

TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021
OGGETTO: PERIZIA TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO 4 - OIFICI - MAGAZZINI - TERRENO
VIA SUALI - VIA VALLE PIATTA - VIA MASCAGNI A POGGIBONSI (SI)



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 04 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 fabbricati a uso commerciale/negozio, uffici, opifici posti nel Comune di Poggibonsi (SI) nella porzione di terreno delimitata tra Via P. Suali, Via P. Mascagni, la ferrovia e Via Vallepiatta,

premessato che

- lo scopo della perizia di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari sopra menzionate e facenti parte di un unico fabbricato;
- la società Ediltaddei S.r.l. è censita presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI SIENA UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI con diverse intestazioni ma con un unico numero di Codice Fiscale;
- una porzione del compendio non è di esclusiva proprietà della Edil Taddei Srl, in quanto le p.lle 512 e la 668 del mappale fg. 21 sono in comproprietà con proprietà terza (persona fisica), per il diritto di 1/2 e non facente parte del fallimento;
- in merito al punto precedente sono in corso contatti tra il Curatore ed il comproprietario delle p.lle 512 e 668 con l'intento di predisporre ed impostare una vendita unitaria e congiunta di tali cespiti al fine di favorirne la commercializzazione;
- 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 miste urbane di riqualificazione” e lo norma nella Scheda Norma Comparto 1 AR9 Via Sangallo di cui all’art. 1_AR9 del P.O., come meglio specificato nel corpo della perizia;

ciò premesso il sottoscritto da svolgimento all’incarico ricevuto.

fig. 21 p.lla 248, 570, 512, 513, 668, 3000



1 - INDIVIDUAZIONE DEL BENE

1.1 INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE

Le varie unità immobiliari in oggetto, trattate come unico comparto, sono ubicate nel Comune di Poggibonsi (SI) ed occupano un'area quadrangolare delimitata da Via P. Suali, Via P. Mascagni, la ferrovia e Via Valle Piatta (43°27'57.0"N 11°09'07.8"E). Questo edificio è posto nella zona a sud, vicino alla stazione ferroviaria. Dista circa 600 m dal centro storico cittadino e circa 300 mt. dalla rotonda stradale in Località Salceto, che collega l'uscita di Poggibonsi sud con il raccordo autostradale Firenze-Siena. Il centro abitato di Poggibonsi è dotato di tutti i servizi di prima necessità e ben collegato con i mezzi pubblici sia alla città di Siena (Capoluogo di Provincia) che di Firenze (Capoluogo di Regione), dalle quali dista rispettivamente circa 30 Km e 45 Km con cui è collegata tramite il Raccordo Autostradale Firenze-Siena: circa 20 min. verso Siena e 45 min. verso Firenze.

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

Catastalmente gli opifici sono censiti al NCEU del Comune di Poggibonsi al fg. 21 p.lla 248, con rendita di €. 1.559,70, categoria D/1, piano terra, e ad esso è collegata la p.lla 570 destinazione ente urbano, superf. 380 mq; altri opifici sono censiti al NCEU del Comune di Poggibonsi al fg. 21 p.lla 3000, con rendita di €. 5.128,93, categoria D/1, piano terra; mentre edifici collabenti sono censiti al NCEU del Comune di Poggibonsi al fg. 21 p.lla 512, categoria F/2, piano terra (originariamente con categoria D/1); i magazzini sono censiti al NCEU del Comune di Poggibonsi al fg. 21 p.lla 513, con rendita di €. 2.761,80 categoria C/2, classe 2, consistenza 992 mq, piano terra; completa la proprietà un terreno censito al NCT del Comune di Poggibonsi al fg. 21 p.lla 668, reddito dominicale €. 0,87, reddito agrario €. 0,42, qualità seminativo arborato, classe 1 e superficie 125 mq.

1.2 - CONFINI

Dalla documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) gli immobili confinano con: stessa proprietà afferente al fallimento, comproprietà terza fg. 21 p.lla 512 e p.lla 668, Rete Ferroviaria Italiana SpA, Via Vallepiatta, Via Suali, Via Mascagni, salvo se altri.

1.3 - INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Vendita a corpo di un area ex-industriale-artigianale posta in zona limitrofa al centro cittadino del Comune di Poggibonsi, con previsione di Piano Operativo della trasformazione urbanistica in residenziale/direzionale/sociale per complessivi 4.292,00 mq. di Superficie Edificabile. La trasformazione è prevista dalla Scheda Norma Comparto 1_AR9 che prevede il riutilizzo della suddetta superficie in forma proporzionale fino al 90% in Residenziale e fino al 25% in Direzionale.

Il compendio occupa quasi tutto l'isolato racchiuso dalla Via Valle Piatta, Via P. Suali, Via Mascagni e la ferrovia per una superficie territoriale di circa 12.000 mq.

Versa in condizioni di totale abbandono ed è formato dalle seguenti unità immobiliari censite al Catasto di Poggibonsi con previsione urbanistica di totale demolizione:

- 1. Fg. 21 P.Ila 248 e 570, Categoria D/1 (opificio) Rendita €. 1.559,70, Piano Terra, Via Vallepiatta;***
 - 2. Fg. 21 P.Ila 512, Categoria F/2 (collabente) Rendita €. 5.128,93, Piano Terra, Via P. Suali (in comproprietà per il diritto di 1/2 con proprietà terza, persona fisica, non facente parte del fallimento);***
 - 3. Fg. 21 P.Ila 513, Categoria C/2 (magazzino) Classe 2, Consistenza 992 mq, Piano Terra, Via Vallepiatta;***
 - 4. Fg. 21 P.Ila 3000, Categoria D/1 (opificio) Rendita €. 5.128,93, Piano Terra, Via Vallepiatta;***
 - 5. Fg. 21 P.Ila 668, terreno seminativo arborato, Classe 1, Superficie 125 mq. (in comproprietà per il diritto di 1/2 con proprietà terza, persona fisica, non facente parte del fallimento)***
- Gli immobili di cui al punto 1 si compongono del solo piano terra e presentano una superficie lorda di circa 600 mq. e sono composti da n. 1 locale unico a doppia altezza, un locale accessorio e n. 1 servizio igienico, oltreché un resede esclusivo di 380 mq. (p.Ila 570). Si accede a tali locali da un ingresso esclusivo da Via Vallepiatta al civico 24 e dal resede al civico 26.***
 - Gli immobili di cui al punto 2 si compongono del solo piano terra e presentano una superficie lorda di circa 2.600 mq. e sono composti da un laboratorio con uffici, depositi, pesa, locale compressori, magazzino ed una tettoia prefabbricata a tralicci***

metallici. Gli edifici insistono su un resede esclusivo di circa 4.400 mq.. Si accede a tali locali da 4 ingressi esclusivi da Via Suali al civico 3, 5, 7 e 9.

- Gli immobili di cui al punto 3 si compongono del solo piano terra e presentano una superficie totale lorda di circa 885 mq. Insistono su un resede esclusivo di circa 1.300 mq.. Si accede a tali locali da un ingresso esclusivo da Via Suali al civico 11.**
- Gli immobili di cui al punto 4 si compongono del solo piano terra, con altezze diverse, e presentano una superficie totale lorda di circa 1.155 mq. e sono composti da essiccatoio, forni, sale decorazioni, magazzino, uffici e due sale esposizioni, oltreché un resede esclusivo di 390 mq.. Si accede a tali locali da un ingresso esclusivo Via Valle Piatta al civico 16, 18 e 20.**
- Il terreno di cui al punto 5 risulta catastalmente seminativo arborato (di fatto un resede) con superficie di 125 mq ed è posto a confine con la ferrovia.**

2. - DESCRIZIONE DEL CESPITE

2.1 - CONTESTO E DESCRIZIONE

PREMESSE

Le unità facenti parte del cespite formano un insieme afferente ad un area industriale/artigianale dismessa da anni che occupa, per la quasi totalità, un intero isolato cittadino di forma quadrangolare, delimitato da Via Valle Piatta/Via Suali/Via Mascagni e dal tratto ferroviario prossimo alla fermata della stazione.

I fabbricati che lo compongono si trovano tutti in uno stato di forte abbandono e di avanzato degrado e sono disposti sia sul perimetro che all'interno del lotto, dove la vegetazione infestante è cresciuta in maniera considerevole nei piazzali esterni e anche all'interno dei manufatti in parte crollati.

STATO DEI LUOGHI

- 1. P.Illa 248 e relativo resede 570: opificio, la cui costruzione risale al 1954, con funzione a laboratorio di falegnameria. Si presenta come un unico locale con ingresso da Via Vallepiatta al civico 24. La struttura è in muratura, rivestita a mattoni sui lati lunghi ed intonacata sui lati corti. La copertura è a capanna con manto in onduline di eternit e**

presenta tre lucernari. Sulla p.lla 570 con entrata dal civico 26 c'è una tettoia oggi totalmente inaccessibile, causa vegetazione infestante.

2. P.lla 512: laboratori/opifici, nati intorno al 1950 per la lavorazione del sughero. Risultano in pessime condizioni e risultano catastalmente come collabenti. Tale cespite è in comproprietà con proprietà terza (persona fisica) per il diritto di 1/2 e non facente parte del fallimento.

Il fabbricato più grande è vicino alla zona d'angolo tra Via P. Suali e Via Vallepiatta ed è quello che un tempo fu occupato dall'Industria Stagnola Italia Centrale; si compone di un laboratorio (due padiglioni gemelli) la cui copertura a travi metalliche risulta arcuata, adiacente ad esso c'è un corpo di fabbrica più piccolo, a destinazioni uffici, con affaccio su Via P. Suali, oltre un'altro modesto padiglione, anch'esso adibito ad uffici, con accesso rispettivamente dai civici 3, 5 e 7. Il cancello di ingresso, su Via P. Suali, è al civico 7 ed una tettoia metallica, appoggiata sulle strutture dei due piccoli padiglioni, copre la centrale termica costruita nel 1980. Le murature dei corpi di fabbrica sono in mattoni a faccia a vista; la copertura dei due padiglioni su Via P. Suali è in legno ed in parte risulta crollata; tutti i manti di copertura sono in tegole di laterizio. All'interno del resede sono presenti altri piccoli locali destinati a deposito, gruppo compressori, pesa. Non è stato possibile effettuare misurazioni metriche o produrre una documentazione fotografica degli interni poiché trattasi di fabbricati pericolanti ed inoltre la vegetazione infestante ha impedito l'accesso ad alcune aree di pertinenza.

Sull'ampio resede, esclusivo, insistono anche un magazzino, ad oggi inaccessibile, adiacente alla P.lla 513, che risulta dalla planimetria catastale di forma quadrangolare e munito di finestre/aperture sui lati est ed ovest e un padiglione in ferro, catastalmente tettoia, collocato sul lotto in prossimità della ferrovia; esso nasce nel 1964 come tettoia per deposito legnami, oggi sono presenti solo i tralicci metallici, anche per quanto riguarda la copertura ad arco; sul lato ovest è presente anche una piccola costruzione in muratura, un tempo adibita ad uffici, ma oggi parzialmente crollata.

3. P.lla 513: magazzini, delimitati tra Via P. Suali e Via P. Mascagni, un tempo occupati dalla Ditta Leoncini S.R.L.. L'accesso avviene dal cancello su Via P. Suali al civico 11, compreso tra un padiglione con destinazione ad uffici ed uno più grande comprensivo di tre

magazzini; la struttura è in mattoni a faccia vista, le coperture in legno con manto in tegole di laterizio, si evidenzia che la copertura degli uffici è pericolante mentre quella dei magazzini risulta ad oggi totalmente crollata. Entrando nel complesso affacciano sul piazzale interno un deposito, in materiale prefabbricato, con adiacente un magazzino munito di un piccolo ripostiglio, ed un'altro corpo di fabbrica, in muratura di laterizio a faccia a vista, composto di due magazzini, in aderenza al fabbricato posto sulla P.Illa 512. Un ulteriore accesso avviene per mezzo di un grande cancello in ferro, posto circa a metà di Via P. Mascagni, snc.

