTRATTO. IN CONFORMITA' A QUANTO PREVISTO ALL'ART.7 DEL CITATO CONTRATTO DI MUTUO, LE PARTI CONTRAENTI CONVENGONO CHE IL TASSO SUDETTO VENGA INDICIZZATO ALLE VARIAZIONI DELL'EURIBOR SEI MESI TASSO 360 RILEVATO IL QUARTO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE IL PRIMO GENNAIO PER LE RATE DI SOLI INTERESSI SCADENTI IL 1 LUGLIO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO, ED IL QUARTO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE IL 1 LUGLIO PER LE RATE DI SOLI INTERESSI SCADENTE IL 1 GENNAIO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO.IL TASSO RISULTANTE DALL'APPLICAZIONE DEL SUDETTO PARAMETRO SARA' MAGGIORATO DI PUNTI 3,25 (TRE VIRGOLA VENTICINQUE) AD ANNO. QUALORA I DATI CONCERNENTI IL TASSO EURIBOR NON VENISSERO COME SOPRA PUBBLICATI NEL GIORNO DI RILEVAZIONE PREVISTO, SARA' PRESO A BASE CON LE STESSE MODALITA' IL VALORE DELL'EUR LIBOR A 6 MESI RILEVATO DAI DATI PUBBLICATI DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DA ALTRO QUOTIDIANO EQUIPOLLENTE O DALLA PAGINA REUTERS-LIBOR01 PUBBLICATA A CURA DELLA BRITISH BANKERS ASSOCIATION. GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI SECONDO L'ANNO CIVILE. LE PARTI CONFERMANO TUTTI I PATTI DI CUI AL CONTRATTO AI ROGITI NOTAIO STRATO CANGIANO IN DATA 3 AGOSTO 2011 REP.12356 RACC.7724 REGISTRATO A SIENA IL 4 AGOSTO 2011 AL N.4983 SERIE I T, PRECIPUI QUELLI INERENTI AGLI OBBLIGHI ED AI TERMINI STABILITI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA PER LA ESECUZIONE E L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE E PER LA STIPULAZIONE DELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE. LA PARTE MUTUATARIA HA PRESO INOLTRE ATTO CHE, NELL'ATTUALITA', IL VALORE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE PRESO IN CONSIDERAZIONE NEL PRESENTE CONTRATTO RILEVATO IL DI' 8 FEBBRAIO 2012 E' IL SEGUENTE: - EURIBOR 6 MESI = 1,38%.>>

■ **ISCRIZIONE registro particolare n°793 del 07/07/2014**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

a favore di Bratto Tarciso nato il 11/09/1954 a Siena C.F. BRT TCS 54P11 I726G per €25.000,00, di cui €18.942,20 per Capitale, €3.400,00 per Interessi e €2.657,80 per spese – Atto giudiziario del 25/02/2014 Repertorio 221/2014 Tribunale di Siena, gravante sulle particelle 380, 433, 457, 459, 462, 463, 464, 496, 497, 498, 499, 503, 504, 505, 506, 507, 370, 487, 488, 489, 490, 493, 495, 500, 501, 460, 461 del foglio di mappa 159 del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI).

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°6544 del 07/12/2015**

Domanda giudiziale-Risoluzione di contratto Tribunale di Siena del 5/11/2015 Repertorio numero 8183/2015

a favore di Anichini Nello nato il 14/04/1949 a Siena C.F. NCH NLL 49D14 I726O per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e Anichini Gabriele nato il 01/03/1951 a Siena C.F. NCH GRL 51C01 I726V per la quota di 1/2 del diritto di proprietà gravante sulle particelle 385, 380, 435, 433, 431, 389,457, 428 subalterni 1-2-3-4-5 del foglio di mappa 159 del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI).

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°7402 del 23/12/2016**

Atto Giudiziario-Decreto di ammissione concordato preventivo

Tribunale di Prato del 4/11/2015 Repertorio numero 5/2015 a favore di “Massa dei creditori della Costruzioni Il Leccio S.R.L. in liquidazione” per la quota di 1/1 del diritto di proprietà gravante sui beni sopra descritti e su altri beni.