4. P.Illa 3000: opificio la cui costruzione risale al 1954, per il quale è stata rilasciata un'agibilità come uso industriale, e si presenta composto da un locale principale in muratura, posto perpendicolarmente a Via Vallepiazza, con ingresso dal civico 18; rispettivamente a sinistra si trova in aderenza un corpo di fabbrica quadrangolare, a destinazione magazzino, in elementi prefabbricati di cemento, con copertura a capanna in onduline di eternit; a destra invece si trova una porzione destinata ad uffici, posta in modo perpendicolare al corpo principale, la cui struttura è in muratura di mattoni ed ha accesso dal civico 16, sempre su Via Vallepiazza. Le coperture del corpo principale e degli uffici sono a capanna con manto in laterizio, ma tali fabbricati sono schermati con una quinta in pietra e mattoni su Via Vallepiazza, sulla quale si aprono in totale 5 finestre e tre portoni. L'ultima parte della quinta muraria, che conduce al cancello di ingresso al piazzale interno, è in mattoni a faccia a vista e interamente cieca. All'interno del piazzale si trovano, sul lato sud, delle tettoie a completamento dell'opificio anch'esse recanti copertura in onduline e/o eternit.

5. P.Illa 668: terreno, catastalmente "seminativo-arborato". Tale cespite è in comproprietà con proprietà terza (persona fisica) per il diritto di 1/2 e non facente parte del fallimento.

Si presenta con una orografia pianeggiante, con accesso da Via Vallepiazza ed è posto a filtro tra la p.Illa 570 (sempre di proprietà del fallimento Edil Taddei Srl) e la p.Illa 3129 di proprietà Rete Ferroviaria Italiana SpA

2.2 - SCHEMA DISTRIBUTIVO E CARATTERISTICHE INTERNE

Si precisa che non è stato possibile accedere ai suddetti locali per effettuare operazioni di rilievo metrico, pertanto i dati riportati sono stati desunti dai progetti depositati, dalle planimetrie catastali e dal materiale fotografico che è stato possibile fornire.

2.3 - STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dei fabbricati e delle aree scoperte è pessimo. Gli immobili che non sono crollati versano in stato di totale abbandono e sono pericolanti. Le murature di cinta e/o le reti di recinzione, unitamente ai cancelli per il passi carrai versano in condizione precarie. In alcuni punti sono stati necessari interventi di riparazione e/o demolizione con apposizione di recinzione in sostituzione degli originari muri in mattoni. La vegetazione ha oramai invaso la quasi totalità dell'area, in molti casi sostituendosi alle murature di confine od alla rete di protezione. In altri casi ha divelto le strutture, disgregando le murature e fuoriuscendo oltre il perimetro del lotto.

Nel 2022 è stato effettuato un intervento di messa in sicurezza e di chiusura con pannelli lignei delle varie finestre e aperture presenti in facciata, unitamente al ripristino della recinzione di protezione per gli accessi non autorizzati all'area.

Nel 2023 è stato effettuato l'intervento di riparazione in una porzione del muro di cinta di Via Mascagni, in prossimità dell'incrocio con Via Suali, che è consistito nella demolizione parziale di parte della muratura e dell'inserimento di una recinzione in rete elettrosaldata per ripristinare la protezione antintrusione.

Al momento della redazione della perizia è al vaglio del Giudice Delegato l'autorizzazione per effettuare opere di pulitura del verde e potatura delle piante, anche ad alto fusto, lungo la linea di confine con la ferrovia.

2.4 - PRESENZA RIFIUTI URBANI E RIFIUTI SPECIALI (PERICOLOSI E NON)

Si segnala che all'interno delle strutture, ed in parte anche nelle aree esterne, sono presenti ingenti quantità di materiale destinato allo smaltimento.

Siamo in presenza di grandi quantità di rifiuti che hanno la doppia veste di rifiuti urbani e rifiuti speciali, con particolare attenzione che parte di questi rientrano anche nella categoria dei rifiuti pericolosi.

Al momento non è possibile ricostruire chi possa aver negli anni accatastato tali materiali, in quanto la struttura, nella sua totalità, è stata più volte oggetto di intromissioni non autorizzate e occupazioni abusive. Non è possibile sapere se alcuni dei materiali presenti siano di derivazione delle vecchie lavorazioni che venivano esercitate all'interno degli edifici.

Sarà necessario, quindi, procedere con la loro cernita e suddivisione, nonché con l'analisi e

caratterizzazione del rifiuto per poter poi inviare alle discariche autorizzate, tipologia per tipologia e seguendo le procedure previste dalla vigente normativa di settore, tra le quali vedi il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Molti di questi rifiuti rientrano anche nelle categorie “ingombranti”, sia per peso che per dimensione.

2.5 - CARATTERIZZAZIONE DEL TERRENO

Trattandosi di un sito che negli anni è stato oggetto di lavorazioni industriali ed artigianali potenzialmente inquinanti (vedi la fabbrica di Stagnola, lavorazione del vetro/cristallo), benché quest’area non sia ad oggi inserita nel *Censimento del Piano Regionale di Bonifica dei Siti Inquinati*, per poter procedere al riutilizzo e/o recupero attraverso nuove edificazioni, ampliamenti/ristrutturazioni, o comunque sia con nuove destinazioni (anche se produttive), occorre in via preliminare verificare le condizioni delle componenti ambientali relative al suolo, sottosuolo e alle acque di falda.

Sarà necessaria, pertanto, prima dell’inizio di qualsiasi opera di trasformazione, una indagine preliminare finalizzata all’individuazione e quantificazione in termini ambientali delle eventuali criticità riscontrate che, inevitabilmente si ripercuoteranno in criticità economiche da assolvere al fine procedere con l’eventuale bonifica dell’area.

Qualora si accertasse una contaminazione dei terreni (anche solo potenziale), è necessario avviare l’immediata comunicazione agli Enti e attivare, a seconda dei casi, le relative procedure di messa in sicurezza, di analisi rischio sanitario-ambientale sito specifica o di eventuale bonifica ambientale.

A fronte di questo si rimanda, per una migliore comprensione, alla relazione redatta dallo studio Georicerche snc - “Proposta di indagine ambientale ex-Industria Stagnola Italia Centrale Srl” che si allega alla presente ([all. 1](#)) unitamente alla previsione di spesa occorrenti al fine di poter effettuare la caratterizzazione del terreno ([all. da 2 a 4](#)).

Qualora il terreno risultasse soggetto a bonifica, a seconda della tipologia, dovranno essere verificati i costi dovuti al pagamento di sanzioni, bonifica o ripristino ambientale, preclusione a forme di sovvenzione o limitazioni all’utilizzo dell’area.

Tali costi, in assenza della caratterizzazione di cui sopra, non sono al momento valutabili.

3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1 - VISURE, PLANIMETRIE ED ESTRATTI DI MAPPA

Sono state effettuate le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siena, Ufficio del Territorio, attuale e storica, accertando i dati identificativi attuali dei beni oggetto di fallimento riportando gli elementi necessari per l'emissione del futuro decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami come da descrizione che segue. Sono state reperite le visure attuali e storiche, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa ([all. da 5 a 23](#)):

- Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 21, P.Illa 248, rendita €. 1.559,70, Categoria D/1 (Opifici), Via Vallepiatta 24-26, piano T, catastalmente intestato a S.r.l. Edil Taddei (C.F.: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, graffato con P.Illa 570 (resede);
- Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 21, P.Illa 3000, rendita €. 5.128,93, Categoria D/1 (Opifici), Via Vallepiatta 16, piano T, catastalmente intestato a Edil Taddei S.r.l. con sede in Poggibonsi (SI) (C.F.: 00715830527), diritto di proprietà per 1/1
- Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 21, P.Illa 512, Categoria F/2 (Unità collabenti), Via P. Suali, piano T, catastalmente intestato a S.r.l. Edil Taddei (C.F.: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), per il diritto di proprietà di 1/2 e intestato a _____ (C.F.: _____) nato a _____ () il _____, per il diritto di proprietà di 1/2;
- Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 21, P.Illa 513, rendita €. 2.761,80, Categoria C/2 (Magazzini e loc. di deposito), consistenza 922 mq, dati di superficie 1.060 mq, Via Vallepiatta, piano T, catastalmente intestato a Edil Taddei S.r.l. con sede in Poggibonsi (SI) (C.F.: 00715830527), diritto di proprietà per 1/1;
- Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 21, P.Illa 668, reddito dominicale €. 0,87, reddito agrario €. 0,42, qualità seminativo arborato, classe 1 e superficie 125 mq, catastalmente intestato a S.r.l. Edil Taddei. (C.F.: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), per il diritto di proprietà di 1/2 e intestato a _____ (C.F.: _____) nato a _____ () il _____, diritto di proprietà per 1/2.

NOTA: si evidenzia un diverso nominativo d'intestazione catastale "S.r.l. Edil Taddei" ed "Edil Taddei S.r.l. con sede in Poggibonsi" ma con la stessa P.IVA e C.F..

La tabella che segue riporta gli identificativi catastali

Tab. 1 - individuazione estremi catastali unità immobiliari											
EDIL TADDEI SRL CF 00715830527 COMUNE DI POGGIBONSI (CODICE G752)											
tipo/fg.		p.lla	sub	Cat./ q.tà	cl.	p.	Cons.	sup.	rendita	prop	intestatario
F.	21	248		D/1		T			€. 1.559,70	1/1	SRL EDIL TADDEI
F.	22	570									
F.	21	3000		D/1		T			€. 5.128,93	1/1	EDIL TADDEI SRL
F.	21	512		F/2		T				1/2	EDIL TADDEI SRL
										1/2	
F.	21	513		C/2		T	922	1.060	€. 2.761,80	1/1	EDIL TADDEI SRL
T.	21	668		Sem. Arb.	1			125	Redd. Dom. €. 0,87	1/2	SRL EDIL TADDEI
									Redd. Agr. €. 0,42	1/2	

3.2 - VARIAZIONI NECESSARIE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

Premesso che l'area ed i relativi fabbricati sono inseriti in un contesto che prevede il recupero unitario del comparto mediante Piano Attuativo o Intervento di Rigenerazione Urbana con la demolizione complessiva dei fabbricati e delle volumetrie esistenti, si precisa che ad oggi non è possibile dichiarare le conformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Questo anche a causa della particolare situazione in cui versano i fabbricati esistenti, molti dei quali sono stati oggetto di crolli, anche di considerevoli dimensioni che ne rendono difficile, se non impossibile, il controllo della distribuzione interna ed esterna.

Viste le previsioni del Piano Operativo e le modalità di recupero che dovrà necessariamente passare attraverso una certificazione delle superfici basata sui titoli edilizi presenti agli atti

comunali, si considera superfluo dover procedere ai nuovi accatastamenti. Anche perché questi dovrebbero essere realizzati con larga approssimazione.

A detta dello scrivente si ritiene utile l'utilizzo delle attuali planimetrie catastali al fine degli adempimenti di rito.

3.3 - CONTINUITÀ CATASTALE E DI PROPRIETÀ

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

3.3.1 - CATASTALE

Fg. 21 P.LLE 248 E 570 (RESEDE GRAFFATO)

- dal 24/10/2001 immobile attuale VARIAZIONE del 23/03/1957 prot. 131545 in atti dal 24/10/2001 AGG. RENDITA CATASTALE (n.958.1/1957), Rendita Euro 1.559,70, Categoria D/1, Via Vallepiatta n. 24-26, Piano T;
- immobile precedente dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 24/10/2001, Rendita Lire 3.078, Categoria D/1, Via Vallepiatta n. 24-26, Piano T;

Fg. 21 P.LLA 3000

- dal 08/06/2006 immobile attuale VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 08/06/2006 prot. SI0047241 in atti dal 08/06/2006 (n.11417.1/2006), Rendita Euro 5.128,93, Categoria D/1, Via Vallepiatta n. 16, Piano T; Annotazione: sostituisce la num. 1901 sub 3 fg. 21 per vam;
- immobile precedente Fg. 21 P.Ila 1901 sub 3 dal 17/10/1986 al 08/06/2006, VARIAZIONE del 17/10/1986 in atti dal 16/09/1988 FUSIONE ED AMPLIAMENTO (n.10938.1/1986) Rendita Euro 5.128,93, Categoria D/1, Via Vallepiatta n. 16, Piano T. (vedere soppressione Fg.21 P.Ila. 1901 Sub. 1 e 2);
- immobile precedente Fg. 21 P.Ila 1901 sub 3 dal 11.05.1966 al 17.10.1986 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/05/1966 in atti dal 07/10/1998 COMPRAVENDITA (n.5687.1/1966);

NOTA: corrisponde al NCT Fg. 21 P.IIa 511 dall'impianto meccanografico del 01/10/1971 al 08/06/2006.

Fg. 21 P.LLA 512

- dal 28/01/2014 immobile attuale VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/01/2014 protocollo n. SI0005605 in atti dal 28/01/2014 OPIFICIO-UNITA' COLLABENTI (n.2225.1/2014), Categoria F/2, Via P. Suali, Piano T;
- immobile precedente Fg. 21 P.IIa 512 dal 20/11/2012 al 28/01/2014 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/2012 protocollo n. SI0154067 in atti dal 20/11/2012 (n.67551.1/2012), rendita € 7.846,00, Categoria D/1, Via P. Suali, Piano T;
- immobile precedente Fg. 21 P.IIa 512 dal 21/02/2012 al 20/11/2012 DEMOLIZIONE PARZIALE del 21/02/2012 protocollo n. SI0012148 in atti dal 21/02/2012 (n.2291.1/2012) rendita € 7.846,00, Categoria D/1, Via Pellegro Suali, Piano T;
- immobile precedente Fg. 21 P.IIa 512 dal 05/05/2006 al 21/02/2012 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/05/2006 prot. n. SI0036623 in atti dal 05/05/2006 (n.8887.1/2006), rendita € 6.419,56, Categoria D/1, Via P. Suali, Piano T;
Annotazioni: vam sostituisce il num. 512, 545, 550, 575, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049 e 2050 fg. 21;
- immobile precedente Fg. 21 P.IIe 512, 545, 550, 575, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049 e 2050 dal 23/01/1992 al 05/05/2006, VARIAZIONE del 23/01/1992 in atti dal 11/03/1998 AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 20112.1/1992), rendita € 6.419,56, Categoria D/1, Via P. Suali, Piano T;
- immobile precedente Fg. 21 P.IIe 512, 540, 545, 546, 550 e 575 dal 23/04/1982 al 23/01/1992, FRAZIONAMENTO del 23/04/1982 in atti dal 07/03/1992 (n. 3431/1982), Rendita Lire 10.440.000, Categoria D/7, Via Suali, Piano T; soppressi-variati Fg. 21 P.IIe 512, 513, 536, 537, 539, 540, 545, 546, 548, 550, 575 e 2038;

Fg. 21 P.LLA 513

- dal 19/10/2012 immobile attuale, VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/10/2012 protocollo n. SI0123925 in atti dal 9/10/2012 (n. 48445.1/2012), Rendita € 2.761.80, Categoria C/2, Classe2, Consistenza 992 mq, Via Vallepiatta, Piano T;
- dal 05/05/2006 al 19/10/2012 immobile attuale, VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/05/2006 prot. n. SI0036659 in atti dal 05/05/2006 (n. 8890.1/2006), Rendita € 2.761.80, Categoria C/2, Classe2, Consistenza 992 mq, Via P. Suali, Piano T;
Annotazioni: vai sostituisce il num. 513,536, 537, 539, 2038 e 2040;
- immobile precedente Fg. 21 P.Ila 513, 536, 537, 539, 2038 e 2040 dal 05/09/1991 al 05/05/2006 VARIAZIONE AMPLIAMENTO, DEMOLIZIONE PARZIALE E VARIAZIONE SPAZI INTERNI del 05/09/1991 in atti dal 14/06/1993 (n. 22143.1/1991), rendita € 2.761,80, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 992 mq, Via P. Suali, Piano T;
- immobile precedente Fg. 21 P.Ila 513, 536, 537, 539, 2038 dal 23/04/1982 al 05/09/1991 FRAZIONAMENTO del 23/04/1982 in atti dal 07/03/1992 (n. 3431/1982), rendita Lire 5.760,000, Categoria D/7, Via Suali, Piano T.

Fg. 21 P.LLA 668 NCT

- dal 12/06/1975 immobile attuale, Variazione del classamento del 12/06/1975 in atti dal 06/12/1975 (n. 25175), Rendita dominicale € 0,87, Rendita agraria € 0,42, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 125 mq;
- Immobile precedente Fg. 21 P.Ila 668 dall'impianto del 01/10/1971 al 12/06/1975 Rendita dominicale € 0,96, Rendita agraria € 0,46, qualità seminativo arborato, classe 01, superficie 138 mq;

3.3.2 - PROPRIETÀ

- Fg. 21 P.Ila **248** (D/1) e **570** (Resede)
dal 22/09/2010 intestata a Edil Taddei Srl (CF: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, atto di **compravendita del 22/09/2010 a rogito notaio Pescatori Andrea di Poggibonsi repertorio n. 63925**;

precedente Fg. 21 P.IIa **248** (D/1) e **570** (Resede)

- dall'impianto del 30/06/1987 al 29/01/2008 i

precedente Fg. 21 P.IIa **248** (D/1) e **570** (Resede)

- dal ricongiungimento di usufrutto del 29/01/2008 al 22/09/2010 i

- Fg. 21 P.IIa **3000** (D/1)

dal 08/06/2006 intestata a Edil Taddei Srl (CF: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, atto di **compravendita del 29/09/2004 a rogito notaio Pescatori co sede in Poggibonsi, repertorio n. 57683**, nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale Fg. 21 P.IIa 1901 Sub. 3;

precedente Fg. 21 P.IIa **1901** Sub.3 (D/1)

- dal 17/10/1986 al 29/06/1993 intestato a Società a responsabilità limitata Egizia con sede in Poggibonsi(SI), diritto di proprietà per 1000/1000, VARIAZIONE del 17/10/1986 in atti dal 16/09/1998 FUSIONE ED AMPLIAMENTO (n. 10938.1/1986);

precedente Fg. 21 P.IIa **1901** Sub.3 (D/1)

- dal 29/06/1993 al 27/11/1998 intestato a P

precedente Fg. 21 P.IIa **1901** Sub.3 (D/1)

- dal 27/11/1988 al 14/07/2004 intestato a
sede in Poggibonsi(SI), diritto di proprietà per 1000/1000, atto di FUSIONE del 27/11/1989 a
rogito notaio Pescatori con sede in Poggibonsi, repertorio n. 48052;

precedente Fg. 21 P.IIa **1901** Sub.3 (D/1)

- dal 14/07/2004 al 29/09/2004 intestato a PROGETTI-S.P.A. (C.F. 04002060483) con sede in
Poggibonsi(SI), diritto di proprietà per 1/1, atto di FUSIONE DI SOCIETA' PER
INCORPORAZIONE del 14/07/2004, **a rogito notaio Pacini Andrea con sede in San
Gimignano, repertorio n. 7897;**

precedente Fg. 21 P.IIa **1901** Sub.3 (D/1)

- dal 29/09/2004 al 08/06/2006 intestata a Edil Taddei Srl (CF: 00715830527) con sede in
Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, atto di **compravendita del 29/09/2004 a rogito
notaio Pescatori co sede in Poggibonsi, repertorio n. 57683;**

- Fg. 21 P.IIa **512** (D/1)

- dal 19/09/2018 intestata a S.R.L. EDIL-TADDEI (CF: 00715830527) con sede in
Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/2, dalla **SENTENZA (atto dell'autorità giudiziaria)
del 19/09/2018 a rogito Tribunale di Siena repertorio n. 1066;**
- dal 05/09/2016

precedente Fg. 21 P.IIe **512, 540, 545, 546, 550, 575** (D/7)

- dal 23/04/1982 al 05/12/1987
intestato a

30/09/1922, diritto di proprietà per 1/2,
e intestato a

dal FRAZIONAMENTO del 23/04/1982 in atti dal 07/03/1992 (n. 3431/1982);

precedente Fg. 21 P.lle **512, 540, 545, 546, 550, 575** (D/7)

- dal 05/12/1987 al 23/01/1992
intestato a

dalla DENUNZIA SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (nei passaggi per causa di morte) del
05/12/1987 a rogito UR con sede in Poggibonsi (SI), Voltura n. 4834.1/1988 in atti dal
07/03/1992;

precedente Fg. 21 P.lle **512, 545, 550, 575, 2044, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050** (D/1)

- dal 23/01/1992 al 05/05/2006
in

dalla VARIAZIONE del 23/01/1992 in atti dal 11/03/1998 AMPLIAMENTO, DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20112.1/1992);

precedente Fg. 21 P.la **512** (D/1)

- dal 05/05/2006 al 04/08/2013
intestato a

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/05/2006 protocollo n. SI0036623 in atti dal 05/05/2006 (n. 8887.1/2006);

precedente Fg. 21 P.IIa **512** (D/1)

- dal 04/08/2013 al 05/09/2016

i

ESSIONE Voltura n.

5633.1/2013 - Pratica n. SI0100976 in atti dal 22/11/2013;

precedente Fg. 21 P.IIa **512** (D/1)

- dal 05/09/2016 al 19/09/2018 i

-

, Voltura n. 489.2/2017 - Pratica n. SI0005627 in atti dal 01/02/2017;

• Fg. 21 P.IIa **513**

- dal 12/12/2007 intestata a EDIL-TADDEI S.R.L. (CF: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, **dalla FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 12/12/2007 a rogito notaio Pescatori Andrea di Poggibonsi repertorio n. 61301;**

precedente Fg. 21 P.IIe **513, 536, 537, 539, 2038** (D/7)

- dal 23/04/1982 al 01/07/1982
intestato

dal FRAZIONAMENTO del 23/04/1982 in atti dal 07/03/1992 (n. 3431/1982);

precedente Fg. 21 P.Ile **513, 536, 537, 539, 2038** (D/7)

- dal 01/07/1982 al 05/09/1991 intestato a
Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, dall'atto di compravendita del 01/07/1982 a
rogito notaio Miraldi Antonio con sede in Poggibonsi repertorio n. 113296;

precedente Fg. 21 P.Ile **513, 536, 537, 539, 2038, 2040** (C/2)

- dal 05/09/1991 al 29/05/1995 intestato a
Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, dalla VARIAZIONE del 05/09/1991 in atti dal
14/06/1993 AMPLIAMENTO, DEMOLIZIONE PARZIALE E VARIAZIONE SPAZI INTERNI
(n. 22143.1/1991);

precedente Fg. 21 P.Ile **513, 536, 537, 539, 2038, 2040** (C/2)

- dal 29/05/1995 al 11/01/2005 intestato a
con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, dall'atto del 29/05/1995 a rogito
notaio Pescatori con sede in Poggibonsi repertorio n. 38306, VERBALE ASSEM. Voltura n.
3903.1/1995 in atti dal 07/05/1996;

precedente Fg. 21 P.Ile **513, 536, 537, 539, 2038, 2040** (C/2)

- dal 11/01/2005 al 05/05/2006 intestato a Leoncini S.R.L. (C.F. 00564700524) con sede in
Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, dall'ATTO MODIFICATIVO E
TRASFORMAZIONE del 11/01/2005 a rogito notaio Pescatori con sede in Poggibonsi
repertorio n. 58046;

precedente Fg. 21 P.Ila **513** (C/2)

- dal 05/05/2006 al 12/12/2007 intestato a Leoncini S.R.L. (C.F. 00564700524) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, dalla VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 8890.1/2006) del 05/05/2006, protocollo n. SI0036659 in atti dal 05/05/2006;

- Fg. 21 P.IIa **668 NCT**

- dal 19/09/2018 intestata a S.R.L. EDIL-TADDEI (CF: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/2, **SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 19/09/2018 pubblico Ufficiale Tribunale di Siena repertorio n. 1066 - Sentenza Traslativa Trascrizione n. 7459.1/20218 Reparto PI di Siena in atti dal 05/12/2018;**
- dal 05/09/2016

precedente Fg. 21 P.IIa **668**

- Dal 05/09/2016 al 19/09/2018
C

2017, Voltura n. 489.2/2017

Pratica n. SI0005627 in atti dal 01/02/2017;

precedente Fg. 21 P.IIa **668**

- Dal 04/08/2013 al 05/09/2016 i

di

proprietà per 1/2, dalla DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del

04/08/2013 UU sede Roma, DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE registrato il 08/11/2013,
Voltura n. 5634.1/2013 Pratica n. SI0100976 in atti dal 22/11/2013;

precedente Fg. 21 P.IIIa **668**

- Dal 05/12/1987 al 04/08/2013
P

registrato a Poggibonsi il 06/03/2012, Voltura n.
1341.1/2012 Pratica n. SI0021303 in atti dal 15/03/2012;

precedente Fg. 21 P.IIIa **668**

- Dal 20/10/1976 al 05/12/1987
a Poggibonsi (SI), il 30/09/1922, diritto di proprietà per 1/2, e intestato a Conti Liliana (C.F.
CNT

Poggibonsi il 06/03/2012, Voltura n.
1340.1/2012 Pratica n. SI0021297 in atti dal 15/03/2012;

precedente Fg. 21 P.IIIa **668**

- Dall'impianto del 01/10/1971 al 20/10/1976 intestato a Conti Raffaello nato a Poggibonsi
(SI), il 28/02/1899, diritto di proprietà per 1000/1000.