Si rilevano le seguenti servitù:

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°7653 del 20/11/2002**

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

con atto Notaio Cambiaggi Stefano Notaio in Siena del 7/11/2002 repertorio 14088/5469 a favore di EDIL.CREA. SRL con sede a Siena C.F. 00112980529 per il diritto di servitù passo e transito carrabile per la quota di 3/4, Capoferro Paolo nato il 22/08/1946 a Bagnara Calabra (RC) C.F. CPF PLA 46M22 A552L per il diritto di servitù passo e transito carrabile per la quota di 1/8, Toscano Cristina nata il 15/08/1949 a Avigliana (TO) C.F. TSC CST 49M55 A518B per il diritto di servitù passo e transito carrabile per la quota di 1/8 gravante sulle particelle 380, 385, 389 del foglio di mappa 159 del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) – soggetti contro Anichini Gabriele nato il 01/03/1951 a Siena C.F. NCH GRL 51C01 I726V per il diritto di servitù passo e transito carrabile per la quota di 1/2 e Anichini Nello nato il 14/04/1949 a Siena C.F. NCH NLL 49D14 I726O per il diritto di servitù passo e transito carrabile per la quota di 1/2.

Si riporta quanto indicato nella suddetta nota di trascrizione << AL FINE DI CONSENTIRE IL COLLEGAMENTO CON LA VIABILITA' PUBBLICA E LA CONTINUITA' DELLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO A E DEL COMPARTO B DI LORO RISPETTIVA PROPRIETA', I SIGNORI ANICHINI GABRIELE ED ANICHINI NELLO PER IL COMPARTO B, DA UNA PARTE E LA SOCIETA' EDIL.CRE.A. S.R.L. PER LA QUOTA DI 3/4 (TRE QUARTI) ED I SIGNORI CAPOFERRO PAOLO E TOSCANO CRISTINA PER LA QUOTA DI 1/4 (UN QUARTO) PER IL COMPARTO A, DALL'ALTRA PARTE, COSTITUISCONO, PER LORO E LORO AVENTI CAUSA, SERVITU' RECIPROCA DI PASSO E TRANSITO CARRABILE, CON OGNI MEZZO, SULLE SEGUENTI RISPETTIVE STRISCE DI TERRENO DA ADIBIRE A STRADA DI LOTTIZZAZIONE DEI PREDETTI COMPARTI E PRECISAMENTE: QUANTO AI SIGNORI ANICHINI GABRIELE ED ANICHINI NELLO, SULLA STRISCIA DI TERRENO DEL COMPARTO B EVIDENZIATA CON COLORE BLU NELL'ESTRATTO DI MAPPA COME SOPRA ALLEGATO SOTTO LA LETTERA A; QUANTO ALLA SOCIETA' EDIL.CRE.A. S.R.L. ED AI SIGNORI CAPOFERRO PAOLOE TOSCANO CRISTINA, PER

LE RISPETTIVE QUOTE DI 3/4 (LA SOCIETA' EDIL.CREA S.R.L.) E DI 1/4 (I SIGNORI CAPOFERRO PAOLO E TOSCANO CRISTINA), SULLE STRISCIE DI TERRENO DEL COMPARTO A TRASFERITE IN PROPRIETA' CON LA VENDITA DI CUI AL TITOLO I DELL'ATTO ALLEGATO. TRATTANDOSI DI COSTITUZIONE DI SERVITU' RECIPROCHE, LE PARTI SI DANNO ATTO CHE NON E' CONVENUTA ALCUNA INDENNITA'. I SIGNORI ANICHINI GABRIELE ED ANICHINI NELLO SI OBBLIGANO INOLTRE A REALIZZARE A LORO CURE E SPESE SUI TERRENI DI LORO PROPRIETA' COSTITUENTI IL COMPARTO B E FINO AI LIMITI DI PROPRIETA' DEI TERRENI DEGLI ACQUIRENTI COSTITUENTI IL COMPARTO A, CON PARTICOLARE E SPECIFICO RIFERIMENTO A QUELLE RICADENTI NELLE PARTICELLE 380 (GIA' 295/B), 389 (GIA' 332/B) E 385 (GIA' 330/C), TUTTE LE PRESCRITTE OPERE DI URBANIZZAZIONE (IN PARTICOLARE LA STRADA, LE TUBATURE E GLI ALLACCIAMENTI PER LE FOGNATURE BIANCHE E NERE, PER L'ACQUEDOTTO, PER IL GAS, PER LE LINEE ELETTRICHE E TELEFONICHE E QUANT'ALTRO), IN CONFORMITA' AL RELATIVO PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A FIRMA DELL'INGEGNER BONGINI ATTILIO, GIA' DEPOSITATO PRESSO IL COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA.