4 - Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Risultano dalla Conservatoria le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

fg. 21 p.IIIa 248 e 570 ([all. 24 e 31](#))

- **ISCRIZIONE** del 24/09/2010 Registro Particolare 2237 Registro Generale 9384 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **MUTUO FONDIARIO** - notaio Pescatori Andrea, Repertorio 63926/20554 del 22/09/2010 a **favore** di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. con sede ad Arezzo (AR), C.F. 00367210515, domicilio ipotecario Poggibonsi, Largo Usilia

19, per €. 700.000,00 di cui €. 350.000,00 di capitale (tasso interesse annuo 3,639%) durata 10 anni importi variabili, **contro** Edil Taddei S.r.l. C.F.: 00715830527 con sede in Poggibonsi (SI), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità negoziale:

- immobile n. 1 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, **fg. 21, p.lla 248 e p.lla 570 cat. D/1** Opifici, Via Valle Piatta.

- **TRASCRIZIONE** del 01/07/2021 Registro Particolare 4301 Registro Generale 6492 **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena (SI) Rep. 16 del 25/07/2021 a **favore** della MASSA CREDITORI EDIL TADDEI SRL per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro** EDIL TADDEI SRL (CF 00715830527) con sede a Poggibonsi (SI) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a valere su immobili siti nel Comune di Poggibonsi (SI) censiti al Catasto Fabbricati Fg. 21 P.lla 248 e 570 graffato (riportati nel cronologico della Nota di Trascrizione "Unità Negoziale 2" "Immobile n. 1"). Nella presente trascrizione sono presenti altri immobili non facenti parte della presente perizia.

fg. 21 p.lla 512 ([all. 31](#))

- **TRASCRIZIONE** del 01/07/2021 Registro Particolare 4301 Registro Generale 6492 **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena (SI) Rep. 16 del 25/07/2021 a **favore** della MASSA CREDITORI EDIL TADDEI SRL per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro** EDIL TADDEI SRL (CF 00715830527) con sede a Poggibonsi (SI) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a valere su immobili siti nel Comune di Poggibonsi (SI) censiti al Catasto Fabbricati Fg. 21 P.lla 512 (riportati nel cronologico della Nota di Trascrizione "Unità Negoziale 1" "Immobile n. 1"). Nella presente trascrizione sono presenti altri immobili non facenti parte della presente perizia.

fg. 21 p.lla 513 ([all. 25](#), [26](#), [27](#) e [31](#))

- **ISCRIZIONE** del 30/10/2018 Registro Particolare 1817 Registro Generale 10009 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** - Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena Repertorio 2106/2018 del 13/09/2018 a **favore**

D per €. 300.147,35 di cui €. 213.760,00 di capitale e

€. 86.387,35 per spese, **contro** Edil Taddei S.r.l. C.F.: 00715830527 con sede in Poggibonsi (SI), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità negoziale:

- immobile n. 2 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, fg. 21, p.lla 513 cat. C/2, deposito-magazzino.

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

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

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

- **ISCRIZIONE** del 30/10/2018 Registro Particolare 1818 Registro Generale 10009 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** - Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena Repertorio 2111/2018 del 14/09/2018 a **favore**

per €. 81.436,06 di cui €. 54.414,48 di capitale e €. 27.021,58 per spese, **contro** Edil Taddei S.r.l. C.F.: 00715830527 con sede in Poggibonsi (SI), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità negoziale:

- immobile n. 2 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, fg. 21, p.lla 513 cat. C/2 deposito-magazzino.

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

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE** del 13/09/2019 Registro Particolare 1275 Registro Generale 8195 **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA** derivante da **RESTRIZIONE DEI BENI** a firma notaio Sannino Domenico Maria con sede a Poggibonsi (SI) Repertorio 31868/10345 del 07/08/2019 per restrizione di beni in riferimento all'iscrizione ipotecaria 1818/2018 di cui sopra.

Valore dei beni liberati €. 25.000,00 in riferimento ad unità immobiliari non facenti parte della presente perizia.

- **ISCRIZIONE** del 30/10/2018 Registro Particolare 1819 Registro Generale 10009 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** - Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena Repertorio 2373/2018 del 08/10/2018 a **favore** di

30527 con sede in Poggibonsi (SI), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità negoziale:

- immobile n. 2 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, fg. 21, p.lla 513 cat. C/2 deposito-magazzino.

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

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE** del 13/09/2019 Registro Particolare 1277 Registro Generale 8195 **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA** derivante da **RESTRIZIONE DEI BENI** a firma notaio Sannino Domenico Maria con sede a Poggibonsi (SI) Repertorio 31868/10345 del 07/08/2019 per restrizione di beni in riferimento all'iscrizione ipotecaria 1818/2018 di cui sopra.

Valore dei beni liberati €. 40.000,00 in riferimento ad unità immobiliari non facenti parte della presente perizia.

- **TRASCRIZIONE** del 01/07/2021 Registro Particolare 4301 Registro Generale 6492 **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena (SI) Rep. 16 del 25/07/2021 a **favore** della MASSA CREDITORI EDIL TADDEI SRL per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro** EDIL TADDEI SRL (CF 00715830527) con sede a Poggibonsi (SI) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a valere su immobili siti nel Comune di Poggibonsi (SI) censiti al Catasto Fabbricati Fg. 21 P.la 513 (riportato nel cronologico della Nota di Trascrizione "Unità Negoziale 2" "Immobile n. 37"). Nella presente trascrizione sono presenti altri immobili non facenti parte della presente perizia.

fg. 21 p.IIa 668 (all. 31)

- **TRASCRIZIONE** del 01/07/2021 Registro Particolare 4301 Registro Generale 6492 **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena (SI) Rep. 16 del 25/07/2021 a **favore** della MASSA CREDITORI EDIL TADDEI SRL per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro** EDIL TADDEI SRL (CF 00715830527) con sede a Poggibonsi (SI) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a valere su immobili siti nel Comune di Poggibonsi (SI) censiti al Catasto Terreni Fg. 21 P.IIa 668 (riportato nel cronologico della Nota di Trascrizione "Unità Negoziale 1" "Immobile n. 2"). Nella presente trascrizione sono presenti altri immobili non facenti parte della presente perizia.
- **fg. 21 p.IIa 3000 (all. da 25 a 31)**
- **ISCRIZIONE** del 14/01/2013 Registro Particolare 45 Registro Generale 371 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** - Tribunale di Arezzo, Repertorio 1295/2011 del 17/07/2012 a **favore d**

C.F.: 00715830527 con sede in Poggibonsi (SI), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità negoziale:

- immobile n. 1 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, **fg. 21, p.IIa 3000 cat. D/1** Opifici, Via Valle Piatta.
 - **TRASCRIZIONE** del 05/06/2017 Registro Particolare 3418 Registro Generale 5140 **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siena, Repertorio 1503 del 08/05/2017 a **fa**
- C.F.: 00715830527 con sede in Poggibonsi (SI), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità negoziale:
- immobile n. 1 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, **fg. 21, p.IIa 3000 cat. D/1** Opifici, Via Valle Piatta.

Fanno parte del presente pignoramento anche un'altra unità immobiliare non facente parte della presente perizia

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE** del 14/02/2018 Registro Particolare 225 Registro Generale 1472 derivante da **RESTRIZIONE DEI BENI** Tribunale di Siena Repertorio 110 del 20/12/2017 per ordinanza di estinzione della procedura esecutiva R.G. 110/2017 emessa il 10/11/2017 (formalità di riferimento Trascrizione Reg. Part. 3418/2017).
- **ISCRIZIONE** del 30/10/2018 Registro Particolare 1817 Registro Generale 10009 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** - Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena Repertorio 2106/2018 del 13/09/2018 a f

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

- immobile n. 1 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, fg. 21, p.lla 3000 cat. D/1, Opifici.

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

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

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

- **ISCRIZIONE** del 30/10/2018 Registro Particolare 1818 Registro Generale 10009 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** - Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena Repertorio 2111/2018 del 14/09/2018

Poggibonsi

(SI), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità negoziale:

- immobile n. 1 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, fg. 21, p.lla 3000 cat. D/1, Opifici.

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

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE** del 13/09/2019 Registro Particolare 1275 Registro Generale 8195 **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA** derivante da **RESTRIZIONE DEI BENI** a firma notaio Sannino Domenico Maria con sede a Poggibonsi (SI) Repertorio 31868/10345 del 07/08/2019 per restrizione di beni in riferimento all'iscrizione ipotecaria 1818/2018 di cui sopra.

Valore dei beni liberati €. 25.000,00 in riferimento ad unità immobiliari non facenti parte della presente perizia.

- **ISCRIZIONE** del 30/10/2018 Registro Particolare 1819 Registro Generale 10009 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** - Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena Repertorio 2373/2018 del 08/10/2018 a

,49 di cui €. 64.128,00 di capitale e €.

29.397,49 per spese, **contro** Edil Taddei S.r.l. C.F.: 00715830527 con sede in Poggibonsi (SI), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità negoziale:

- immobile n. 2 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, fg. 21, p.lla 3000 cat. D/1, Opifici.

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

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE** del 13/09/2019 Registro Particolare 1277 Registro Generale 8195 **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA** derivante da **RESTRIZIONE DEI BENI** a firma notaio Sannino Domenico Maria con sede a Poggibonsi (SI) Repertorio 31868/10345 del 07/08/2019 per restrizione di beni in riferimento all'iscrizione ipotecaria 1818/2018 di cui sopra.

Valore dei beni liberati €. 40.000,00 in riferimento ad unità immobiliari non facenti parte della presente perizia.

- **TRASCRIZIONE** del 01/07/2021 Registro Particolare 4301 Registro Generale 6492 **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena (SI) Rep. 16 del 25/07/2021 a **favore** della MASSA CREDITORI EDIL TADDEI SRL per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro** EDIL TADDEI SRL (CF 00715830527) con sede a Poggibonsi (SI) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a valere su immobili siti nel Comune di Poggibonsi (SI) censiti al Catasto Fabbricati Fg. 21 P.III 3000 (riportato nel cronologico della Nota di Trascrizione "Unità Negoziale 2" "Immobile n. 9"). Nella presente trascrizione sono presenti altri immobili non facenti parte della presente perizia.

5 - PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE E REGIME VINCOLISTICO

Premesso che il Comune di Poggibonsi è dotato dei seguenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica:

- I. *PIANO STRUTTURALE* approvato con DCC n. 11 del 10.02.2014, prima dell'entrata in vigore della LR 65/2014. Successivamente, contestualmente alla redazione del Piano Operativo, il PS è stato oggetto di variante approvata con DCC n. 41 del 31.07.2019 e ha acquisito efficacia a partire dal 15.11.2019, decorsi trenta giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 42 del 16.10.2019;
- II. *PIANO OPERATIVO* con contestuale variante al piano strutturale, approvato in via definitiva con DCC n. 41 del 31.07.2019, divenuto efficace in data 15.11.2019 per effetto della pubblicazione sul BURT n. 42 del 16.10.2019, a seguito della conclusione del procedimento di conformazione al PIT-PPR mediante la Conferenza Paesaggistica, di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, la cui seduta conclusiva si è svolta in data 09.10.2019.
- III. Con Deliberazione n. 60 del 29.11.2019 il Consiglio Comunale ha provveduto inoltre a dare avvio alla formazione del nuovo Piano Strutturale e il servizio di progettazione e redazione del PS e quello degli studi geologico-idraulici di supporto sono stati affidati.
- IV. il *PIANO OPERATIVO* approvato nel 2019 è stato oggetto di 3 varianti puntuali, di cui sono elencati di seguito gli estremi di approvazione:

- A. *VARIANTE N. 1 AL PO: Rettifica errore materiale ex art. 21 LR 65/2014 - Scheda edifici patrimonio rurale n. 67*, approvata con DCC n. 38 del 03.06.2020 e pubblicata sul BURT n. 56 Parte II del 25.06.2020;
- B. *VARIANTE N. 2 AL PO: Permuta di opere pubbliche comprese nell'ex Piano di Lottizzazione San Michele, in località Fosci*, approvata in via definitiva con Determinazione Dirigenziale n. 104/GPT del 03.03.2021 ed efficace dalla pubblicazione sul BURT n. 15 Parte II del 14/04/2021;
- C. *VARIANTE N. 3 AL PO: Modifiche puntuali*, approvata in via definitiva con DCC n. 14 del 26.04.2022, efficace dalla pubblicazione sul BURT n. 22 Parte II del 01.06.2022, a seguito della conclusione della Conferenza Paesaggistica, di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, la cui seduta conclusiva si è svolta in data 24.05.2022.

Considerato che il Comune di Poggibonsi vede attualmente in itinere ulteriori due varianti al Piano Operativo

- 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.;

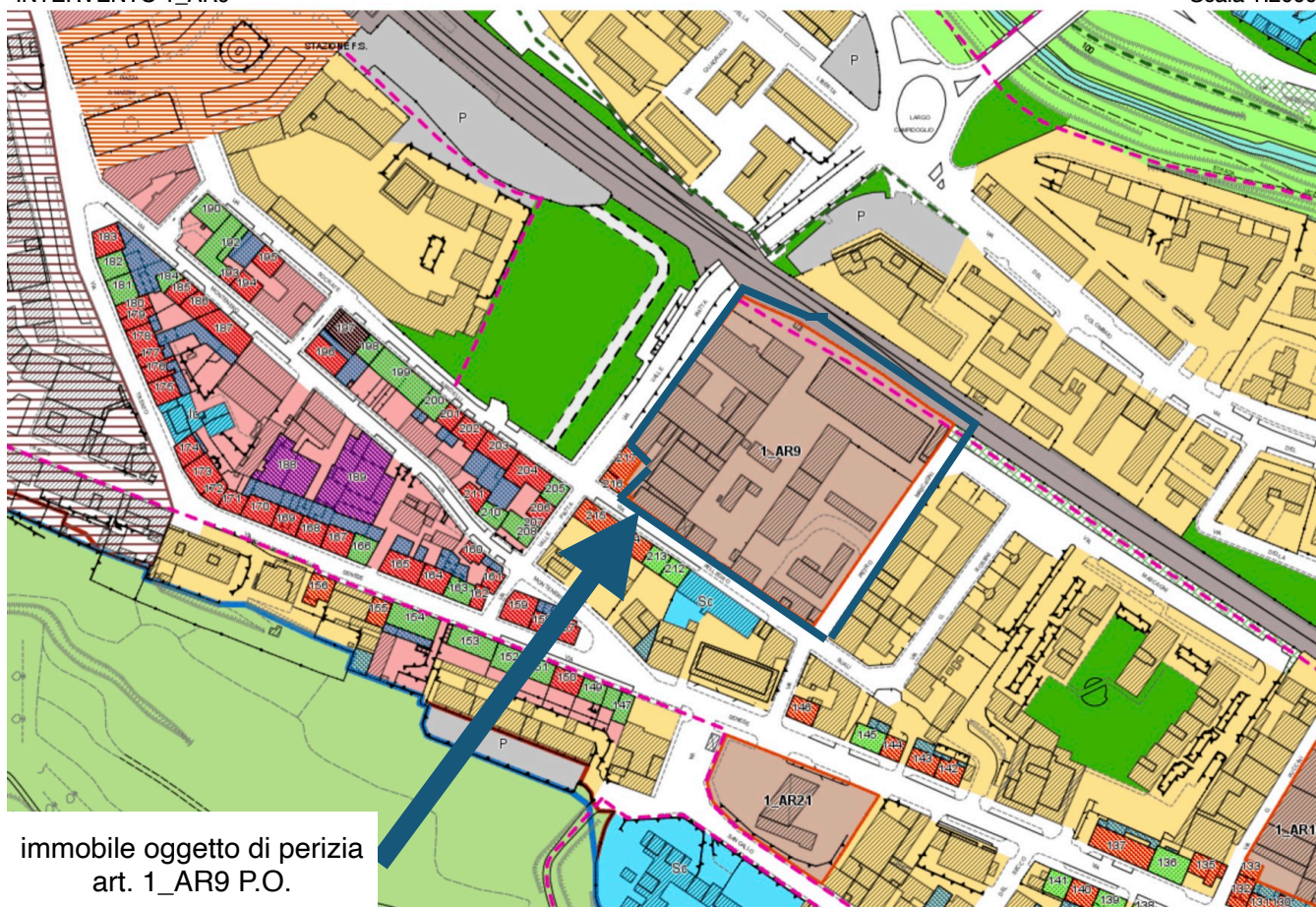
- la VARIANTE N. 5, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 27/09/2023 "VARIANTE N.5 AL PIANO OPERATIVO - ABCURA" ha ad oggetto due comparti RS1 e S1 estranei al compendio oggetto della presente perizia.

Ciò premesso e considerato è possibile affermare che la pianificazione urbanistica comunale ha in essere il compendio in esame con la **"Scheda Norma Comparto art. 1_AR9 Via Sangallo"** e le varianti n.4 e n.5 indicate non alterano le previsioni.

In proseguo si riportano le principali norme. Vedi anche abstract allegato ([all. 32 e 33](#)):

INTERVENTO 1_AR9

Scala 1:2000



Normativa vigente sull'area	
Comparti oggetto di schema norma	1_AR9
Zone	Aree miste urbane di riqualificazione
Territorio Urbanizzato	1-Poggibonsi
	Aree ricadenti all'interno del centro abitato

Art. 25 Aree miste urbane di riqualificazione

1. Nell'ambito della struttura urbana sono presenti parti di tessuto caratterizzate dalla commistione di funzioni produttive (talvolta dismesse o sottoutilizzate), commerciali, residenziali. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68. Il P.O. integra e specifica gli obiettivi e gli indirizzi del P.S., attraverso l'analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi) secondo le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT "Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea". In particolare

nell'ambito urbano di Poggibonsi, cfr Tav. 2 di PO, gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie TR6 Tessuto a tipologie miste. In questi ambiti, il P.O. individua specifici isolati e/o complessi edilizi per i quali, in relazione alle condizioni di degrado in essere e/o al loro importante ruolo di polarità ed integrazione della struttura urbana, sono definiti gli obiettivi e gli strumenti per la riqualificazione attraverso la disciplina del Titolo V e le Schede Norma di cui all'Allegato I.

2. Sul patrimonio edilizio non interessato dai comparti urbanistici di cui al precedente comma 1 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti. Il mutamento di destinazione d'uso è ammesso purché interessi superfici non eccedenti il 10% della Sul complessiva dell'edificio oggetto di intervento e limitatamente alle destinazioni legittimamente presenti alla data di adozione del PO. Sugli edifici di cui sopra sono inoltre attivabili interventi di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso attraverso le procedure previste per gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'art. 125 della L.R. 65/14.

3. Al fine di promuovere interventi unitari in grado di contribuire ad una organica riqualificazione del tessuto urbano e degli standard, il PO individua con specifica simbologia alcune aree ed edifici di carattere residenziale e/o misto che, pur non presentando rilevanti caratteri di degrado, possono contribuire, se inseriti in più ampie operazioni di ristrutturazione urbanistica, alla riqualificazione complessiva del tessuto e degli spazi di interesse collettivo. La possibilità di inserimento di queste aree ed edifici all'interno degli interventi di rigenerazione urbana dei comparti ad essi adiacenti costituisce opzione facoltativa a disposizione dei soggetti attuatori. Al fine di incentivare una più incisiva ed organica riqualificazione del tessuto, il PO prevede in tali casi la possibilità di recuperare, all'interno di un intervento unitario soggetto a Piano Attuativo in contestuale variante alla Scheda di P.O., la totalità della SUL esistente ed autorizzata degli edifici in oggetto, che andrà ad incrementare i parametri urbanistici previsti dalla Scheda Norma fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione di standard urbanistici rispetto al dimensionamento e alle funzioni complessivamente previste nel comparto.

4. In relazione agli obiettivi di riqualificazione urbanistica, funzionale e percettiva dell'asse stradale di via San Gimignano, negli interventi di trasformazione di cui ai commi 2 e 3 deve

essere destinata a standard urbanistici una fascia fronte strada di profondità non inferiore a quella indicata negli elaborati di PO, nella quale prevedere la realizzazione di un percorso ciclopedonale protetto, messa a dimora di alberature e sistemazioni a verde, di parcheggi pubblici e/o spazi pubblici attrezzati e delle relative opere di arredo, secondo le indicazioni e le specifiche fornite dall'Amministrazione Comunale.

Schede Normative

U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR9 Via Sangallo

COMUNE DI POGGIBONSI - PIANO OPERATIVO Ambiti di rigenerazione urbana

U.T.O.E. 1 - Scheda Norma Comparto 1_AR9- Via Suali QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

Art. 136 - D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970 - Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi. La motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: "[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ricca di vegetazione tipica delle colline toscane, con uliveti, vigneti e cipressi che incorniciano complessi monumentali di Strozzevolpe, di Luco e di Linari, e qualificati insediamenti come Megognano. La zona inoltre è adiacente a quella già precedentemente vincolata comprendente l'ex fortezza ed il convento di S. Lucchese ed il castello di Monteleoni. In tal modo si realizza organicamente una tutela paesistica su un insieme di territori che si qualifica, in maniera omogenea, interessante e paesisticamente caratteristica"

Altri vincoli sovraordinati

Nessuno

Inquadramento PS

Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane

Descrizione dell'area

L'area è interna al tessuto insediativo, risulta in posizione strategica rispetto alla vicinanza con il centro storico e prospiciente il parco di via Valle Piatta. Attualmente l'area è connotata da degrado urbanistico, gli edifici artigianali presenti nel comparto sono prevalentemente dismessi e in pessimo stato di conservazione.

Superficie Territoriale

Mq 12264

Consistenza patrimonio edilizio esistente

Sup. cop. esistente: 6001mq

Volume esistente: 27282mc

La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi

Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive, funzionali, paesaggistiche con il parco prospiciente di Via Valle Piatta e con il tessuto insediativo esistente.

Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.

Strumento di attuazione

Piano Attuativo o intervento di rigenerazione ai sensi L.R. 65/14.