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°7654 del 20/11/2002**

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

con atto Notaio Cambiaggi Stefano Notaio in Siena del 7/11/2002 repertorio 14088/5469 a favore di Anichini Gabriele nato il 01/03/1951 a Siena C.F. NCH GRL 51C01 I726V per il diritto di servitu' passo e transito carrabile per la quota di 1/2 e Anichini Nello nato il 14/04/1949 a Siena C.F. NCH NLL 49D14 I726O per il diritto di servitu' passo e transito carrabile per la quota di 1/2 gravante sulle particelle 381, 382, 384, 390 del foglio di mappa 159 del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) – soggetti contro EDIL.CREA. SRL con sede a Siena C.F. 00112980529 per il diritto di servitu' passo e transito carrabile per la quota di 3/4, Capoferro Paolo nato il 22/08/1946 a Bagnara Calabria (RC) C.F. CPF PLA 46M22 A552L per il diritto di servitu' passo e transito carrabile per la quota di 1/8, Toscano Cristina nata il 15/08/1949 a

Avigliana (TO) C.F. TSC CST 49M55 A518B per il diritto di servitù passo e transito carrabile per la quota di 1/8.

Si riporta quanto indicato nella suddetta nota di trascrizione << AL FINE DI CONSENTIRE IL COLLEGAMENTO CON LA VIABILITA' PUBBLICA E LA CONTINUITA' DELLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO A E DEL COMPARTO B DI LORO RISPETTIVA PROPRIETA', I SIGNORI ANICHINI GABRIELE ED ANICHINI NELLO PER IL COMPARTO B, DA UNA PARTE E LA SOCIETA' EDIL.CRE.A. S.R.L. PER LA QUOTA DI 3/4 (TRE QUARTI) ED I SIGNORI CAPOFERRO PAOLO E TOSCANO CRISTINA PER LA QUOTA DI 1/4 (UN QUARTO) PER IL COMPARTO A, DALL'ALTRA PARTE, COSTITUISCONO, PER LORO E LORO AVENTI CAUSA, SERVITU' RECIPROCA DI PASSO E TRANSITO CARRABILE, CON OGNI MEZZO, SULLE SEGUENTI RISPETTIVE STRISCE DI TERRENO DA ADIBIRE A STRADA DI LOTTIZZAZIONE DEI PREDETTI COMPARTI E PRECISAMENTE: QUANTO AI SIGNORI ANICHINI GABRIELE ED ANICHINI NELLO, SULLA STRISCIA DI TERRENO DEL COMPARTO B EVIDENZIATA CON COLORE BLU NELL'ESTRATTO DI MAPPA COME SOPRA ALLEGATO SOTTO LA LETTERA A; QUANTO ALLA SOCIETA' EDIL.CRE.A. S.R.L. ED AI SIGNORI CAPOFERRO PAOLO E TOSCANO CRISTINA, PER LE RISPETTIVE QUOTE DI 3/4 (LA SOCIETA' EDIL.CRE.A. S.R.L.) E DI 1/4 (I SIGNORI CAPOFERRO PAOLO E TOSCANO CRISTINA), SULLE STRISCIE DI TERRENO DEL COMPARTO A TRASFERITE IN PROPRIETA' CON LA VENDITA DI CUI AL TITOLO I DELL'ATTO ALLEGATO. TRATTANDOSI DI COSTITUZIONE DI SERVITU' RECIPROCHE, LE PARTI SI DANNO ATTO CHE NON E' CONVENUTA ALCUNA INDENNITA'. I SIGNORI ANICHINI GABRIELE ED ANICHINI NELLO SI OBBLIGANO INOLTRE A REALIZZARE A LORO CURE E SPESE SUI TERRENI DI LORO PROPRIETA' COSTITUENTI IL COMPARTO B E FINO AI LIMITI DI PROPRIETA' DEI TERRENI DEGLI ACQUIRENTI COSTITUENTI IL COMPARTO A, CON PARTICOLARE E SPECIFICO RIFERIMENTO A QUELLE RICADENTI NELLE PARTICELLE 380 (GIA' 295/B), 389 (GIA' 332/B) E 385 (GIA' 330/C), TUTTE LE PRESCRITTE OPERE DI URBANIZZAZIONE (IN PARTICOLARE LA STRADA, LE TUBATURE E GLI ALLACCIAMENTI PER LE FOGNATURE BIANCHE E NERE, PER L'ACQUEDOTTO, PER IL GAS, PER LE LINEE ELETTRICHE E TELEFONICHE E QUANT'ALTRO), IN CONFORMITA' AL RELATIVO PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A FIRMA DELL'INGEGNER BONGINI ATTILIO, GIA' DEPOSITATO PRESSO IL COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA.

DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI

Vedi certificato di destinazione urbanistica N°79/2025 prot. n°19678 rilasciato dal Tecnico del Servizio Assetto del Territorio, ufficio Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata e Patrimonio del Comune di Castelnuovo Berardenga, in data 08/01/2026.

VALUTAZIONE (LOTTO 9)

I terreni sopra descritti sono ubicati a circa 7 Km dal centro di Castelnuovo Berardenga, e circa 15 Km da Piazza del Campo di Siena, inseriti nel verde in un contesto che completa ed amplia un piccolo nucleo urbano di fabbricati per civile abitazione.

Per la determinazione del valore di mercato del compendio oggetto di stima, costituito da terreno con porzione edificabile e porzione residuale non edificabile, si è proceduto adottando criteri estimativi differenziati in relazione alla diversa natura urbanistica delle superfici, in quanto non sono disponibili recenti compravendite per aree edificabili con caratteristiche similari confrontabili ai fini comparativi.

In particolare, per la porzione edificabile è stato adottato il metodo del valore di trasformazione, ritenuto il più idoneo nei casi in cui il valore del suolo sia strettamente correlato alla potenzialità edificatoria e alla trasformazione urbanistico-edilizia realizzabile. Il valore è stato determinato stimando il valore di mercato del prodotto edilizio finito e detraendo i costi di realizzazione, comprensivi di costi tecnici, oneri, spese generali e utile dell'imprenditore. Per la stima del lotto edificabile si prevede, la costruzione di edificio residenziale suddiviso in blocchi bifamiliari, su un'area con una superficie edificabile (SE) massima di mq. 600.

Per la porzione residuale non edificabile è stato adottato il metodo sintetico-comparativo, mediante analisi di compravendite di terreni con caratteristiche analoghe, ricavate da atti notarili e dati di mercato rilevati nella medesima zona.

A tal fine è stata effettuata una ricerca di mercato, finalizzata a reperire i valori di vendita di immobili residenziali, utilizzati quale base per la determinazione del valore del prodotto edilizio nel procedimento di trasformazione, e i valori di compravendita di terreni agricoli intervenute nella medesima zona e nelle immediate vicinanze rilevati da atti notarili trascritti, utilizzati per la stima della porzione residuale non edificabile mediante procedimento comparativo.

In particolare, sono stati assunti quali riferimenti i prezzi risultanti dall'atto di compravendita rogato dal Notaio Annalisa Ceni Notaio in Siena del 28/08/2025 Repertorio n°2205 Raccolta n°1976 Trascrizione Registro Particolare n.6190 e Registro Generale n. 8924 del 05/09/2025, dall'atto di compravendita rogato dal Notaio Annalisa Ceni Notaio in Siena del 20/03/2025 Repertorio n°1966 Raccolta n°1768 Trascrizione Registro Particolare n.2075 e Registro Generale n. 2902 del 24/03/2025, dall'atto di compravendita rogato dal Notaio Annalisa Ceni Notaio in Siena del 10/10/2025 Repertorio n°2263 Raccolta n°2030 Trascrizione Registro Particolare n.7225 e Registro Generale n. 10430 del 20/10/2025, dall'atto di compravendita rogato dal Notaio Cataldo Dinolfo Notaio in Poggibonsi del 12/07/2023 Repertorio n°144399 Raccolta n°25199 Trascrizione Registro Particolare n.4939 e Registro Generale n. 6987 del 14/07/2023.

Il valore di mercato è stato pertanto determinato con riferimento alle

condizioni del mercato immobiliare, tenendo conto delle caratteristiche del bene e delle risultanze dell'indagine comparativa.