L'intervento potrà essere attuato anche attraverso l'individuazione di comparti funzionali

Funzioni ammesse

Direzionale, Servizi, Residenziale compreso esercizi di vicinato (residenza fino a un massimo del 90% di SUL).

La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 25 % della SUL massima prevista.

Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.

Interventi ammessi

Fino alla ristrutturazione urbanistica.

In assenza di PA o atto di rigenerazione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.

Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie

Parametri urbanistici e dimensionamento

Ut: 0,35 mq/mq, pari a 4292 mq di SUL Hmax:: fino a 4 piani fuori terra.

Rcop 30%

La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.

Standard Urbanistici

40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alle funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.

Direttive e prescrizioni per la progettazione- disciplina paesaggistica

Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche e a verde, in corrispondenza del fronte strada e dell'area lungo la ferrovia, nonché in connessione visiva e funzionale con il Parco di Via Sardelli.

Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Nella organizzazione planivolumetrica dovranno essere garantite le relazioni percettive e funzionali con il sistema del verde rispetto al tessuto; in tal senso il nuovo volume dovrà garantire opportuni varchi visivi liberi verso il parco e l'area a verde interna al nuovo isolato/corte.

Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via P. Suali e P. Mascagni, nonché connessioni con il Parco e percorsi di collegamento con il percorso ciclo-pedonale lungo la ferrovia retrostante.

Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico- ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.

In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; il volume dovrà essere articolato attraverso passaggi, logge, varchi che mettano in relazione lo spazio non edificato.

Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente, in tal senso il progetto potrà prevedere il mantenimento totale o parziale del fronte in muratura di via Pelligro Suali.

Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc.).

La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.

I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada P. Mascagni, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.

Condizioni alla trasformazione

Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma

Geologia/idraulica:

Comparto 1_AR9

Pericolosità

Pericolosità geologica 2

Pericolosità sismica 3

Pericolosità idraulica 2

Fattibilità

Fattibilità geologica 2

Fattibilità sismica 3

Fattibilità idraulica 2

Tutela degli acquiferi

Classe e grado di sensibilità 1

Condizioni per la realizzazione

La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale

scopo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

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

Contestualmente si sottolinea che l'intervento prevede una percentuale minima di edilizia sociale pari ad almeno il 5% della SE di progetto (vedi art. 61 e 64 delle NTA).

6 - Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso dei cespiti risulta in carico alla società Edil Taddei Srl per il diritto di proprietà 1/1 dei seguenti cespiti: mappale 21 p.lla 248 graffata 570, p.lla 513, p.lla 3000.

Per quanto riguarda i cespiti individuati al mappale 21 p.lla 512 e p.lla 668 si precisa che il possesso risulta in carico alla società Edil Taddei Srl per il diritto di proprietà di 1/2 ed al comproprietario, persona fisica, per il diritto di proprietà di 1/2 e non facente parte del fallimento.

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

Si evidenzia che durante i vari sopralluoghi inerenti le normali attività peritali e le ulteriori attività dovute agli interventi di riparazione e ripristino/messa in sicurezza che sono stati effettuati (quali chiusura dei varchi, ripristino recinzione, riparazione muro di cinta per parziale crollo/cedimento, vegetazione non conforme lato ferrovia) sono state riscontrate delle occupazioni senza titolo (abusive) di porzioni di fabbricato inerenti la p.lla 3000, lungo Via Valle Piatta.

Si tratta di tre differenti persone, delle quali è stato possibile reperire le generalità solamente di una di queste, che occupano rispettivamente;

- porzione del civico 16 di Via Valle Piatta, utilizzato quale deposito per mobilio e/o

suppellettili, occupante senza titolo ignoto;

- porzione del civico 20 di Via Valle Piatta, utilizzato come attività di piccola falegnameria/ riparazioni del legno, occupante senza titolo t

- porzione del civico 20 di Via Valle Piatta, utilizzato come deposito di mobilio, suppellettili e materiali edili, occupante senza titolo ignoto.

Le rimanenti parti del compendio che ancora hanno una “parvenza” di copertura vengono utilizzate di frequente da persone senza fissa dimora.

7 - Verifica regolarità urbanistica-edilizia

7.1 - Individuazione dei titoli edilizi

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

1. Verbale n. 367/1946 di cui alla domanda del 08/03/1946 prot. 1857 del 15/03/1946 per *costruzione di due capannoni per uso industriale che faranno parte del nuovo stabilimento per la lavorazione del sughero*, richiedente Conti Raffaello **(riguarda l'attuale P.IIa 512)**

2. Verbale n. 387/1946 di cui alla domanda del 20/07/1946 prot. 5228 del 24/07/1946 per *costruzione di un capannone ad uso industriale, facente parte del nuovo stabilimento per la lavorazione del sughero*, richiedente **(riguarda l'attuale P.IIa 513)**

3. Verbale n. 417 del 06/03/1947 di cui alla domanda del 03/03/1947 prot. 1822 del 06/03/1947 per *costruzione di edificio ad uso industriale e uffici nonché servizi igienici, facente parte dello stabilimen* *per la lavorazione del sughero*, richiedente Conti Raffaello **(riguarda l'attuale P.IIa 513);**

4. Verbale n. 521 del 29/11/1948 di cui alla domanda del 25/11/1948 prot. 8199 del 30/11/1948 per *costruzione di locale per uso industriale con fronte sulla via Pellegrino Suali* che farà parte dello stabilimento Coli & Conti per la lavorazione del sughero, richiedente

Conti Raffaello (riguarda l'attuale P.Ila 513)

- Nulla Osta del Sindaco n. 8198 del 30/11/1948;

5. Pratica Edilizia ST-1055 del 18/08/1954 di cui alla domanda del 05/08/1954 per *costruzione capannone ad uso magazzino (riguarda le attuali P.Ile 248 e 3000)*
 - Colludo N. 44 dei V.V.F.F. del 23/05/1957
 - Agibilità del 14/06/1957 con decorrenza dal 01/08/1956 per laboratorio di falegnameria;
6. Pratica Edilizia ST-1107 del 14/12/1954 di cui alla domanda del 08/11/1955 prot. 09499 per *costruzione fabbricato ad uso industriale; (riguarda l'attuale P.Ila 3000)*
 - Fine lavori marzo 1957
 - Agibilità n. 10 del 25/03/1966;
7. Pratica Edilizia ST-1281 del 05/12/1955 di cui alla domanda del 08/11/1955 prot. 09499 per *costruzione fabbricato ad uso industriale; (riguarda l'attuale P.Ila 570)*
8. Licenza Edilizia ST-3259 del 24/06/1964 di cui alla domanda del 16/04/1964, per *installazione di capanno prefabbricato a carattere di esposizione in Via P. Suali*, richiedente Conti Raffaello **(riguarda l'attuale P.Ila 513)**;
 - Agibilità n. 37 del 25/06/1965 per vano ad uso laboratorio;
9. Licenza Edilizia ST-3206 del 8/04/1964 di cui alla domanda del 28/03/1964 prot. 2606, per *la esecuzione di Tettoia prefabbricata a tralicci metallici in Via Valle Piatta*, richiedente Nigi Costano per conto della Ditta DOMENICO BOSI & F. **(riguarda l'attuale P.Ila 512)**;
 - Agibilità n. 115 del 28/12/1965 per tettoia prefabbricata ad uso deposito legnami;
10. Licenza Edilizia 6244 del 30/05/1975 di cui alla domanda del 09/05/1975 prot. 03261, per *la esecuzione apertura di nuovo cancello nel muretto di recinzione e trasformazione di porta in finestra al p.t. allo stabilimento posto in Via P. Suali*, richiedente Conti Raffaello **(riguarda l'attuale P.Ila 512)**;
 - Nulla Osta provvisorio del Sindaco per l'inizio dei relativi lavori del 12/05/1975;
11. Pratica Edilizia 8145 del 24/11/1980 di cui alla domanda del 18/04/1980 prot. 3857, per *la costruzione di un locale per centrale termica nel resede del fabbricato industriale*, richiedente Conti Giuseppe **(riguarda l'attuale P.Ila 512)**;

12. Autorizzazione Edilizia 93/80 del 22/02/1993 di cui alla P.E. 93/0001 di cui alla domanda del 11/12/1992 prot. 20942 *per demolizione di parte o di tutto il fabbricato adibito a deposito cornici e merce difettosa, danneggiato causa alluvione*, richiedente Ramalli Alba **(riguarda l'attuale P.IIa 512)**;
- Attestazione V.V.F.F. del 07/12/1992
- Rinuncia alla presente demolizione in data 14/01/1995;
13. Domanda di Concessione edilizia a Sanatoria del 10/03/1993, di cui alla domanda di condono prot. 7325/1328 del 30/04/1986 *per modifica di divisori interni di locali già esistenti*, opere eseguite nel 1962, richiedenti Conti Giuseppe e Conti Liliana **(riguarda l'attuale P.IIa 512)**
14. D.I.A 96/1006 del 08/02/1994, *per bonifica terreno e creazione di piazzale con riporto di inerti su terreno vegetale*, richiedente Ramalli Alba **(riguarda l'attuale P.IIa 512)**;
15. Autorizzazione Edilizia 97/51 del 22/03/1997 di cui alla P.E. 97/162 prot. 004015 del 26/02/1997 di cui alla domanda del 11/12/1992 prot. 20942 *per la demolizione di pareti perimetrali di rudere, censito al NCEU Fg.21 P.IIa 418 Sub. 1 Partita 1005956*, richiedente Ramalli Alba **(riguarda l'attuale P.IIa 512)**;
- Attestazione V.V.F.F. del 07/12/1992
16. Domanda per Concessione edilizia a Sanatoria del 06/05/1997, di cui alla domanda di condono P.E. 2267 del 30/09/1986 *per ampliamento di locali già esistenti con costruzione di magazzino e ripostiglio*, opere eseguite nel 1966, richiedente Leoncini s.r.l.**(riguarda l'attuale P.IIa 513)**;

7.2 - Conformità urbanistico-edilizia

Per la documentazione presente in atti è possibile affermare che la costruzione dei vari fabbricati del compendio ha avuto inizio a partire dal 1946, subito dopo la fine del secondo conflitto bellico mondiale. Tutti gli immobili che, in sostanza, contribuiscono alla consistenza edilizia-urbanistica generano le proprie superfici su titoli edilizi ante 1967, con le conseguenti agibilità, se pur parziali.

Successivamente a tali anni non vi sono ulteriori pratiche edilizie relative a nuove costruzioni e/o ampliamenti, ma esclusivamente per apertura accesso su muro di cinta su Via Suali (p.lla 512), per demolizione edificio pericolante (p.lla 512), per bonifica di porzione di terreno (p.lla 512). Vi sono poi due richieste di condono degli anni Ottanta per tettoie/magazzini e modifiche interne, dei quali però la documentazione in atti non risulta completa ed al momento non è stato possibile reperire ulteriori indicazioni.

Ovviamente, visto lo stato di degrado e pericolosità in cui versano attualmente le strutture, molte delle quali presentano vistosi crolli delle coperture e delle strutture portanti, non è stato possibile procedere ai rilievi in loco. È opinione dello scrivente, comunque, che le superfici e le volumetrie principali siano ancorate ai titoli originari in quanto le rilevazioni effettuate sulle cartografie di progetto e sulle planimetrie catastali (con esclusione delle superfici inerenti i locali tecnici/centrali termiche/ecc. e della superficie inerente la tettoia voltata prefabbricata in tralicci metallici per deposito legnami, ad oggi solo uno scheletro strutturale, posta sulla p.lla 512 che deve la sua edificazione come struttura amovibile ed eliminabile a semplice richiesta scritta da parte dell'Amministrazione Comunale) coincidono, a meno di una decina di mq. circa, a quanto indicato dal Comune nella Scheda Norma: mq. 4.298,00 circa rilevati sulle cartografie a fronte di 4.292,00 mq. indicati dalla Scheda.

Si ritiene, pertanto, che le superfici idonee per la formazione della Superficie Edificabile (scorporate dai manufatti precari/prefabbricati soggetti a rimozioni, locali tecnici ed affini) siano legittimamente derivanti dai titoli originari post secondo conflitto bellico mondiale e conformi a quanto negli anni autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

8 - Vincoli ed oneri giuridici

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

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

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

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

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

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

Per i seguenti oneri e vincoli si precisa che

- I. per le difformità urbanistico-edilizie si veda il punto 7 che precede;
- II. per le difformità catastali si veda il punto 3.2 che precede;
- III. risulta presente il vincolo sovraordinato di tutela paesaggistica di cui *“Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi” D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970*;
- IV. risulta presente un vincolo dovuto a *“Aree di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/80)”* posto sulla parte nord-est del compendio, in parallelo alla linea ferroviaria;
- V. non risultano pendenze di cause a domande trascritte ed in merito alle domande giudiziali il Legale Rappresentante riferisce che non ci sono cause in corso che riguardano tale cespite;
- VI. non sono stati riscontrati atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- VII. non risultano, per quanto è stato possibile verificare dalla documentazione ispezionata, altri pesi o limitazioni d'uso.

9 - Stima del più probabile valore di mercato

9.1 - Criterio di stima

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

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

Da tenere presente è la caratteristica principe della stima la quale rappresenta, per sua natura, un parametro **“oscillante”**. Ben intuibile se consideriamo che il “prezzo” rappresenta il valore di un bene riferito al momento in cui avviene la sua transazione, per cui è incardinato temporalmente in un momento futuro della vendita (domani), mentre la “stima” rappresenta una previsione di valore data dalla comparazione dei prezzi noti già verificati che ha una validità sul momento (oggi).

9.2 - Segmento di mercato e metodo di stima

Il compendio in esame ha una ***destinazione d'uso ad opifici e magazzini ed*** è inserito dallo strumento urbanistico vigente in un'area di trasformazione sottoposta a Piano Attuativo o di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 64/2014 (Scheda Norma Comparto 1_AR9) con destinazione di previsione in ***residenziale/direzionale/servizi***.

La scheda norma indica una superficie di progetto di complessivi 4.292 mq. di S.E. - Superficie Edificabile (tale parametro è assimilato alla ex S.U.L. - Superficie Utile Lorda ed è indicato nel Regolamento 39/R del 24/07/2018 della Regione Toscana) con una percentuale di utilizzo proporzionale tra le destinazioni previste così indicata:

- residenza fino ad un massimo del 90% di SE;
- direzione e servizio fino ad un massimo del 25% della SE.

Si rammenta, come indicato sopra, che l'intervento prevede una percentuale minima di edilizia sociale pari ad almeno il 5% della SE di progetto.

Ai fini della valutazione del compendio esistente (in pratica si può parlare del valore del terreno con potenzialità edificatoria) verranno prese in considerazione le suddette possibilità di utilizzo, in quanto consentite dallo strumento urbanistico di previsione e, pertanto, il ***segmento di mercato*** da indagare sarà quello relativo al residenziale ed al direzionale da individuare in proporzione alle percentuali di utilizzo. Alla luce delle previsioni urbanistiche del Comune, risulta corretto procedere alla valutazione del compendio mediante il metodo del ***“valore di trasformazione”***, considerando le superfici indicate dalla scheda norma.

Il “Valore di Trasformazione” di un bene suscettibile di trasformazione è pari alla differenza attualizzata tra il valore di mercato previsto del bene trasformato e la sommatoria dei costi di trasformazione al netto dell’utile dell’iniziativa immobiliare.

In sintesi: $V_t = V_{bt} - C_t$

dove:

V_t = valore di trasformazione;

V_{bt} = valore del bene trasformato;

C_t = costo della trasformazione.

Nei processi di trasformazione (come quello in esame) relativi alla nuova edificazione, o in edifici da ristrutturare, il valore di trasformazione trova diffusa applicazione nella stima delle aree edificabili o degli immobili da ristrutturare/trasformare, qualora la trasformazione sia tecnicamente realizzabile e legalmente consentita.

Quando l’immobile non può essere ulteriormente trasformato, il valore di trasformazione coincide con il prezzo di mercato del bene stesso, ovvero quando siamo in assenza di un processo di trasformazione non c’è da computare alcun costo relativo.

Il valore di trasformazione consente, inoltre, di formulare giudizi economici negli investimenti immobiliari in base alla funzione del criterio di scelta.

I valori ottenuti per differenza tra costi e ricavi della trasformazione sono attualizzati con l’utilizzo del “fattore di sconto” ed il saggio impiegato nel fattore di sconto rappresenta il “costo del Capitale”

Formalmente il valore di trasformazione è dato dalla formula

$$V_t = \sum \frac{(V_{mp\ i} - K_{tr\ i})}{q^i}$$

dove:

V_t = valore di mercato del bene al momento della stima;

$V_{mp\ i}$ = valore di mercato del bene prodotto;

Ktr_i = costi necessari alla trasformazione;

1/qⁱ = coefficiente di anticipazione del capitale (attualizzazione)

A tal fine occorre ricercare una serie di parametri necessari al sistema di stima:

- A. COSTI DELL'INTERVENTO;
- B. ONERI COMUNALI E DI URBANIZZAZIONE;
- C. SPESE TECNICHE;
- D. UTILE IMPRENDITORIALE;
- E. ONERI FINANZIARI
- F. VALORE FINALE INTERVENTO - *RICAVO ATTESO* (il più probabile)

N.B.: la Scheda Norma 1_AR9 prevede la possibilità di incentivi di carattere edilizio-urbanistico fino al 10% della S.E. (vedi art. 61 delle NTA) qualora la trasformazione sia realizzata con particolare riguardo ai criteri di sostenibilità ambientale ed energetica di cui al Titolo VIII della L. R. Toscana 65/2014 "Norme per l'edilizia sostenibile". Ovvero subordinati all'impiego di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, perfino migliorative rispetto ai parametri di legge.

Tali incentivi di carattere edilizio-urbanistico sono previsti anche in riferimento superamento del quantitativo minimo (5% come indicato all'art. 64 c. 5 NTA) di edilizia sociale che l'intervento restituisce all'Amministrazione Comunale, anche in questo caso fino ad un massimo del 10% della S.E..

9.3 - Valutazione in base alla destinazione di P.O. ed alla Superficie Edificabile indicata-residenziale/direzionale

Al fine di impostare il ricavo atteso dall'operazione, nell'osservanza delle destinazioni d'uso indicate dal P.O., sono state ricercate le recenti compravendite che hanno interessato l'edilizia residenziale della zona, così come l'edilizia direzionale/uffici.

Le compravendite che hanno interessato immobili con destinazione residenziale (catastalmente A/2) nella zona di interesse negli ultimi 12/15 mesi (sett. 2022/dic. 2023) hanno evidenziato un mercato sufficientemente dinamico, con una ventina di transazioni registrate.

Al contrario, si riscontrano pochissime transazioni su immobili a destinazione direzionale/ufficio (catastalmente A/10) nell'arco degli ultimi 12/15 mesi. Nella zona di indagine, non superano le 3 unità.

Per tali ragioni si opta per una trasformazione che vede nel residenziale il peso maggiore dell'intervento, applicando la percentuale di incidenza massima consentita dalla norma (90%), e riducendo al minimo il peso demandato al direzionale/uffici (10%).

Le verifiche fatte con le transazioni effettuate individuano un valore dei comparabili residenziali di 1.825,00 €/mq. commerciale, comprensivo del posto auto in autorimessa/garage. Questo per edifici con un grado di manutenzione medio/basso rispetto ad edifici nuovi che, ovviamente, interessano il nostro caso sia per la parte edile che per la parte impiantistica.

Pertanto, il passaggio nei vari gradi di manutenzione per poter arrivare all'edilizia nuova (tenendo conto anche dell'aspetto sostenibilità per la parte impiantistica/energie) fa ipotizzare un incremento di circa il 30-35% che porta il valore a circa 2.460,00 €/mq..

Tenendo in considerazione un lieve incremento di interesse per tali tipologie nell'ultimo periodo e prevedendo la realizzazione dell'operazione in un lasso di tempo di almeno 48 mesi si ritiene di applicare un incremento del 7% circa complessivo (circa 1,75%/annuo) che, per la tipologia **residenziale**, porta il valore a circa **2.650,00 €/mq. commerciale**.

Distinguo deve essere fatto per la metratura che sarà dedicata agli uffici, in quanto il mercato in questa categoria non mostra segnali di dinamicità e solo allargando il raggio di azione rispetto al comparto di interesse si riesce a trovare qualche transazione in più, ma sempre molto contenute.

Il riscontro con le transazioni effettuate determina un valore dei comparabili direzionali di 1.250,00 €/mq. commerciale. Anche in questo caso vale lo stesso ragionamento fatto per il segmento residenziale in merito allo stato di manutenzione degli immobili ed all'incremento che è possibile ottenere parlando di edilizia nuova, anche sotto l'aspetto impiantistico e digitale, magari localizzando tali destinazioni all'interno di un medesimo piano del fabbricato in progetto. Anche in questo caso è possibile ipotizzare un incremento di circa il 30-35% come salto di classi manutenzione che porta il valore a 1.690,00 €/mq..

Nelle previsioni temporali di realizzazione come sopra indicate si ipotizza un incremento pari al

residenziale di circa 1,75%/annuo per un complessivo del 7% circa che vede il valore del **direzionale** a circa **1.800,00 €/mq. commerciale**.

9.4 - Determinazione delle superfici edificabili dei cespiti

La tabella 2 che segue riepiloga le superfici individuate utilizzando gli elaborati grafici inerenti i progetti depositati e le relative planimetrie catastali ([all. 34](#)).

Tab. 2 - Superficie Edificabile desunta da elaborati grafici			
edificio	particella	sup. edif. mq.	sup.edif. totale mq.
1	248	598,00	
	totale		598,00
2	512	66,00	
3	512	115,00	
4	512	83,00	
5	512	164,50	
6	512	100,00	
7	512	33,50	
8	512	1.099,50	
	totale		1.661,50
9	513	112,20	
10	513	220,20	
11	513	200,20	
12	513	88,00	
13	513	263,00	
	totale		883,60
14	3.000	1.154,80	
	totale		1.154,80
Superficie Edificabile Complessiva			4.297,90

NOTA

SUPERFICIE EDIFICABILE

Stante l'impossibilità di poter accedere agevolmente ed in sicurezza all'interno di tutti gli immobili presenti, la superficie edificabile della presente tabella è stata desunta dagli elaborati progettuali depositati e dalle relative planimetrie catastali.

Rispetto a quanto indicato dalla Scheda Norma comunale, la superficie idonea a generare la S.E. differisce di circa 6,00 mq..

In riferimento alla S.E. di progetto, si assumono i 4.292,00 mq. indicati dalla Scheda Norma

Tali superfici sono state confrontate, come detto sopra, con le superfici individuate dall'Amministrazione Comunale ai fini del progetto di recupero.

In sostanza le superfici (edificabili) presenti nel comparto di intervento, a meno dei locali tecnici (cabina elettrica, centrale termica, pesa, ecc), delle tettoie posticce e della tettoia voltata con elementi prefabbricati a tralicci (realizzata quale deposito legname e sottoposta ad eliminazione a semplice richiesta comunale) collimano con uno scarto di circa 6,00 mq.

Per l'individuazione della Superficie Edificabile da utilizzare ai fini della valore di trasformazione si prende a riferimento la metratura individuata in Scheda di 4.292,00 mq.

Lo strumento urbanistico (Scheda Norma 1_AR9 e l'art. 61 c. 4 delle NTA) consente un incremento della Superficie Edificabile (SE) fino al massimo del 10% di quella prevista in progetto qualora l'intervento realizzato sia idoneo alla certificazione di sostenibilità ambientale dell'edilizia, in conformità alle disposizioni di cui agli artt. 219 e 220 della L. R. Toscana 65/2014 e s.m.i.. Per cui, tenendo a riferimento la superficie di mq. 4.292,00 di SE indicata dalla Scheda Norma, potremmo beneficiare di ulteriori 429,00 mq. di Superficie Edificabile.