Di seguito si espone il prospetto sintetico del calcolo per la determinazione del costo di trasformazione.

CALCOLO VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA EDIFICABILE

superficie edificata	600,00
superficie convenzionale vendibile ipotizzabile	660,00
volumetria di progetto fuori terra	1800
costo costruzione €/Mq compreso opere di urbanizzazione non scomputabili	€ 1.500,00
costo di costruzione edifici COMPLESSIVI	€ 990.000,00
contributi di urbanizzazione	€ 150.000,00
spese finanziarie+spese tecniche sulla costruzione	€ 158.400,00
profitto promotore minimo sul valore di mercato	€ 214.500,00
<i>comprensivo delle spese di commercializzazione, spettante all'imprenditore ordinario per la promozione e l'organizzazione della trasformazione</i>	
costo totale	€ 1.512.900,00
prezzo medio di vendita €/Mq	€ 2.500,00
realizzo previsto complessivo	€ 1.650.000,00
VALORE DI TRASFORMAZIONE INTERO LOTTO EDIFICABILE COMPENSIVO DI ALTRE PROPRIETA'	€ 137.100,00

CALCOLO RISCHIO NEGOZIALE PER ACCORDO CON ALTRE PROPRIETA' OLTRE RISCHIO TEMPORALE. ESEGUIRE L'INTERVENTO TRA ACCORDO DEI PROPRIETARI, ITER APPROVATIVO E CONVENZIONE CON IL COMUNE CON OBBLIGO DI CEDERE OPERE PUBBLICHE. NON ESSENDOCI UN ACCORDO FORMALIZZATO NE UN PROGETTO APPROVATO SI CONSIDERA RISCHIO DI MANCATO ACCORDO, RISCHIO DI RITARDI AMMINISTRATIVI, RISCHIO DI MUTAMENTO CONDIZIONI DI MERCATO, I QUALI DIMINUISCONO IL VALORE DI MERCATO DELL'AREA DI UN COEFFICIENTE DELLO 0,79 PER ATTUALIZZAZIONE DELLA TRASFORMAZIONE 3-4 ANNI E 0,70 PER PROBABILITA' DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO PERTANTO IL VALORE E' DETERMINATO CON IL METODO DELLA TRASFORMAZIONE OPPORTUNAMENTE ATTUALIZZATO E PONDERATO PER IL RISCHIO DI ATTUAZIONE IN CONFORMITA' AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO.

VALORE PER ATTUALIZZAZIONE (0,79) € 108.309,00

VALORE DELL'AREA PONDERATA PER RISCHIO ACCORDO DA FORMALIZZARE TRA I COMPROPRIETARI (COEFFICIENTE DI PROBABILITA' DI ATTUAZIONE 0,70) € 75.816,30

SUPERFICIE DI PROPRIETA' NEL COMPARTO (QUOTA DI COMPARTO) ESPRESSA IN PERCENTUALE 67,00%

VALORE QUOTA DI COMPARTO IN QUANTO NON E' UN LOTTO EDIFICABILE AUTONOMO MA UNA QUOTA DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA CONDIZIONATA	€ 50.796,92
---	-------------

* * *

VALORE TERRENI ESCLUSI DAL COMPARTO (IN PARTE UTILIZZATI COME VIABILITA')	€ 8.584,86
---	------------

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene il VALORE di mercato, del bene suddescritto, (lotto 9), in Euro 59.300,00 (cinquantanovemilatrecento/00) per arrotondamento.

NOTE

I beni immobili descritti nella presente relazione sono stati stimati alla data

odierna nello stato di fatto che è stato possibile rilevare al momento del sopralluogo, con tutte le servitù attive e passive.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato lì, 13 marzo 2026

Il C.T.U.

Geom. Giovanni Santi



ALLEGATI (NUMERO 284 PAGINE):

- documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi (da pagina 2 a pagina 18);
- documentazione catastale - estratto di mappa, visure (da pagina 19 a pagina 170);
- ispezioni ipotecarie (da pagina 171 a pagina 240);
- certificato di destinazione urbanistica (da pagina 241 a pagina 267);
- atti di provenienza (da pagina 268 a pagina 280);
- estratto del Piano Operativo del Comune di Castelnuovo Berardenga (da pagina 281 a pagina 284).