Stesso dicasi per quanto riguarda la Superficie Edificabile che è possibile recuperare rispetto a quanto dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale in merito all'edilizia residenziale sociale.

Secondo il disposto dell'art. 61 comma 4 delle NTA è consentito un aumento della SE prevista dalla Scheda Norma pari alla quantità di SE destinata ad edilizia residenziale sociale pubblica da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale, secondo le modalità previste dall'art. 63 della LR 65/2014, e comunque entro un limite massimo del 10% della SE totale prevista dalla Scheda Norma.

Fermi restando altezza e numero di piani previsto dalla Scheda Norma, gli incrementi di SE derivanti dall'applicazione degli incentivi di cui al citato art. 61 c. 4, sono cumulabili. L'attivazione degli incentivi, da computarsi in incremento dei parametri urbanistici, di cui al comma 3 dell'art. 61 suddetto, dovrà essere esplicitamente prevista in sede di formazione del Piano Attuativo, del PUC o del Piano di Intervento ai sensi art. 125 LR 65/2014, anche ai fini della verifica del prelievo dal dimensionamento disponibile del Piano Strutturale.

9.5 - Incentivi in aumento della S.E. e determinazione valore di mercato del comparto

Per quanto indicato all'art. 61 delle NTA del P.O. è possibile incrementare la SE dell'intervento ricorrendo agli incentivi previsti:

- fino al 10% per il raggiungimento della CERTIFICAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE dell'intervento edilizio;
- fino al 10% per la cessione dell'edilizia residenziale sociale pubblica in misura maggiore al minimo consentito del 5% della SE totale. In pratica pari alla quantità di SE di edilizia residenziale sociale pubblica da cedere all'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dall'art. 63 LR 65/2014 e comunque entro un limite massimo come indicato del 10%.

Nelle tabelle 3, 4 e 5 che seguono s'individua la *SE destinata alla vendita*, comprensiva degli incentivi, le *superfici in base alle destinazioni d'uso* ed i *ricavi attesi* dalla trasformazione:

TAB. 3 - INCENTIVI IN AUMENTO DELLA SE							
SE MQ.	INCREM. MQ. SE CERT. SOSTEN. AMBIENT.		INCREM. MQ. EDILIZ. RESID. SOCIALE PUBBLICA		MQ. EDILIZ. RESD. SOCIALE PUBBLICA DA CEDERE		TOT. MQ. SE VENDITA
4.292,00	10%	429,20	10%	429,20	-10%	-429,20	4.721,20
N.B.: al fine dei costi di costruzione la SE da realizzare dovrà comunque essere pari a mq.							5.150,40

TAB. 4 - SUDDIVISIONE SE RESIDENZIALE/DIREZIONALE/SOCIALE						
MQ. SE VENDITA	MAX % MQ. SE RESIDENZ.		MIN % MQ. SE DIREZ.		MIN % MQ. SE SOCIALE	
4.721,20	90%	4.249,08	10%	472,12	10%	429,20
Totale SE da realizzare mq.		5.150,40				

TAB. 5 - RICAVI ATTESI DALLA TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE/DIREZIONALE			
TIPOLOGIA SUP. EDIFIC.	MQ.	€/Mq.	TOT. RICAVI
Edilizia Residenziale	4.249,08	2.650,00 €	11.260.062,00 €
Edilizia Direzionale	472,12	1.800,00 €	849.816,00 €
Edilizia Residenziale sociale pubblica *	429,20	0,00 €	0,00 €
	5.150,40	totale	12.109.878,00
* da cedere al Comune			

TAB. 6 - VALORE DI TRASFORMAZIONE DESTINAZIONE RESIDENZIALE/DIREZIONALE/SOCIALE

VOCI	U. M.	Q.TÀ	P.ZZI UNIT.	IMPORTO
<i>VALORE FINALE DELL'INTERVENTO (RICAVI ATTESI)</i>				12.109.878,00 €
a detrarre:				
<i>UTILE IMPRENDITORIALE</i>		10,00%		1.210.987,80 €
COSTI INTERVENTO				
SMONTAGGI E SMALTIMENTI ETERNIT (1.230 mq.)	tn	18,50	550,00 €	10.175,00 €
SMALTIMENTI RIFIUTI SPECIALI/PERICOLOSI (media)	tn	25,00	550,00 €	13.750,00 €
SMALTIMENTI RIFIUTI SPECIALI/PERICOLOSI (isolanti, guaine e cavi)	tn	8,00	1.100,00 €	8.800,00 €
SMALTIMENTI RIFIUTI URBANI/SPECIALI (media)	tn	35,00	150,00 €	5.250,00 €
PULIZIA VEGETAZIONE E PIANTE	mq.	7.600,00	1,50 €	11.400,00 €
DEMOLIZIONE FABBRICATI ESISTENTI (compreso smaltimenti)	mc.	18.000,00	26,00 €	468.000,00 €
COSTO OPERE EDILI	mq.	5.150,40	670,00 €	3.450.768,00 €
COSTO IMPIANTI	mq.	5.150,40	350,00 €	1.802.640,00 €
COSTO FINITURE + ESTERNI	mq.	5.150,40	160,00 €	824.064,00 €
<i>TOTALE COSTI</i>				6.594.847,00 €
<i>IMPREVISTI</i>	%	4,50%	6.594.847,00 €	296.768,12 €
ONERI COMUNALI E SPESE TECNICHE				
CARATTERIZZAZIONE AREA	c.	1,00	11.000,00 €	11.000,00
ONERI URBANIZZ. PRIMARIA E SECONDARIA RESIDENZIALE (al netto edilizia sociale)	mq.	4.249,08	286,51 €	1.217.403,91 €
ONERI URBANIZZ. PRIMARIA E SECONDARIA DIREZIONALE	mq.	472,12	147,35 €	69.566,88 €
COSTO COSTRUZIONE RESIDENZIALE	%	6,00%	1.199.897,70 €	71.993,86 €
COSTO COSTRUZIONE DIREZIONALE	%	6,00%	460.930,76 €	27.655,85 €
SPESE TECNICHE COMPLESSIVE	%	10,00%	6.545.472,00 €	654.547,20 €
<i>TOTALE ONERI COMUNALI E SPESE TECNICHE</i>				2.052.167,70 €

VOCI	U. M.	Q.TÀ	P.ZZI UNIT.	IMPORTO
ONERI FINANZIARI DELL'OPERAZIONE				
TASSO FINANZIARIO (r)	%	4,50%		
DURATA PREVISTA INTERVENTO (n)	anni	4,00		984.343,61 €
TEMPO RITIRO P.A. E P.D.C.	anni	1,00		40.411,70 €
TOTALE ONERI FINANZIARI (con prelievo di capitale graduale nel tempo)				1.024.755,31 €
VALORE DI MERCATO ATTUALE AREA EDIFICABILE RESIDENZIALE/DIREZIONALE/SOCIALE				930.352,07 €
ARROTONDATO DISCREZIONALMENTE A				930.000,00 €

TAB. 7 - VALORE BASE ASTA PROPRIETÀ EDIL TADDEI SRL/BOCCA GIAN PAOLO						
valore area edificabile			930.000,00			
FG. 21 P.LLA	PROPR. FONDIARIA	PROPRIETÀ	MQ.	% sul tot.	VALORE AREA EDIFICABILE	
					EDIL TADDEI SRL	Terza proprietà
248 e 570	1/1	Edil Taddei Srl	975,00	8,20%	76.223,10 €	
512 e 668	1/2	Edil Taddei Srl	3.609,50	30,34%	282.181,83 €	
	1/2	Proprietario terzo	3.609,50	30,34%		282.181,83 €
513	1/1	Edil Taddei Srl	2.462,00	20,70%	192.473,10 €	
3000	1/1	Edil Taddei Srl	1.240,00	10,42%	96.940,15 €	
			11.896,00	100,00%	647.818,17	282.181,83

9.6 - Valore cespiti in vendita forzata

In relazione al più probabile valore del 100% dei cespiti (Edil Taddei Srl + terza proprietà) in vendita forzata si considera un abbattimento forfettario medio del 8% per assenza di garanzia, vizi ed extra spese rispetto all'ipotizzato, pertanto si ritiene che **il più probabile valore a base d'asta**, arrotondato, sia di **€. 850.000,00** e di spettanza Edil Taddei Srl e terza proprietà come da tabella che segue:

Tab. 8 - PIÙ PROBABILE VALORE DEL CESPITE IN VENDITA FORZOSA

valore in ordinarietà di mercato	abbattimento forfettario	minus-valore	valore in vendita forzata
930.000,00	-8,00%	-74.400,00	855.600,00
	ARROTONDATO DISCREZIONALMENTE A		850.000,00 €
	(Euro Ottocentocinquantamila/zero centesimi)		
SPETTANZA			
EDIL TADDEI SRL	69,66%		592.091,88 €
TERZA PROPRIETÀ	30,34%		257.908,12 €

Qualora quanto indicato in premessa in merito all'intento comune di procedere ad una vendita unitaria delle p.lle 512 e 688 di proprietà di 1/2 della Edil Taddei Srl e 1/2 di terza proprietà non dovesse andare a buon fine, dovrà esser posto in vendita la sola quota parte afferente al fallimento Edil Taddei Srl per **€. 592.091,88**

Resto a disposizione per eventuali delucidazioni e saluto cordialmente

SIENA 05/01/2024

dott. arch. Sandro Senni



ALLEGATI:

-  All. 001 PROPOSTA INDAGINE AMBIENTALE Ex Stagnola.pdf
-  All. 002 prev. geol. indag. ambient.pdf
-  All. 003 prev. analisi terre.pdf
-  All. 004 prev_sondaggio.pdf
-  All. 005 VAF fg. 21 part. 248.pdf
-  All. 006 VSF fg. 21 part. 248-570.pdf
-  All. 007 VAT fg. 21 part. 570.pdf
-  All. 008 PLN FGL 21 PART 248 e 570 D1.pdf
-  All. 009 VAF fg. 21 part. 512.pdf
-  All. 010 VSF fg. 21 part. 512.pdf
-  All. 011 VST fg. 21 part. 512.pdf
-  All. 012 PLN FGL 21 PART 512 F2.pdf
-  All. 013 VAF fg. 21 part. 513.pdf
-  All. 014 VSF fg. 21 part. 513.pdf
-  All. 015 PLN FGL 21 PART 513 C2.pdf
-  All. 016 VST fg. 21 part. 513 EU.pdf
-  All. 017 VAT fg. 21 part. 668.pdf
-  All. 018 VST fg. 21 part. 668.pdf
-  All. 019 VAF fg. 21 part. 3000.pdf
-  All. 020 VSF fg. 21 part. 3000.pdf
-  All. 021 VST fg. 21 part. 3000 EU.pdf
-  All. 022 PLN FGL 21 PART 3000 D1.pdf
-  All. 023 EdM fg. 21 p.lle 248, 512, 513, 668, 3000.pdf
-  All. 024 2010_2237 Ipoteca volont fg. 21 p.la 248.pdf
-  All. 025 2018_1817 iscriz. ipoteca giudiz.pdf
-  All. 026 2018_1818 iscriz. ipoteca giudiz..pdf
-  All. 027 2018_1819 iscriz. ipoteca giudiz..pdf
-  All. 028 2013_45 Ipot. Giud. Decr. ing fg. 21 p.la 3000.pdf
-  All. 029 2017_3418 Pign. Imm. fg. 21 p.la 3000.pdf
-  All. 030 2018_225 fg. 21 p.la 3000 restr. beni.pdf
-  All. 031 2021_4301 Nota trascrizione fallimento.pdf
-  All. 032 mappa P.O.jpg
-  All. 033 NTA P.O.pdf
-  All. 034 SE Cespiti (formato A3).pdf
-  All. 035 CDU con segnatuta Prot.N.0005083-2023.pdf